



VRAAGPRIJS € 975.000 K.K.

MAUVEZAND 1  
LAREN

8

saegaert makelaars

# KENMERKEN

## Overdracht

Status	Beschikbaar
Prijs	€ 975.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1906-1930
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

## Indeling

Woonoppervlakte	156 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	Aangebouwd hout
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	554 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	C

## Energie

Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-Ketel	Nefit 2013 eigendom
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk

## Buitenruimte

Type tuin	Voortuin en patio/atrium
Hoofdtuin	Voortuin
Tuin ligging	Zuidoost
Oppervlakte tuin	116 m <sup>2</sup>

## Bergruimte

Schuur / Berging	Aangebouwd hout
------------------	-----------------

## Parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, op eigen terrein

## Dak

Soort dak	Dwarskap
Materiaal	Pannen

## Overig

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

## Kadastrale gegevens

Perceeloppervlakte	221 m <sup>2</sup>
Gemeente	Laren
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een prachtige woning op een toplocatie? Dan is deze instapklare, charmante en royale helft van een dubbele villa in Laren een absolute must-see! De woning is zeer ruim, licht en sfeervol ingedeeld en beschikt over maar liefst vier royale slaapkamers en twee moderne badkamers. De afgelopen jaren is de woning stijlvol gerenoveerd, waarbij authentieke details zoals het hoge balkenplafond en het glas in lood bewaard zijn gebleven. Bovendien is er parkeergelegenheid op eigen terrein, inclusief laadpunt voor een elektrische auto. Kortom, een woning met alle gemakken en luxe die je maar kunt wensen, op een toplocatie op loopafstand van de gezellige dorpskern van Laren. Kom snel een kijkje nemen en laat je verrassen door de ruimte, sfeer en authenticiteit van deze prachtige woning!

De indeling is als volgt:

## Begane grond:

Je komt binnen in de woning via de entree, waarna je in een ruime en centraal gelegen hal terechtkomt. Hier vind je de meterkast, garderobe en toilet. De woonkamer is ruim en licht en beschikt over een fraaie open haard (hout gestookt) en openslaande deuren naar de tuin. Aan de rechterzijde van de hal vind je een aparte eetkamer. De moderne keuken (bouwjaar 2019) is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, een koffiecorner en vloerverwarming. Vanuit de keuken heb je toegang tot de besloten patiotuin, waar je kunt genieten van de laatste avondzon. De begane grond is voorzien van eiken vloerdelen, behalve in de keuken waar een granito vloer met vloerverwarming ligt.

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een lichte overloop met een diepe inbouwkast. Hier bevinden zich ook drie mooie, ruime slaapkamers. Daarnaast is er een zeer royale, moderne badkamer (bouwjaar 2017) met een dubbel wastafelmeubel, grote douche, vrijstaand ligbad en toilet. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en mechanische ventilatie. Handig weggewerkt in een kast vind je de aansluiting voor de wasmachine en droger.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping, waar je de prachtige vierde ruime slaapkamer vindt. Deze verdieping is geïsoleerd, voorzien van airconditioning en beschikt over een ruime inloopkast. Ook is er een tweede moderne badkamer aanwezig, met een douche, wastafel, toilet en mechanische ventilatie. In de kast op deze verdieping bevindt zich de cv-installatie (Nefit 2013).

De zonnige tuin bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze is fraai aangelegd met een grasgazon, een overdekt terras met heater, een berging en een eigen parkeerplaats. De tuin is omheind en voorzien van een houten toegangspoort.

## Bijzondere kenmerken:

Woonoppervlak:

Perceeloppervlak: 221 m<sup>2</sup>

Ligging: op loopafstand van de dorpskern van Laren

Slaapkamers: 4

Badkamers: 2

Oorspronkelijk bouwjaar: 1910

Al met al is deze woning een perfecte keuze voor wie op zoek is naar een sfeervolle, instapklare en ruime (gezins)woning op een unieke locatie, op steenworp afstand van het centrum. Mis deze kans niet en plan snel een bezichtiging!

Oplevering in overleg en onder voorbehoud gunning.

Wij adviseren uw eigen aankoopmakelaar mee te nemen.

# OMSCHRIJVING

---

Beschermde status;  
beschermd stads- of dorpsgezicht

Asbest?

