De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Smeekweg 2b, Laren

Te koop | **Vraagprijs: € 665.000,- KK**

vastgoedcert gecertificeerd
NWWI

www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810

NVM

Inhoudsopgave

- Objectomschrijving
- Bijzonderheden
- Foto’s
- Plattegronden
- NEN meting
- Kadastrale kaart
- Locatie
- Een woning bezichtigd, hoe nu verder?

Oppervlakten:

Wonen: 123 m2

Inhoud: 436 m3

Perceel: 270 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 meet-uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Smeekweg 2b Laren

Aan een bekende laan te Laren treft men een modern verbouwde en goed onderhouden karaktervolle, jaren dertig, twee onder een kapwoning, met ruime oprit en fraai aangelegde zonnige tuin. De woning is in luxe staat van afwerking en direct te betrekken.

De entree aan de voorgevel, alwaar de hal, vaste trap naar de eerste verdieping, meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer zich bevindt. Een ruime woonkamer voorzien van een erker aan de voorzijde. Aan de achterzijde de eetkamer met ruim zicht op de achtertuin.

De moderne keuken met kastenwand en diverse moderne apparatuur, koelkast met nul graden zone, vaatwasser, combioven en steamer. Het werkgedeelte zwevend gemonteerd, voorzien van inductie kookplaat en wasbak met o.a. een quooker. Voorzien van een eveneens zwevende afzuigkap en diverse led sfeerverlichting. Aan het einde van de keuken een zitgedeelte met daarnaast een ingebouwde wijnklimaatkast. U kunt hier heerlijk met een glas wijn vertoeven in de luwte van de keuken met de openslaande deuren naar de tuin geopend.

De gehele begane grond is voorzien van eikenvloerdelen.

In het verlengde van de keuken bevindt zich een tweede aanbouw in gebruik als bijkeuken, voorzien van onder andere een wasmachine en droger opstelplaats, stromend water en een loopdeur naar de tuin.

De eerste etage voorzien van drie slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde waarvan één een balkon heeft. Gehele etage voorzien een fraaie laminaat vloer.

Een moderne badkamer met ligbad, douche, toilet en modern wastafelmeubel.

Middels vaste trap de zolder te betreden, alwaar zich een ruime vierde slaapkamer met Velux ramen bevindt.

Voorts een afgetimmerde stookruimte op de overloop eveneens met Velux dakraam.

Het perceel heeft aan de voorzijde een ruime oprit voor twee auto's, een fraai aangelegde tuin en een doorgang naar de achtertuin. De achtertuin heeft een oppervlakte van ruim 95 m2 met ideale zonligging op het zuidwesten.

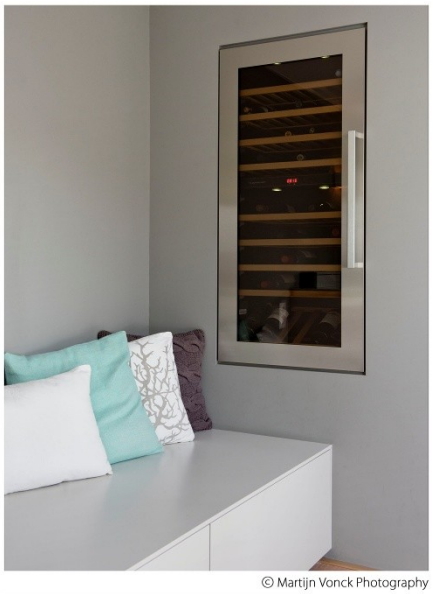
In het geheel een zeer fraai, instapklaar en goed onderhouden, sfeer- en karaktervol, jaren dertig gezinshuis.

Vraagprijs € 665.000,-- k.k.

Geïnteresseerd, maak vrijblijvend een afspraak,
wij zijn van maandag tot en met zaterdag bereikbaar
middels 035-5384810 of per mail info@deGoudenMakelaar.nl

vastgoedcert gecertificeerd
NWWI
www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810
NVM

