



De Gouden Makelaar®

Makelaars in Het Gooi en omstreken

Sint Janstraat 47a Laren



Te koop

Vraagprijs € 1.600.000,- KK



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





Inhoudsopgave

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

Oppervlakten:

Wonen: 170 m²

Inhoud: 627 m³

Perceel: 332 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

Sint Janstraat 47a Laren

De boerderij welke in zijn vorm al sinds 1690 bekend is en waar de firma Van der Wardt tot voor kort 85 jaar heeft ondernomen en geleefd, is met veel zorg ontwikkeld in twee ruime moderne woningen die aan alle eisen van de hedendaagse tijd voldoen met gebruik van hoogwaardige materialen. Met een energielabel A++, warmtepomp en zonnepanelen is deze woning klaar voor de toekomst.

Het Voorhuis bestaat 170 m² woonoppervlak en wordt gekenmerkt door de fraaie gevel en metselwerk én authentieke luiken voor de voorramen.

De hoofdentree aan de oostgevel, alwaar een ruime hal, meterkast, vaste trap naar de etage en dubbele openslaande stalen deuren naar de woonkamer.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en de begane grond met plavuizen van 1,2 meter in het vierkant.

Nieuwe en authentieke eiken vloerbalken en staanders geven het geheel een rustieke uitstraling. De ruime keukenopstelling is maatwerk met een kookeiland en alle benodigde moderne inbouwapparatuur van het merk Miele.

De woon/zit/eetkamer naar eigen inzicht te bewonen, aan de achtergevel een vaste trap naar de kelder.

De kelder te gebruiken als speel/werkkamer met aansluitend een technische ruimte voor onder andere de warmtepomp.

De verdieping met ruime overloop, drie slaapkamers waarvan twee aan de kopgevel en een onder het schuine dak.

De beide kamers aan de kopgevel zijn voorzien van een grote dakkapel. De derde slaapkamer van een groot dakraam.

Centraal geplaatst een luxe badkamer, voorzien van een ruime inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

De tuin is volledig nieuw aangelegd en bevat twee heerlijke terrassen en een eigen beregening systeem welke gebruik maakt van het grondwater.

Deze woning voldoet aan alle eisen van deze moderne tijd. Enkele unieke kenmerken:



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Verlichting d.m.v domotica
Verwarming d.m.v. warmtepomp
Energie opgewekt met zonnepanelen
Eigen beregeningsinstallatie op grondwater
Energie label A++
Rijksmonument
Hoogwaardige materialen
Op loopafstand van het centrum
Scholen en sportclubs op fietsafstand
Parkeergelegenheid op eigen terrein
Unieke boerderij

