



**De Gouden Makelaar®**

Makelaars in Het Gooi en omstreken

## Engweg 9 Laren



**Te koop**

**Vraagprijs: € 1.295.000,—**

## Inhoudsopgave

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

### Oppervlakten:

**Wonen: 188 m<sup>2</sup>**  
**Inhoud: 733 m<sup>3</sup>**  
**Perceel: 415 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.







## Engweg 9 Laren

Aan één van de prachtige groene laantjes van Laren, vlakbij het centrum gelegen, een bijzonder half vrijstaande villa met 188m<sup>2</sup> woonoppervlakte, schitterend lichtspel door de ligging op het Zuidwesten, veel ruimte op de begane grond, warme gezellige sfeer, absolute privacy en mooie design details.

Dit fijne zonvriendelijk huis is in 2016 totaal gerenoveerd met gebruik van goede en duurzame materialen. Er zijn 2 badkamers en een extra multifunctionele (slaap) woonkamer op de begane grond aan de achterzijde van het huis. Hierdoor kan de woning levensloop bestendig worden bewoond.

**Indeling:** ruime entreehal met riante toilet en garderobekasten.

Middels hoge deuren toegang tot de eetkamer met een grote raampartij, zuidzijde gericht, gedeeltelijk hoog plafond, tussenruimte: een woon/tv kamer met verborgen trapopgang. Voorzijde fijne woon/zitkamer met erker, verdekte aansluiting voor openhaard/kachel.

Vanuit de entree is aan de andere zijde de keuken bereikbaar met een aansluitende was/bijkeuken. Doorloop naar de multifunctionele 2e woon/bibliotheek/werkkamer met eigen douche/toilet/wastafelruimte. Buitendeur naar overdekte veranda, toegang tot de achter-zijtuin. Via vaste trap in de bovengelegen verdieping bereikbaar met aldaar een overloop en een werk/slaapmogelijkheid.

**1e verdieping woonhuis:** overloop met vlizotrap naar bergzolder, grote slaapkamer aan de voorzijde, luxe badkamer met een douche/wastafel/toilet en bidet. Grote hoofdslaapkamer aan de achterzijde met buitendeur naar groot terras.

De achtertuin is goed op de zon gelegen en biedt veel privacy, er zijn 2 tuinbergingen.

### **Bijzonderheden:**

- Levensloopbestendig wonen
- Veel privacy
- Zonnige tuin
- Ligging
- Multifunctionele ruimte
- Waterontharder
- Video deuropener installatie

**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.





De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken



[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 33a 1251RL Laren  
035-5384810







De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken



[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 33a 1251RL Laren  
035-5384810







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 33a 1251RL Laren  
035-5384810







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 33a 1251RL Laren  
035-5384810







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 33a 1251RL Laren  
035-5384810







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 33a 1251RL Laren  
035-5384810







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 33a 1251RL Laren  
035-5384810







