



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Ruiterweg 32 Laren



Te koop

Vraagprijs € 615.000,- KK

Inhoudsopgave

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

Oppervlakten:

Wonen: 116 m²

Inhoud: 385 m³

Perceel: 142 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

Ruiterweg 32 Laren

Op een prachtige, groene plek met weids uitzicht en grenzend aan beschermd natuurgebied, ligt deze perfect onderhouden, sfeervolle woning. Gelegen aan een rustig en zeer kindvriendelijke straat op loopafstand van het centrum van Laren.

De woning is in 2013/2014 verbouwd waarbij gebruik is gemaakt van kwalitatief goede en duurzame materialen. De achterzijde op de begane grond over de volle breedte uitgebouwd en geheel gerenoveerd. De besloten gezellige achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft de hele dag zon. Tuin en achtergelegen nieuwe houten berging zijn tevens te bereiken via het achterom.

Begane grond: Entree, garderobe, hal met trapkast, nieuwe meterkast en nieuw (hangend) toilet met fonteintje. Fijne lichte woonkamer met sfeervolle open haard en massief eiken vloer en openslaande deuren naar de tuin. De moderne woonkeuken met natuurstenen blad heeft diverse inbouwapparatuur, waaronder 2 heteluchtovens, afwasmachine, 6-pits Smeg gasfornuis en een grote Amerikaanse koelkast.

1e verdieping: Ruime overloop, prachtige badkamer met inloopdouche, bad, (hangend) toilet, dubbele wastafel en vloerverwarming, 1e slaapkamer met inbouwkast, 2e slaapkamer met inbouwkast en 3e slaapkamer.

2e verdieping via vaste trap te betreden: Voorzolder met veel berging rondom, wasruimte met aansluiting voor wasmachine en wasdroger en de opstelplaats voor de cv combiketel (Remeha 2013).

Een zonnige grote 4e slaapkamer met groot dakkapel en met ruime inbouwkledingkasten rondom.

Een heerlijke gezinswoning op een unieke plek in Laren met vrij uitzicht, geen woningen die in de achtertuin kijken.

Deze woning ligt op zeer korte afstand van de sportvelden van de Larense hockeyclub (LMHC), de Larense tennisclub (LLTC) en de voetbalclub (SvLaren99). Het zwembad de Biezem ligt letterlijk om de hoek. Ook de uitvalswegen naar Amsterdam A1 en Utrecht A27 zijn dichtbij en goed bereikbaar.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Bijzonderheden:

Perfekte staat van onderhoud, zeer degelijk uit/verbouwd.

Geheel voorzien van nieuwe ramen en kozijnen en dubbele beglazing.

Nieuw installatiewerk, leidingen, afvoeren, elektra, nieuwe groepenkast.

De riolering geheel vernieuwd 2014.

Schilderwerk buiten (voor en achterzijde) 2020.

