



www.amaliaaan26.nl

Amaliaaan 26, Baarn

Vraagprijs € 345.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	70 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	D
Servicekosten appartement	€ 420,86 per maand
Eenmalige entree VvE	€ 175,-
Voorschot verwarming (blok)	€ 100,- per maand



Omschrijving

Duurzaam en centraal wonen in een instapklaar appartement!

Op loopafstand van de winkels, het NS-station en de bossen, goed onderhouden 3-kamer parterre appartement met ruim terras (oost) en fraai uitzicht over de tuin en de Amaliaaan. Bij dit appartement hoort een berging in de onderbouw. Optioneel is een garage op het achterliggende terrein te koop voor € 35.000,= k.k.

Er heeft recent een grote (duurzaamheids)renovatie plaatsgevonden waarbij o.a. aan de buitenzijde alle ramen en kozijnen zijn vervangen, zonnepanelen op het nieuwe geïsoleerde dak geplaatst, nieuwe elektrisch bedienbare zonwering is geplaatst, de corridors zijn voorzien van led-verlichting, PVC vloeren zijn gelegd en de lift is gemoderniseerd.

Het appartementencomplex Amaliagaarde (voor 50+ wonen) heeft logeerkamers en 2 liften. De nieuwe centrale entree is voorzien van een videofoonsysteem en er is een mooie loungoruimte gerealiseerd. In deze ruimte worden diverse activiteiten georganiseerd en u kunt daar ook heerlijk buiten zitten op het mooie (west) terras met uitloop naar de tuin.

Indeling: entree, hal met garderobekast, toilet met fontein, werk- of slaapkamer, woon-eetkamer met parketvloer, vaste kasten en deur naar het terras. Het terras is recent voorzien van houten vlonders en heeft een fraai uitzicht over omgeving. De keuken is voorzien van een kookplaat, keukenblok en aansluiting wasmachine en vaatwasser. De hoofdslaapkamer is voorzien van vaste kasten en een doorgang naar de ruime badkamer met inloofdouche en wastafel en een doorgang naar het toilet.

De berging is gelegen onder het gebouw en de garagebox bevindt zich aan de achterzijde van het complex, op het parkeerterrein van het gebouw.

De servicekosten voor de garagebox bedragen € 22,= per maand.



Woonkamer

De woon- / eetkamer is licht door het grote raam met uitzicht op de groene omgeving. Er ligt een mooie houten vloer.

Op het terras kunt u genieten van de ochtendzon.



Slaapkamers

Er zijn twee slaapkamers.

Beide slaapkamers hebben een doorgang naar de ruime badkamer.

Ook in de slaapkamers ligt een houten vloer.



Amaliagaarde

Het gebouw Amaliagaarde is de afgelopen jaren geheel verduurzaamd en gemoderniseerd. Het is een plezier om hier binnen te komen!



