



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Hilversumseweg 22 Laren



Te koop

Vraagprijs € 845.000,- KK



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Inhoudsopgave

- Objectomschrijving
- Foto's
- Plattegronden
- NEN meting
- Kadastrale kaart
- Locatie
- Offerte zonnepanelen
- Bestemmingsplan
- Een woning bezichtigd, hoe nu verder?

Oppervlakten:

Wonen: 170 m²

Inhoud: 638 m³

Perceel: 422 m²

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit meetverschillen in een meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Hilversumseweg 22 Laren

In de lommerrijke omgeving aan de rand van de Westerheide, aan het einde van een doodlopende weg (Herdersweg), gelegen karakteristieke VILLA (helft van een dubbel). Deze karakteristieke en markante villa uit 1905 is goed onderhouden en instapklaar. Bijzonder te benoemen zijn o.a. glas-in-lood ramen, paneeldeuren, kroonlijsten, fraai afgewerkte hoge plafonds en de zwarte Frans marmeren schouw. De villa is omringd door een diepe zonnige tuin van 422m² op het westen, waardoor men optimale privacy ervaart.

Indeling: entree, vestibule met glas-in-lood ramen. Fraaie hal met diepe kast en statige trap naar verdieping. Sfeervolle woonkamer met massief houten vloeren, marmeren schouw en openslaande deuren naar tuin. De heerlijke sfeer -die mede door de hoge plafonds is ontstaan- is voor Larense begrippen uniek! Onder het genot van een glas wijn en een boek is het in de serre goed vertoeven. Vanuit zowel de eetkamer, de serre als de woonkamer heeft u vrij uitzicht.

De centrale hal geeft u ook toegang tot de kelder, toilet en de keuken. De luxe moderne keuken, is strak van uiterlijk en inrichting en voorzien van diverse inbouwapparatuur (Bosch) Aansluitend royale bijkeuken/achteringang met aansluitpunten voor wasmachine en droger en deur naar tuin.

1e verdieping: royale lichte overloop, ruim separaat toilet en berg/werkkamer met opstelling van de CV-ketel (NIEUW). Twee (2) grote slaapkamers welke beide toegang hebben tot het dakterras. De badkamer ademt een sfeer uit die behoort bij de woning, een luxe bad op pootjes, moderne douche, dubbele wastafel en design radiator.

2e verdieping: via vaste trap bereikbaar. Grote open zolderslaapkamer met dakramen en veel bergruimte. Ideaal te gebruiken als logeerkamer.

Tuin: zonnige diepe tuin (± 25 m) op het westen gelegen. Veel privacy, terras met oude klinkertjes, tuinhuis, buitenlampen, stopcontacten en buitenkranen.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte : 170 m²

Perceeloppervlakte : 422 m²

Goed onderhouden, zinkwerk aan de dakgoten achterzijde en zijkant geheel vervangen

Nieuwe dakpannen, panlatten en isolatie



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Mogelijkheden tot realisatie van parkeerplaats, garage of bijgebouw op eigen terrein (ca. 50 m2)

Op korte loopafstand van de Westerheide gelegen

Op korte afstand van het centrum van Laren gelegen, gemakkelijk met de fiets en auto bereikbaar

Ruim voldoende parkeermogelijkheden.

Eigen oplaadpaal aanwezig

Vraagprijs: € 845.000,- k.k. aanvaarding in overleg

Geïnteresseerd in een bezoek, maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars. Wij zijn van maandag tot en met zaterdag bereikbaar middels 035-5384810 of per mail info@deGoudenMakelaar.nl



