



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Rozenlaantje 2 Laren



Te koop

Vraagprijs € 2.250.000,- KK



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Inhoudsopgave

- Objectomschrijving
- Foto's
- Plattegronden
- NEN meting
- Kadastrale kaart
- Locatie
- Een woning bezichtigd, hoe nu verder?
- De Gouden Makelaar

Oppervlakten:

Wonen: 328 m²

Inhoud: 1472 m³

Perceel: 2258 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

Postiljon 20 Laren

Deze magnifieke, moderne villa, ligt op een ruim perceel in een oase van rust, nabij natuurgebieden, centrum Laren (ca. 800 m) en uitvalswegen; Amsterdamse Zuidas op ca. 20 autominuten. Het geheel, zowel het huis als de tuin, is tot in de puntjes onderhouden en voorzien van alle mogelijke conform en onderhoudsvriendelijke materialen. Het uitrustingsniveau is hoog: een dubbele, aangebouwde garage, een inpandig zwembad, geheel onderkelderd. Een indeling met werkkamer, grote centrale leefkeuken, mooie grote slaapkamers, groot souterrain en verdieping met mogelijkheden; zie detailomschrijving hieronder.

De villa ligt aan een rustig, éénrichtingsstraatje omzoomd door fraaie bomen en gelijkwaardige villa's met eveneens ruime percelen. In de directe nabijheid van (beschermde) natuurgebieden, lagere scholen en Larens dorpscentrum op een paar minuten lopen. Het huis is zonder meer verrassend licht en ruim. Het huis ligt goed op het perceel en daardoor op de zon; er zijn meerdere heerlijke zonneterrassen op het ruime perceel van ca. 2.258 m².

Indeling:

Het ruime perceel is geheel omzoomd met fraaie borders en een solide, elektrische toegangspoort. De inrit biedt parkeerplek voor meerdere auto's en entree van de dubbele garage.

Begane grond:

Centrale entree met dubbele deuren naar het leefgedeelte en rechts de hal met garderobe, gastentoilet en toegang kantoor/werkkamer.

De leefkeuken is het hart van het huis en de opstelling voor een grote tafel is uitermate geschikt voor menig, gezellig familiemaal en diner. De keuken rijkelijk voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang naar bijkeuken met opstelling wasmachines en grote bergzolder; deze zolder boven de garage is ruim en hoog genoeg om er flink wat meters bij te realiseren. Dubbele garage met elektrische deur.

Het woongedeelte kijkt uit over de fraai aangelegde en goed onderhouden tuin. Dit deel is verdeeld in een zitgedeelte en een tv annex kinderkamer.

Souterrain:

Nagenoeg het gehele huis is onderkelderd en hier bevinden zich een grote, multi-functionele ruimte en een inbandig zwembad. Verder is er een sanitaire ruimte en een toilet.

De verdieping:

De klassieke en ruim opgezette verdieping is als volgt ingedeeld; aan de achterzijde over de breedte van de woning de masterbedroom met hoofdslaapkamer, balkon, eigen luxe, recent verbouwde badkamer en walk-in closet. Grote overloop met vaste kasten en berging. Tweede badkamer met douche, toilet en wastafel. Twee nagenoeg gelijke slaapkamers met dakkapellen.

De villa wordt omsloten door een heerlijke groene oase die naast privacy ook veel zon biedt. De tuin is zonder meer uitstekend verzorgd en voorzien van diverse terrassen; om te zonnen, te dineren en ruimte voor de kinderen om te spelen.

Een villa zeer geschikt voor mensen die licht en ruimte wensen, comfort willen zonder al te veel onderhoud. Inbandig zwembad, dubbele garage, ruime uitbreidingsmogelijkheden intern (ca. 102 m²) op een flink perceel van 2.246 m².

- netto gebruiksoppervlakte: 328 m²
- totale bruto inhoud: 1.472 m³
- totale netto gebruiksoppervlakte, inclusief overige inbandige ruimte is 430 m².