Locatie



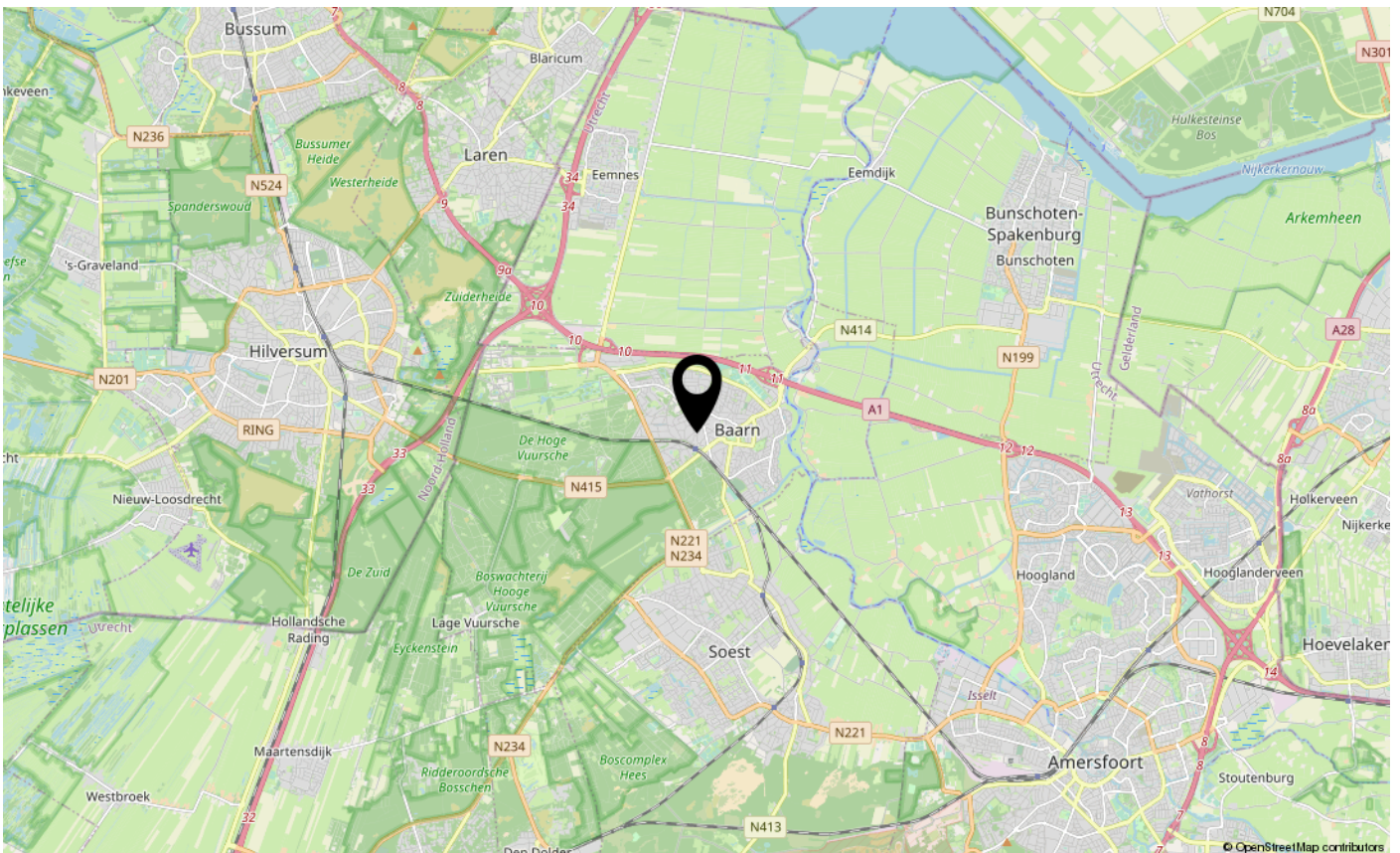
Amaliapark/Transvaal

Het Amaliapark/Transvaal is gesitueerd tussen het station NS en het centrum. Dit is een prettige plek om te wonen en op dit moment ook een zeer geliefde wijk.

De straten zijn smal, hierdoor kunnen kinderen op straat spelen. Er wonen veel jonge gezinnen, maar ook ouderen.

