



De Gouden Makelaar®

Makelaars in Het Gooi en omstreken

't Tuintje 15 Laren



Te koop

Vraagprijs € 1.545.000,- KK



Inhoudsopgave

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

Oppervlakten:

Wonen: 277 m²

Inhoud: 978 m³

Perceel: 762 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.





't Tuintje 15 Laren

In een mooie lommerrijke en kindvriendelijk wijk, nabij de Larense Engh gronden gelegen goed onderhouden, bijzondere en royaal uitgebouwde half vrijstaande villa met 2 garages, oprit, toegangsbeveiliging, optimale privacy en zonnige tuinen. De woning is op de toekomst voorbereid en is voorzien van hybride warmtepomp, volledig geïsoleerd en heeft 14 zonnepanelen!!

Dit optimale gezinshuis is zowel aan de zijgevel als aan de achterzijde uitgebouwd en heeft 4 grote slaapkamers, 2 badkamers, ruim 750 m2 grond, veel bergruimte een droom van een woonkeuken en een gebruiksvriendelijk souterrain van ca. 70 m2.

Indeling begane grond: entree, prettige ontvangsthall met trap naar provisie kelder en trapopgang, meterkast, bergruimte, toilet en dubbele deuren naar de woonkamer.

Royale en speelse woonkamer met erker en openslaande deuren naar de tuin (Z). Middels fraaie en suite deuren is de hemelse woonkeuken toegankelijk. Veel ruimte, 2x dubbele deuren naar de achtertuin, veel berg- en werkruime, een werkeiland, stoer en handgemaakt. Aansluitend de praktische bijkeuken/achteringang met vaste trap naar souterrain en anderzijds en geheel in spouw opgetrokken garage met elektrische deur.

1e verdieping: overloop, grote slaapkamer aan de voorzijde met frans balkon, badkamer en suite met royale inloofdouche, toilet en wastafelmeubel. 2e grote slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel over de gehele breedte en vaste kastenwand. 3e slaapkamer met dakkapel en in de zij-aanbouw een zeer royale badkamer met dubbel dakkapel, extreem grote inloofdouche, ligbad, dubbel wastafel meubel en toilet.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbaar, overloop/voorzolder, 4e en zeer grote slaapkamer met eveneens een dakkapel en veel bergruimte.

Souterrain de uitbouwen zijn voorts volledig voorzien van souterrain, welke een mooie hoogte heeft. Eenvoudig via een gemakkelijk te belopen trap bereikbaar, thans in gebruik als thuis café en sportruimte. Ook eigen sanitaire voorzieningen aanwezig.

Voortuin: royaal van formaat, goed op de zon gelegen met een grote elektrisch te bedienen poort, 2e garage/berging, veel parkeerplaatsen en optimale privacy. Doordat er nauwelijks verkeer door de straat komt kan de voortuin ook zeer zeker



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

gebruikt worden.

Achtertuint: eveneens goed op de zon gelegen, mooie zichtlijnen, 2x veranda, mooi aangelegd en veel privacy.

Bijzonderheden:

14 zonnepanelen (2023)

Hybride warmte pomp (2023)

Volledig geïsoleerd (dak/muur/vloer isolatie en dubbele beglazing)

Woonoppervlakte : 277 m²

Vraagprijs € 1.545.000,-- k.k.

