



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

## Kostverloren 78 Laren



**Te koop**

**Vraagprijs € 795.000,- KK**



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





## Inhoudsopgave

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

### Oppervlakten:

**Wonen: 145 m<sup>2</sup>**

**Inhoud: 484 m<sup>3</sup>**

**Perceel: 400 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 78 Laren

Energielabel B!

Op een markante locatie, met vrij uitzicht op beschermd natuurgebied (GNR), goed onderhouden, ROBUUSTE rechterhelft van een dubbel woonhuis met garage, eigen oprit, zonnige tuin, veel privacy en zonnige tuin.

Dit ideale gezinshuis is gebouwd in 1974 en sindsdien bewoond door de huidige eigenaar, wat in onze ogen aanduidt hoe fijne plek dít is.

Indeling: entree, hal met toilet, meterkast en trap naar verdieping. Ruime lichte L-vormige woonkamer met groot raam waardoor prachtig groen uitzicht. Het eetgedeelte bevindt zich aan de tuinzijde, met aansluitend de ruime keuken. Deze keuken biedt veel werk- en bergruimte en praktische bijkeuken met achteringang, wasmachine aansluiting en bergvliding.

1e verdieping: overloop, moderne badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. 3 grote slaapkamers variërend in grootte.

2e verdieping: via een vaste trap bereikbaar; alwaar overloop met bergruimte, grote zolderkamer met dakkapel aan de voor- en achterzijde alsmede bergruimte.

Vrijstaande stenen garage met zadeldak, vliering en elektrische deur, geheel met pannen gedekt.

Tuin: de tuin is rondom de woning gelegen, fraai aangelegd en biedt verschillende terrassen en op elk moment van de dag is de zon ergens te vinden.

De woning is voorzien van zonnepanelen (8) en met gemak zijn er meer te leggen.

De Gouden Makelaar nodigt u uit voor een vrijblijvend bezoek, aan dit heerlijke en grote gezinshuis.

**Vraagprijs: € 795.000,- 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](mailto: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







## Begane grond



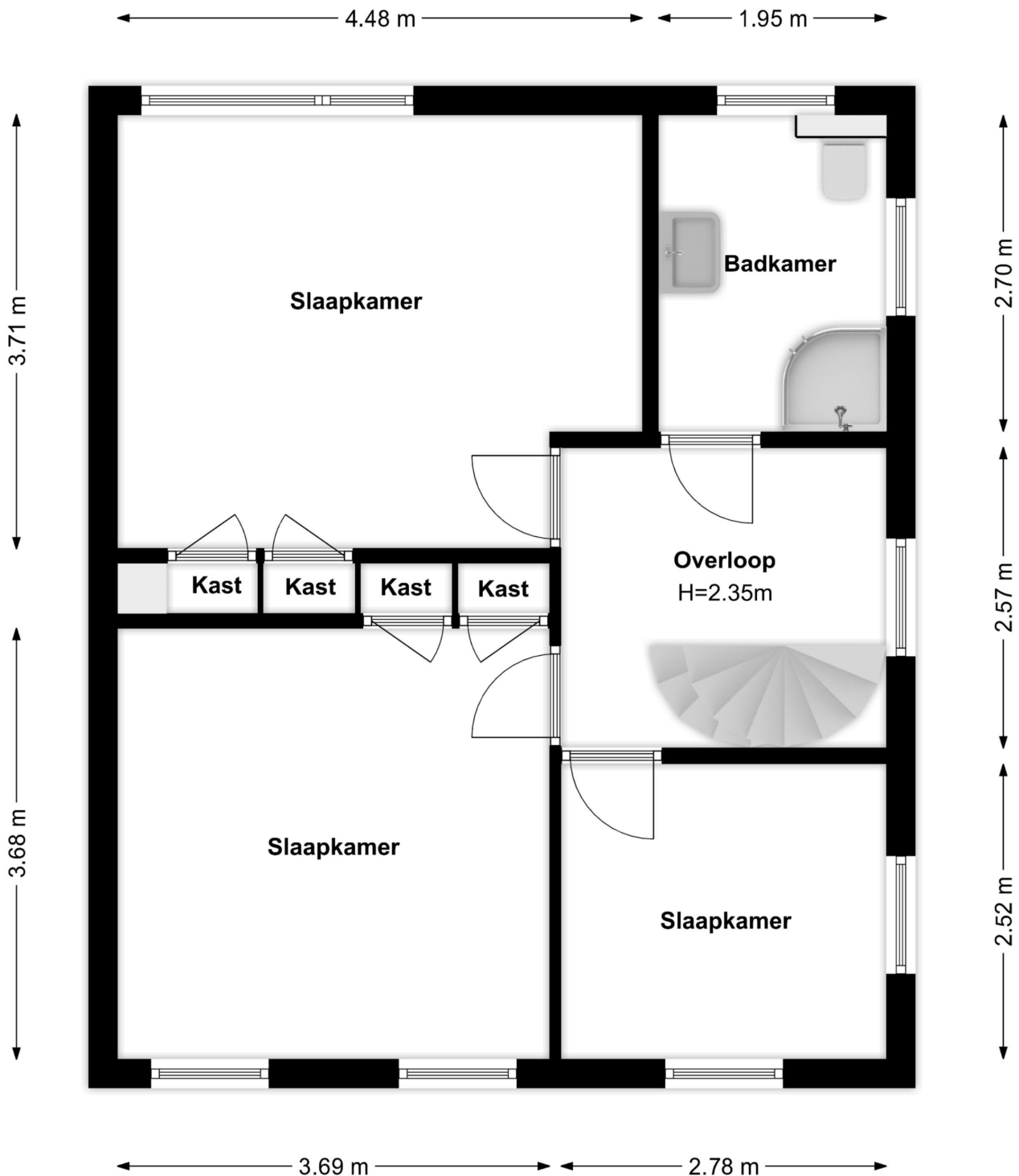
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.







