



VRAAGPRIJS € 1.195.000 K.K.

KERKLAAN 35
LAREN

8

saegaert makelaars

KENMERKEN

Overdracht

Status	Beschikbaar
Prijs	€ 1.195.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouwworm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1921
Bouwworm	Bestaande bouw

Indeling

Woonoppervlakte	159 m ²
Inhoud	691 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Energie label	F

Energie

Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-Ketel	Vaillant Hr Solide 2011, eigendom
Verwarming	C.v.-ketel, open haard

Buitenruimte

Type tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, tuint rondom
Hoofdtuint	Achtertuint
Tuint ligging	Zuidwest
Oppervlakte hoofdtuint	234 m ²

Bergruimte

Voorzieningen	Voorzien van elektra
Schuur / Berging	Vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Dak

Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal	Riet

Overig

Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Huidige bestemming	Woonruimte

Kadastrale gegevens

Perceeloppervlakte	607 m ²
Gemeente	Laren
Eigendomssituatie	Volle eigendom

OMSCHRIJVING

Deze rietgedekte, karakteristieke vrijstaande Larense villa is uniek gelegen en heeft een woonoppervlak van 159 m². De villa is met veel liefde de afgelopen decennia bewoond met behoud van vele authentieke kenmerken. Beschikt over een royale, lichte woonkamer, 3-4 slaapkamers, een badkamer, eigen oprit, een weelderige zonnige tuin rondom en bijgebouw. De extra kamer aan de voorzijde van de woning geeft mogelijkheden tot het realiseren van een vierde slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Laren heeft een rijke historie, omgeven door prachtige natuur en nabijgelegen bossen. Je bevindt je dan ook op loopafstand van het bruisende centrum met diverse winkels, restaurants en culturele voorzieningen.

De indeling is als volgt;

Karakteristieke entree met toilet en toegang tot de kelder. Een bordestrap met raam zorgt hier voor een sfeervol lichtspel. Via de dichte keuken wordt de bijkeuken bereikt. Hier bevindt zich tevens de wasmachine/droger opstelling. En daarachter bevindt zich de ruime extra kamer aan de voorzijde, met daarboven een flinke bergzolder. Het is dus eenvoudig om hier een toekomstbestendige woning van te maken met een slaapkamer/badkamer op de begane grond.

De uitgebouwde lichte woonkamer met openslaande deuren naar het zonnig terras op het zuidwesten is voorzien van open haard en vloerverwarming. De verschillende erkers geven deze kamer een extra sfeer.

De verdieping, bereikbaar via een charmante bordestrap leidt naar drie prettige slaapkamers en een nette badkamer voorzien van vloerverwarming, douche, wastafel en toilet. En een bergzolder bereikbaar via een van de slaapkamers.

De weelderige groene en kleurrijke tuin ligt heerlijk rondom het huis en met meerdere terrassen biedt het voldoende ruimte om te spelen, te tuinieren of om een gezellige barbecue te organiseren. Aan de voorzijde is een eigen oprit met ruime parkeergelegenheid. De zonnige besloten achtertuin biedt veel privacy. Het verwarmde bijgebouw kan gebruikt worden voor meerdere doeleinden, bijvoorbeeld als atelier, kantoor of slaapkamer, maar dient te worden aangepast.

Enthousiast geworden naar deze vrijstaande rietgedekte villa nabij het centrum van Laren?

We nodigen u graag uit voor een bezichtiging!

Oplevering in overleg en onder voorbehoud gunning.

Wij adviseren uw eigen aankoopmakelaar mee te nemen.

Niet zelf bewoond door verkopers

De verkopers (onze opdrachtgever(s)) hebben dit woonhuis niet zelf feitelijk bewoond en verkopen dit huis zonder dat zij kennis hebben over de eigenschappen van dit huis alsof zij er zelf gewoond hebben. Wij betrachten de nodige zorgvuldigheid u hieromtrent naar behoren te informeren. Ook te faciliteren om uw onderzoek te laten uitvoeren; schakel een aankoopmakelaar in, laat het huis bouwkundig keuren.

Asbest?

Asbest kan aanwezig zijn; verkoper is er niet mee bekend. Laat, voor u biedt, onderzoek doen als u het wilt weten.