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



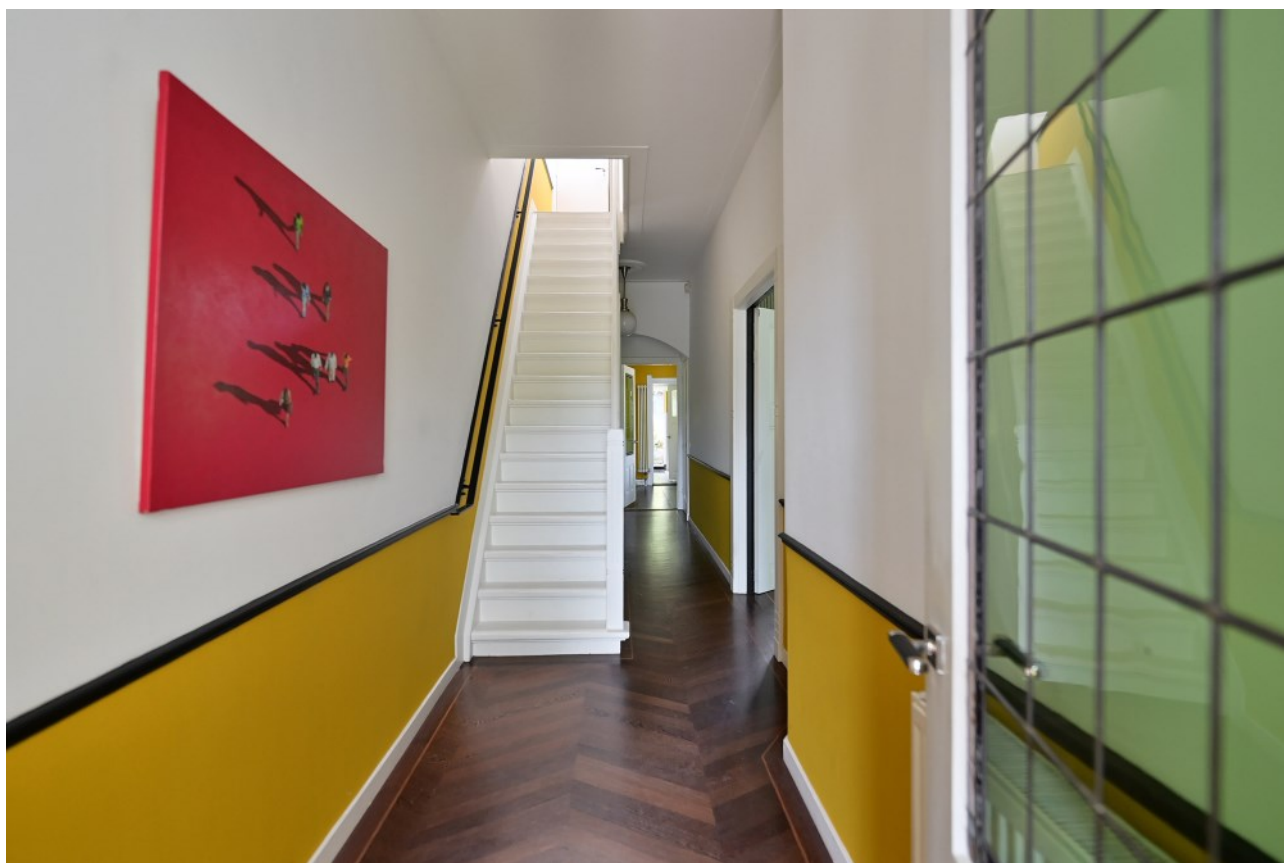


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





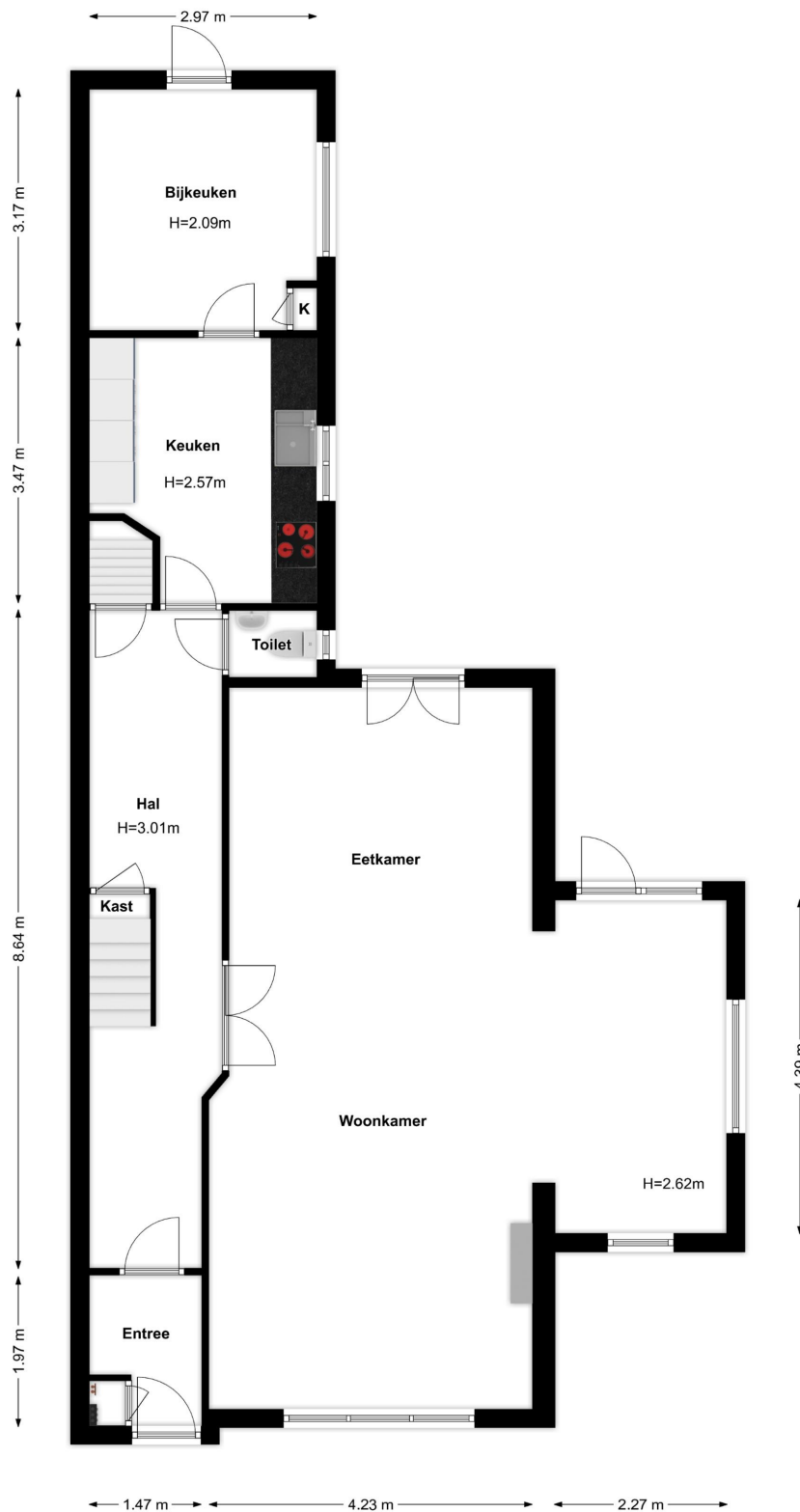
