



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Graafland 54, Laren



Te koop

Vraagprijs: € 329.000,- KK



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Inhoudsopgave

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

Oppervlakten:

Wonen: 126 m²

Inhoud: 429 m³

Perceel: 136 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

Graafland 54 Laren

Nabij het centrum gelegen, goed onderhouden, ruime geschakelde eengezinswoning met berging en fijne tuin. Kindvriendelijke buurt, nabij scholen, zwembad, winkels, natuurgebieden en sportfaciliteiten.

Indeling: entree, hal met meterkast, garderobe en gemoderniseerde toilet. Royale lichte Z-vormige woonkamer, houten vloer, bergkast en trap naar de verdieping. Aan de tuinzijde is de open woon/eetkeuken gesitueerd met deur naar tuin. De keuken is v.v. diverse inbouwapparatuur en reeds vernieuwd. Beneden is voorzien van dubbel glas.

Zonnige tuin op het ZO met houten tuinhuis/berging en achterom en direct aan het huis een overkapping/veranda.

Verdieping: overloop, moderne en ruime badkamer met 2 douches, toilet, dubbele wastafel. 2 grote slaapkamers (voorheen 3) met inloopkast.

Zolder: voorzolder met CV-opstelling en wasruimte, grote zolderkamer met dakramen en bergruimte achter de knieschotten.

Vraagprijs € 329.000,-- 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





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





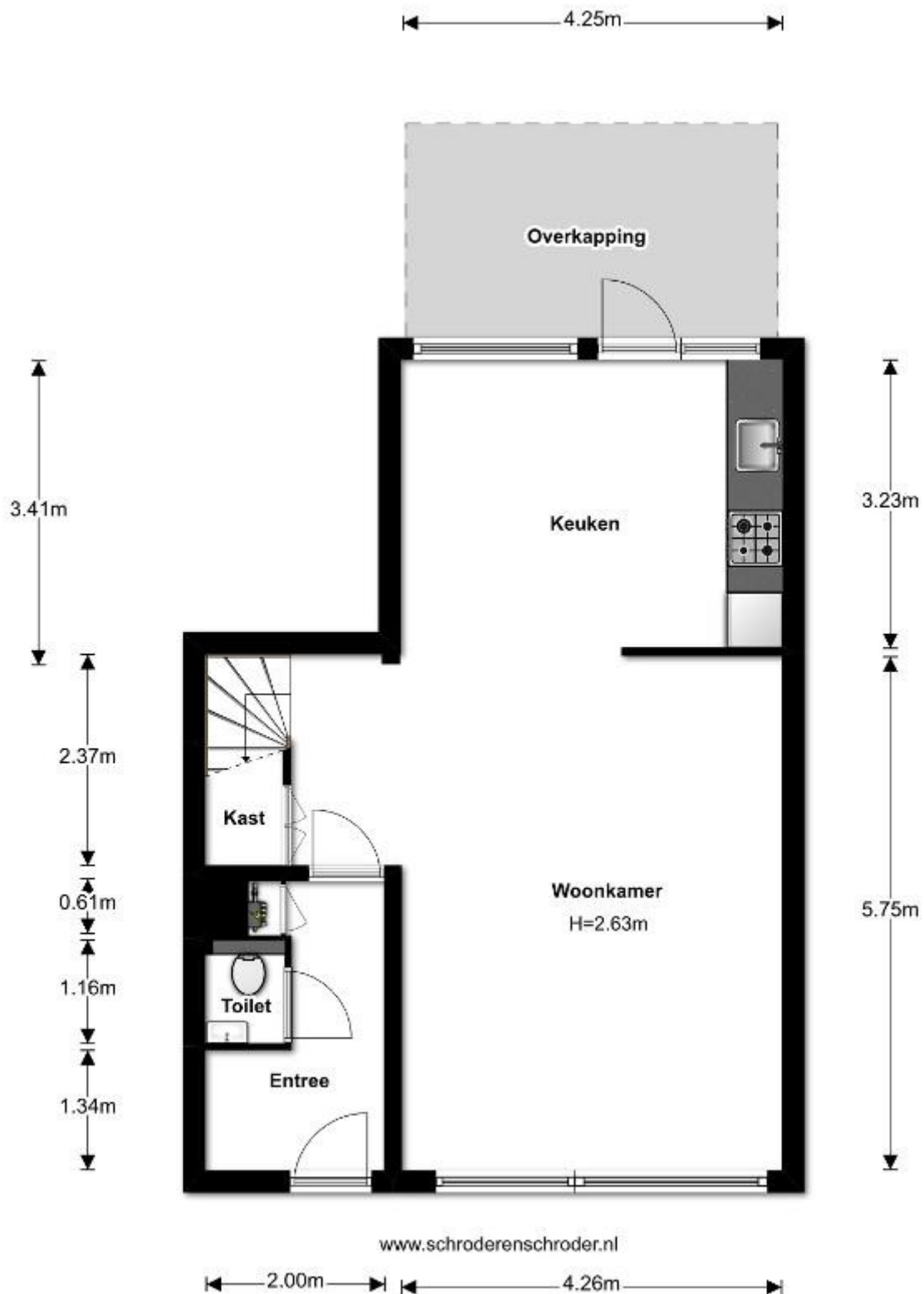
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Begane grond



