



INDICTATIEPRIJS € 1.195.000 K.K.

ZEVENEND 71  
LAREN

8

saegaert makelaars

# KENMERKEN

## Overdracht

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

## Bouwvorm

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2005, in 2005 herbouwd, origineel 1780
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging

## Indeling

Woonoppervlakte	187 m <sup>2</sup>
Inhoud	689 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energielabel	B

## Energie

Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-Ketel	2021 eigendom
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel, vloerverwarming gedeeltelijk

## Buitenruimte

Type tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint, voortuin
Tuin ligging	Oost/ West
Oppervlakte hoofdtuin	200 m <sup>2</sup> (achtertuin) 130m <sup>2</sup> (voortuin)

## Garage

Voorzieningen	Voorzien van elektra
Schuur / Berging	Vrijstaand steen

## Parkeergelegenheid

Garage, openbaar parkeren, eigen terrein

## Dak

Soort dak	Zadeldak
Materiaal	Riet

## Overig

Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Huidige bestemming	Woonruimte

## Voorzieningen

Mechanische ventilatie

## Kadastrale gegevens

Perceeloppervlakte	523 m <sup>2</sup>
Gemeente	Laren
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# OMSCHRIJVING

Deze unieke verborgen parel ligt op een aantrekkelijke locatie op 5 min loopafstand van het gezellige centrum van Laren! Het betreft het middelste gedeelte van een lange rietgedekte woonboerderij uit 1780 die in 2005 compleet is herbouwd in originele staat en in 2018 is gerenoveerd. De woning is in een uitstekende staat van onderhoud en beschikt over een sfeervolle woonkamer met houtkachel en open keuken, mogelijkheid tot 2 slaapkamers op de begane grond, een bijkeuken, royale badkamer, 2 slaapkamers op de eerste verdieping en in het separate bijgebouw een onderkelderde garage met erboven kantoorruimte. De fraaie aangelegde zonnige achtertuin van ruim 20 meter diep met veranda biedt veel privacy. In de besloten voortuin van 13 meter diep kun je tot in de late uurtjes van de zon genieten. Parkeren kan in de garage en overdekt op je eigen terrein achter een elektrische poort onder de carport.

De indeling is volgt:

Begane grond: entree, vestibule, een sfeervolle lichte woonkamer met houtkachel afgewerkt met massief houten vloerdelen en openslaande deuren naar de achtertuin. De open eetkeuken met marmeren vloer is compleet met een stoer fornuis met 2 ovens en een grill, koelkast, vriezer, afwasautomaat, magnetron en aparte ruime provisiekast. Via een doorloop is toegang tot een separaat toilet met fontein. Een royale badkamer met dubbele wastafel, dubbele regendouche, vloerverwarming en handdoekradiator. Twee kamers die tot één royale slaapkamer kunnen worden samengevoegd. Wasruimte aanwezig met hierbij de uit 2021 hybride cv-ketel opstelling.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kastruimte. Twee charmante slaapkamers met dakkapel en vaste kasten.

Garage:

De ingang van de overdekte carport en garage bevindt zich aan de Heideveldweg. De deuren van de carport zijn elektrische bedienbaar. Vanuit de achtertuin is er eveneens toegang tot de garage die beschikt over een eigen cv-ketel en eigen gas-, water- en elektra-aansluitingen. Er is een separaat toilet aanwezig met fontein en doucheruimte. De kelder is thans in gebruik als gym. Dubbele wastafel is aanwezig. De ruime eerste verdieping is in gebruik als kantoor ruimte en voorzien van een kitchenette en airco.

Tuin:

Een fraai aangelegde zonnige diepe achtertuin van 20 meter met oosten ligging. Er is een stoere robuuste veranda aanwezig met een berging ernaast voor tuingereedschap. De voortuin met westen ligging is 13 meter diep, biedt veel vrijheid en privacy en is goed op de zon gelegen.

Noemenswaardigheden:

- in 2005 volledig herbouwd
- sfeer uit de 18e eeuw met modern comfort
- gemeentelijk monument
- buiten schilderwerk in 2023 gedaan
- volledig geïsoleerd (label B)
- rieten dak in 2023 bijgewerkt
- vloerverwarming begane grond (niet onder houten vloeren) en in de garage/het bijgebouw
- bijgebouw met multifunctionele ruimtes

Deze woning is een combinatie van comfort, stijl en gemak, ideaal voor diegenen die op zoek zijn naar een rustige, landelijke woning zonder in te boeten op modern comfort.