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



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



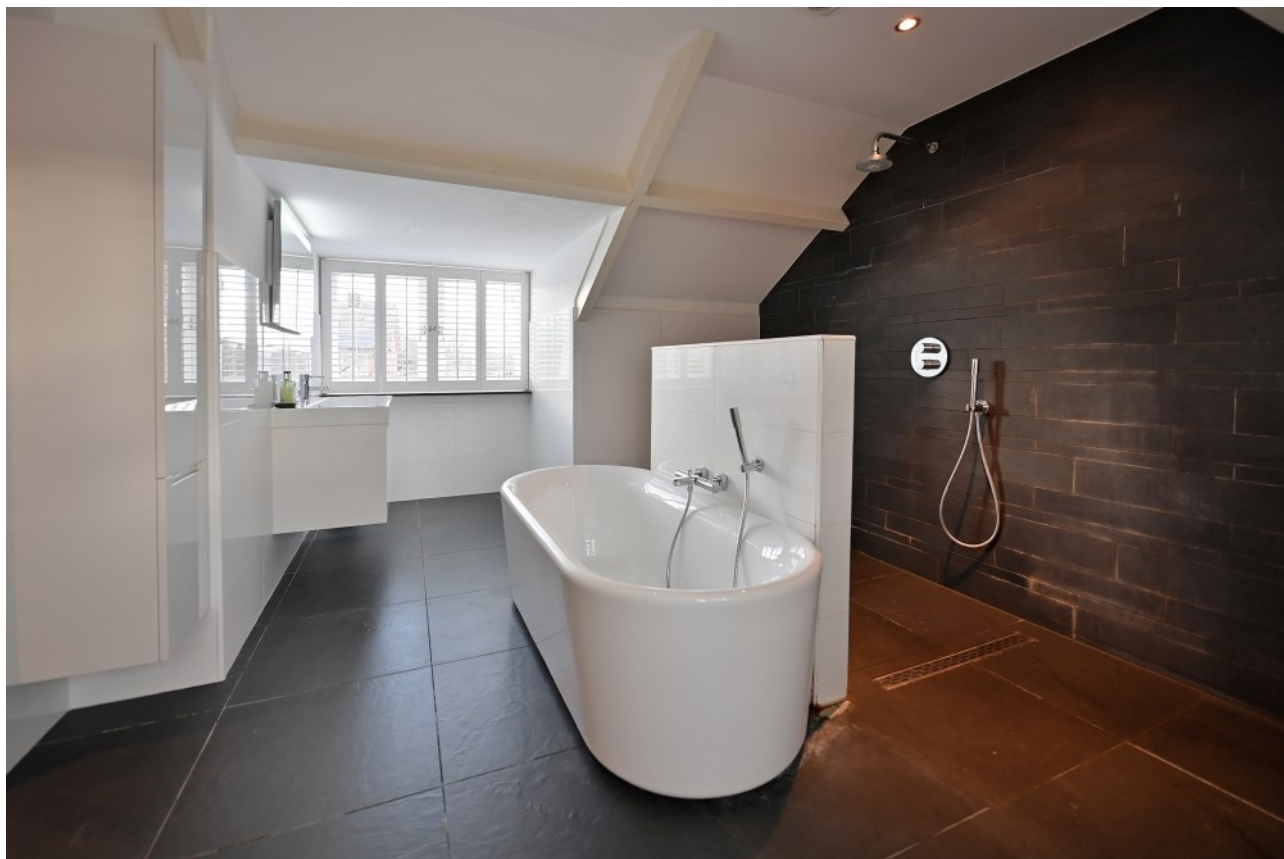


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



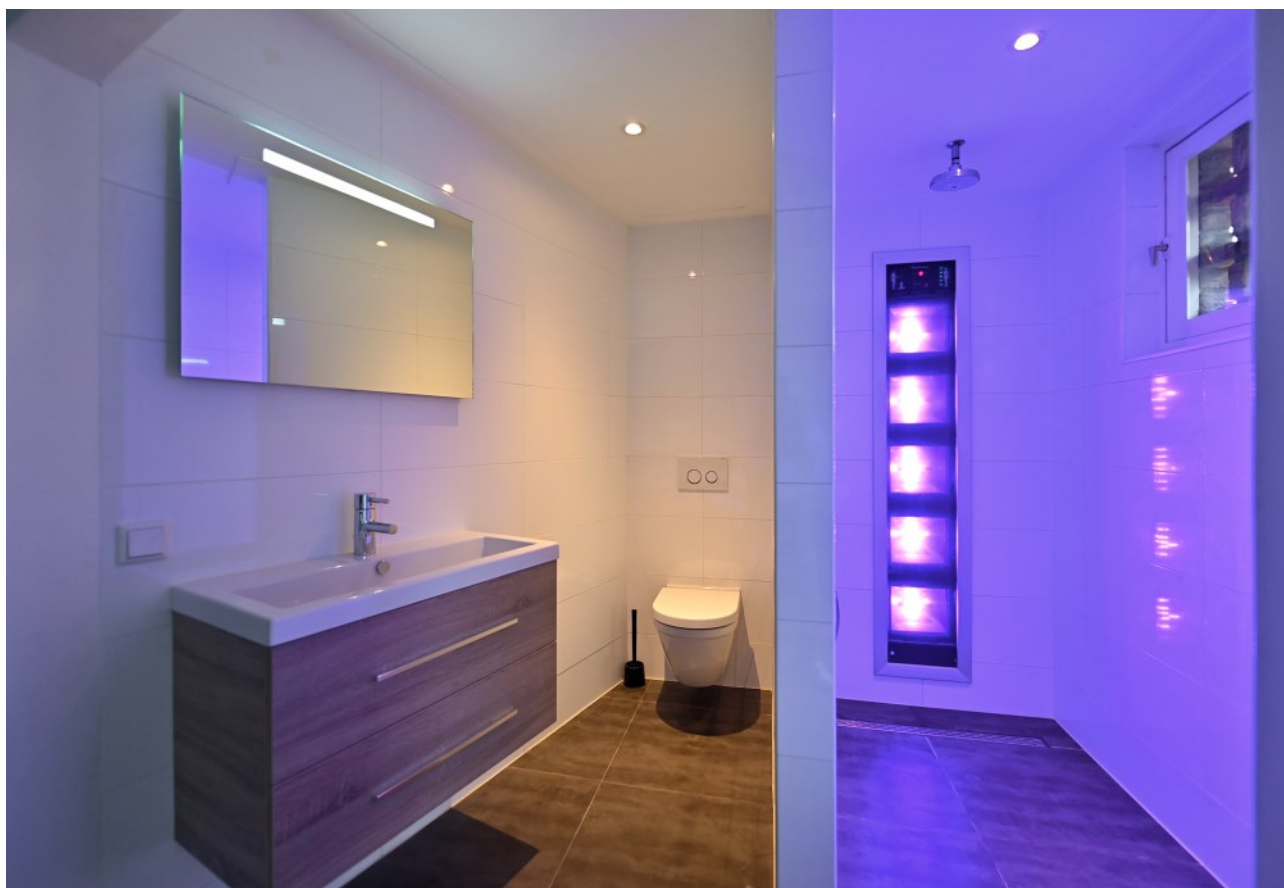


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



