



VRAAGPRIJS € 1.595.000 K.K.

KOLONIEPAD 13  
LAREN

8

saegaert makelaars

# KENMERKEN

## Overdracht

Status	Beschikbaar
Prijs	€ 1.595.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1968
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving

## Indeling

Woonoppervlakte	201 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	34 m <sup>2</sup> Inpandig
Inhoud	578 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	C

## Energie

Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-Ketel	Itho 2021 eigendom
Verwarming	C.v.-ketel, elektrische verwarming, houtkachel

## Buitenruimte

Type tuin	Tuin rondom
-----------	-------------

## Bergruimte

Voorzieningen	Voorzien van elektra, voorzien van water
Schuur / Berging	Inpandig

## Parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, op eigen terrein

## Dak

Soort dak	Zadeldak
Materiaal	Pannen

## Overig

Onderhoud binnen	Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	Goed tot uitstekend
Huidige bestemming	Woonruimte

## Voorzieningen

Mechanische ventilatie, rookkanaal, airconditioning

## Kadastrale gegevens

Perceeloppervlakte	1355 m <sup>2</sup>
Gemeente	Laren
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# OMSCHRIJVING

Op een prachtige, vrije locatie midden in de Gouden Driehoek met een sprookjesachtige bostuin (1.355 m<sup>2</sup>) ligt deze uitstekend onderhouden vrijstaande villa van circa 201 m<sup>2</sup> woonoppervlakte met een royale garage, carport en eigen oprit voor meerdere auto's. Bij de ruime werkkamer is aansluitend een badkamer waardoor slapen op de begane grond mogelijk is. De villa is in 2009 volledig gerenoveerd waarbij gebruik is gemaakt van de beste duurzame materialen en ideaal gelegen is ten opzichte van natuur en dorpscentrum aan een rustig lommerrijk laantje. Eveneens met interessante uitbouw mogelijkheden.

## Indeling:

Begane grond: entree met garderobe en toilet. De lichte, royale living met openhaard en afgewerkt met massief eikenhouten vloerdelen, die helemaal doorloopt zonder drempels, geven door grote raampartijen een fantastisch uitzicht op de bostuin. Vanuit de living is er toegang naar de overdekte veranda. De sfeervolle, landelijke woonkeuken is compleet met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkeuken is er tevens toegang tot het overdekte terras van 14 m<sup>2</sup>. Ruime studeer/werkkamer annex badkamer met douche, wastafel, wasmachine en droger opstelling.

## Eerste verdieping:

Ruime overloop waarvan de noordzijde nu als werkruimte (voorheen slaapkamer) wordt gebruikt met inbouwkasten. Master bedroom met walk in closet. Badkamer met twee wastafels, dubbele inlopdouche, ligbad en afgescheiden toilet. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met massief eikenhouten vloerdelen en een inverter airco-warmtepomp, hierdoor blijft de ruimte in de warme zomerdagen heerlijk koel en in de winter warm. Een andere functie van de inverter airco-warmtepomp is het vocht uit huis verwijderen met warm en vochtig weer buiten.

## Souterrain:

Het souterrain is zowel van binnen als vanuit buiten door de woning bereikbaar. Via de gang toegang naar tweede ruimte met deur naar de tuin. Hier bevindt zich de bijkeuken en de stookruimte.

## Tuin:

Onder architectuur aangelegd door Mien Ruys met natuurlijke heuveltjes, telkens nieuwe zithoekjes en uitzichten over 't Elfenbosch'. De garage met dubbele deuren is voorzien van electra. De kas wordt momenteel gebruikt voor opslag van onder andere tuinmeubelen. Elektriciteit en verlichting is in de kas aanwezig. De woning is al gedeeltelijk afgekoppeld en "Laren regenklaar". Grindputten zijn inmiddels gegraven. Watervoorzieningen zijn aan de buitenkant van de woning aanwezig en tevens bij de kas.