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

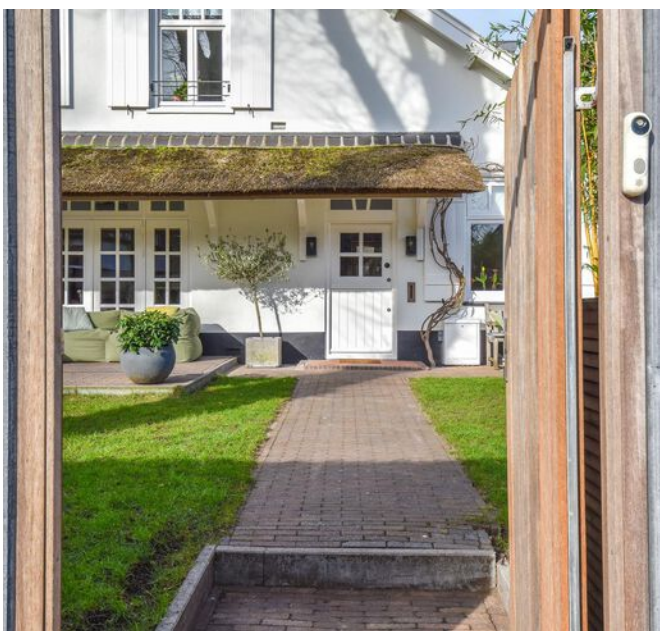
Ouderdom

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 verkoper nemen wij een clause op in de koopakte.

