



VRAAGPRIJS € 1.550.000 K.K.

VREDELAAN 12  
LAREN

8

saegaert makelaars

# KENMERKEN

## Overdracht

Status	Beschikbaar
Prijs	€ 1.550.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1931
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Beschutte ligging, in bosrijke omgeving

## Indeling

Woonoppervlakte	200 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	Vrijstaand steen
Externe bergruimte	27 m <sup>2</sup>
Inhoud	915 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	C

## Energie

Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-Ketel	Nefit 2005 eigendom
Verwarming	C.v.-ketel, gaskachels, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Zonnepanelen	19

## Buitenruimte

Type tuin	Tuin rondom
Tuin ligging	Zuid/Westen

## Bergruimte

Garage	Vrijstaand steen, voorzien van elektra
Schuur / Berging	Vrijstaand hout

## Parkeergelegenheid

Op eigen terrein

## Dak

Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal	Pannen

## Overig

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

## Voorzieningen

Mechanische ventilatie, alarminstallatie

## Kadastrale gegevens

Perceeloppervlakte	747 m <sup>2</sup>
Gemeente	Laren
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# OMSCHRIJVING

Deze karakteristieke vrijstaande jaren '30 villa van 200 m<sup>2</sup> ligt op een zonnig perceel van 747 m<sup>2</sup> en is gelegen aan een statige laan. De villa is onder architectuur uitgebouwd en is op kwalitatief hoog niveau gerenoveerd en gemoderniseerd. Ook is de villa goed geïsoleerd. Zo is het huis geheel voorzien van dubbelglas, is het dak geïsoleerd en zijn de spouwmuren geïsoleerd. De villa beschikt over 19 nieuwste generatie Duitse zonnepalen (glas op glas) i.c.m. 19 Enphase Micro inverters. Deze heerlijke gezinsvilla beschikt over een sfeervolle lichte woonkeuken, uitgebouwde eetkamer voorzien van gashaard met fraai uitzicht over de achtertuin op het zuiden, living met open haard, separate speel- en/of werkkamer met erker, 4 ruime slaapkamers met ieder een eigen karakter en 2 badkamers. Tevens beschikt de villa over een vrijstaande garage en ruime oprit voor meerdere auto's die achter een elektrisch bedienbare toegangspoort geplaatst kunnen worden.

## Ligging:

De villa is gelegen in een lommerrijke villawijk aan de rand van Laren. Binnen 1 minuut loopt u naar het Goois Natuurreservaat, de Zuiderheide waar heerlijk gewandeld en gefietst kan worden. De villa ligt ook op korte afstand van alle voorzieningen, zoals scholen, sportaccommodaties en het mooie centrum van Laren. De uitvalswegen A1 en de A27 zijn nabij, waardoor grote steden als Amsterdam, Utrecht, Amersfoort en Almere goed bereikbaar zijn.

## De indeling is als volgt:

Begane grond: entree, toegang tot de stahoge kelder, hier bevindt zich tevens de stookruimte. Separaat toilet met fontein. L-vormige living met open haard en openslaande deuren naar de tuin. Middels een glas-in-lood schuifdeur doorgang naar een extra kamer met erker en openslaande deuren welke perfect benut kan worden als studeer/werkkamer, speelkamer of tv kamer. Beide kamers zijn voorzien van een luxe parketvloer. Sfeervolle eetkamer met gashaard, vaste kasten en dubbele deuren naar het terras. De keuken (Lodder Keukens) met spoeliland is een droom voor culinaire liefhebbers met voldoende ruimte om heerlijk te experimenteren. Er is een bijkeuken met wasruimte en gootsteen. De hal, keuken, bijkeuken en eetkamer zijn voorzien van een sfeervolle natuurstenen vloer (Belgisch hardsteen).

## Eerste verdieping:

Overloop met een speelse tweedeling. De gehele verdieping is afgewerkt met houten vloerdelen. Iedere slaapkamer is ruim, beschikt over inbouwkasten en heeft zijn eigen karakter. De bovenverdieping bestaat uit 2 vleugels. Aan de ene zijde is er een slaapkamer met nokhoge plafond die over een speelzolder beschikt. Ook is daar een badkamer met dakkapel, douche, dubbele wastafel, 2e toilet en handdoekradiator gelegen. Aan andere zijde zijn 3 slaapkamers gelegen, waarvan 1 slaapkamer ook beschikt over een speelzolder die via een touwladder is te bereiken. De masterbedroom heeft een mooi en rustgevend uitzicht over het groen. Ook is er aan deze zijde een tweede badkamer met ligbad, 3e toilet, wastafel en handdoekradiator.