(zonder uit te bouwen een eenvoudige mogelijkheid tot uitbreiding van het woonoppervlakte).

Oplevering op langere termijn, onder voorbehoud van gunning

Vraagprijs: € 2.250.000,- 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



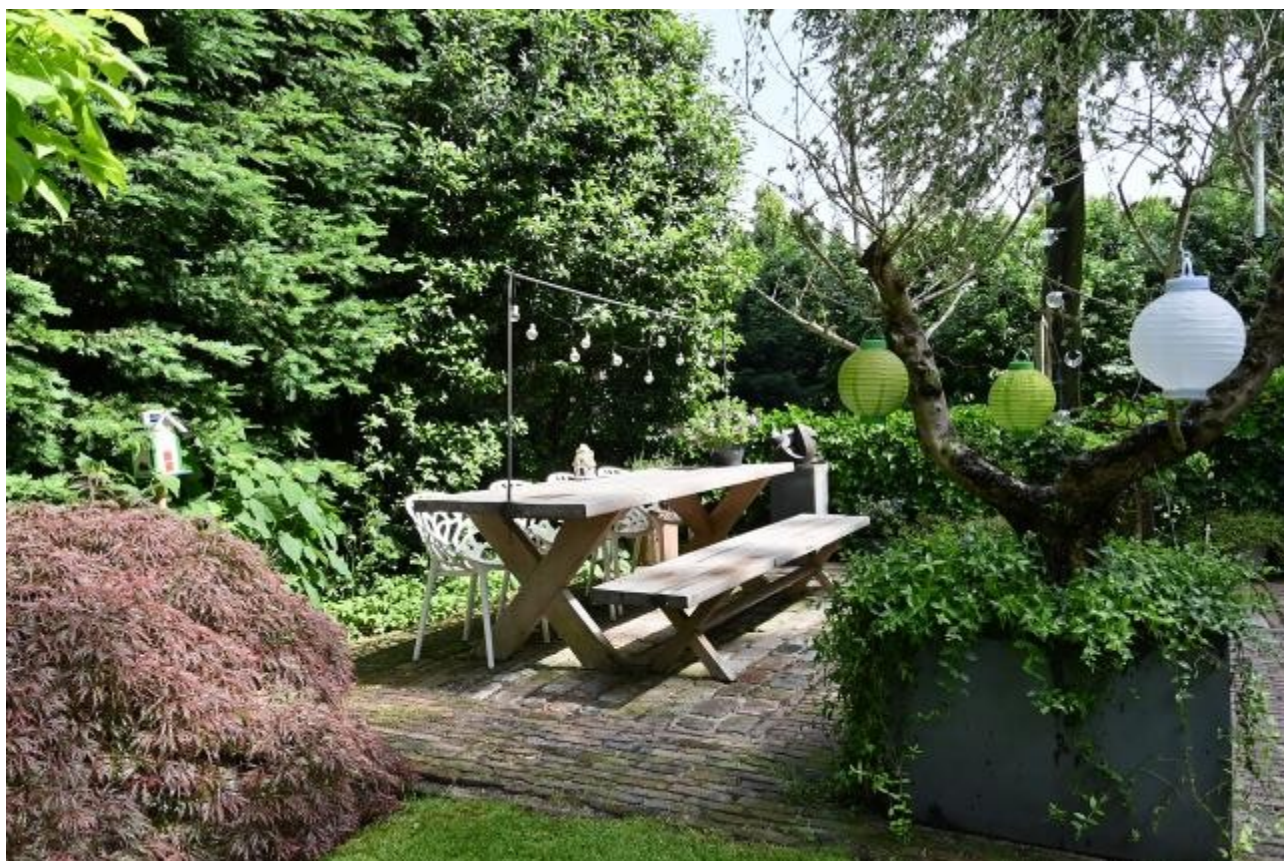


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





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



