



De Gouden Makelaar®

Makelaars in Laren, Blaricum, Huizen en omstreken

De Gouden Makelaar B.V.
Zevenend 59 B
1251 RM Laren

Tel: 035 - 538 4810

Fax: 035 - 538 4811

info@degoudenmakelaar.nl
www.degoudenmakelaar.nl



Velthuijsenlaan 14 Laren



vastgoedcert
gecertificeerd



Find us on
Facebook



In een van de aantrekkelijkste lanen en rustig gelegen in Laren, nabij de Molten, het centrum, hertenkamp én de heide gelegen goed onderhouden, sfeervolle karakteristieke rietgedekte geschakelde villa/helft van een dubbel met royaal (50 m2) praktijkruimte/bibliotheek – of sport/ontspanningsruimte.

De villa is goed onderhouden, zeer stijlvol verbouwd met behoud van authentieke details gecombineerd met eigentijdse en moderne accenten. De achtertuin is strak aangelegd met 2 verschillende terrassen, is zeer zonnig en biedt totale privacy. Oppervlakte perceel 425 m2

Begane grond: entree, hal, ruim design toilet, uitgebreide en nieuwe meterkast, provisie/wijn kelder (stahoog en ca. 3x3m), trap naar verdieping en garderobe.

De keuken is aan de voorzijde gesitueerd, voor iedere kok oogstrelend en uitdagend. Luxe uitgevoerd, in wit hoogglans, voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur (Solitaire) en fraaie hoge dubbele deuren scheiden de keuken af van de woon-/eetkamer.

Rondom de schouw met gas-open haard is het met een glas wijn heerlijk thuiskomen. Lichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, extra loopdeur naar de tuin en bijkeuken met opstelling c.v., wasmachine en droger. De gehele begane grond is voorzien van, heel comfortabel; vloerverwarming.

1e Verdieping: overloop met luik naar bevloerde bergzolder, 2 slaapkamers aan de voorzijde en ouderslaapkamer met dubbele deuren naar balkon, moderne badkamer met ligbad, toilet, dubbele wastafel en douche.

Atelier/bijgebouw: gelegen in de achtertuin en is geheel zelfstandig. Ca. 59 m2 groot met bijzonder schilder/atelierraam, waardoor erg veel en mooi licht inval. In vroeger tijd was dit het atelier van schilder Bob te Hoope. Het bijgebouw is traditioneel gebouwd, goed onderhouden en voorzien van eigen CV-installatie, keuken/kitchenette, doucheruimte en toilet. Trap naar vide alwaar veel bergruimte.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Naast het gebruik als atelier zou u deze ruimte ook heel goed kunnen gebruiken als: 2e woonkamer, bibliotheek, sportruimte, ontspanningsruimte of kantoor/ praktijk- ruimte.

Historie van het woonhuis: gebouwd als vrijstaande villa, waartegen in de jaren 1950 een 2e huis is aangebouwd. Hierdoor ervaart men het alsof u in een vrijstaande villa woont.

Bijzondere kenmerken:

- In 2002 en 2009 is de woning gemoderniseerd met een hoog afwerkingniveau.
- Nieuw installatiewerk (elektra, water, c.v.-ketel)
- De woning v.v. een alarminstallatie.
- Parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Rieten kap in goede staat van onderhoud.
- Woonoppervlakte ca. 190.m2 incl. guesthouse

Vraagprijs € 845.000,-- k.k., aanvaarding in overleg.

Geïnteresseerd, maak vrijblijvend een afspraak bij ons op kantoor, zodat we in alle rust uw woonwensen kunnen inventariseren.

Wij zijn van maandag tot en Zaterdag bereikbaar middels 035-5384810 of per mail info@deGoudenMakelaar.nl