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Begane grond



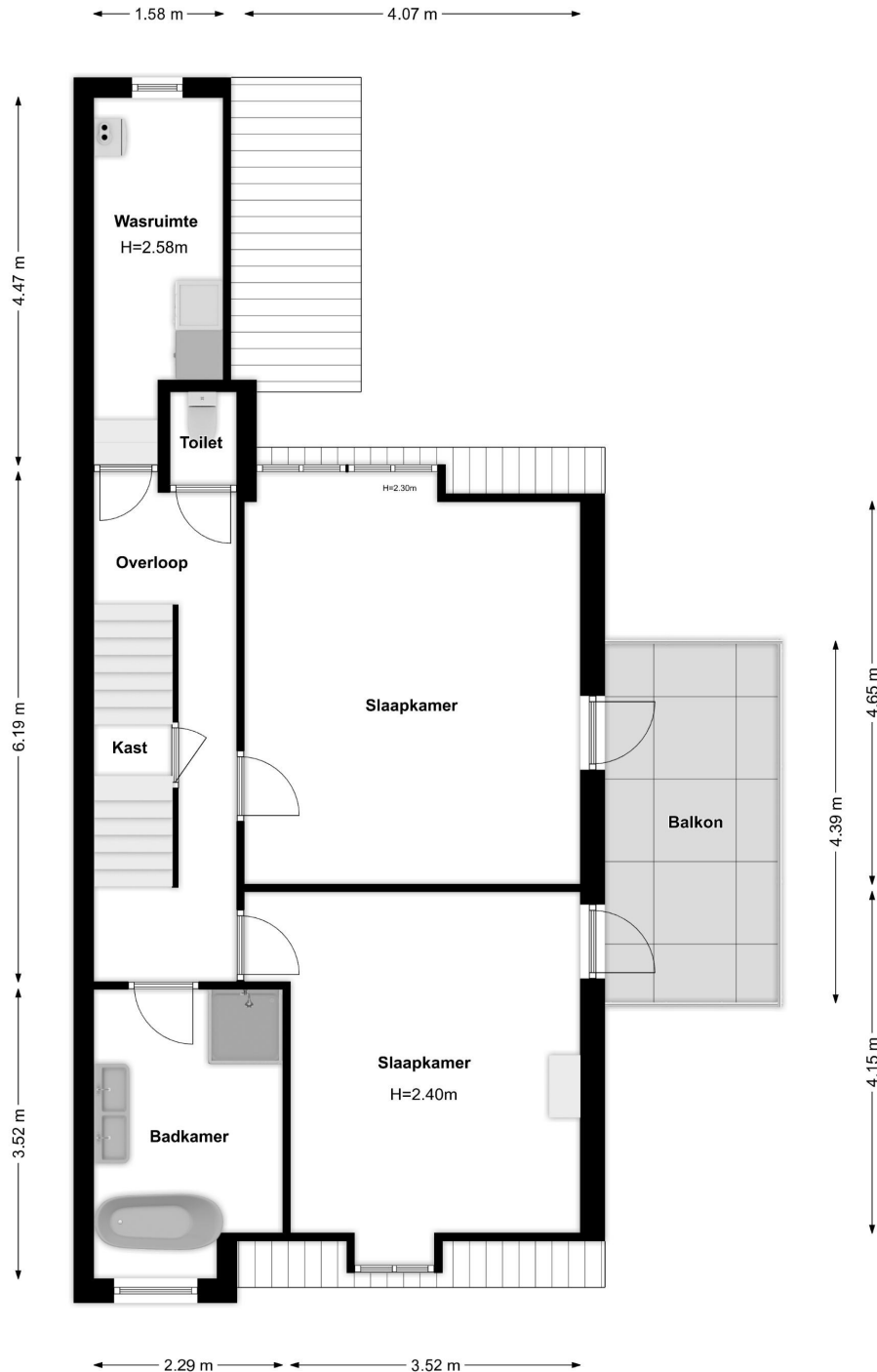
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

