



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Jhr. C. Roëlllaan 7 Eemnes



Te koop

Vraagprijs € 500.000,- KK

Inhoudsopgave

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

Oppervlakten:

Wonen: 114 m²

Inhoud: 486 m³

Perceel: 322 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

Jhr. C. Roëllaan 7 Eemnes

In de oude dorpskern gelegen en rustige en kindvriendelijke omgeving, op korte loopafstand van de winkels ligt deze fijne, ruime, verrassende, lichte en zeer goed onderhouden geschakelde woning met garage, eigen oprit, zonnige en diepe tuin op het Westen met veranda en achterom.

Dit bijzondere woonhuis is vanaf de buitenzijde moeilijk in te schatten, biedt veel woonruimte en is werkelijk een op-en-top gezinshuis en instapklaar. We nodigen u graag uit voor bezichtiging.

Indeling begane grond: entree, hal met meterkast, trap naar verdieping, kelderkast en hangend toilet. L-vormige woon/eetkamer met open haard, grote schuifpui naar de tuin waardoor ook maximaal zicht op de tuin en lichtspel. De aan/uitgebouwde keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte en is modern van inrichting en voorzien luxe inbouwapparatuur, speels- en hoog plafond en grote ramen. Veel kast/berg en werkruimte. Aansluitend de bijkeuken en garage met wasbak alwaar de wasmachine en droger zijn gesitueerd en een vaste trap naar de grote -stahoge- berg-vliering/kamer/hobby ruimte.

Eerste verdieping: overloop met vaste kast, lichte badkamer met dubbel wastafelmeubel, douche en toilet. 3 slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten.

Tweede verdieping: via een gemakkelijk te belopen trap bereikbaar, voorzolder met bergruimte, zolderkamer met dakkapel aan de tuinzijde en veel bergruimte.

Tuin: ca. 20 meter diepe en 9m brede zonnige achtertuin gelegen op het Westen, door de diepte en ontbreken van achter/omliggende bebouwing treft u de gehele zon in deze tuin. Grote stenen berging met vliering en met overdekte fietsenstalling, veranda en houthok.

