



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Plein 1945 1 Laren



Te koop

Vraagprijs € 1.295.000,- KK

Inhoudsopgave

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

Oppervlakten:

Wonen: 213 m²

Inhoud: 824 m³

Perceel: 478 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

Plein 1945 1 Laren

Midden in het centrum van Laren, in een groene oase gelegen compleet gerenoveerd (2018) HALF VRIJSTAAND, rietgedekt landhuis met badkamer en slaapkamer op de begane grond. Dit heerlijke gezinshuis is écht instapklaar; koffers pakken en heerlijk genieten. 3 badkamers, 5 slaapkamers, grote woon-eetkeuken en een grote woonkamer met maar liefst 3.19m hoge plafond en mooie ramen met roedenverdeling.

Aan ruimte kom je in dit bijzondere object niet snel te kort; maar liefst 213 m2 woonoppervlakte, 478 m2 grond, een grote berging, 2 ruime parkeerplaatsen op eigen terrein, zeer zonnige tuin met veranda en privacy, waarin je de gehele dag zon ervaart.

Indeling: entree, hal met toegang naar de woonkamer. Zeer royale en lichte woonkamer (45 m2) met machtig groot raam met zicht op de patiotuin en dubbele openslaande deuren naar de besloten voortuin. De woonkamer heeft een grote gas gestookte open haard, balkenplafond en trap naar verdieping.

Aansluitend aan de woonkamer- middels schuifdeuren- af te sluiten, is een extra kamer met openslaande deuren naar de patio gesitueerd. Deze kamer is goed te gebruiken als speelkamer of als tv kamer. In open verbinding, doch separaat, de super woon/eetkeuken (31 m2) met groot kookeiland, veel kast- en bergruimte en volledig geoutilleerd met luxe Siemens inbouwapparatuur zoals een combi-magnetron en hettelucht-stoomoven, quooker, grillplaat, grote vriezer en grote koelkast. Via 2 stel openslaande deuren is de prachtige veranda direct bereikbaar.

Grote bijkeuken c.q. dagelijkse ingang met ruim toilet, kastenwand met hierachter de wasmachine en droger en CV-installatie, almede toegang tot de (multifunctionele) (slaap)kamer (20m2) ook te gebruiken als kantoor, praktijkruimte, au-pair ruimte ect. met eigen badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet. Via de trap is 2.28m hoge vliering bereikbaar welke ook goed als slaapverdieping kan worden gebruikt.

Verdieping: overloop, 2^e badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. 3^e slaapkamer, zeer grote kleedkamer die eenvoudig tot een grote 2^e slaapkamer veranderd kan worden, doorloopruimte met wederom kasten. Luxe hoofdbadkamer met dubbele inloofdouche, dubbele wastafelmeubel, toilet en bidet. Serene masterbedroom (20 m2) waarbij de nok en de balken in het zicht zijn.

2^e verdieping: via gemakkelijk te belopen trap bereikbaar, overloop met bergruimte, grote zolderkamer met de nok in het zicht en dakraam aan de achterzijde.

We nodigen u graag uit voor bezichtiging van dit fantastische woonhuis, waarbij u zelf kunt ervaren dat het woonhuis veel groter is dan de buitenzijde doet vermoeden.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Bijzonderheden:

Goed en volledig geïsoleerd

Vloerverwarming op de gehele begane grond, alsmede in de badkamers

Watts verwarmingsregeling (in elke ruimte is de verwarming afzonderlijk te regelen)