Graag verwijzen wij naar de artikelen achter in onze brochure

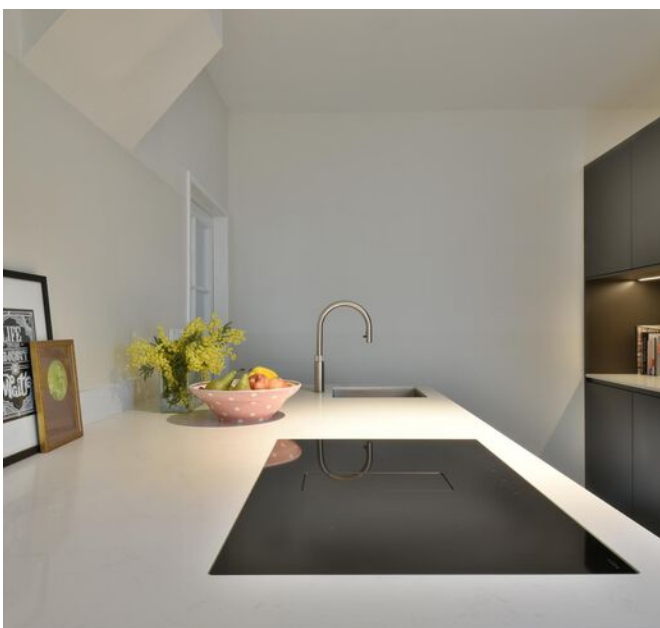