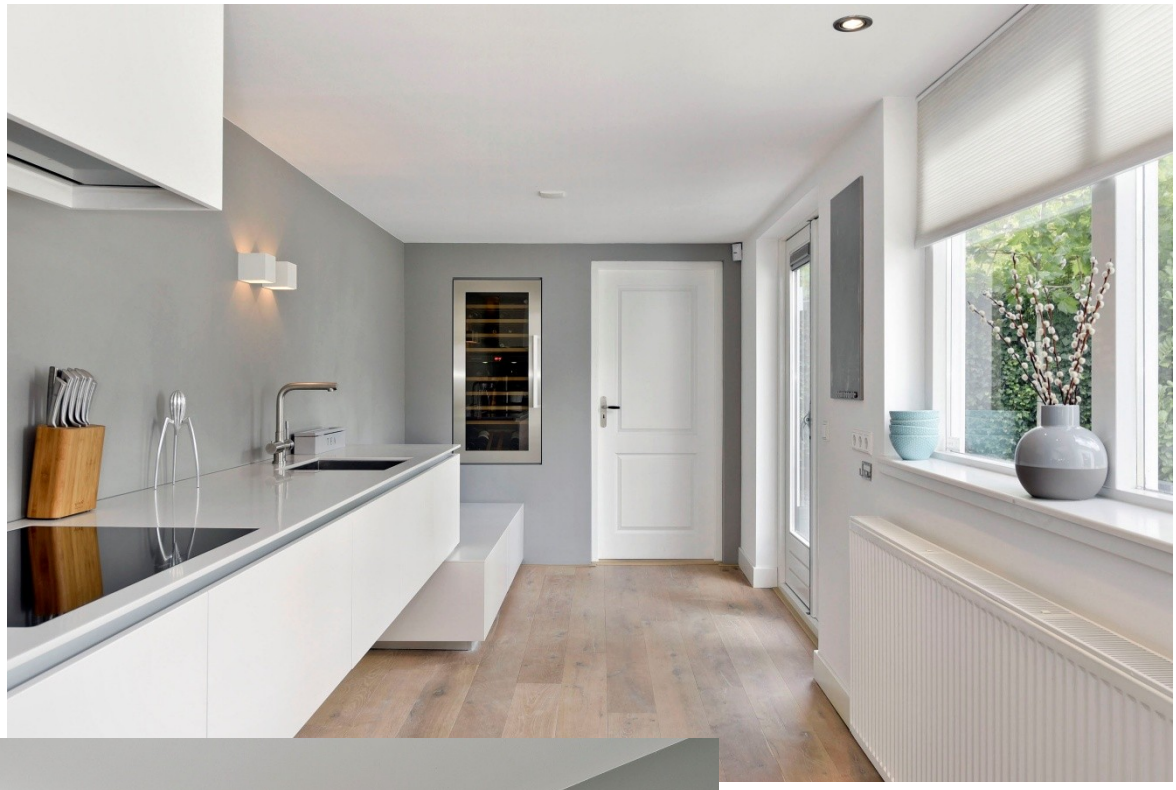
www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810