Vraagprijs: € 615.000,- 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



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





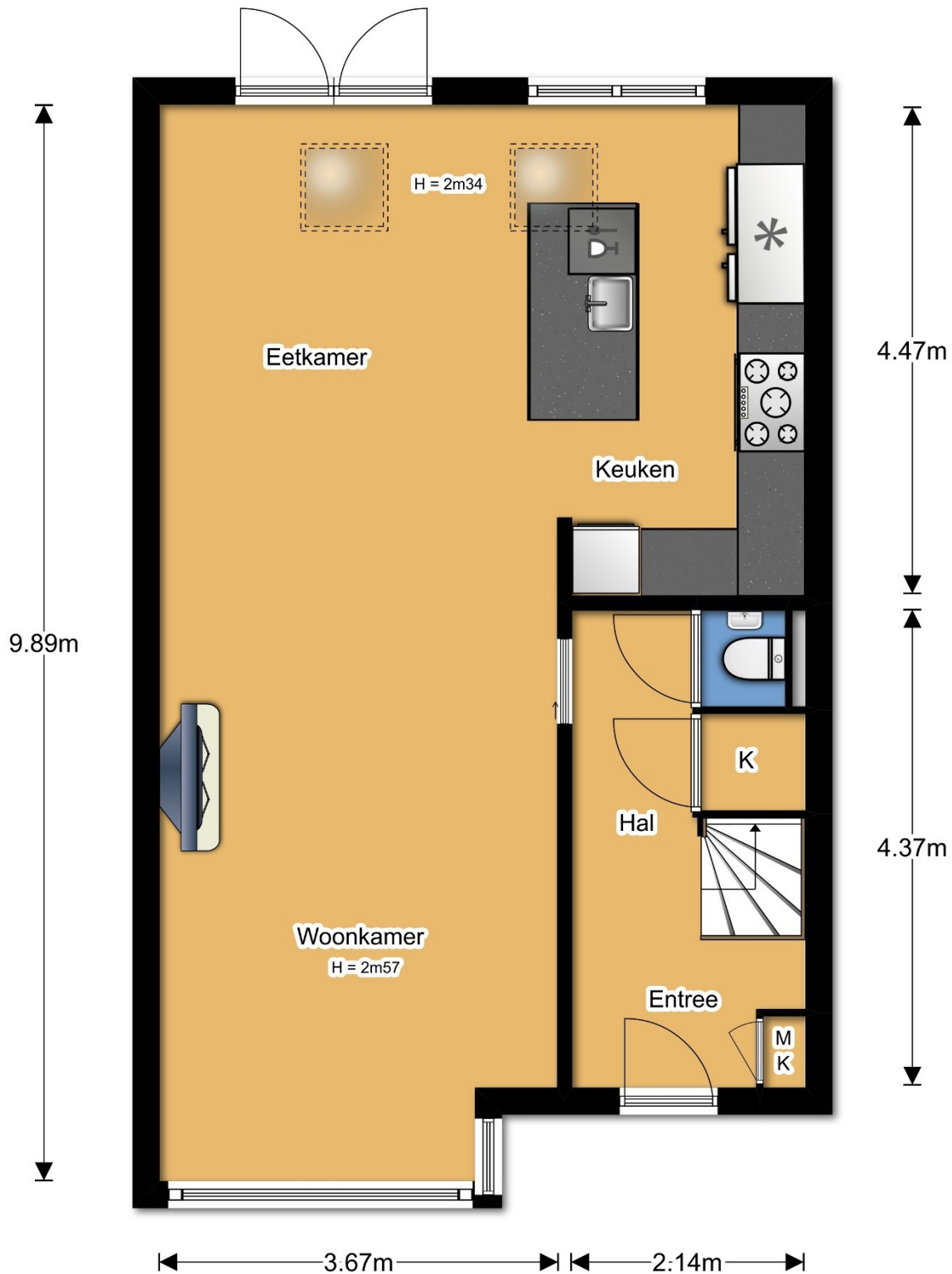
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

