



**De Gouden Makelaar®**  
Makelaars in Het Gooi en omstreken

## Kostverloren 42 Laren



**Te koop**

**Vraagprijs € 650.000,- KK**



## Inhoudsopgave

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

### Oppervlakten:

**Wonen: 98 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 350 m<sup>3</sup>**

**Perceel: 178 m<sup>2</sup>**

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.





## Kostverloren 42 Laren

Compleet gerenoveerde HOEKWONING gelegen op een erg leuk, rustig én bijzonder plekje met super vrij uitzicht, zowel aan de voorzijde als in de achtertuin. Dit heerlijke huis met een zonnige tuin (Z!) rondom en biedt meer wooncomfort dan de buitenzijde doet vermoeden.

Het huis is gelegen in een kindvriendelijke, rustige buurt, op loopafstand van natuur/heide en het centrum van Laren en goed gelegen t.o.v. scholen, sportvelden en uitvalswegen. De woning is in 2019 totaal gerenoveerd en is volledig instap klaar!

Indeling: Entree aan zijgevel, hal met modern toilet, meterkast, trap naar verdieping en trapkast. De hal biedt tevens toegang tot de lichte woonkamer voorzien van eiken houten vloer en aan de achterzijde de ruime open eetkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping: Overloop, 3 in grootte variërende slaapkamers, moderne, luxe badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping: Via vaste trap bereikbaar, voorzolder en de 4e ruime slaapkamer voorzien van dakkapel.

Bijzonderheden:

Keuken 2020,

Nieuwe cv-ketel,

Spouw nadien geïsoleerd 2020,

Tuinaanleg nieuw, inclusief beregeningssysteem 2020,

Regenwater infiltratiekrat 1000L, 2020

Veel vrijheid en privacy,

Woning is in 2019 gemoderniseerd,

Volledig gestuukt en geschilderd,

Buitenzijde in 2019 geschilderd,

Geheel v.v. dubbele beglazing,

Instapklaar!

**Koopsom: € 650.000,- k.k. aanvaarding in overleg**



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](http://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





De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken



[www.deGoudenMakelaar.nl](http://www.deGoudenMakelaar.nl)  
Zevenend 33a 1251RL Laren  
035-5384810



