



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Graafland 15 Laren



Te koop

Vraagprijs € 795.000,- 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?
- De Gouden Makelaar

Oppervlakten:

Wonen: 108 m²

Inhoud: 425 m³

Perceel: 520 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.



Graafland 15 Laren

Op goede centrale locatie en op korte afstand van sport, recreatie, natuur en nabij uitvalswegen een aan de achterzijde uitgebouwde twee onder een kapwoning met garage op een ruim perceel.

Begane grond: Entree/hal aan de zijgevel, meterkast, garderobe, toilet en toegang tot woonkamer en keuken. De woonkamer met erker aan de voorzijde en uitbouw aan de achterzijde, deze is voorzien van een grote schuifpui en convectorput.

Een eetkeuken met diverse inbouwapparatuur, aanrecht/werkblad met zicht op de oprit en voorts een loopdeur naar de besloten diepe achtertuin 22m!

Eerste verdieping: ruime overloop met daglicht, drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en een aan de achterzijde. Een van de slaapkamers aan de voorzijde met balkon. Een ruime badkamer met nieuwe inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en opstelplaats voor wasmachine en wasdroger.

Tweede verdieping: middels vaste trap te betreden een ruime berg/voorzolder met opstelplaats voor een cv/combiketel (Nefit 2012) en een ruime vierde slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde.

Aan de voorzijde een ruime tuin en voldoende parkeergelegenheid (drie/vier auto's). Aan het einde van de diepe oprit een stenen garage met loopdeur, elektra en verwarming en een bergvliering. Aangebouwd een houten fietsen/tuinberging.

De achtertuin besloten middels een gemetselde poort, de tuin zelf geweldig gelegen op de avondzon en de diepste van het hele blok. Al met al een fantastische twee onder een kap gezinswoning.

Vraagprijs: € 795.000,- 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





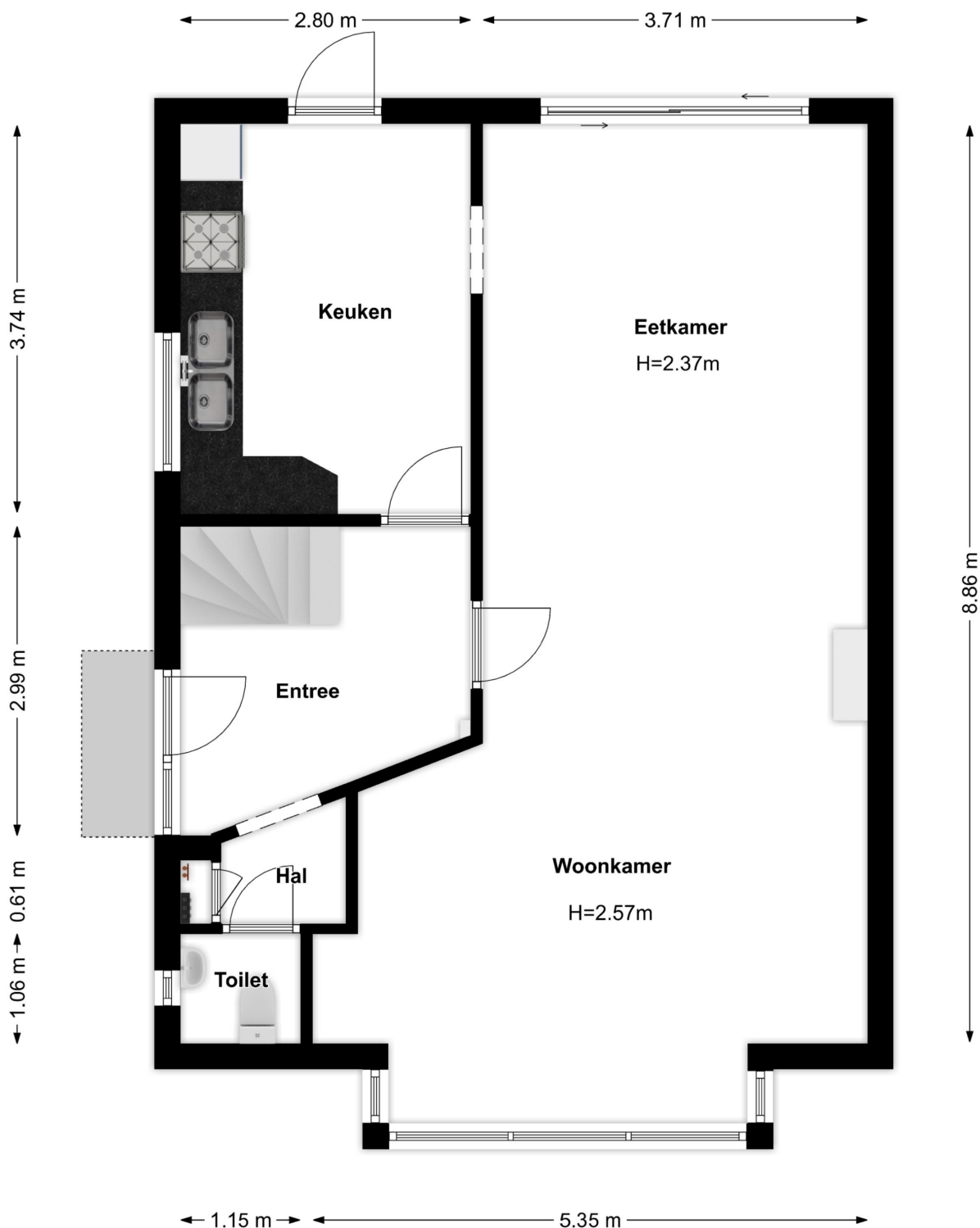
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Begane grond



