

Gerard Doulaan 29, Muiderberg



Makelaardij, Hypotheken & Taxaties

# Kenmerken

Bouwjaar

**1963**

Perceeloppervlakte

**349m<sup>2</sup>**

Inhoud

**406.59m<sup>3</sup>**

Woonoppervlakte

**120 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers

**5**

**( 3/4**

**Slaapkamers)**

Energie label

**A**

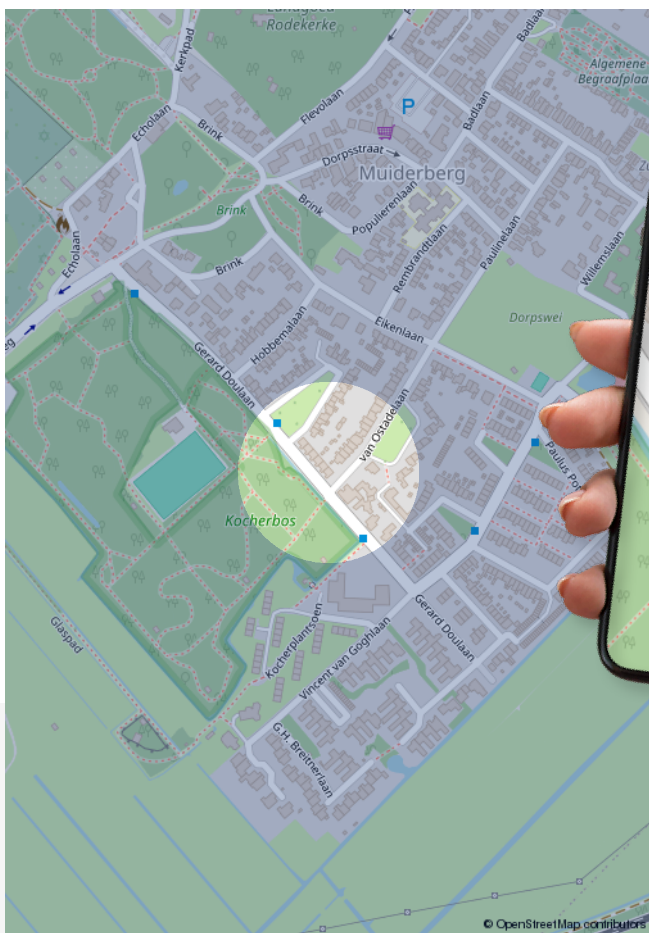
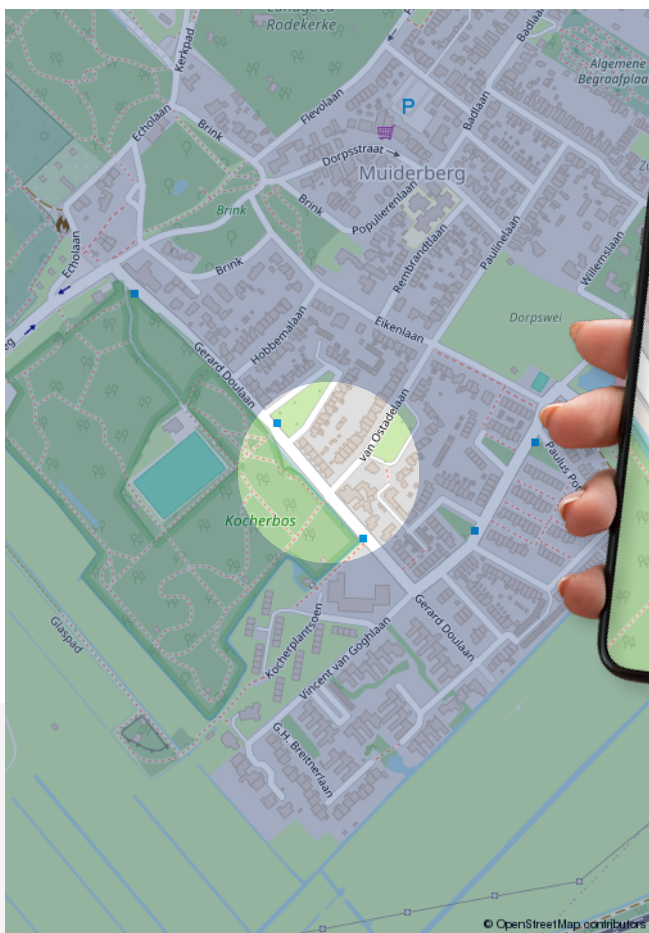
**WIJ ZIJN  
THUIS IN**  
Muiderberg  
& Muiden