0m 5m



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Eerste verdieping

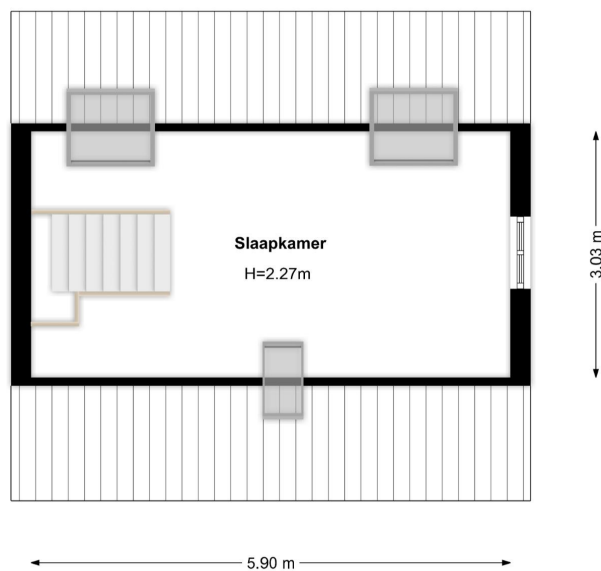


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Tweede verdieping

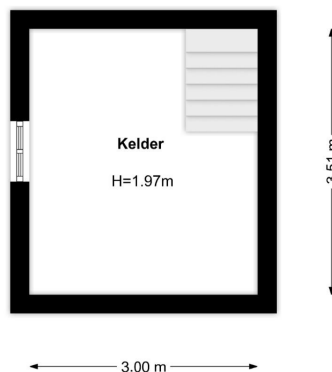


0m 5m



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Kelder

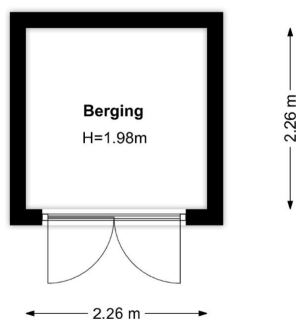


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Berging





NEN 2580 meting

Schröder & Schröder

PRIMAIR SERVICE VOOR DE MAKELAAR

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Hilversumseweg 22

1251EZ

Laren

9 september 2022



Gebruiksoppervlakte Wonen	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Inpandig gebruiksoppervlakte Begane grond		90,01			90,01
Inpandig gebruiksoppervlakte Eerste Verdieping			62,84		62,84
Inpandig gebruiksoppervlakte Tweede Verdieping				17,88	17,88
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Correctie Schachten/Draagwanden					
Vide en trapgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlakte Wonen		90,01	62,84	17,88	170,73
Overige inpandige ruimte(n) Kelder	10,53				10,53
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)	10,53				10,53
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	10,53	90,01	62,84	17,88	181,26
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Balkon			9,31		9,31
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)			9,31		9,31
Externe ruimte(n) Berging		5,11			5,11
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)		5,11			5,11

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

**vliering lager dan 1.5meter, volgens Nen2580 geen oppervlakte en inhoud, wel bruto inhoud.

*** LET OP als een overkapping of carport vast zit aan een bijgebouw of losstaand is dan mogen deze m2 niet meegenomen

worden in de totale oppervlakte van de externe ruimtes, wij vermelden ze wel in het rapport ivm de vraag vanuit de makelaardij.



Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM30048**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Hilversumseweg 22 1251EZ te Laren naar een meting opgenomen op 9-9-2022.

De netto gebruiksoppervlakte (wonen) en inhoud van het registergoed is conform meetinstructie:

Begane grond	90,01	m2	253,07	m3
Eerste Verdieping	62,84	m2	147,14	m3
Tweede Verdieping	17,88	m2	37,20	m3
Totaal GO Wonen	170,73	m2	437,41	m3

Het registergoed beschikt over Overige inpandige ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal	10,53	m2	20,74	m3
---------------	--------------	-----------	--------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een totale netto gebruiks oppervlakte en inhoud van:

Totaal	181,26	m2	458,15	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een bruto inhoud van:

Totaal			638,54	m3
---------------	--	--	---------------	-----------

Het registergoed beschikt over Gebouw gebonden buitenruimte(n) met een netto oppervlakte van:

Totaal	9,31	m2		
---------------	-------------	-----------	--	--

Het registergoed beschikt daarnaast over externe ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal	5,11	m2	10,83	m3
---------------	-------------	-----------	--------------	-----------

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte certificaat **14 september 2022**

Schröder & Schröder B.V.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend. Indien er wel rechten gewenst zijn dient er een rapport te worden opgesteld conform de NEN2580 inclusief correctieblad.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

