



8

saegaert
makelaars



Houtweg 21
Laren

OMSCHRIJVING ALGEMEEN

Deze fenomenale, romantische, rietgedekte villa met een vrijstaand guesthouse en wellnessruimte is werkelijk een lust voor het oog en recent tot in perfectie, zeer hoogwaardig verbouwd! Deze villa is gelegen in de bosrijke wijk Steenberg, en is een ware droom met ultieme privacy op loopafstand van de heide, bossen en de vele voorzieningen die het gezellige Laren te bieden heeft.

Stap binnen in de weelderige grandeur van deze luxueus verbouwde uiterst charmante villa, waar tijdloze elegantie en moderne verfijning samenkomen. Dit meesterwerk straalt een onmiskenbaar gevoel van stijl en klasse uit in een oase van rust.

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat deze villa u niet alleen van buiten weet te betoveren maar ook van binnen. In de royale hal wordt u begroet door de prachtig gerenoveerde trap met hoogglans schilderwerk, waardoor een adembenemende eerste indruk ontstaat.

VRAAGPRIJS: € 3.250.000 K.K.

KENMERKEN

Overdracht

Status	Beschikbaar
Prijs	€ 3.250.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouwworm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1911
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	249 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ² Vrijstaand hout
Externe bergruimte	30 m ²
Inhoud	1052 m ³
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2
Isolatie	Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energielabel	B

Energie

Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-Ketel	Nefit 2023 eigendom
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard

Buitenruimte

Type tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Achtertuin
Tuin ligging	Zuid
Oppervlakte hoofdtuin	512 m ²

Bergruimte

Voorzieningen	Voorzien van elektra
Schuur / Berging	Vrijstaand hout
Garage	Verwarmt inpandige garage 35 m ²

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Dak

Soort dak
Materiaal

Samengesteld
Chinees riet op schroefdak 2022-2023

Overig

Onderhoud binnen
Onderhoud buiten
Huidige bestemming

Uitstekend
Uitstekend
Woonruimte

Voorzieningen

Jacuzzi, alarminstallatie, camerabeveiliging met cross-detectie, sauna, buitendouche, elektrische poort, omheind perceel, Imow gazonmaaier, eigen bron met sproei installatie, buitenverlichting

Kadastrale gegevens

Perceeloppervlakte
Gemeente

1490 m2
Laren



S

saegaert
makelaars





S

saegaert
makelaars





S

saegaert
makelaars





S

saegaert
makelaars



WOONHUIS

Bij binnenkomst bevinden zich aan de rechterzijde een afsluitbare werkkamer met maatwerk garderobekasten voorzien van binnenverlichting, een wijnopslag, een separate was- en droogruimte en een deur die toegang biedt tot de achtertuin en entree van het guesthouse. De ontvangsthall biedt tevens toegang tot het stijlvolle royale gastentoilet en de kelder.

Via imposante edel bronzen taatsdeuren betreedt men de schitterende state-of-the-art keuken met kookeiland, geïntegreerde sfeerverlichting en een koffiehoek met een bronzen achterwand. De keuken is tevens voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. De grote doorkijk gashaard tussen de woonkeuken en de living is een ware eyecatcher waarmee op prachtige wijze de woonkamer en living met elkaar worden verbonden.

De smaakvol ontworpen leefruimtes ademen de sfeer van geraffineerde luxe, met prachtige eikenhouten vloeren in Hongaarse punt, volumineuze stoffering en een harmonieus kleurenpalet. De open plattegrond zorgt voor een naadloze overgang tussen de elegante woonkamer, de eetkamer en de state-of-the-art keuken met in alle ruimtes een overvloed aan natuurlijk licht.

De stijlvol ingerichte woonkamer rondom de gashaard beschikt over een erker met plafondhoge dubbele deuren die leiden naar de zuidkant van de tuin. De comfortabele zithoek is voorzien van een maatwerk meubel met bronzen afwerking. Aansluitend bevindt zich de sfeervolle eetkamer die rondom uitkijkt op de tuin, met openslaande deuren naar het zonnig terras. Het dak van de eetkamer is volledig in stijl voorzien van een koperen dak.



S

saegaert
makelaars











S
saegaert
makelaars
RE/MAX





8

saegaert
makelaars





S

saegaert
makelaars





BOVENVERDIEPING

Via de authentieke bordestrap kom je op de ruime overloop met walk-in (shoe) closet en een separate opbergkast.

De royale master suite, met openslaande deuren naar balkon, vormt een oase van rust en comfort. Deze kamer is uitgerust met een prachtig op maat gemaakt dressoir meubel.

De tweede slaapkamer is thans in gebruik als 'the perfect dressing room' met smaakvolle maatwerk kastenwanden met binnenverlichting en een elegant eiland met lades. De derde, eveneens ruime slaapkamer, beschikt over twee royale inbouwkasten.

