



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

De Leemkuil 17 Laren



Te koop

Vraagprijs € 1.195.000,- KK

Inhoudsopgave

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

Oppervlakten:

Wonen: 171 m²

Inhoud: 654 m³

Perceel: 636 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

De Leemkuil 17 Laren

Op een super fijne plek, midden in het groen en in "De Gouden Driehoek" gelegen, goed onderhouden, lichte, zonnige en karaktervolle helft van een dubbele villa met grote garage, extra lange oprit aan de achterzijde, zonnige en privacy volle achtertuin en sfeervolle voortuin.

Dit robuuste en optimale gezinshuis is gebouwd in de jaren 1930 en is aan de achterzijde uitgebreid waardoor er veel ruimte op de begane grond is ontstaan.

Begane grond: vriendelijke entree, ruime hal met toilet, trapopgang, trap/kelder/garderobe kast en meterkast. Heerlijk lichte en ruime woonkamer met hoge plafonds, tuinker, openslaande deuren naar de achtertuin, open haard en verbonden met een multifunctionele werk/speel/tv-kamer (voormalige keuken).

De uitgebouwde woon/eetkeuken is aan de tuinzijde gelegen, in lichte kleurstelling uitgevoerd met veel kast/berg/werkruimte, grote raampartijen en 2 keer openslaande deuren. Vloerverwarming in de keuken, hal en multifunctionele kamer.

Eerste verdieping: overloop, 3 goede en volwaardige slaapkamers. Ruime en functionele badkamer in lichte kleurstelling met douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping: vaste trap naar grote voorzolder met wasmachine/droger opstelling, 2 goede en ruime zolderkamers met dakramen en de slaapkamer aan de achterzijde heeft ook een dakkapel. Via een

Vlizotrap is de bergverdieping bereikbaar.

Tuin: fraai perceel, goed op de zon gelegen (West) en veel zon, zelfs tot in de avond, eveneens biedt de tuin ook schaduwrijke plekken. Lange oprit met plek voor meerdere (4) auto's en een zeer royale vrijstaande garage (ca. 27 m2)



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Bijzonderheden:

Kindvriendelijke woonomgeving

Verschillende basisscholen op korte afstand gelegen

Oppervlakte perceel 536 m2

Woonoppervlakte ca. 170 m2

Ramen met roeden verdeling en kamers met balken plafonds

Alle slaapkamers hebben een wastafel met warm en koud water

Tuinsproei installatie

4 parkeerplaatsen op eigen terrein

Alarm installatie aanwezig

Veel privacy en mooie zichtlijnen

Woningscheidende muur in spouw uitgevoerd

Koopsom vanaf: € 1.195.000,- 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