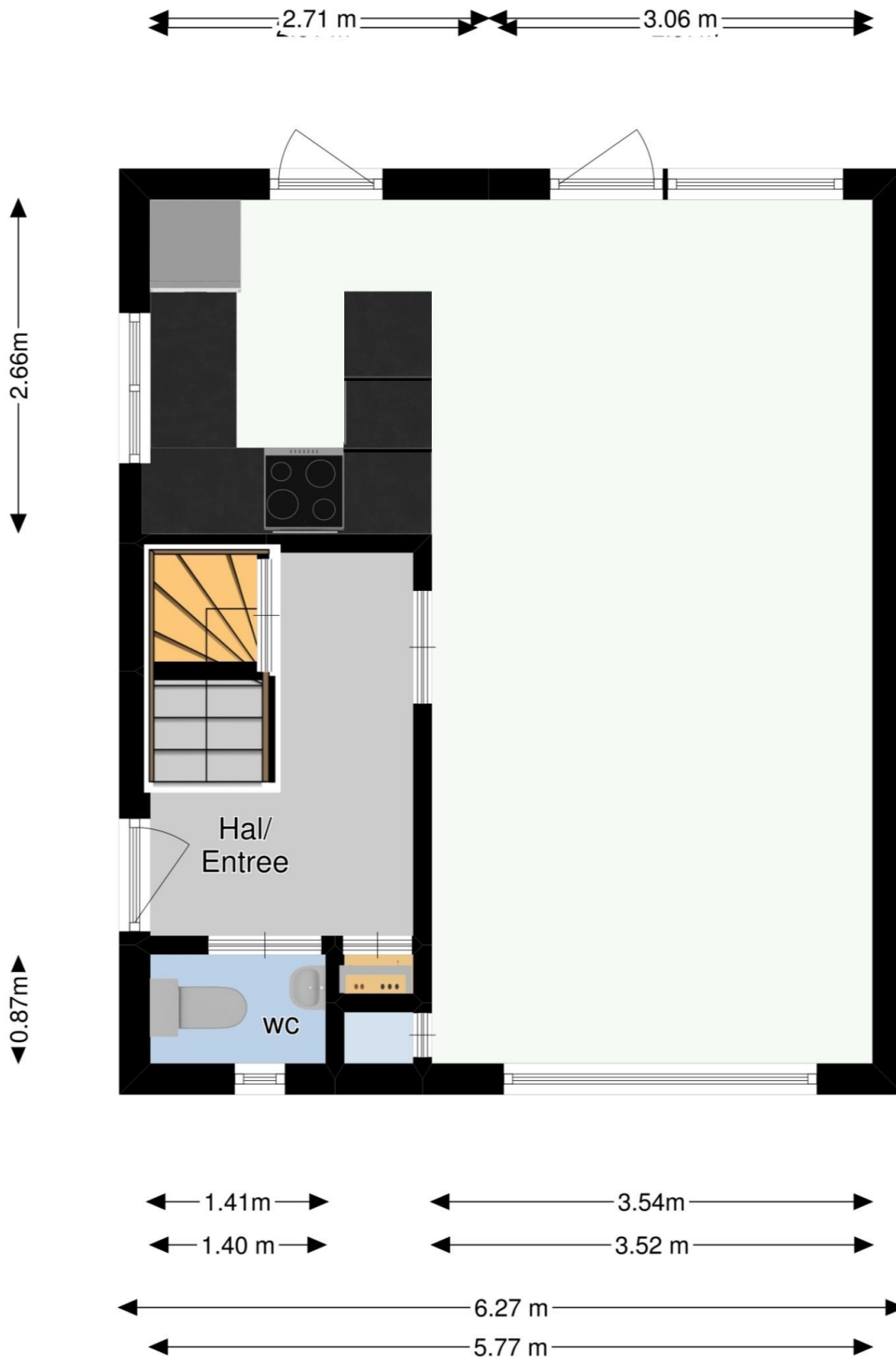


De Gouden Makelaar®  
Makelaars in Het Gooi en omstreken



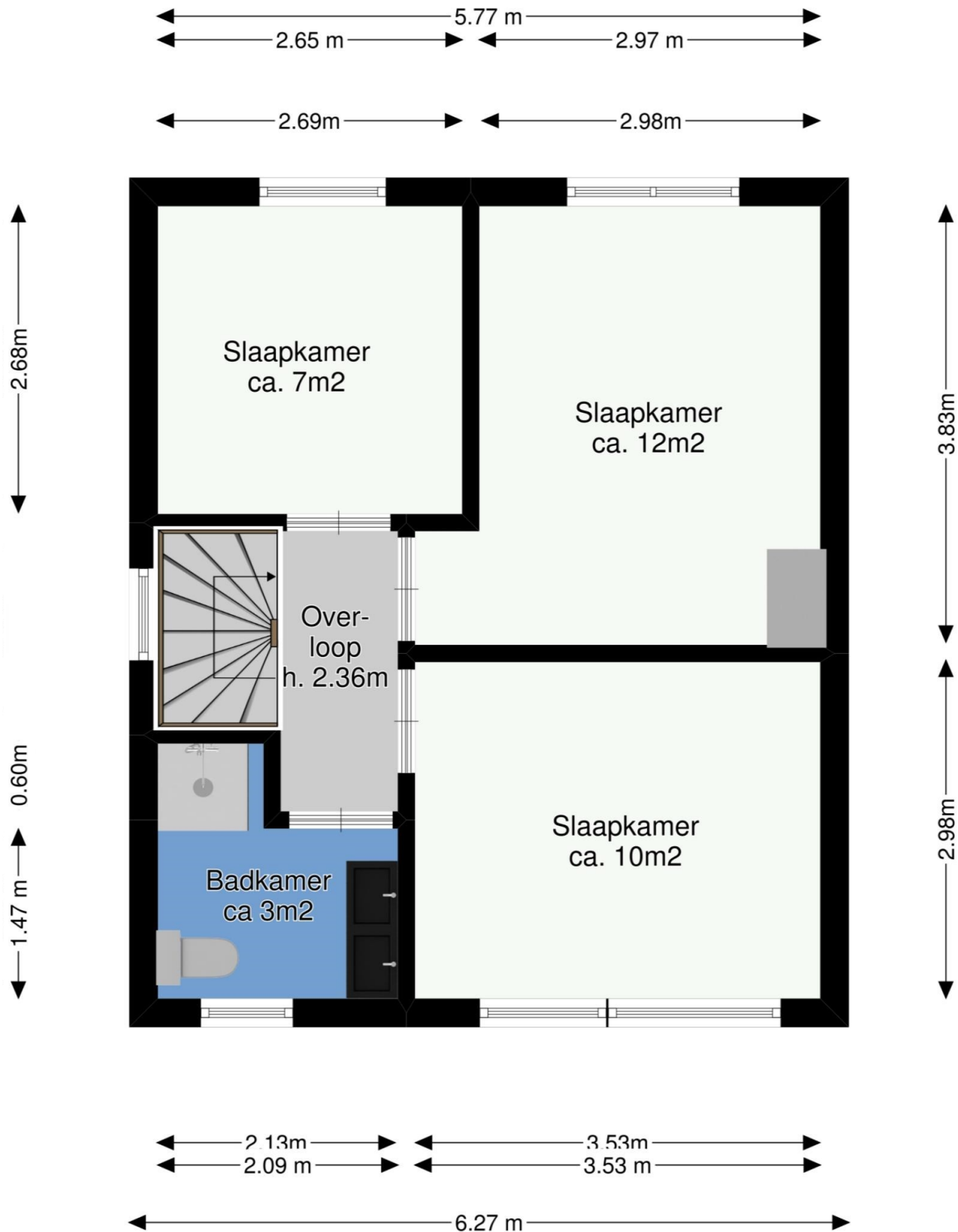


## Begane grond



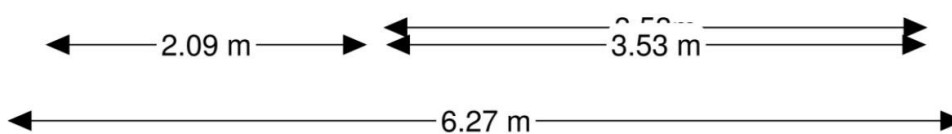
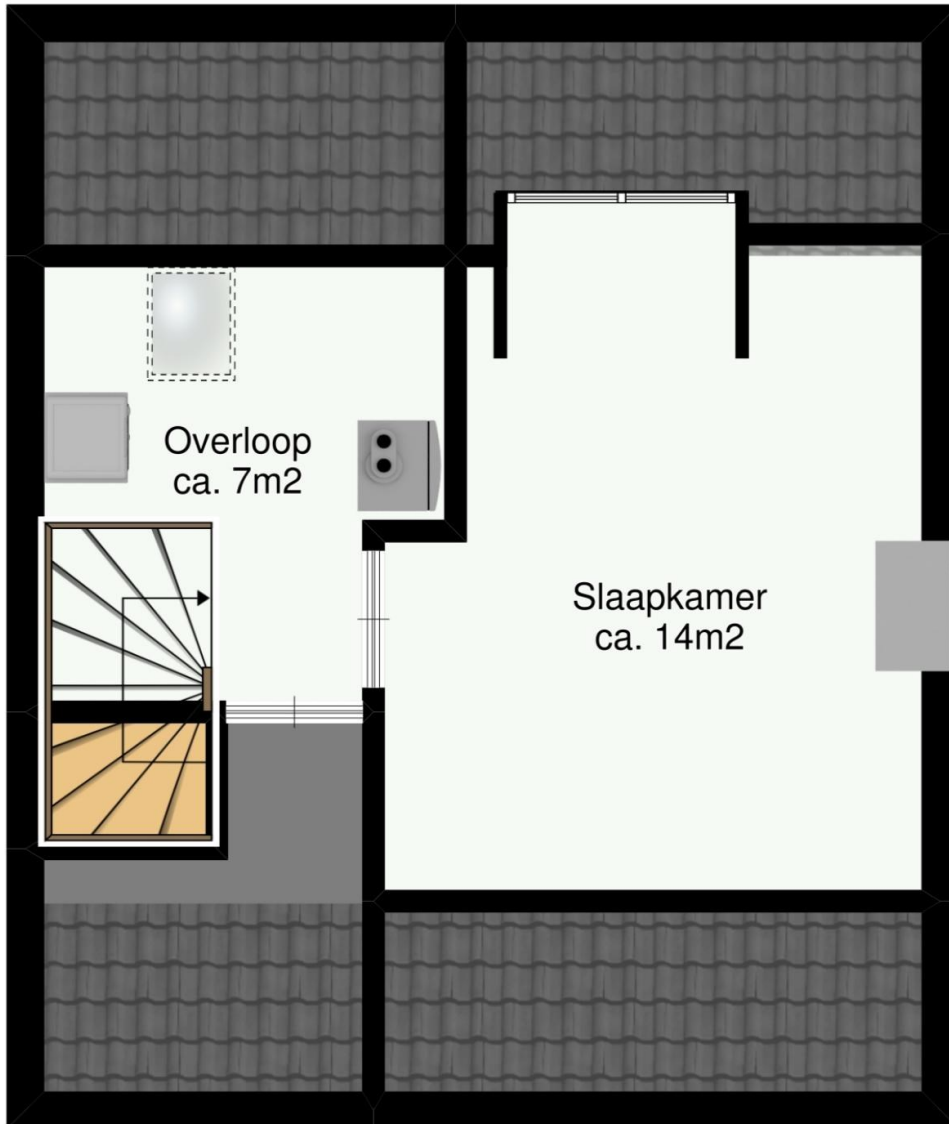
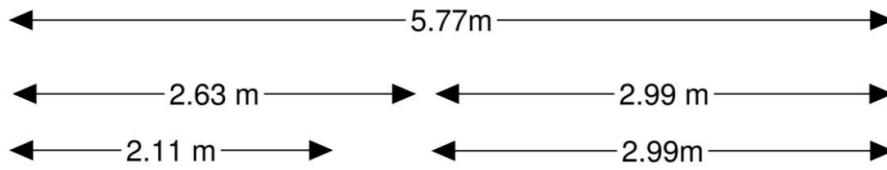


## Eerste verdieping





## Tweede verdieping





## NEN 2580 meting

### Meetrapport

|                 |                 |                        |                    |
|-----------------|-----------------|------------------------|--------------------|
| Meetrapport:    | A, LM-20680     | Opdrachtgever:         | Meijberg makelaars |
| Soort object:   | Hoekwoning      | Datum van inmeten:     | 15-11-2018         |
| Objectgegevens: | Kostverloren 42 | Datum van meetrapport: | 19-11-2018         |
| Plaats:         | Laren           | Bijzonderheden:        | Geen               |

|                                |        |       |                |
|--------------------------------|--------|-------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte woonruimte |        | 98,2  | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte       | nvt    | nvt   |                |
| Gebouwgebonden buitenruimte    | nvt    | nvt   |                |
| Externe bergruimte             | Schuur | 8,2   | m <sup>2</sup> |
|                                |        |       |                |
| Inhoud                         |        | 350,0 | m <sup>3</sup> |

De plattegrond bij bovenstaande meetstaat kunt u vinden op:

<https://inmeten.floorplanner.com/kostverloren-42-laren>

### Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

### Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website [www.inmeten.com](http://www.inmeten.com)





## Gespecificeerde meetstaat

### Begane grond

|                                |     |              |                      |
|--------------------------------|-----|--------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte woonruimte |     | 39,8         | m <sup>2</sup>       |
| Overige in pandige ruimte      | nvt | nvt          |                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte    | nvt | nvt          |                      |
| Externe bergruimte             | nvt | nvt          |                      |
| <b>Inhoud</b>                  |     | <b>155,0</b> | <b>m<sup>3</sup></b> |