# Gerard Doulaan 29

Ben je op zoek naar een woning waar rust, ruimte en comfort perfect samenkomen? Dan is deze karaktervolle hoekwoning aan de Gerard Doulaan 29 precies wat je zoekt. Gelegen in een rustige en geliefde woonwijk, met een riante tuin rondom, biedt deze woning alles voor comfortabel en vrij wonen of je nu alleen, samen of met een gezin bent. Vrij wonen met volop privacy en groen Op een royaal perceel van 349 m<sup>2</sup> vind je hier een prachtig aangelegde tuin rondom (ca. 289 m<sup>2</sup>), waar privacy en vrijheid centraal staan. Geniet van lange zomerdagen met vrienden en familie, zonder inktijk of drukte. Muiderberg staat bekend om zijn dorps karakter, groene omgeving en uitstekende bereikbaarheid.

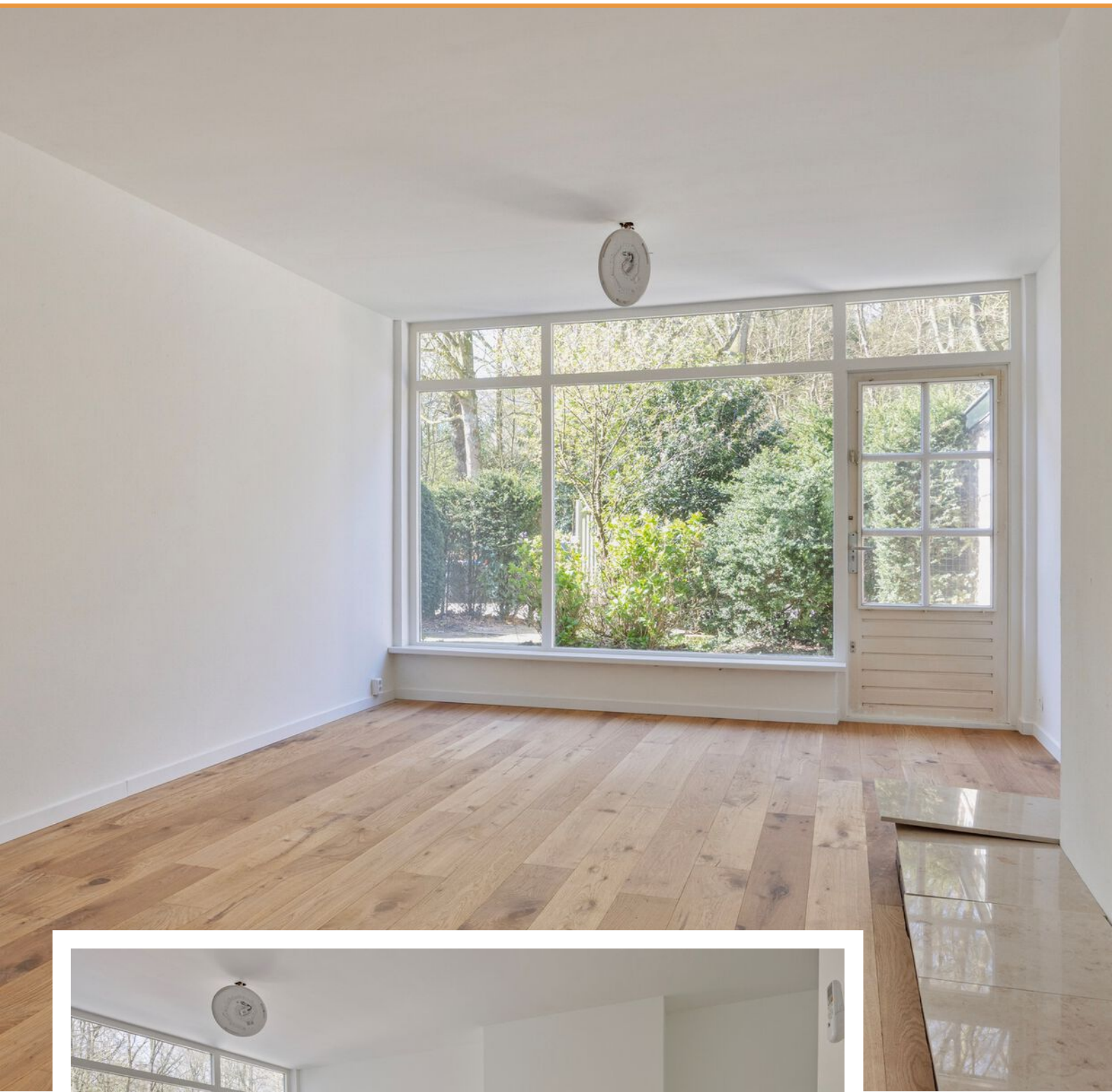


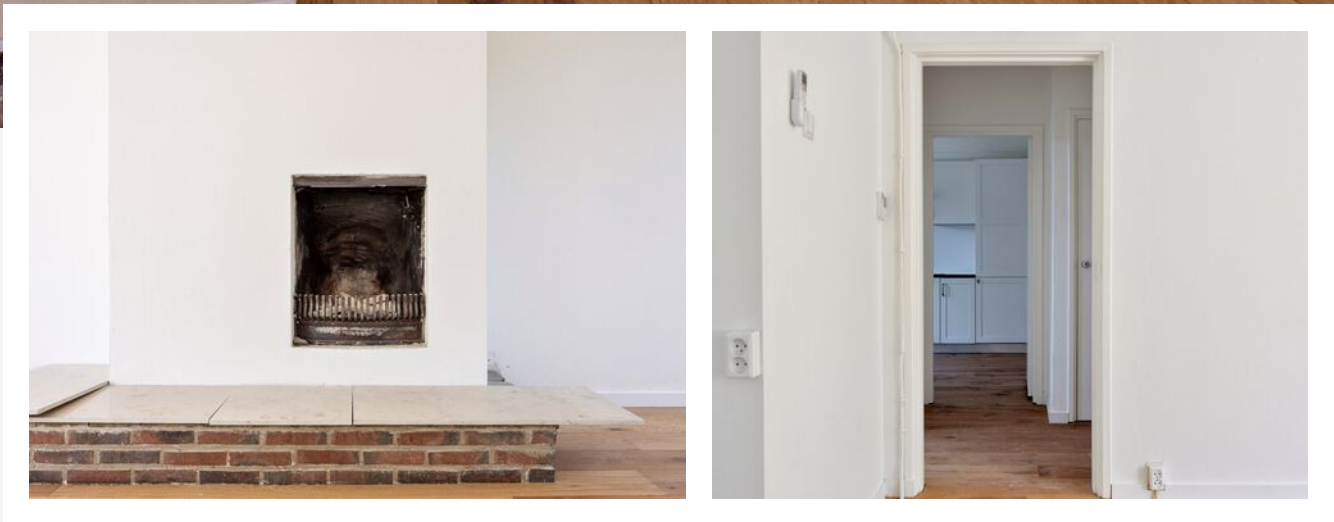
Deze woning bevindt zich in de dorpskern

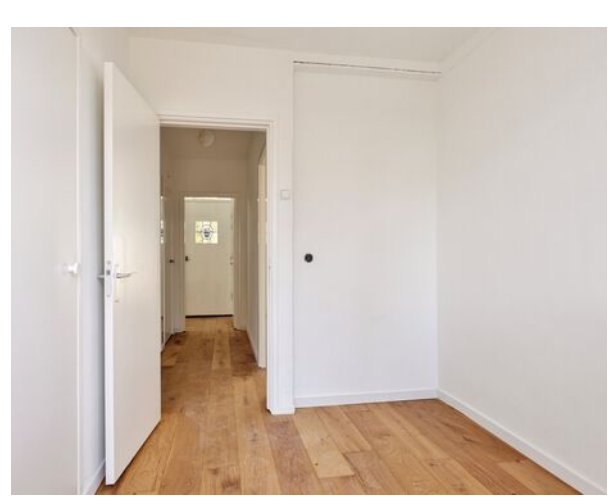


Deze goed onderhouden eengezinswoning uit 1963 combineert karakter met comfort. Dankzij de praktische indeling en grote raampartijen geniet je in het hele huis van een prettige lichtinval. De tuin biedt eindeloze mogelijkheden: een moestuin, speelruimte voor kinderen of een sfeervolle lounge voor een ideaal buitenleven.







