## Zolder:

Middels een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar.

## Tuin:

Rondom de villa ligt een fraai aangelegde tuin met totale privacy en veel gevoel van vrijheid met perfecte zonligging. Aan de zuid/zuidwesten kant van de woning zijn meerdere terrassen aanwezig. De tuin beschikt over een gezellige veranda met heaters met toegang tot een handige berging voorzien van elektra. Ruime garage met vliering en voorzien van elektra. De oprit biedt plek voor meerdere auto's en is toegankelijk met een elektrisch bedienbare toegangspoort.

## Noemenswaardigheden:

- wonen op een toplocatie in Laren
- karakteristieke vrijstaande jaren '30 villa van 200 m<sup>2</sup>
- de villa is volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en goed geïsoleerd
- de villa beschikt over 19 nieuwste generatie Duitse zonnepalen (glas op glas) i.c.m. 19 Enphase Micro inverters
- 4 ruime slaapkamers ieder met een eigen karakter
- 2 badkamers
- ruime oprit met garage toegankelijk met een elektrisch bedienbare toegangspoort
- de villa beschikt over een alarminstallatie
- fraai aangelegde tuin met totale privacy en veel gevoel van vrijheid rondom de villa gelegen met perfecte zonligging
- conform regelgeving 'Laren Regenklaar' hemelwater afgekoppeld
- vlakbij het Goois Natuurreservaat de Zuiderheide gelegen

# OMSCHRIJVING

---

Kortom een heerlijke vrijstaande gezinsvilla met karakter gelegen in een lommerrijke villawijk aan de rand van Laren. Aarzel niet en maak een afspraak voor een bezichtiging, zodat u zelf de sfeer kunt ervaren!

Oplevering in overleg en onder voorbehoud gunning.

Wij adviseren uw eigen aankoopmakelaar mee te nemen.

## 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

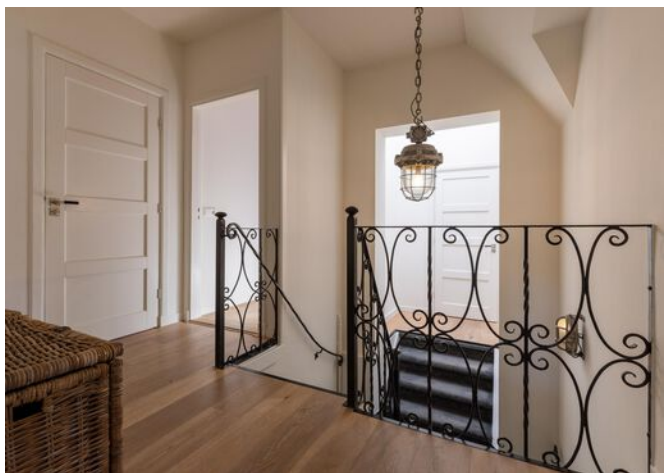
Sommige notarissen berekenen hogere kosten dan gebruikelijk door aan de verkopers terwijl de koper de notaris kiest. Ter bescherming van de verkoper nemen wij een clause op in de koopakte.

Graag verwijzen wij naar de artikelen achter in onze brochure.



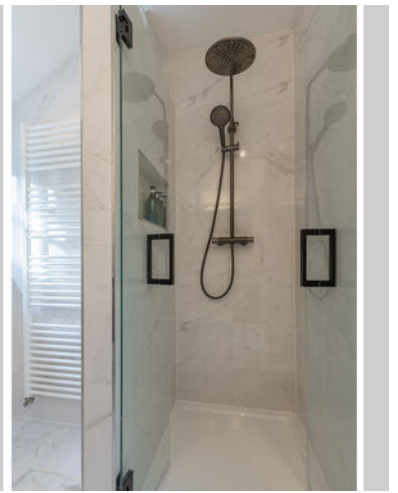
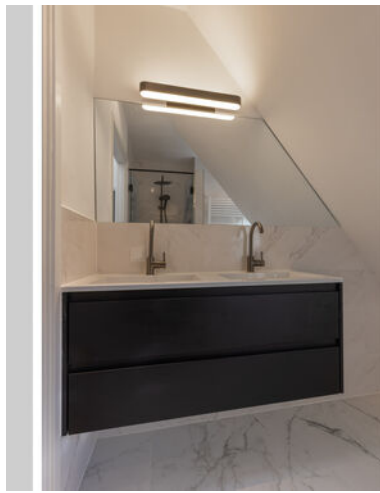