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



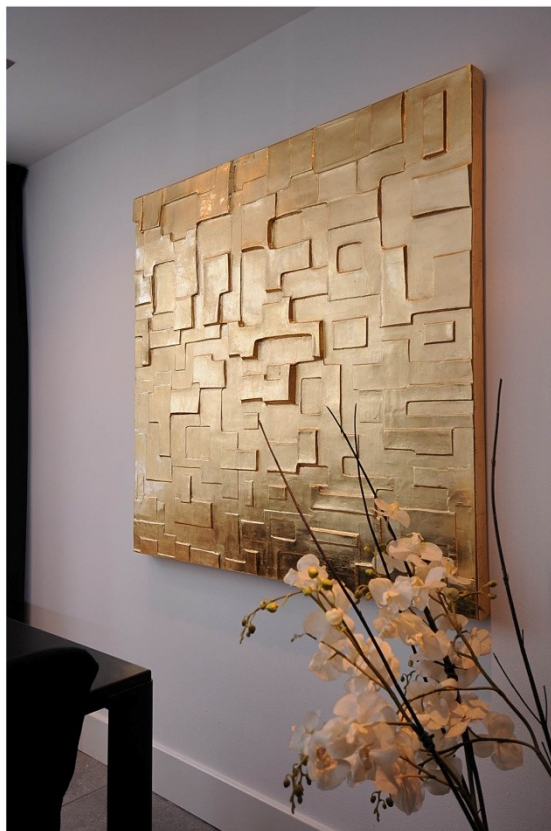


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



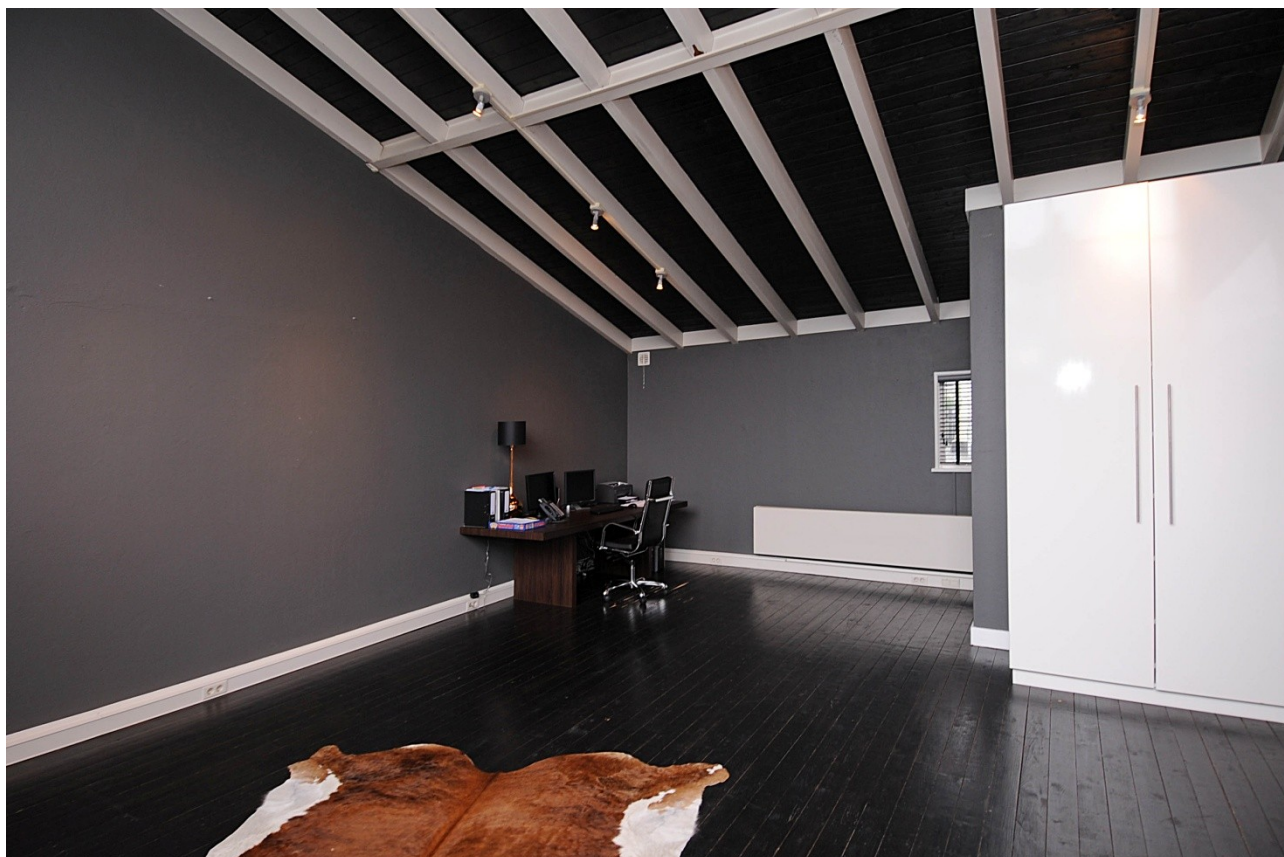


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



