



**De Gouden Makelaar®**

Makelaars in Het Gooi en omstreken

## **Graafland 21 Laren**



**Te koop**

**Vraagprijs € 875.000,- KK**



[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 33a 1251RL Laren  
035-5384810





## Inhoudsopgave

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

### Oppervlakten:

**Wonen: 146 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 540 m<sup>3</sup>**

**Perceel: 402 m<sup>2</sup>**

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.





## Graafland 21 Laren

Volledig gemoderniseerde, uitgebouwde en ruime half vrijstaand woonhuis met grote garage, zonnige tuin, 4 slaapkamers, 2 badkamers, luxe keuken en veel woongenot. Dit bijzondere woonhuis is op korte afstand van het centrum gelegen, is zeer goed onderhouden en heeft 402 m2 eigen grond.

Indeling: entree, hal met toilet, trap verdieping en meterkast. Ruime en zeer lichte L-vormige woonkamer met massief houten vloer, gestuukte wanden en plafond, sfeervolle – doch stoere- gashaard en open woon/eetkeuken aan de tuinzijde. De luxe en zeer royale keuken heeft veel werkruimte, veel bergruimte en is volledig voorzien van luxe inbouwapparatuur. De keuken is voorzien van vloerverwarming en loopdeur naar de tuin.

De eerste verdieping: overloop, grote masterbedroom met hoog plafond en badkamer en suite. De badkamer heeft een jacuzzi, douche, toilet en dubbele wastafel. Tweede en derde slaapkamer alsmede 2e badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereikbaar, grote 4e slaapkamer met dakraam en separate ruimte voor de cv-ketel en wasmachine en droger.

De tuin: Grote tuin rondom de woning, waarin veel privacy, veel zon en in de achtertuin staat de garage. Deze is verwarmd, heeft een elektrische deur en tevens nog een wasmachine/droger aansluiting/afvoer.

**Vraagprijs: € 875.000,- 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](mailto:info@deGoudenMakelaar.nl)

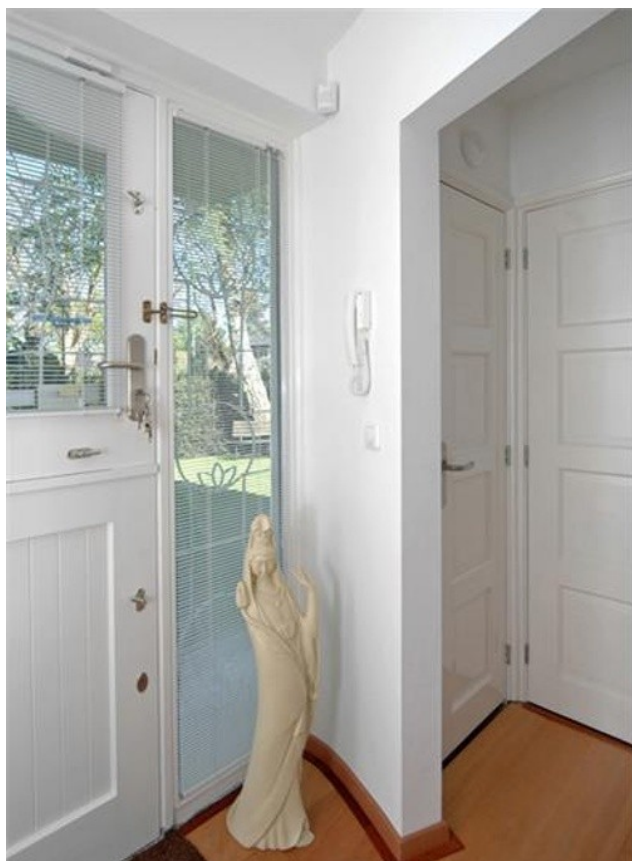


De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken





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](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 33a 1251RL Laren  
035-5384810





De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken



[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 33a 1251RL Laren  
035-5384810