Project notaris Hartman LMH Amsterdam

Vraagprijs: € 1.600.000,- k.k. aanvaarding in overleg



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



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

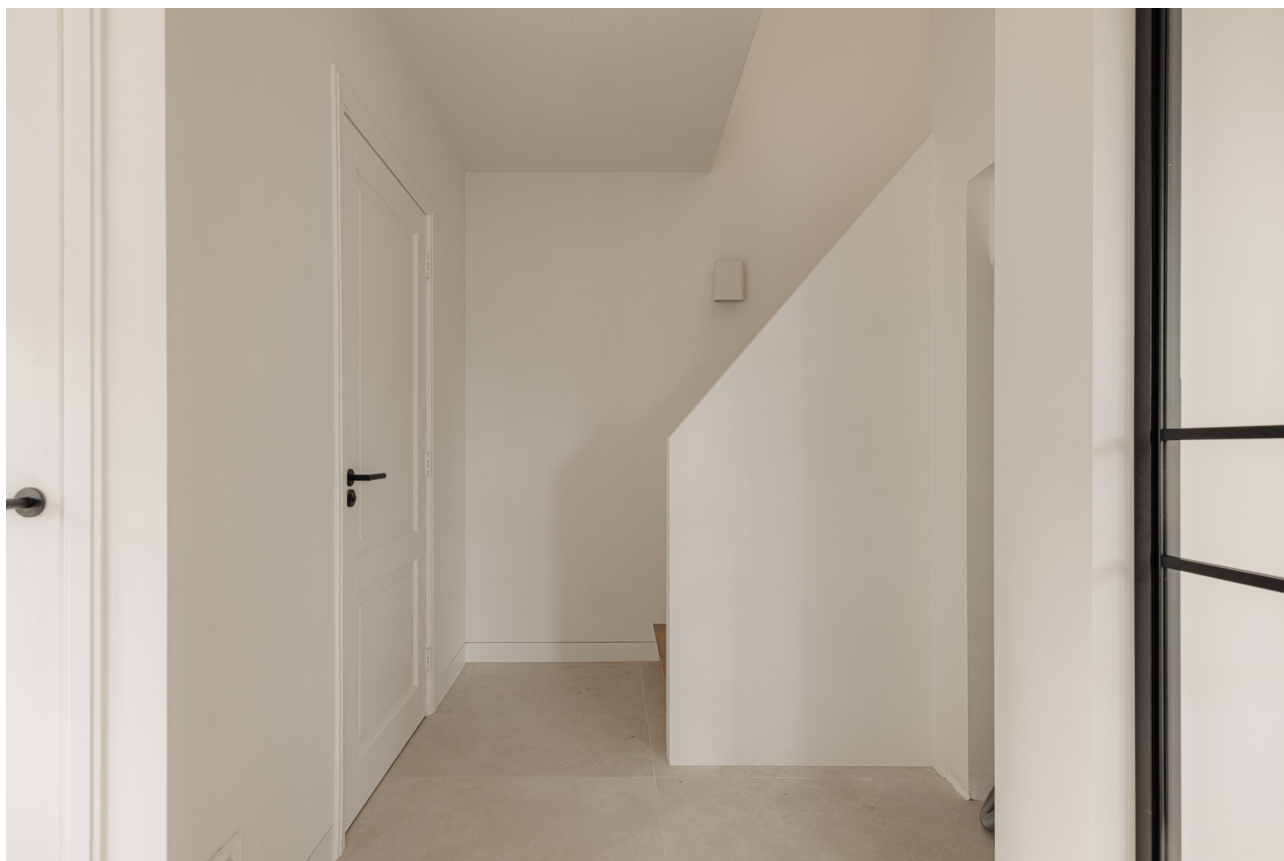


www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 33a 1251RL Laren
035-5384810





