



De Gouden Makelaar®

Makelaars in Het Gooi en omstreken

Leemzeulder 26, Laren



Te koop

Vraagprijs: € 1.325.000,- KK



De Gouden Makelaar | Verkoop, Aankoop & Taxaties
Zevenend 59b 1251 RM Laren | T: +31 (0)35 538 48 10
M: info@degoudenmakelaar.nl | www.degoudenmakelaar.nl





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?

Oppervlakten:

Wonen: 315 m²

Inhoud: 1188 m³

Perceel: 1865 m²





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Gelegen in de geliefde "Gouden Driehoek" bieden wij een markante, rietgedekte en vrijstaande villa aan. Vanaf de weg wekt deze woning wellicht de indruk bescheiden van omvang te zijn, maar laat u zich niet misleiden: dit huis is zeer ruim, licht en verassend!

Het woonoppervlak bedraagt in de huidige vorm 315 m² en de villa is gelegen op een zonnig perceel van 1865 m² dat aan de achterzijde vrij uitzicht heeft over de "Padakker". Ook het zicht aan de voorzijde is blijvend vrij en één zijde van het perceel grenst aan omheinde gronden die horen bij woningen gelegen aan het Raboes.

Het centrum van Laren is op de fiets binnen 5 minuten bereikbaar, de oprit naar de A1 bereikt u binnen 3 autominuten en zowel de Larense Montessori School als De Gooische School liggen om de hoek. Ook is er vrij toegang tot diverse natuurgebieden in de directe nabijheid.

Door de gecombineerde architectuur, de unieke uitstraling, het blijvend vrije uitzicht aan zowel voor- als achterzijde en de mooie lichtinval behoort deze villa tot de schaarse groep van bijzondere Gooise huizen die u beslist van binnen ervaren moet hebben.

Het voorste gedeelte van de woning is in 1925 gebouwd door architect Ph. C. de Graaf en is gemeentelijk monument. In 1998 is de achterzijde verregaand uitgebouwd, waardoor een bijzondere royale, lichte leefruimte is ontstaan. Met de huidige indeling is het mogelijk om geheel gelijkvloers te wonen.

De begane grond biedt een ontvangsthal met toilet, een speelse en bijzondere woonkamer van ca. 80 m² met half open keuken en open haard, een royale eetkamer van ca. 60 m², een achteringang met bijkeuken en tenslotte een royale master suite bestaande uit een ruime slaapkamer met mooie hoge deuren en een prachtig vrij uitzicht over de eng, aansluitend een kleedkamer en luxe badkamer.

Onder de uitbouw is een royaal stahoog souterrain van 73 m² gerealiseerd, met eigen opgang. Dit souterrain kan perfect als logeerruimte of als kantoor/ speelruimte gebruikt worden.

De verdieping biedt 4 slaapkamers en een badkamer en de zolderverdieping kan ontsloten worden en biedt mogelijkheid voor nog 2 slaapkamers.

Vraagprijs € 1.325.000,-- kosten koper; aanvaarding in overleg; onder voorbehoud gunning.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Indien de villa in de huidige staat niet voldoende woonruimte biedt, dan ligt er een ontwerp klaar voor het realiseren van een forse verbouwing aan de achterzijde dat door zowel de welstand- als de Indien de villa in de huidige staat niet voldoende woonruimte biedt, dan ligt er een ontwerp klaar voor het realiseren van een forse verbouwing aan de achterzijde dat door zowel de welstand- als de monumentencommissie van Laren goedgekeurd is. Door de aanbouw te verhogen zal er nóg meer ruimte op de verdieping gerealiseerd kunnen worden, terwijl het doortrekken van de rieten kap de villa transformeert tot een waar Goois landhuis. Na verbouwing kan een totaal woonoppervlak gerealiseerd worden van 403 m²; de inhoud van de woning wordt dan ca. 1785 m³.

Bel ons gerust voor verdere informatie of voor het maken van een bezichtiging op korte termijn.