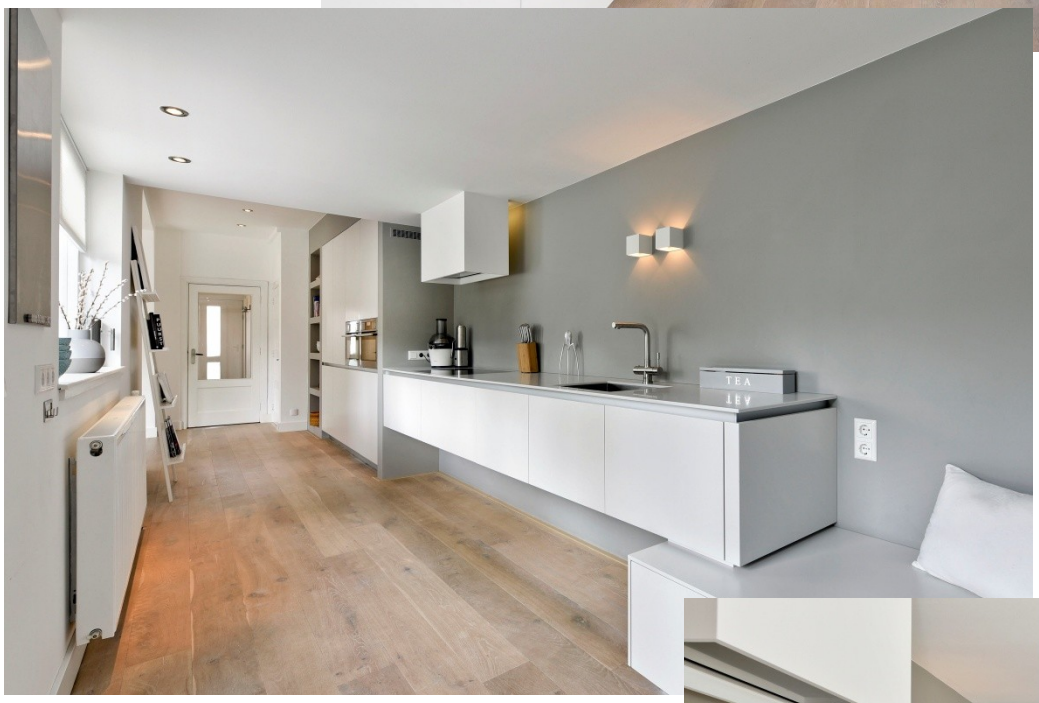


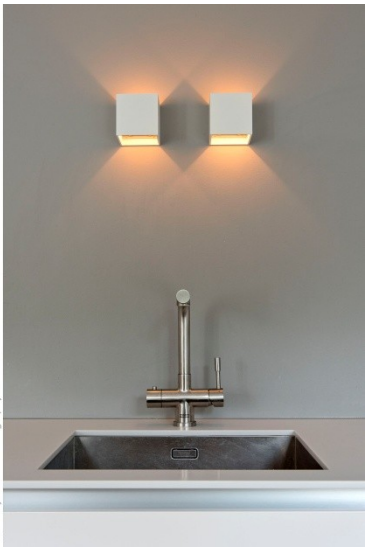
© Martijn Vonck Photography

vastgoedcert gecertificeerd
NWWI
www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810
NVM

De Gouden Makelaar
Makelaars in Het Gooi en omstreken







www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810

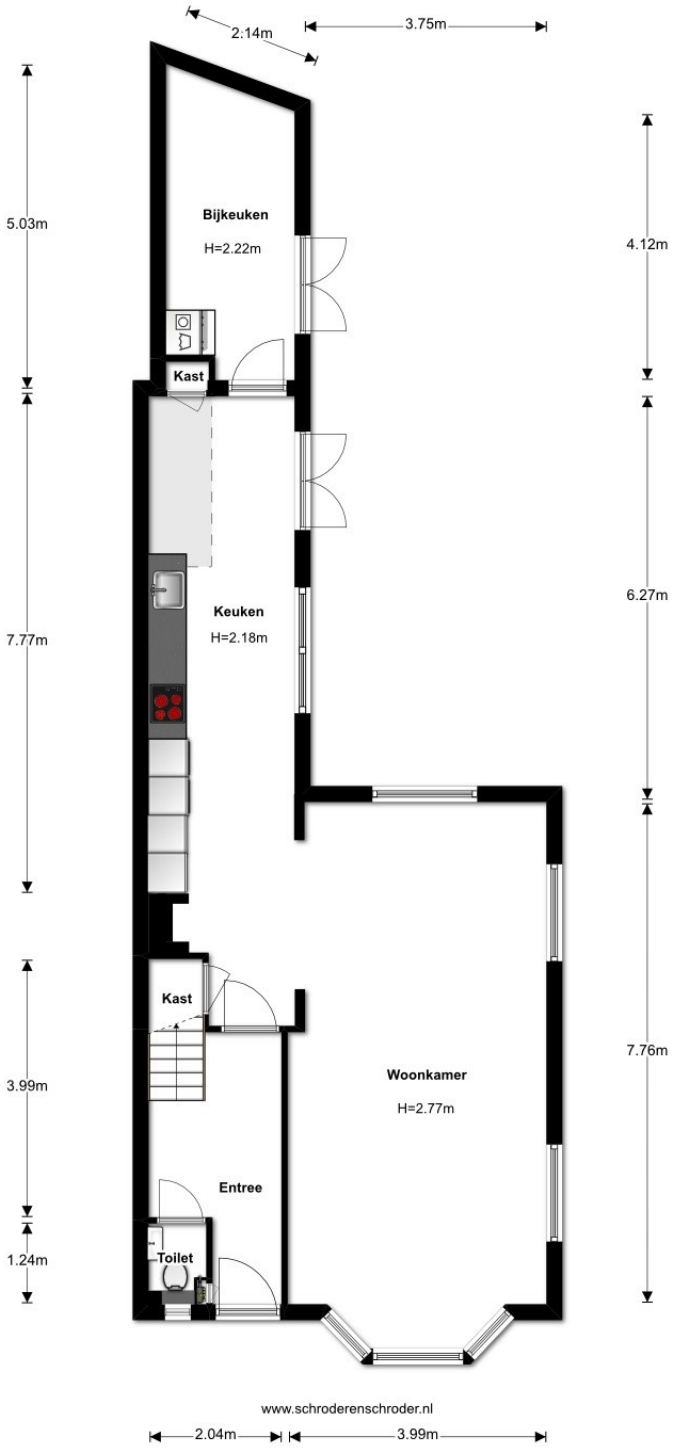
vastgoedcert gecertificeerd
NWWI

www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810

NVM

De Gouden Makelaar
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Begane grond