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



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





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



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





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



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





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



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





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



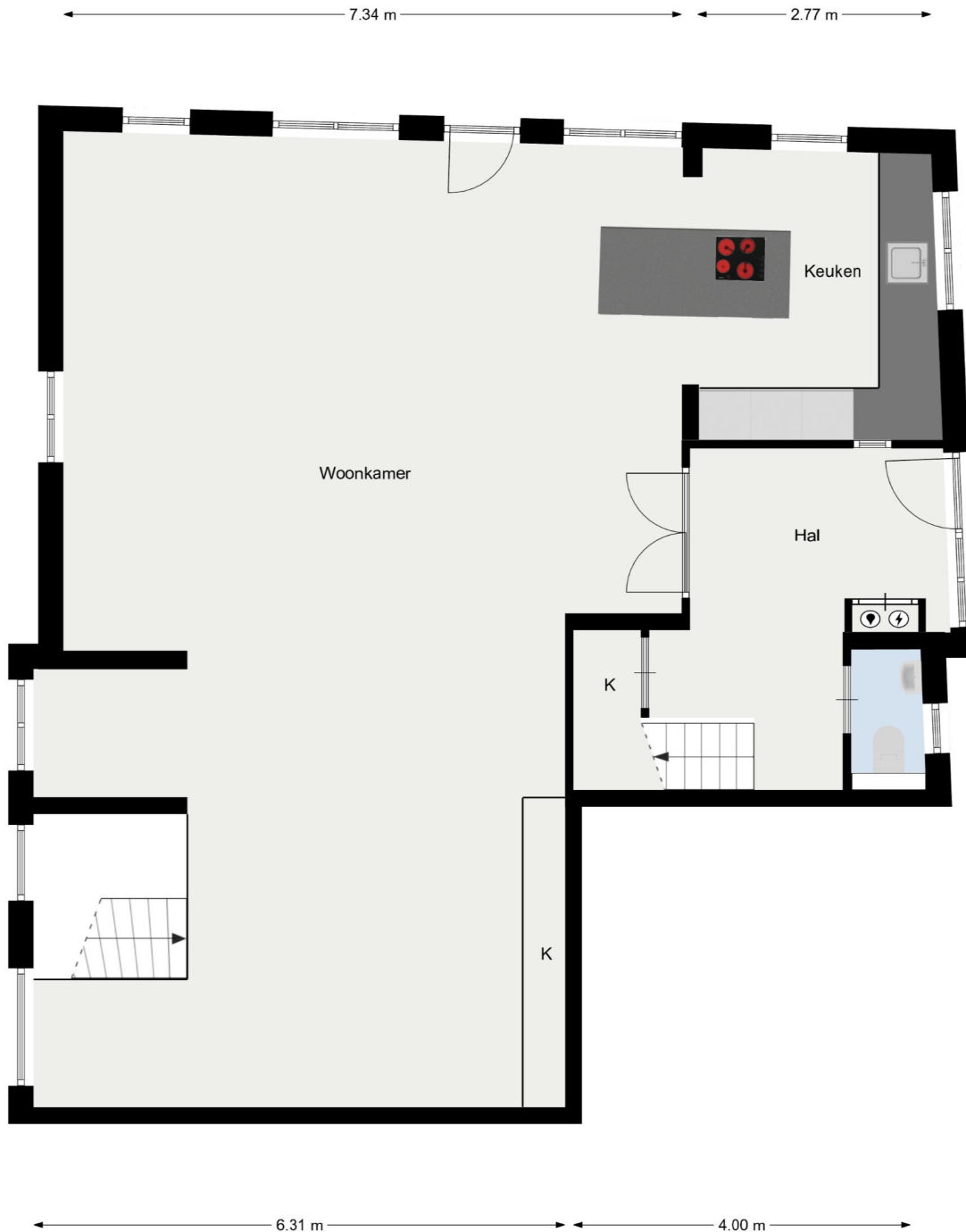
www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 33a 1251RL Laren
035-5384810





Begane grond

Sint Janstraat 47A-1, Laren
Begane grond



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



Eerste verdieping

Sint Janstraat 47A-1, Laren
1e verdieping



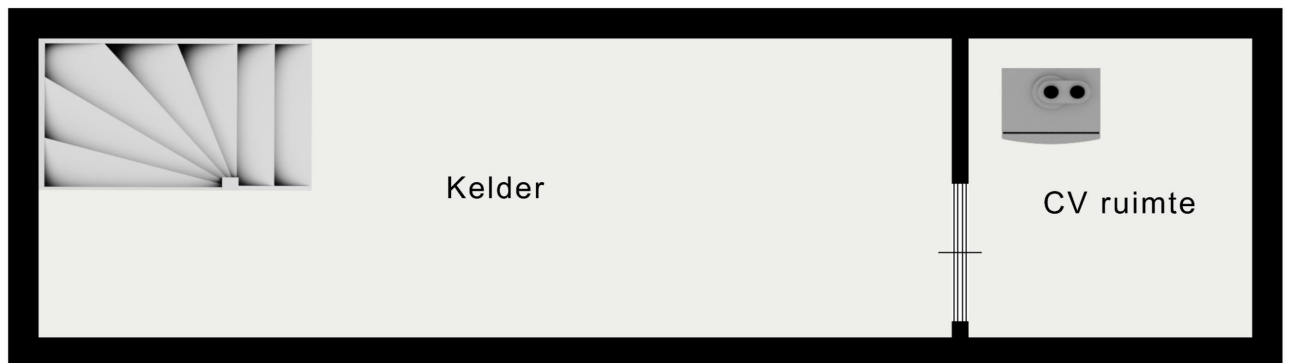
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kelder