Vraagprijs: € 500.000,- 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





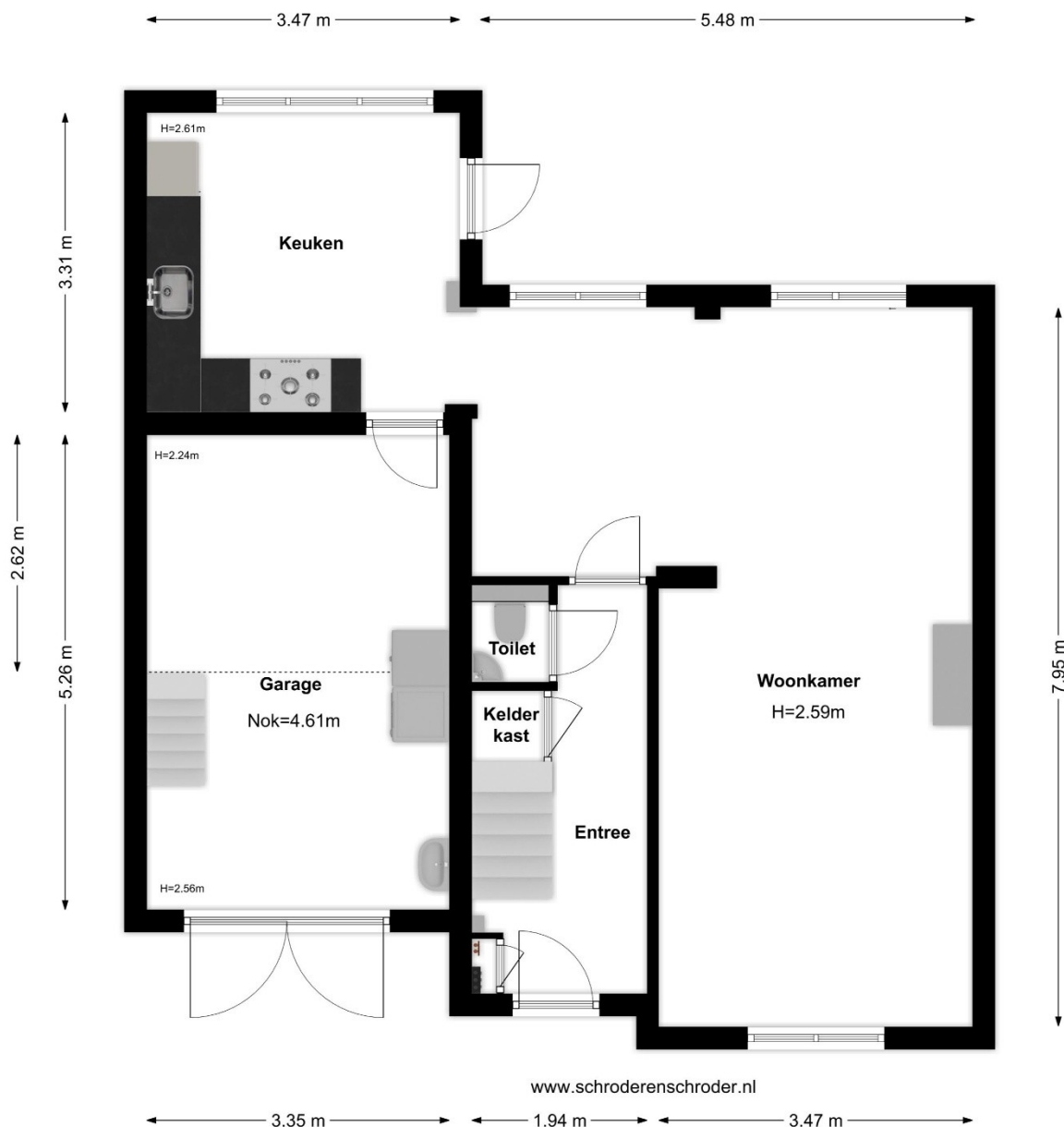
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Begane grond



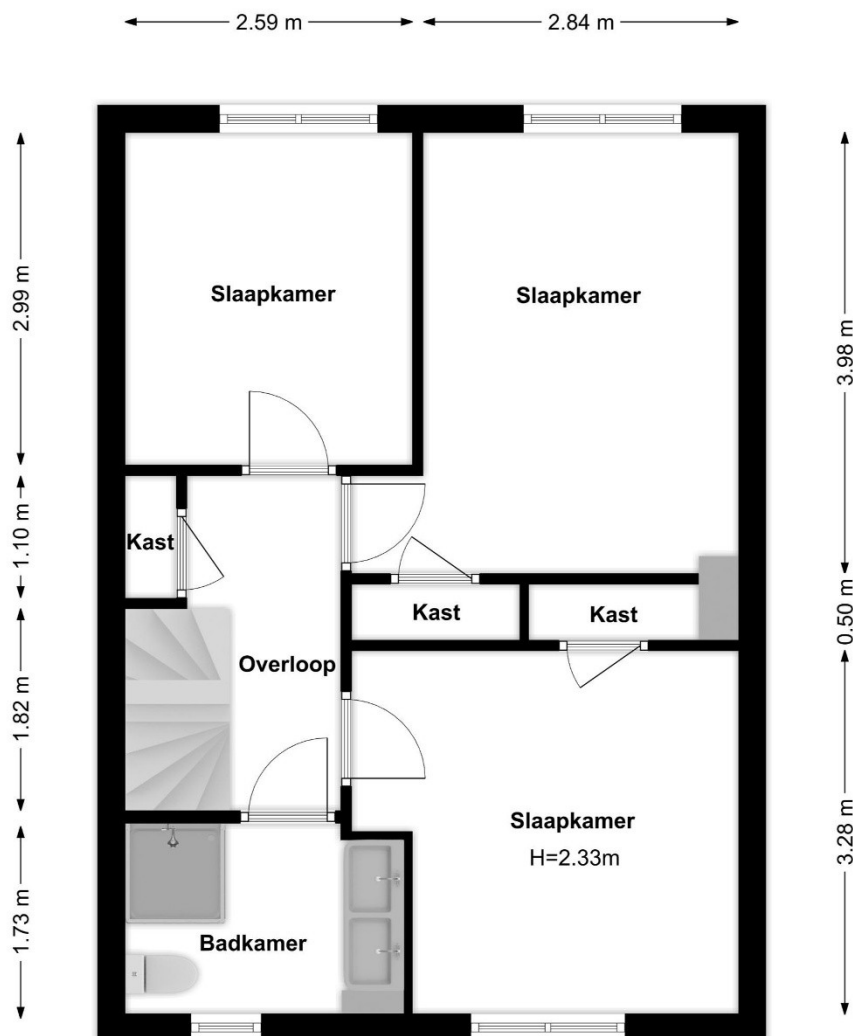
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl