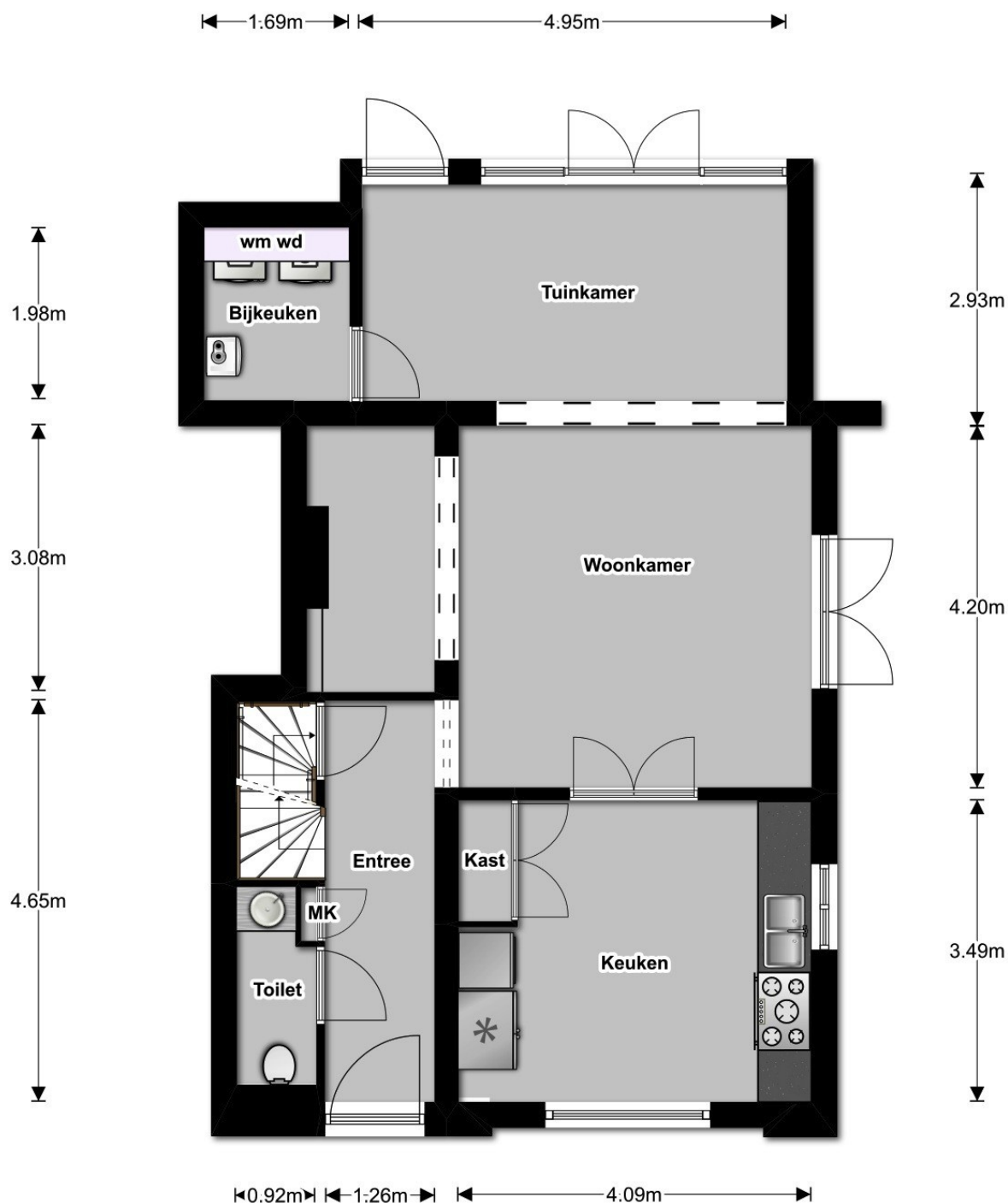


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



-  Gebruiksoppervlakte 67,03 m²
-  Overig inpandig



De Gouden Makelaar

Marjolein Speksnijder

www.schroderenschroder.nl

0m 2.5m

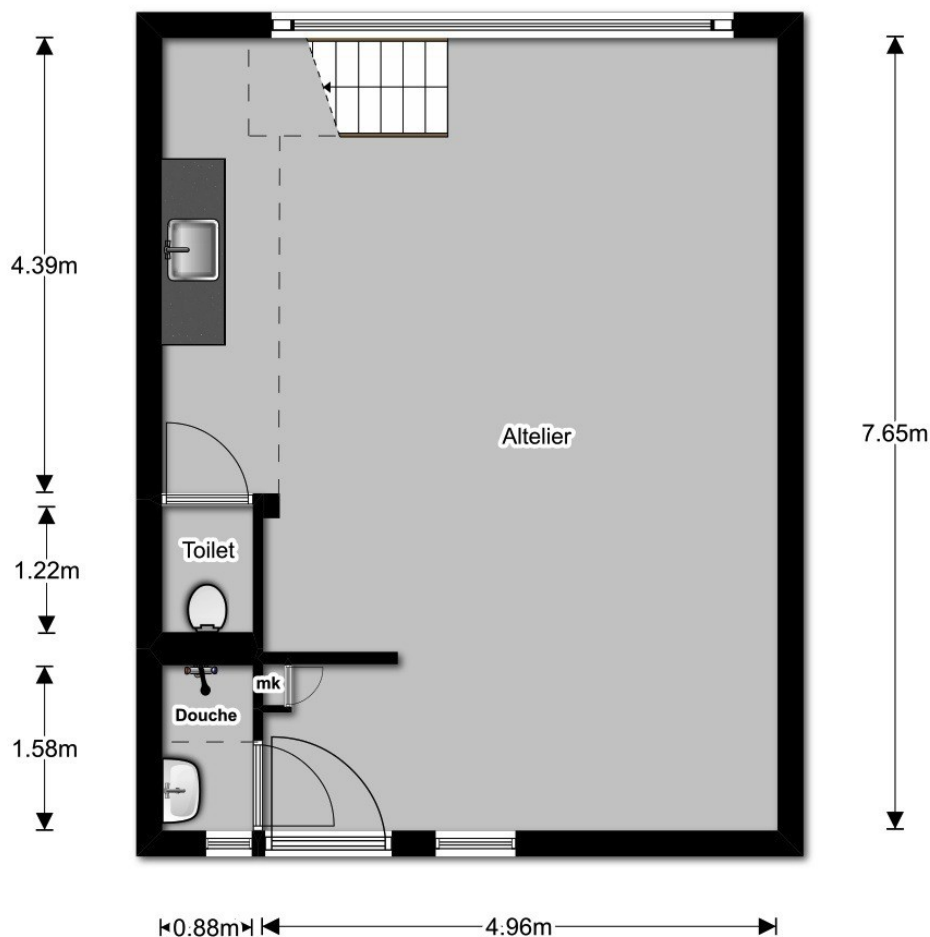