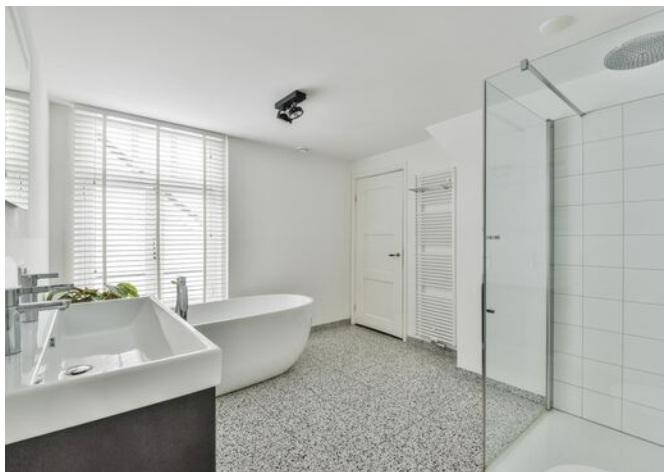






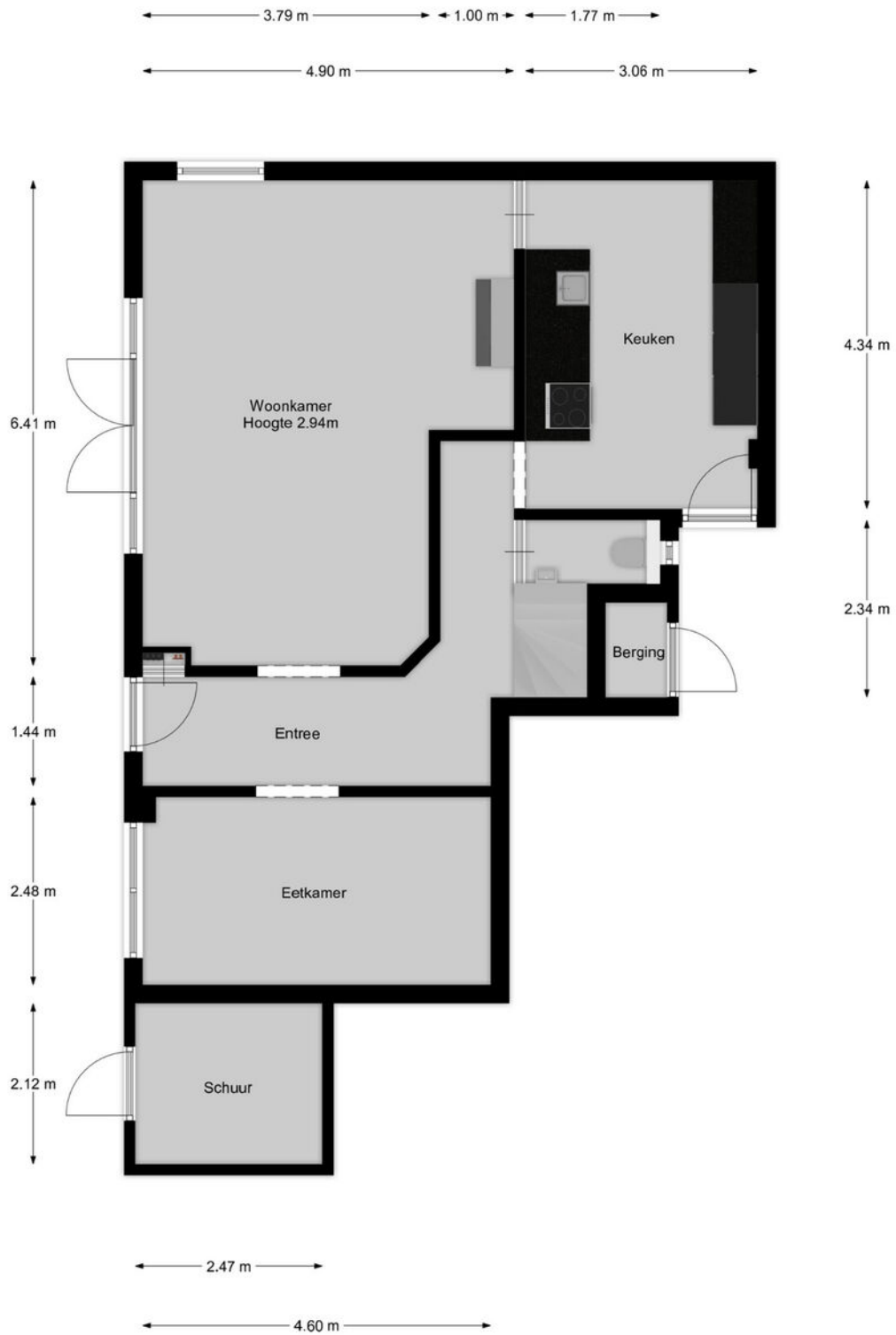




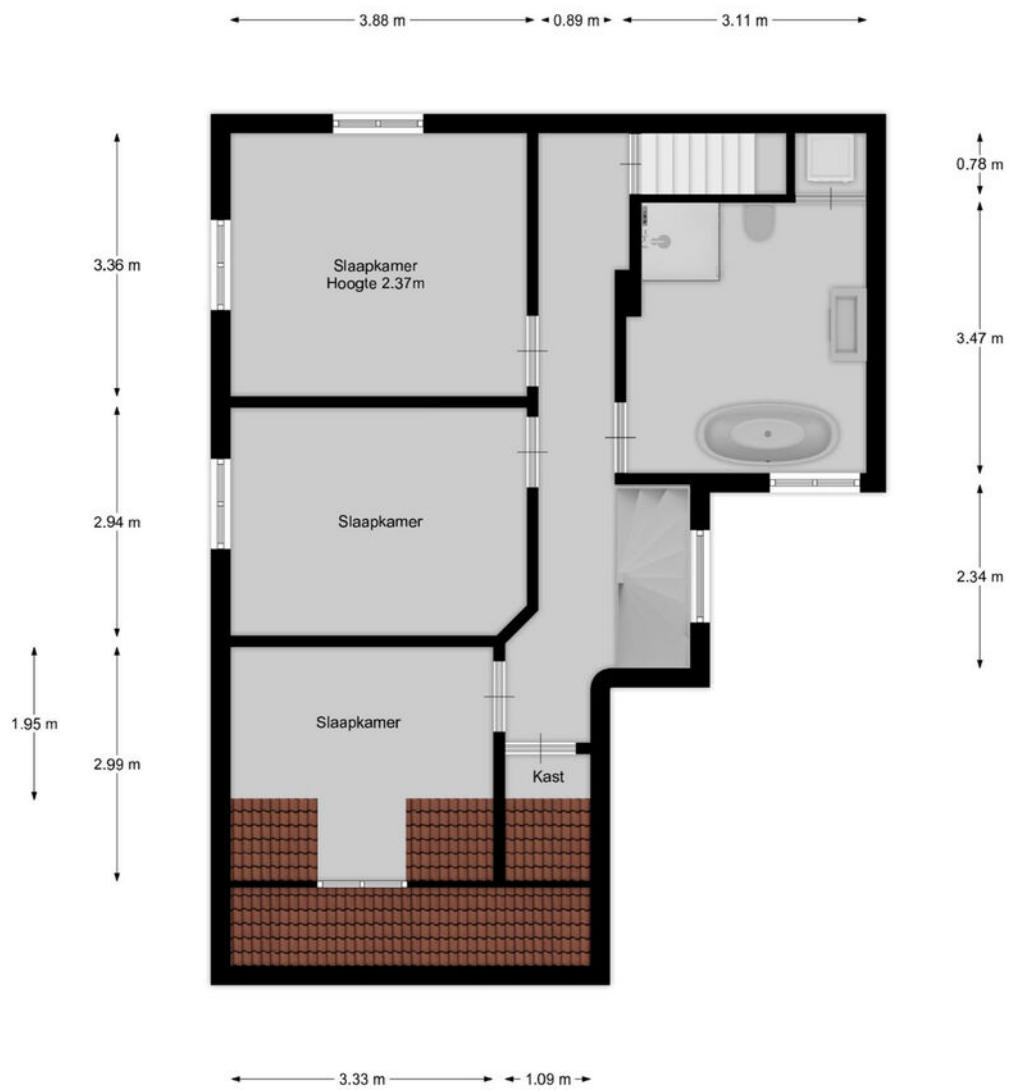




