



**De Gouden Makelaar®**  
Makelaars in Het Gooi en omstreken

## **Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 45-47 Laren**



**Te koop**

**Vraagprijs € 1.375.000,- KK**

## Inhoudsopgave

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

### Oppervlakten:

**Wonen: 269 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 972 m<sup>3</sup>**

**Perceel: 690 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.







De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken

## **Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 45-47 Laren**

Tegenover het Hertenkamp gelegen; ruime, karakteristieke, goed onderhouden gezinsvilla met heerlijke vrije achtertuin op het Zuiden. De villa heeft een lange oprit met veel parkeermogelijkheid op eigen terrein, 3 garages én een multifunctionele aanbouw.

De villa is onder architectuur in 1932 gebouwd en de ideale gezins/woon/werkwoning met een riant woonoppervlakte van ca. 270 m2 en een ruim perceel met veel privacy.

Indeling: Fijne entree, in hal met vestibule. Centrale hal met trapopgang, trap/kelderkast, toilet en toegang tot de lichte en royale woonkamer met stoere eiken houten vloer, open haard, half ronde erker en een prachtig panoramisch uitzicht over het Hertenkamp.

Vanuit de hal, middels dubbele deuren, is de zeer royale woon/eetkeuken te betreden die in landhuisstijl is uitgevoerd met moderne inbouwapparatuur. De woon/eetkeuken van ca. 60m2 heeft aan de tuinzijde een royaal eetgedeelte met openslaande deuren en een 2e eetgedeelte aan de patio. Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar waar onder andere de nieuwe CV-ketel is opgesteld.

Vanuit de keuken ook directe toegang tot de ruime multifunctionele/aangebouwde kantoorroimte met separate entree, kitchenette en toilet. Via een Vlizotrap is de grote bergvliering bereikbaar.

Eerste verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan de royale hoofdslaapkamer en tweede slaapkamer wederom een prachtig uitzicht hebben over het Hertenkamp. Tevens op deze verdieping een riante badkamer met vloerverwarming ligbad, dubbele wastafelmeubel, stoomdouche en separaat toilet.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereikbaar, overloop, 2 grote slaapkamers en een 2e badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel.



De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken

De ruime zolder is bereikbaar via de Vlizotrap aan de voorzijde.

Tuin: fraai aangelegd, gelegen op het Zuiden met optimale privacy en voorzien van lange oprit naar de 3 garageboxen (55 m2) aan de achterzijde zijn gelegen. De woning heeft tevens een oplaadpunt voor een elektrische auto.

Bijzonderheden:

- nabij het centrum van Laren, tegenover het Hertenkamp
- 270 m2 woonoppervlakte
- Lange oprit met veel parkeermogelijkheid
- 3 garages
- 5 slaapkamers
- multifunctionele aanbouw
- 2 badkamers
- oplaadpunt voor elektrische auto

**Vraagprijs: € 1.375.000,- 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](mailto: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







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, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of [info@deGoudenMakelaar.nl](mailto:info@deGoudenMakelaar.nl)



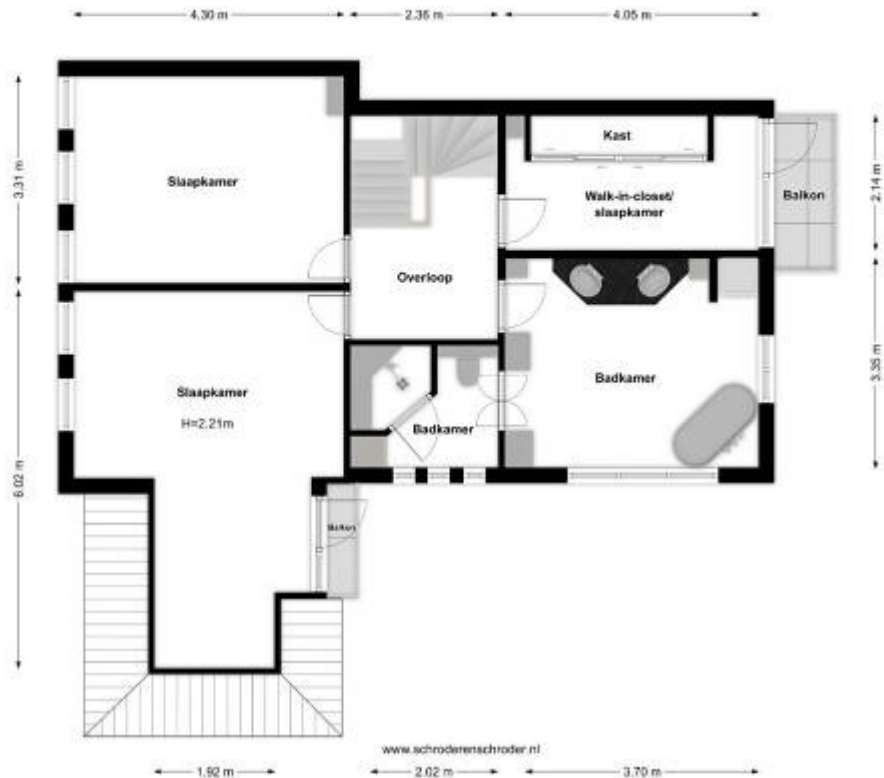
[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 33a 1251RL Laren  
035-5384810