0m 5m



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Eerste verdieping



www.schroderenschroder.nl

2.51 m 2.94 m

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 5m



De Gouden Makelaar

Margje de Speijer



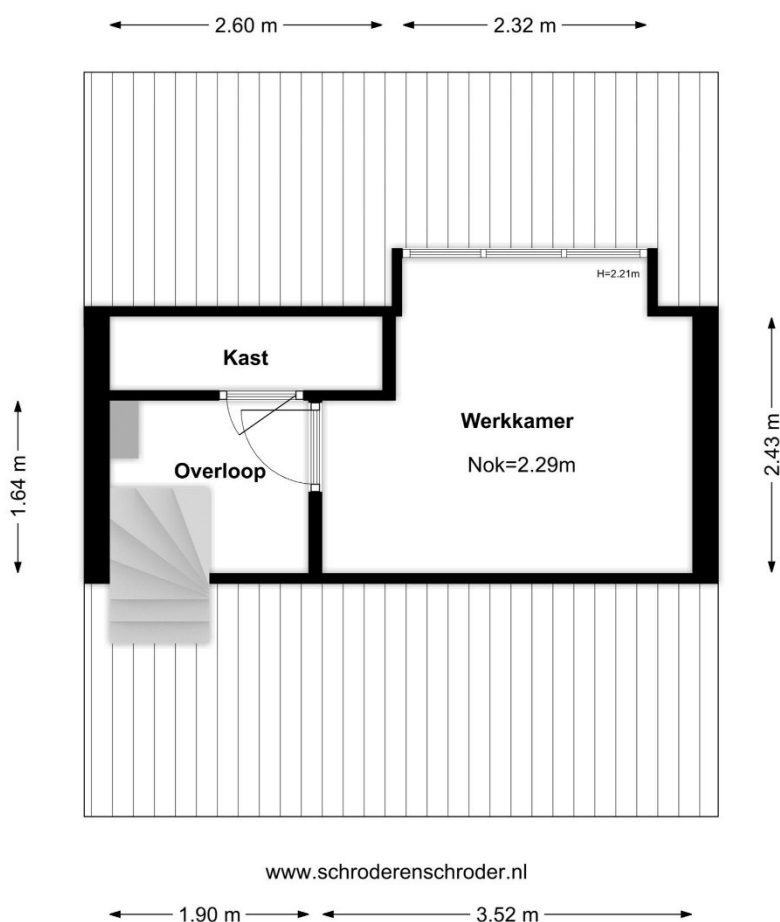
www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 33a 1251RL Laren
035-5384810





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Tweede 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