### 1e verdieping

|                                |     |              |                      |
|--------------------------------|-----|--------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte woonruimte |     | 39,9         | m <sup>2</sup>       |
| Overige in pandige ruimte      | nvt | nvt          |                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte    | nvt | nvt          |                      |
| Externe bergruimte             | nvt | nvt          |                      |
| <b>Inhoud</b>                  |     | <b>124,0</b> | <b>m<sup>3</sup></b> |

### Zolder

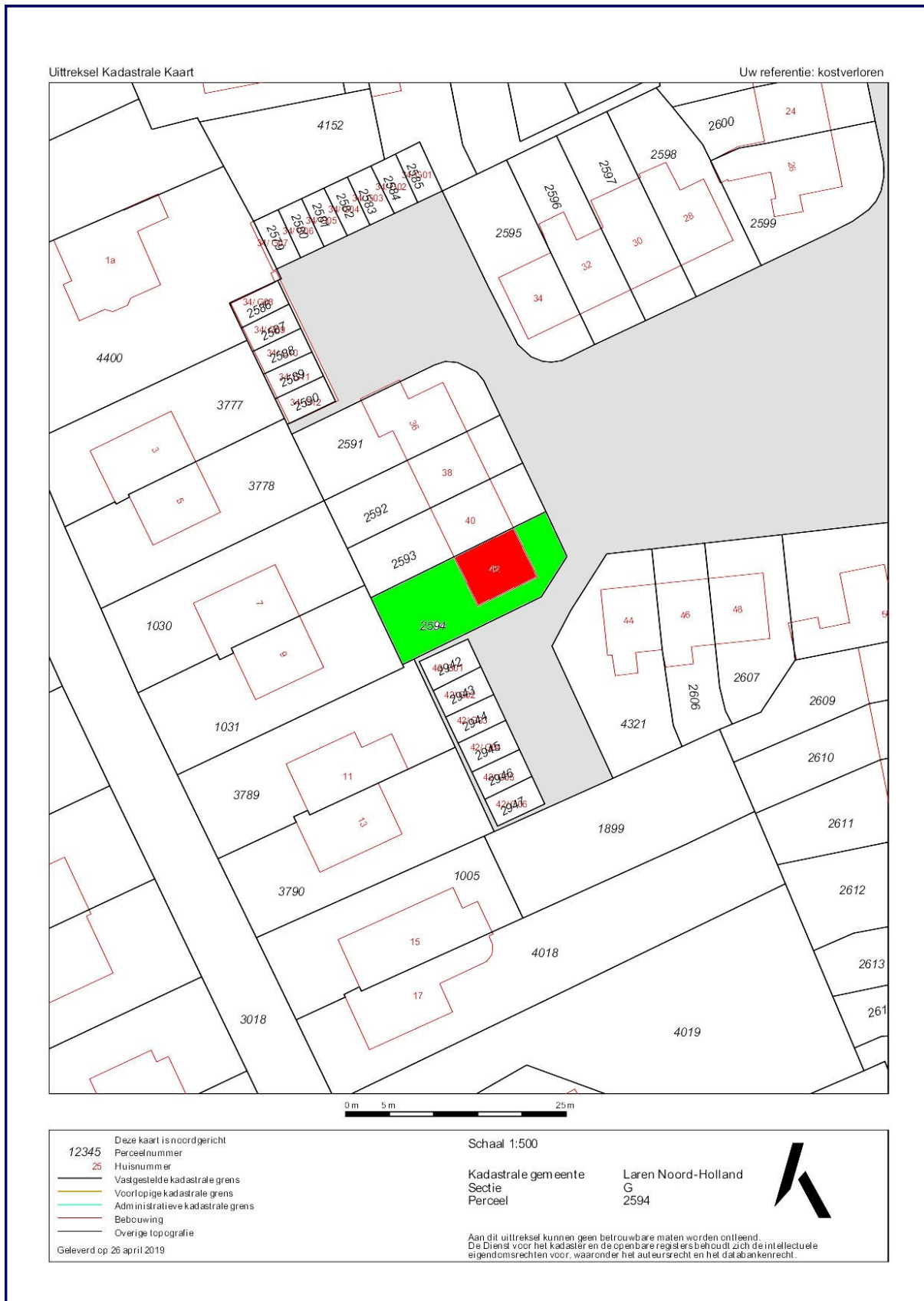
|                                |     |             |                      |
|--------------------------------|-----|-------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte woonruimte |     | 18,5        | m <sup>2</sup>       |
| Overige in pandige ruimte      | nvt | nvt         |                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte    | nvt | nvt         |                      |
| Externe bergruimte             | nvt | nvt         |                      |
| <b>Inhoud</b>                  |     | <b>70,6</b> | <b>m<sup>3</sup></b> |