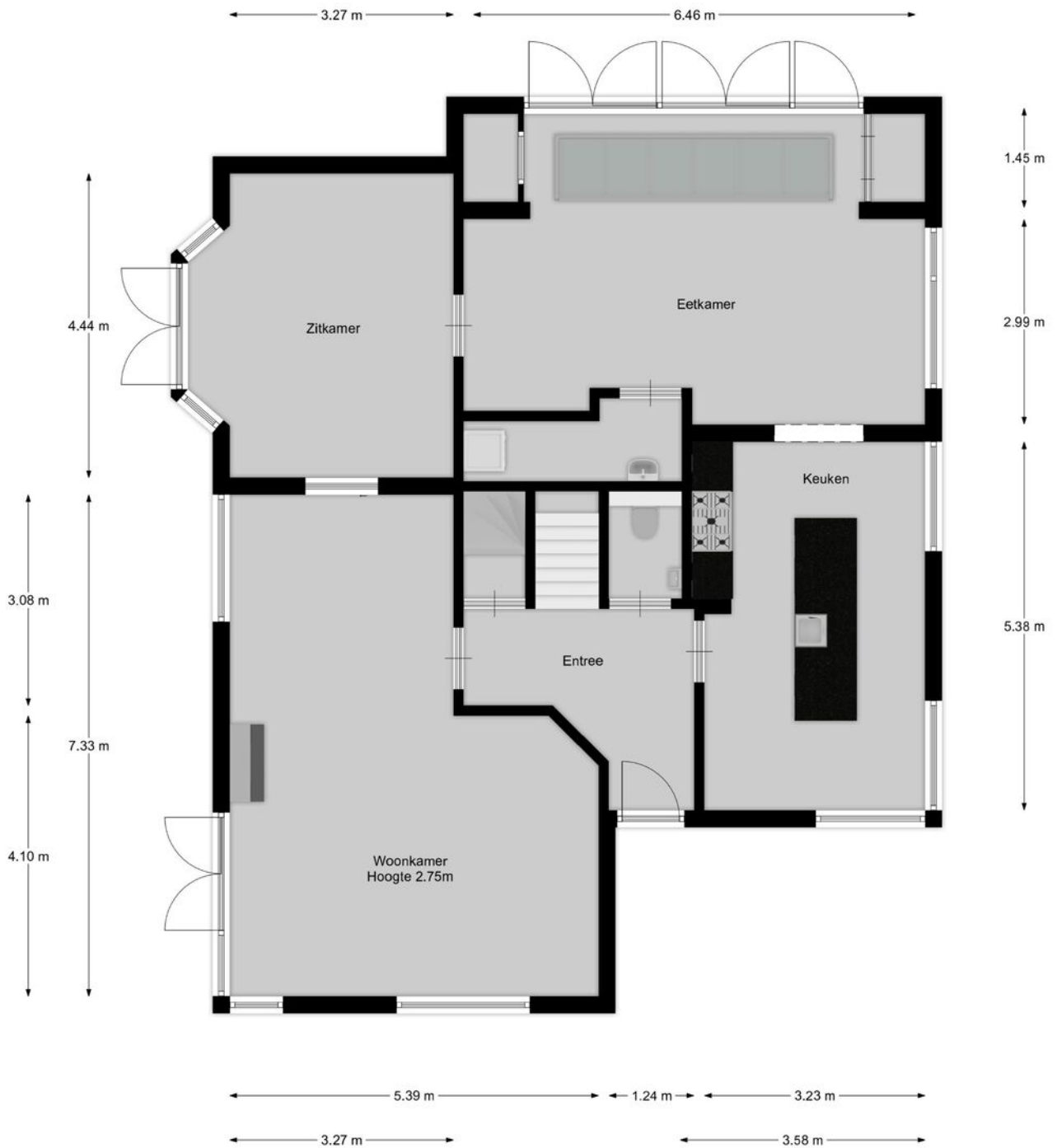






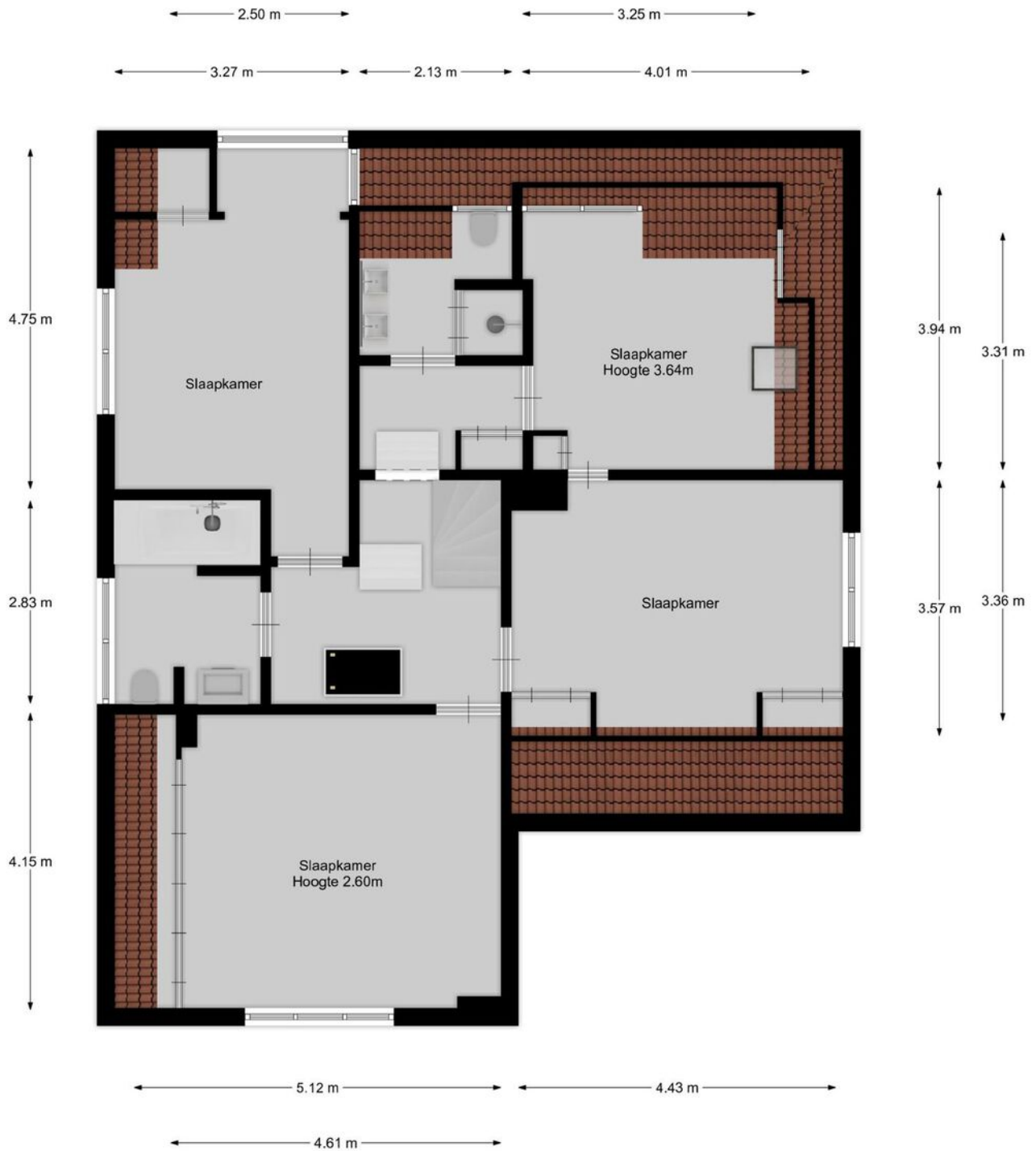