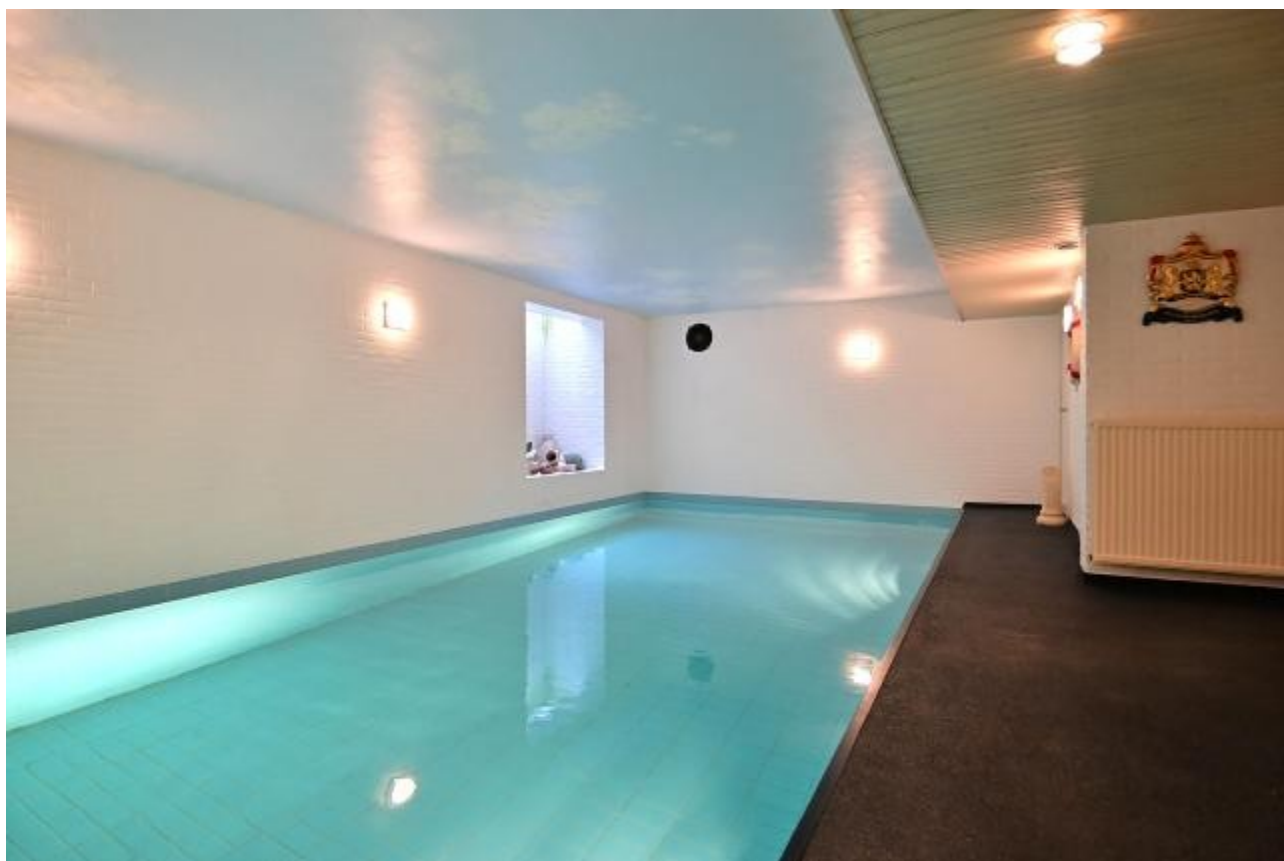


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





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 plattegrond is met de grootste zorg samengesteld, echter (bureel) daarvan kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Voor nadere informatie, zie wij (verrekenaar) telefoon: 035-5384810 of email@deGoudenMakelaar.nl