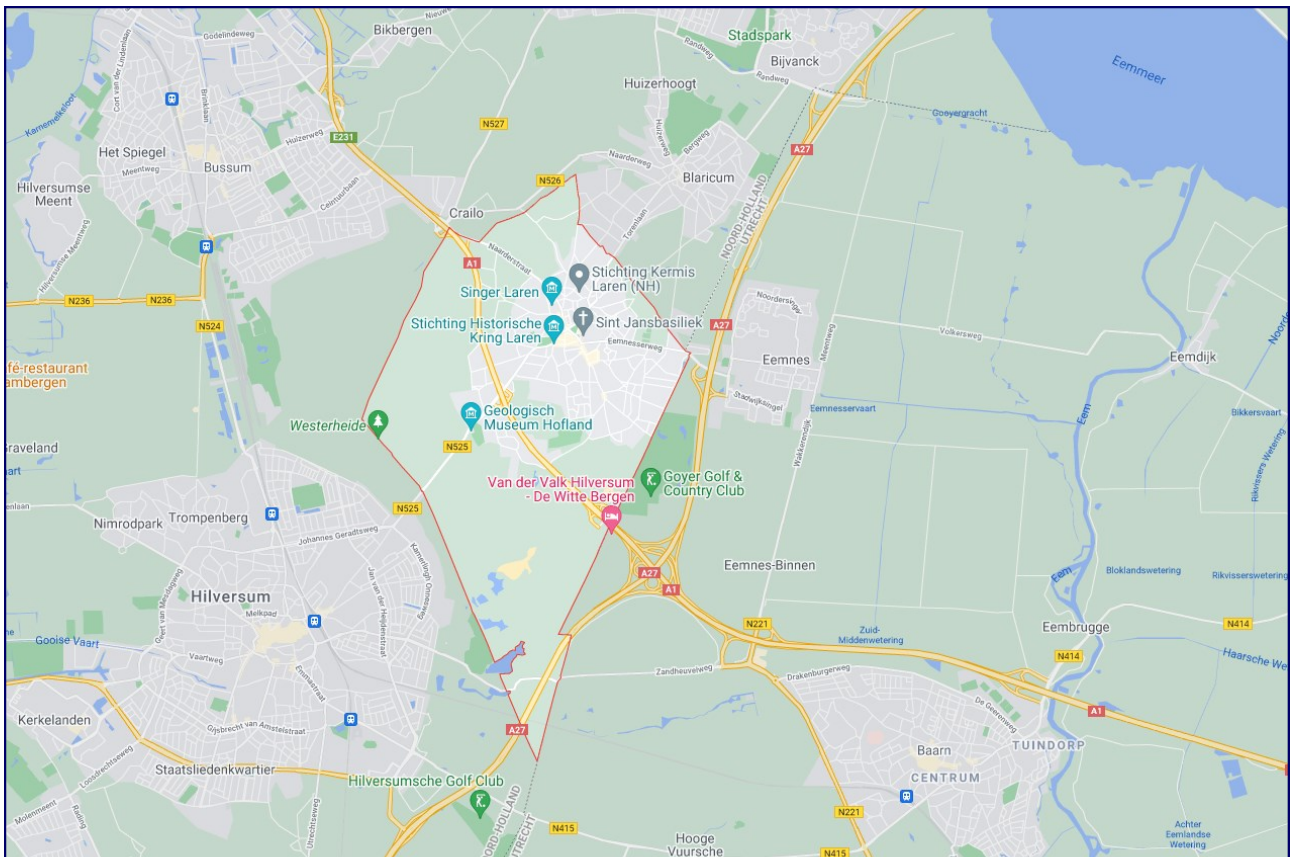
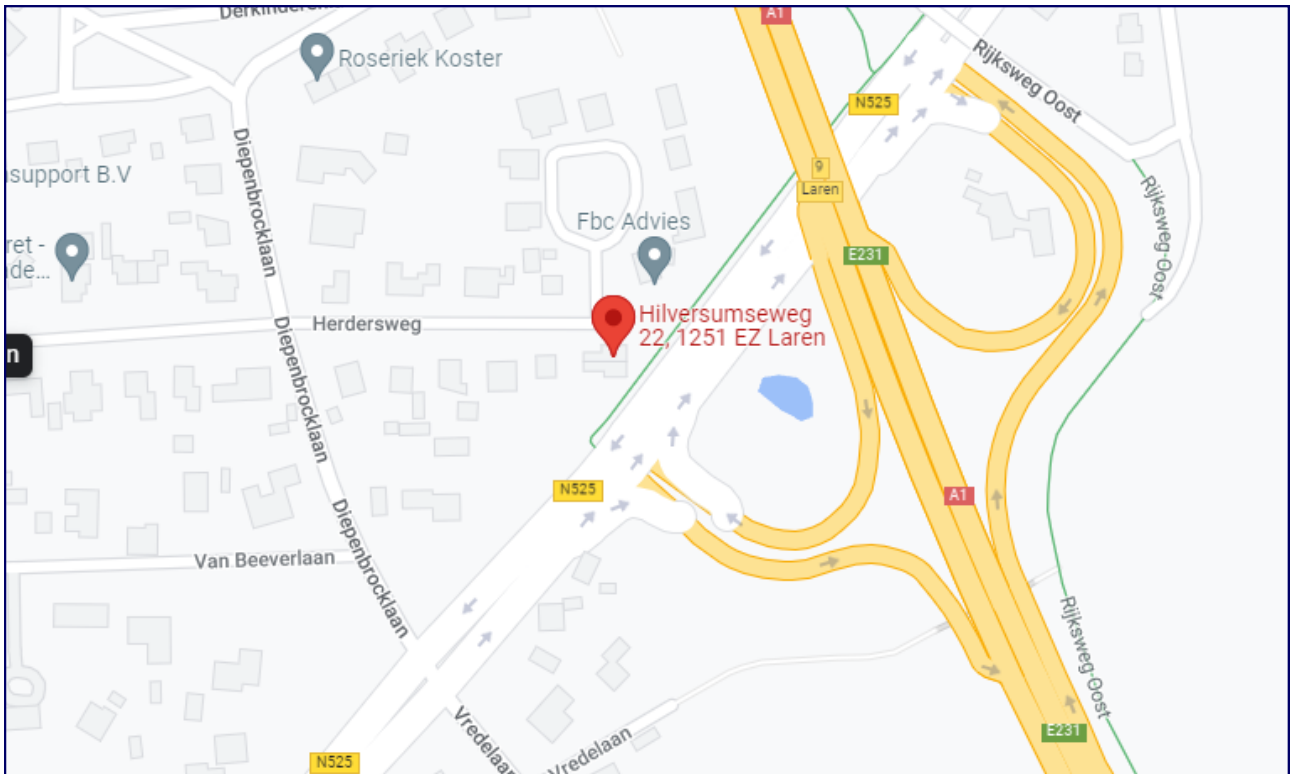
Kadastrale kaart