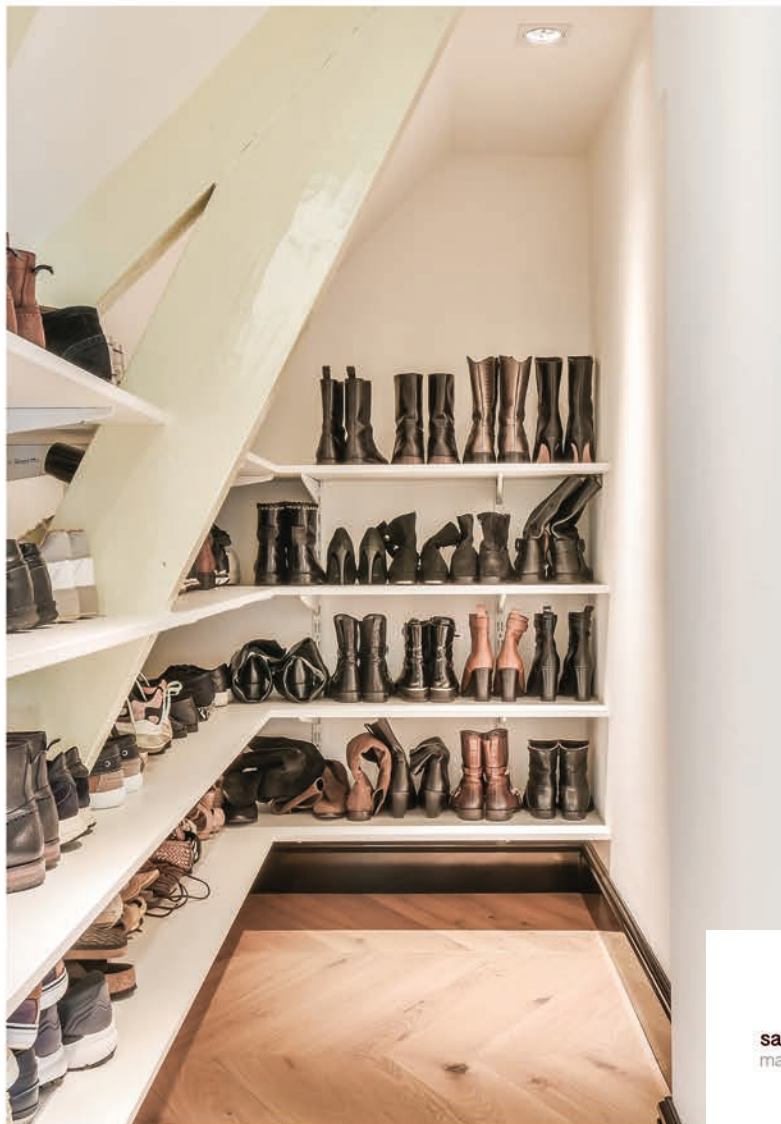
De badkamer is uitgerust met een op maat gemaakt design meubel. De waskommen met kranen, verguld in 24-karaats goud, zijn geplaatst op een uniek eikenhouten blad dat ambachtelijk met de hand is vervaardigd en in epoxyhars is gegoten. Daarnaast beschikt de badkamer over een ruime inloopdouche, een luxe douchewc, verlichte inbouwnis, vloerverwarming en diverse accessoires geheel in stijl.

De volledige bovenverdieping is voorzien van eikenhouten vloeren in Hongaarse punt, vloerverwarming en zonwerende houten shutters in alle charmante half ronde ramen.











S

saegaert
makelaars







GUESTHOUSE

Net als het woonhuis is ook dit fantastische guesthouse in 2022-2023 volledig gerenoveerd waardoor beide woningen in ultieme staat van onderhoud verkeren, zowel van binnen als van buiten.

Het guesthouse met veranda biedt vele mogelijkheden. Zo is het de droom van vele tieners, de ideale praktijk- of kantoorruimte, een prachtige B&B of een heerlijk luxe verblijf voor vrienden en familie. Alles is mogelijk in dit volledig autonome guesthouse met eigen alarmsysteem, intercom (communicatie met hoofdhuis mogelijk), beveiliging, meterkast en hybride cv-ketel (2023)