0m 10m 20m



De Gouden Makelaar

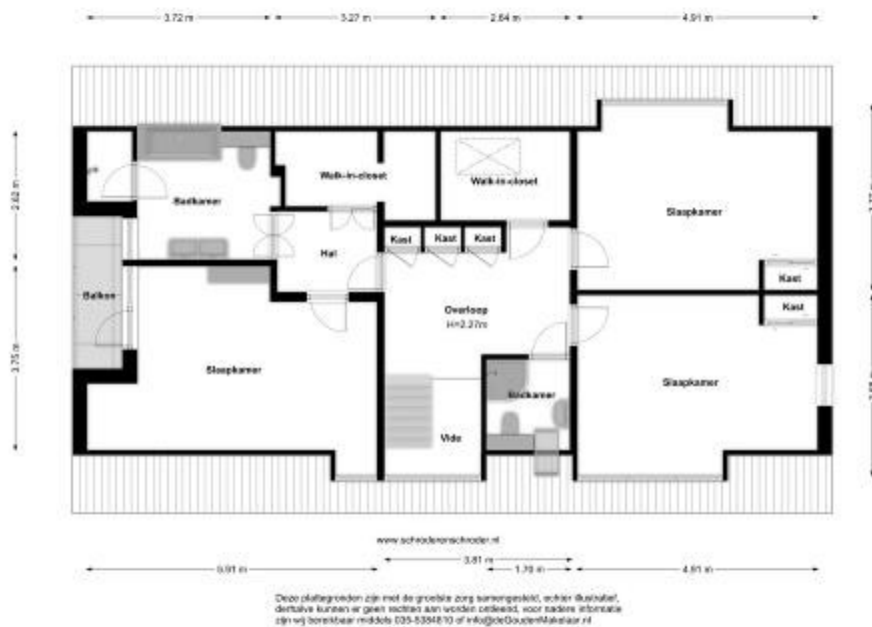
Margreet Spiering



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



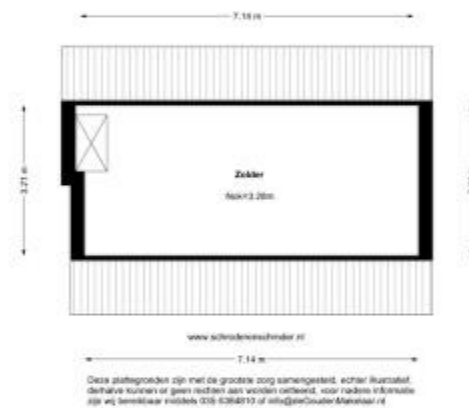
Eerste verdieping





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Tweede verdieping



0m 10m 20m



De Gouden Makelaar
Marjolijn Spieringh



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



Souterrain



Deze plattengroepen zijn met de grootste zorg samengesteld, onder leiding van de uitgever, die erop acht geeft dat de afgedrukte teksten juist en volledig zijn. Het is niet mogelijk om alle fouten te voorkomen, maar de uitgever aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de afgedrukte teksten. Het is niet mogelijk om alle fouten te voorkomen, maar de uitgever aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de afgedrukte teksten.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Vliering garage



De Gouden Makelaar

Margriet Spekman



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





NEN 2580 meting

Schröder & Schröder

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Rozenlaantje 2

1251 BW

Laren

5 februari 2020



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak Souterrain	111,21				111,21
Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond		125,85			125,85
Inpandig gebruiksoppervlak Verdieping			97,21		97,21
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden		-1,17	-0,56		-1,73
Vide en trappat overige correcties			-4,44		-4,44
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak	111,21	124,68	92,21		328,10
Overige inpandige ruimte(n) Techn. Ruimte	10,34				10,34
Overige inpandige ruimte(n) Garage		38,54			38,54
Overige inpandige ruimte(n) Verd. Garage		23,21			23,21
Overige inpandige ruimte(n) Vloering			29,92		29,92
Correctie					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)	10,34	61,74	29,92		102,00
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	121,55	186,43	122,12		430,10
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overkapping		9,21			9,21
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Balkon			3,11		3,11
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)		9,21	3,11		12,32
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)					

*meetgegevens zijn weergegeven in m².



Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM23757**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Rozenlaantje 2 1251 BW te Laren naar een meting opgenomen op 5-2-2020.