0m 5m



De Gouden Makelaar
Mijn droom Spelenwijken



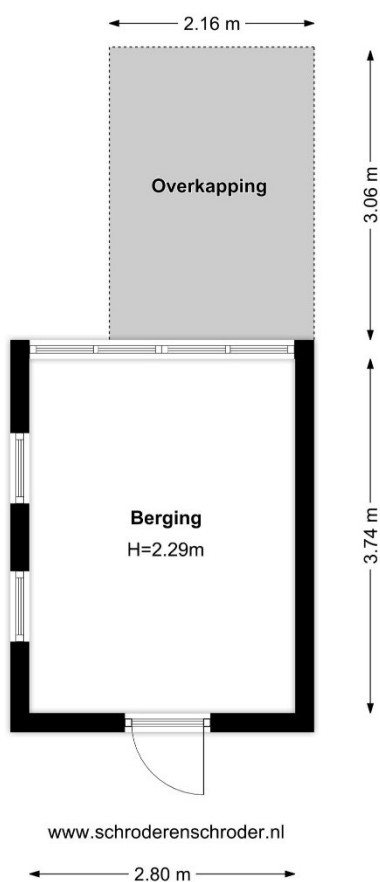
www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 33a 1251RL Laren
035-5384810





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Berging



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 6m



De Gouden Makelaar

Margriet Spierdijk



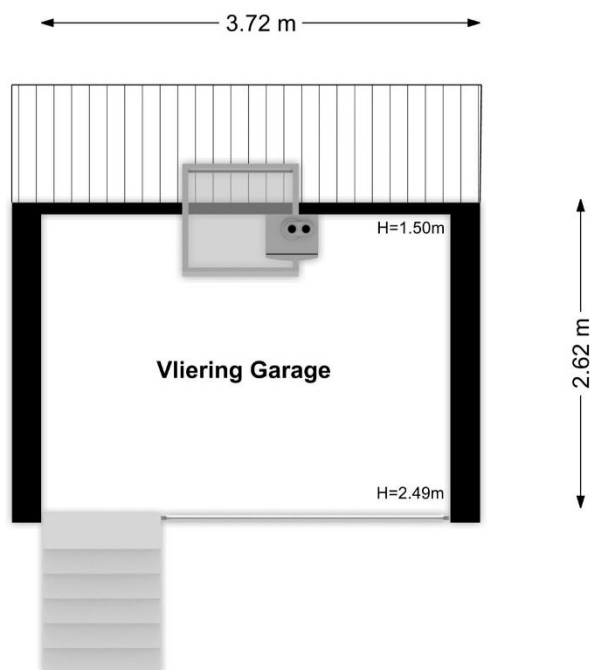
www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 33a 1251RL Laren
035-5384810





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Vliering garage



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
Margriet Spekenijde



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





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

NEN 2580 meting

Schröder & Schröder
PREMIUM SERVICES VOOR DE MAKELAAR

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Jhr C Roeëllaan 7

3755CL

Eemnes

17 februari 2020



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond	55,89				55,89
Inpandig gebruiksoppervlak Eerste Verdieping		43,96			43,96
Inpandig gebruiksoppervlak Tweede Verdieping			14,71		14,71
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden					
Vide en trappgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak	55,89	43,96	14,71		114,56
Overige inpandige ruimte(n) Garage	18,66				18,66
Overige inpandige ruimte(n) Verd. Garage		9,10			9,10
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)	18,66	9,10			27,76
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	74,55	53,06	14,71		142,32
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)					
Externe ruimte(n) Berging	10,44				10,44
Externe ruimte(n) Overkapping	6,61				6,61
Externe ruimte(n) Overkapping	6,90				6,90
Externe ruimte(n) Houtopslag	6,98				6,98
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)	30,93				30,93

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

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



Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM23827**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Jhr C Roeëllaan 7 3755CL te Eemnes naar een meting opgenomen op 17-2-2020.

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

Begane grond	55,89	m2	152,52	m3
Eerste Verdieping	43,96	m2	102,43	m3
Tweede Verdieping	14,71	m2	29,18	m3
Totaal	114,56	m2	284,13	m3

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

Totaal	27,76	m2	70,21	m3
---------------	--------------	-----------	--------------	-----------

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

Totaal	142,32	m2	354,34	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

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

Totaal			486,14	m3
---------------	--	--	---------------	-----------

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

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

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

Totaal	30,93	m2	31,49	m3
---------------	--------------	-----------	--------------	-----------

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

Uitgifte certificaat: 19 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 NEN2580 inclusief correctieblad.