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



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

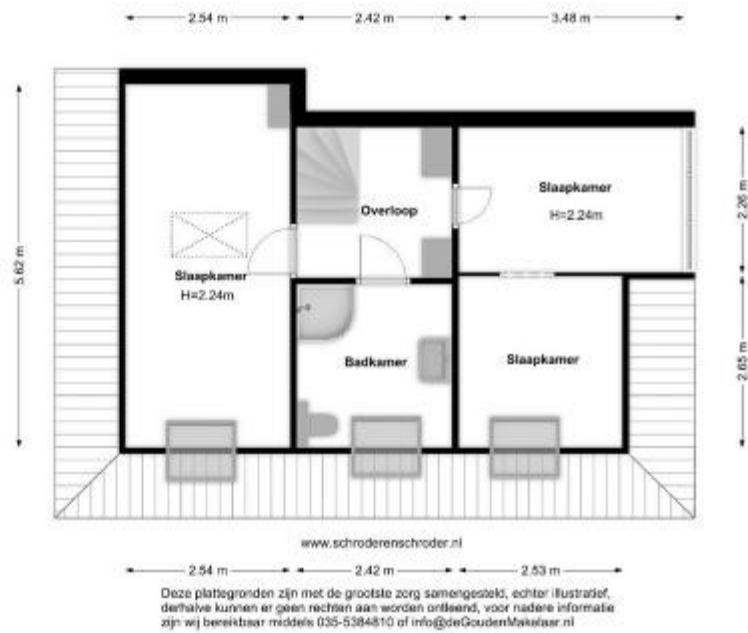






De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken

## Tweede verdieping



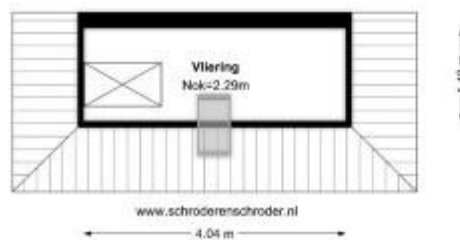
[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 33a 1251RL Laren  
035-5384810





**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, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of [info@deGoudenMakelaar.nl](mailto:info@deGoudenMakelaar.nl)



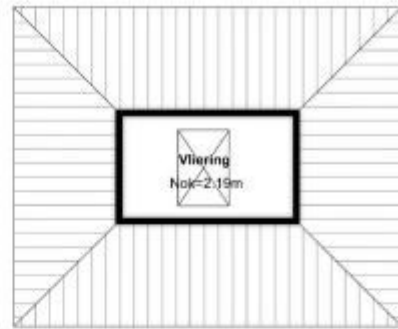




De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gool en omstreken

## Vliering werkkamer

1,44 m



www.schroderenschröder.nl

2,41 m

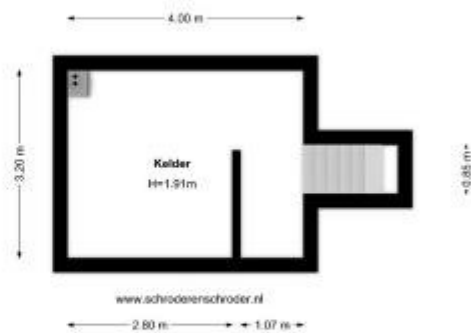
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend, voor nadere informatie zijn wij bereikbaar middels 035-5384810 of info@deGoudenMakelaar.nl





