



**De Gouden Makelaar®**

Makelaars in Het Gooi en omstreken

## **Laarderweg 49 Eemnes**



**Te koop**

**Vraagprijs: € 569.000,- KK**



## Inhoudsopgave

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

### Oppervlakten:

**Wonen: 134 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 496 m<sup>3</sup>**

**Perceel: 312 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.







## Laarderweg 49 Eemnes

Op een centrale locatie in het oude dorp van Eemnes gelegen, goed onderhouden, verrassende, speels én, sfeervolle (uitgebouwde) HELFT VAN EEN DUBBEL WOON-HUIS.

Vanaf de buitenzijde is moeilijk in te schatten hoeveel woongenot dit heerlijke huis u te bieden heeft; 134 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Onder andere: een mooie grote living met open haard, open woon/eetkeuken met openslaande deuren naar de tuin (op zuiden), 3 volwaardige slaapkamers; we nodigen u graag uit voor een bezichtiging!

Het hoofddeel van de woning is gebouwd in 1860 en is in de afgelopen 20 jaar uitgebouwd tot de huidige grootte. Op 5 minuten loopafstand van de winkels in Eemnes gelegen en binnen 10 fietsminuten bent u ook in het centrum van Laren. Eemnes is onderdeel van de BEL gemeente (Blaricum, Eemnes en Laren). Een nieuw winkelcentrum, diverse sportverenigingen en goede basisscholen maakt deze plek daarom - mede- aantrekkelijk voor gezinnen.

Indeling: uitnodigende entree, overdekt, met een fraaie voordeur met hierachter een prettige grote hal die toegang biedt tot verschillende vertrekken met de trap naar de verdieping, trapkast, zeer praktische bijkeuken met wasmachine en droger opstelling, toegang tot de achtertuin, gastentoilet, royale badkamer met heerlijk ligbad, douche en dubbele wastafel. De bijzondere en sfeervolle woonkamer is zeer royaal, heeft een 2m90 hoog balkenplafond, grote haard met schouw en stoere eiken vloer, grote ramen waardoor veel lichtinval en mooie zichtlijnen. Een open verbinding met de strakke woon/eetkeuken. Gedurfd in zwart uitgevoerd volledig voorzien van inbouwapparatuur met oa.: 5 pits kooktoestel en grote oven (90cm), koel/vriescombinatie, magnetron en afwasmachine. Openslaande deuren naar de vrije achtertuin, die is gelegen op het Zuiden.

De tuin geeft veel privacy met het gevoel van "permanent-op-vakantie", praktische berging, fietsencarport en achterom.

1e verdieping: via gemakkelijk te belopen trap bereikbaar, grote open lichte overloop/hal en tevens werkplek met kenmerkend rond raam. 3 volwaardige slaapkamers met heel bijzondere details: oa: balken in zicht, speelse dakramen met lichtspel, hoge plafonds, praktische bergruimte .

Bijzonderheden: 2 eigen parkeerplaatsen, goed onderhouden, nieuwe berging, nieuwe CV-combi HR ketel, erfpachtgrond tegen een jaarlijkse eeuwigdurende erfpacht van € 3,60 (drie euro zestig).

**Vraagprijs € 569.000,-- k.k.** aanvaarding in overleg.



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



[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 59b 1251RM Laren  
035-5384810







De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken



[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 59b 1251RM Laren  
035-5384810







De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken



[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 59b 1251RM Laren  
035-5384810







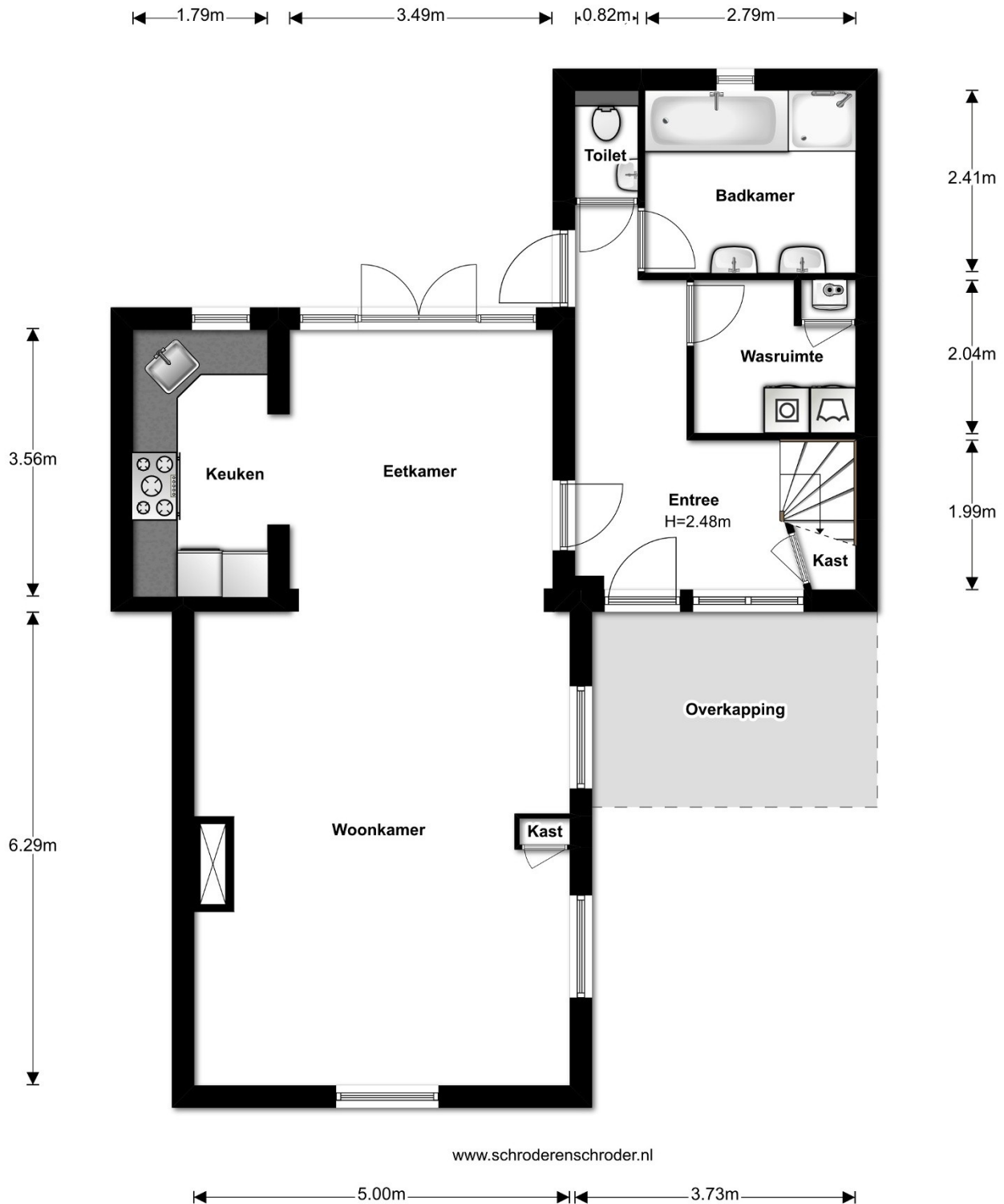
De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken







## Begane grond







## Eerste verdieping



[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)

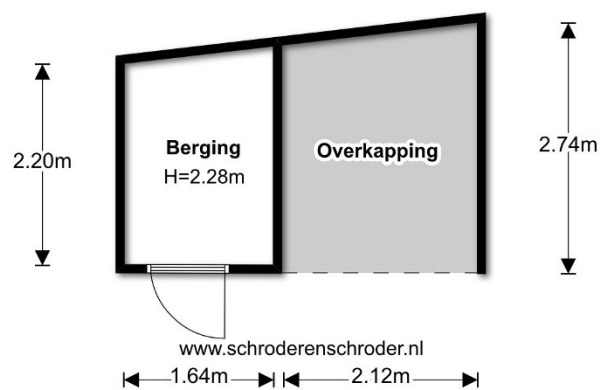
5.21m

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](mailto:info@deGoudenMakelaar.nl)





## 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](mailto:info@deGoudenMakelaar.nl)





## NEN 2580 meting

Schröder & Schröder

PREMIUM SERVICES VOOR DE MAKELAAR

### Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform NEN 2580

Laarderweg 49

3755 AL

Emnes

14 januari 2019



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond	77,97				77,97
Inpandig gebruiksoppervlak Verdieping		58,53			58,53
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden	-2,46				-2,46
Vide en trappgat overige correcties					
<b>1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak</b>	<b>75,51</b>	<b>58,53</b>			<b>134,04</b>
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
<b>2: Totaal overige inpandige ruimte(n)</b>					
<b>3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf</b>	<b>75,51</b>	<b>58,53</b>			<b>134,04</b>
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overkapping	9,82				9,82
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
<b>4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)</b>	<b>9,82</b>				<b>9,82</b>
Externe ruimte(n) Berging	3,76				3,76
Externe ruimte(n) Overkapping	5,56				5,56
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
<b>5: Totaal externe ruimte(n)</b>	<b>9,33</b>				<b>9,33</b>

\*meetgegevens zijn weergegeven in m2.





## Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer: **BGM21166**

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Laarderweg 49 3755 AL te Eemnes naar een meting opgenomen op 14-1-2019.

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

Begane grond	75,51	m2	187,26	m3
Verdieping	58,53	m2	152,66	m3

<b>Totaal</b>	<b>134,04</b>	<b>m2</b>	<b>339,91</b>	<b>m3</b>
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

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

<b>Totaal</b>	<b>0,00</b>	<b>m2</b>	<b>0,00</b>	<b>m3</b>
---------------	-------------	-----------	-------------	-----------

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

<b>Totaal</b>	<b>134,04</b>	<b>m2</b>	<b>339,91</b>	<b>m3</b>
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

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

<b>Totaal</b>			<b>496,28</b>	<b>m3</b>
---------------	--	--	---------------	-----------

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

<b>Totaal</b>	<b>9,82</b>	<b>m2</b>		
---------------	-------------	-----------	--	--

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

<b>Totaal</b>	<b>9,33</b>	<b>m2</b>	<b>8,58</b>	<b>m3</b>
---------------	-------------	-----------	-------------	-----------

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

Uitgifte certificaat 15 februari 2019

Schröder & Schröder B.V.







## Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: laardeweg 49



0m 5m 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Beplanting</p> <p>Overengtopografie</p> <p>Voor een compleet uittreksel, zie 5 december 2018</p> <p>De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Eemnes</p> <p>Perceel Sectie G</p> <p>2460</p>	
---	---	--

Alrijd uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De aansprakelijkheid voor het kadastraal en de openbare registers behoort uitsluitend tot de leedre.  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.







## 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.**