



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Veerweg 4 Laren



TE KOOP:

Vraagprijs € 900.000,- KK



Inhoudsopgave

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

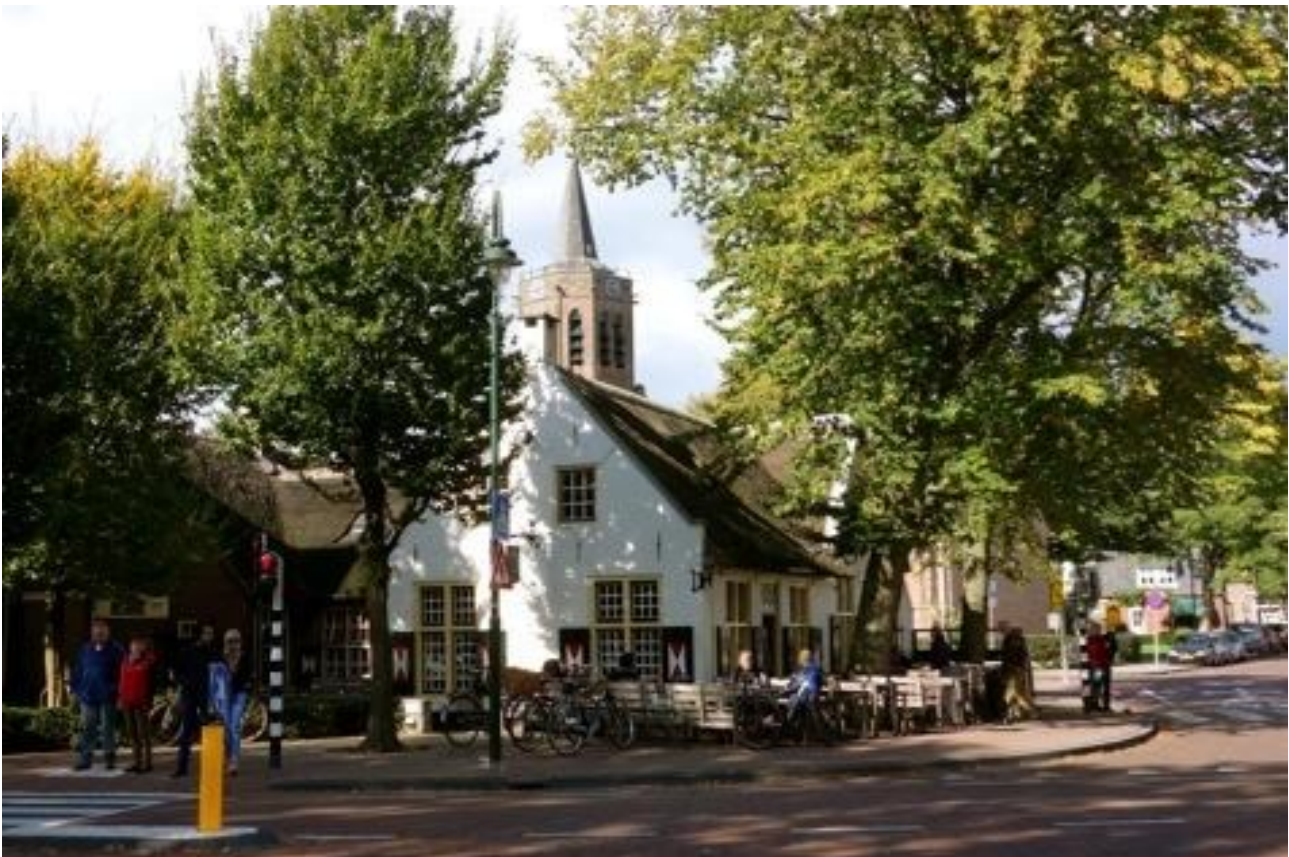
Oppervlakten:

Wonen: 168 m²

Inhoud: 598 m³

Perceel: 375 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.





Veerweg 4 te Laren

Welkom de Veerweg 4 in Laren, een helft van dubbel woonhuis dat absoluut een bezichtiging waard is! Deze half vrijstaande villa met vrijstaande dubbele garage heeft een brede/diepe oprit, een heerlijke zonnige achtertuin en de Veerweg komt uit op het natuurgebied "De Laarder Eng".

De indeling is als volgt:

Begane grond: Via de entree aan de zijgevel heeft u toegang tot de hal, toilet voorzien van fontein, de meterkast, provisiekelder en de zeer ruime L-vormige woon-/eetkamer met open haard. De halfopen keuken, lichte kleurstelling en met moderne inbouwapparatuur aan de zij/achtergevel. De heerlijke achtertuin is te bereiken via de keuken en de zitkamer.