Ouderdom

Dit woonhuis is ouder dan 30 jaar - houdt u rekening met eigenschappen die horen bij het (originele) bouwjaar. Zie hiervoor artikel 6.1 van de NVM koopakte.

Notariskosten

Sommige notarissen berekenen hogere kosten dan gebruikelijk door aan de verkopers terwijl de koper de notaris kiest. Ter bescherming van de koper nemen wij een clause op in de koopakte.

Graag verwijzen wij naar de artikelen achter in onze brochure





















PLATTEGROND BEGANE GROND

Object&co

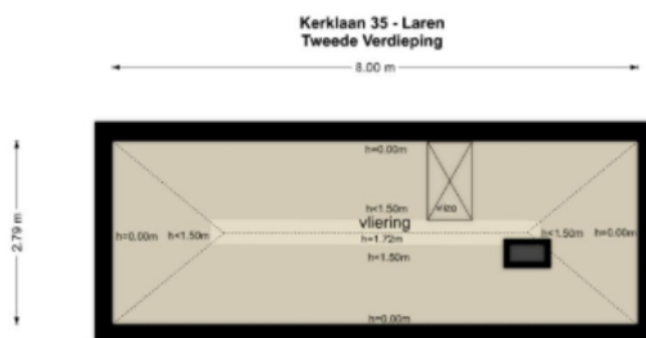


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

Object&co



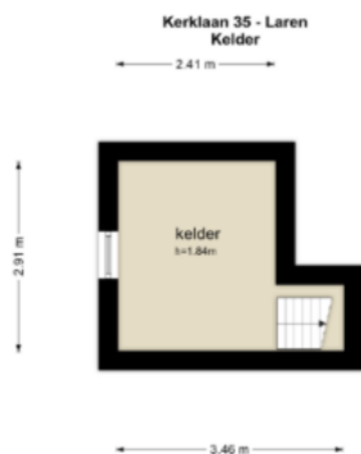
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



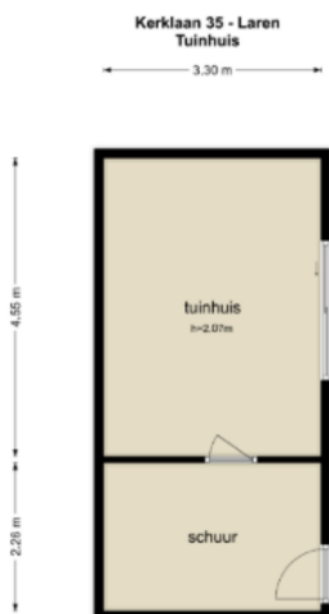
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegronden

Object&co




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



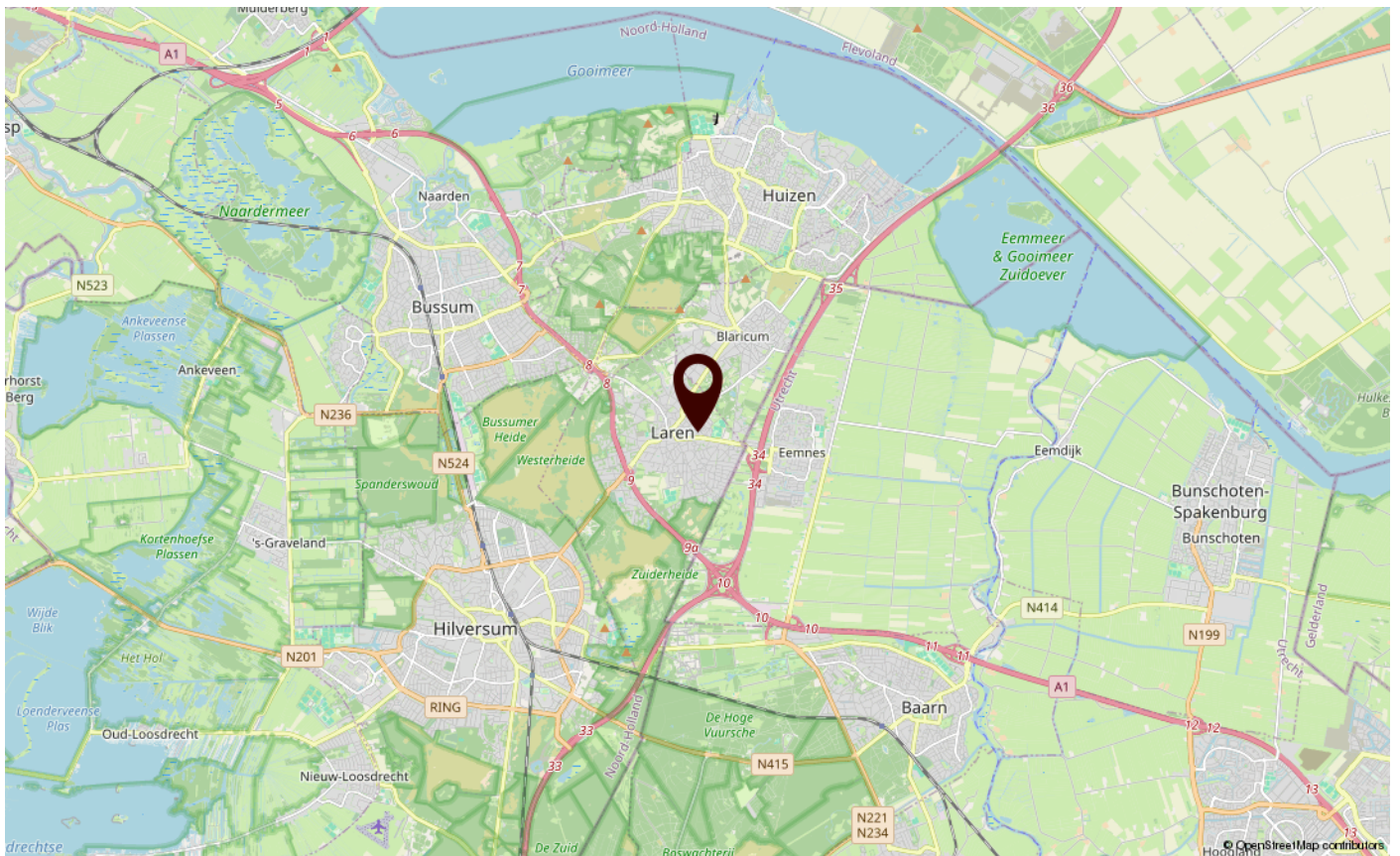
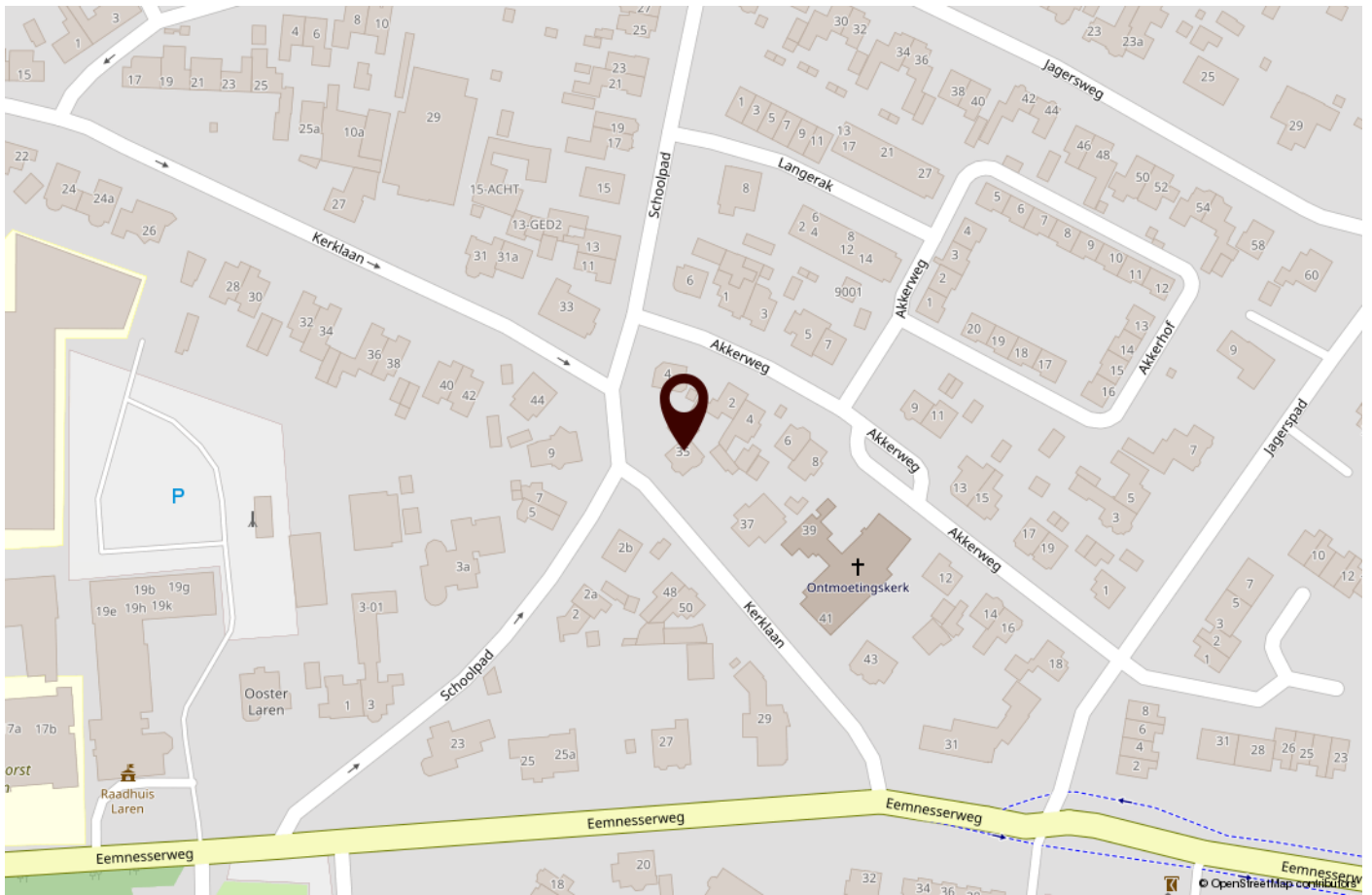
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Laren Noord-Holland	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie F Perceel 255	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2024 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.	