Oplevering in overleg en onder voorbehoud gunning.

Neem uw eigen aankoopmakelaar mee.

Beschermde status; gemeentelijk monument

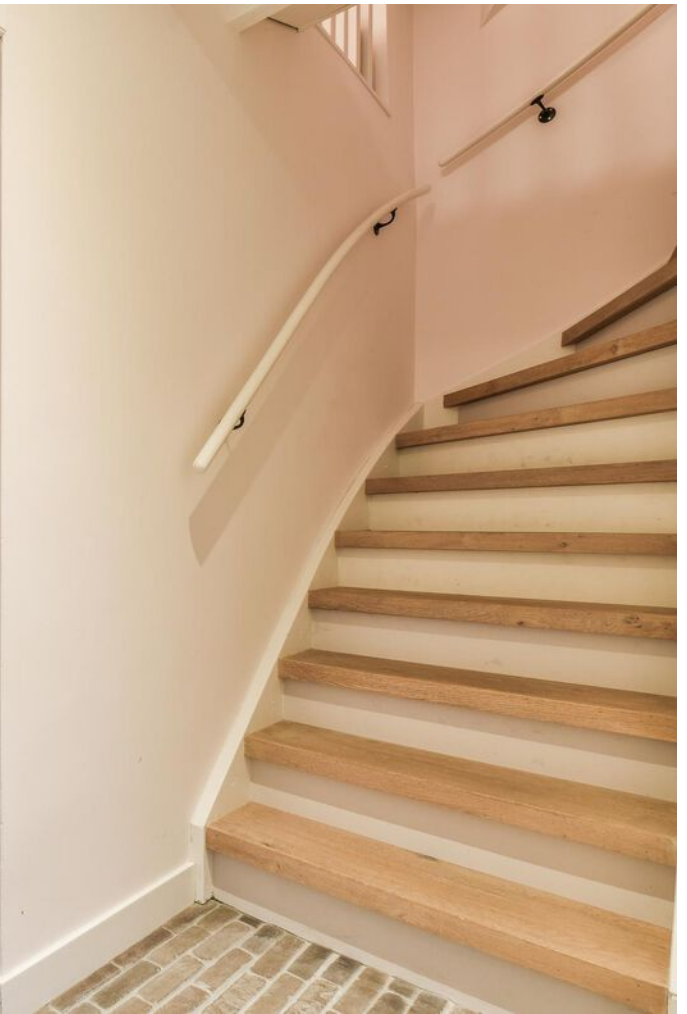
Notariskosten

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



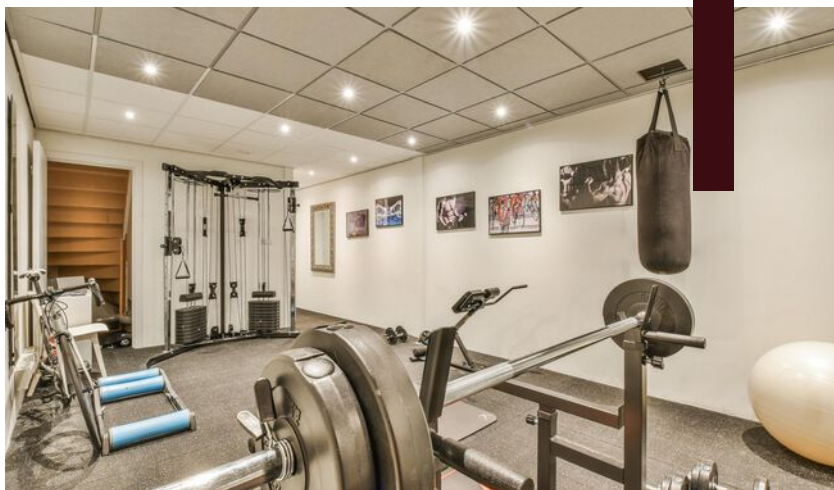
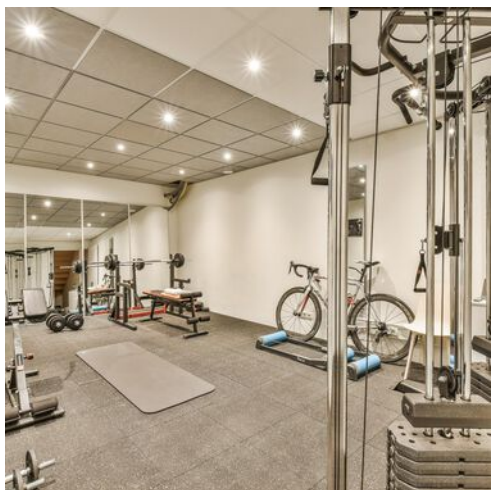