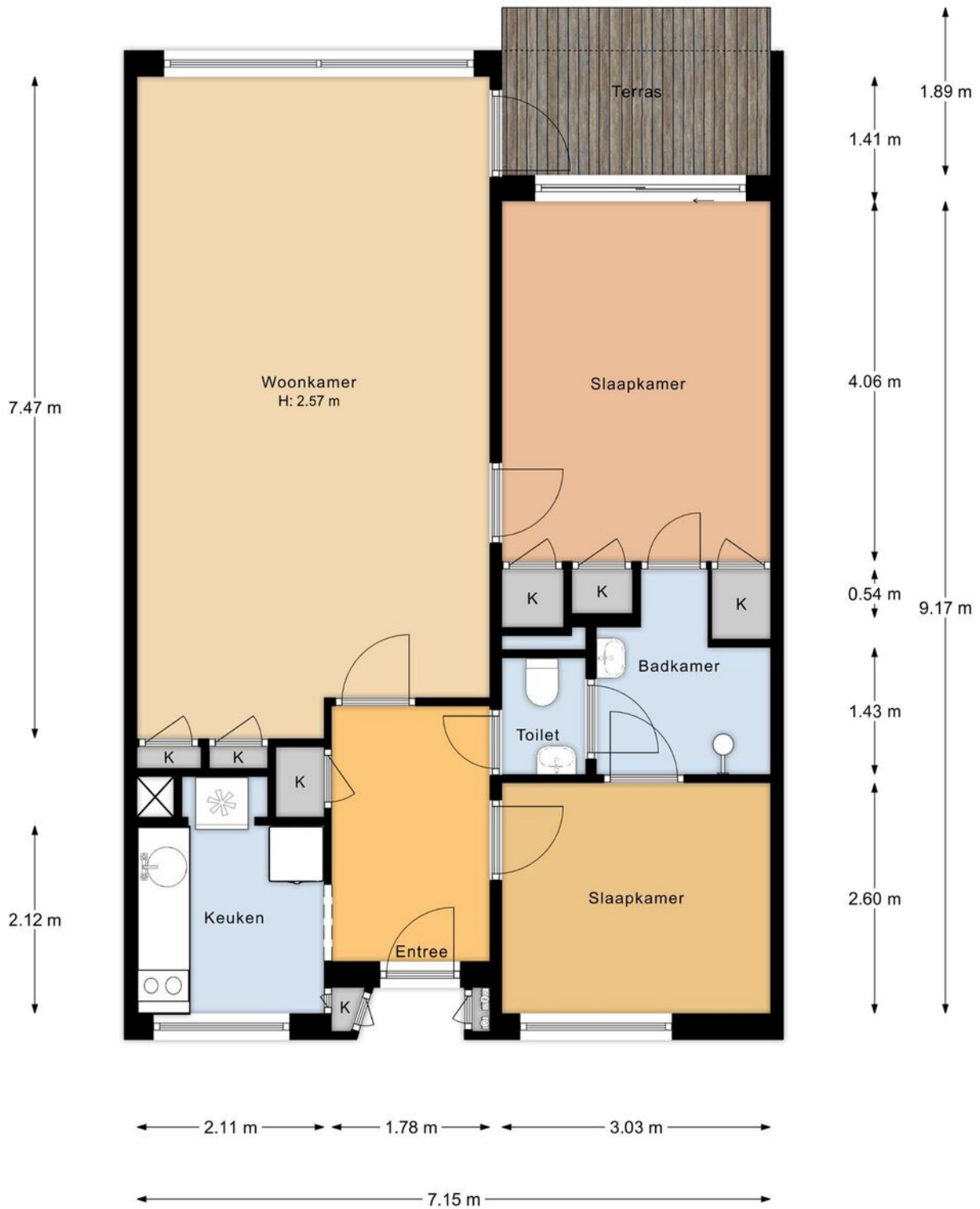
Type woningen: in deze wijk staat appartementencomplex Amaliagaarde, vrijstaande villa's, helft van dubbele villa's en aan de rand enkele kantoorpanden. Het merendeel van de woningen is gebouwd begin vorige eeuw.

Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loopafstand. Scholen, de bossen en de uitvalswegen liggen ook vlakbij.