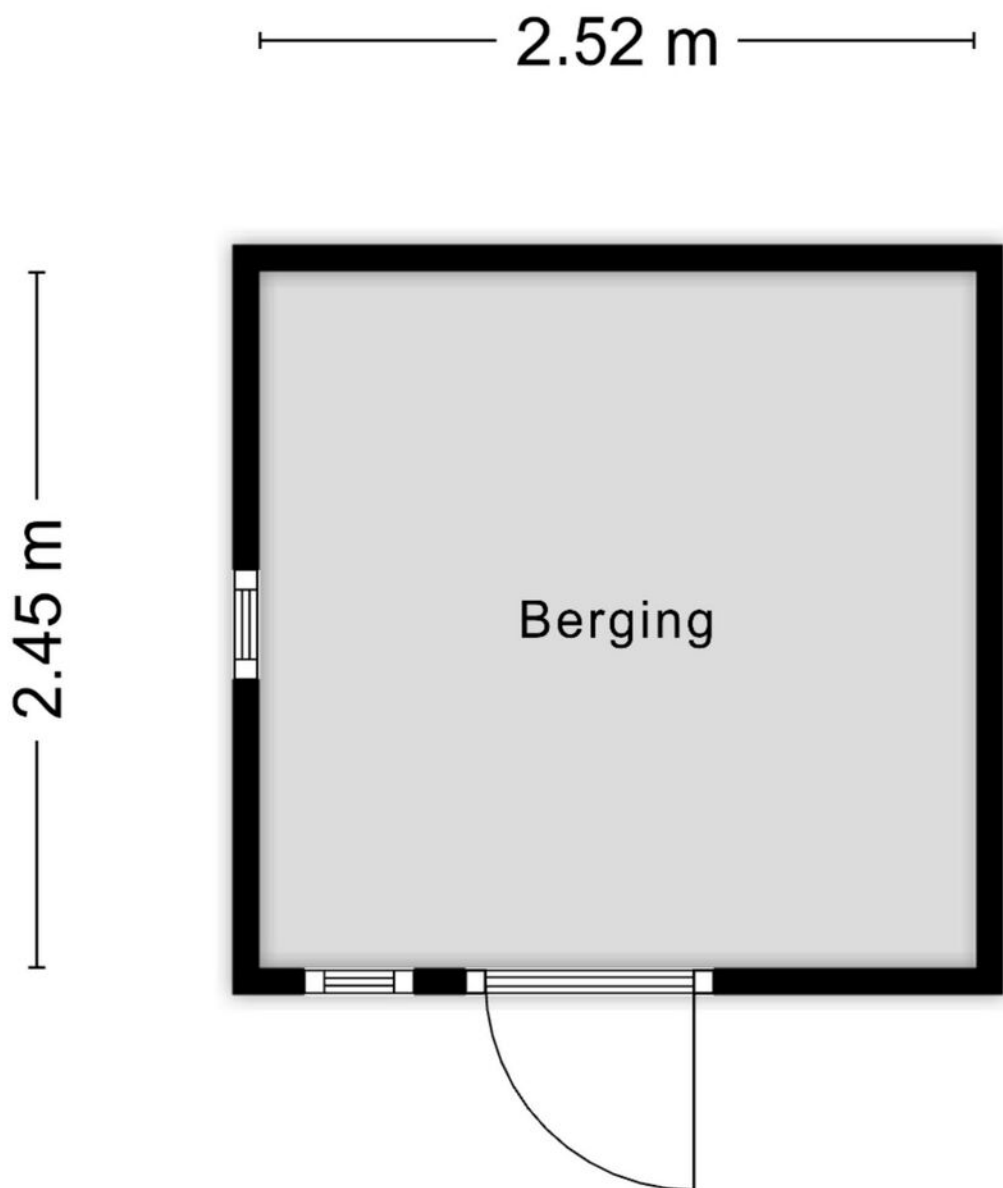




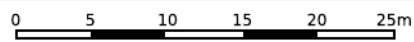
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Muiden</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1880</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

## Ideaal leefklimaat voor jong en oud

Er zijn voldoende winkels en er is een keuze uit er is keuze uit 1 basisschool, 1 BSO en 1 kinderopvang. Muiderberg biedt een ideaal woon- en leefklimaat voor jong en oud. Uniek is het wonen aan de lommerrijke Brink met z'n eeuwenoude bomen waar de natuur het dorp binnenkomt. Maar ook de uitbreidingswijken uit de jaren 50 en 60 bieden veel groen.