De netto gebruiksoppervlakte en de inhoud van het registergoed is conform meetinstructie:

Souterrain	111,21	m2	265,79	m3
Begane grond	124,68	m2	315,83	m3
Verdieping	92,21	m2	203,84	m3
Totaal	328,10	m2	789,45	m3

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

Totaal	102,00	m2	235,62	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

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

Totaal	430,10	m2	1025,07	m3
---------------	---------------	-----------	----------------	-----------

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

Totaal			1471,99	m3
---------------	--	--	----------------	-----------

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

Totaal	12,32	m2		
---------------	--------------	-----------	--	--

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

Totaal	0,00	m2	0,00	m3
---------------	-------------	-----------	-------------	-----------

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

Uitgifte certificaat: **7 februari 2020**

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 NEN 2580 inclusief correctieblad.

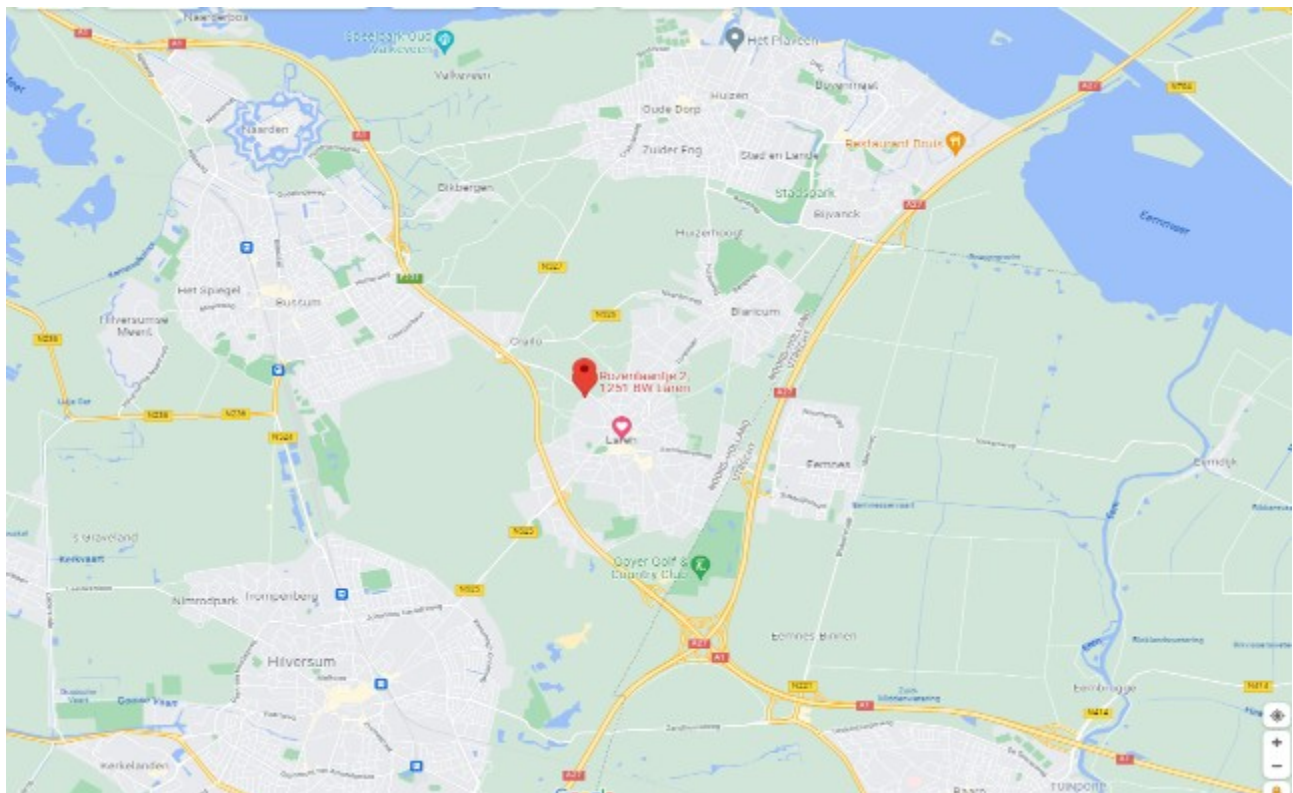
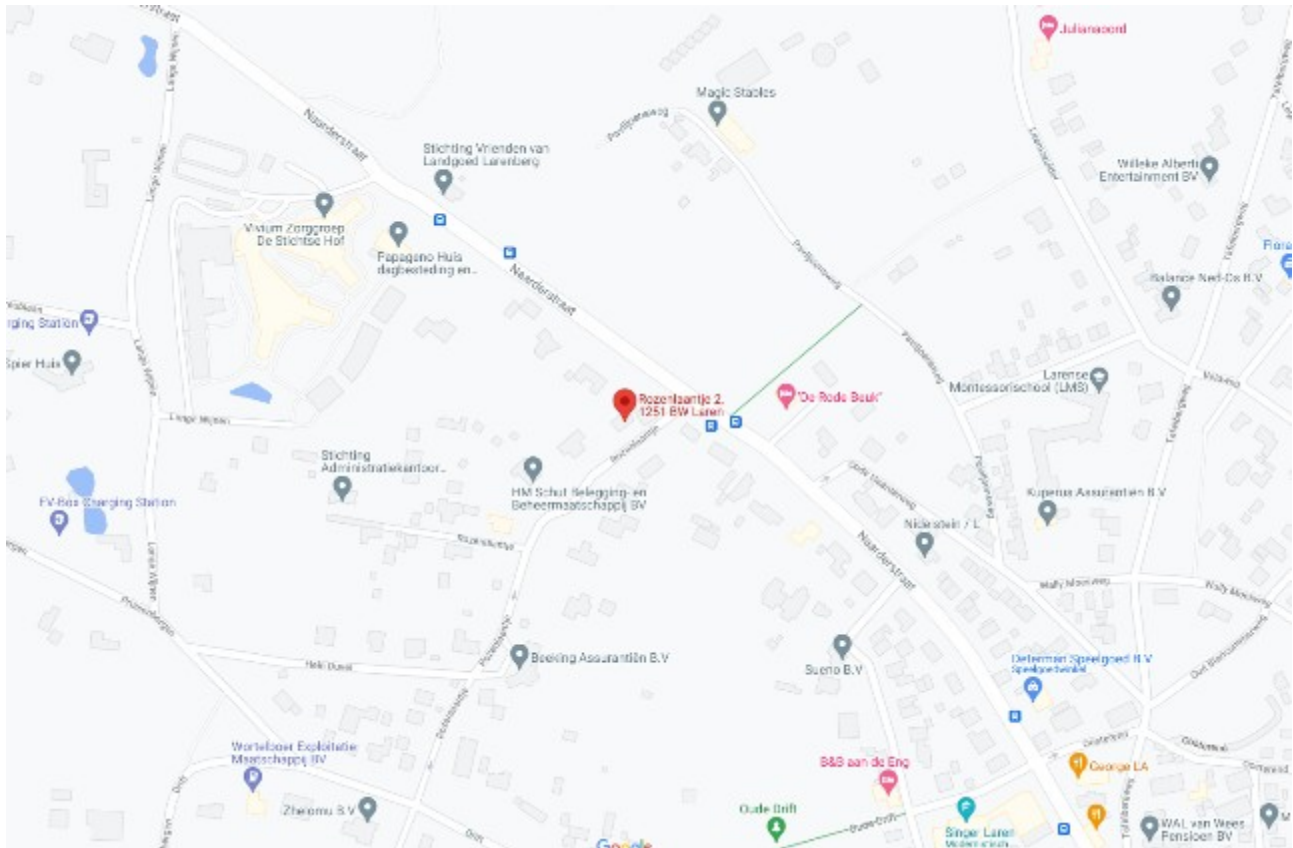


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Kadastrale kaart



Locatie





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, waardebeoordeling, dan komen wij graag bij u langs.