## Eerste verdieping

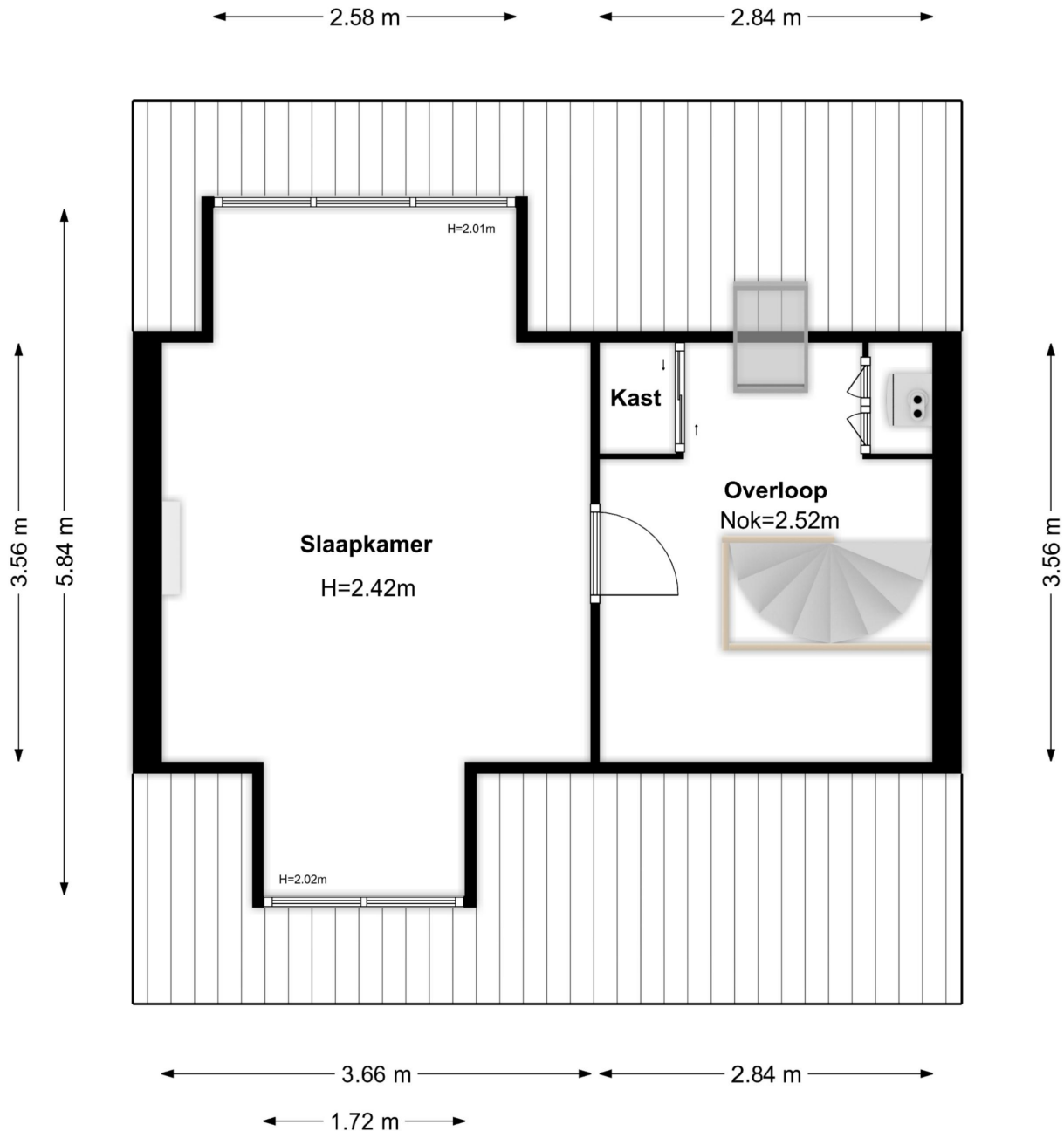


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