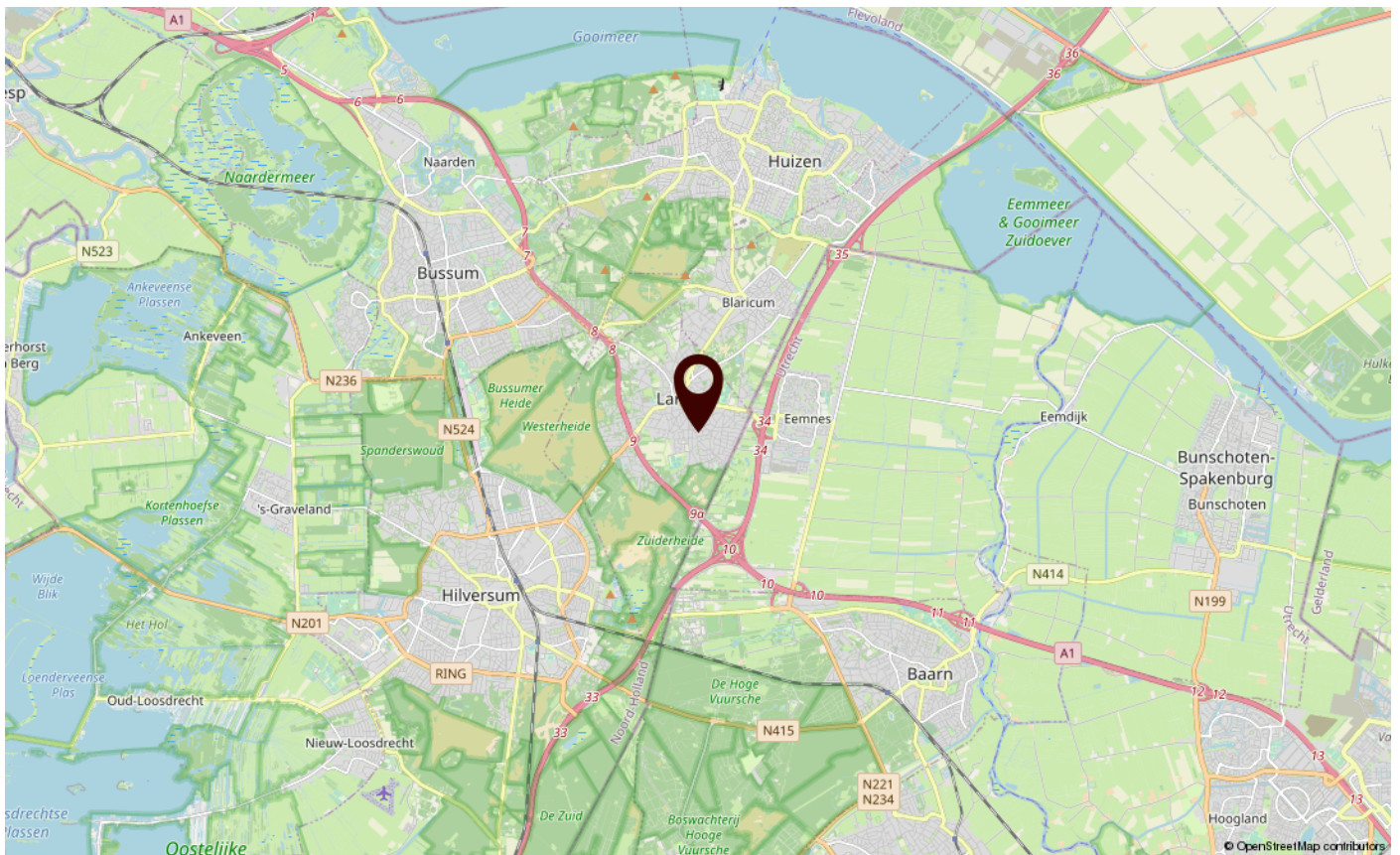
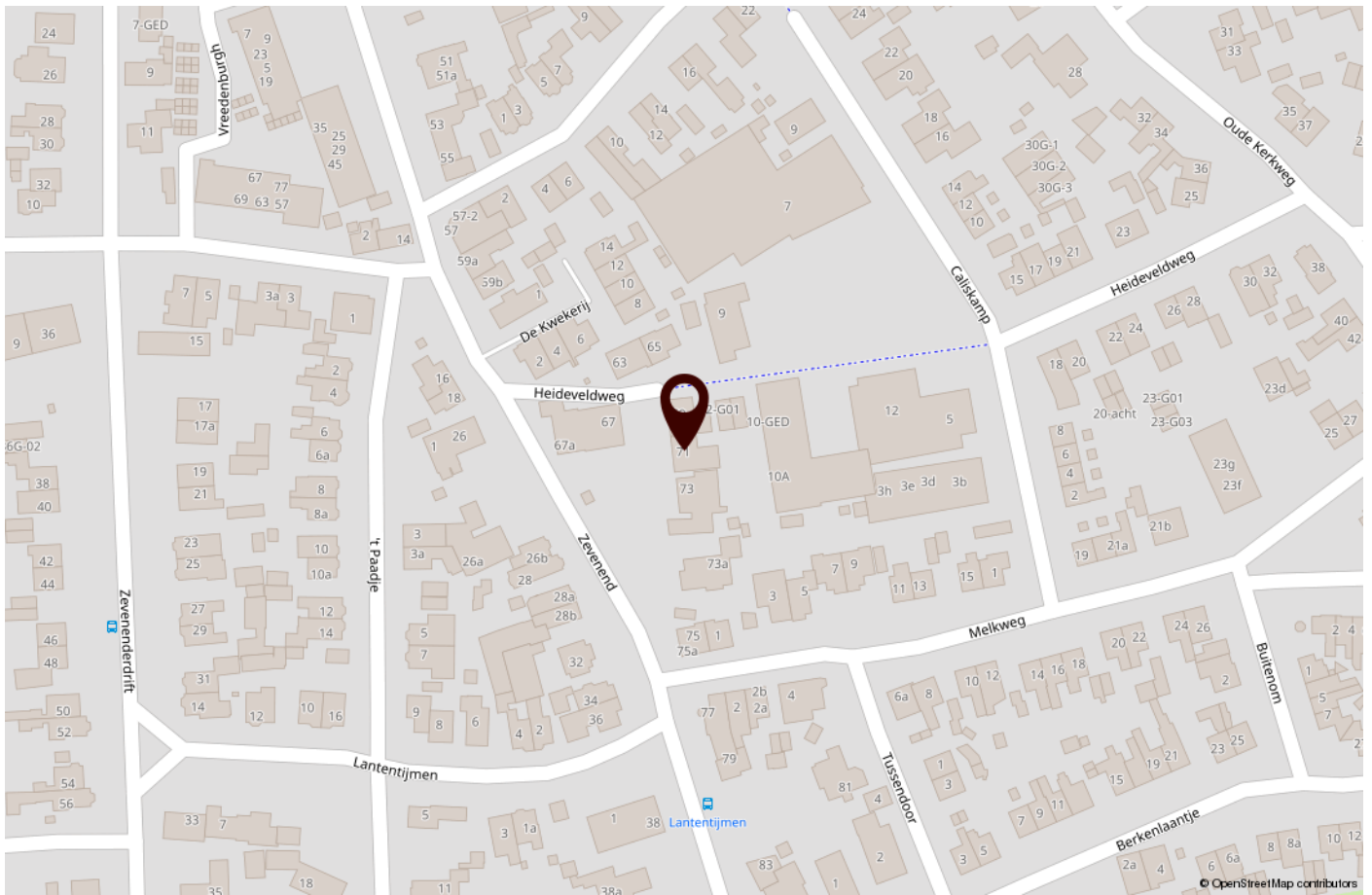


# KADASTRALE KAART



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Laren Noord-Holland</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 4483</p> <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.</p>	
---	---	---

# 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 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.

## 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).



# EXTRA INFORMATIE

De volgende artikelen worden van toepassing verklaard voor dit object:

## Monument / beeldbepalend / beschermd stads- of dorpsgezicht

Dit woonhuis is voor de overheid (gemeente, provincie) aangemerkt als beschermd stads- of dorpsgezicht, beeldbepalend, gemeentelijk, provinciaal of Rijksmonument. De centrale overheid kan rijksmonumenten aanwijzen. In het kadaster kunnen deze ingeschreven worden. Verder houden de gemeente en de overheid een register bij waarin de monumenten zijn opgesomd.

## 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 asbestonderzoeksbureau (grondig).

## Ouderdomsclausule

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
- Energielabel
- Deze verkoopbrochure



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

**S**

**saegaert** makelaars