**De Gouden Makelaar®**  
Makelaars in Het Gooi en omstreken

## Kelder



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

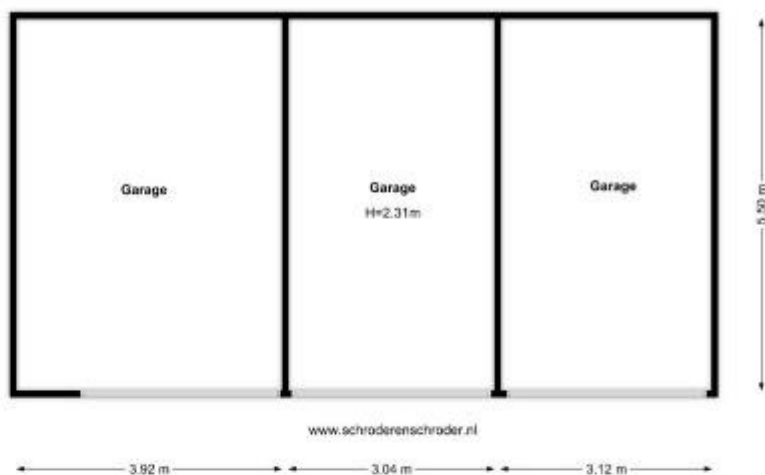






De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken

## Garage



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



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





## NEN 2580 meting

Schröder & Schröder

**Meetgegevens:** Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Burg. van Nispen van Sevenaerstraat 45

1251KG

Laren

2 april 2020



| Gebruiksoppervlakte Wonen                         | Bouwlaag 1   | Bouwlaag 2    | Bouwlaag 3   | Bouwlaag 4   | Bouwlaag 5  | Totaal        |
|---------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|---------------|
| Inpandig gebruiksoppervlak                        |              |               |              |              |             |               |
| Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond           |              | 158,32        |              |              |             | 158,32        |
| Inpandig gebruiksoppervlak Eerste Verdieping      |              |               | 71,56        |              |             | 71,56         |
| Inpandig gebruiksoppervlak Tweede Verdieping      |              |               |              | 41,97        |             | 41,97         |
| Inpandig gebruiksoppervlak                        |              |               |              |              |             |               |
| Correctie Schachten/Draagwanden                   |              | -1,58         | -0,90        |              |             | -2,48         |
| Vide en trappgat overige correcties               |              |               |              |              |             |               |
| <b>1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak Wonen</b> |              | <b>156,74</b> | <b>70,66</b> | <b>41,97</b> |             | <b>269,37</b> |
| Overige inpandige ruimte(n) Kelder                | 14,16        |               |              |              |             | 14,16         |
| Overige inpandige ruimte(n) Vliering Werkkamer    |              | 3,46          |              |              |             | 3,46          |
| Overige inpandige ruimte(n) Vliering              |              |               |              |              | 5,74        | 5,74          |
| Overige inpandige ruimte(n)                       |              |               |              |              |             |               |
| Correctie                                         |              |               |              |              |             |               |
| Vide                                              |              |               |              |              |             |               |
| <b>2: Totaal overige inpandige ruimte(n)</b>      | <b>14,16</b> | <b>3,46</b>   |              |              | <b>5,74</b> | <b>23,36</b>  |
| <b>3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf</b>     | <b>14,16</b> | <b>160,20</b> | <b>70,66</b> | <b>41,97</b> | <b>5,74</b> | <b>292,73</b> |
| Gebouw gebonden buitenruimte(n) Balkon            |              |               | 2,35         |              |             | 2,35          |
| Gebouw gebonden buitenruimte(n)                   |              |               |              |              |             |               |
| Gebouw gebonden buitenruimte(n)                   |              |               |              |              |             |               |
| <b>4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)</b>   |              |               | <b>2,35</b>  |              |             | <b>2,35</b>   |
| Externe ruimte(n) Garage                          |              | 55,44         |              |              |             | 55,44         |
| Externe ruimte(n)                                 |              |               |              |              |             |               |
| Externe ruimte(n)                                 |              |               |              |              |             |               |
| Externe ruimte(n)                                 |              |               |              |              |             |               |
| Externe ruimte(n)                                 |              |               |              |              |             |               |
| Vide                                              |              |               |              |              |             |               |
| <b>5: Totaal externe ruimte(n)</b>                |              | <b>55,44</b>  |              |              |             | <b>55,44</b>  |

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





## Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM24128**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Burg. van Nispen van Sevenaerstraat 45 1251KG te Laren naar een meting opgenomen op 2-4-2020.

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

|                        |               |           |               |           |
|------------------------|---------------|-----------|---------------|-----------|
| Begane grond           | 156,74        | m2        | 420,21        | m3        |
| Eerste Verdieping      | 70,66         | m2        | 155,39        | m3        |
| Tweede Verdieping      | 41,97         | m2        | 89,27         | m3        |
| <b>Totaal GO Wonen</b> | <b>269,37</b> | <b>m2</b> | <b>664,87</b> | <b>m3</b> |

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

|               |              |           |              |           |
|---------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| <b>Totaal</b> | <b>23,36</b> | <b>m2</b> | <b>43,80</b> | <b>m3</b> |
|---------------|--------------|-----------|--------------|-----------|

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

|               |               |           |               |           |
|---------------|---------------|-----------|---------------|-----------|
| <b>Totaal</b> | <b>292,73</b> | <b>m2</b> | <b>708,67</b> | <b>m3</b> |
|---------------|---------------|-----------|---------------|-----------|