Plattegrond

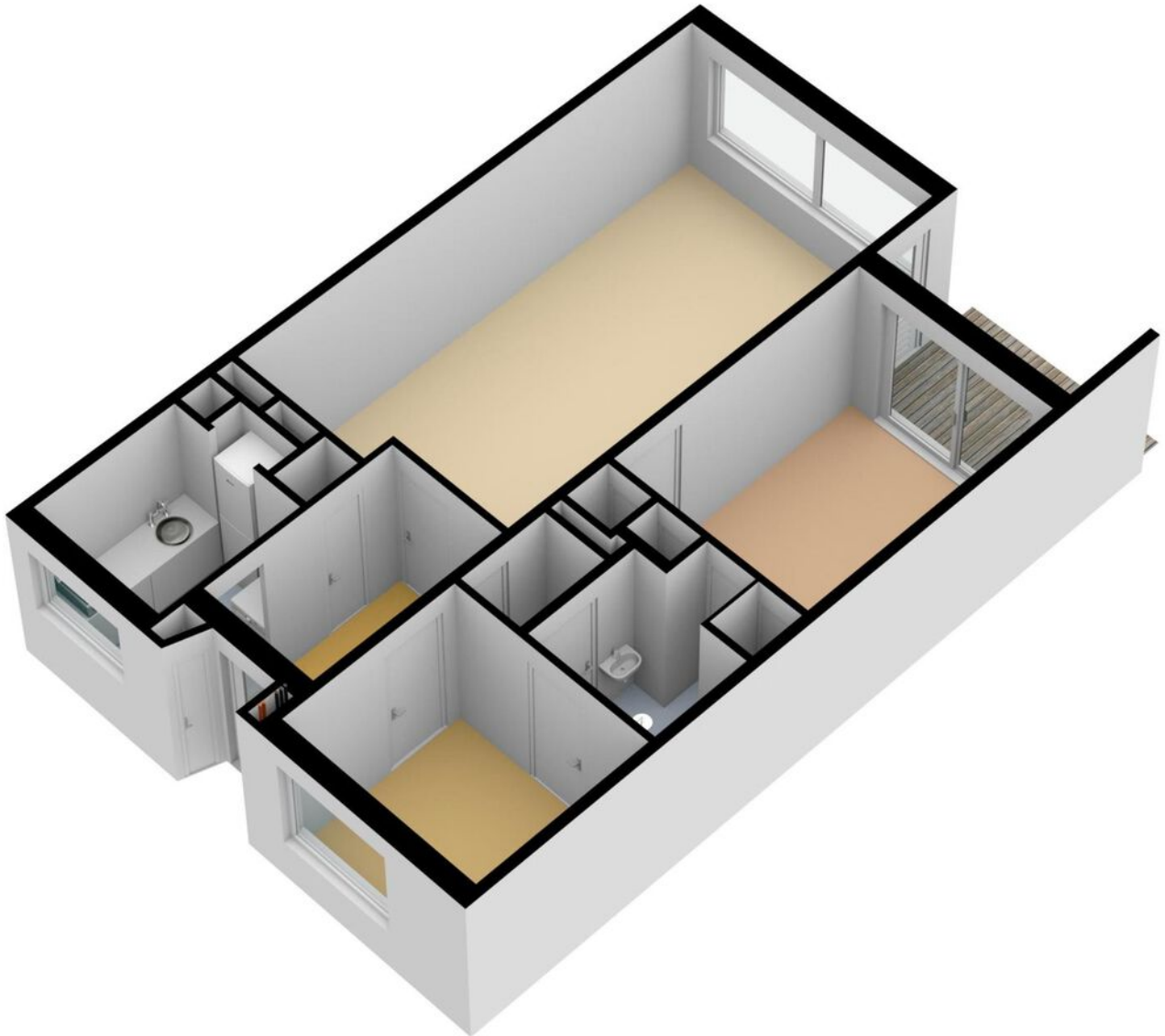
Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

