



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

JORDAAN 28, LAREN

WWW.DRIEKLOMP.NL

Charmante villa met garage

Zeer charmante, vrijstaande met riet gedekte villa met royale oprit, aparte vrijstaande garage en grote achtertuin op het Zuiden. De villa heeft de sfeer van een Engelse Cottage en is op loop- en fietsafstand gelegen van scholen, winkels, sportverenigingen en het kloppend hart van het pittoreske centrum van Laren met op vrijdag de bekende markt. Tevens zijn de openbaar vervoer verbindingen en de aansluiting op de diverse snelwegen prima. Let op: Het huis is groter/hoger dan de voorkant doet vermoeden.

De afgelopen 45 (!) jaar is de villa met veel liefde bewoond geweest en met respect voor alle originele details, waaronder de zo herkenbare houten lambriseringen, het glas-in-lood en balken plafonds, in 1978 uitgebouwd. De garage is omstreeks 1957 gebouwd en heeft een vliering/bergruimte. Achter in de tuin staat nog een "houtopslag" schuurtje.

Kortom: Een prachtige villa met veel potentie, waar nieuwe eigenaren weer vele jaren met heel veel plezier zullen wonen. Ideaal voor zowel mensen met -, als zonder kinderen in een fijne buurt. De indelingstekeningen geven een goede indruk, het huis ter plekke bekijken is nog beter. Alleen zo kunnen de ruimten en de mogelijkheden worden ervaren.

Het gehele perceel is ca. 1.047 m² groot en door de beschutte ligging is het hier heerlijk toeven en een oase van rust.





KENMERKEN

Bouwjaar	1915
Woonoppervlakte	182 m ²
Inhoud	521 m ³
Externe bergruimte	24 m ²
Perceeloppervlakte	1047 m ²
Energie-label	...
Oplevering	In overleg
Bouwkundig rapport	Aanwezig



Vraagprijs € 1.495.000

Begane Grond

Achter de authentieke voordeur ligt de ruime centrale hal. Vanuit de hal heeft u toegang tot alle ruimten.

Het zijkamertje (in gebruik als werkkamer), de woonkamer met open haard met en-suite de eetkamer, de kelder en uiteraard het toilet en de garderobe-ruimte.

De lichte en ruime woonkamer met erker heeft een openhaard en een originele hoekkast. Heerlijk om hier de openslaande deuren naar de tuin open te zetten en te genieten op het terras (Zuid) en van de tuin.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer met 2 originele vaste kasten en ook met openslaande deuren naar het tweede terras en de tuin. De woonkamer en de eetkamer vormen een en-suite, met schuifdeuren.

De hoge plafonds in zowel de hal, als in de woonkamer en de eetkamer geven een heerlijk ruim gevoel. Vanuit de eetkamer en vanuit de hal kan de woon/eetkeuken bereikt worden.

De woon/eetkeuken is voorzien van inbouw apparatuur en heeft toegang tot het zonnige, beschutte terras en de tuin. Ideaal is de aparte ingang voor de bijkeuken, die heel praktisch grenst aan de keuken. Dit gedeelte is omstreeks 1978 aangebouwd.













Verdieping en de bergvliering

Via het trappenhuis zijn de 4 in grootte variërende slaapkamers te bereiken.

Op de overloop bevinden zich nog een apart 2e toilet en een (kinder)badkamer v.v. ligbad en wastafel.

De grootste (vierde) slaapkamer bevindt zich boven de keuken met een eigen badkamer v.v. inloop douche en dubbele wastafel. Er is een eigen trap vanuit de woonkeuken naar dit gedeelte van de verdieping.

Bijna alle kamers hebben inbouwkasten.

Op de gang zijn nog 2 extra inbouwkasten/bergruimten.

Voorts is er nog een vliering met bergruimte, te bereiken via een losse trap. Deze ruimte is nu niet in gebruik.





De tuin

De besloten achtertuin is op het Zuiden gelegen en heeft twee terrassen.

De vrijstaande stenen garage is van vanaf de oprit en vanuit de tuin te bereiken.

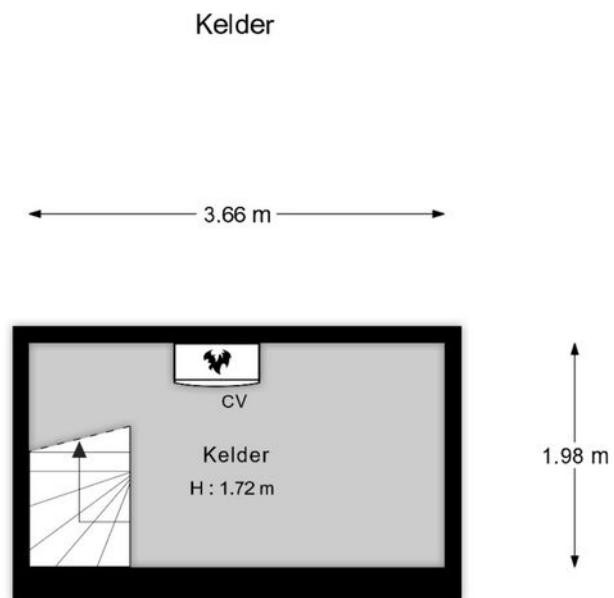
Achter de garage is nog een houten schuur voor onder andere houtopslag en tuinspullen.

Het gehele perceel is ca. 1.047 m² groot en door de beschutte ligging is het hier heerlijk toeven en een oase van rust.