De Gouden Makelaar®

Makelaars in Het Gooi en omstreken



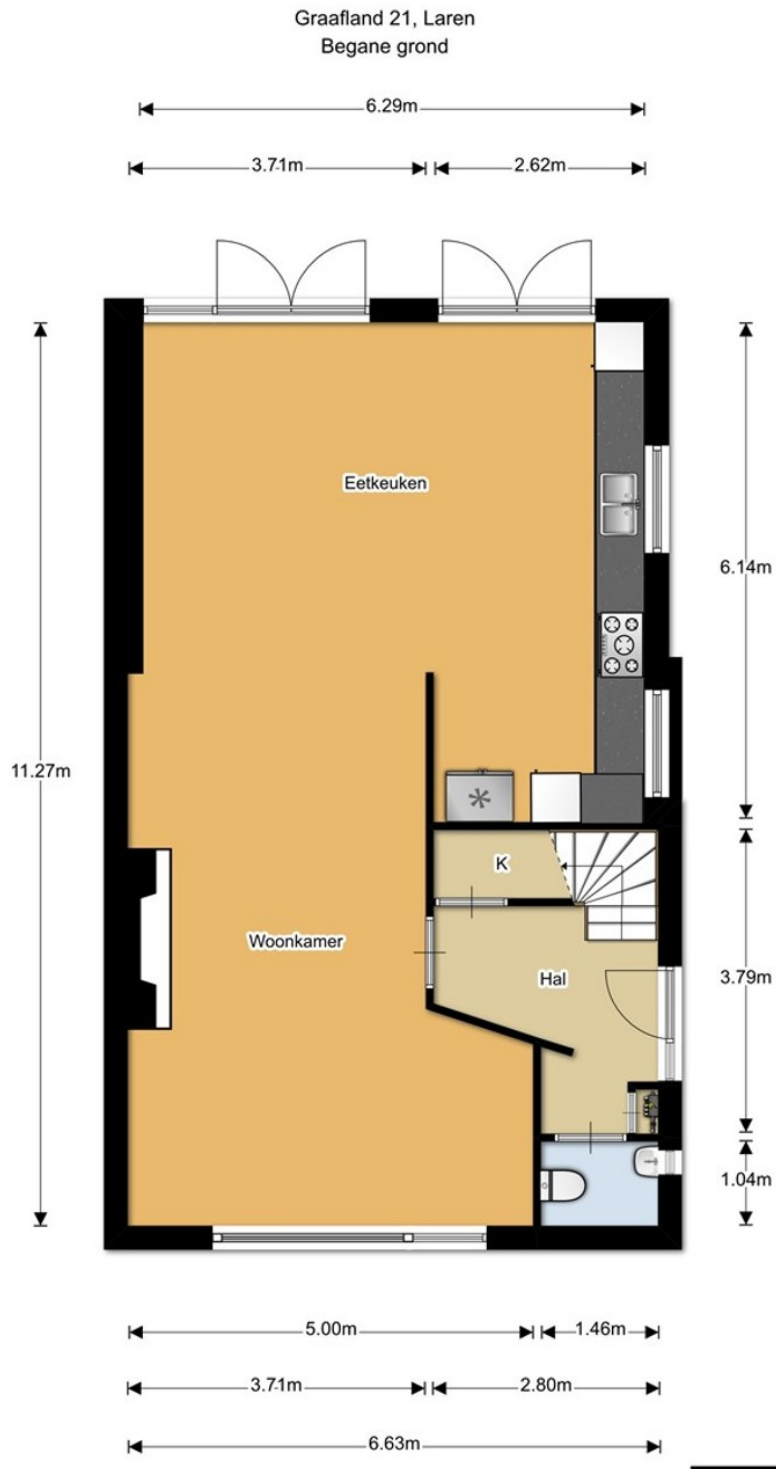


De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken





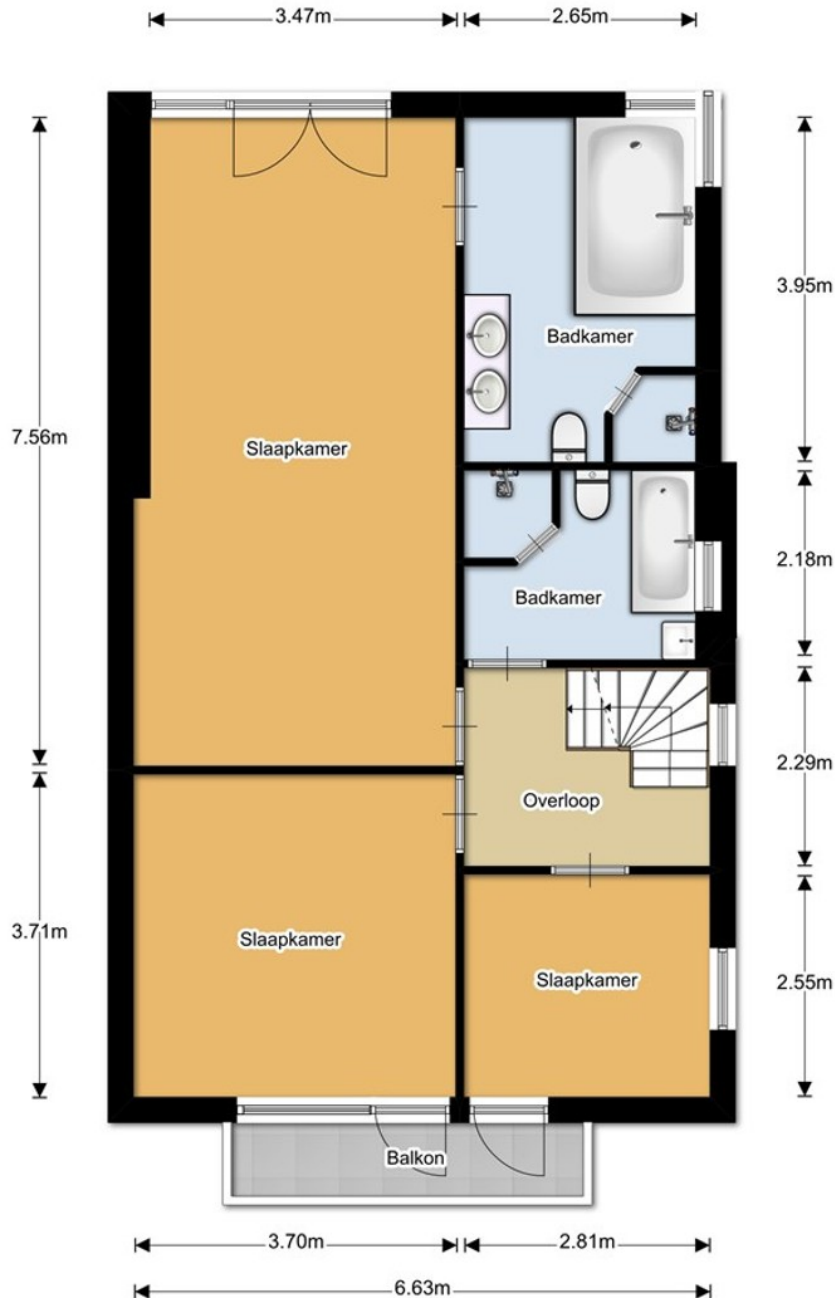
## Begane grond





## Eerste verdieping

Graafland 21, Laren  
1e verdieping



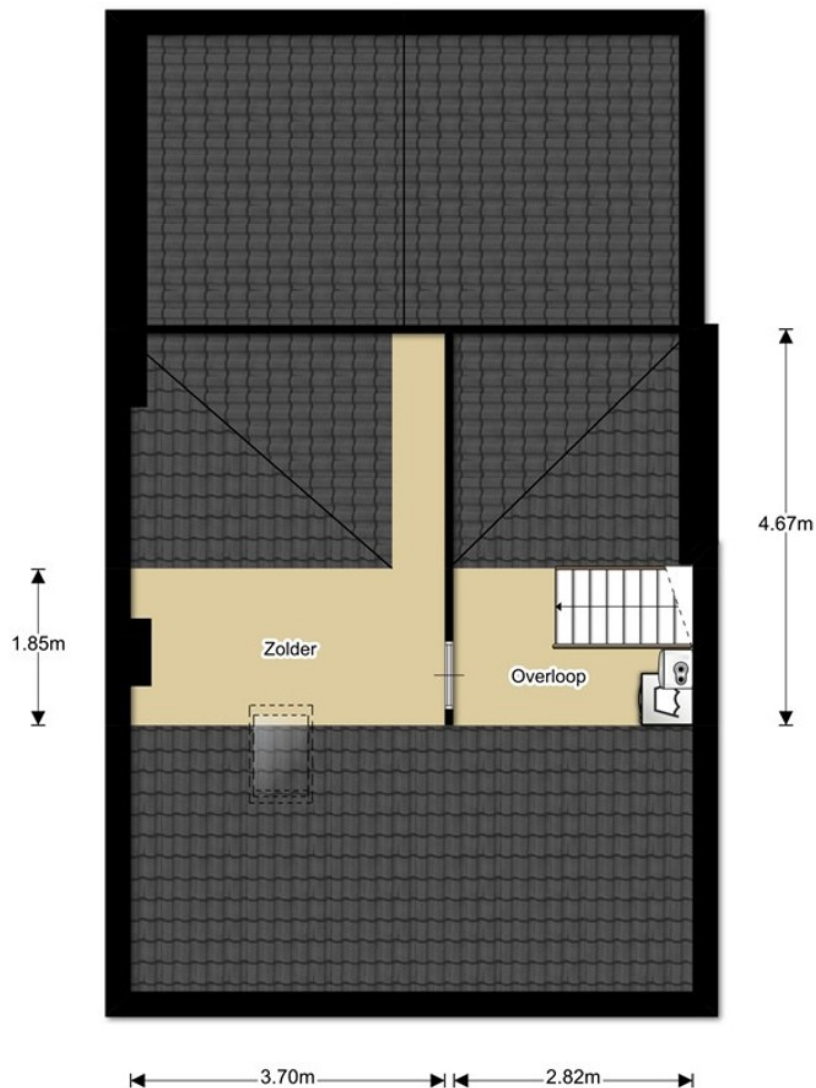
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 1978 Makelaars



## Tweede verdieping

Graafland 21, Laren  
2e verdieping

0.61m