En dan is er nog iets wat boven de praktische voordelen uitstijgt, iets dat u zelf moet ervaren.



In Muiderberg  
kan je jezelf zijn.

Ongeacht waar uw voorkeur naar uitgaat, u voelt zich als nieuwe inwoner in Muiderberg meteen thuis. Het is prettig omringd te weten door gelijkgestemden. Het is geen toeval dat zoveel inwoners juist voor dit dorp kozen. Wie dat wil, wordt probleemloos opgenomen in de kleine leefgemeenschap die de liefde voor de woonplaats deelt en waar iedereen elkaar kent en groet. Het komt er op neer dat je in Muiderberg jezelf kunt zijn.

## Muiderberg aan "Zee"

Wie uit de stad komt, maar het lommerrijk groen van Muiderberg waardeert, is nog steeds van harte welkom. Het open water van het IJsselmeer en het groen in en om het dorp is ons heilig. Muiderberg is ook na de nieuwbouw in de afgelopen 60 jaar nog steeds een oase van rust en groen gebleven. Buiten de spits ben je in 10 autominuten in Amsterdam en met de fiets doe je er afhankelijk van je tempo 30 tot 60 minuten over. Door de A1 en de A6 is Muiderberg goed ontsloten en is de hele Randstad maar ook Noord- en Oost- Nederland goed bereikbaar.





Er is een busverbinding met het NS-station Naarden-Bussum en Weesp. Deze bus stopt bij de P+R in Muiden, waar je 6 keer per uur naar Amsterdam kunt. Je kunt wandelen, fietsen langs het strand, de Brink, het Kocherbos en Echobos.



# Over de Omgeving

Muiderberg was rond 1900 een eenvoudig boerendorp aan de Zuiderzeekust. Door de Gooische stoomtram was Muiderberg goed bereikbaar vanuit Amsterdam. Veel boeren verdienden zomers geld bij door geheel of gedeeltelijk hun woning te verhuren. Zelf trokken zij zich bescheiden terug in schuur of stal. Om dat op te brengen moet je zelf zeer verdraagzaam zijn. Diezelfde gastvrijheid en verdraagzaamheid is er nu nog.



## Buitendijke

Buitendijke is de wijk 'buiten de dijk': de oude IJsselmeerdijk. Op loopafstand van de dorpskern met z'n eeuwenoude lommerrijke Brink, de winkels, restaurants en terrasjes in de Dorpsstraat en het IJsselmeerstrand. In de jaren '80 zijn hier zo'n 500 woningen gebouwd. Met of zonder hond kunt u over de oude IJsselmeerdijk wandelen en langs het IJsselmeerstrand. In Buitendijke vindt u een kinderdagverblijf, de naschoolse opvang, peuterspeelzaal en een lagere school. Net buiten de wijk, tegenover de midgetgolfbaan, is "De Rijver". Gebouwd als gymnastieklokaal voor de school, maar u kunt er allerlei sporten beoefenen, zoals yoga, bridge, schaken en/of tafeltennis. Tevens zijn er vergaderzalen en een WMO-loket (dus onder andere voorzieningen voor ouderen en gehandicapten) en de huisarts. Ook musicert muziekvereniging G.A. Heinze hier.



## Groen in Buitendijke

Het groen ligt niet alleen om de wijk heen, maar ook op de pleintjes tussen de huizen waar in de collectieve tuinen speeltoestellen voor kinderen zijn. Voor de jeugd is er een trapveldje/skatebaan. Het Naarderbos is op loopafstand. U treft er 2 bushaltes en u zit dicht bij de uitvalswegen naar 't Gooi en Amsterdam. Via de A6 bent u snel in de Flevopolders. 's Winters verandert de Vinkenplas in een schaatsbaan. Tennis-, hockey- en voetbalvelden zijn – net als de manege – op fietsafstand.

# Notities over de woning



**Vragen?**  
Neem contact  
met ons op!  
[info@woneninmuiden.nl](mailto:info@woneninmuiden.nl)  
0294-263230

# Recent verkocht in deze omgeving

Deze woningen hebben ook pas een nieuwe eigenaar gevonden!  
Kom jij hier binnenkort ook wonen?