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





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





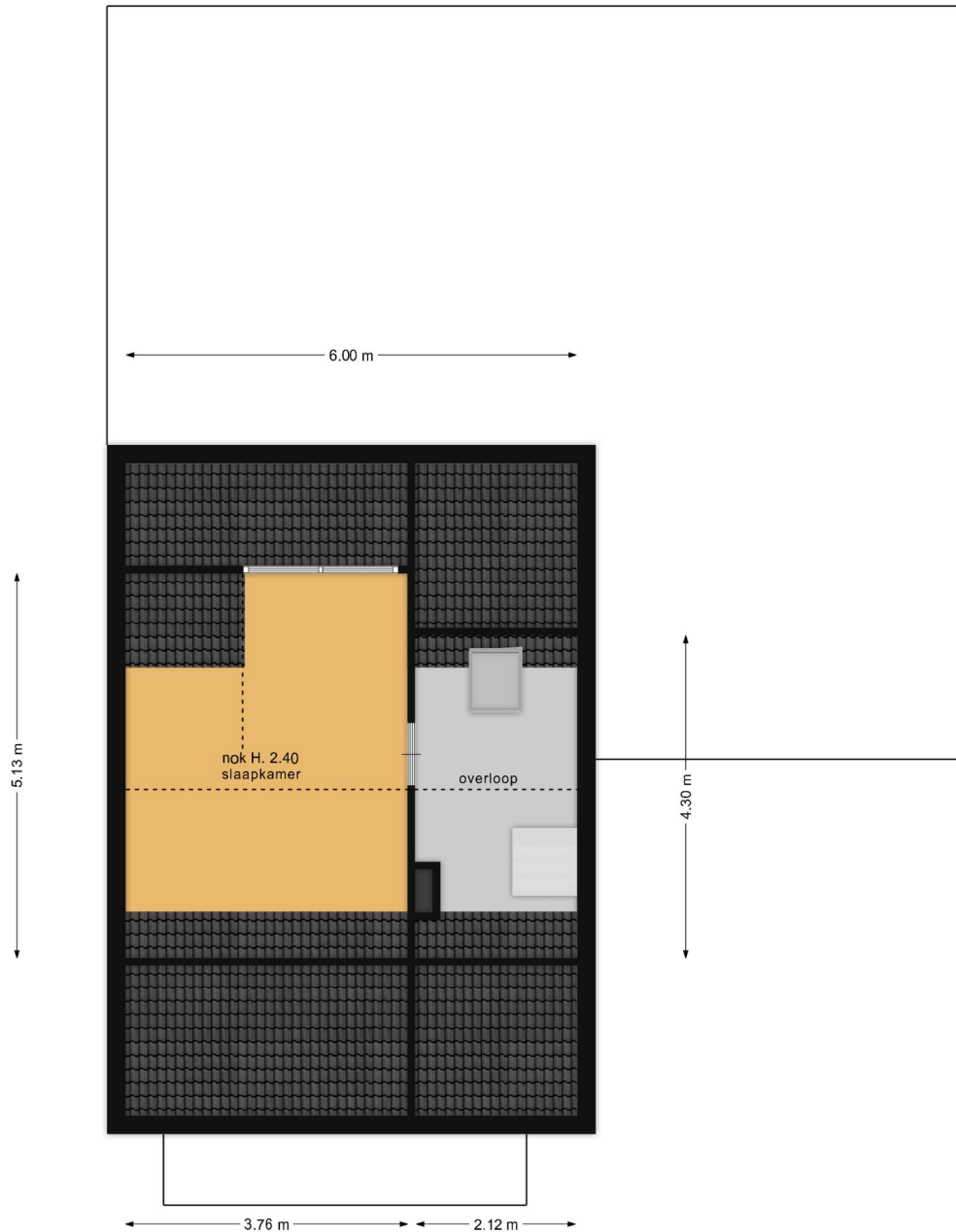
Eerste verdieping

10.97 m



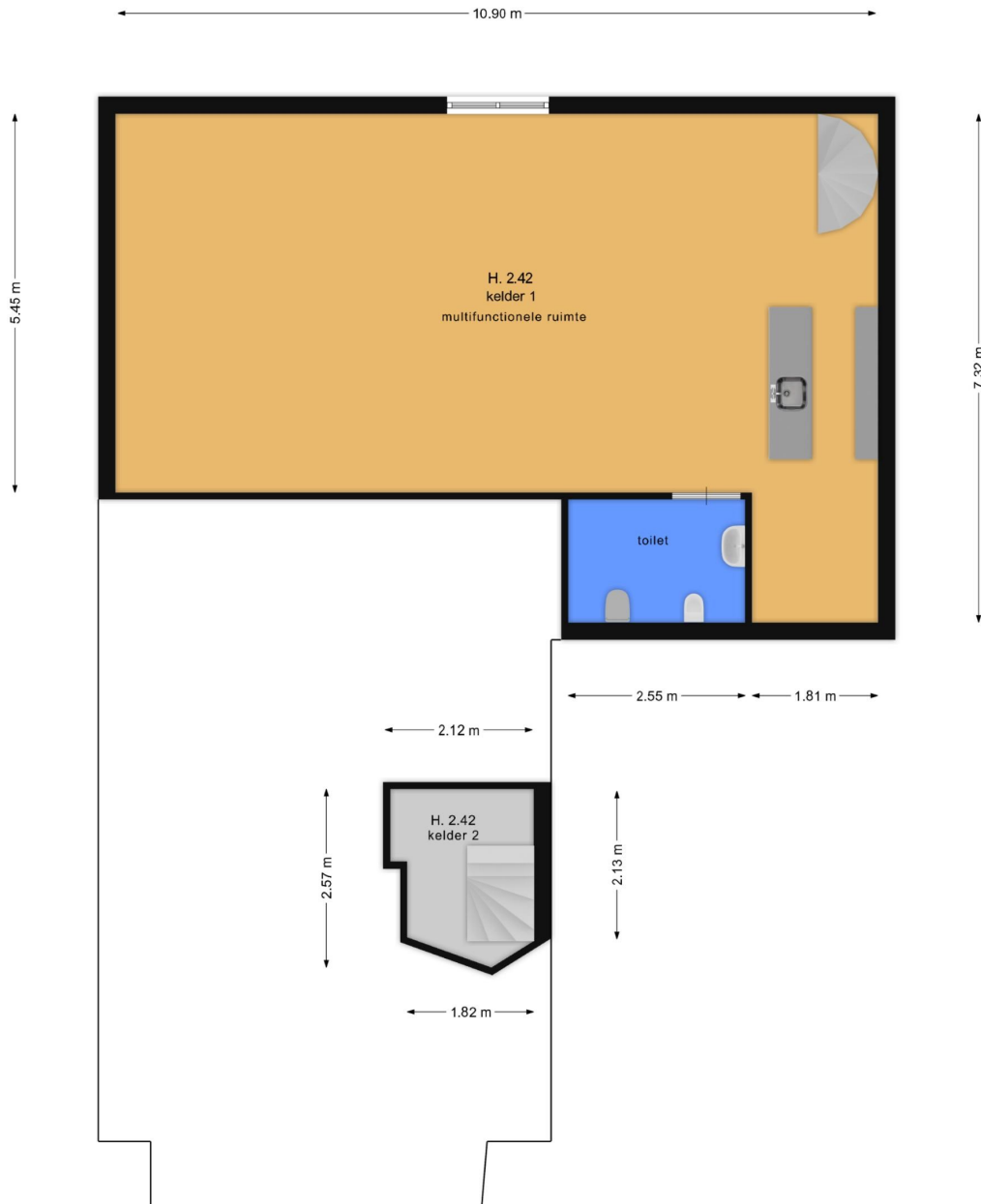


Tweede verdieping