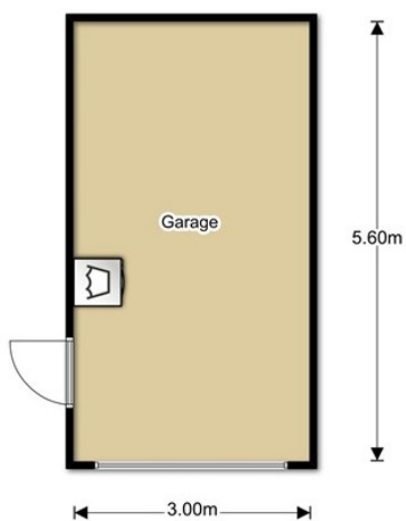


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 123 Meten



## Garage

Graafland 21, Laren  
Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 123 Meten



## NEN 2580 meting

### Toelichting op het meetrapport

123 Meten heeft in opdracht van Voorma en Walch een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 nl, inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

### Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 6 april 2016, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Op de 2e verdieping is er rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	146,50	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte (zolder H=1,92m)	14,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte (balkon)	3,70	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte (garage)	16,80	m2
Bruto inhoud woning	540,00	m3
Inhoud externe bergruimte (garage)	56,00	m3
Oppervlakte woon/eetkamer	61,00	m2