Muiden | Vechtkade 7



Amsterdam | Ennemaborg 32



Muiderberg | Frans Halsplantsoen 24



Muiderberg | Flevolaan 6



Muiderberg | Gerard Doulaan 33



Muiden | Amsterdamsestraat 2B

# Extra informatie

## Aanhangsel behorende bij de koopakte

Koper is bekend met het volgende:

Onze brochure, woninggids en Funda vermelding geven een IMPRESSIE van de aangeboden woning. In de moderne tijd wensen koper en verkoper dat nieuwe aanbiedingen zo snel mogelijk openbaar gemaakt worden, zowel in onze etalages, als in de krant, als ook op internet en bij "nagekomen aanbiedingen". Vanzelfsprekend wordt de door ons verstrekte informatie zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar zowel het bouwjaar als het perceel oppervlak en het woonoppervlak berusten meestal op een globale schatting. Immers, tekeningen en kadastrale gegevens worden vaak door verkoper pas na enige tijd aangeleverd. De gegevens berusten derhalve op globale schattingen en zijn volstrekt indicatief. Overigens is het niet de bedoeling van deze reclame uitingen om een juridisch volledig juiste omschrijving van het object te geven, maar om een globale indruk te geven van het te koop gebodene, opdat daarna een bezichtiging kan volgen, waarbij koper met eigen ogen het object kan aanschouwen. Informatie met betrekking tot bijvoorbeeld het streekplan, bestemmingsplan, etc. dienen bij de desbetreffende gemeente c.q. provincie opgevraagd en/of gecontroleerd te worden. Het kantoor automatiseringssysteem is om computer technische redenen niet in staat een schaal vaste tekening te leveren. Indien u een tekening wenst te ontvangen die wel op schaal is, horen we dat graag van u. De door verkoper verstrekte informatie is door ons niet volledig gecontroleerd en is dus ook slechts bedoeld om u een indruk te geven. Hetzelfde geldt voor de foto's en de schattingen van het netto en bruto vloeroppervlak etc.

Met deze brochure doen wij u dus juridisch geen bindend aanbod. Het is bedoeld om u een indruk te geven van het huis en u uit te nodigen voor een gesprek. In dat gesprek kunnen we met u alle relevante gegevens doorspreken. Als de omschrijving van het verkochte, de oppervlakte van de kavel of woning voor koper zeer relevant zijn, is

Vlaanderen b.v. op verzoek bereid een en ander nader te onderzoeken. Indien koper niet om een dergelijk nader onderzoek vraagt vóór het tekenen van de koopakte, aanvaardt hij dat Vlaanderen bv niet aansprakelijk is voor boven aangeduide reclame uitingen.

### BIEDINGPROCES

Wij zijn pas in onderhandeling als we met u afspreken dat we met u in onderhandeling gaan. Bij voorkeur verloopt het proces wat ons betreft als volgt: Stap één: u kijkt op de website, of in onze woninggids om te kijken welke panden voor u interessant zijn. Stap twee: u maakt een afspraak om zonder verplichtingen wederzijds, één of meer huizen van binnen te bezichtigen. Stap drie: als u op een bepaald huis een bod wilt uitbrengen, maakt u een afspraak om bij ons op kantoor af te praten. U ontvangt dan een concept koopakte. Die spreken we met u door, inclusief alle bijlagen, zoals de lijst met roerende goederen, het formulier met de door verkoper verstrekte informatie, het eigendomsbewijs met de erfdiensbaarheden en het bestemmingsplan met bijbehorende tekeningen en voorschriften. Stap 4: als alles u duidelijk is, tekent u "een voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst" met daarin de door u gewenste koopsom, opleveringsdatum, notariskeuze en alle bijzondere voorwaarden zoals ontbinding, bouwvergunning, financiering etc. Indien dit voorstel naar onze mening niet realistisch is, zullen wij u dit mededelen en gaan wij niet in onderhandeling. Indien het wel een realistisch voorstel is brengen wij het in principe binnen 24 uur over aan de verkoper. U hoort dan zo snel mogelijk zijn/haar reactie.

Toelichting bij de ontbindende voorwaarden:

19a. wij nemen standaard in de koopovereenkomst op een ontbinding voor het verkrijgen van een woonvergunning. Indien het pand volgens het bestemmingsplan een woonbestemming heeft is deze ontbinding alleen nodig indien het pand in de niet geliberaliseerde prijsklasse ligt.