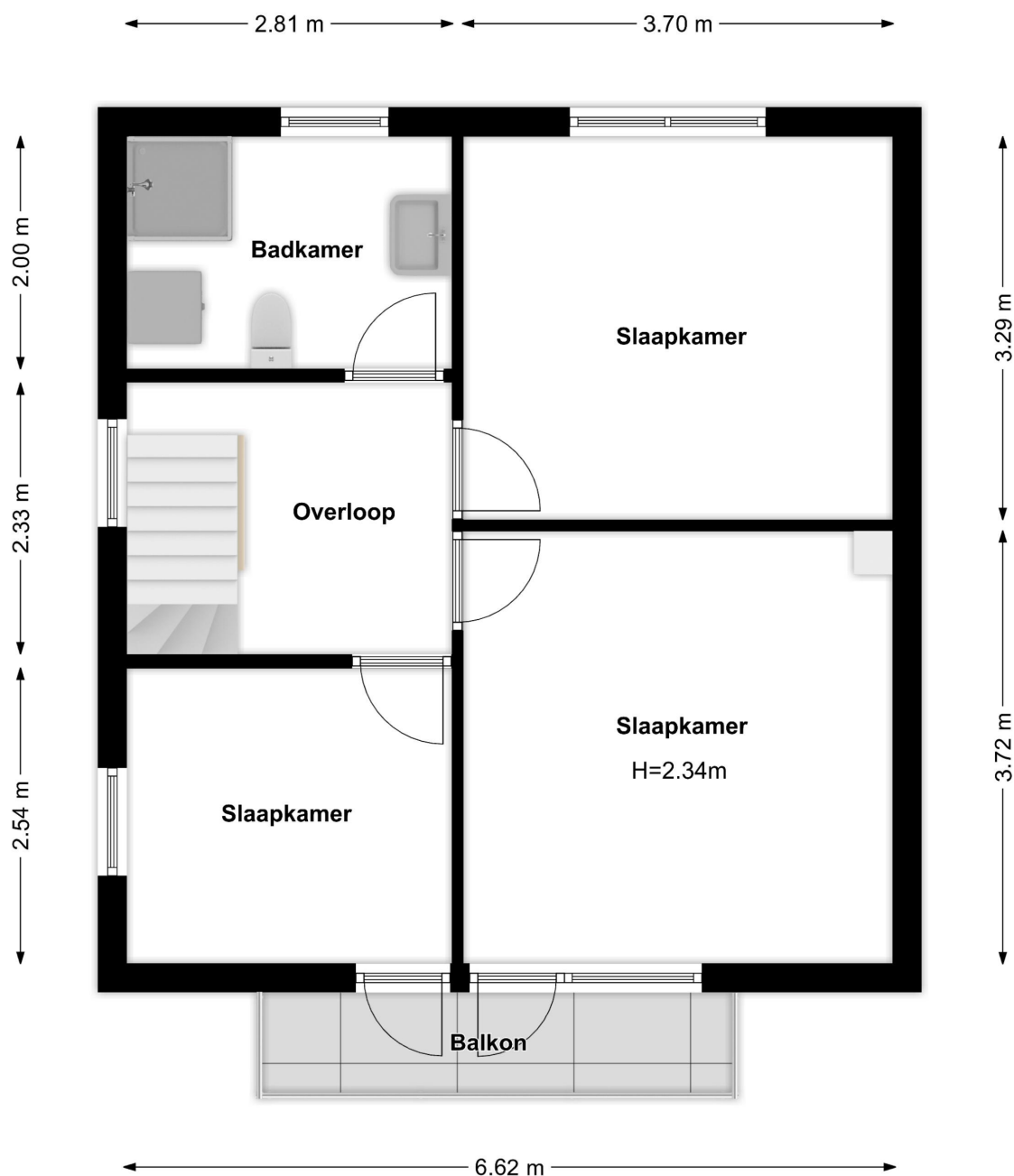
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Eerste verdieping