Eiken visgraat vloeren

In 2018 compleet gerenoveerd met behoud van stijlkenmerken

In de tuin zijn diverse elektrapunten aanwezig

Grote berging waarvan het dak en de wanden zijn geïsoleerd

Vraagprijs: € 1.295.000,- 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





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





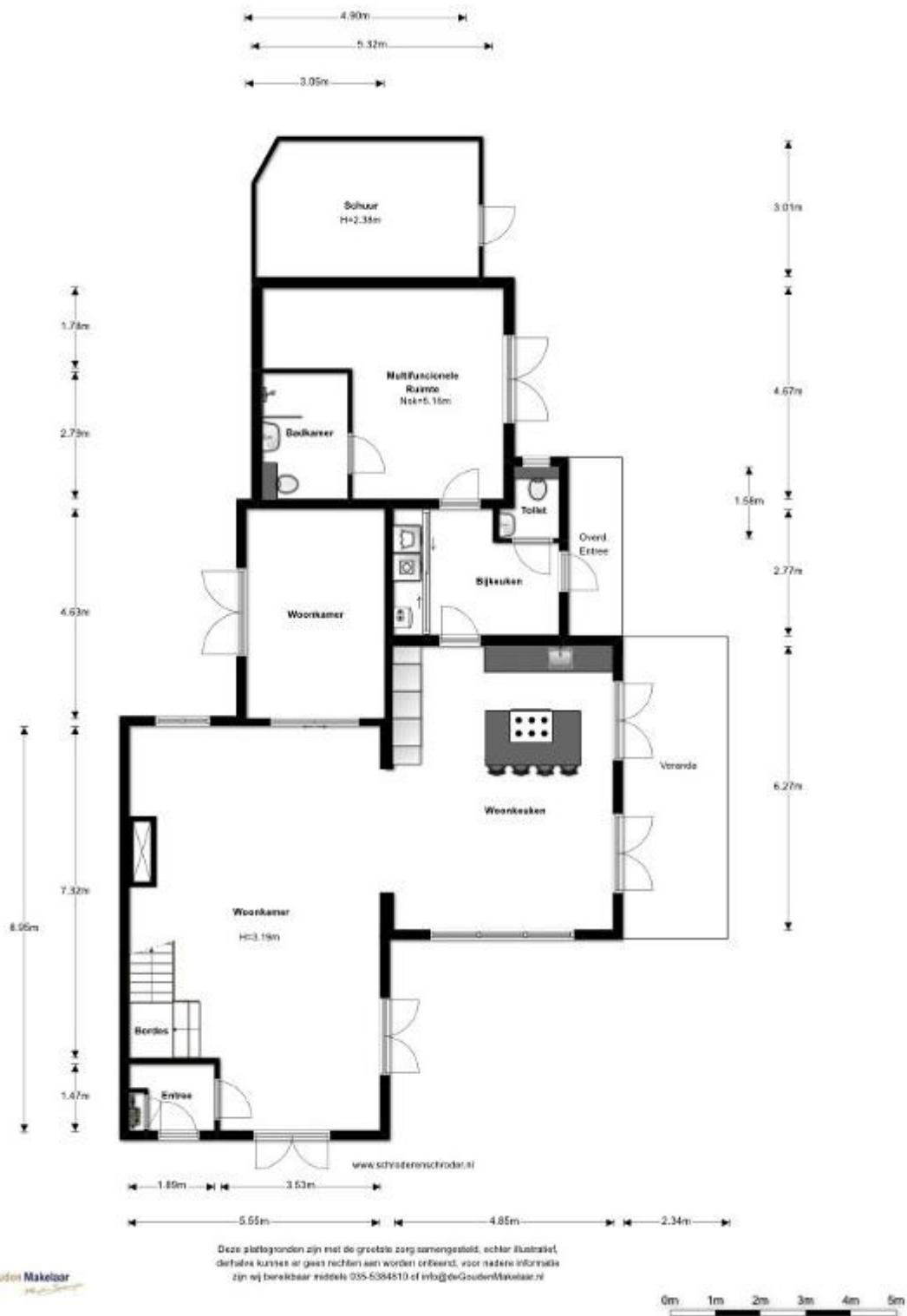
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Begane grond