## Tweede verdieping



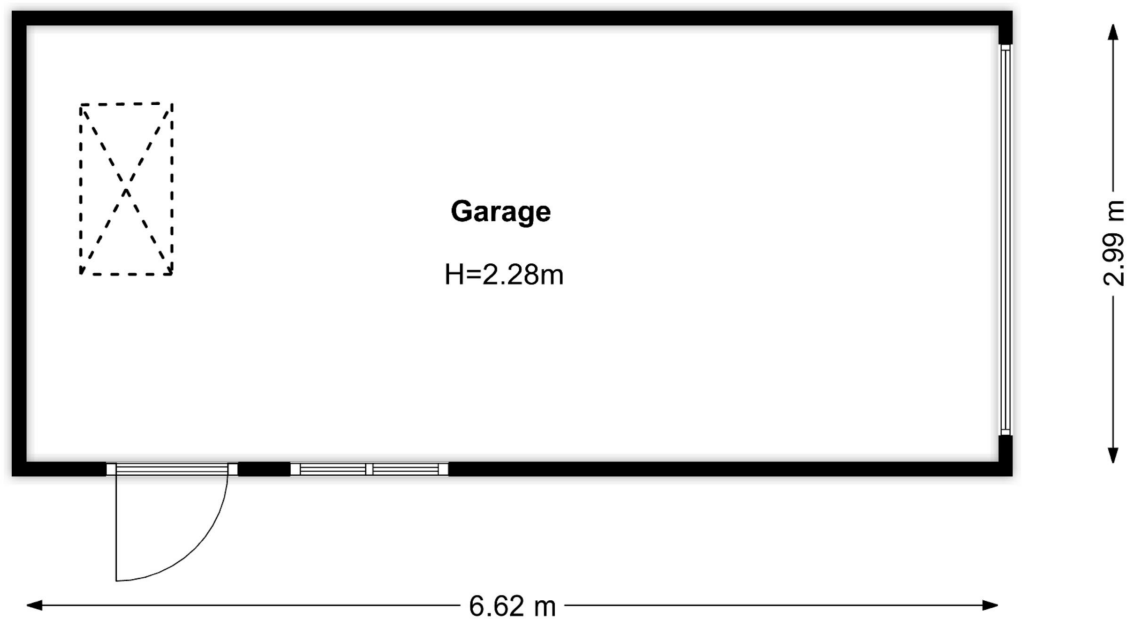
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.