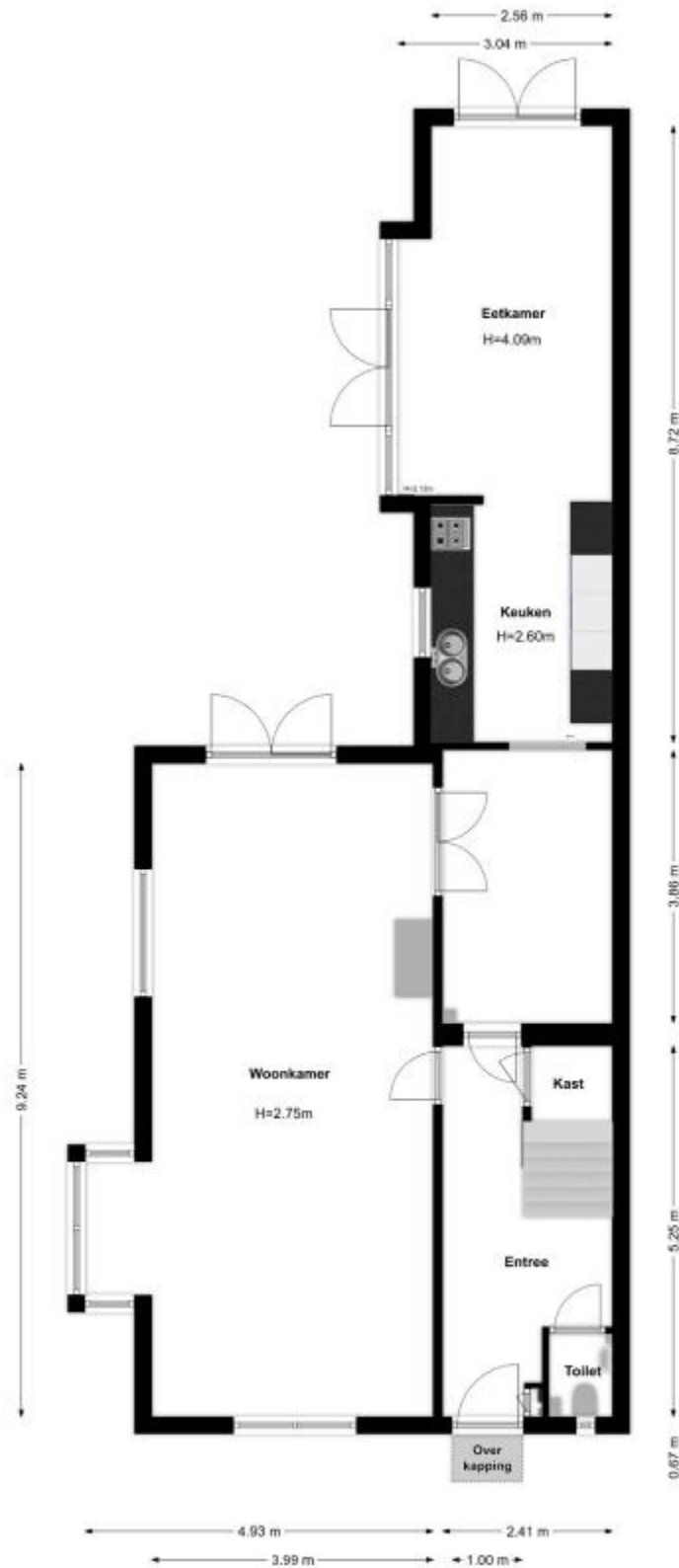
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Begane grond



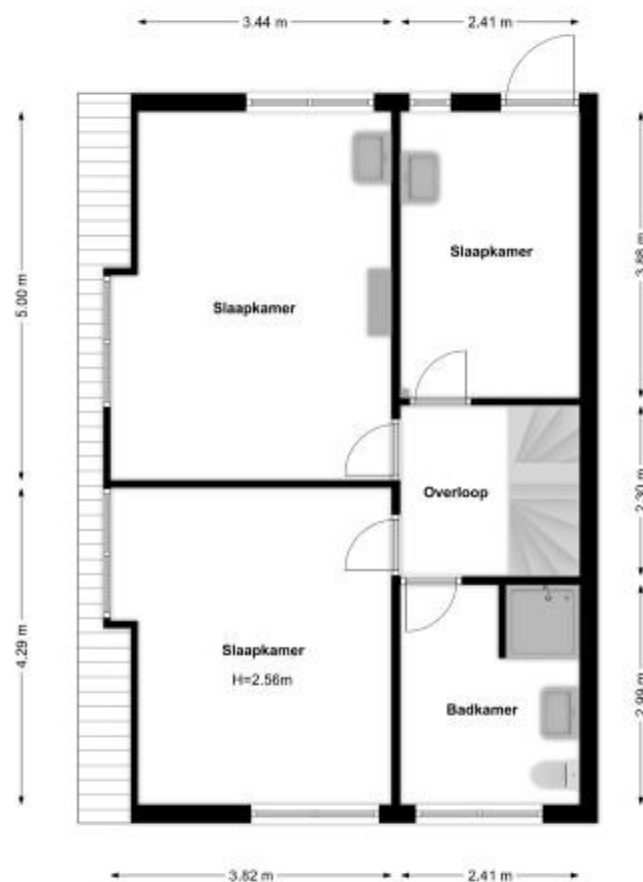
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