Begane grond

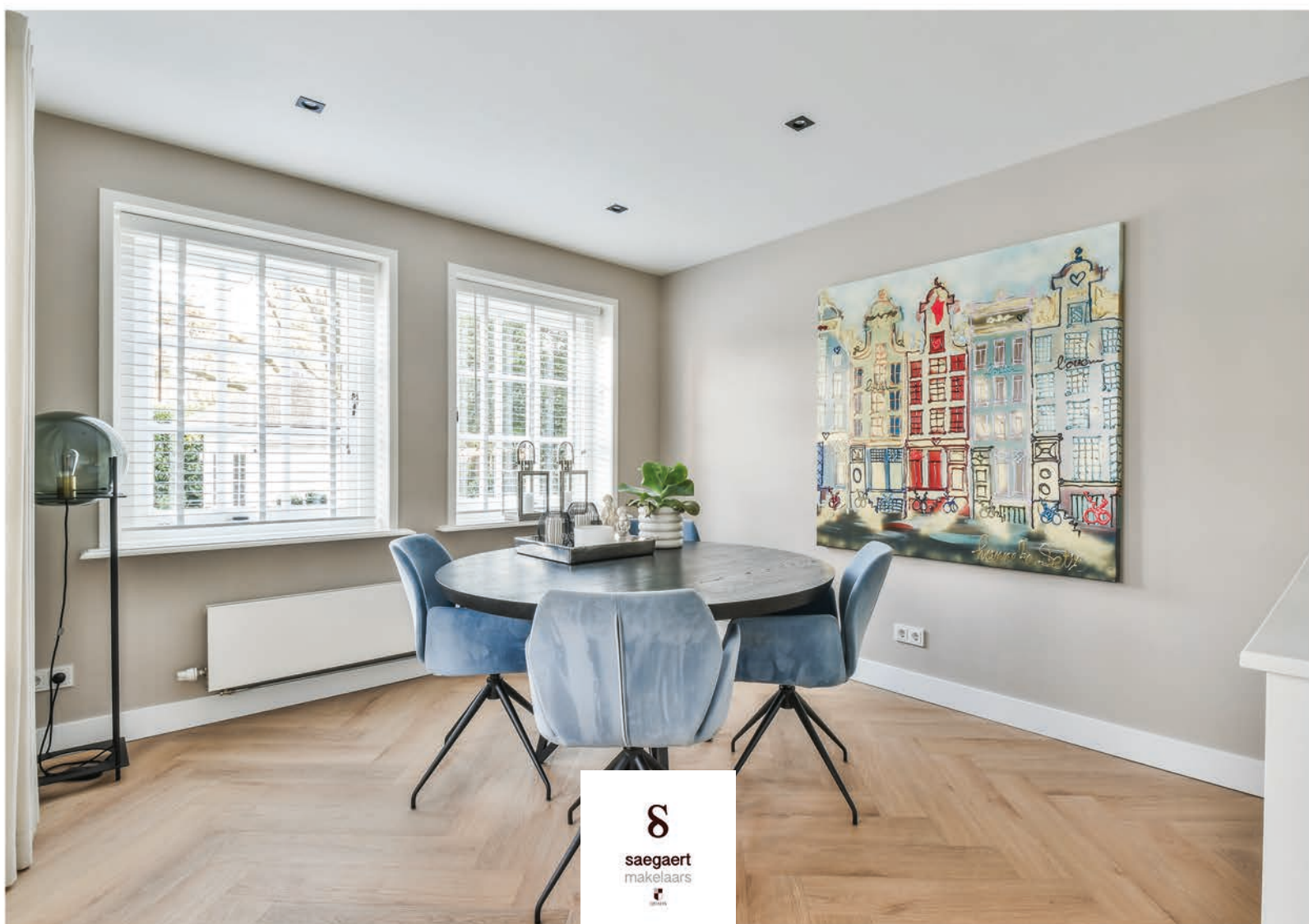
Op de begane grond is de grote kamer thans in gebruik als eetkamer met openslaande deuren naar de veranda. Ook hier treffen we een nieuwe keuken met een koel-vries combinatie, combi-oven, inductiekookplaat met afzuigkap en vaatwasser. De nieuwe moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel maakt dit guesthouse op zichzelf al een paleisje. Op de begane grond bevindt zich verder een separaat toilet met fontein en de entree naar de zeer royale en verwarmde garage (35m²) met wasmachine aansluiting.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een romantische en ruime slaapkamer, compleet met voldoende kastruimte. Daarnaast is er een uitgestrekte woon- en leefruimte, voorheen eveneens in gebruik als slaapkamer, met een royale bank en een sfeervolle tv-hoek.

Het gehele guesthouse is voorzien van PVC visgraat vloeren, dubbel glas en houten raambekleding.









S

saegaert
makelaars





S

saegaert
makelaars



WELLNESS - BIJGEBOUW 3

In het linkerdeel van deze charmante wellnessruimte bevindt zich de sauna met openslaande deuren en een panoramisch uitzicht op de tuin. Het middelste gedeelte wordt momenteel gebruikt als sfeervolle tuinkamer en ontspanningsruimte, terwijl het rechterdeel dienst doet als opslagruimte. Overigens is dit gedeelte ook bijzonder geschikt om uw eigen privé fitnessruimte te creëren!

De wellnessruimte is voorzien van PVC visgraat vloeren, een buitendouche en dubbel glas.

TUIN

Buiten strekt de prachtige tuin zich uit als een privé paradijs met weelderig groen, een uitgestrekt gazon en een uitnodigende XXL jacuzzi. Deze zonnige tuin, die het hele jaar door groen blijft, ligt op het zuiden en biedt dankzij de volgroeide begroeiing optimale privacy. De tuin is smaakvol aangelegd met verschillende terrassen. Bovendien is de zijtuin onlangs opnieuw aangelegd, wat een zeer smaakvolle toevoeging is aan het geheel.

Het gazon wordt automatisch voor u onderhouden door Imow, terwijl Philips Hue zorgt voor sfeervolle verlichting in de avonden. Een automatisch sproeisysteem, aangesloten op een eigen bron, zorgt voor de besproeiing van de tuin.