## Noemenswaardigheden:

- de beneden- én bovenverdieping hebben een massief eikenhouten vloer
- slapen op de begane grond mogelijk / aanwezig
- twee badkamers
- geheel geïsoleerd en voorzien van ventilatiesystemen
- automatische sproei-installatie (3 circuits) met eigen bron in de tuin
- elektrisch hek met afstandsbediening
- goede uitbouw mogelijkheden
- in 2009 zijn alle leidingen en meterkast geheel vernieuwd

Oplevering in overleg en onder voorbehoud gunning.

Neem uw eigen aankoopmakelaar mee.

Zie uitgebreide informatie in de verkoopbrochure.



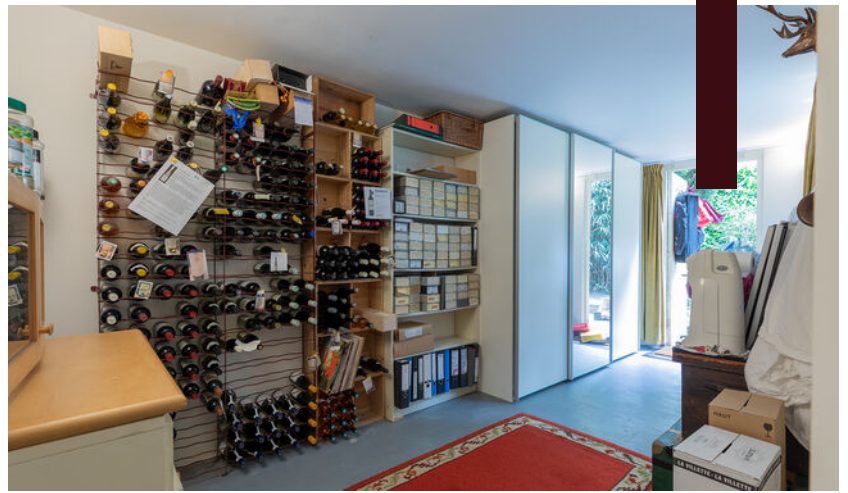








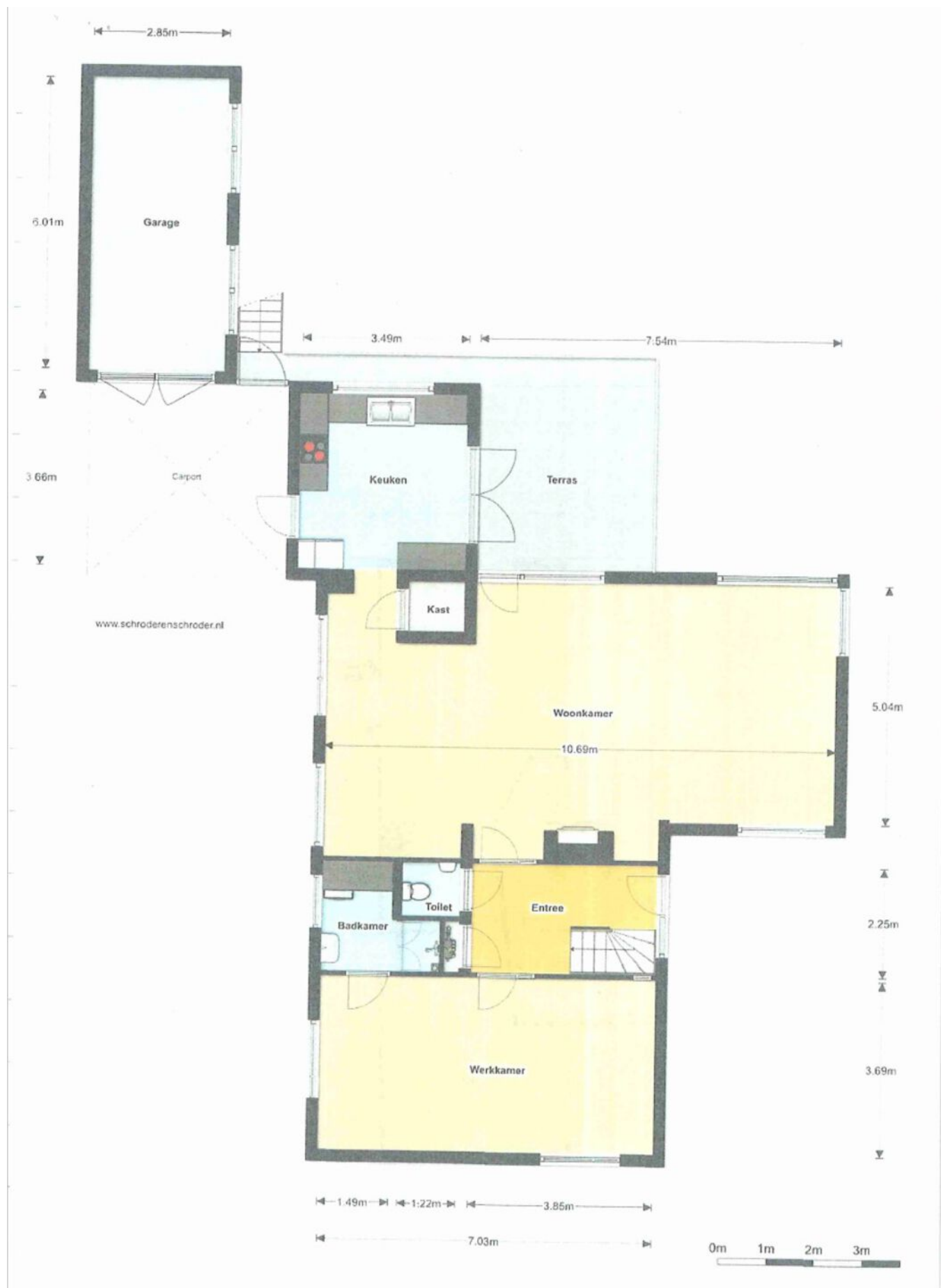




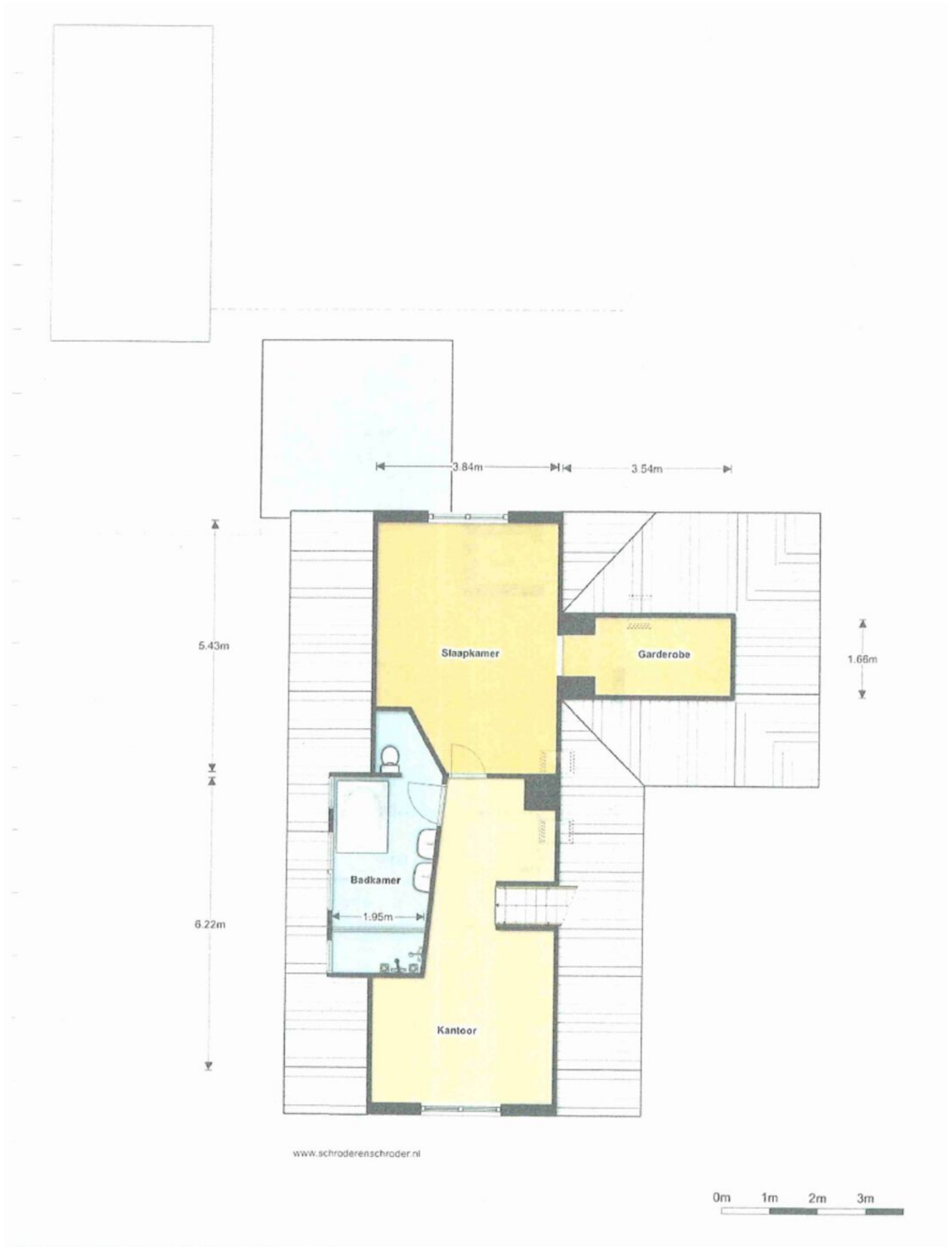




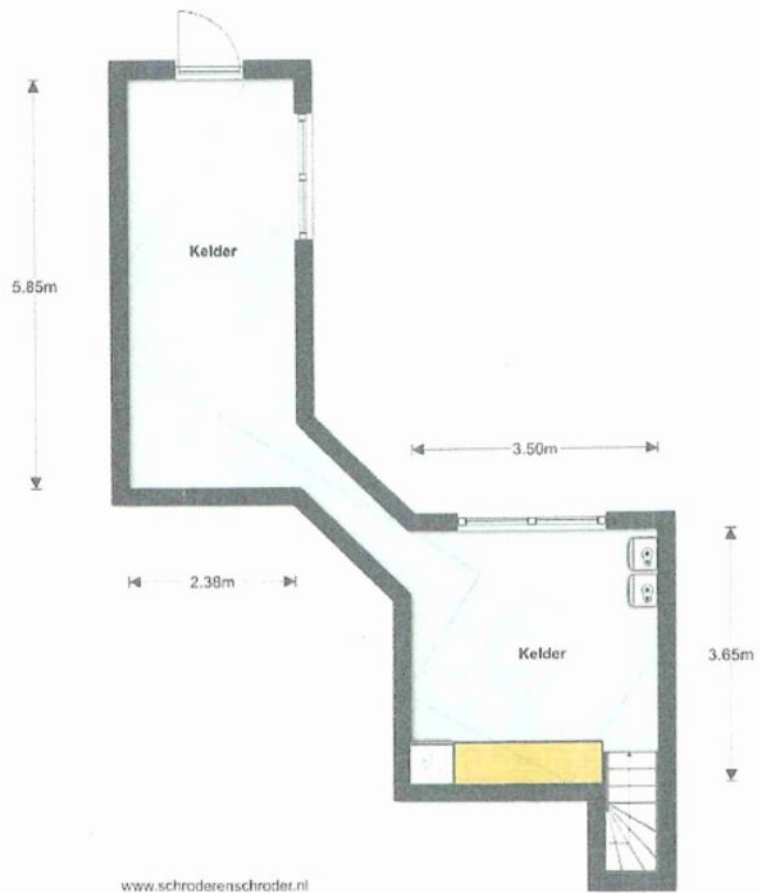
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND SOUTERRAIN