De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



De Gouden Makelaar
Marjolijn Speksnijder



Externe ruimte 45,44 m2



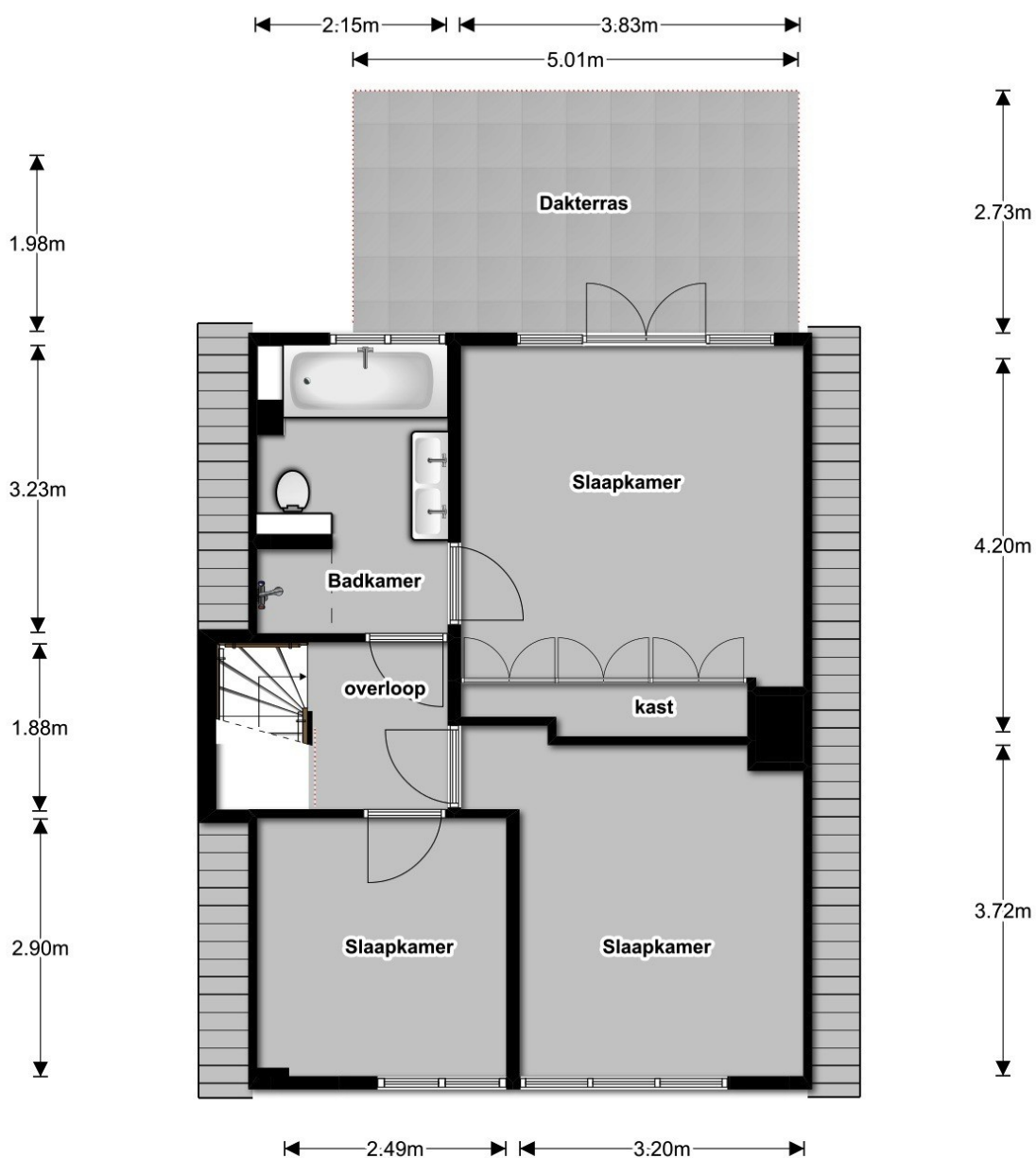
Overig inpandig

www.schroderenschroder.nl





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