www.schroderenschroder.nl



De Gouden Makelaar
Middelburgse Straat 10

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

2.5m



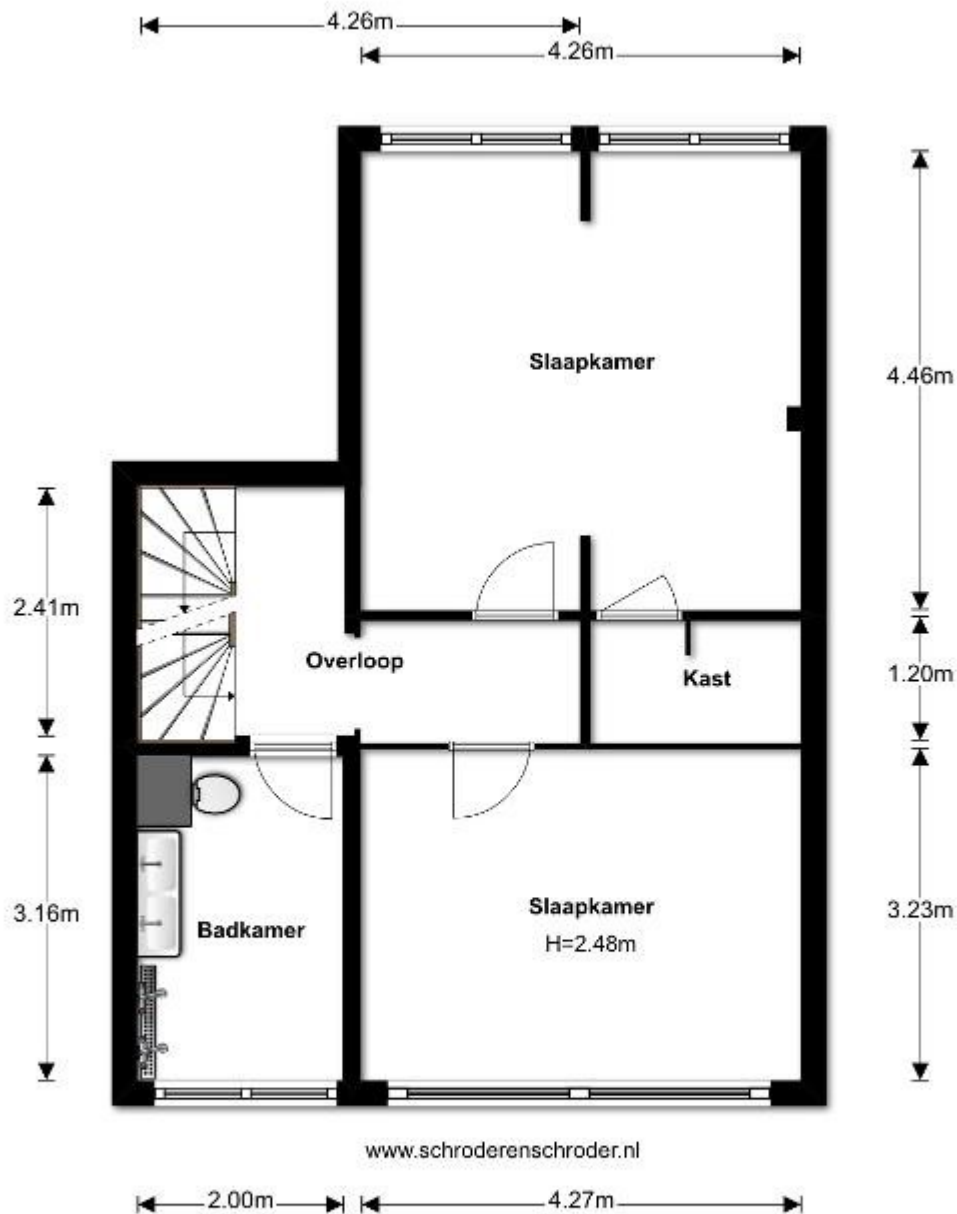
www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 59b 1251RM Laren
035-5384810