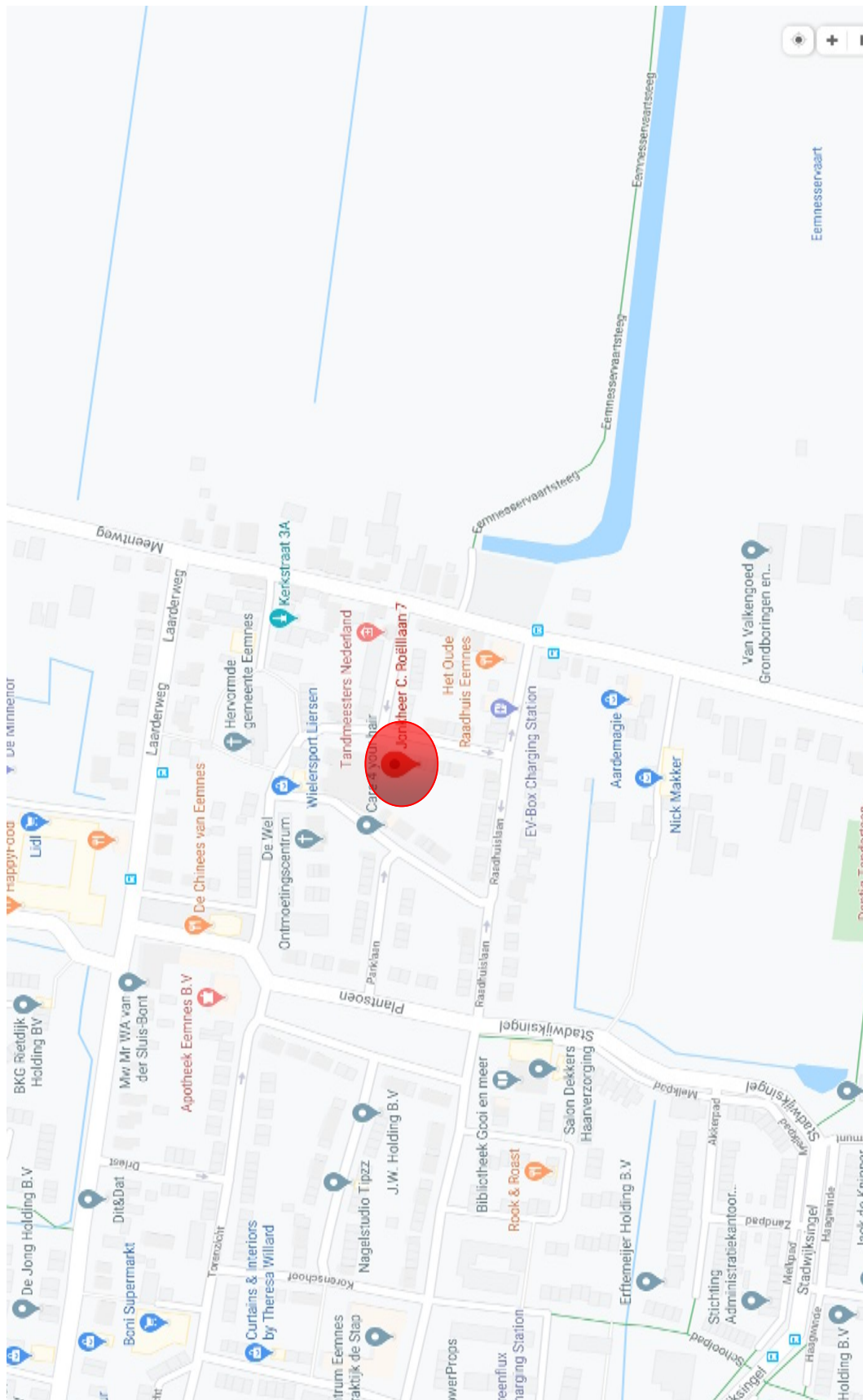


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

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.