# BESTEMMINGSPLAN KAART




 144067.1, 475336.9

 **Enkelbestemming**  
Wonen

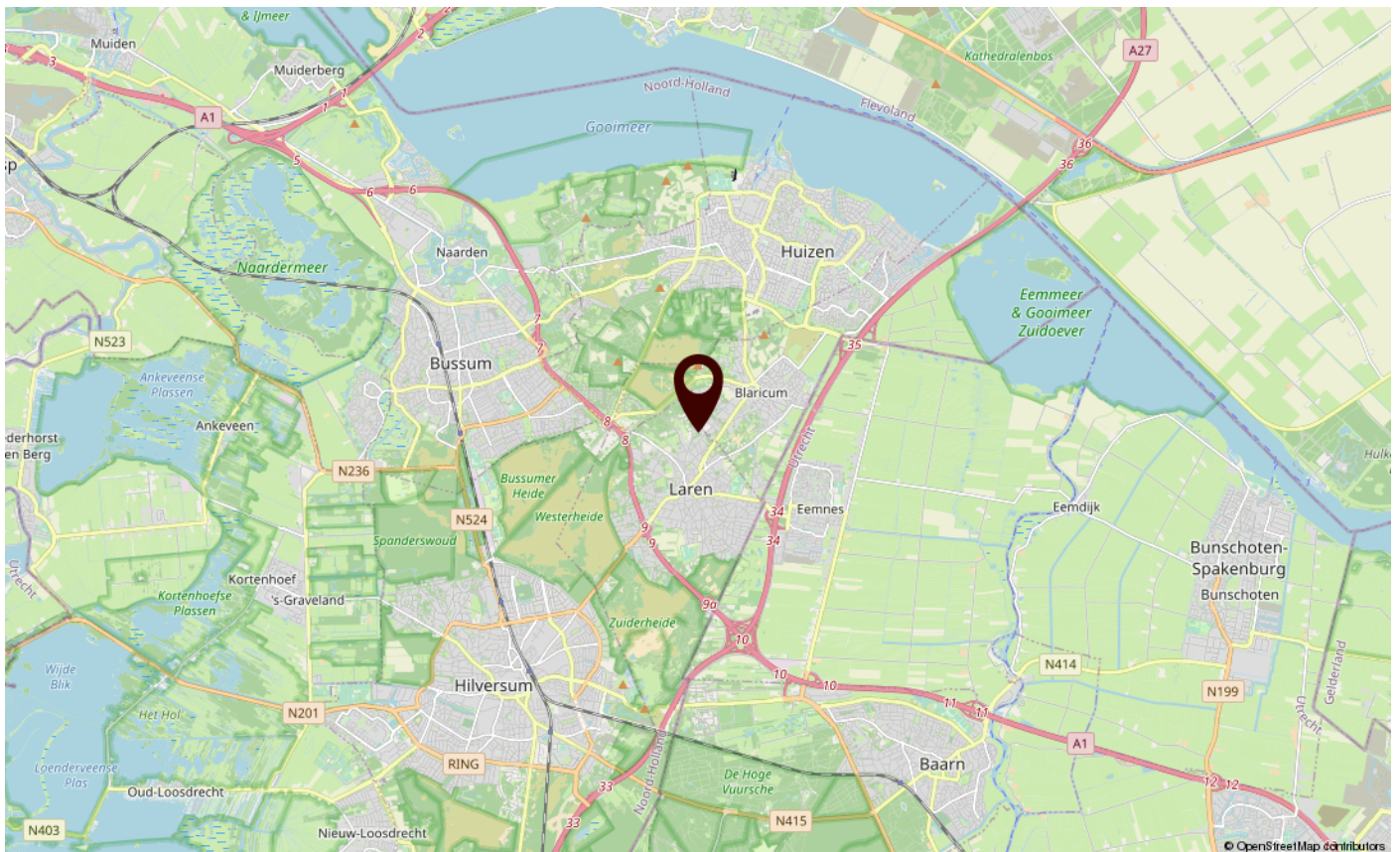