## Begane grond

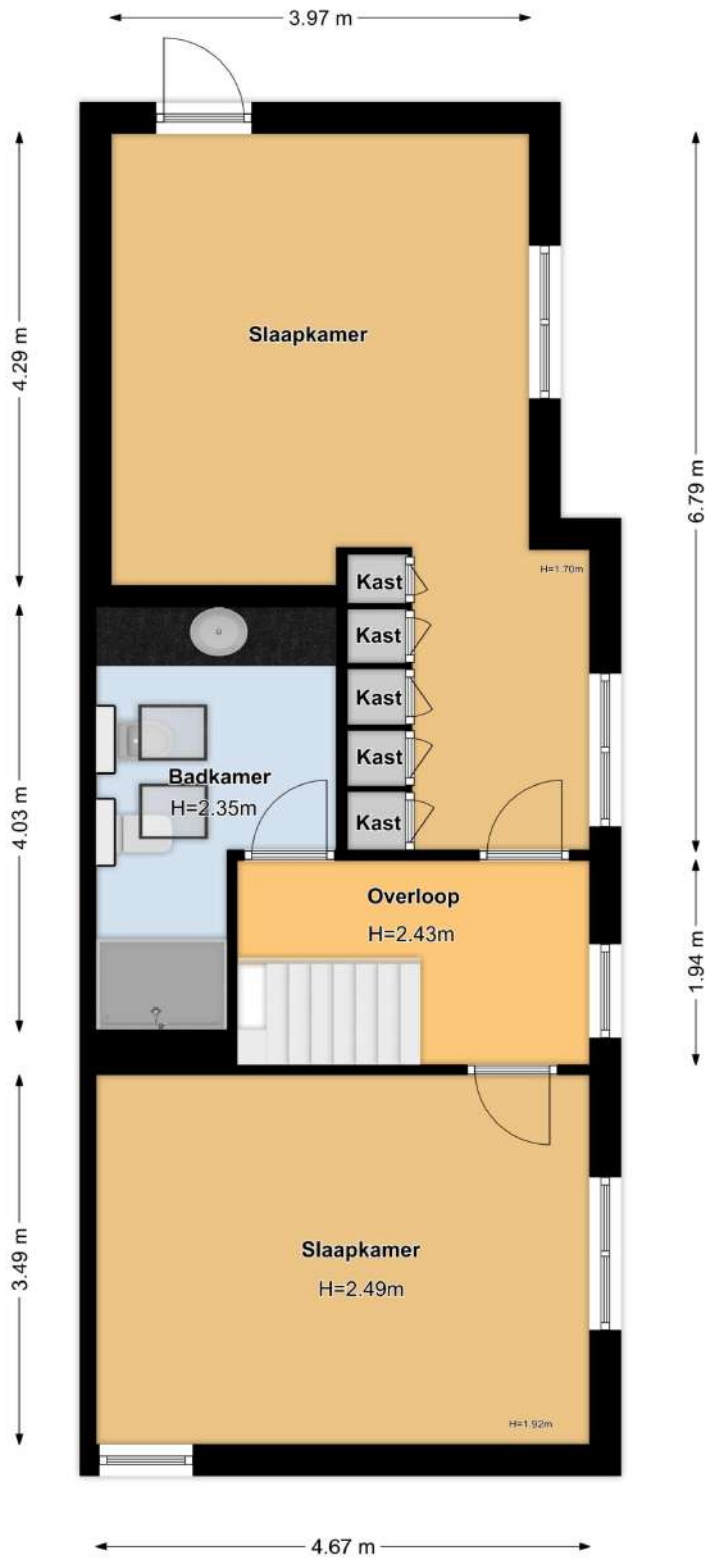


0m 1m 2m





## Eerste verdieping

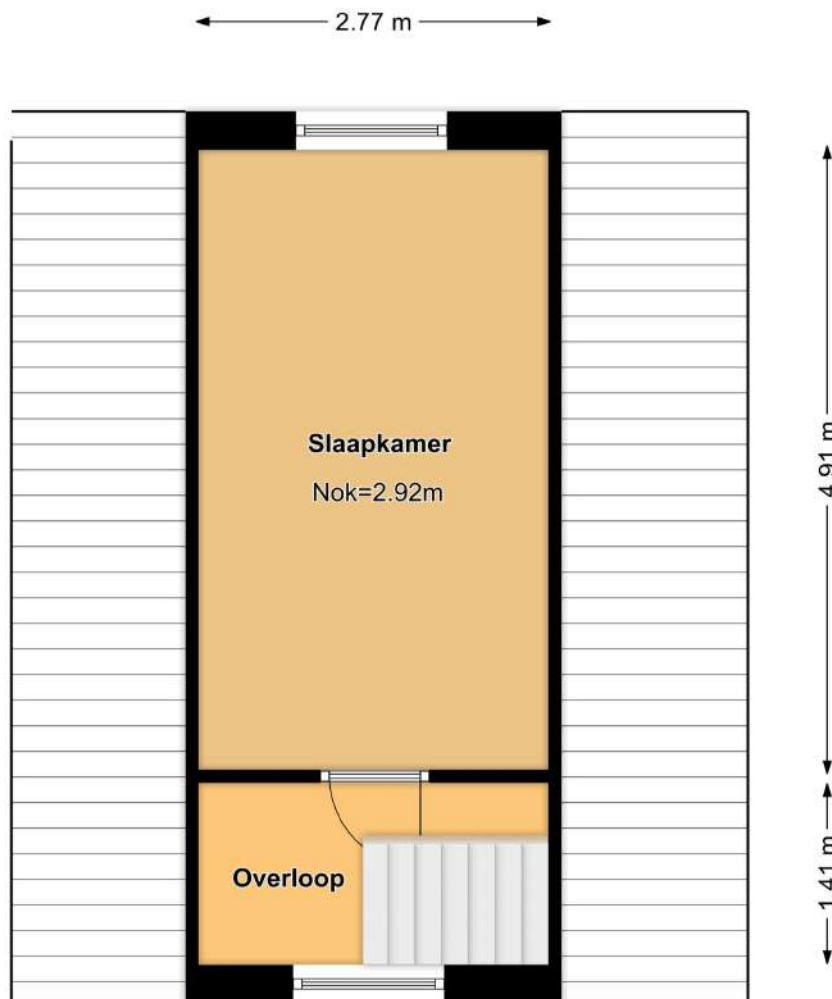






De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken

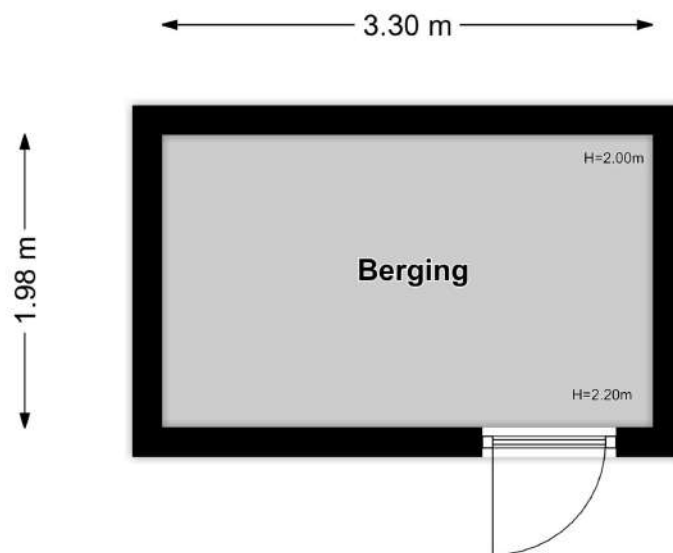
## Eerste verdieping achter







## Berging







## NEN 2580 meting

Schröder & Schröder  
PROFESIONEL VERBODEN VOOR DE ZAKELIJKEN

### Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Engweg 9

1251LK

Laren

15 juni 2022



Gebruiksoppervlakte Wonen	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Inpandig gebruiksoppervlakte Begane grond	115,95				115,95
Inpandig gebruiksoppervlakte Eerste Verdieping VK		55,18			55,18
Inpandig gebruiksoppervlakte Eerste Verdieping AK		17,81			17,81
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Correctie Schachten/Draagwanden		-0,69			-0,69
Vide en trapgat overige correcties					
<b>1: Totaal inpandig gebruiksoppervlakte Wonen</b>	<b>115,95</b>	<b>72,30</b>			<b>188,25</b>
Overige inpandige ruimte(n) Berging	7,65				7,65
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
<b>2: Totaal overige inpandige ruimte(n)</b>	<b>7,65</b>				<b>7,65</b>
<b>3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf</b>	<b>123,60</b>	<b>72,30</b>			<b>195,90</b>
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Carport	27,10				27,10
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
<b>4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)</b>	<b>27,10</b>				<b>27,10</b>
Externe ruimte(n) Berging	6,53				6,53
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
<b>5: Totaal externe ruimte(n)</b>	<b>6,53</b>				<b>6,53</b>

\* meetgegevens zijn weergegeven in m<sup>2</sup>.

\*\* vloering lager dan 1,5 meter, 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 m<sup>2</sup> 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: **BGM29582**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Engweg 9 1251LK te Laren naar een meting opgenomen op 15-6-2022.