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 kantoor tijden is ons nummer doorgeschakeld naar één van onze makelaars.



Bob Saegaert
Register Makelaar



Kathelijne Vos
Kandidaat Register Makelaar Taxateur



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 toegevoegd, is te vinden op de website van Ruimtelijke Plannen. Daar is alle informatie over de bestemming van dit perceel te vinden. Consulteer een deskundige op dit gebied; een architect of bouwbegeleider.

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.

Wij verwijzen uitdrukkelijk naar het meetrapport - mocht in de presentatie ergens een fout zijn ingeslopen; het meetrapport is in deze leidend.

EXTRA INFORMATIE

Biedlogboek

Per 1 januari 2023 zijn makelaars verplicht biedingen via een zgn biedlogboek bij te houden. Als u interesse heeft in één van onze woningen vragen wij u dat ons kenbaar te maken, waarna wij u toegang tot het digitale dossier van de woning (Move) kunnen verlenen. U treft daar alle relevante stukken van de woning aan waardoor u zich kunt voorbereiden en uw bieding kunt indienen. Uw gegevens worden -uiteraard- vertrouwelijk behandeld. Het systeem dat wij gebruiken is volledig goedgekeurd in overeenstemming met de wet. Mocht u hiervan willen afwijken vragen wij u beleefd om uw reactie. Wij benadrukken dat alle communicatie (reacties, biedingen etc.) voorgelegd en besproken worden met onze opdrachtgever(s).

Brand/ Koolmonoxide melders

Koper is ermee bekend dat vanaf 1 juli 2022 het verplicht is in Nederland om een rookmelder te hebben op elke woonverdieping in het verkochte.

De volgende artikelen worden van toepassing verklaard voor dit object:

Nietzelfbewoningsbepaling

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit of recent niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen of gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf (recentelijk) feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom, hiermee rekening is gehouden.

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).

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak 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. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

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 hypothe(k)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.

EXTRA INFORMATIE

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.

Eigendomsbewijs

Kadastraal uittreksel

Kadastrale kaart

NEN meetrapport en tekeningen

Energielabel

Deze verkoopbrochure



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

S

saegaert makelaars