Rapport opgemaakt door 123 Meten

Bussum, 6 april 2016



Havenstraat 55  
1401 EL Bussum  
M 06 - 246 910 76  
E info@123meten.nl



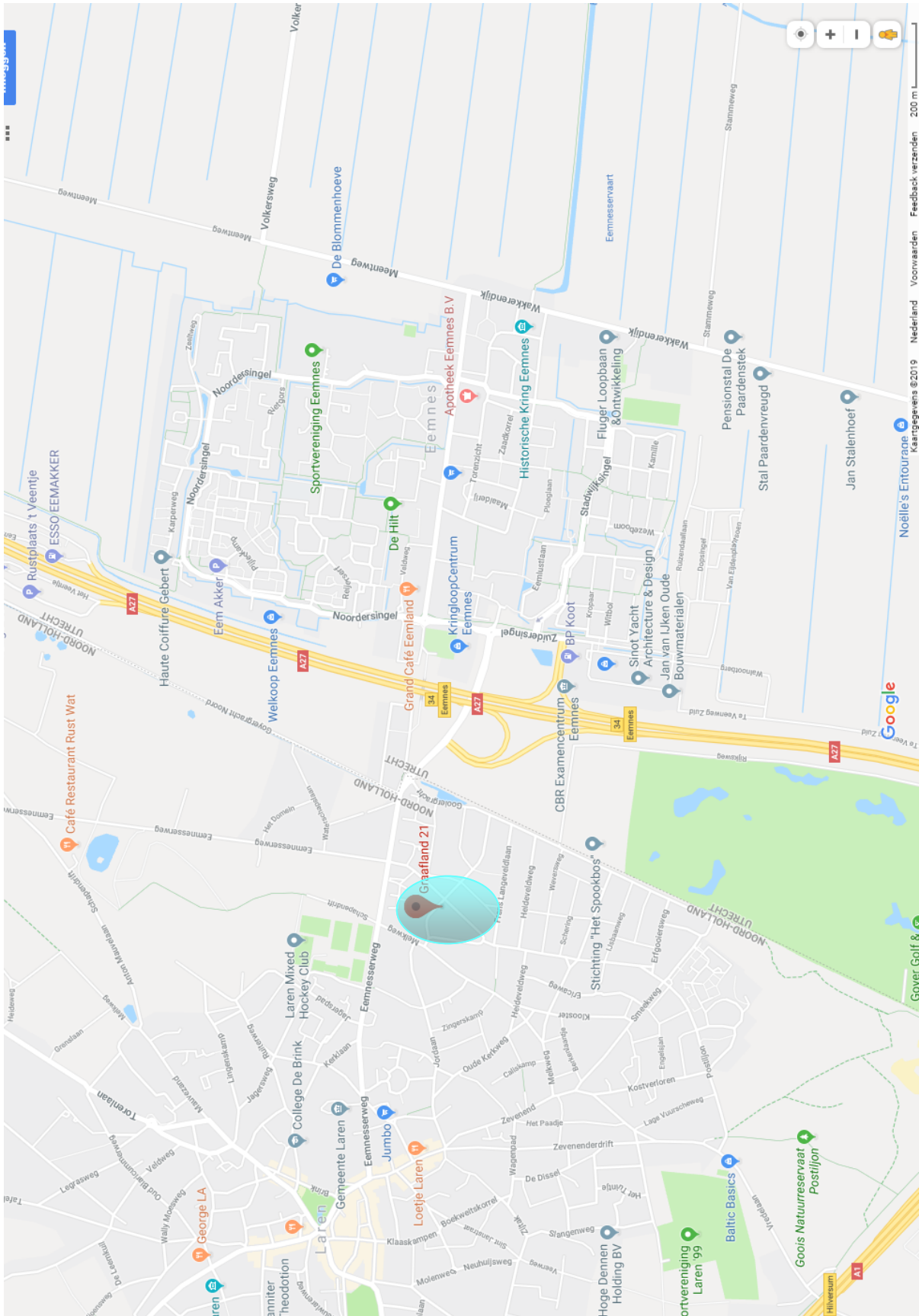
## Kadastrale kaart







## 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.**