Sint Janstraat 47A-1, Laren
Kelder

← 6.02 m → ← 1.84 m →



← 6.02 m → ← 1.84 m →

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



NEN 2580 meting

Toelichting op het meetrapport

123 Meten heeft in opdracht van De Gouden Makelaar een meetrapport samengesteld waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Verantwoording meetrapport

- De meting heeft plaatsgevonden op 19 oktober 2023, 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.
- Indien van toepassing is er op de verdieping rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	169,90	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige in pandige ruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00	m2
Bruto inhoud woning	627,00	m3
Inhoud externe bergruimte(n)	0,00	m3



MEETSTAAT



1e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	15,8 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	15,8 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0 m ²
2e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	103,8 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	103,8 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0 m ²
3e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	50,3 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	50,3 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0 m ²
4e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0 m ²
5e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0 m ²
6e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwegebonden buitenruimte	0 m ²
Extern	Externe bergruimte 1	0 m ²
	Externe bergruimte 2	0 m ²
	Externe bergruimte 3	0 m ²

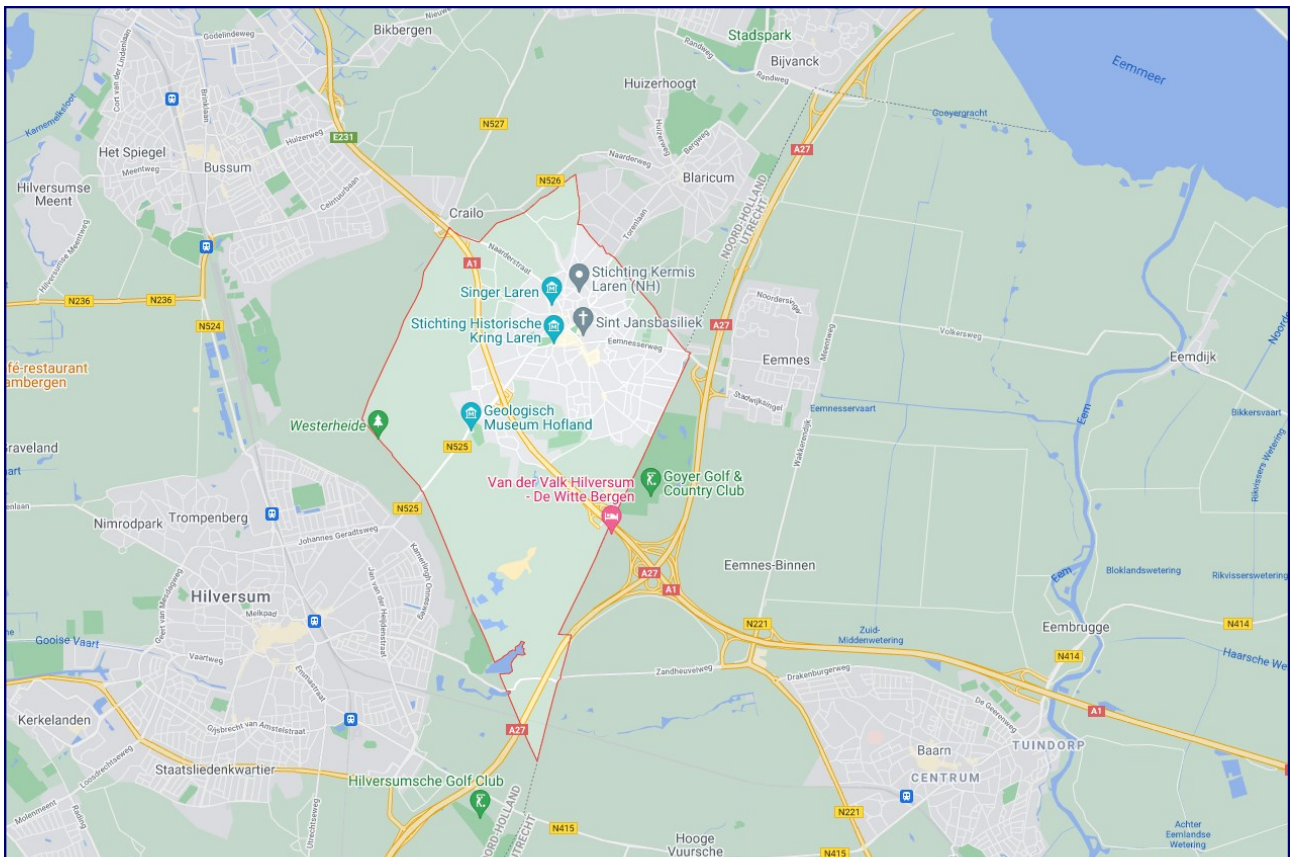
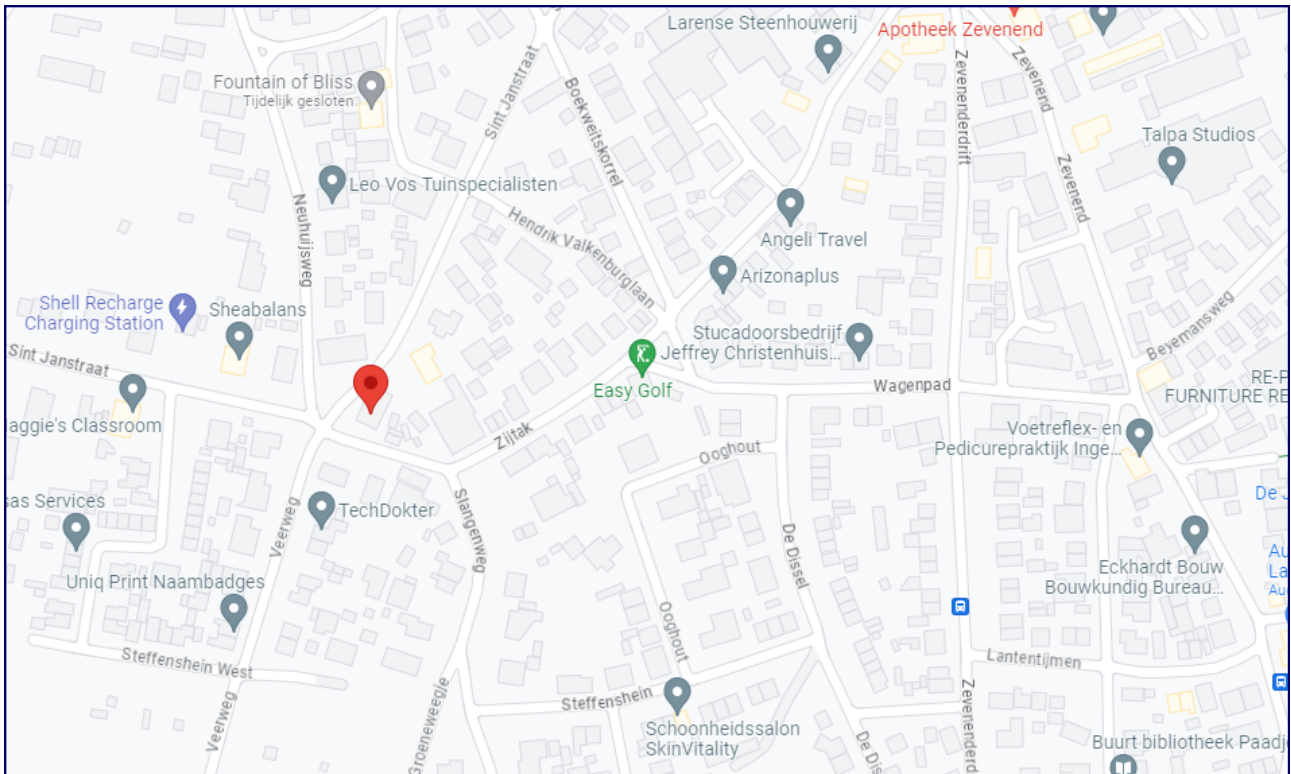


Kadastrale kaart





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 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.