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Eerste verdieping

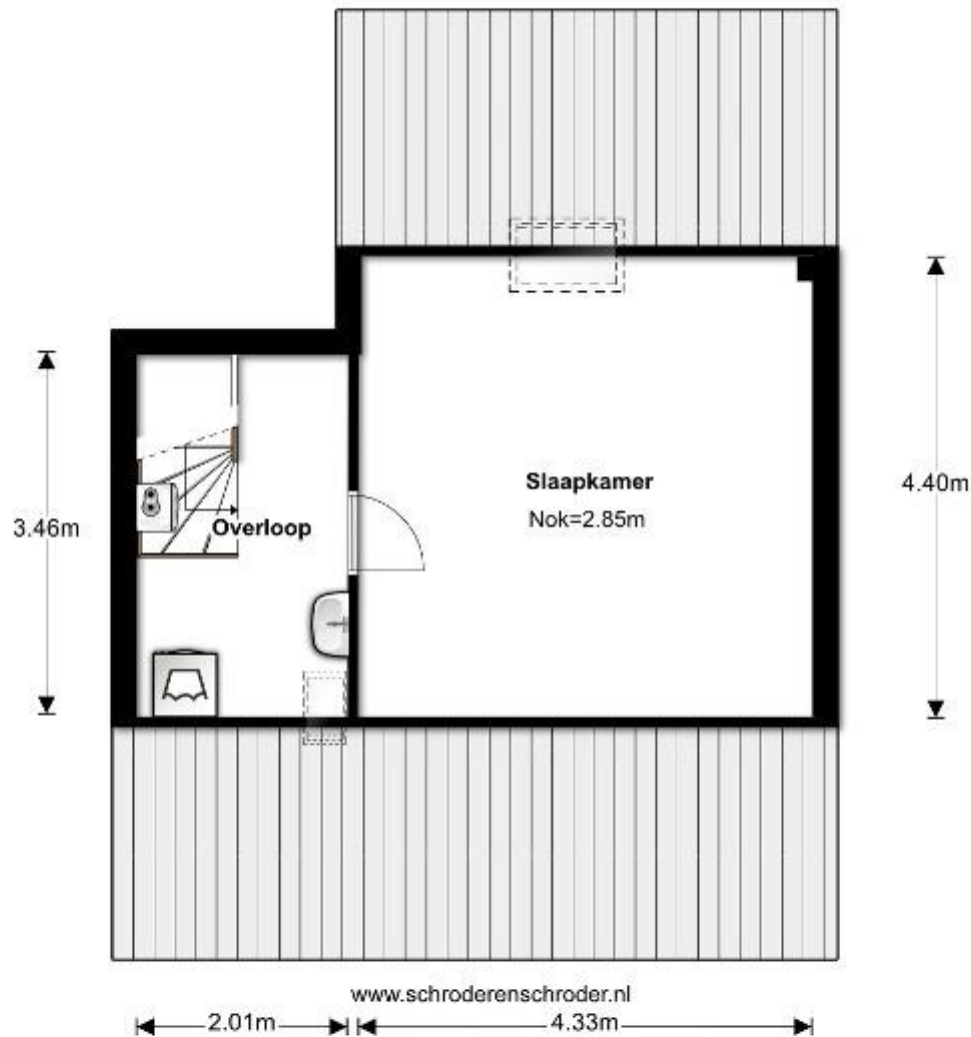


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Tweede verdieping

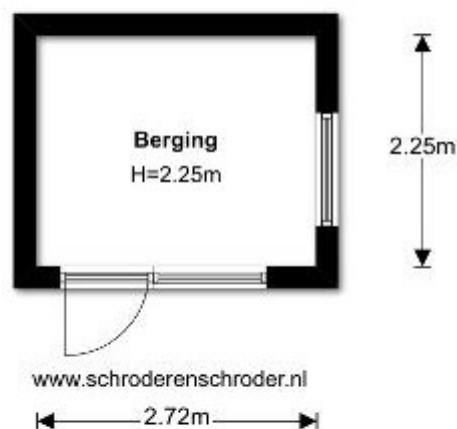


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl



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





NEN meting

Schröder & Schröder
Vastgoed met de juiste maat en de juiste prijs

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform NEN 2580

Graafland 54

1251 NK

Laren

20 december 2016



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond	51,27				51,27
Inpandig gebruiksoppervlak Verdieping		51,08			51,08
Inpandig gebruiksoppervlak Zolder			26,35		26,35
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden	-1,16	-1,04			-2,20
Vide en trapgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak	50,11	50,04	26,35		126,50
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	50,11	50,04	26,35		126,50
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overlapping	9,97				9,97
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)	9,97				9,97
Externe ruimte(n) Berging	6,12				6,12
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)	6,12				6,12

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.



Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer: **BGM16787**

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Graaffland 54 1251 NK te Laren naar een meting opgenomen op 20-12-2016.

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

Begane grond	50,11	m2	131,80	m3
Verdieping	50,04	m2	124,09	m3
Zolder	26,35	m2	58,33	m3
Totaal	126,50	m2	314,23	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	126,50	m2	314,23	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

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

Totaal			429,91	m3
---------------	--	--	---------------	-----------

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

Totaal	9,97	m2		
---------------	-------------	-----------	--	--

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

Totaal	6,12	m2	12,97	m3
---------------	-------------	-----------	--------------	-----------

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

Uitgifte certificaat: 20 december 2016

Schröder & Schröder B.V.