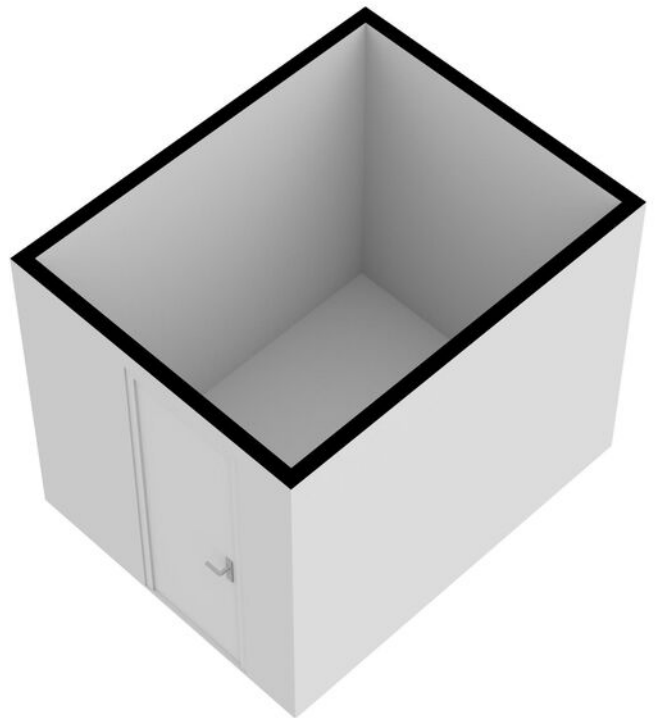
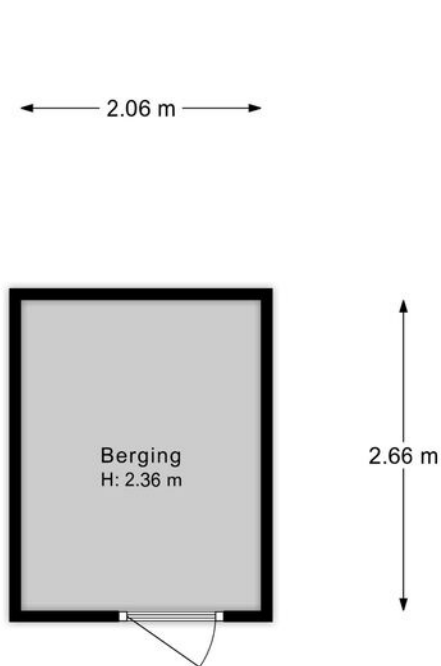


Plattegrond



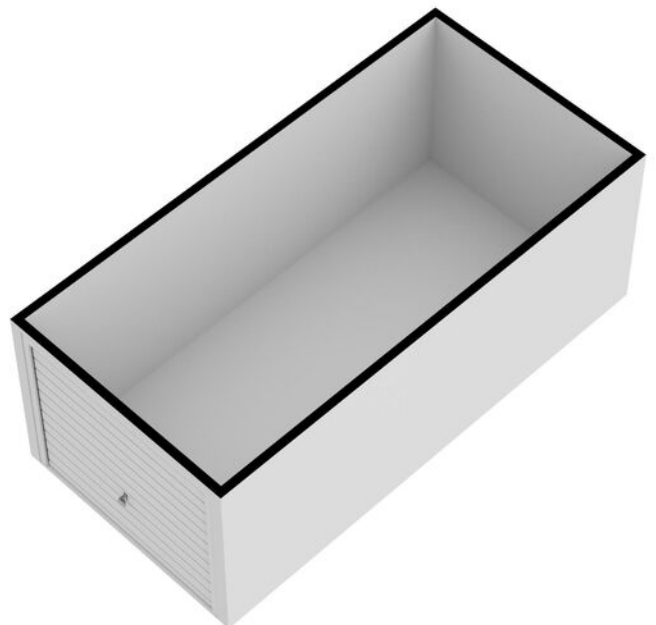
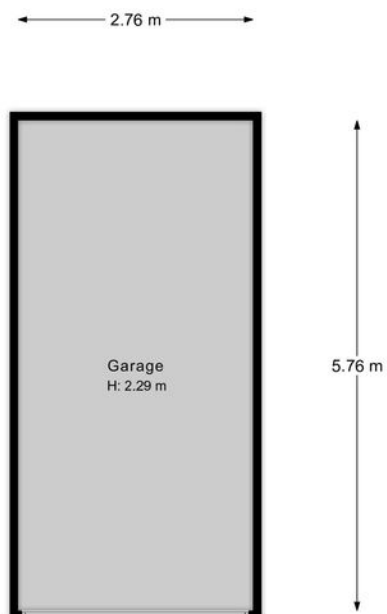
Plattegronden (garage optioneel)

Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diaanose

Begane grond



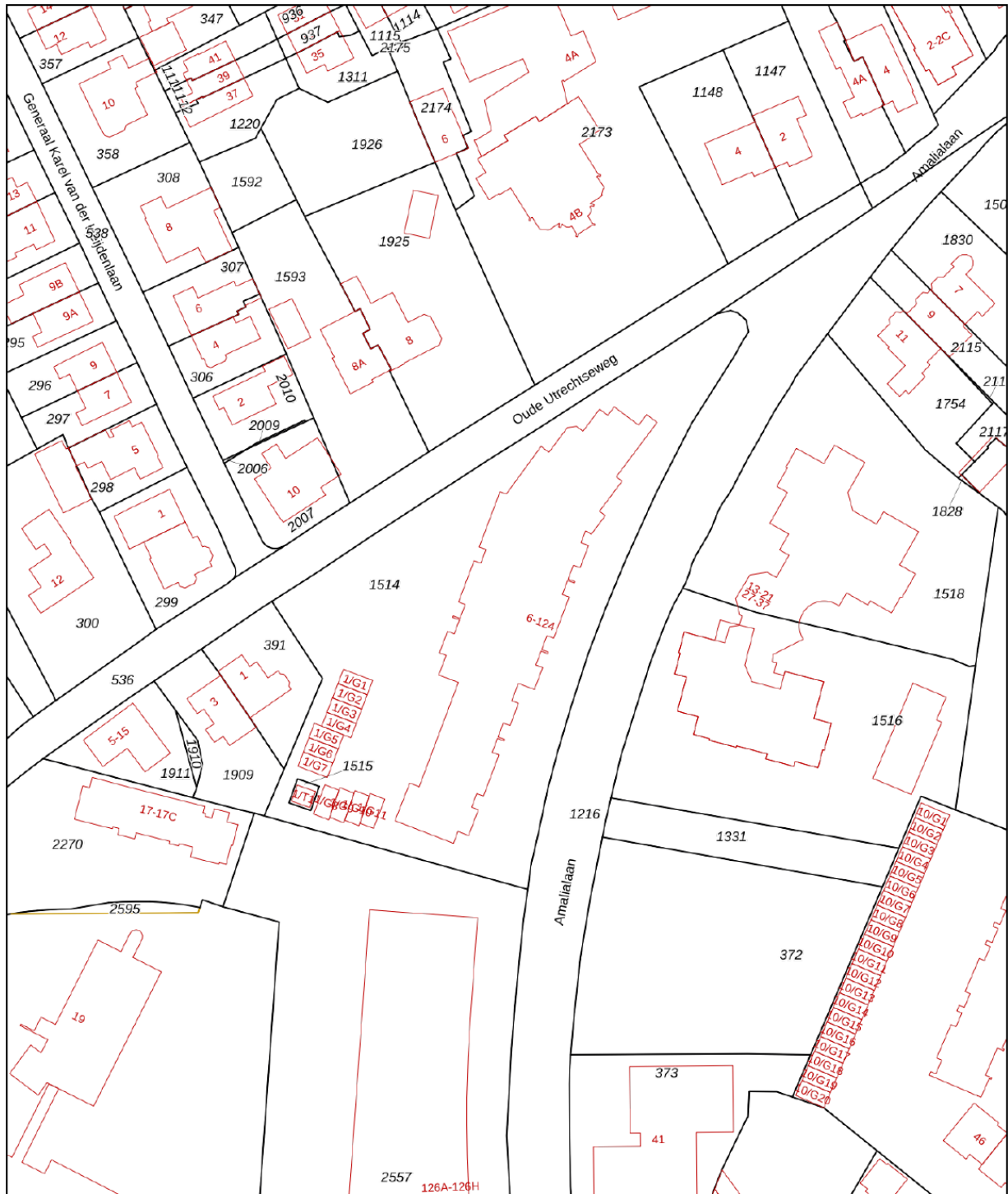
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Amaliaaan 26



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn Sectie L Perceel 1514</p>	
---	--	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Hoe werken wij?