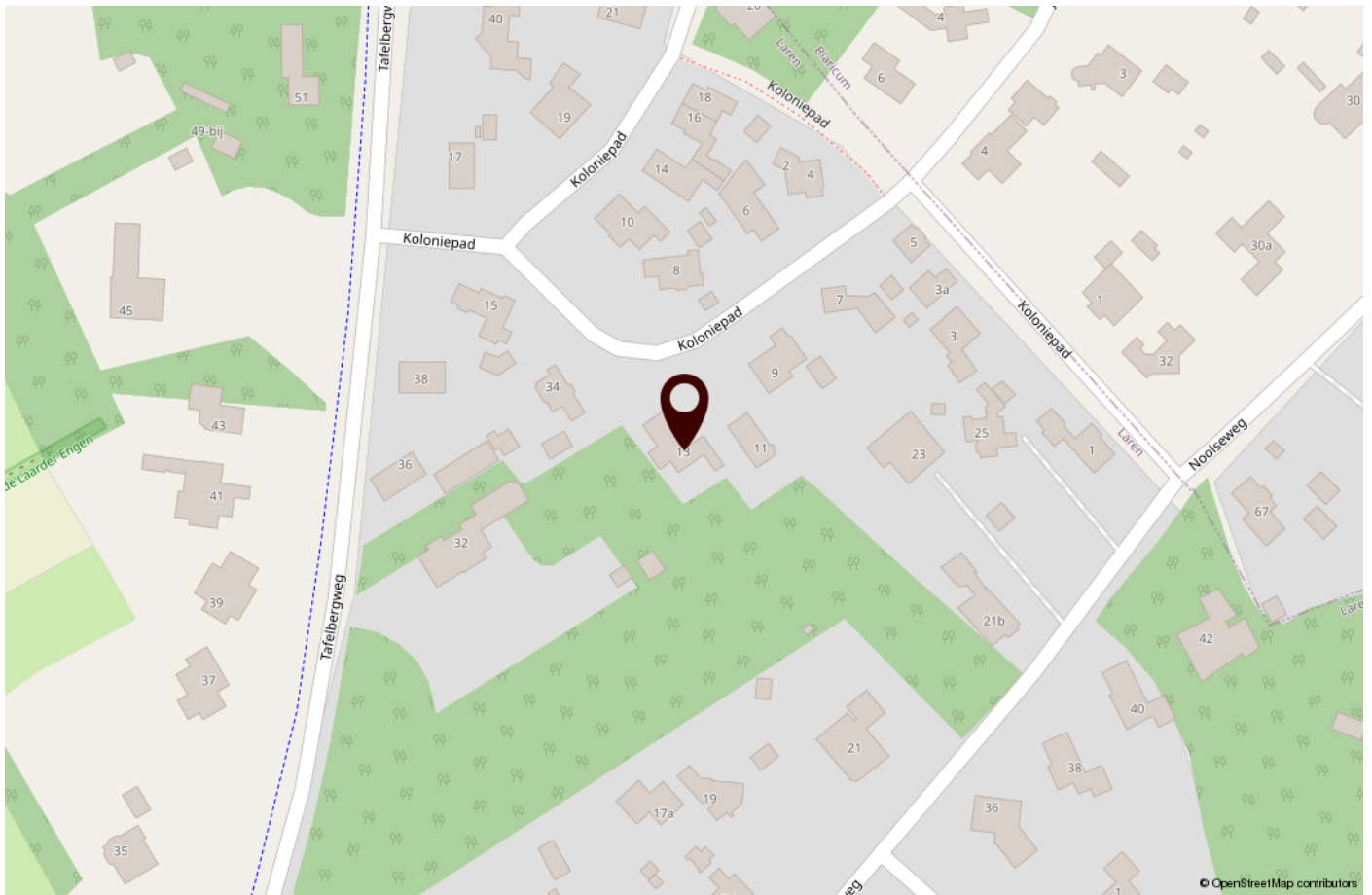
 **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie hoge  
verwachting