De Gouden Makelaar



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Eerste verdieping

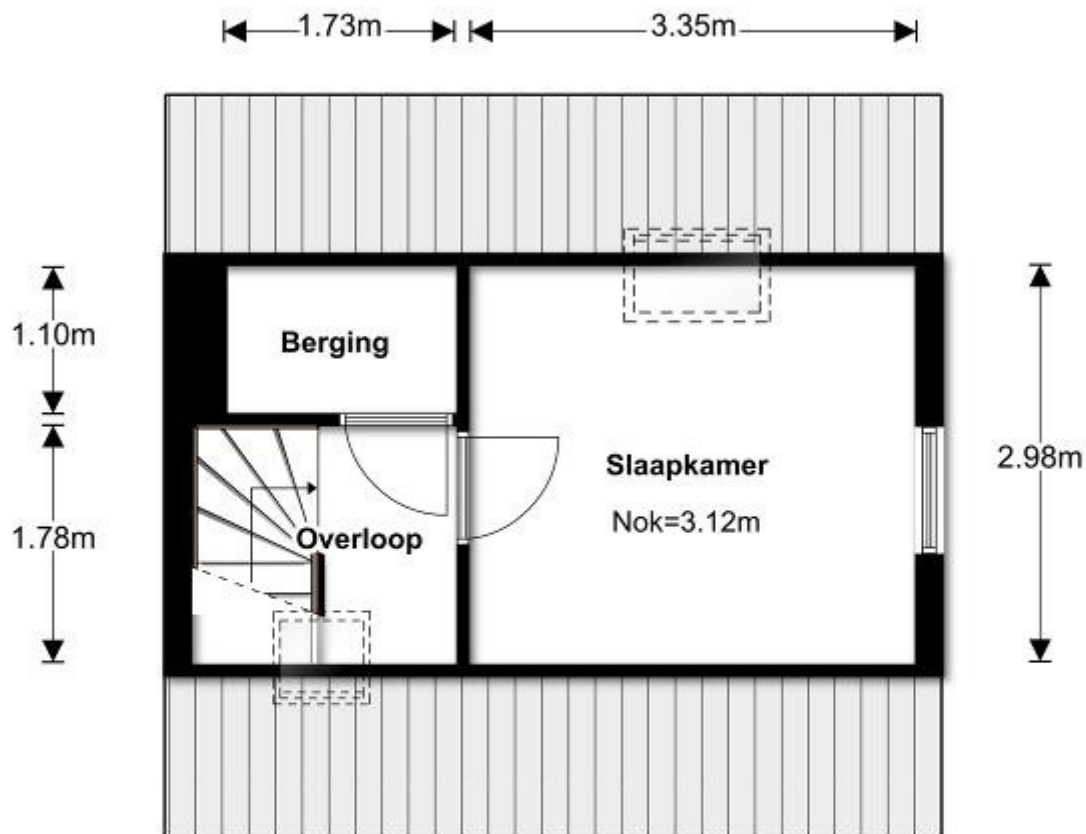


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Tweede verdieping



www.schroderenschroder.nl

1.98m 3.35m

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

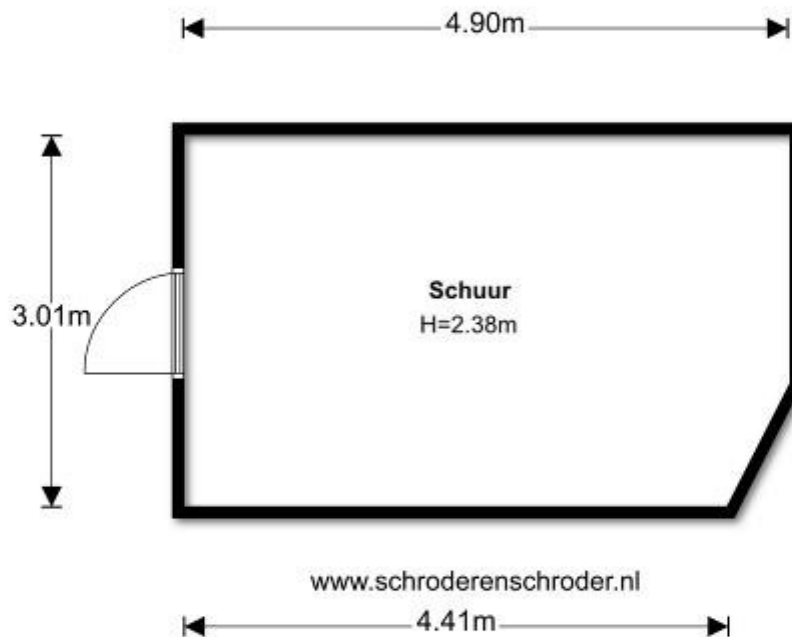
0m 2m

De Gouden Makelaar



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





De Gouden Makelaar
Makelaars in Het Gooi en omstreken

NEN 2580 meting

Schröder & Schröder
interne en externe meetbureaus

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform NEN 2580

Plein 1945 1

1251 MA

Laren

17 juni 2019



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond	135,92				135,92
Inpandig gebruiksoppervlak Eerste verdieping		66,75			66,75
Inpandig gebruiksoppervlak Tweede verdieping			16,18		16,18
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden	-5,05	-0,68			-5,72
Vide en trappgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak	130,87	66,07	16,18		213,12
Overige inpandige ruimte(n) Vloering		5,32			5,32
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)		5,32			5,32
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	130,87	71,39	16,18		218,44
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overkapping	14,67				14,67
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)	14,67				14,67
Externe ruimte(n) Berging	14,51				14,51
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)	14,51				14,51

*meetgegevens zijn weergegeven in m².

KvK 5298234 - Registratienummer KOMO K2110839 - Reeweg 12-14 1394 JD Nederhorst den Berg - T. 035-2400250 - info@schröderenschröder.nl



Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer: BGM22160

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Plein 1945 1 1251 MA te Laren naar een meting opgenomen op 17-6-2019.