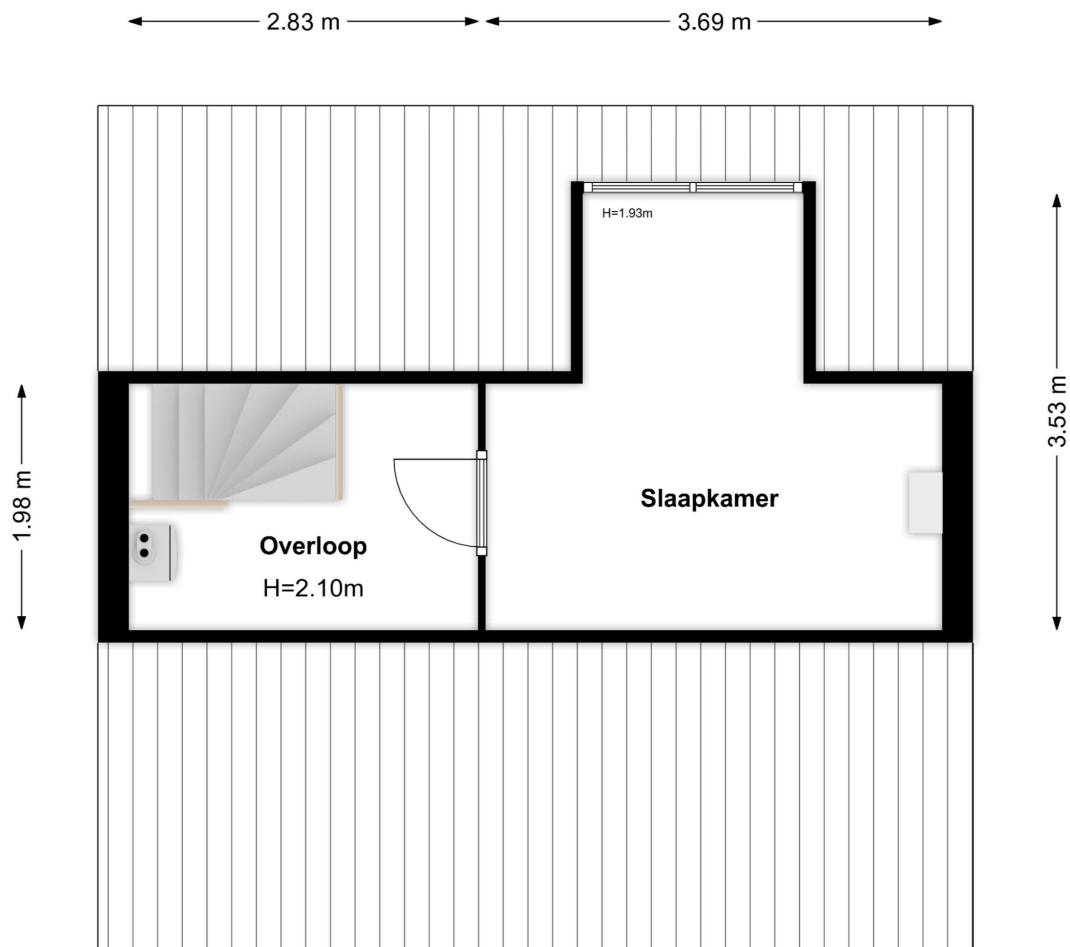
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