 **Bouwvlak**

 **Bouwaanduiding**  
vrijstaand

 **Maatvoering**  
○ maximum bouwhoogte: 8 m  
○ maximum goothoogte: 3 m

# LOCATIE





# ONS TEAM

Saegaert Makelaars bestaat uit een enthousiast en betrokken team. Wij geloven in persoonlijk contact, persoonlijke aandacht en begeleiden u helder, daadkrachtig en oprecht. Wij houden van korte lijnen, efficiënt werken en bovenal luisteren wij naar u als klant.

Het aan- of verkopen van een huiservaart u slechts enkele malen in uw leven. Tijdens deze belangrijke beslissing staan wij als vertrouwenspartner graag voor u klaar om u te adviseren bij ieder stadium. Wij nemen u graag zorgen uit handen, en begeleiden u tot de handtekening bij de notaris.

Saegaert Makelaars is opgericht in 2010 door Bob Saegaert, en is in de afgelopen

jaren uitgegroeid tot een bekend, oprecht en hardwerkend makelaarskantoor in het Gooi. Wij begrijpen de markt, wij weten welke huizen wanneer in de verkoop komen en wij kunnen u als geen ander adviseren over verschillende buurten, het bepalen van de waarde van het huis en de stappen die genomen moeten worden om tot een succesvolle transactie te komen.

Een volledige service is wat u van Saegaert Makelaars kunt verwachten. In ons team zijn de diverse disciplines goed verdeeld; zo hebben we naast onze gediplomeerde makelaars, ook een specialist voor de huur en verhuur en een Register Taxateur.

Onze energieke medewerkers staan graag voor u klaar.

**Ons kantoor is open op werkdagen van 8:30 uur tot 17:30 uur en zaterdag op afspraak. Buiten kantooortijden is ons nummer doorgeschakeld naar één van onze makelaars.**



**Bob Saegaert**  
Register Makelaar



**Saskia Teeuwen**  
Register Makelaar | Taxateur



**Emily Smit**  
Office Manager



**Danielle Koch**  
Assistent Register Makelaar Taxateur



**Marjolijn Lindner**  
Aankoopmakelaar binnendienst

# WONEN IN LAREN



Laren NH is o.a. bekend van haar Singer museum, prachtige winkels, mooie fiets- en wandelroutes en culinair genieten in één van de vele restaurants.

Winkelen, wandelen, cultuur opsnuiten en je onderdompelen in geschiedenis. In en om Laren kan het allemaal.

In het hart van het dorp, de Brink, vindt u bijzondere winkels, gezellige terrasjes en leuke bars en restaurants waar het heerlijk toeven is. Ook staat er de Sint Jansbasiliek en in het zomerseizoen een poffertjeskraam. Onder de oude eiken wordt regelmatig jeu de boules gespeeld. Op de Brink is ook de Herdenking van 4 mei, en op Koningsdag allerlei festiviteiten.

In Laren en omgeving kunt u prachtige, afwisselende wandelingen maken. Langs de schilderachtige Saksische boerderijen, of langs de gebouwen die herinneren aan Larens kunstenaarsverleden.

Laren ligt centraal tussen Utrecht, Amsterdam en Amersfoort en daarmee goed bereikbaar via de uitvalswegen A1 en A27.