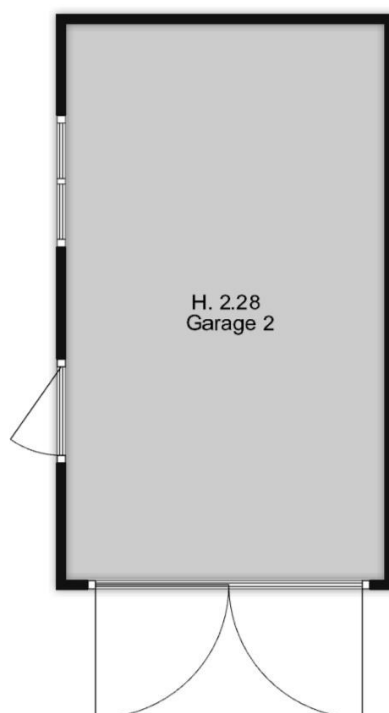


Souterrain





Garage





NEN 2580 meting

Meetrapport

Meetrapport:	A, ME-35147	Opdrachtgever:	W. Harder
Soort object:	Half vrijstaand	Datum van inmeten:	08-11-2021
Objectgegevens:	't Tuintje 15	Datum van meetrapport:	10-11-2021
Plaats:	Laren	Bijzonderheden:	Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		277,4	m ²
Overige inpandige ruimte	kelder 1	68,4	m ²
	kelder 2	4,6	m ²
	garage 1	25,0	m ²
	Overkapping	10,8	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	Terras overkapping	19,4	m ²
	garage 2	15,8	m ²
Externe bergruimte			
Inhoud		978,0	m³