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

Begane grond	115,95	m2	310,75	m3
Eerste Verdieping	72,30	m2	170,36	m3
<b>Totaal GO Wonen</b>	<b>188,25</b>	<b>m2</b>	<b>481,11</b>	<b>m3</b>

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

<b>Totaal</b>	<b>7,65</b>	<b>m2</b>	<b>19,89</b>	<b>m3</b>
---------------	-------------	-----------	--------------	-----------

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

<b>Totaal</b>	<b>195,90</b>	<b>m2</b>	<b>501,00</b>	<b>m3</b>
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

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

<b>Totaal</b>			<b>733,51</b>	<b>m3</b>
---------------	--	--	---------------	-----------

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

<b>Totaal</b>	<b>27,10</b>	<b>m2</b>		
---------------	--------------	-----------	--	--

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

<b>Totaal</b>	<b>6,53</b>	<b>m2</b>	<b>13,71</b>	<b>m3</b>
---------------	-------------	-----------	--------------	-----------

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

Uitgifte certificaat **17 juni 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.





## Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
625984225

Datum registratie  
06-07-2022

Geldig tot  
15-06-2032

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# D



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combi ketel		nee ja
3 Daken	+ ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		nee ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Engweg 9  
1251LK Laren  
BAG-ID: 0417010001001007

#### Detailaanduiding

Woningtype  
Twee-onder-één kap

Bouwjaar 1911  
Compactheid 2,58  
Vloeroppervlakte 188 m<sup>2</sup>



### Opnamedetails

#### Naam

Nathan Zwart

#### Certificasthouder

Schröder & Schröder B.V.

#### Inschrijfnummer

2110839

#### KvK-nummer

52397939

#### Certificerende instelling

DEKRA Certificallon B.V.