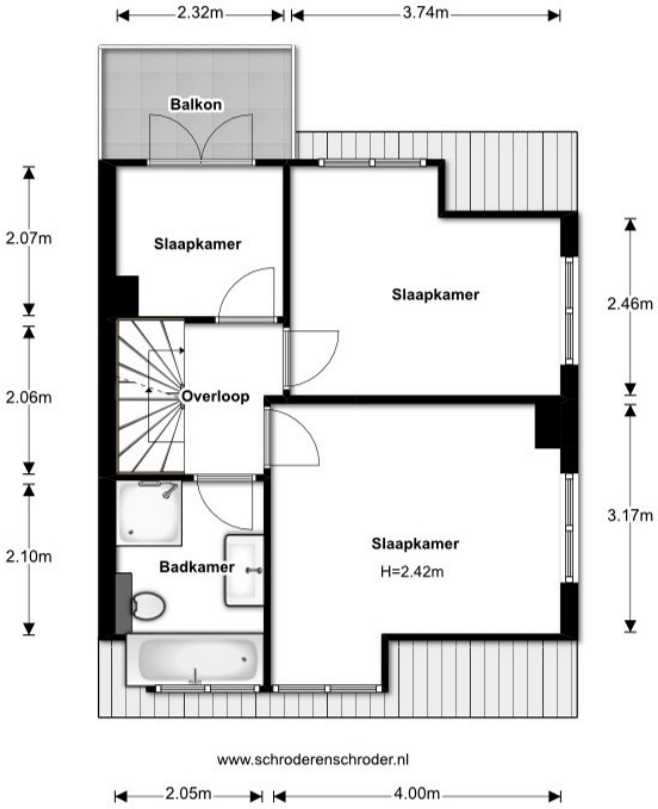


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl

De Gouden Makelaar

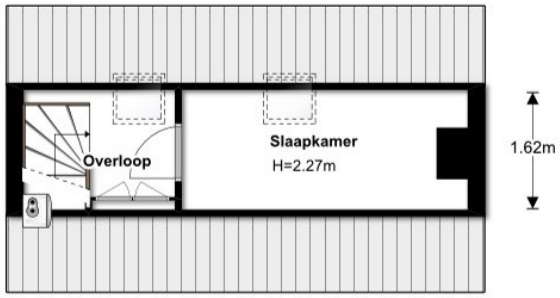
0m 1m 2m 3m 4m

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl

Tweede verdieping



www.schroderenschroder.nl

2.11m 3.95m

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl

0m 1m 2m 3m 4m

www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810

NEN meting

Schröder & Schröder

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform NEN 2580

Smeekweg 2B

1251 VJ

Laren

11 september 2017

	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond	72,92				72,92
Inpandig gebruiksoppervla Verdieping		40,70			40,70
Inpandig gebruiksoppervlak Zolder			9,97		9,97
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden	-0,70				-0,70
Vide en trapgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak	72,22	40,70	9,97		122,89
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)					
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	72,22	40,70	9,97		122,89
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Balkon		4,24			4,24
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)		4,24			4,24
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)					

*meetgegevens zijn weergeven in m2.

KvK 52398234 - Registratienummer KOMO K2110839 - Reeweg 12-14 , 1394 JD Nederhorst den Berg - T. 035-2400250 - info@schroderenschroder.nl

Schröder & Schröder

Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer: **BGM18240**

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Smeekweg 2B 1251 VJ te Laren naar een meting opgenomen op 11-9-2017.

De netto gebruiksoppervlakte en de inhoud van het registergoed is conform NEN 2580:

Begane grond	72,22	m2	189,75	m3
Verdieping	40,70	m2	96,96	m3
Vliering	9,97	m2	19,81	m3
Totaal	**122,89**	**m2**	**306,52**	**m3**

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

Totaal	**0,00**	**m2**	**0,00**	**m3**

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een totale **netto** inhoud van:

Totaal	**122,89**	**m2**	**306,52**	**m3**

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een **bruto** inhoud van:

Totaal			**436,02**	**m3**

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

Totaal	**4,24**	**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 13 september 2017

Schröder & Schröder B.V.

De Gouden Makelaar
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Kadastrale kaart

N
W E
S

Noord

West **Oost**

Zuid

www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810

Locatie

www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810

EEN WONING BEZICHTIGD… hoe nu verder?

Biedingen; een bieding bestaat meestal uit 3 elementen:
1) het bedrag dat u biedt,
2) een gewenste datum van 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 hoofdzaken 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 opstalverzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt.

www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810

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 over gedragen.

De Gouden Makelaar

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 12,5 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

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 advies, waardebepaling, dan komen wij graag bij u langs.

www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810