0m 1m 2m 3m 4m



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Eerste verdieping



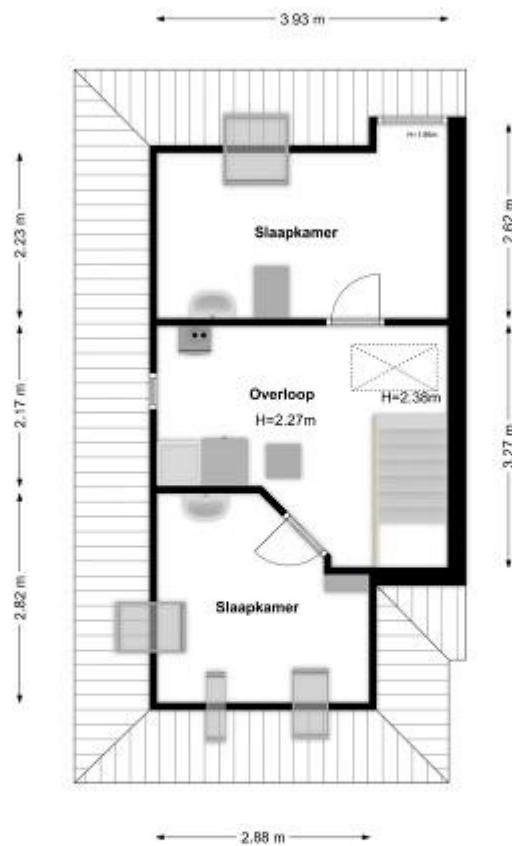
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Tweede verdieping



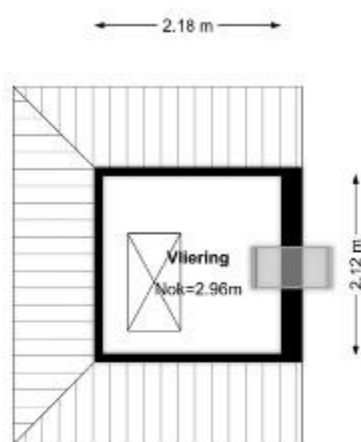
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Vliering



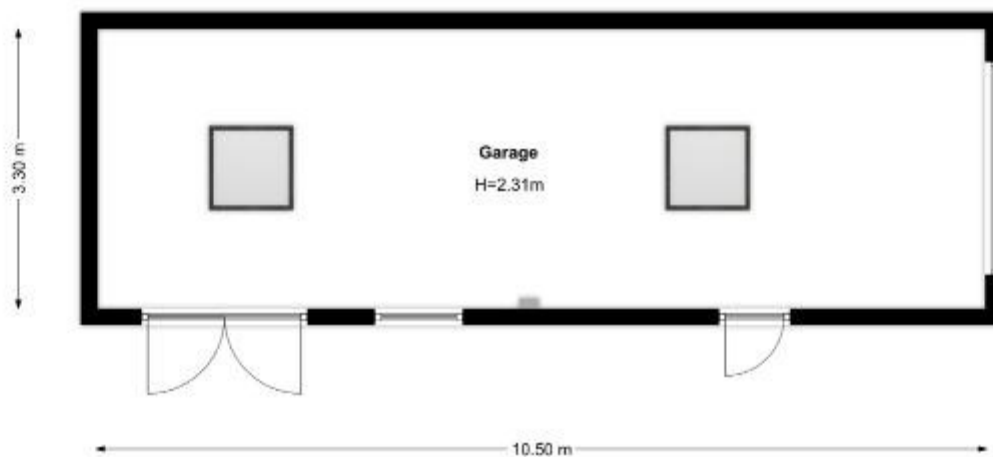
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





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

NEN 2580 meting

Schröder & Schröder
PROFESSIONAL VERKOOP EN VERHUUR

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

De Leemkuil 17

1251AR

Laren

11 juni 2021



Gebruiksoppervlakte Wonen	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Inpandig gebruiksoppervlakte Begane grond	86,84				86,84
Inpandig gebruiksoppervlakte Eerste Verdieping		57,83			57,83
Inpandig gebruiksoppervlakte Tweede Verdieping			27,80		27,80
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Correctie Schachten/Orangewanden	-0,74				-0,74
Vide en trappgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlakte Wonen	86,10	57,83	27,80		171,73
Overige inpandige ruimte(n) Vliering				4,49	4,49
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)				4,49	4,49
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	86,10	57,83	27,80	4,49	176,22
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)					
Externe ruimte(n) Garage	34,65				34,65
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)	34,65				34,65

*meetgegevens zijn weergegeven in m².