Biedingen schriftelijk bevestigen

Wij vinden het belangrijk om alles rondom een verkoop van een woning goed vast te leggen. Zo voorkomen we misverstanden en is alles voor iedereen duidelijk. Daarom verzoeken wij je om de bieding, voorzien van de voorwaarden, naar ons te mailen (info@vanberkummakelaars.nl).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper met een tegenvoorstel reageert op je bod. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod zal bespreken met de verkoper betekent dit nog niet dat je in onderhandeling bent.

Gedurende het biedingsproces mag de makelaar doorgaan met bezichtigen. Het is aan elke andere geïnteresseerde toegestaan om tijdens een lopende bieding ook een bieding te doen.

Als je de vraagprijs biedt, hoeft de verkoper niet aan jou te verkopen. Het bieden van de vraagprijs wordt gezien als een normaal bod.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben getekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Vorbehoud financiering

Voor een voorbehoud financiering rekenen wij maximaal 6 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst.

Waarborgsom / bankgarantie

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom worden verlangd. Hiervoor rekenen wij maximaal 7 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst.

Indien er geen voorbehoud voor financiering nodig is, dan rekenen wij maximaal 4 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst voor de ontvangst van een waarborgsom of bankgarantie.

Gekocht en verbouwen?

Na het tekenen van de voorlopige koopakte en het verstrijken van de bedenktijd mag je één keer met een aannemer, keukenspecialist of schilder in de woning om te inventariseren wat er gedaan moet worden, mits de verkopers hiermee akkoord gaan.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers door hun leeftijd of in geval van een nalatenschap niet alle 'ins en outs' van een woning.





Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij aan een eigen NVM- makelaar in te schakelen en deze mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om voor het tekenen van de koopovereenkomst een bouwkundige keuring uit te laten voeren. De resultaten van de bouwkundige keuring dienen te worden vastgelegd in een bouwkundig rapport. Dit rapport dient te worden opgesteld door een erkende bouwkundige. Koopovereenkomst De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die zijn opgenomen in 'Clausules koopovereenkomst'. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering) worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijster beschikking gesteld.

Notariskantoor verder dan 20 km verwijderd van verkoopobject

De keuze van de notaris is in de meeste gevallen ter keuze van de koper. Indien het notariskantoor waar de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden verder dan 20 km verwijderd is van het verkoopobject, dan komen de extra kosten die dit met zich meebrengt voor rekening van de koper. Te denken valt aan de kosten die gemaakt worden voor het opmaken van bijvoorbeeld een notariële volmacht.



Clausules

Extra clausules die wij gebruiken bij de verkoop van dit appartement:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat het appartement/complex meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe appartementen/complexen.

Asbest

Het is de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte

Het verkochte is ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper stelt koper in de gelegenheid de maatvoering in de woning zelf op te meten en te controleren in de periode tot het verstrijken van de bedenktijd. Daarna kan geen beroep jegens verkoper of verkopende makelaar gedaan worden als het werkelijke oppervlak afwijkt van de verkoopinformatie.

Nooit gewoond

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

NVM vragenlijst

Verkoper heeft geen NVM vragenlijst ingevuld, koper is hiermee akkoord.





Van Berkum

MAKELAARS SINDS 1966

"Ruim 20 makelaarsjaren hebben mij geleerd dat het uiteindelijk maar om één ding gaat: dat ene, juiste huis waar je thuis kunt komen. Dit gevoel vind je terug in ons logo. Maar ook in onze werkwijze. Bel me gerust voor een afspraak."

Patricia van Berkum RMT
directeur/eigenaar

Laanstraat 91
3743 BD Baarn

Tel. 035-5418445
info@vanberkummakelaars.nl

www.vanberkummakelaars.nl