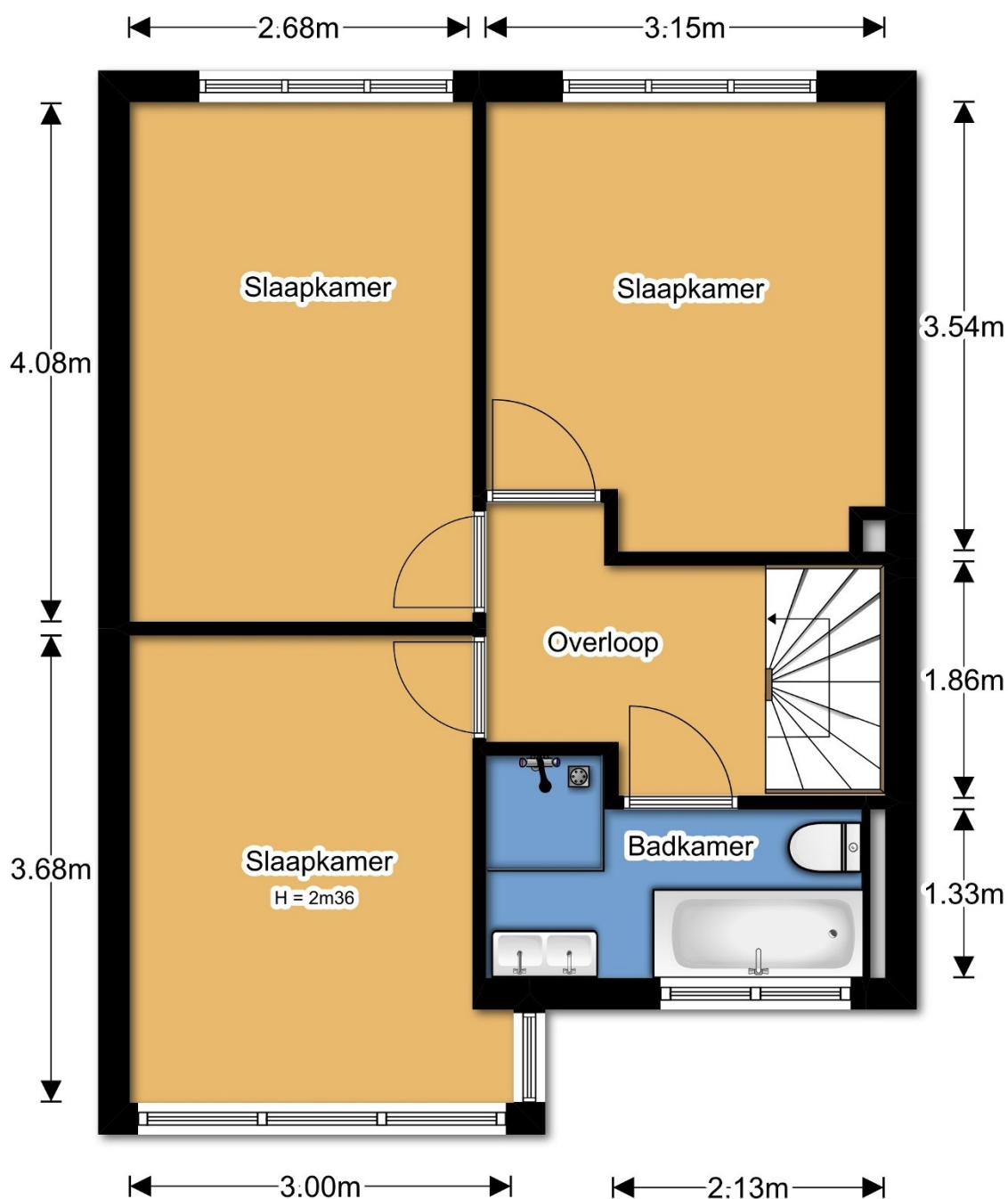
Begane grond





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

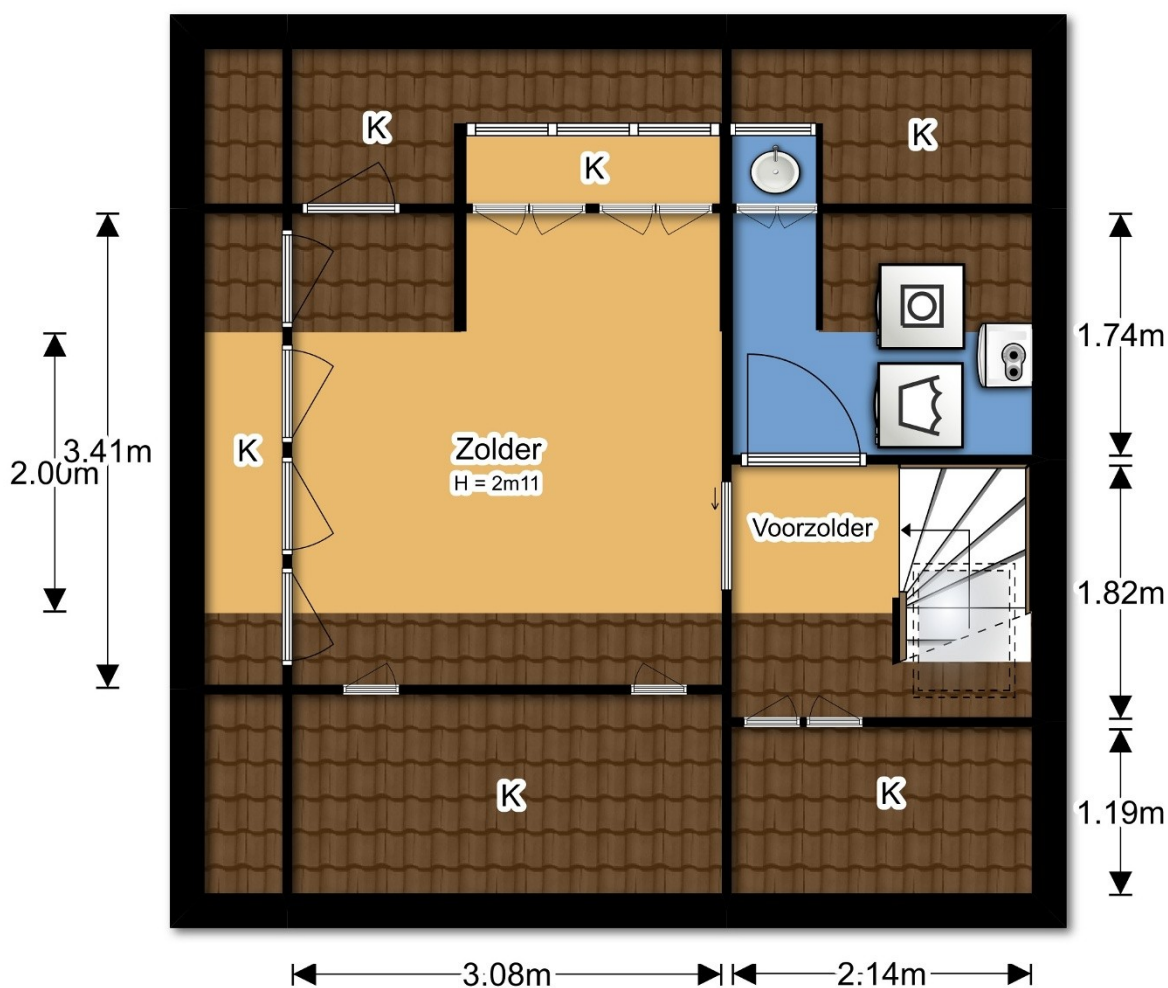
Eerste verdieping





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Tweede verdieping





NEN 2580 meting

Gebruiksoppervlakten en bruto inhoud woning volgens NEN 2580

Adres object: **Ruiterweg 32 Laren**

Begane grond	Gebruiksoppervlakte wonen	56,1
	Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,0
	Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlakte externe bergruimte (schuur)	6,0
	Bruto inhoud	199,0

Eerste verdieping	Gebruiksoppervlakte wonen	44,0
	Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,0
	Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0,0
	Bruto inhoud	130,3

Zolder	Gebruiksoppervlakte wonen	15,5
	Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,0
	Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0,0
	Bruto inhoud	54,3

Totalen	Gebruiksoppervlakte wonen	116
	Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0
	Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0
	Gebruiksoppervlakte externe bergruimte (schuur)	6
	Bruto inhoud	384

Paul Leermakers Fotografie

*Fotografie, slideshows, 360 graden fotografie, 2D/3D plattegronden
en inmeten (NEN 2580) voor de makelaardij*

Ing. P. M. B. Leermakers



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ruitenweg 32



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Laren Noord-Holland

Sectie F

Perceel 783

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.