#### Soort opname

Basisopname

#### Examenummer

58914







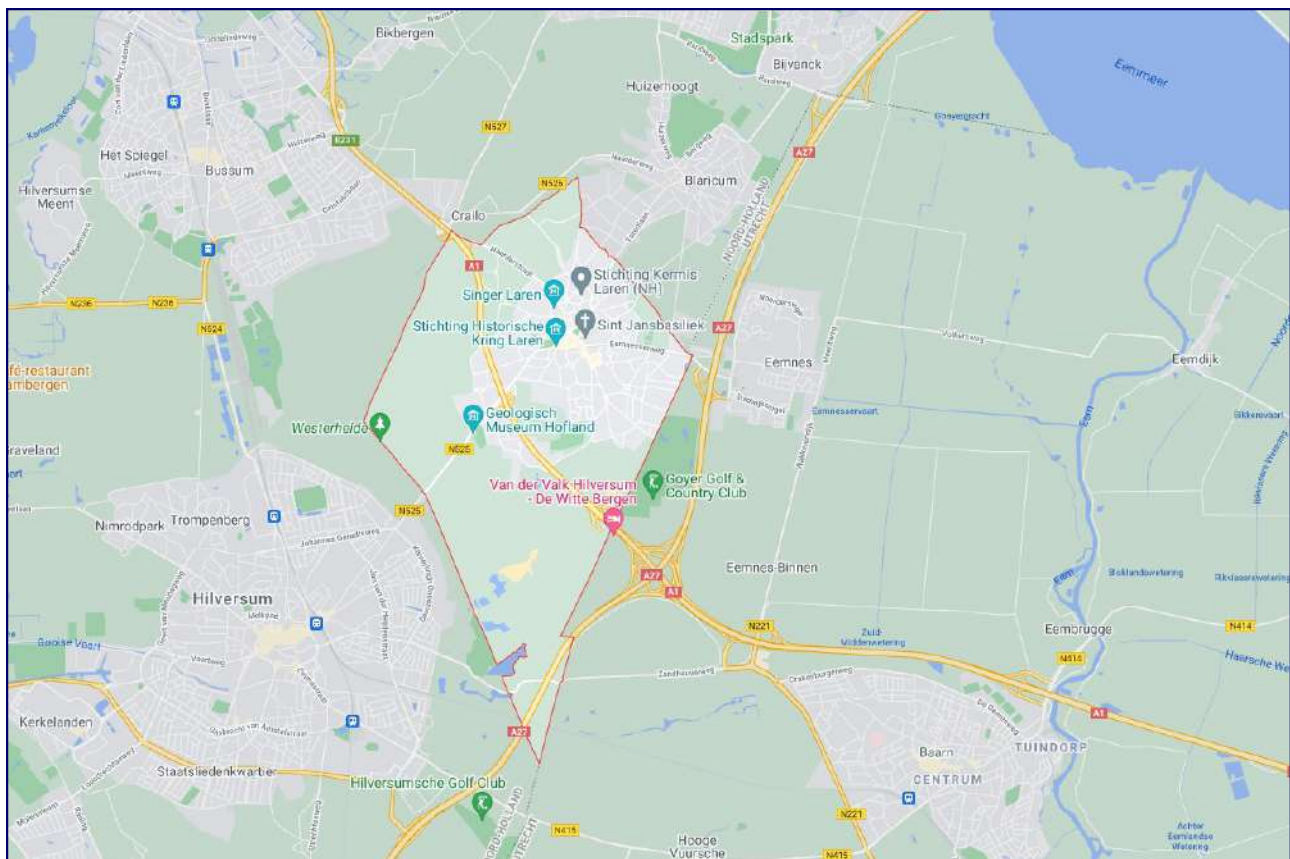
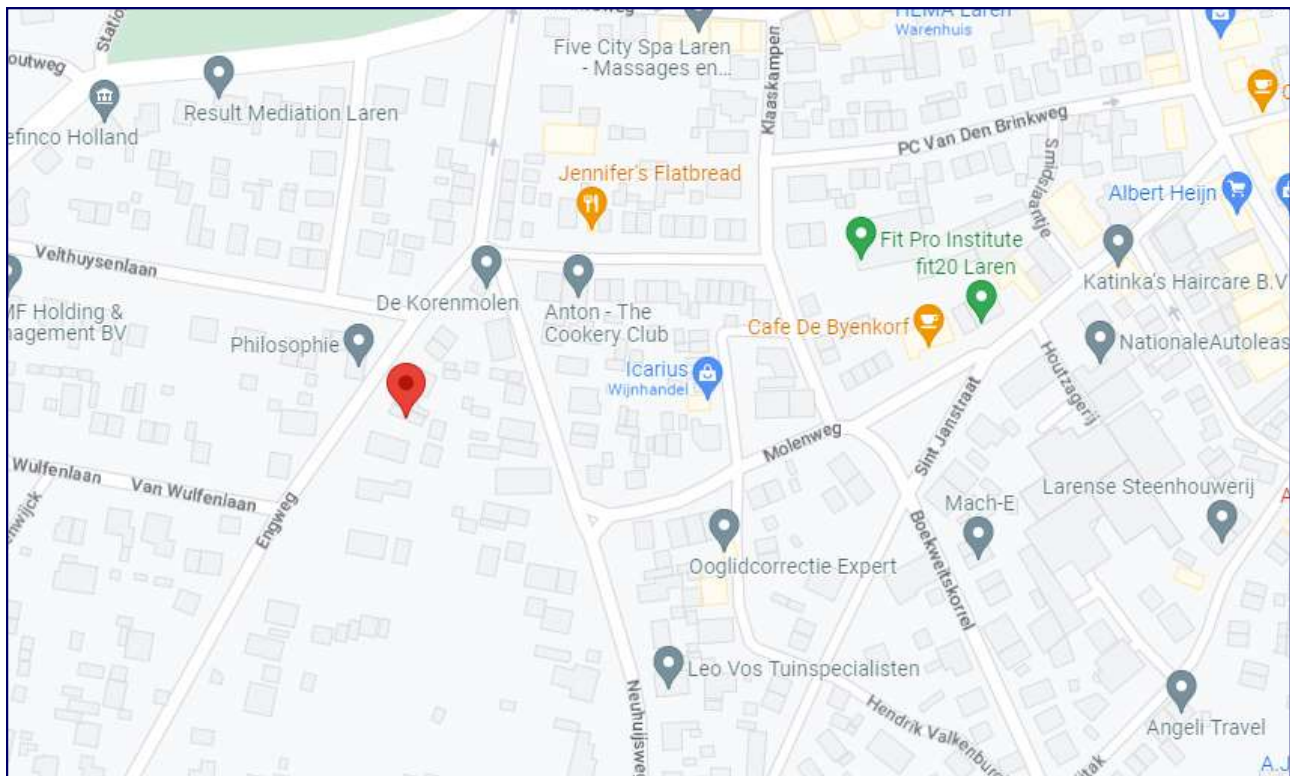
## Kadastrale kaart







## 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 opstalverzekering 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.**