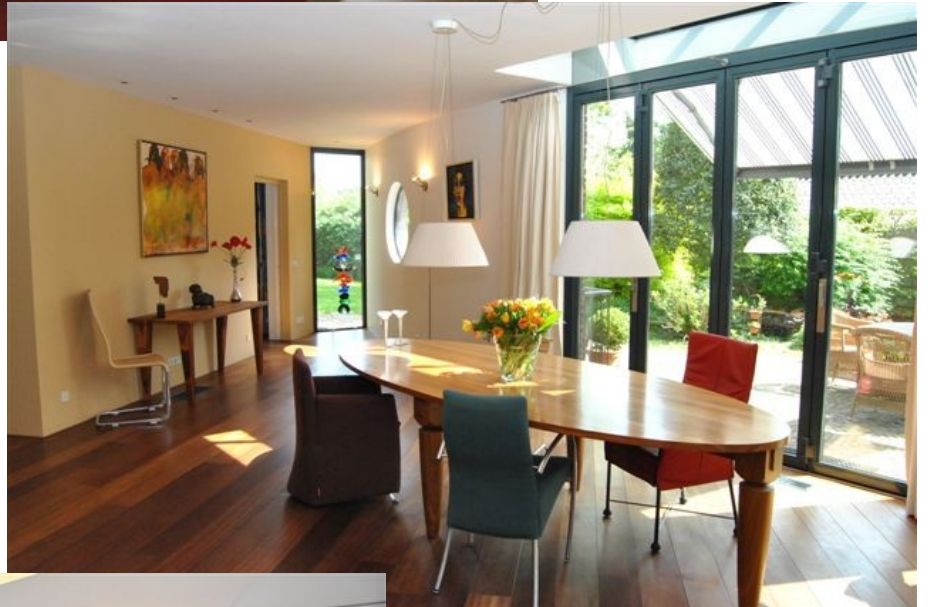


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





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



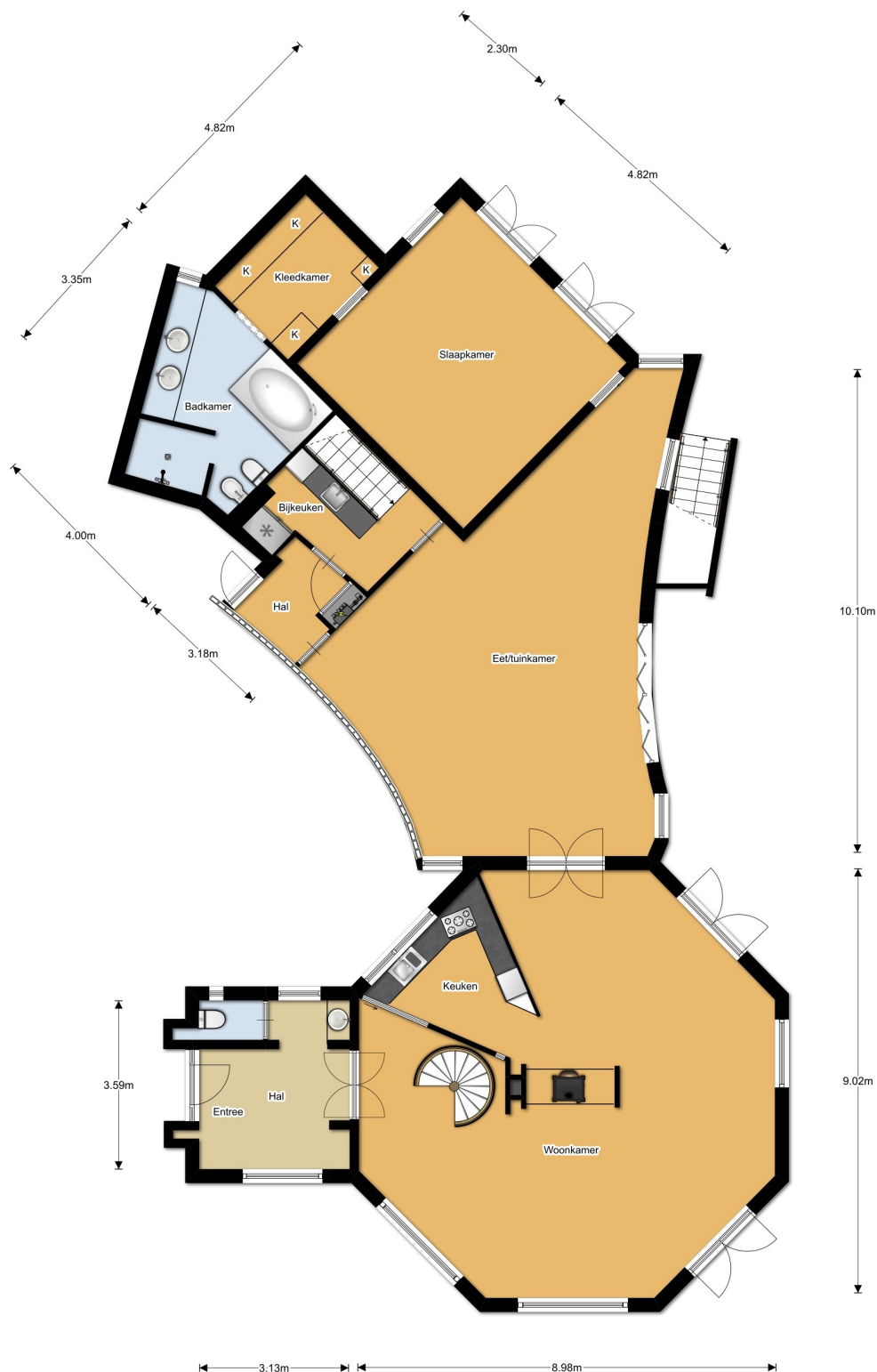