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

|               |  |  |               |           |
|---------------|--|--|---------------|-----------|
| <b>Totaal</b> |  |  | <b>972,05</b> | <b>m3</b> |
|---------------|--|--|---------------|-----------|

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

|               |             |           |  |  |
|---------------|-------------|-----------|--|--|
| <b>Totaal</b> | <b>2,35</b> | <b>m2</b> |  |  |
|---------------|-------------|-----------|--|--|

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

|               |              |           |               |           |
|---------------|--------------|-----------|---------------|-----------|
| <b>Totaal</b> | <b>55,44</b> | <b>m2</b> | <b>128,07</b> | <b>m3</b> |
|---------------|--------------|-----------|---------------|-----------|

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

Uitgifte certificaat: 6 april 2020

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

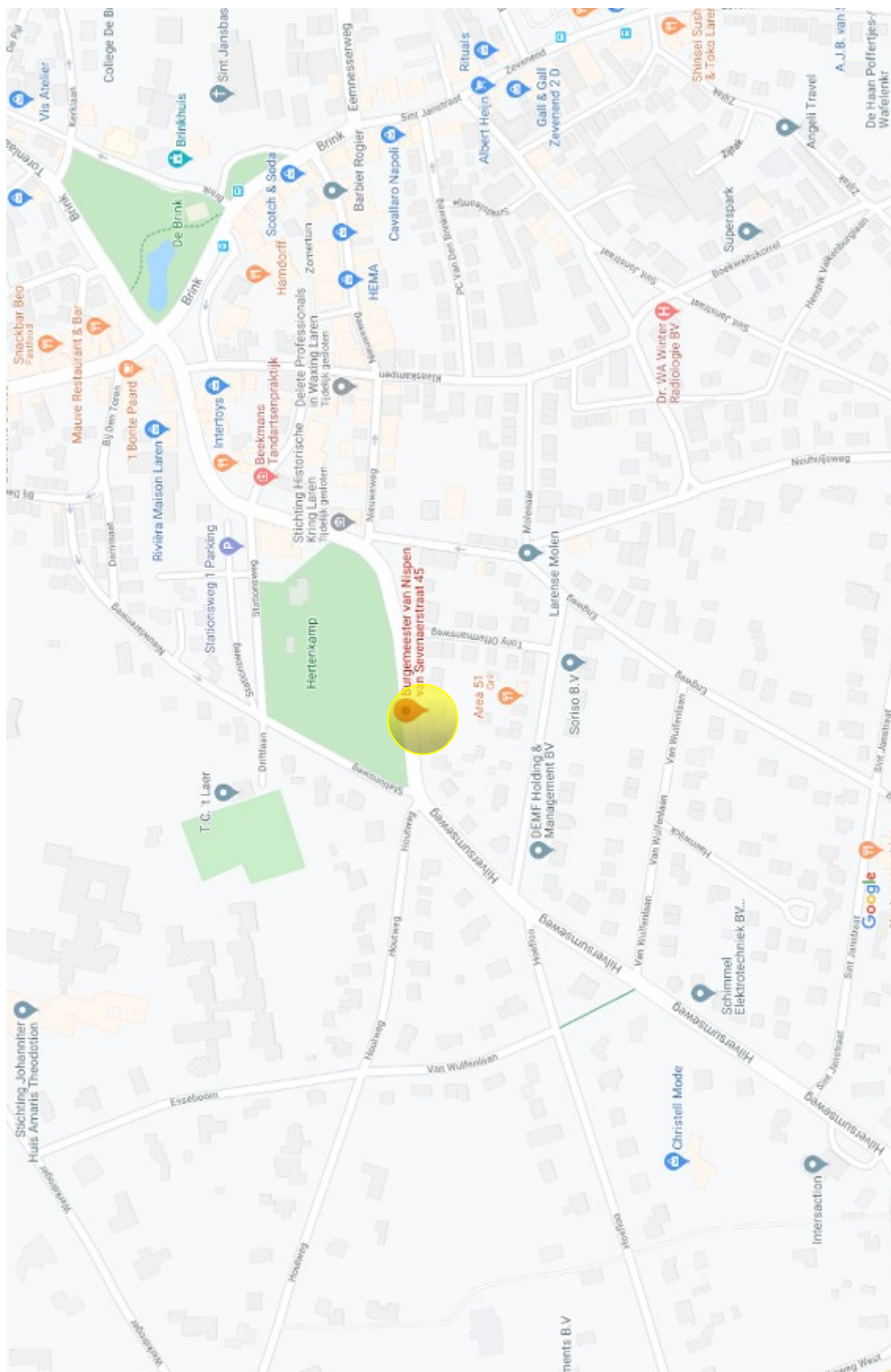






De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken

## Locatie





## 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.**