# EXTRA INFORMATIE

## **Uitgebreide verkoopinformatie**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn gemeten volgens de meetinstructie; dit meetrapport is op aanvraag beschikbaar. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Alle informatie verstrekt door Saegaert Makelaars is een uitnodiging tot het uitbrengen van een voorstel op het aangeboden object. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

## **Koopovereenkomst**

Er is sprake van een koopovereenkomst zodra koper en verkoper schriftelijk overeenstemming hebben bereikt. Het is gebruikelijk dat de koopovereenkomst binnen twee à drie werkdagen na mondelinge overeenstemming door beide partijen wordt ondertekend. Bemiddeling bij verkoop- en aankoop geschiedt onder de algemene voorwaarden van onze branche-organisatie NVM. De algemene voorwaarden kunt u lezen en downloaden op de website van de NVM.

## **Waarom een koopakte kan worden ingeschreven bij het Kadaster**

Het inschrijven voorafgaand aan de eigendomsoverdracht (niet eerder dan vervallen voorbehouden en zonder vermelding koopsom) heeft een aantal belangrijke gevolgen. Zo kan er, indien na het inschrijven van de koopovereenkomst beslag wordt gelegd op het verkochte, toch vrij van beslag aan de koper geleverd worden. Het beslag "kleeft" alsdan niet meer ten nadele van de koper. Datzelfde geldt ook voor een (overbruggings)hypotheek die verkoper ná de koopovereenkomst op het verkochte vestigt. Ook een faillissement, surseance van betaling of onderbewindstelling van verkoper in de periode ná de koop staat levering aan de koper niet meer in de weg. De koper wordt ook beschermd wanneer een verkoper een woning na de eerste koop nog eens verkoopt aan iemand anders.

## **Onderzoeksplicht**

Een koper heeft een plicht onderzoek te doen en niet zonder meer af te gaan op de informatieplicht die rust bij verkoper.

## **Bestemmingsplan**

De bestemmingsplankaart, als deze aan deze presentatie is bijgevoegd, is te vinden op de website van Ruimtelijke Plannen. Daar is alle informatie over de bestemming van dit perceel te vinden.

## **Bodem**

Het is verkoper niet bekend of de bodem verontreinigd is.

## **Bouwkundige keuring**

Saegaert Makelaars raadt u aan het huis bouwkundig te laten keuren. Dit is onderdeel van uw onderzoeksplicht.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

Al onze objecten worden ingemeten 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.

# EXTRA INFORMATIE

## De volgende artikelen worden van toepassing verklaard voor dit object:

### Asbestbepaling

Ten tijde van de bouw van het verkochte kunnen er asbesthoudende materialen gebruikt zijn. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van voornoemde materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de mogelijke aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met asbest voor zover niet anders ingevuld op de NVM vragenlijst. Koper(s) worden in gelegenheid gesteld hiertoe onderzoek uit te voeren middels een bouwkundig keuring (indicatief) of daartoe gecertificeerd asbestonderzoeksbedrijf (grondig).

### Ouderdomsbepaling

Het is koper bekend dat de onroerende zaak (met bijgebouwen) meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen. Dit geldt met name ten aanzien van de staat van installaties, de vloeren, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de isolatie.

### Notariskosten

1. Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van de akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper.
2. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en doorhaling van de hypotheek(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan € 10,- per aflossing met telefonische overboeking respectievelijk meer dan € 150,- per algehele of gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen inclusief BTW, kadastraal recht en inbegrepen de kosten voor het opvragen van de aflossingsnota), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.

### Hemelwaterafvoer

Koper is ermee bekend dat in gemeente Laren voor 2023 het hemelwater afgekoppeld gaat worden van het riool en op eigen terrein dient te worden opgevangen. De kosten worden betaald uit de rioolheffing. U kunt nadere informatie hieromtrent vinden op de website van de gemeente Laren.

## Onderstaande bijlagen behoren bij de koopovereenkomst. Op verzoek sturen wij deze toe.

- Lijst van zaken
- Vragenlijst
- Eigendomsbewijs
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- NEN meetrapport en tekeningen
- Energie label



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

**S**

**saegaert** makelaars