0m 6m



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Tweede verdieping



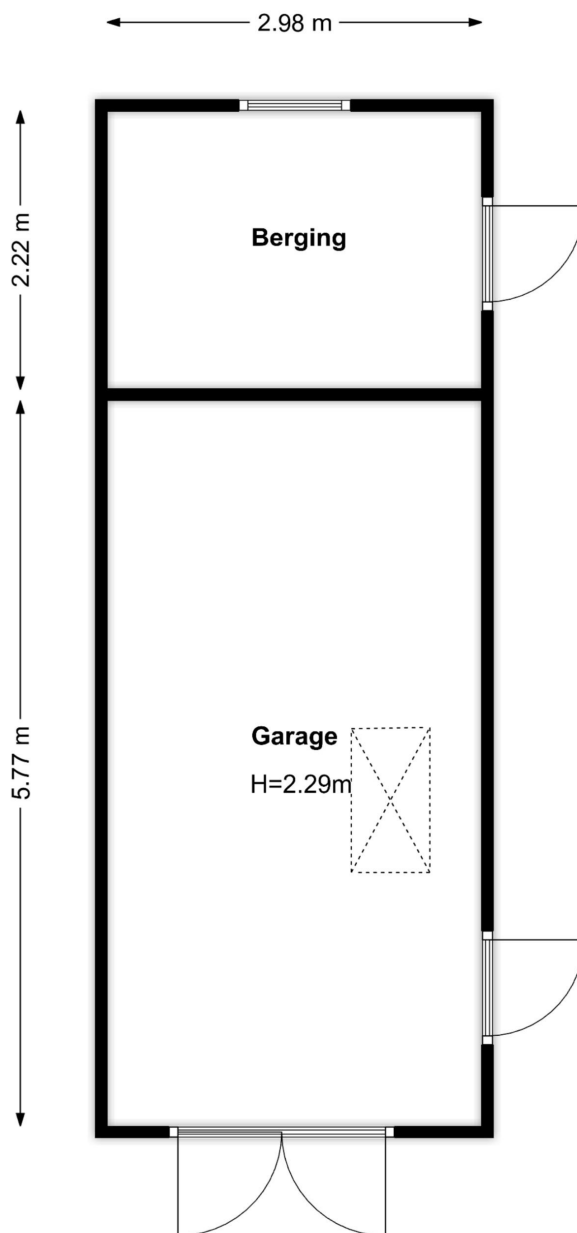
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Garage



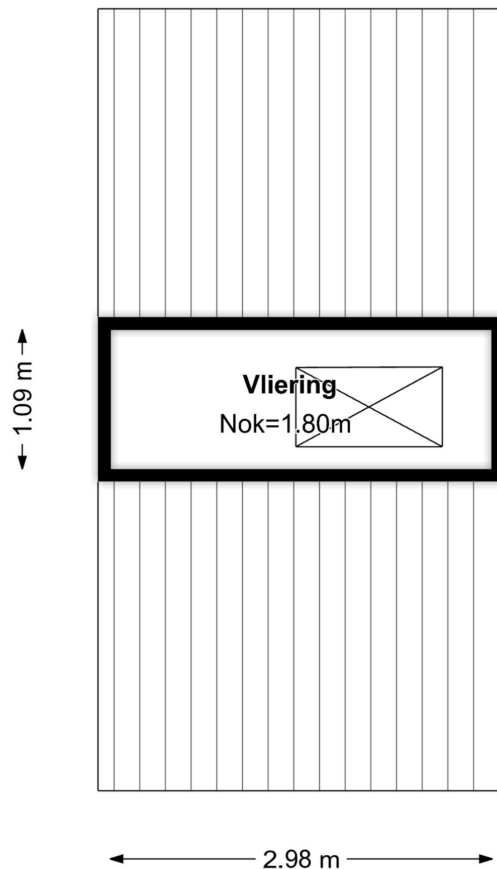
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





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.