### Schuur

|                                |        |            |                |
|--------------------------------|--------|------------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte woonruimte |        | nvt        |                |
| Overige in pandige ruimte      | nvt    | nvt        |                |
| Gebouwgebonden buitenruimte    | nvt    | nvt        |                |
| Externe bergruimte             | Schuur | 8,2        | m <sup>2</sup> |
| <b>Inhoud</b>                  |        | <b>nvt</b> |                |

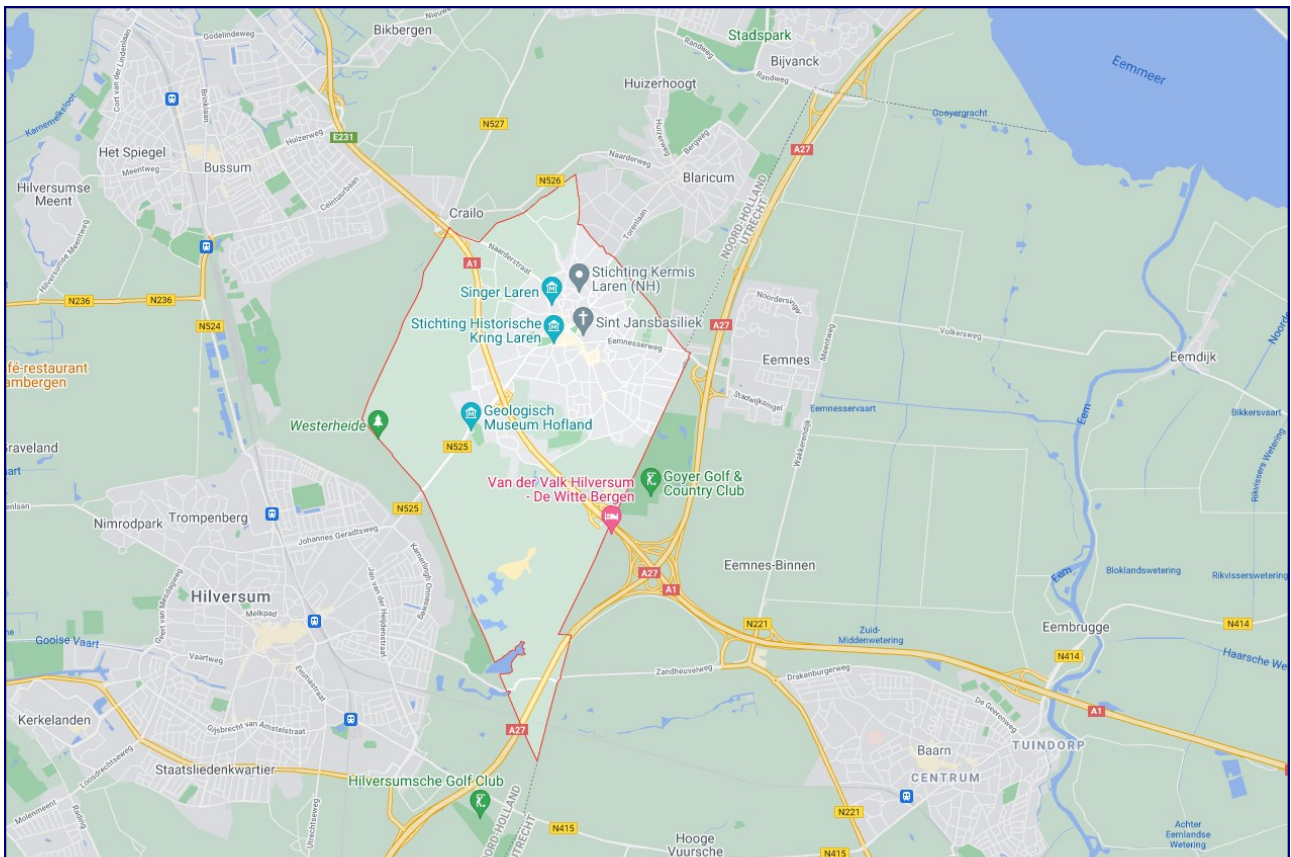
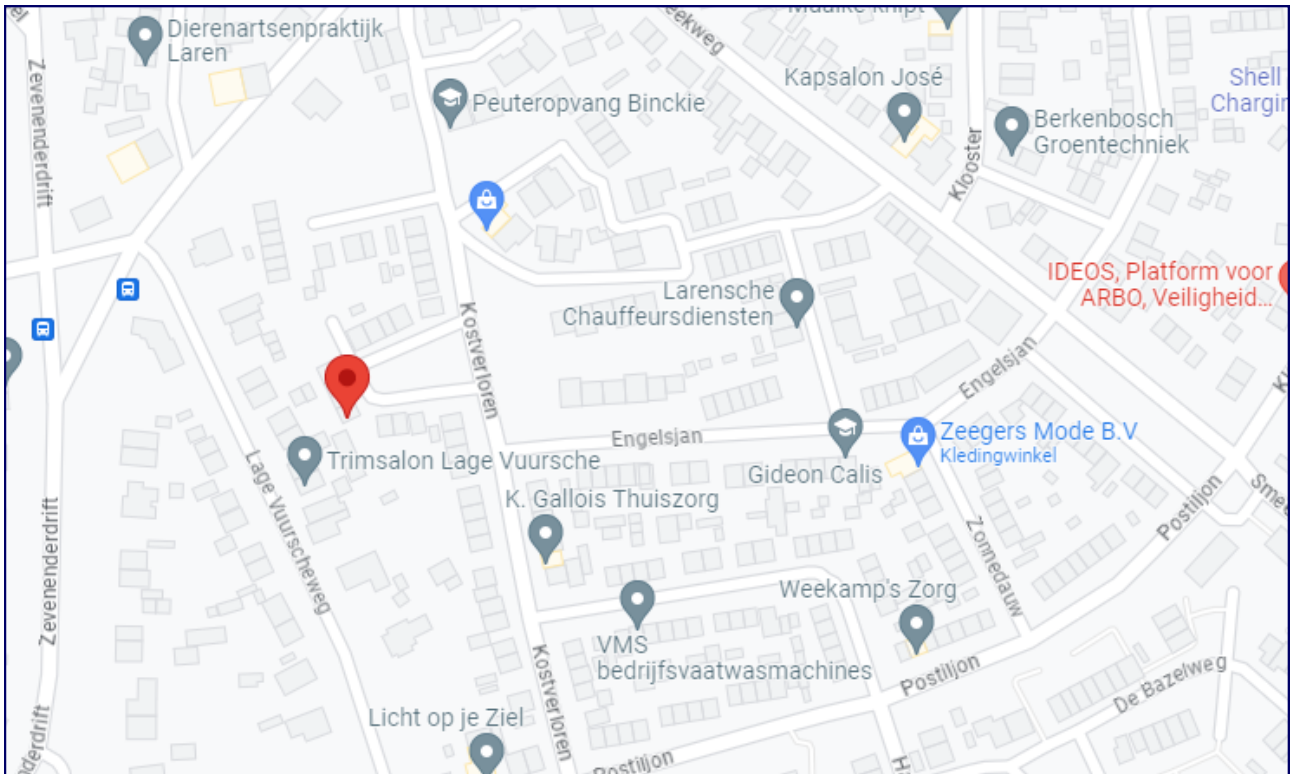


## Kadastrale kaart





## 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 opstalverzekering 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.**