# PLATTEGROND BEGANE GROND





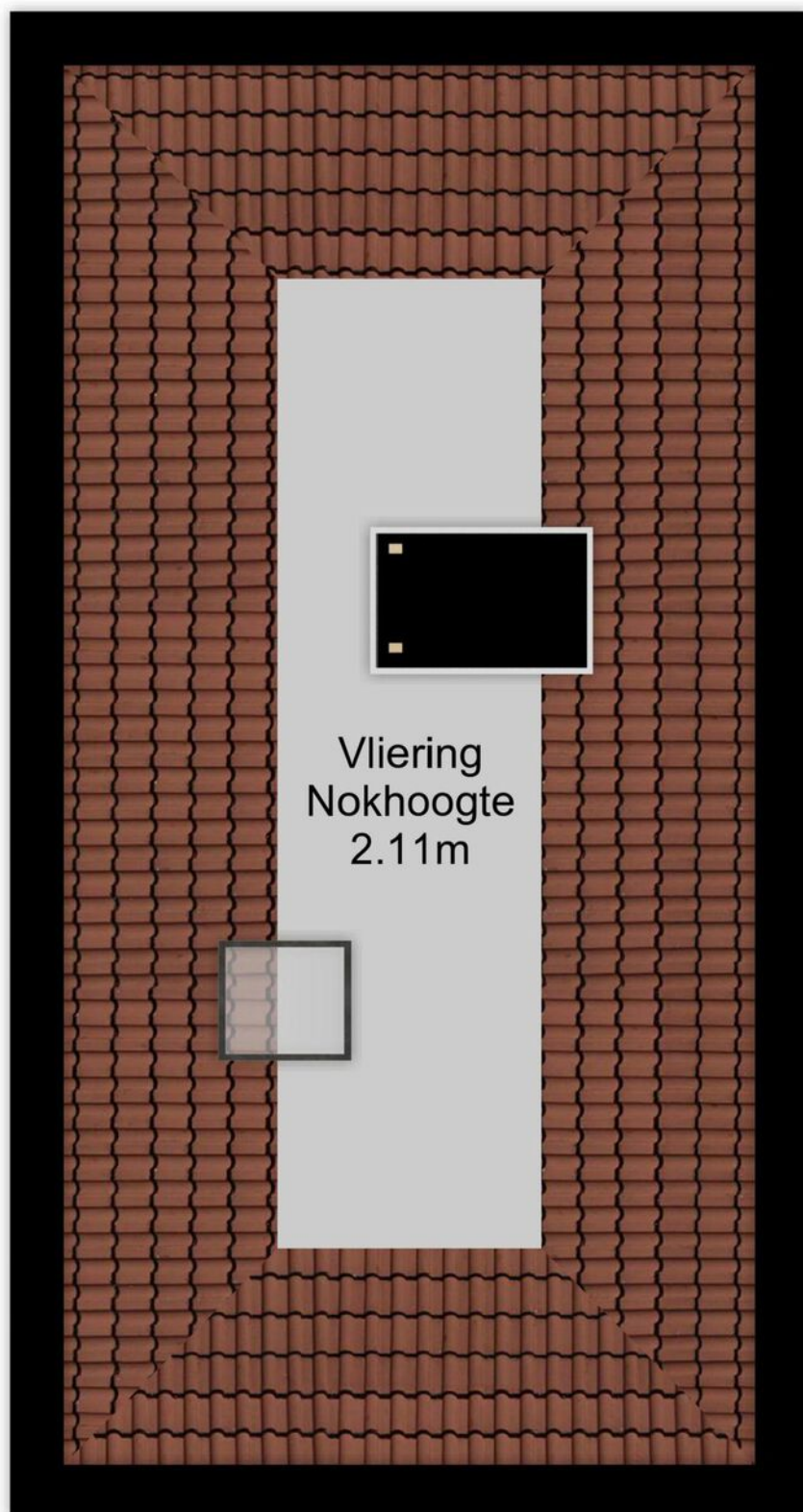
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