S

saegaert
makelaars







S

saegaert
makelaars







saegaert
makelaars





S

saegaert
makelaars



Noemenswaardigheden binnen:

- Energielabel B
- Fundament woonhuis gerenoveerd 2022-2023
- Elektrotechnische installaties woonhuis en guesthouse vernieuwd (2022-2023)
- Leidingnetwerk volledig vernieuwd (2022/2023)
- Dubbele beglazing in woonhuis, guesthouse en wellnessruimte (2022/2023)
- Nieuwe rieten daken woonhuis, guesthouse, en wellnessruimte incl. schroefdak met extra isolerende onderlaag (2022/2023)
- Gehele woonhuis eikenhouten vloeren in Hongaarse punt met vloerverwarming
- Woonoppervlakte: villa 181 m², guesthouse 67 m², wellnessruimte 30 m²
- Gehele woonhuis voorzien van Maretti inbouwverlichting (incl. wandlampen buiten)
- Exclusief schakelmateriaal van Buster & Punch
- Met de hand vervaardigd, bronzen hang en sluitwerk van Fama

Beveiliging woonhuis en guesthouse:

- Separaat te bedienen
- Branddetectie via alarmsysteem (meldkamer)
- Alarm inclusief magneetcontacten op alle ramen
- Camera's en cross-detectie (oprit buiten)
- Fullscreen intercoms met beeldopslag (2023)

Noemenswaardigheden buiten:

- De oprit is toegankelijk middels een gesloten elektrisch bedienbare poort (2023);
- Op eigen terrein is er voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren
- Carport met contairplaatsen
- Tuin achterzijde nieuw aangelegd (2022/2023)
- Perceel is rondom volledig omheind
- Eigen bron tbv sproei installatie
- Jacuzzi XXL (afm. 5,12 x 2,4 x 1,32 m.)

Deze woning belichaamt de ideale samensmelting van elegantie en comfort, waarbij elk detail zorgvuldig is overwogen. Het is een unieke gelegenheid om eigenaar te worden van een buitengewoon onderhoudsvriendelijke villa die tijdloze allure verenigt met eigentijdse schoonheid. Welkom thuis!

We nodigen je van harte uit om persoonlijk de elegantie en het comfort van deze schitterende villa in Laren zelf te ervaren. De oplevering is in overleg en onder voorbehoud van gunning. We raden aan je eigen aankoopmakelaar mee te nemen.