De plattegrond bij bovenstaande meetstaat kunt u vinden op:

<https://floorplanner.com/projects/111415275/viewer>

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.inmeten.com



Gespecificeerde meetstaat

Kelder 1 en 2

Gebruiksoppervlakte woonruimte		68,4	m ²
Overige inpandige ruimte	Kelder 2	4,6	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		185,0	m³

Begane grond

Gebruiksoppervlakte woonruimte		102,3	m ²
Overige inpandige ruimte	Garage 1	25,0	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	Overkapping	10,8	m ²
	Terras overkapping	19,4	m ²
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		470,0	m³

1e verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte		83,2	m ²
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		242,0	m³

2e verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte		23,3	m ²
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		81,0	m³

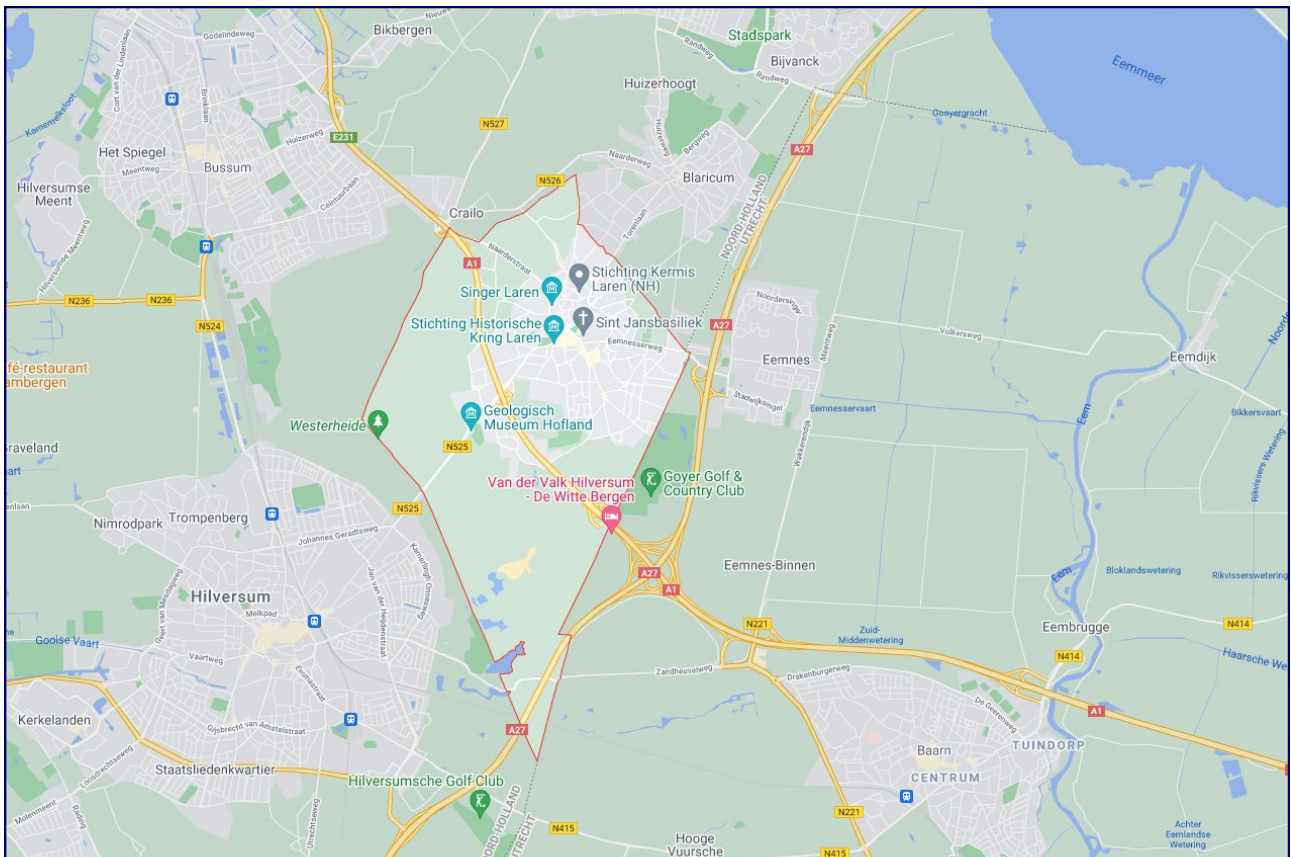
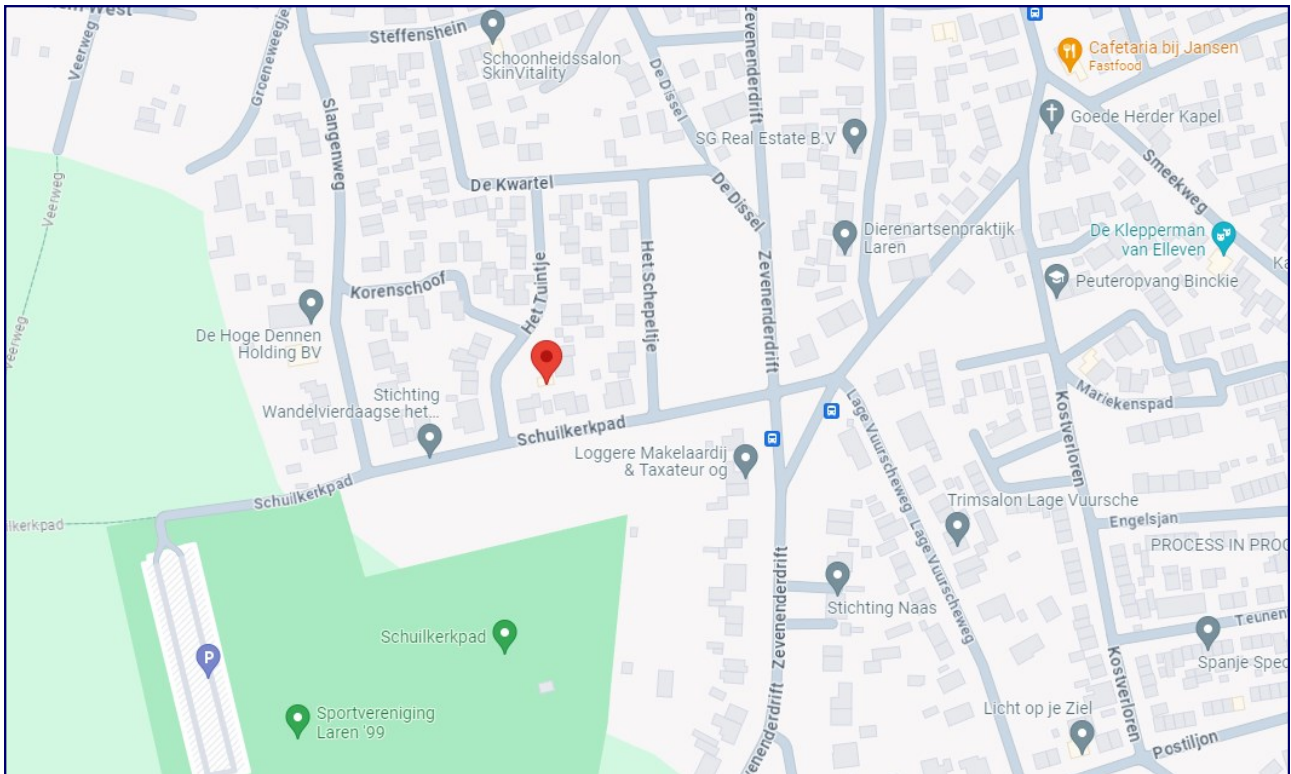


Kadastrale kaart





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.