9b. de ontbinding financiering is zo geformuleerd dat u moet kunnen aantonen dat u de financiering niet rond heeft kunnen krijgen. De enkele mededeling 'het is niet gelukt' is niet voldoende. Bovendien is verkoper niet verplicht om mee te werken aan uitstel van de termijn.

19d. het dient wel te gaan om bouwkundige gebreken niet om subjectieve wensen van de koper.

19 e. wij sturen koper vaak een concept toe voor er overeenstemming is over prijs, data etc. Het versturen van een concept koopakte wil dus nog niet zeggen dat verkoper het daar al mee eens is. Pas als alle partijen alle pagina's hebben getekend en geparafeerd is er sprake van een koopovereenkomst. "termijnen van orde" De termijnen in 19 e, f en g zijn termijnen van orde. Dat wil zeggen dat de tegenpartij er een beroep op kan doen indien het hem allemaal te lang duurt.

Koper tekent eerst. Als verkoper niet binnen 24 uur mee tekent heeft koper het recht doch niet de plicht zijn bod in te trekken.

Met het oog op de bedenktijd dient verkoper te kunnen bewijzen wanneer koper een kopie in ontvangst genomen heeft. Indien koper weigert een ontvangstbevestiging te tekenen heeft verkoper het recht doch niet de plicht om de overeenkomst te ontbinden. deze termijnen zijn dus opgenomen om te voorkomen dat een van beiden de ander nodeloos aan het lijntje houdt.

### **BOUWKUNDIGE KEURING**

Het burgerlijk wet boek geeft de verkoper een mededelingsplicht en de koper een onderzoekplicht. Wij adviseren u dringend om **ALTIJD** een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Dat kan op zijn simpelst door een uurtje met een bouwkundige (bijvoorbeeld aannemer) door het pand te lopen en van hem mondeling te vernemen wat er goed en fout is met een pand. Vaak is het verstandiger om een officiële bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

Dit kan bijvoorbeeld via de Vereniging Eigen Huis, of Perfect Keur. Deze keuring geschiedt onder onze begeleiding en moet dus tevoren worden afgesproken met ons kantoor en de verkoper. De inspectie is niet visueel en niet destructief. U kunt dus bijvoorbeeld niet eisen dat de bouwkundige een luik mag maken in de parketvloer of een plafond openmaakt. Voorwaarde voor de bouwtechnische keuring is wel dat wij een kopie van het rapport van u ontvangen om in het dossier te doen. Immers, als wij mondeling vernemen dat er bouwkundige gebreken zijn, dienen wij die ook aan een volgende potentiële koper mede te delen. Het veiligste is om 48 uur optie te vragen op een pand en eerst de bouwkundige keuring uit te voeren alvorens een bod uit te brengen. Soms komt de bouwkundige met opmerkingen die het biedingenproces kunnen beïnvloeden. Nadeel van de tijdige keuring is dat u de kosten daarvoor kwijt bent, ook als de koop niet doorgaat. Het alternatief is om eerst te onderhandelen en een koopakte te tekenen en daar een ontbinding in op te nemen voor een bouwkundige keuring. Het voordeel is dat u de kosten alleen maakt als de onderhandelingen geslaagd zijn. Het nadeel is dat bouwkundige tegenvalers de prijsonderhandelingen niet beïnvloeden omdat de prijs op dat moment al uit onderhandeld is. Een negatief bouwkundig oordeel leidt niet tot het aanpassen van de prijs, maar slechts tot het wel of niet doorgaan van de koopovereenkomst. Voor u besluit af te zien van een bouwkundige keuring: bedenk goed dat verborgen gebreken risico koper zijn en niet voor risico van de verkoper. Koper verklaart ermee bekend en akkoord te zijn dat op het moment waarop hij deze akte ondertekent slechts sprake is van een schriftelijk bod dat aan verkoper zal worden uitgebracht. Indien en zodra verkoper liet bod accepteert is sprake van een koopovereenkomst

# Algemene informatie

## **Notaris**

Volgens keuze van de koper. Door ons aanbevolen:  
van Limburg Stirum Notaris, Koninginneweg 2, 1217  
KW Hilversum 0356254321

## **Energielabel**

De woning zal, indien mogelijk met Energielabel  
geleverd worden.

## **Nutsbedrijven**

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14  
dagen voor eigendomsoverdracht de mutatie moet  
worden gemeld bij de nutsbedrijven.