Eerste verdieping: Via de overloop heeft u toegang tot drie in grootte variërende slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en de hoofdslaapkamer aan de achterzijde. De badkamer met douche, het toilet en wastafel. De hoofdslaapkamer is voorzien van een kleedkamer en een fraai balkon.

Tweede verdieping: Middels een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken met overloop, stook-/bergruimte en een 4e zeer royale (slaap)kamer met dakkapel en diverse bergruimte. Op deze verdieping bevindt zich ook stookruimte met de aansluitingen voor wasmachine en wasdroger.

Tuin: De royale achtertuin is gelegen op het zuidwesten.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 168 m².
- Bouwjaar circa 1970.
- Vrijstaande dubbele garage voor twee auto's.
- Zeer goede aan-/uitbouw mogelijkheden.
- Natuurgebied op loopafstand (circa 150 meter).
- Uitstekende locatie.



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



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





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

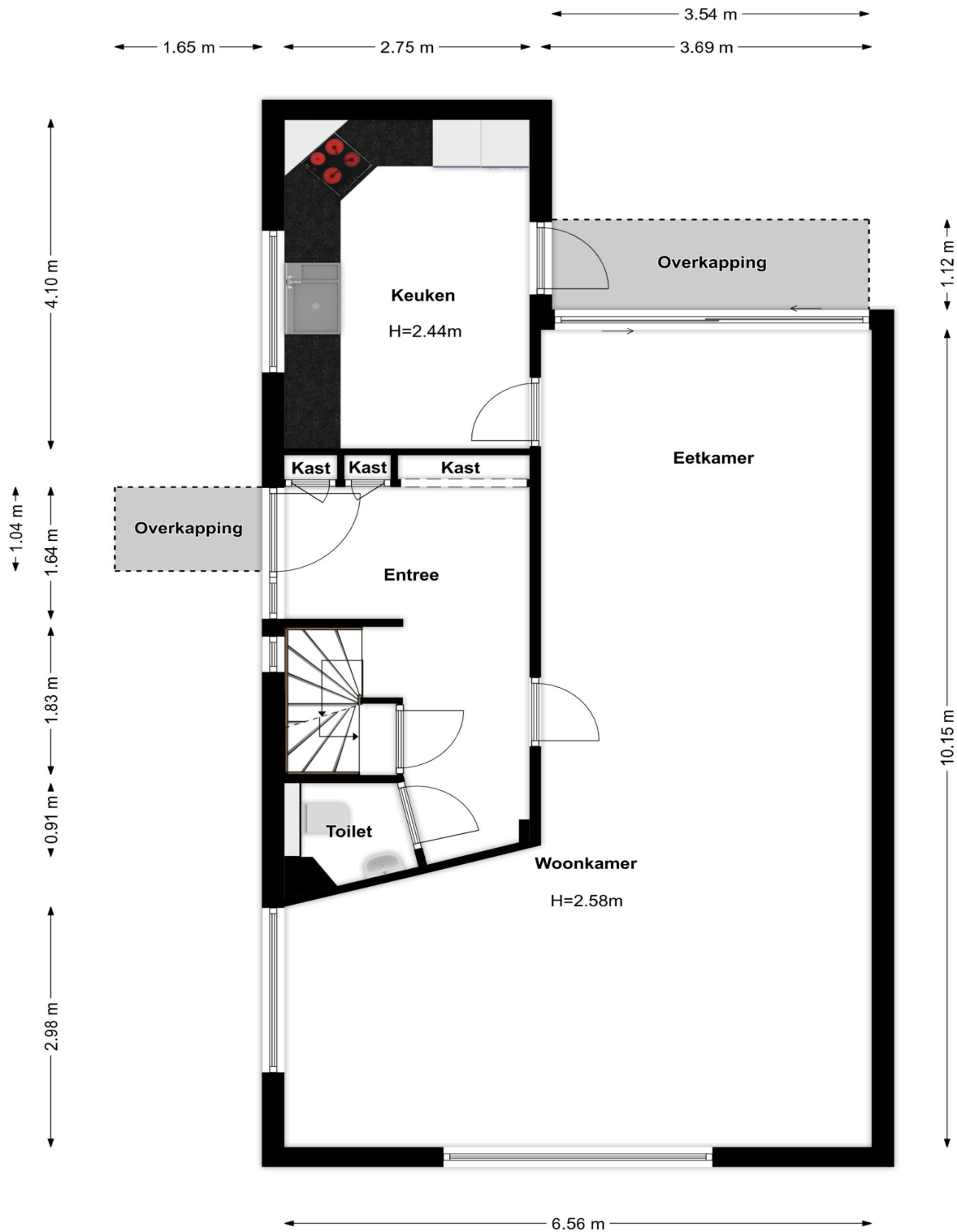


www.deGoudenMakelaar.nl
Zevenend 33a 1251RL Laren
035-5384810





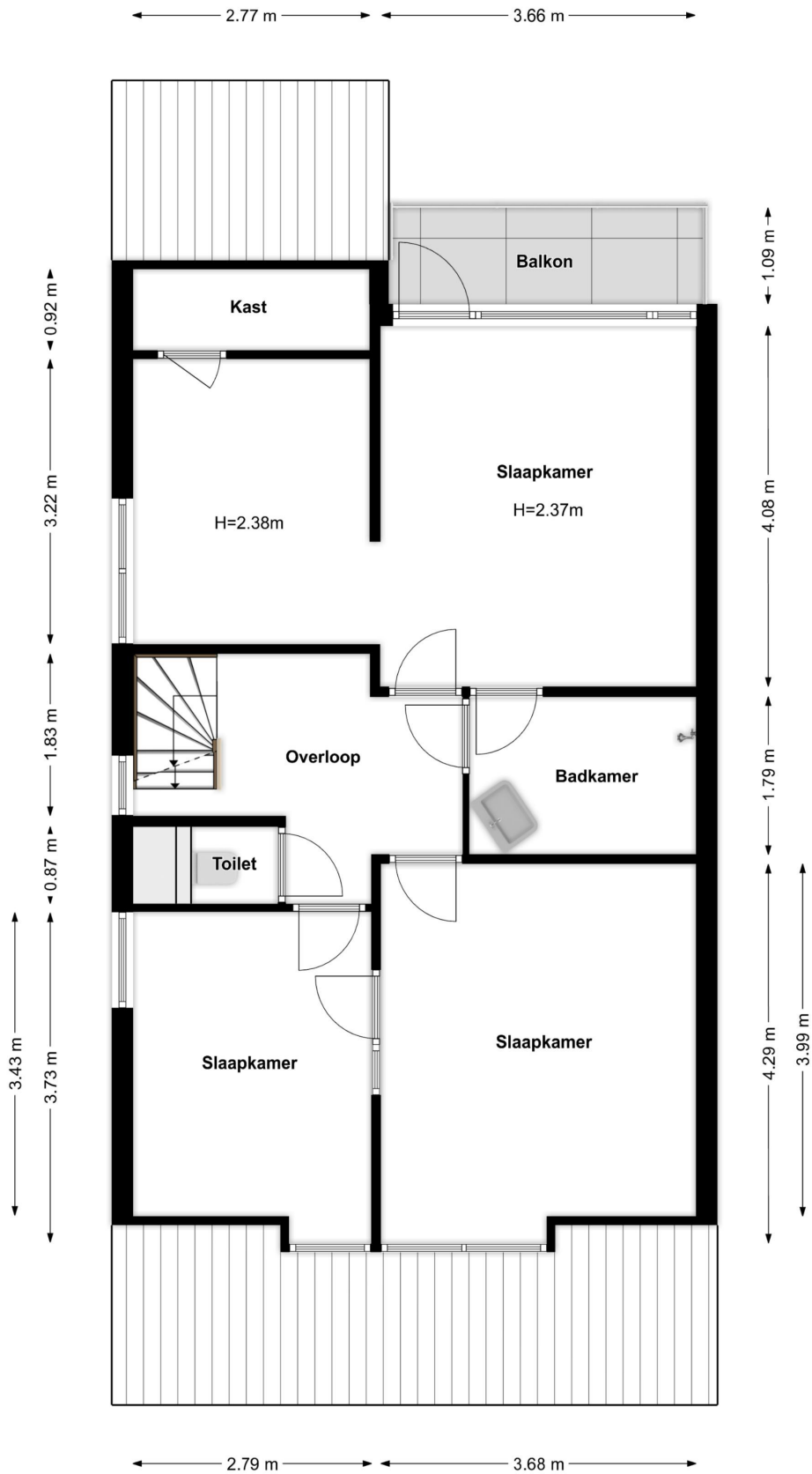
Begane grond



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



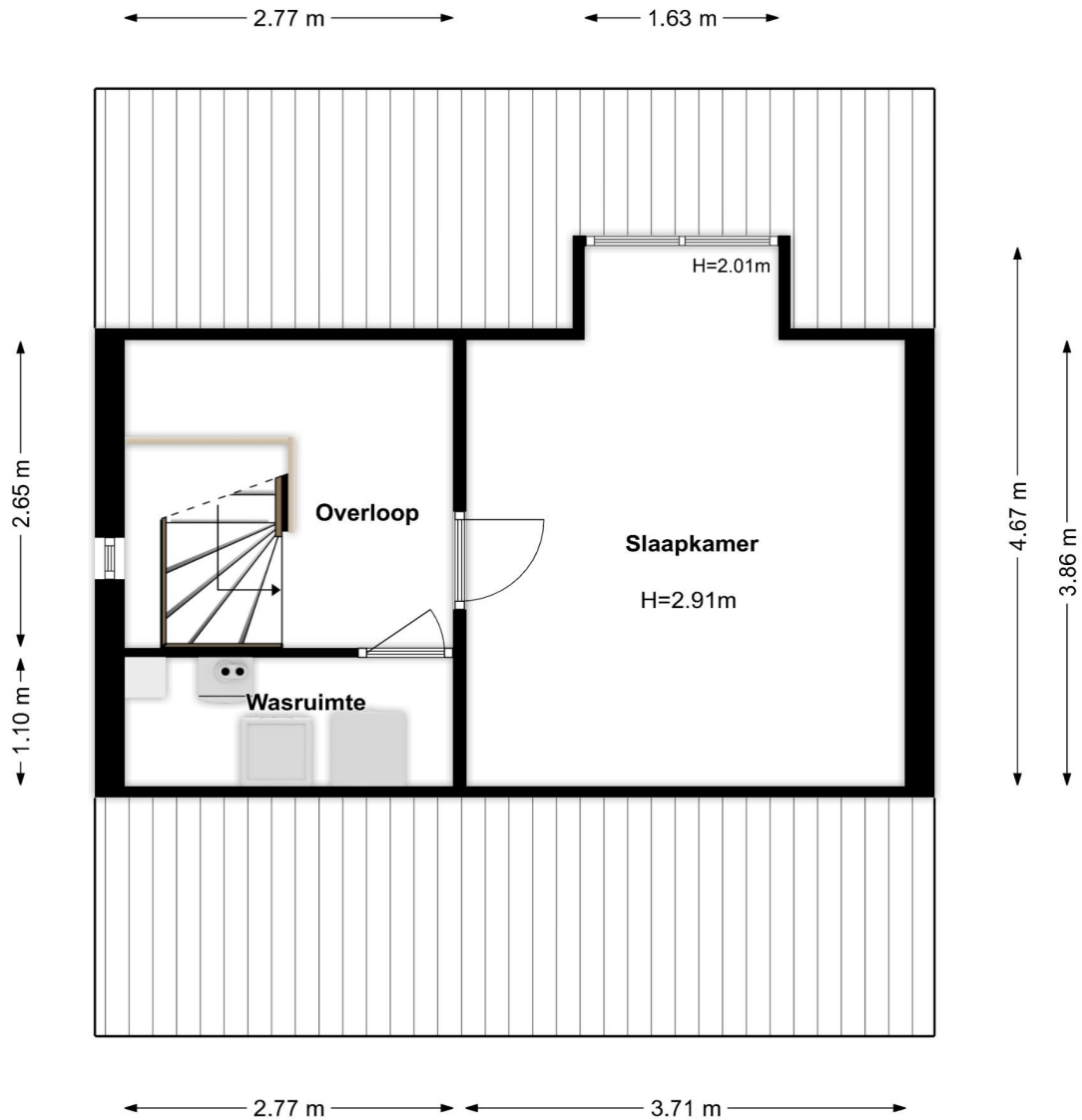
Eerste verdieping



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



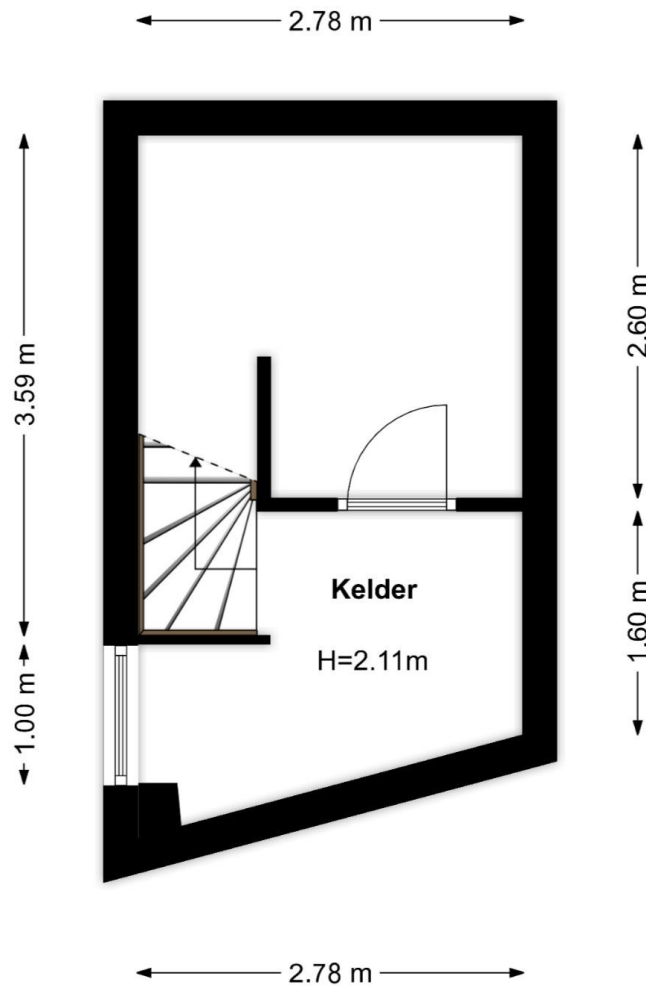
Tweede verdieping



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



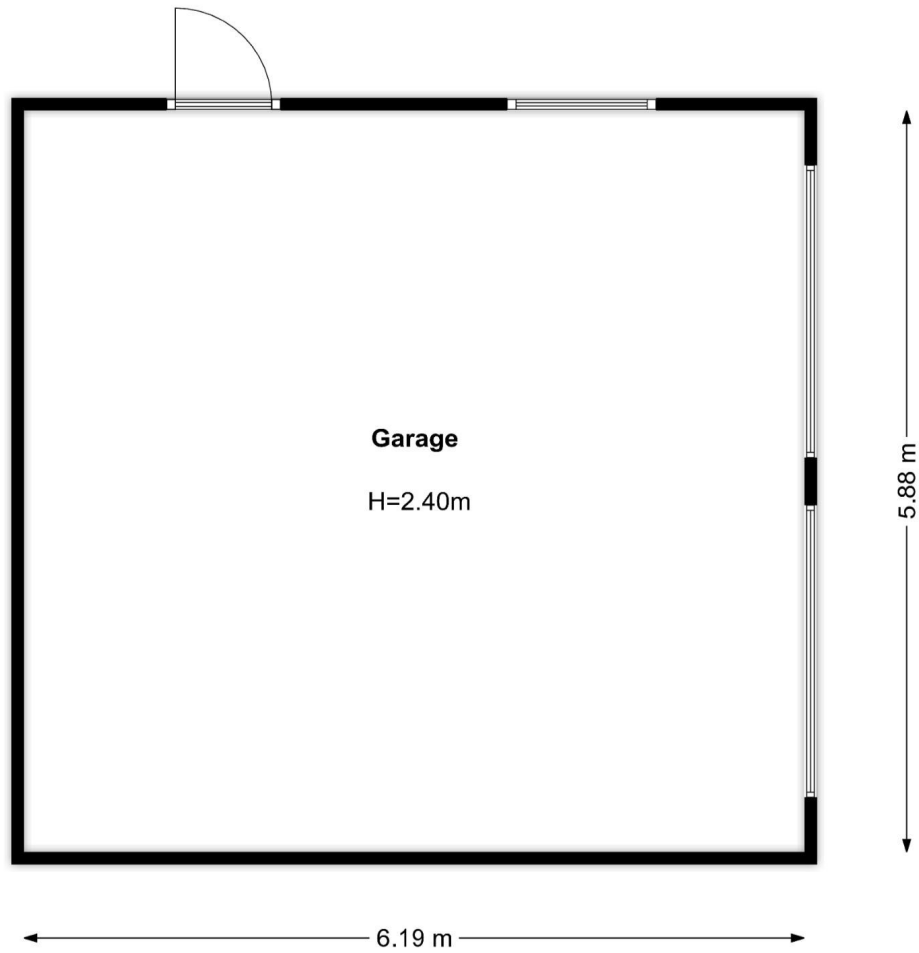
Kelder



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



Garage



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



NEN 2580 meting

Schröder & Schröder

PROFESIONEL VERBOD VOOR DE MAKELAAR

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Veerweg 4

1251 ZG

Laren

13 november 2023



Gebruiksoppervlakte Wonen	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Inpandig gebruiksoppervlakte Begane grond		73,79			73,79