-  Gebruiksoppervlakte 49,38 m²
-  Overig inpandig
-  Dakterras



De Gouden Makelaar
Marjolijn Speksnijder

www.schroderenschroder.nl

0m 2.5m





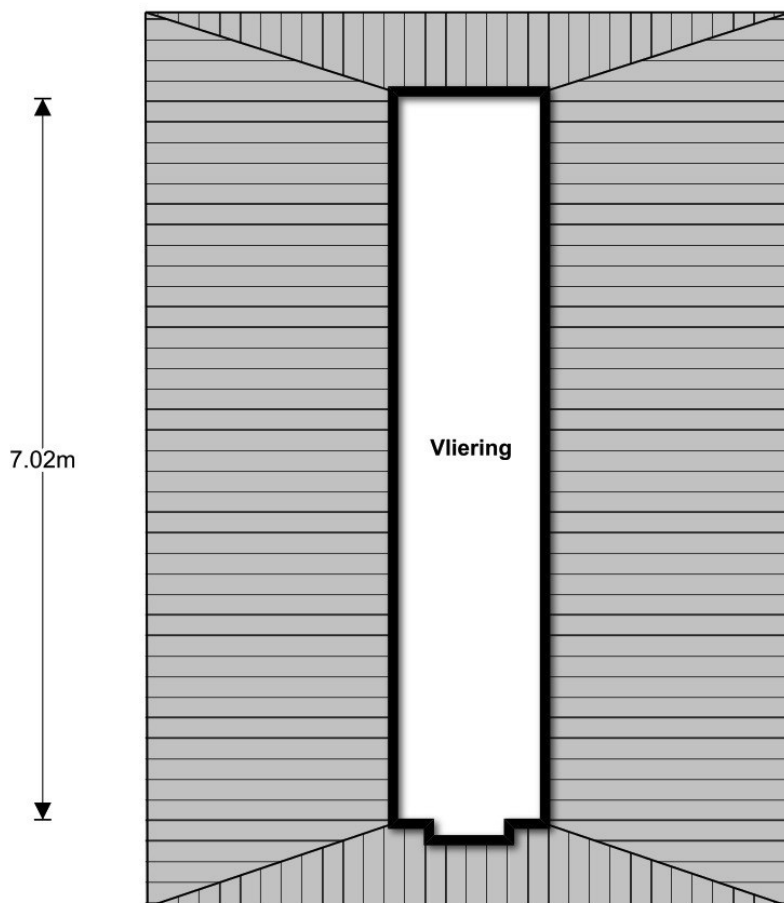
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