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

Begane grond	130,87	m2	394,20	m3
Eerste verdieping	66,07	m2	157,17	m3
Tweede verdieping	16,18	m2	38,98	m3
Totaal	213,12	m2	590,36	m3

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

Totaal	5,32	m2	10,15	m3
---------------	-------------	-----------	--------------	-----------

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

Totaal	218,44	m2	600,51	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

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

Totaal			824,95	m3
---------------	--	--	---------------	-----------

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

Totaal	14,67	m2		
---------------	--------------	-----------	--	--

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

Totaal	14,51	m2	34,54	m3
---------------	--------------	-----------	--------------	-----------

AB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meergegevens'.

Uitgifte certificaat: 19 juni 2019

Schröder & Schröder B.V.





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

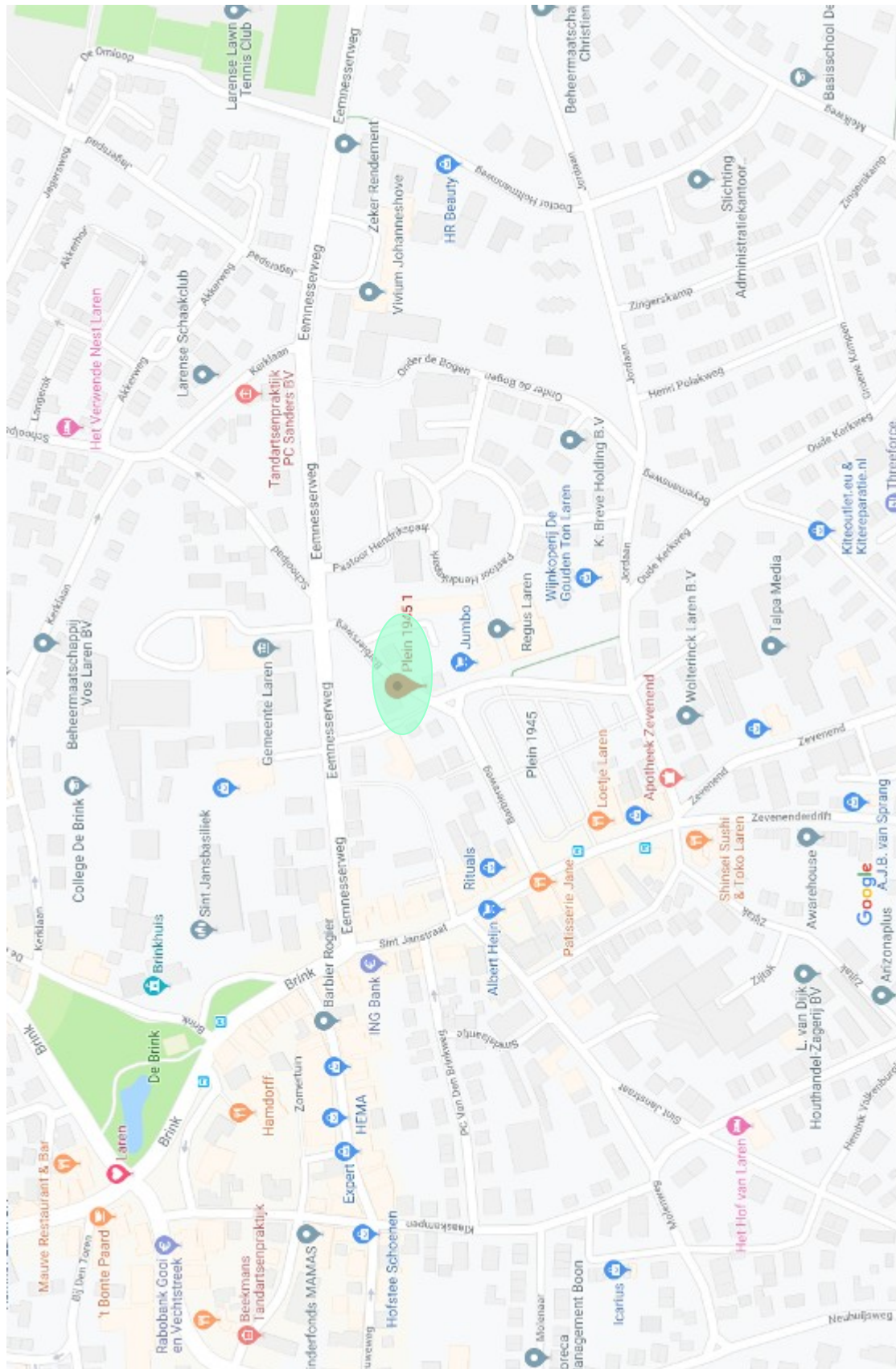
Kadastrale kaart





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

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.