## **Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van de  
verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5  
weken na sluiten van de koopsom. In plaats van de  
waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter  
grootte van 10 procent van de koopsom. In plaats  
van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke  
bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie  
onvoorwaardelijk is afgegeven door een in  
Nederland gevestigde bankinstelling.

## **Oplevering**

In huidige staat met alle daarbij horende rechten,  
aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor  
zover bij de verkopende partij niet bekend)  
heersende-/leidende erfdienstbaarheden,  
kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek,  
beslagen en inschrijvingen daarvan.

## **Baten en lasten**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons,  
waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de  
akte van levering en/of reglement (indien van  
toepassing) komen voor rekening van kopende partij  
vanaf de datum van notarieel transport. De lopende  
baten, lasten en degelijke zulen tussen partijen naar  
ratio worden verrekend.

# Gemeente Gooise Meren

## Woonlasten 2026

### **OZB (onroerende zaakbelasting) voor onroerend goed:**

Eigenaar woning: 0,0692%

Eigenaar bedrijfspand: 0,1758%

Gebruiker bedrijfspand: 0,1386%

### **Afvalstofheffing:**

Met een eenpersoonshuishouden is het tarief vastgesteld op € 285,21. Wonen er meerdere mensen dan is het tarief € 448,31 per perceel.

Woonde u eerst met anderen, maar later in het jaar alleen? Dan krijgt u automatisch geld terug.

### **Rioolrecht:**

Vast tarief: € 265,60

Bedrag afhankelijk van het waterverbruik:

0 m<sup>3</sup> tot 500 m<sup>3</sup>: € 266,20

500 m<sup>3</sup> tot 1.000 m<sup>3</sup>: € 400,20

1.000 m<sup>3</sup> tot 2.000 m<sup>3</sup>: € 800,60

2.000 m<sup>3</sup> tot 5.000 m<sup>3</sup>: €1.868,30

5.000 m<sup>3</sup> tot 10.000 m<sup>3</sup>: € 4.003,60

10.000 m<sup>3</sup> of meer: €8.007,45

### **Nutsvoorzieningen:**

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt. Via [www.energieprijzen.nl](http://www.energieprijzen.nl) kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken

### **Water:**

Stichting Waternet

Telefoonnummer: 09009394

[www.waternet.nl](http://www.waternet.nl)

## 10 redenen om Vlaanderen uw huis te laten verkopen:



1

De woninggids voor Muiden en Muiderberg.

Speciaal voor Muiden en Muiderberg geven wij een woninggids uit die wekelijks wordt aangepast aan de laatste ontwikkelingen.

2

Onze enthousiaste aanpak.

Wij staan zes dagen per week voor u klaar!

3

De opvallende oranje/blauwe te koop affices.

Voor wie dit wenst stellen wij deze gratis ter beschikking. (ze zijn niet mooi, maar wél doeltreffend).

4

Een uitgebreide relatiekring.

Op onze "mailinglist" staan zo'n 300 geselecteerde woningzoekenden die een huis in Muiden of Muiderberg willen kopen. Misschien zoekt een van hen uw huis.

5

Jarenlange praktijkervaring.

Vlaanderen is al zo'n 60 jaar actief in de makelaardij in het Gooi en de Vechtstreek.

6

Onze grote theoretische kennis van zaken.

Onze kennis gaat verder dan de normale beroepsopleiding: naast een makelaar hebben wij o.a. een fiscaal jurist in dienst, die als oud belastinginspecteur een fiscaal doordacht financieringsadvies geeft.

7

Persoonlijke aadacht.

Oledere klant – koper én verkoper – krijgt bij ons een gedegen, eerlijk en betrouwbaar advies afgestemd op zijn persoonlijke omstandigheden.

8

Extra goede financierings mogelijkheden.

Pas als de financiering geregeld is kan een koper definitief tot koop overgaan. Door onze goede relaties bij een aantal banken leveren wij alle aspirant kopers een optimale offerte.

9

No cure no pay.

Een oriënterend gesprek over de verkoopmogelijkheden van uw woning is vrijblijvend: wij brengen u voor een dergelijk bezoek geen kosten in rekening.

10

Huis verkopen? Vlaanderen!  
SNEL EEN GOED RESULTAAT!

Door de combinatie van bovengenoemde punten zijn wij in staat snel een goed resultaat te bereiken. Wij leveren een meer dan standaard dienstverlening en dat tegen een redelijke courtage.