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Plattegronden

Begane grond

Leemzeulder 26, Laren
Begane grond



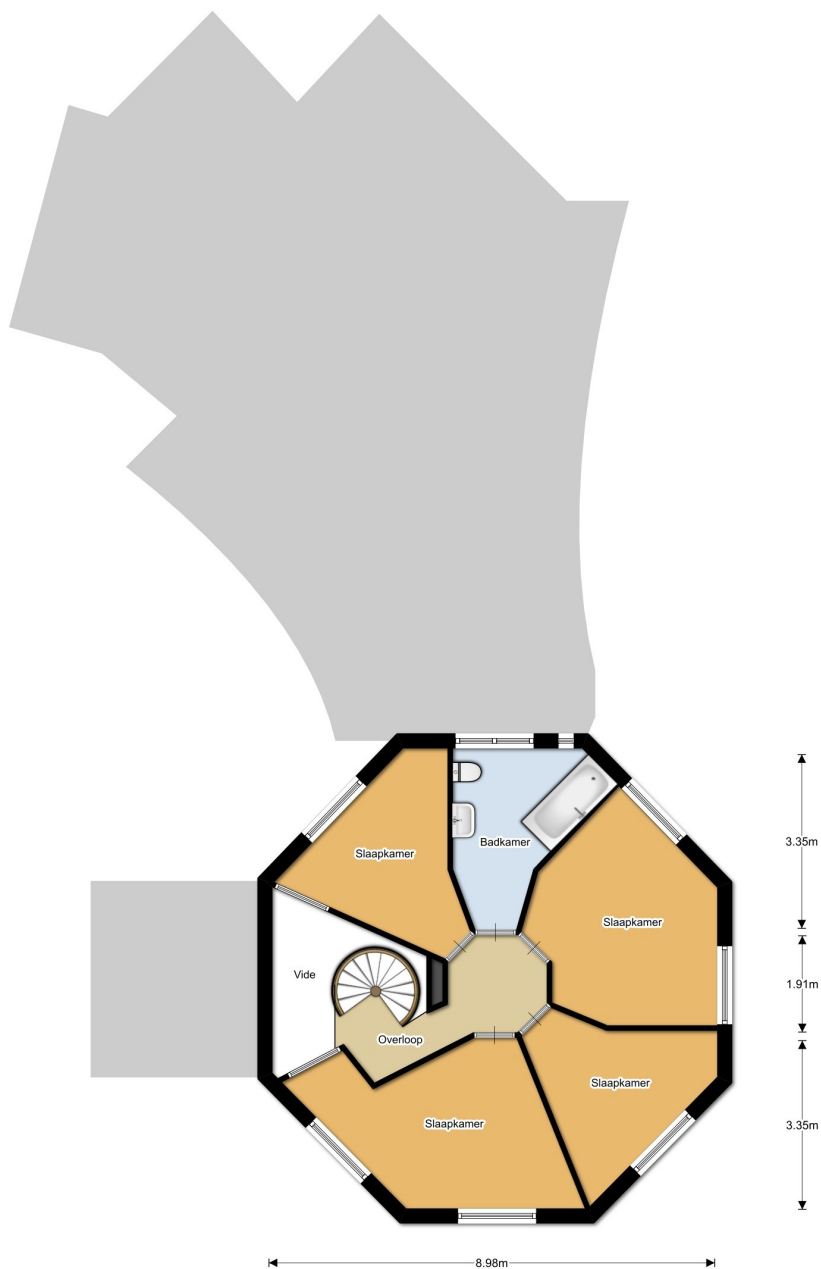
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 123 Melen