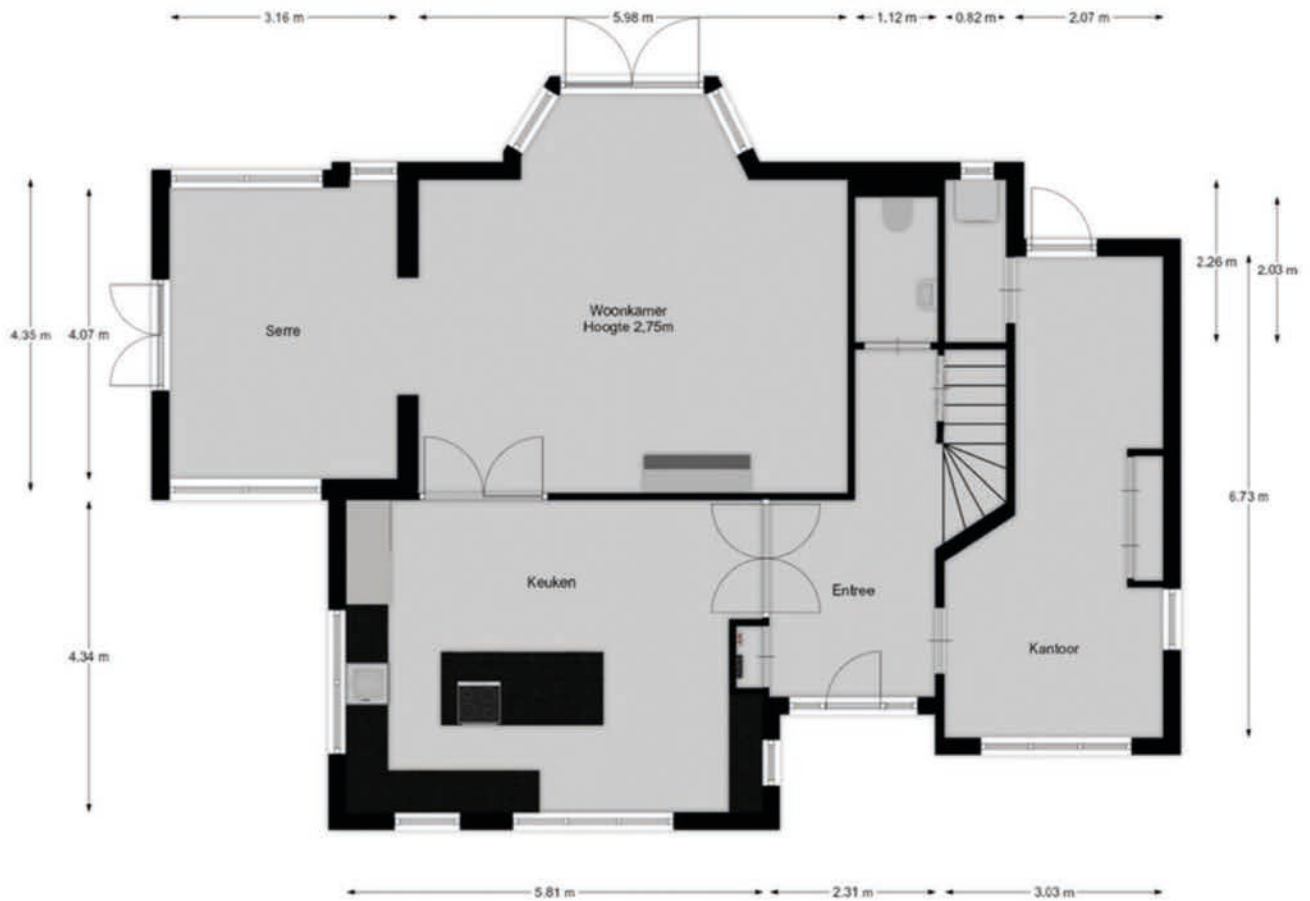


S

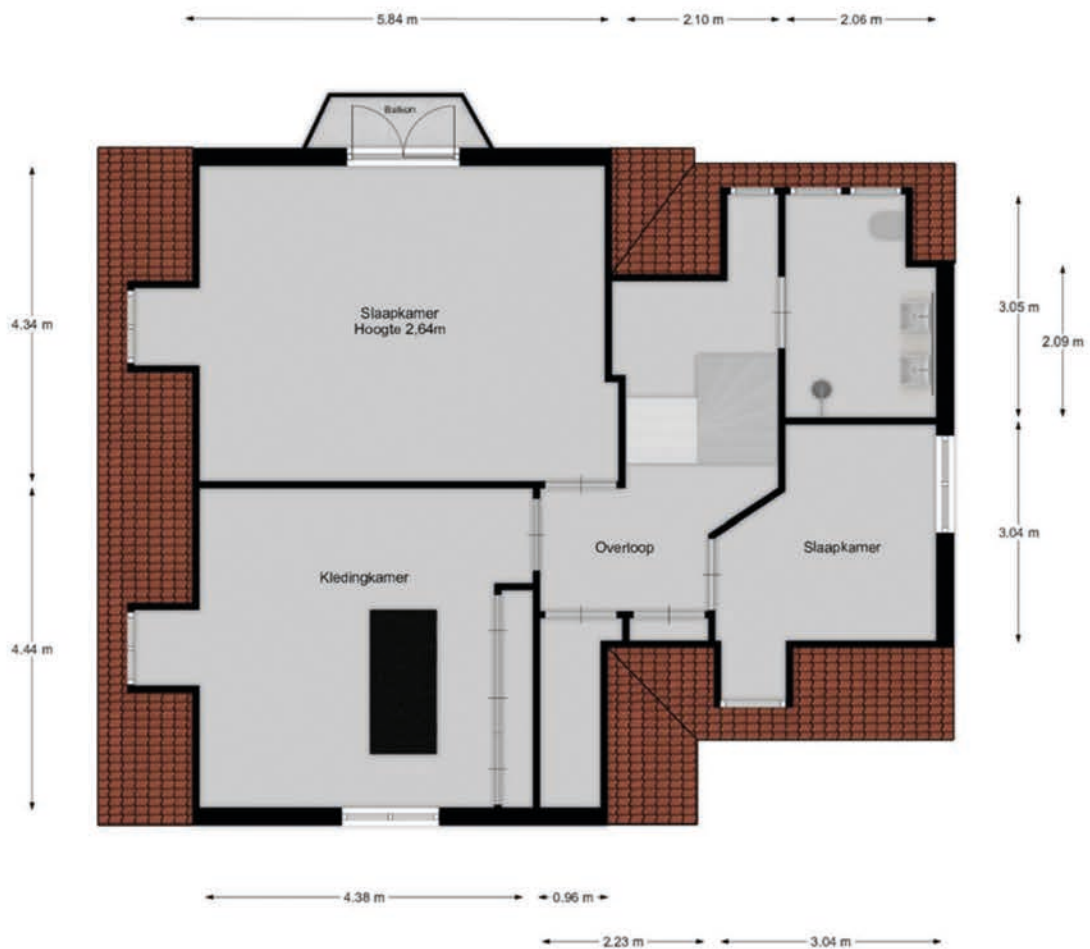
saegaert
makelaars



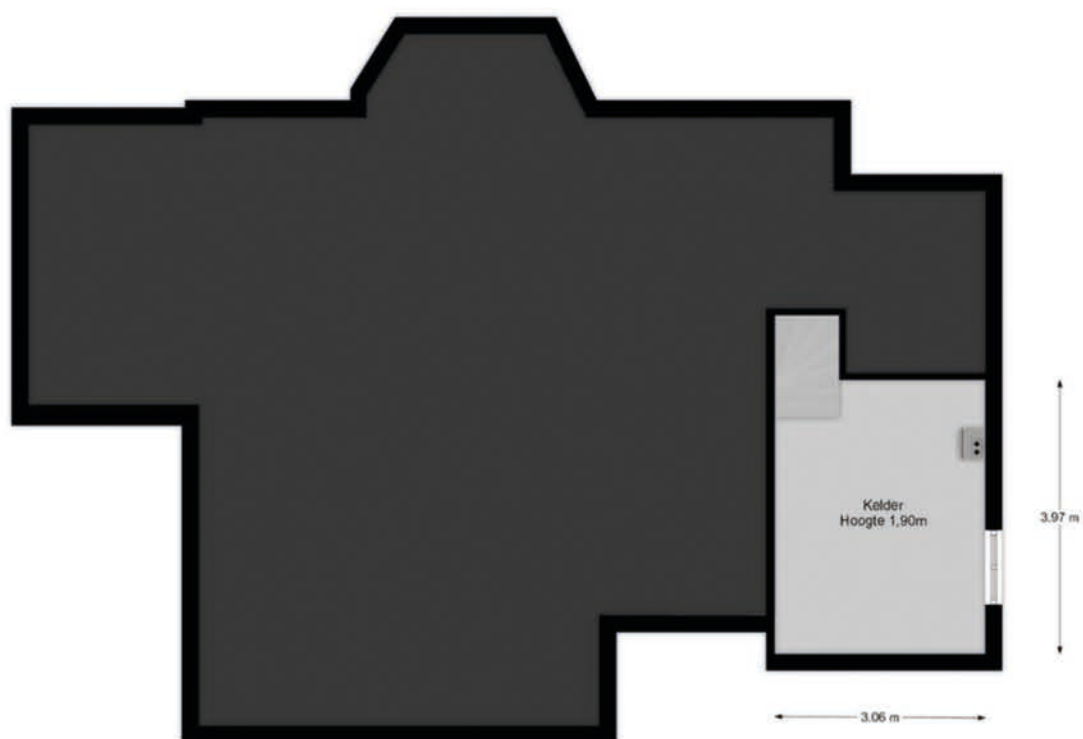
Plattegrond begane grond



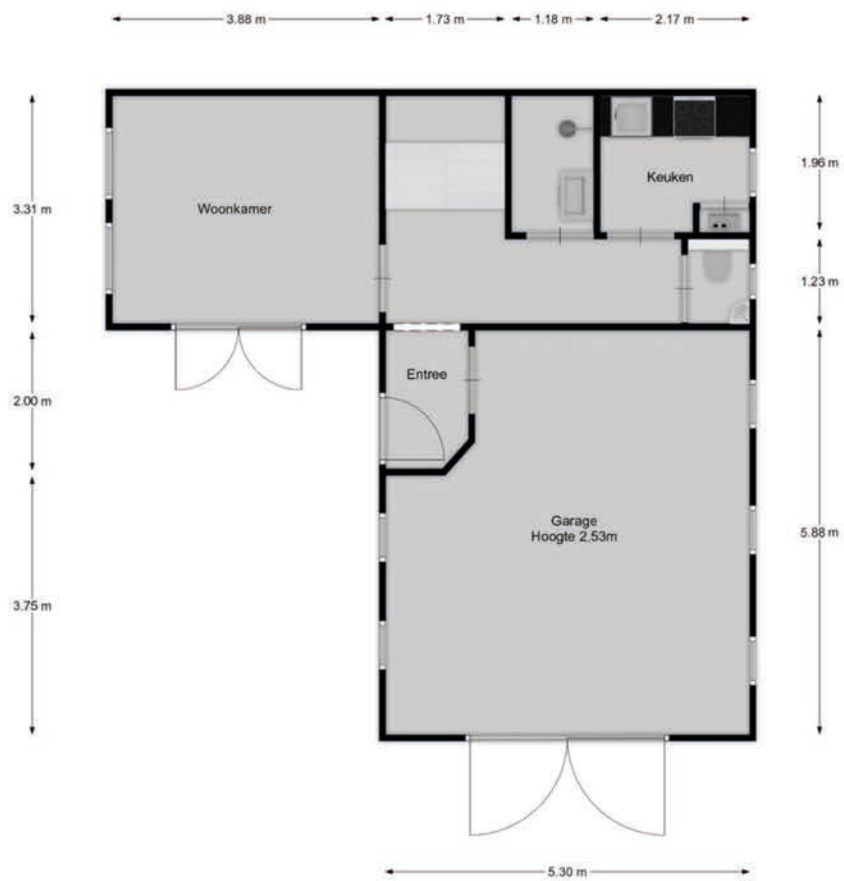
Plattegrond eerste verdieping



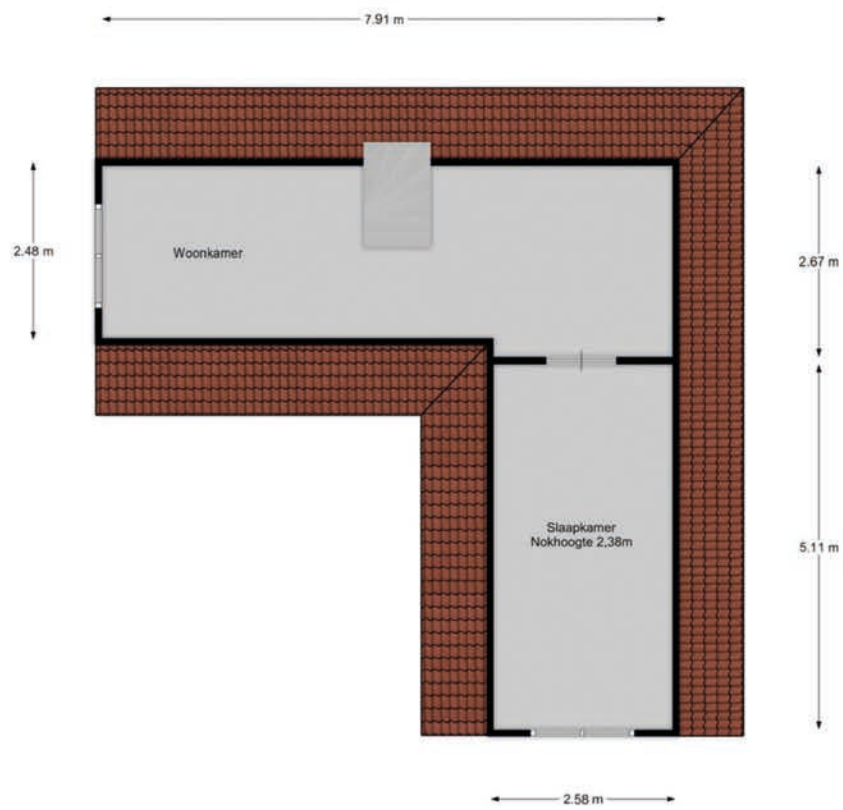
Plattegrond kelder



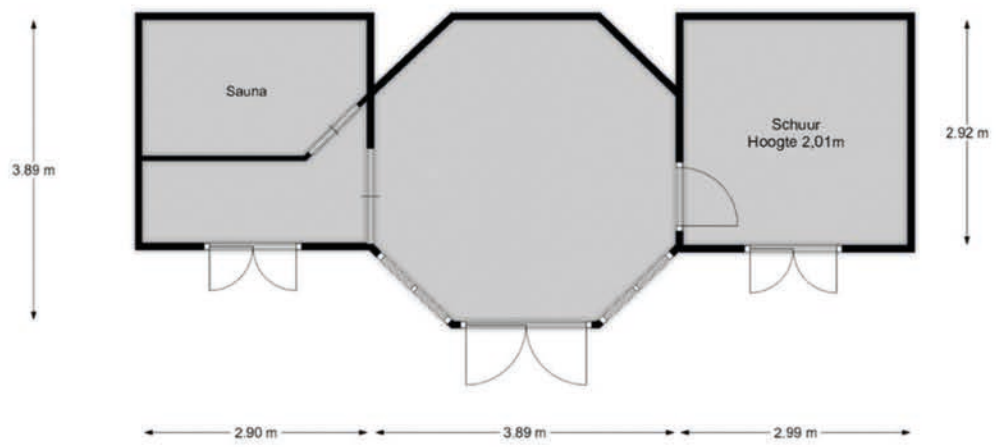
Plattegrond begane grond guesthouse



Plattegrond eerste verdieping guesthouse



Plattegrond wellness ruimte

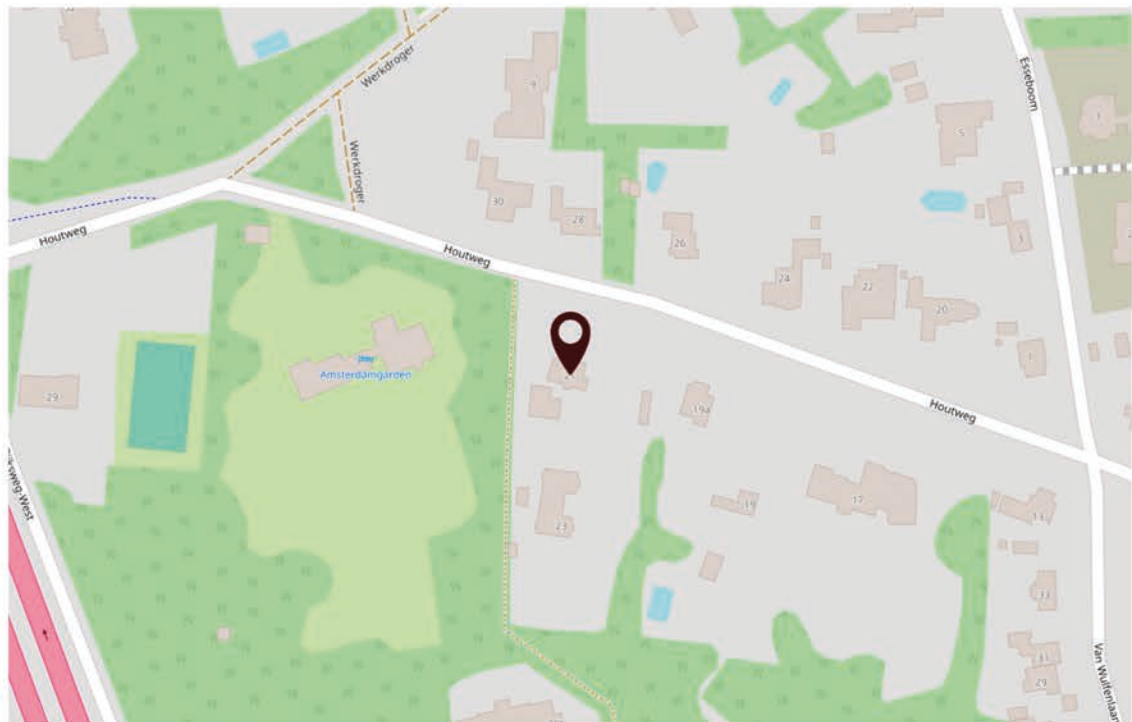
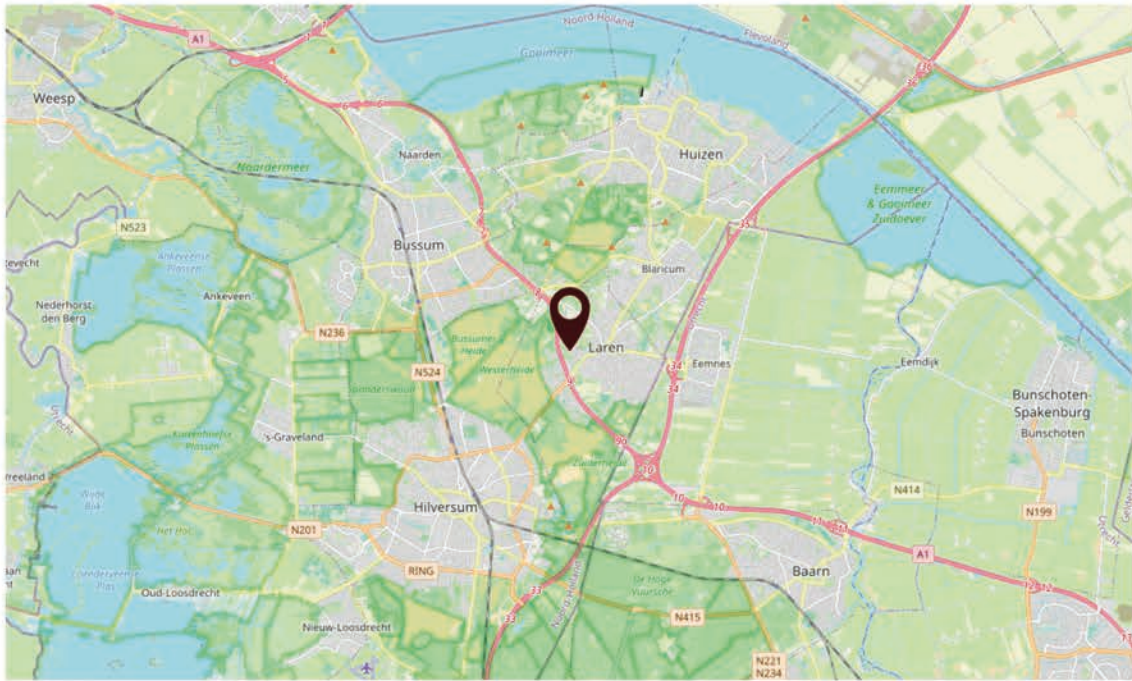


Kadastrale kaart