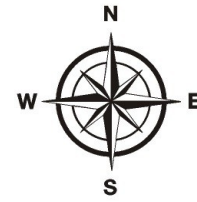




De Gouden Makelaar
Makelaars in Het Gooi en omstreken

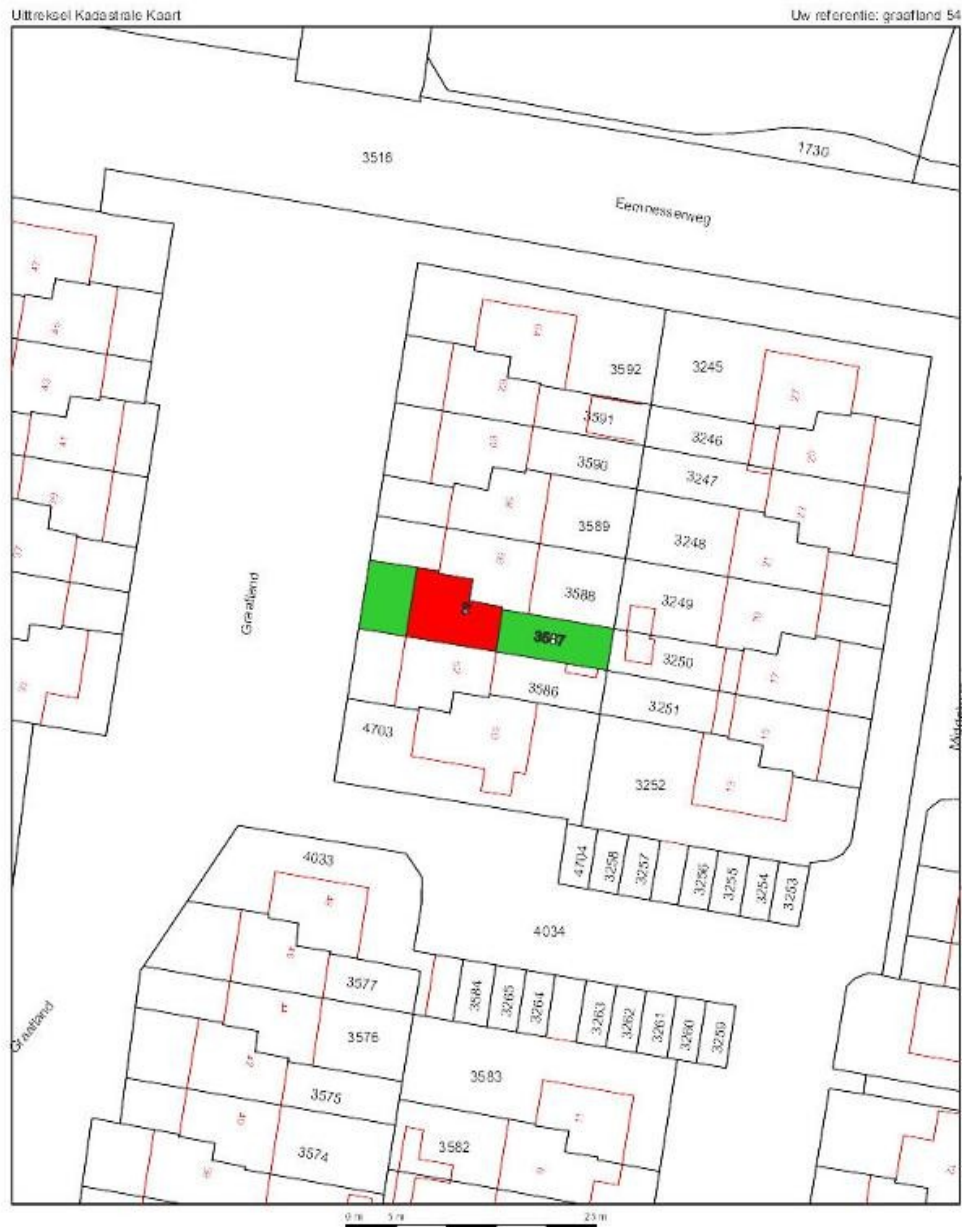
Kadastrale kaart

Noord



West

Oost



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente LAREN	
23 Huisnummer	Stad G	
Kadastrale grens	Perceel 3587	
Voorlopige grens		
Bebouwing		
Overige topografie		

Van een eendaalend uittreksel AMSTERDAM 6 mei 2010
De betrekking van het kadastraal en de openbare registers

Andere uittreksel nummer gaat bezwaarschrift in te reiken
De Gemeente van het kadastraal en de openbare registers wordt verzocht de informatie
algemeen schied van de gemeente van het kadastraal en de openbare registers

Zuid



De Gouden Makelaar
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Locatie





EEN WONING BEZICHTIGD... hoe nu verder?

Naar alle waarschijnlijkheid heeft u zojuist een brochure van een van onze medewerk(st)ers ontvangen en wellicht heeft u zelfs de woning al bezichtigd. Graag ontvangen wij van u een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren en dat wij weten wat er bij u "leeft". Het is mogelijk dat deze woning niet uw droomhuis is en aangezien u daar wel naar op zoek bent, bent u bij ons aan het juiste adres. Samen met u gaan wij graag op zoek naar uw toekomstige woning. Bij het zoeken naar een woning komt tegenwoordig veel meer kijken dan het kijken en vergelijken op internet. Graag zijn we u bij deze zoektocht van dienst. Wij zijn dagelijks actief in de woningmarkt. We kennen de woningen, de verschillende woonwijken, de bestemmingsplannen en kunnen u als koper informeren over de juiste waardebeoordeling, koop- en onderhandelingsstrategieën.