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Eerste verdieping

Leemzeulder 26, Laren
1e verdieping

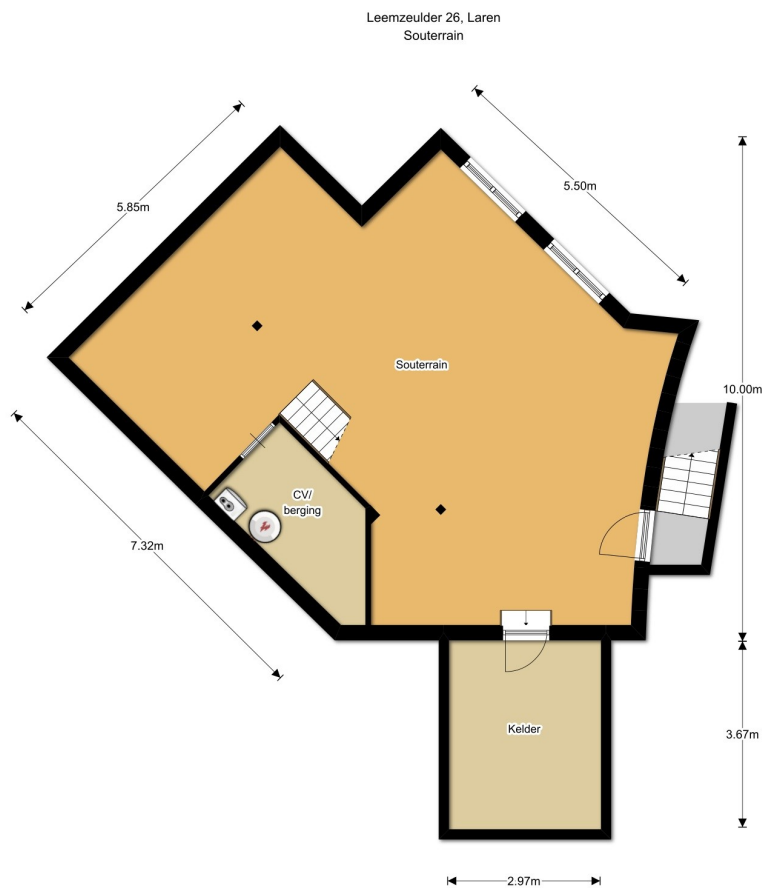


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 123 Melden



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Souterrain



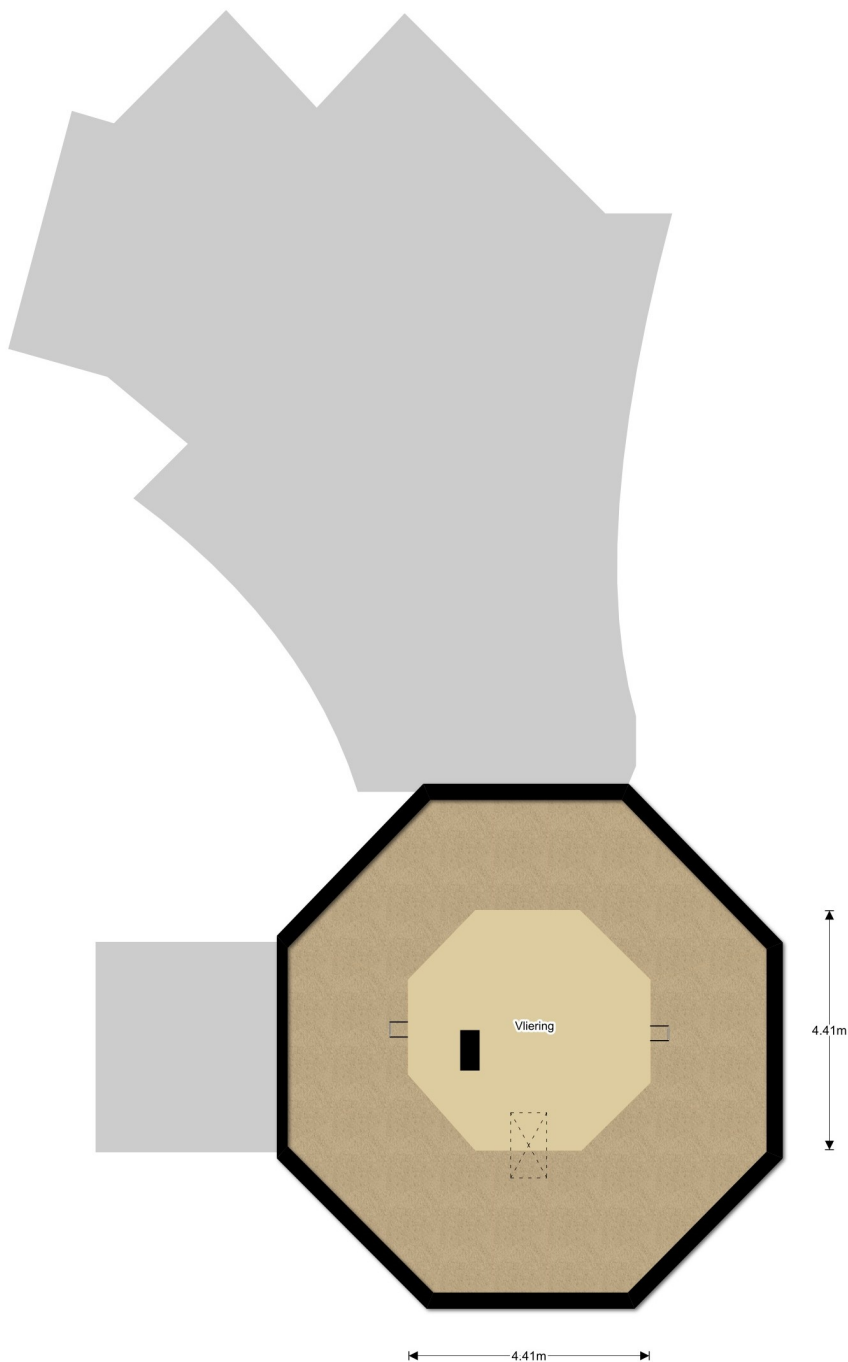
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 123 Meten



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Vliering

Leemzeulder 26, Laren
Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 123 Meten



NEN meting

Toelichting op het meetrapport

123 Meten heeft in opdracht van Voorma en Walch een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 nl, inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 19 augustus 2013, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Op de verdiepingen is er rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	315,15	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte (kelder)	10,90	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte (berging souterrain)	6,50	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00	m2
Bruto inhoud woning	1.188,00	m3