Inpandig gebruiksoppervlakte Eerste Verdieping			68,79		68,79
Inpandig gebruiksoppervlakte Tweede Verdieping				26,74	26,74
Inpandig gebruiksoppervlakte					
Correctie Schachten/Draagwanden			-0,55		-0,55
Vide en trapgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlakte Wonen		73,79	68,24	26,74	168,77
Overige inpandige ruimte(n) kelder	13,00				13,00
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)	13,00				13,00
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	13,00	73,79	68,24	26,74	181,77
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overkapping		1,72			1,72
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overkapping		3,96			3,96
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Balkon			4,03		4,03
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)		5,68	4,03		9,71
Externe ruimte(n)		36,40			36,40
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)		36,40			36,40

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

**vloering lager dan 1.5meter, 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 m2 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: **BGM32181**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Veerweg 4 1251 ZG te Laren naar een meting opgenomen op 13-11-2023.

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

Begane grond	73,79	m2	188,81	m3
Eerste Verdieping	68,24	m2	157,33	m3
Tweede Verdieping	26,74	m2	58,28	m3
Totaal GO Wonen	168,77	m2	404,42	m3

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

Totaal	13,00	m2	27,42	m3
---------------	--------------	-----------	--------------	-----------

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

Totaal	181,77	m2	431,84	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

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

Totaal			598,40	m3
---------------	--	--	---------------	-----------

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

Totaal	9,71	m2		
---------------	-------------	-----------	--	--

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

Totaal	36,40	m2	87,35	m3
---------------	--------------	-----------	--------------	-----------

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

Uitgifte certificaat **16 november 2023**

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 woningen

Registratienummer
748733045

Datum registratie
22-11-2023

Geldig tot
13-11-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevelen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			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

Veerweg 4
1251ZG Laren
BAO-ID: 041701280100429

Detailsaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 1,74
Vloeroppervlakte 169 m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opmamedetails

Naam

Nathan Zwart

Examenummer

55151254

Certificaathouder

Schröder & Schröder B.V.

Inschrijfnummer

2110839

KvK-nummer

52397939

Certificeernde instelling

DEKRA Certification B.V.