## Garage

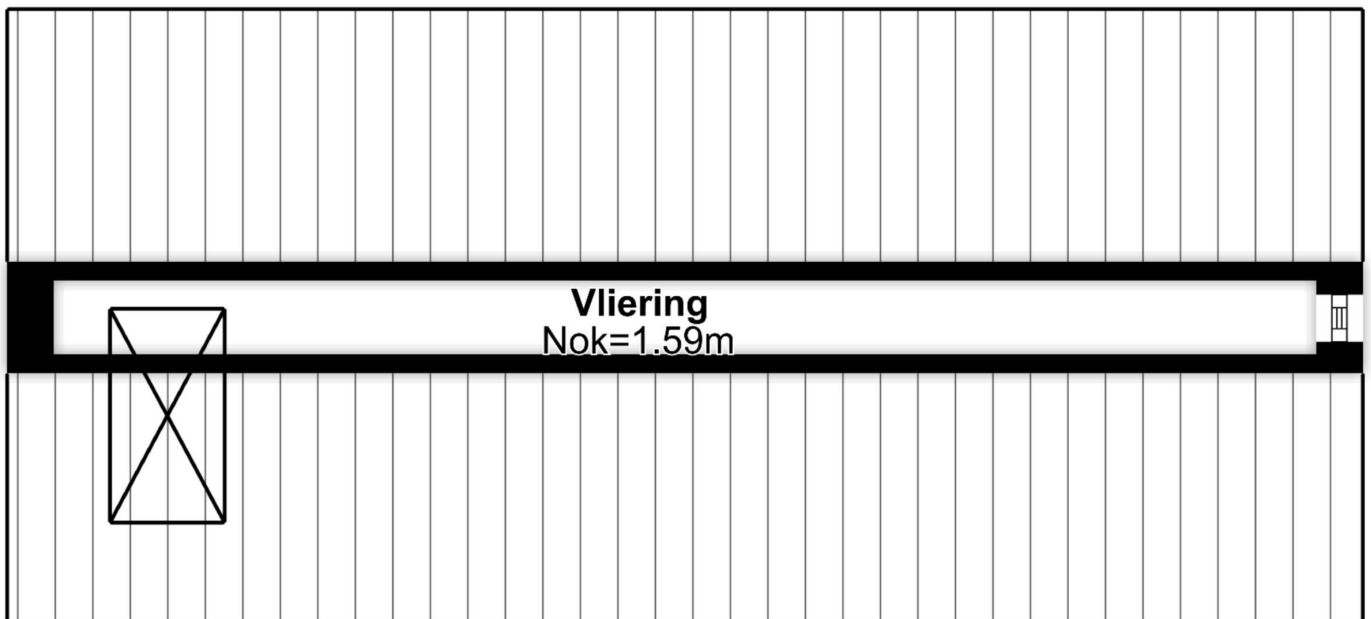


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, echter illustratief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





## Vliering garage



← 6.73 m →

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





## NEN 2580 meting

Schröder & Schröder  
HOEKEN STREKEN VOOR DE MAKELAAR

### Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Kostverloren 78

1251TR

Laren

12 december 2022



Gebruiksoppervlakt Wonen	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlakt					
Inpandig gebruiksoppervlakt Begane grond	64,60				64,60
Inpandig gebruiksoppervlakt Eerste Verdieping		53,10			53,10
Inpandig gebruiksoppervlakt Tweede Verdieping			28,33		28,33
Inpandig gebruiksoppervlakt					
Correctie Schachten/Draagwanden	-0,51				-0,51
Vide en trappgat overige correcties					
<b>1: Totaal inpandig gebruiksoppervlakt Wonen</b>	<b>64,09</b>	<b>53,10</b>	<b>28,33</b>		<b>145,52</b>
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
<b>2: Totaal overige inpandige ruimte(n)</b>					
<b>3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf</b>	<b>64,09</b>	<b>53,10</b>	<b>28,33</b>		<b>145,52</b>
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overkapping	1,21				1,21
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overkapping	1,25				1,25
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
<b>4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)</b>	<b>2,46</b>				<b>2,46</b>
Externe ruimte(n) Garage	19,79				19,79
Externe ruimte(n) Vliering Garage		2,70			2,70
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
<b>5: Totaal externe ruimte(n)</b>	<b>19,79</b>	<b>2,70</b>			<b>22,49</b>

\*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

\*\*vliering 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: **BGM30587**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Kostverloren 78 1251TR te Laren naar een meting opgenomen op 12-12-2022.