Rapport gemaakt door 123 Meten



Bussum, 19 augustus 2013



Havenstraat 55
1401 EL Bussum
M 06 - 246 910 76
E info@123meten.nl



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: leemzeulder

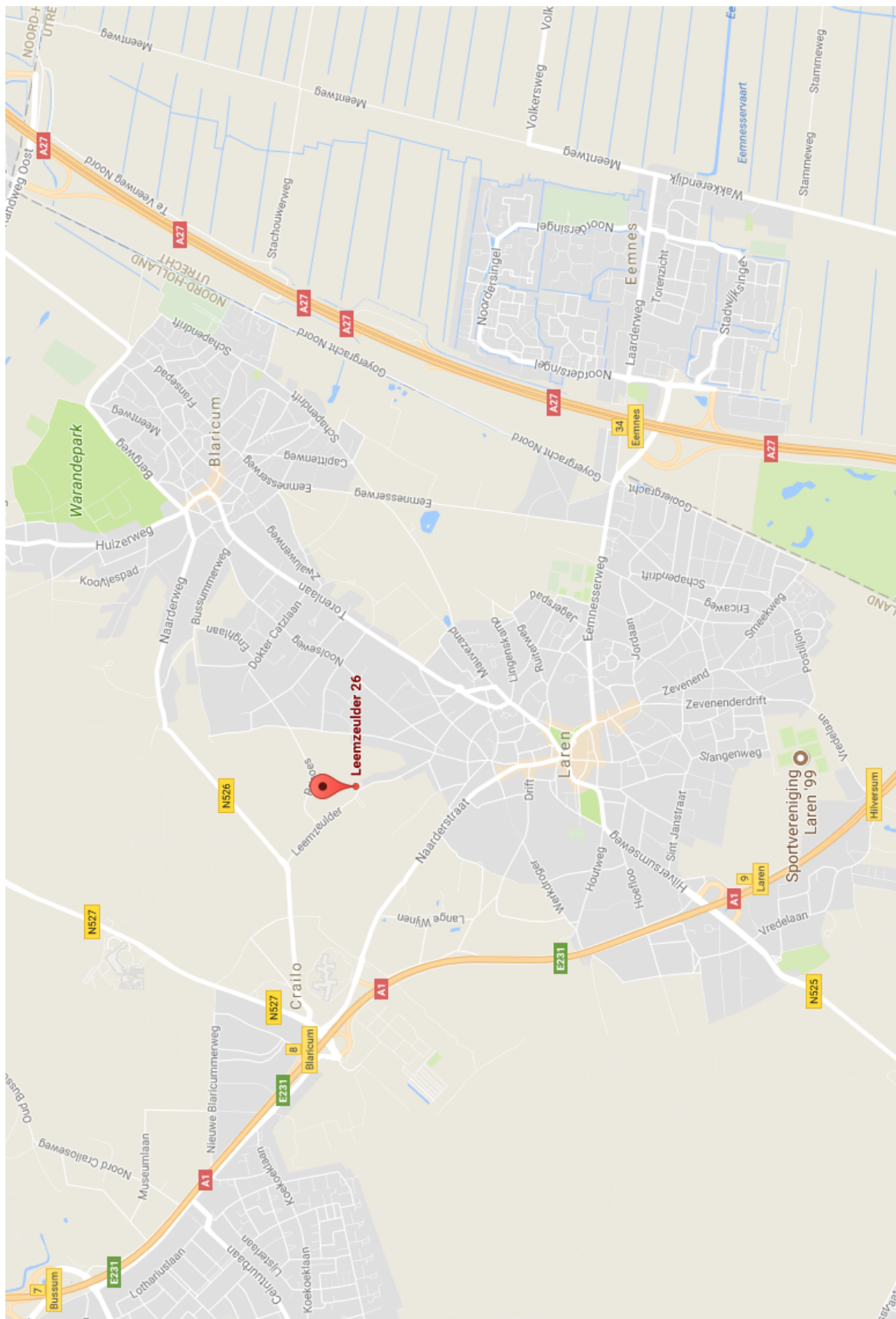


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		LAREN
	Huisnummer	Sectie		E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		233
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Beëdwijng			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel: Afd. 17 maart 2017 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen behouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Locatie





EEN WONING BEZICHTIGD... hoe nu verder?

Biedingen; een bieding bestaat meestal uit 3 elementen:

- 1) het bedrag dat u biedt,
- 2) een gewenste datum van 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 hoofdzaken 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.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

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 over gedragen.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

De Gouden Makelaar

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 12,5 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



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 advies, waardebepaling, dan komen wij graag bij u langs.