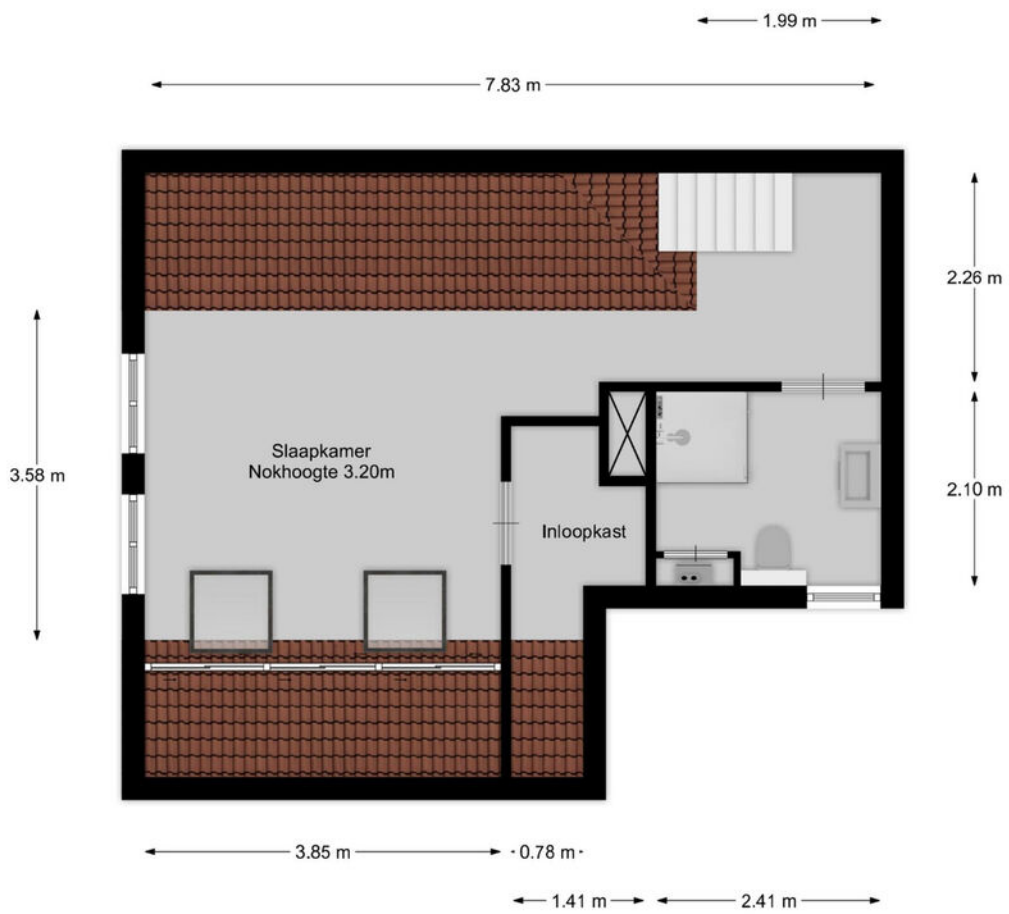
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING





# KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

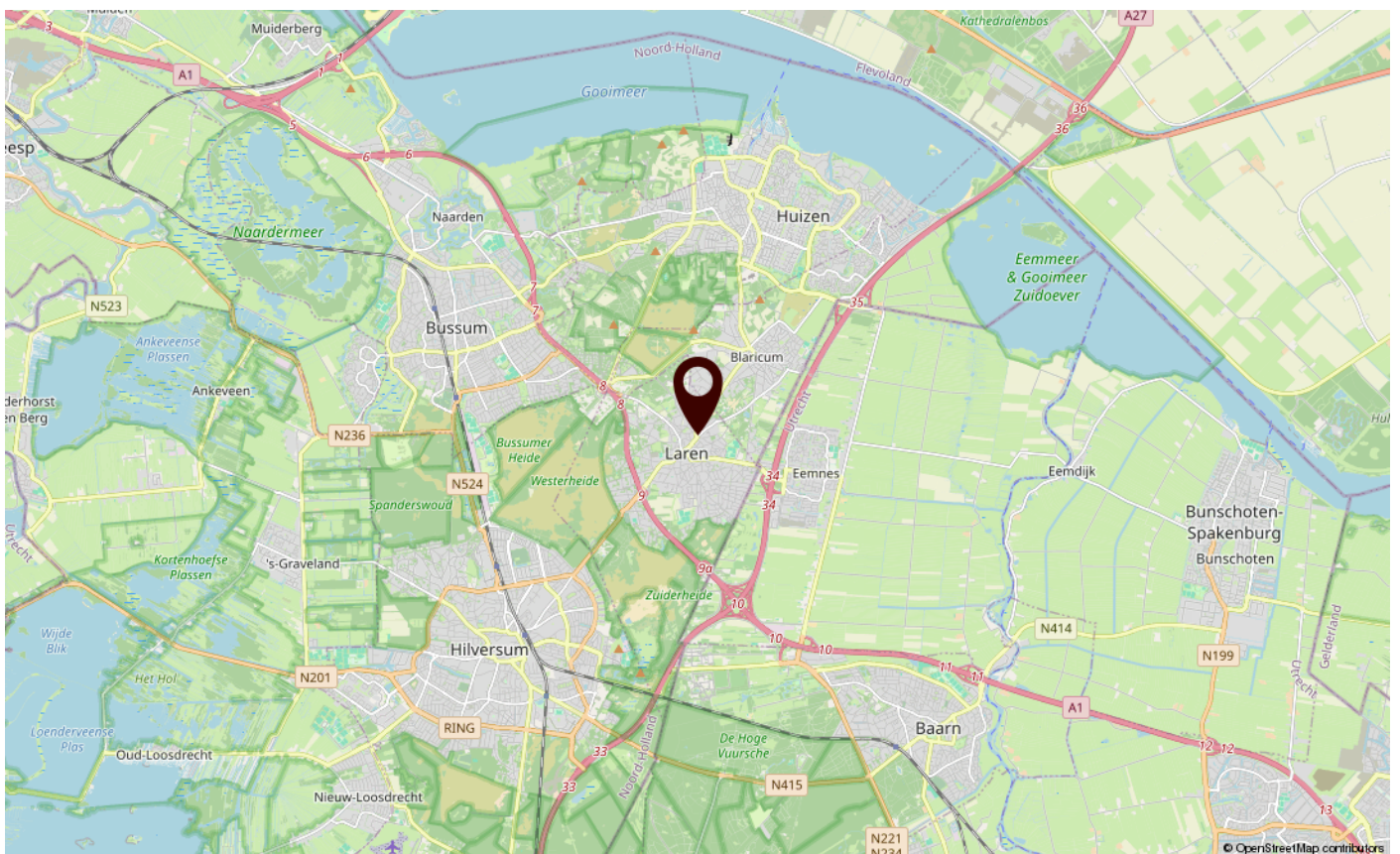
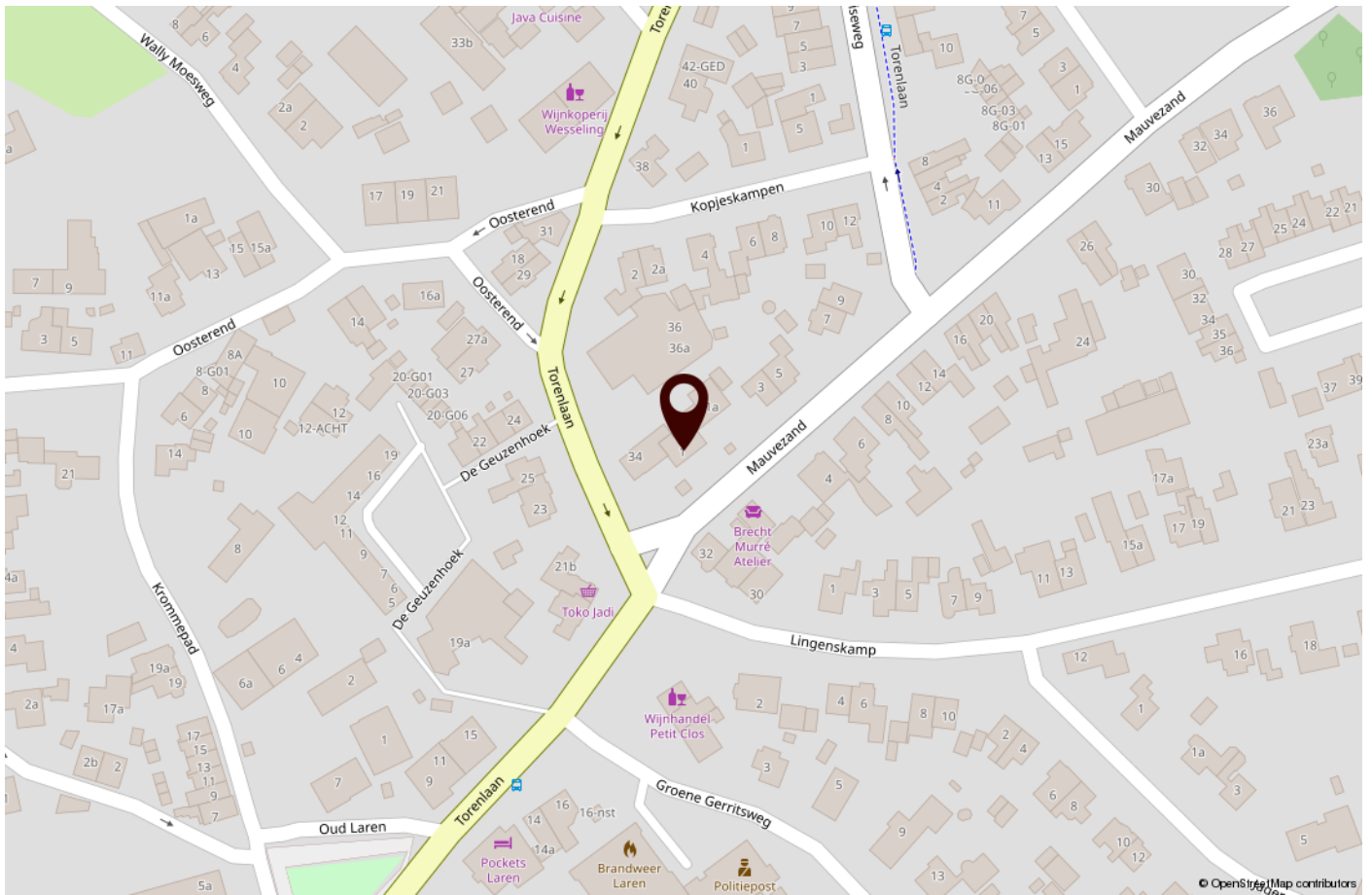
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
	Kadastrale gemeente	Laren Noord-Holland
	Sectie	F
	Perceel	1740

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 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:

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 asbestonderzoeksbedrijf (grondig).

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....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)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

8

**saegaert** makelaars