Maak hiervoor gerust eens een afspraak bij ons op kantoor of bij u thuis, zodat we in alle rust kunnen inventariseren wat uw woonwensen zijn. Wij zijn maandag tot en met zaterdag bereikbaar middels 035-5384810 of per mail info@deGoudenMakelaar.nl

Wilsovereenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan nadat alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) 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 (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een woonvergunning of financiering) worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken, inclusief de overeengekomen termijn alsmede gerekend vanaf de dag van **wilsovereenstemming**.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 4 weken na wilsovereenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM makelaar in te schakelen en deze mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Algemene ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Hij verzwijgt echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken. U kunt te allen tijde een bouwkundig rapport op laten maken.

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. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bodemonderzoek

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld. Of eerder op aanvraag verstrekt.

Exoneratie clause

Indien de woning niet door verkoper zelf bewoond wordt/is geweest of dat erven de woning verkopen zal de volgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen: "Koper is op de hoogte van het feit de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk (verborgen) gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt en kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen".

Notariskeuze en kosten

Onderstaand artikel wordt opgenomen in de NVM-koopakte: De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.

Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standplaats van de woning weer.

Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door De Gouden Makelaar bv wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Uitnodiging

Alle door De Gouden Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaats gevonden. Anders gezegd: partijen zijn niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door een partij geen rechten worden ontleend.



Bezichtiging

U heeft zojuist een woning of appartement bezichtigd waarbij wij optreden als verkopend makelaar. Indien u interesse heeft om tot eventuele aankoop over te gaan, informeren wij u graag over het verloop van de aankoopprocedure.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. of kosten koper vermeld. Houdt hierbij rekening met ca. 8 - 10%, gerekend over de koopsom. Deze extra kosten, bestaande uit onder andere overdrachtsbelasting, notaris- en taxatiekosten en afsluitkosten voor een hypotheek telt u op bij de koopprijs

Biedingen

Een bieding bestaat meestal uit 3 elementen:

- 1) het bedrag dat u biedt, 2) een gewenste datum van aanvaarding en 3) eventuele ontbindende voorwaarden. Uw bod wordt door ons aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel van de verkoper volgen. Indien partijen het eens worden, wordt er wilsovereenstemming bereikt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze zijn opgenomen in de modelkoop-akte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

De afspraken zoals deze zijn gemaakt tussen koper en verkoper worden vastgelegd in een koopakte. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 4 weken na wilsovereenstemming te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie), worden alleen vermeld, als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

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 3 weken) genoemd waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering af te sluiten. Uiteraard kunnen wij u van dienst zijn bij het vinden van een juiste hypotheek. 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 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de ontbindingstermijn definitief.

Aansluitingen

Wij raden u aan een aantal zaken zoals b.v. telefoonaansluiting vooraf te regelen. Heeft u een woonhuis gekocht, laat dan de opstalverzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt. Indien u een appartement heeft gekocht, hoeft u veelal geen zorg te dragen voor een opstalverzekering, deze is meestal inbegrepen bij de servicekosten.

Concept overdrachtsakte

Enkele dagen voor de eigendomsoverdracht ontvangt u van de notaris een concept van de leveringsakte, alsmede uw nota van afrekening. In de nota wordt precies uiteen gezet wat u bij de eigendomsoverdracht totaal verschuldigd bent en er vindt tevens een verrekening plaats van de aan de woning verbonden zakelijke lasten, zoals onroerende zaakbelasting en waterschapslasten.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Inspectie

Voor de overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning of het appartement nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Overdracht

De overdracht bij de notaris is de laatste schakel in de verwerving van de woning of het appartement.

Na het ondertekenen van de akte vindt de sleuteloverdracht plaats.

U kunt dus direct beschikken over uw nieuwe woning of appartement. Wij wensen u veel woonplezier.