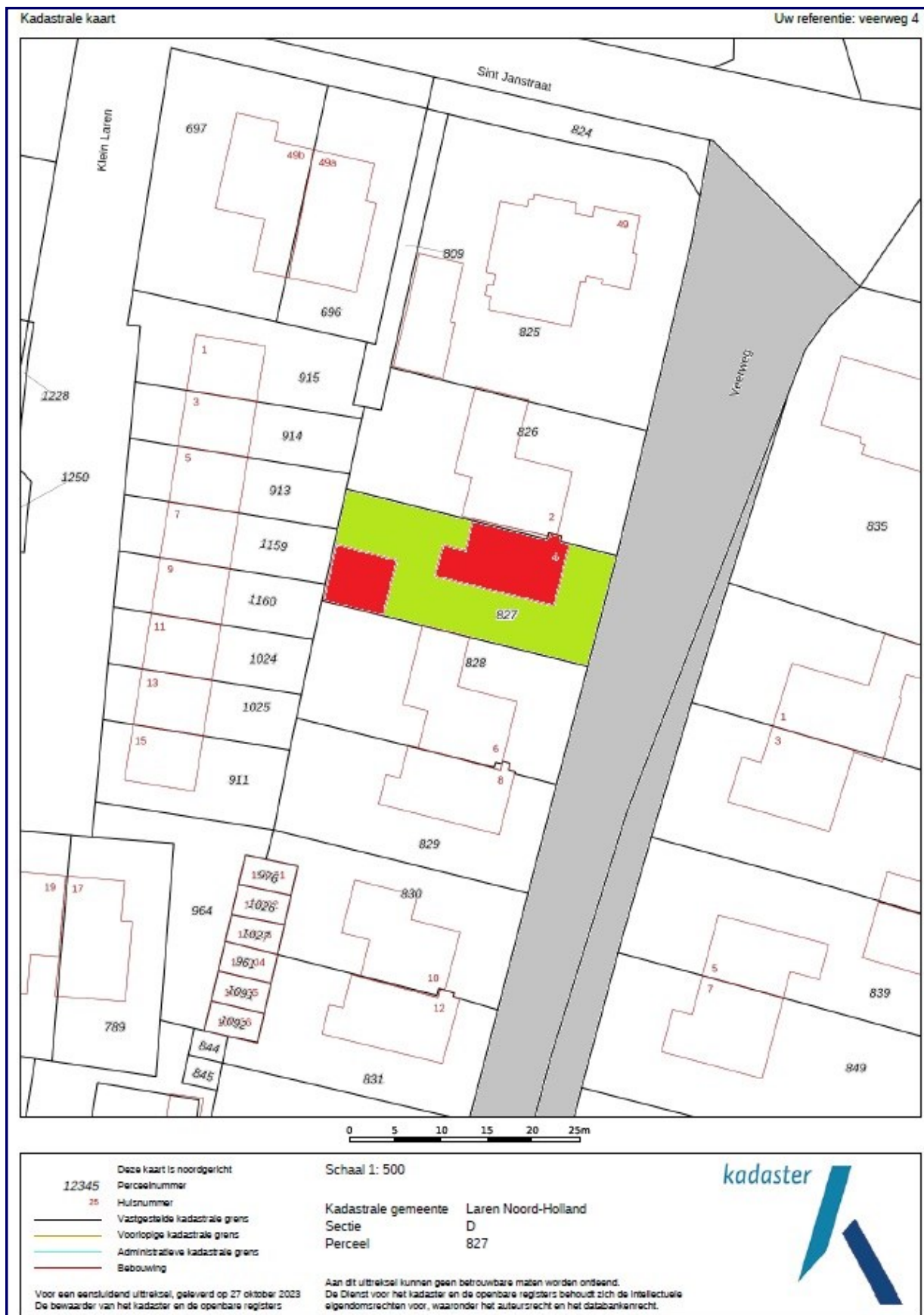
Soort opname

Basisopname



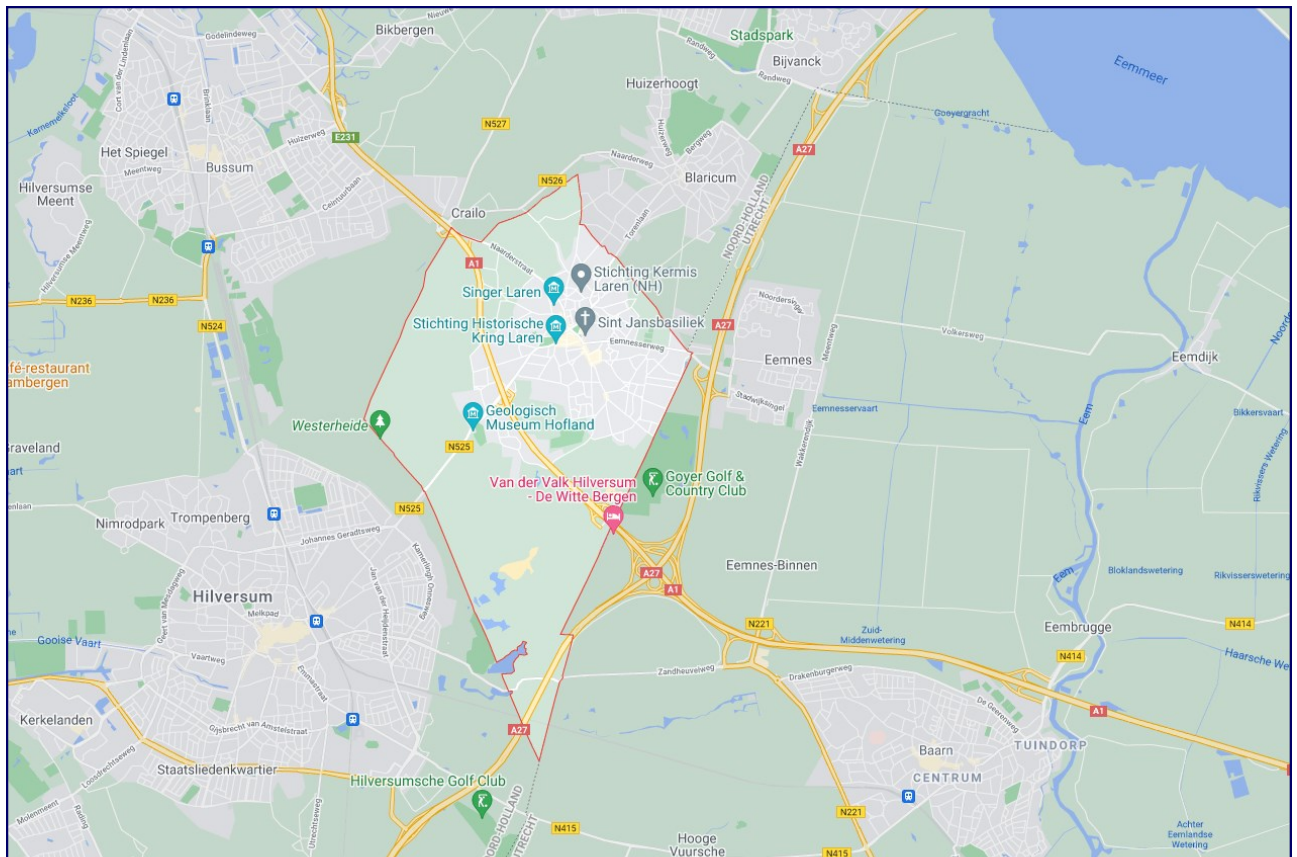