De Gouden Makelaar

Marjolijn Spekman

←1:40m→



Gebruiksoppervlakte 0 m²



Overig inpandig 9,74 m²

www.schroderenschroder.nl

0m 2.5m

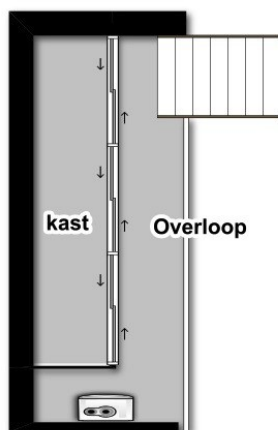


De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



De Gouden Makelaar

Margjelein Spekman



Externe ruimte 5,99 m2



Overig inpandig

www.schroderenschroder.nl

0m 2.5m



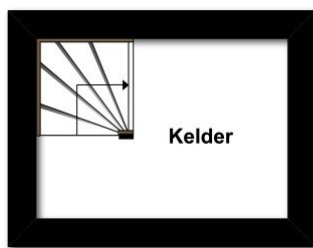
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken



De Gouden Makelaar

Marijke Speksnijder

2.64m



1.88m



Gebruiksoppervlakte 0 m2



Overig inpandig 4,94 m2

www.schroderenschroder.nl

0m 2.5m



De Gouden Makelaar
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Schröder & Schröder
PROFESIONEL VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform NEN 2580

Velthuysenlaan 14

1251 KL

Laren

14 oktober 2011



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak Kelder					
Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond		68,88			68,88
Inpandig gebruiksoppervlak Eerste verdieping			51,16		51,16
Inpandig gebruiksoppervlak Zolder					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Trapgat/Schachten/Draagwanden		-1,85	-1,78		-3,63
Vide en overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak		67,03	49,38		116,41
Overige inpandige ruimte(n) Kelder	4,94				4,94
Overige inpandige ruimte(n) Vloering				9,74	9,74
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correcties					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)	4,94			9,74	14,68
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	4,94	67,03	49,38	9,74	131,09
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Dakterras			13,68		13,68
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)			13,68		13,68
Externe ruimte(n) Kantoor /Atelier		45,44			45,44
Externe ruimte(n) Entresol Atelier/kantoor		5,99			5,99
Externe ruimte(n) Berging		7,49			7,49
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)		58,92			58,92

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

KvK 52398234 - Registratienummer KOMO K2110839 - Vreelandseweg 7 1216 CG Hilversum - T.035-2400250 - info@schröderenschröder.nl



Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer:

BGM09379

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Velthuysenlaan 14 1251 KL te Laren naar een meting opgenomen op 14 oktober 2011.

De netto vloeroppervlakte en de inhoud van het registergoed is conform NEN 2580:

Begane grond	67,03	m2	197,86	m3
Eerste verdieping	49,38	m2	124,44	m3
Totaal	116,41	m2	322,30	m3

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

Totaal	14,68	m2	46,11	m3
---------------	--------------	-----------	--------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over:

Totaal	131,09	m2	368,41	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

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

Totaal	13,68	m2		
---------------	--------------	-----------	--	--

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

Totaal	58,92	m2	193,83	m3
---------------	--------------	-----------	---------------	-----------

NB: de bovenstaand tot stand gekomen hoeveelheden worden in 'meetgegevens' opgesplitst.

Uitgifte certificaat

20 oktober 2011

M. Schröder

Schröder & Schröder B.V.





Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: velthuysenlaan 14



12345

25

Deze kaart is noordgericht.

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beëdwijng

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel: Apeldoorn, 15 juli 2016.

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

LAREN

C

1467

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



EEN WONING BEZICHTIGD... hoe nu verder?