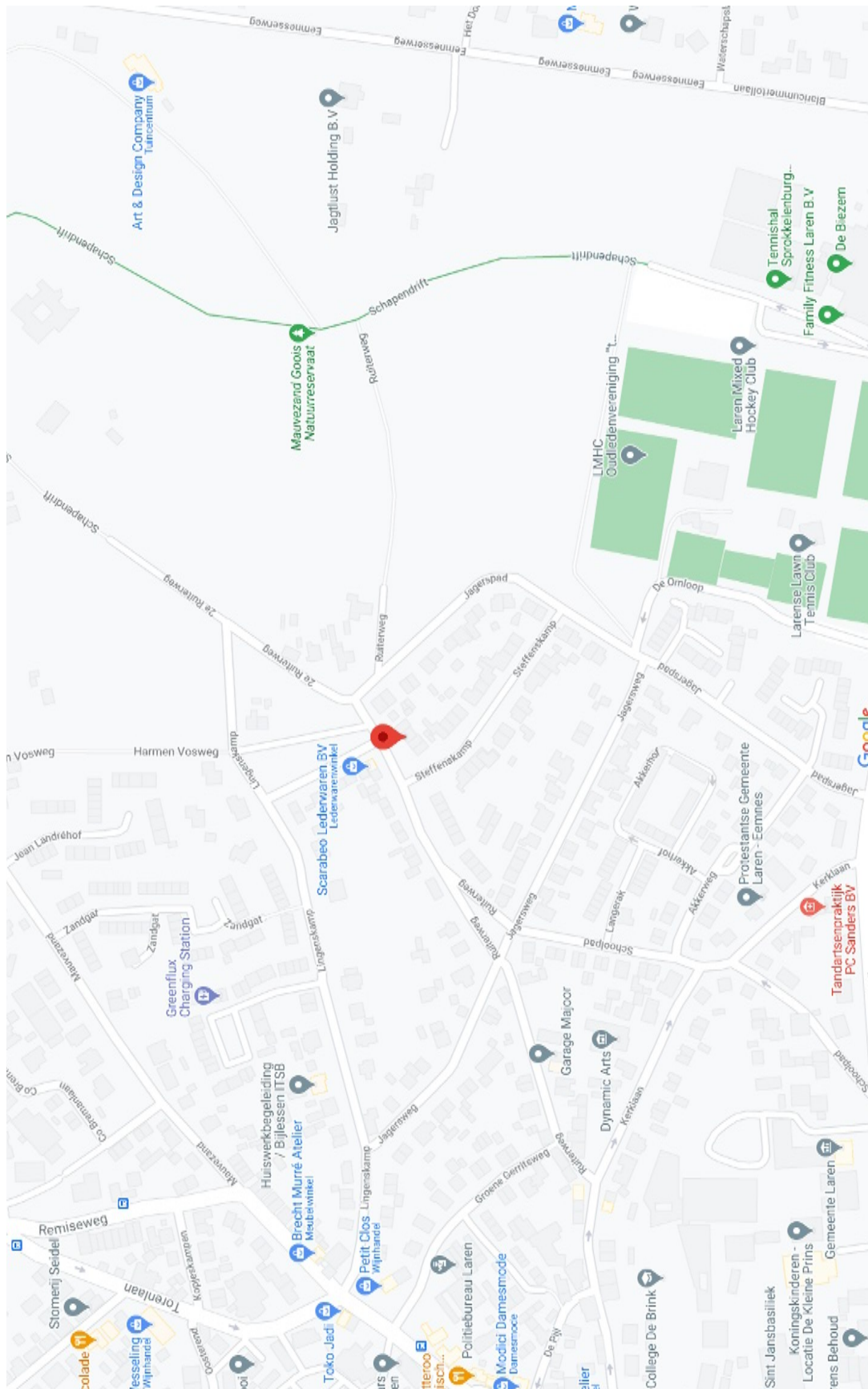
kadaster





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.