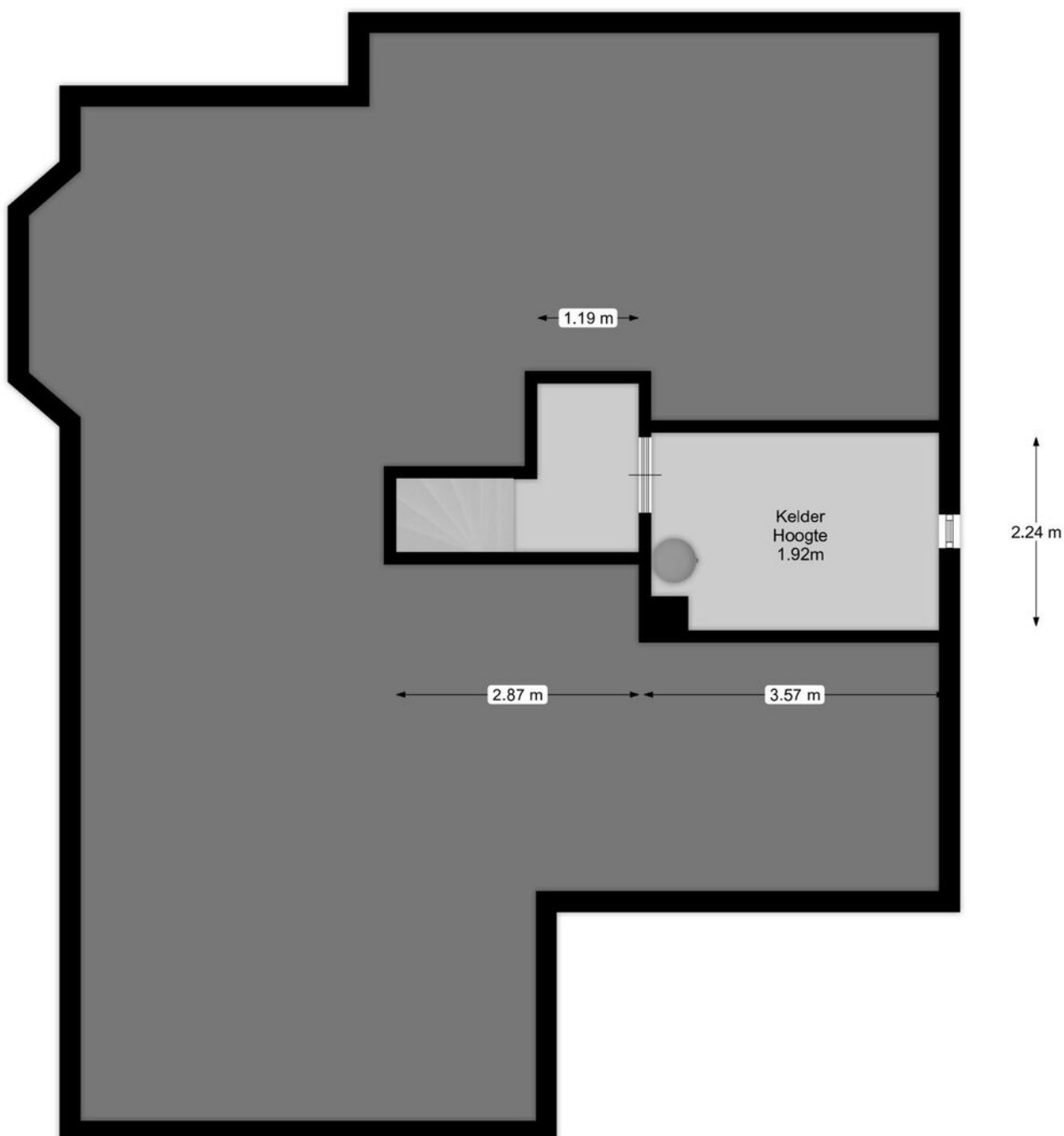
# PLATTEGROND ZOLDER

← 1.20 m →

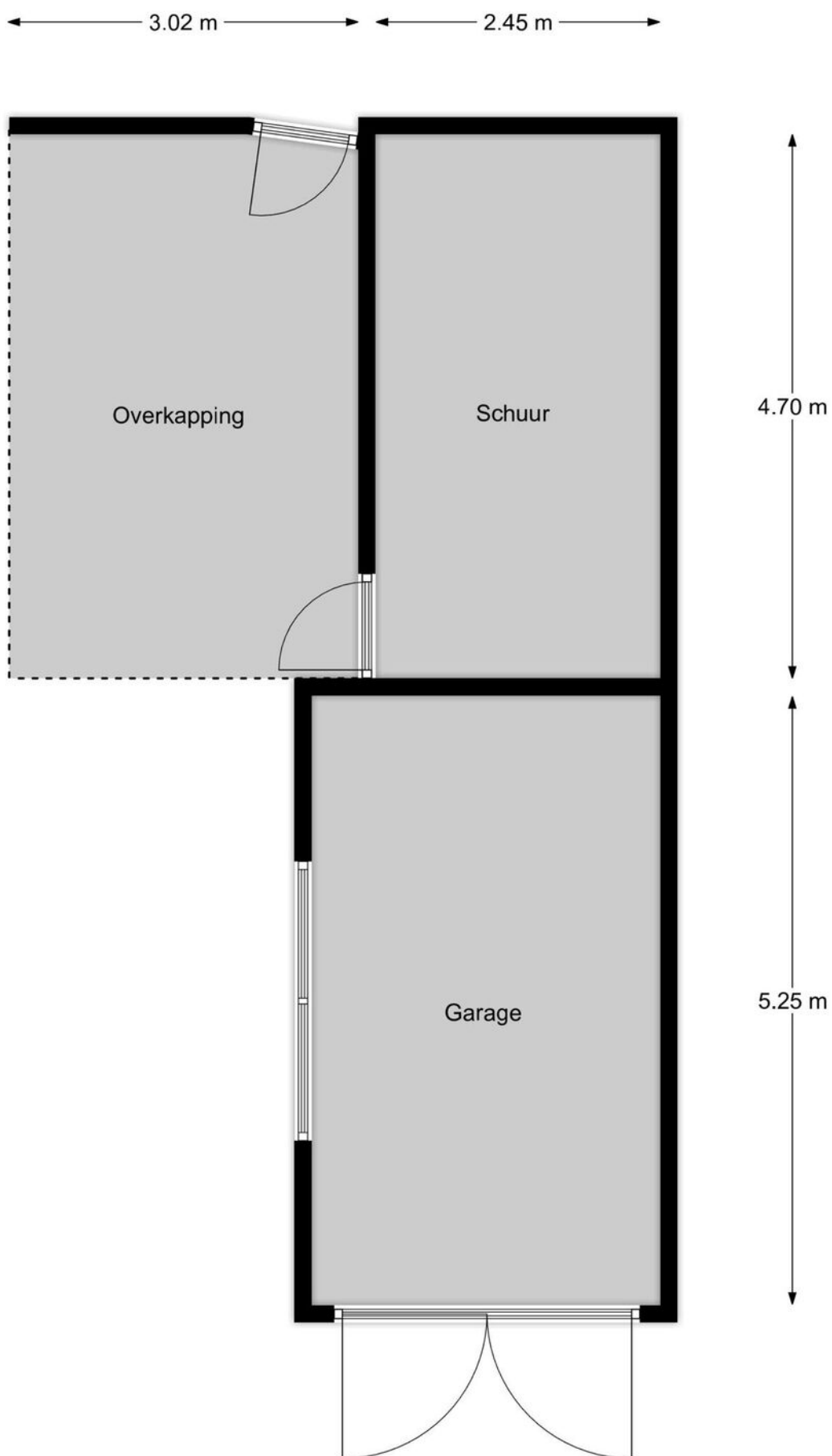
4.50 m



# PLATTEGROND KELDER



# PLATTEGROND GARAGE/SCHUUR



# KADASTRALE KAART



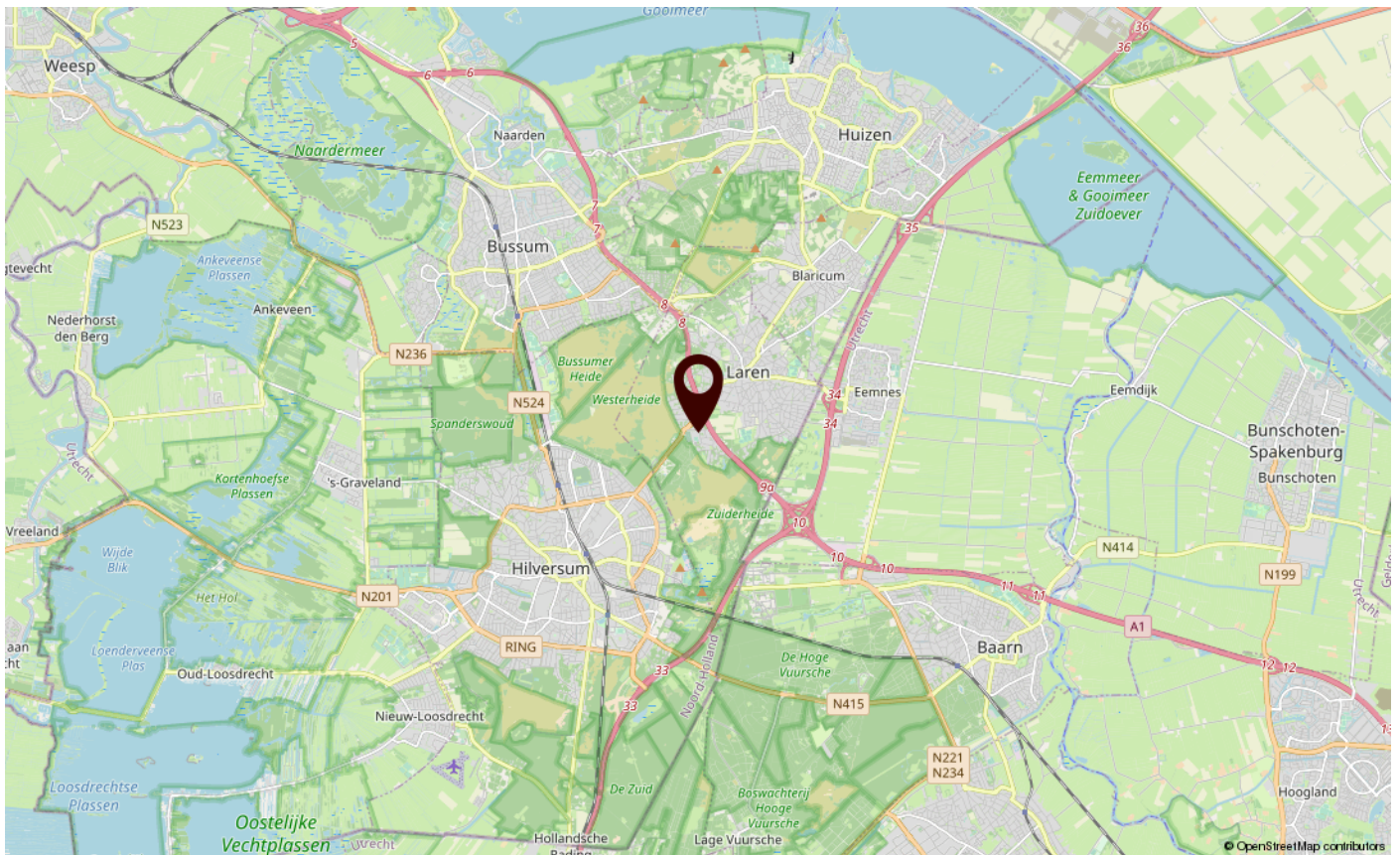
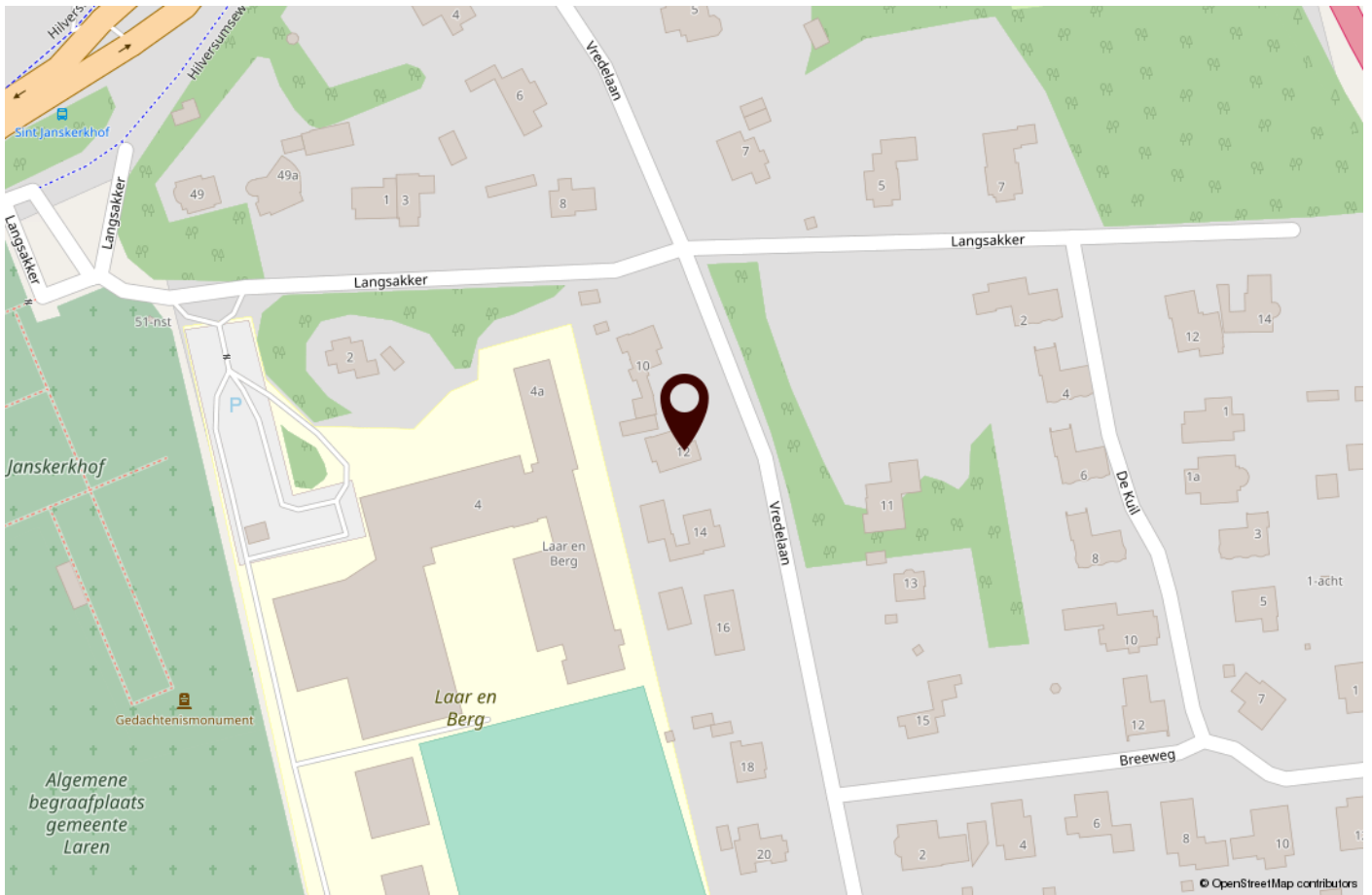
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Laren Noord-Holland	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 106	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 november 2023  
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 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:

## 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 (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 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.

## 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