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Locatie



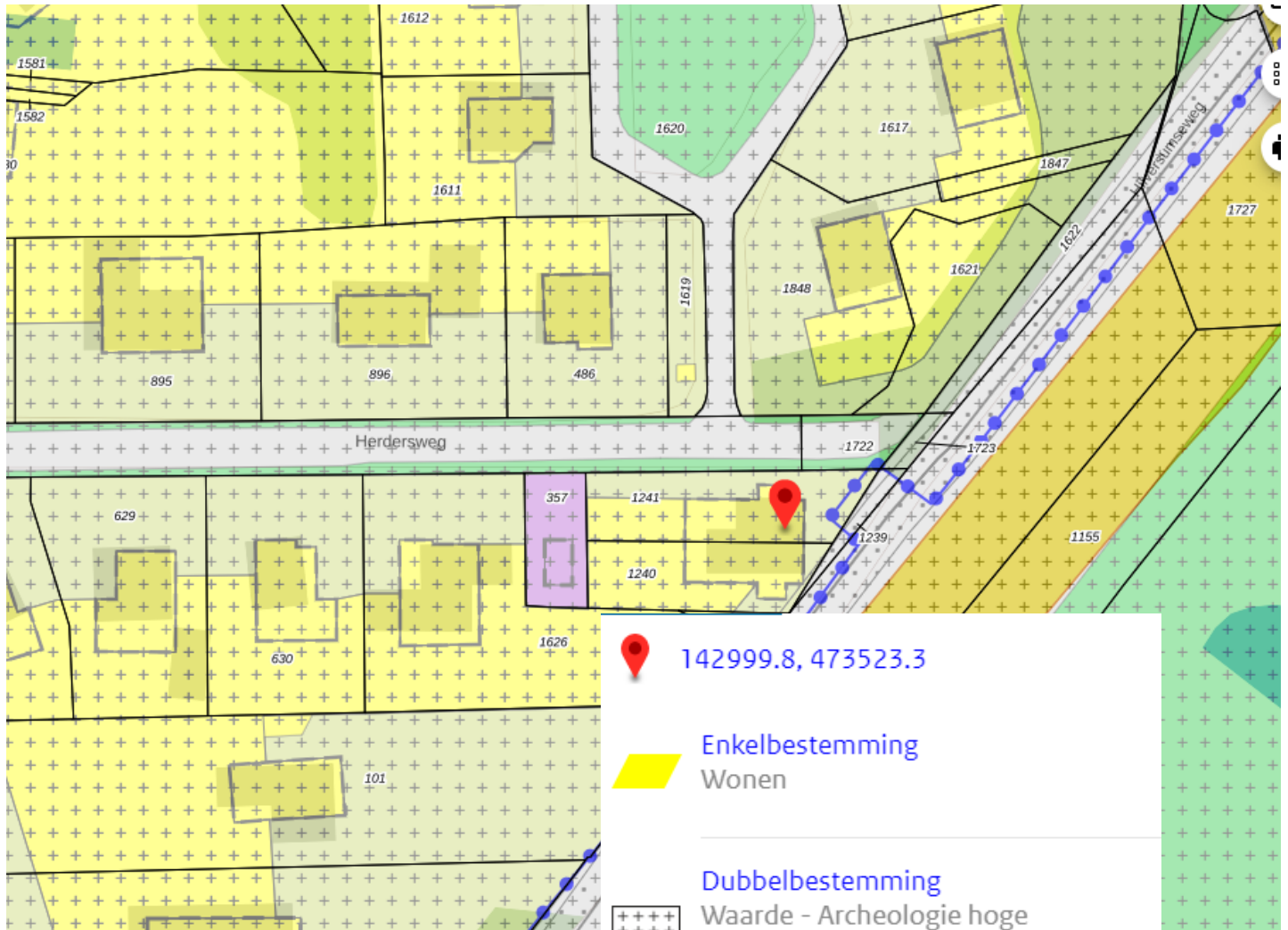
www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 33a 1251RL Laren
035-5384810





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Bestemmingsplan



142999.8, 473523.3



Enkelbestemming
Wonen



Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie hoge
verwachting



Bouwvlak



Bouwaanduiding
twee-aaneen



Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 9 m
◦ maximum goothoogte: 4 m



Gebiedsaanduiding
milieuzone -
grondwaterbeschermingsgebied



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Zonnepanelen offerte

BESPARINGEN

De belangrijkste kenmerken van het door ons geadviseerde PV-systeem zijn:

- 12 zonnepanelen van het type: Trina Vertex Mono 390Wp;
- 1 omvormer: Solaredge SE3680 HD Wave Setapp + 12x S440 Power Optimizers;
- Vermogen van het systeem: 4.680 Wattpiek;
- Verwachte opbrengst: 3,425 kWh per jaar;

Met dit PV-systeem realiseert u de volgende voordelen:

- Een besparing in het eerste jaar van € 753,50;
- Een financieel rendement van 11,4 % per jaar;
- Een terugverdientijd van 6 jaar 8 maanden;
- Het voorkomen van 1.802 kg CO2-uitstoot per jaar.

LEGPLAN





KOSTENOVERZICHT

Hieronder ziet u de totale besparingen en investering van het systeem.

- Een besparing in het eerste jaar van € 753,50;
- Een financieel rendement van 11,4 % per jaar;
- Een terugverdientijd van 6 jaar 8 maanden;
- Het voorkomen van 1.802 kg CO2-uitstoot per jaar.

Omschrijving	Aantal	Type
Zonnepanelen	12	Trina Vertex Mono 390Wp
Omvormer	1	Solaredge SE3680 HD Wave Setapp
Optimizer	12	S440 Power Optimizers
Montagesysteem	1	Esdec Clickfit Evo zwart afgewerkt

Omschrijving	Totaal
Zonnepanelensysteem Inclusief montage	€5,100.00
☒ Optioneel: Solaredge SE4000 HD Wave Setapp Ter vervanging van SE3680 HD Wave	€75.00

Subtotaal €5,175.00

BTW €1,086.75

Totaal €6,261.75

Voor akkoord op Offerte zonnepanelen 20220244:

Jeroen Van der Laan

J. van der Laan



Uw droomhuis gevonden en hoe nu verder?

Biedingen: een bieding bestaat meestal uit drie elementen:

- 1) het bedrag dat u biedt,
- 2) een gewenste datum aanvaarding,
- 3) eventuele ontbindende voorwaarden.

Uw bod wordt door ons aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel van de verkoper volgen.

Wilsovereenstemming

Wanneer koper en verkoper het eens worden, wordt er wilsovereenstemming bereikt. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan

nadat alleen over de hoofd-zaken maar ook over de details overeenstemming is bereikt.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken, inclusief de overeengekomen termijn voor financiering gerekend vanaf de dag van **wilsovereenstemming**.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Deze kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldig koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende' koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarde(n)

In de koopakte wordt meestal een termijn (maximaal 6 weken) genoemd waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering te sluiten. Indien geen passende financiering wordt verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn kosteloos worden ontbonden.

De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in de koopakte.

Wordt er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de ontbindingstermijn definitief en onvoorwaardelijk

Waarborgsom

Koper stelt voor de nakoming van de verplichtingen binnen 14 dagen na onvoorwaardelijke verkoop een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom.

Aansluitingen

Wij raden u aan een aantal zaken zoals energie/ telefoon/ internetaansluiting vooraf te regelen. Heeft u een woonhuis gekocht, laat dan de opstal verzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt.

Transport

Op de overeengekomen datum van overdracht wordt eerst de woning bezocht en gecontroleerd op de eigenschappen die de koper bedongen heeft. Voorts worden de meterstanden van Gas/water/licht vastgelegd. Hierna vervolgen de koper en verkoper hun route naar de Notaris voor ondertekening van de transport/leveringsakte. Na ondertekening hiervan worden de sleutels aan u overgedragen.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

De Gouden Makelaar verkoopt huizen op toplocaties in het Gooi.

Makelaar Marjolein Speksnijder is de oprichter van de formule de Gouden Makelaar en is ruim vijftien jaar werkzaam in het Gooi, waarvan meer dan 15 jaar als zelfstandig kantoorhouder.

Wij kennen de Gooische woningen, wachten niet af, maar zijn actief voor u aan het werk.

De Gouden Makelaar verkoopt villa's, woningen, appartementen en bouwgronden in Laren, Blaricum of Huizen en of directe omgeving. (Bussum, Eemnes, Hilversum, Naarden).



Heeft u wel eens gedacht, wat is mijn woning waard en zijn er wel kopers voor? Wij zijn op zoek naar nieuwe objecten.

Wenst u een vrijblijvend en professioneel advies, waardebepaling, dan komen wij graag bij u langs.