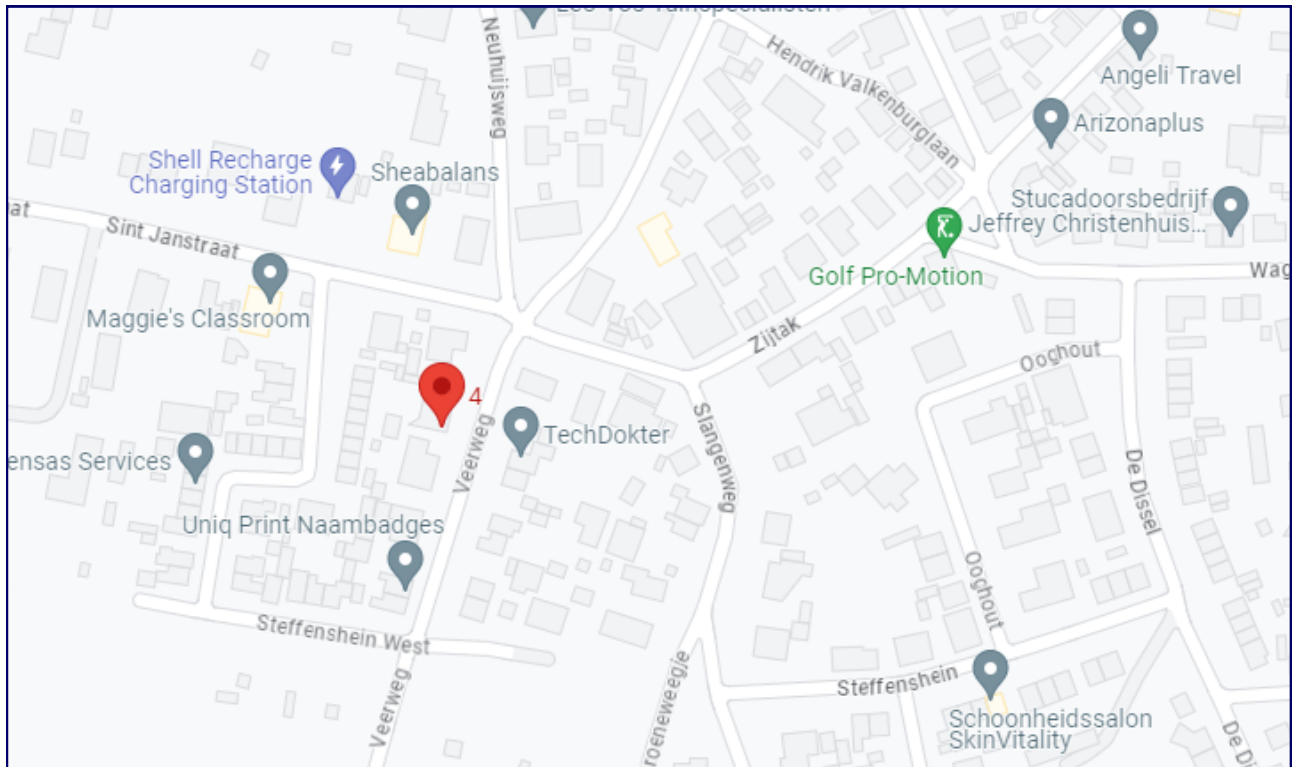


Kadastrale kaart





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.