KvK 52398234 - Registratienummer KOMO K2110829 - Reevag 12-14 13941D Nederhorst den Berg - T. 035-2400250 - info@schröderenschröder.nl



Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM27103**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de De Leeuwlaan 17 1251AR te Laren naar een meting opgenomen op 11-6-2021.

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

Begane grond	86,10	m2	233,06	m3
Eerste Verdieping	57,83	m2	144,06	m3
Tweede Verdieping	27,80	m2	59,50	m3

Totaal GO Wonen 171,73 m2 436,62 m3

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

Totaal 4,49 m2 9,47 m3

Het registergoed beschikt inclusief Overige in pandige ruimte(n) conform meetinstructie over een totale netto gebruiksoppervlakte en inhoud van:

Totaal 176,22 m2 446,09 m3

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

Totaal 636,33 m3

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

Totaal 0,00 m2

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

Totaal 34,65 m2 80,04 m3

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

Uitgifte certificaat 16 juni 2021

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 NEN 2580 inclusief correctieblad.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

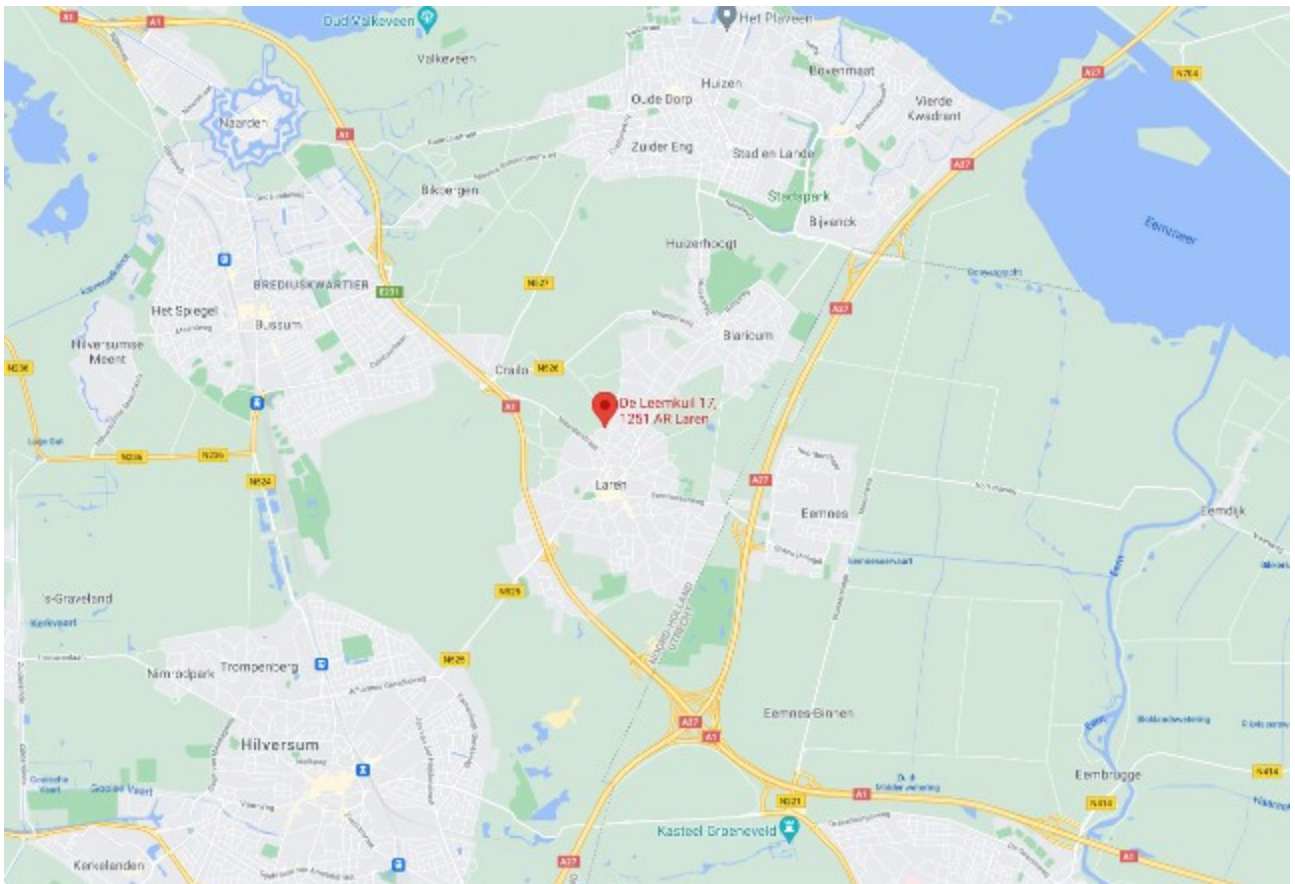
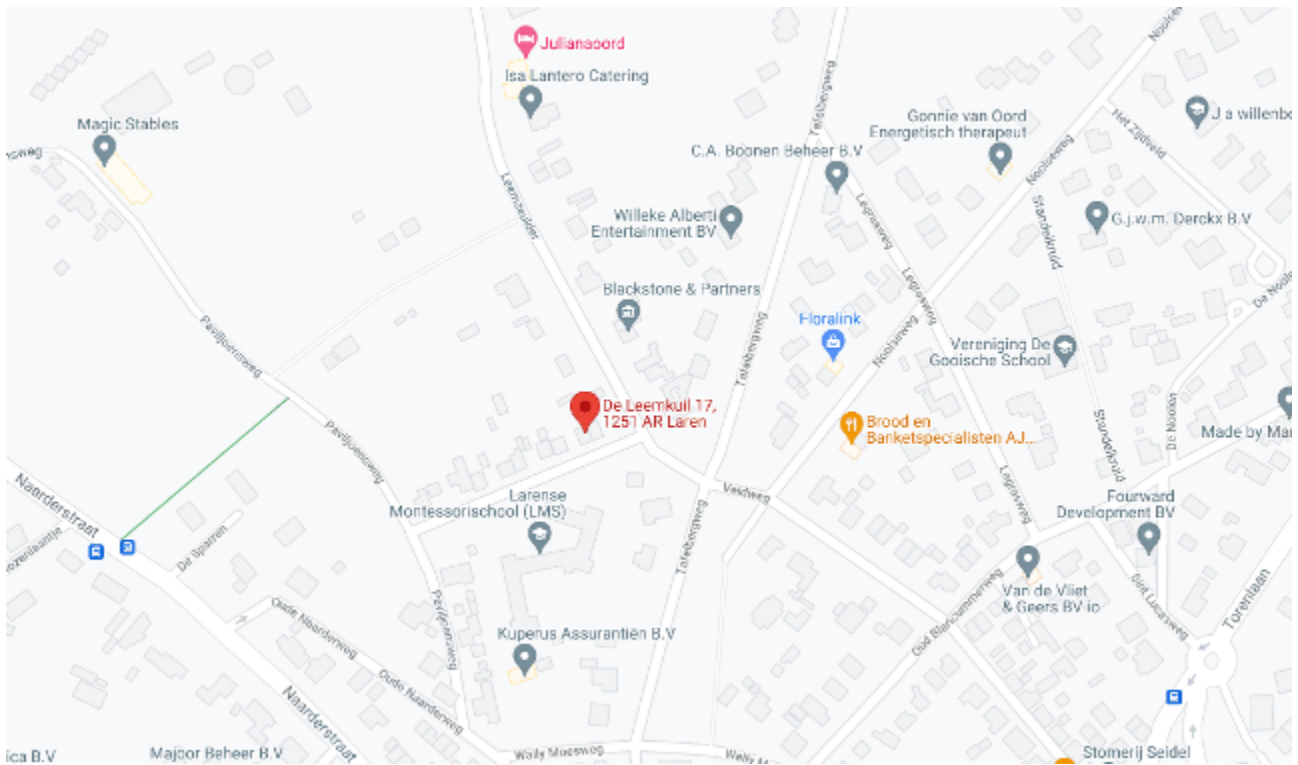
Kadastrale kaart





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, waardebeoordeling, dan komen wij graag bij u langs.