Naar alle waarschijnlijkheid heeft u zojuist een brochure van een van onze medewerk(st)ers ontvangen en wellicht heeft u zelfs de woning al bezichtigd. Graag ontvangen wij van u een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren en dat wij weten wat er bij u "leeft". Het is mogelijk dat deze woning niet uw droomhuis is en aangezien u daar wel naar op zoek bent, bent u bij ons aan het juiste adres. Samen met u gaan wij graag op zoek naar uw toekomstige woning. Bij het zoeken naar een woning komt tegenwoordig veel meer kijken dan het kijken en vergelijken op internet. Graag zijn we u bij deze zoektocht van dienst. Wij zijn dagelijks actief in de woningmarkt. We kennen de woningen, de verschillende woonwijken, de bestemmingsplannen en kunnen u als koper informeren over de juiste waardebeoordeling, koop- en onderhandelingsstrategieën.

Maak hiervoor gerust eens een afspraak bij ons op kantoor of bij u thuis, zodat we in alle rust kunnen inventariseren wat uw woonwensen zijn. Wij zijn maandag tot en met zaterdag bereikbaar middels 035-5384810 of per mail info@deGoudenMakelaar.nl

Wilsovereenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan nadat alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) 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 (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een woonvergunning of financiering) worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken, inclusief de overeengekomen termijn alsmede gerekend vanaf de dag van **wilsovereenstemming**.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 4 weken na wilsovereenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing.

Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM makelaar in te schakelen en deze mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Algemene ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Hij verzwijgt echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken. U kunt te allen tijde een bouwkundig rapport op laten maken.



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. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bodemonderzoek

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld. Of eerder op aanvraag verstrekt.

Exoneratie clause

Indien de woning niet door verkoper zelf bewoond wordt/is geweest of dat erven de woning verkopen zal de volgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen: "Koper is op de hoogte van het feit de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk (verborgen) gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt en kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen".

Notariskeuze en kosten

Onderstaand artikel wordt opgenomen in de NVM-koopakte: De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.

Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standplaats van de woning weer.

Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door De Gouden Makelaar bv wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Uitnodiging

Alle door De Gouden Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaats gevonden. Anders gezegd: partijen zijn niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door een partij geen rechten worden ontleend.



Bezichtiging

U heeft zojuist een woning of appartement bezichtigd waarbij wij optreden als verkopend makelaar. Indien u interesse heeft om tot eventuele aankoop over te gaan, informeren wij u graag over het verloop van de aankoopprocedure.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. of kosten koper vermeld. Houdt hierbij rekening met ca. 8 - 10%, gerekend over de koopsom. Deze extra kosten, bestaande uit onder andere overdrachtsbelasting, notaris- en taxatiekosten en afsluitkosten voor een hypotheek telt u op bij de koopprijs

Biedingen

Een bieding bestaat meestal uit 3 elementen:

- 1) het bedrag dat u biedt, 2) een gewenste datum van aanvaarding en 3) eventuele ontbindende voorwaarden. Uw bod wordt door ons aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel van de verkoper volgen. Indien partijen het eens worden, wordt er wilsovereenstemming bereikt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze zijn opgenomen in de modelkoop-akte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

De afspraken zoals deze zijn gemaakt tussen koper en verkoper worden vastgelegd in een koopakte. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 4 weken na wilsovereenstemming te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie), worden alleen vermeld, als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

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 3 weken) genoemd waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering af te sluiten. Uiteraard kunnen wij u van dienst zijn bij het vinden van een juiste hypotheek. 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 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de ontbindingstermijn definitief.

Aansluitingen

Wij raden u aan een aantal zaken zoals b.v. telefoonaansluiting vooraf te regelen. Heeft u een woonhuis gekocht, laat dan de opstalverzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt. Indien u een appartement heeft gekocht, hoeft u veelal geen zorg te dragen voor een opstalverzekering, deze is meestal inbegrepen bij de servicekosten.

Concept overdrachtsakte

Enkele dagen voor de eigendomsoverdracht ontvangt u van de notaris een concept van de leveringsakte, alsmede uw nota van afrekening. In de nota wordt precies uiteen gezet wat u bij de eigendomsoverdracht totaal verschuldigd bent en er vindt tevens een verrekening plaats van de aan de woning verbonden zakelijke lasten, zoals onroerende zaakbelasting en waterschapslasten.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Inspectie

Voor de overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning of het appartement nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Overdracht

De overdracht bij de notaris is de laatste schakel in de verwerving van de woning of het appartement. Na het ondertekenen van de akte vindt de sleuteloverdracht plaats.

U kunt dus direct beschikken over uw nieuwe woning of appartement. Wij wensen u veel woonplezier.