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

Begane grond	64,09	m2	159,11	m3
Eerste Verdieping	53,10	m2	124,79	m3
Tweede Verdieping	28,33	m2	60,03	m3

Totaal GO Wonen 145,52 m2 343,93 m3

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

Totaal 0,00 m2 0,00 m3

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

Totaal 145,52 m2 343,93 m3

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

Totaal 484,99 m3

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

Totaal 2,46 m2

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

Totaal 22,49 m2 49,36 m3

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

Uitgifte certificaat 13 december 2022

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.





## Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
851818210

Datum registratie  
13-12-2022

Geldig tot  
12-12-2032

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# B



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonnepanelen	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	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



9,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Kostverloren 78  
1251TR Laren  
BAG-ID: 0417010001002580

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1970  
Compactheid 1,88  
Vloeroppervlakte 148 m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Twee-onder-één kap



### Opnamedetails

#### Naam

Nathan Zwart

#### Examnummer

58914

#### Certificasthouder

Schröder & Schröder B.V.

#### Inschrijfnummer

2110839

#### KvK-nummer

52397939

#### Certificerende Instelling

DEKRA Certification B.V.

#### Soort opname

Basisopname





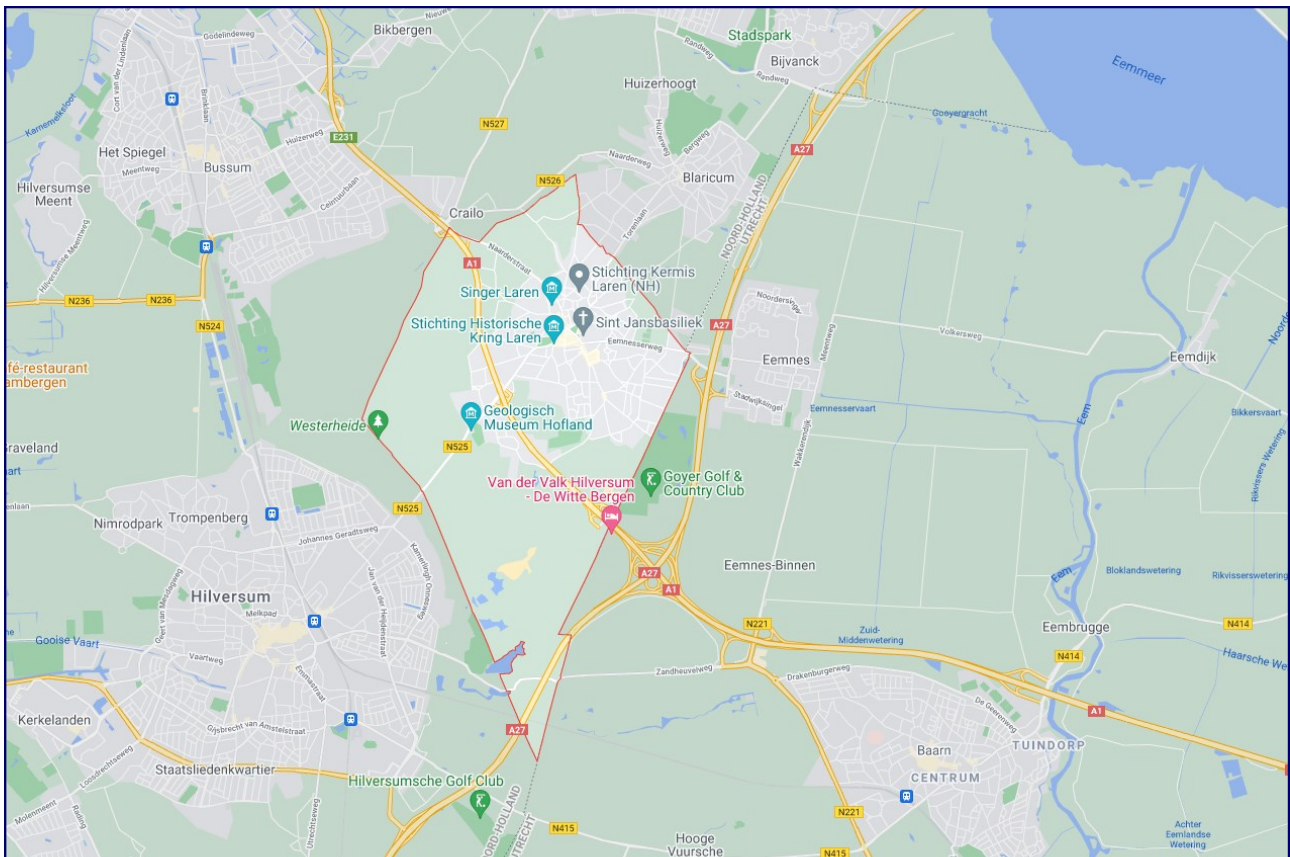
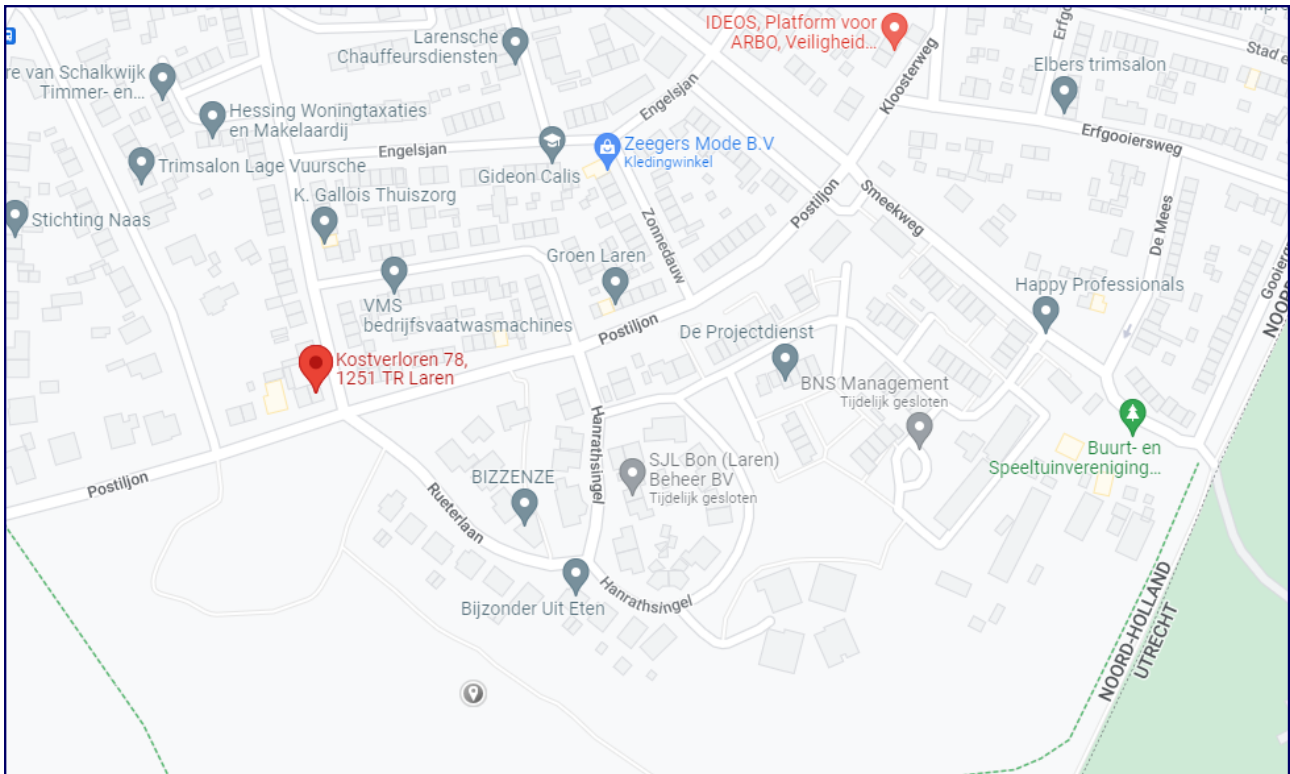
## Kadastrale kaart







## 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 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.**