1092	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Laren Noord-Holland
21	Huisnummer	Gemeentecode:	LRN01
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1092
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	1.490
	Bebouwing		
	Overige topografie		

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 huis ervaart 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.

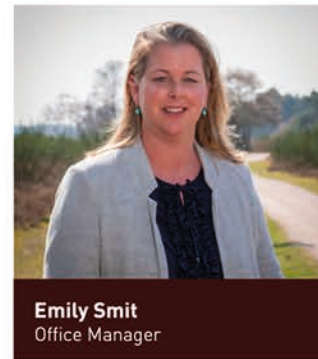
Saegaert Makelaars is opgericht in 2010 door Bob Saegaert, en is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een bekend, oprecht en hardwerkend makelaarskantoor in het Gooi. Wij begrijpen de markt, wij weten welke huizen wanneer in de verkoop komen en wij kunnen u als geen ander adviseren over verschillende buurten, het bepalen van de waarde van het huis en de stappen die genomen moeten worden om tot een succesvolle transactie te komen.



Ons Team

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.



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 opsnuiven 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.

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.

Het is verkoper niet bekend of de bodem verontreinigd is.

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).

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.

Extra informatie

De volgende artikelen worden van toepassing verklaard voor dit object:

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(e)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.

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

Schoutenbosje 6, 1251 LE Laren | 035-7440160 |
makelaars@saegaert.nl | www.saegaert.nl



saegaert
makelaars



saegaert
makelaars