NEN 2580 meting

Schröder & Schröder
PRIMAAR NIET VERBODEN VOOR DE MAKELAAR

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Graafland 15

1251NH

Laren

5 mei 2022



Gebruiksoppervlakte Wonen	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Inpandig gebruiksoppervlakte Begane grond	61,30				61,30
Inpandig gebruiksoppervlakte Eerste Verdieping		47,00			47,00
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Correctie Schachten/Draagwanden					
Vide en trapgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlakte Wonen	61,30	47,00			108,30
Overige inpandige ruimte(n) Tweede Verdieping			15,85		15,85
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)			15,85		15,85
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	61,30	47,00	15,85		124,15
Gebouwgebonden buitenruimte(n) Overkapping	1,26				1,26
Gebouwgebonden buitenruimte(n) Balkon		3,65			3,65
Gebouwgebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)	1,26	3,65			4,91
Externe ruimte(n) Garage	17,34				17,34
Externe ruimte(n) Berging	6,76				6,76
Externe ruimte(n) Vliering garage		3,25			3,25
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)	24,10	3,25			27,35

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

**vliering lager dan 1.5meter, volgens Nen2580 geen oppervlakte en inhoud, wel bruto inhoud.

*** LET OP als een overkapping of carport vast zit aan een bijgebouw of losstaand is dan mogen deze m2 niet meegenomen

worden in de totale oppervlakte van de externe ruimtes, wij vermelden ze wel in het rapport ivm de vraag vanuit de makelaardij.



Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM29315**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Graafland 15 1251NH te Laren naar een meting opgenomen op 5-5-2022.

De netto gebruiksoppervlakte (wonen) en inhoud van het registergoed is conform meetinstructie:

Begane grond	61,30	m2	156,21	m3
Eerste Verdieping	47,00	m2	109,98	m3

Totaal GO Wonen 108,30 m2 266,19 m3

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

Totaal 15,85 m2 29,26 m3

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

Totaal 124,15 m2 295,45 m3

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

Totaal 424,78 m3

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

Totaal 4,91 m2

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

Totaal 27,35 m2 60,33 m3

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

Uitgifte certificaat 10 mei 2022

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: graafland

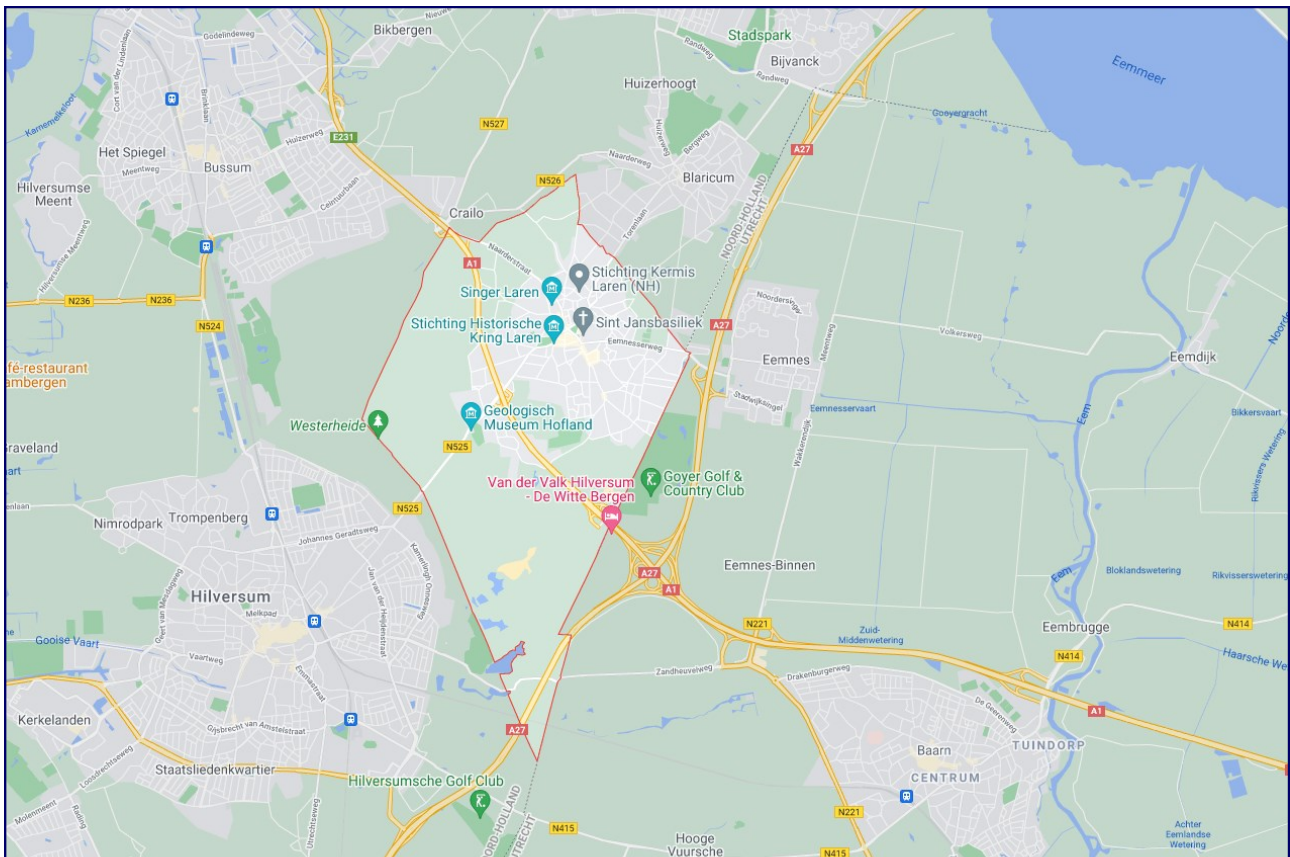
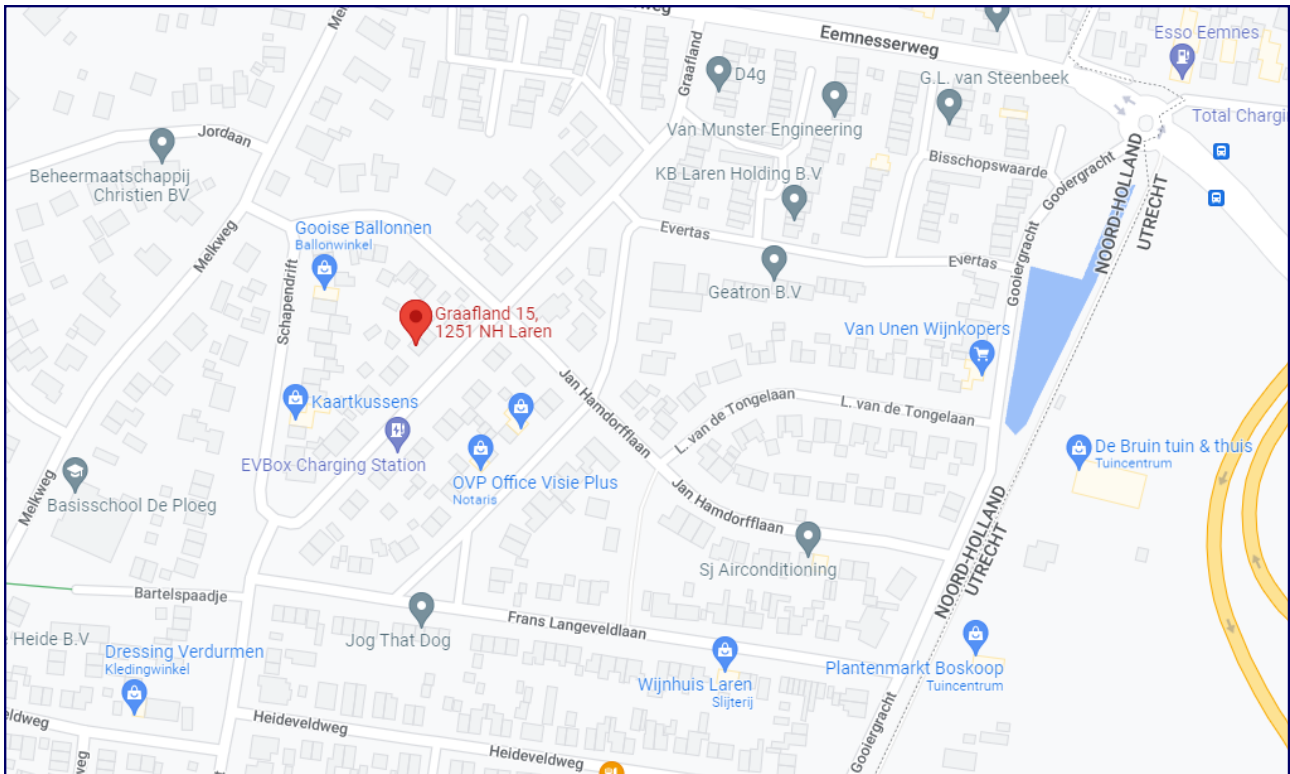


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Laren Noord-Holland Sectie G Perceel 1310 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
--	---	---



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Locatie



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





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, waardebepaling, dan komen wij graag bij u langs.