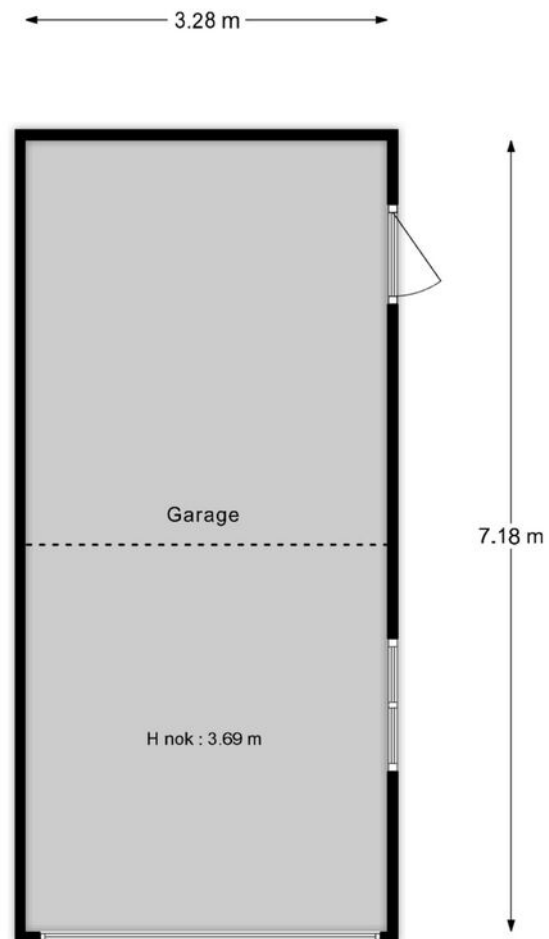




Plattegrond kelder

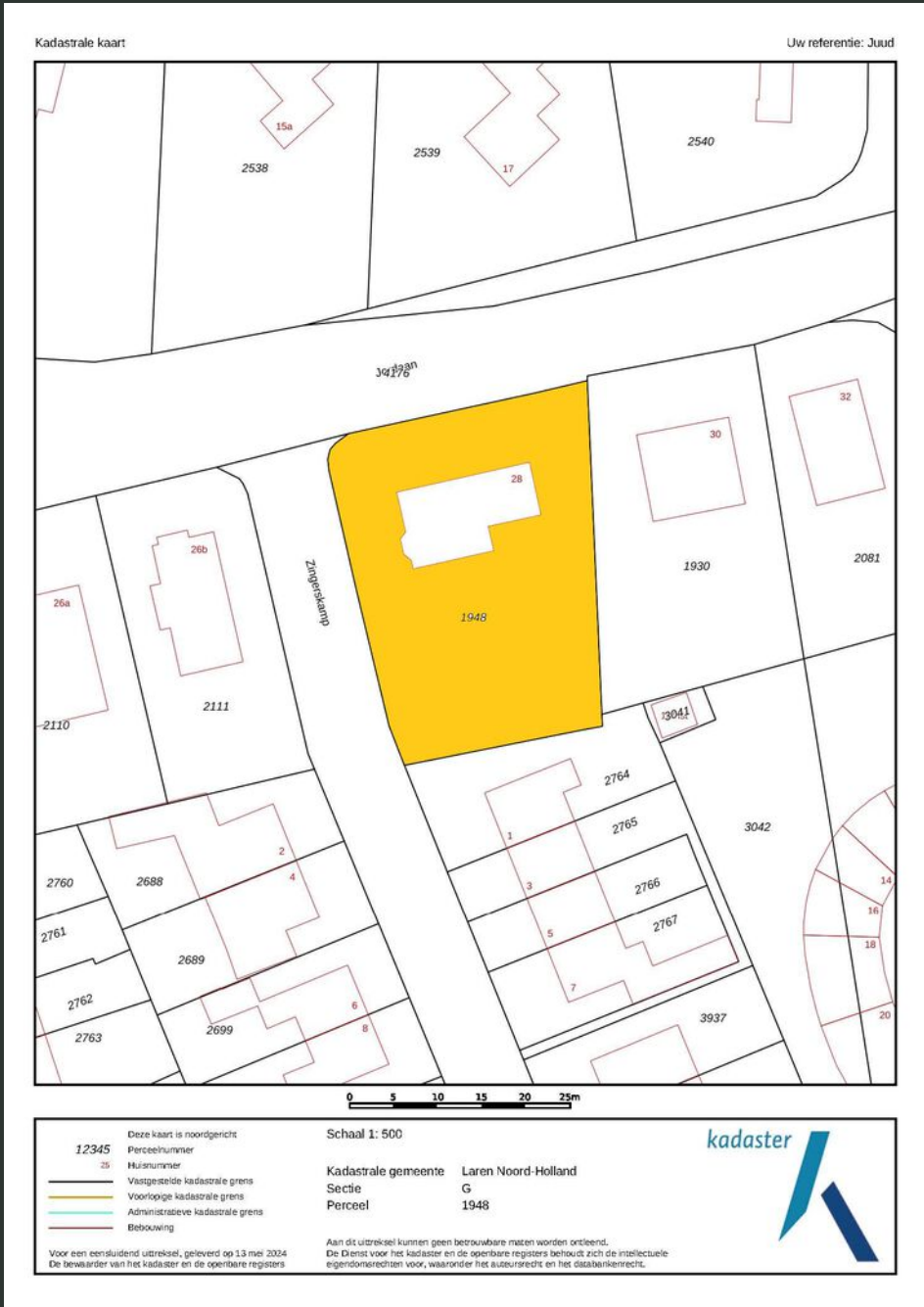


Plattegrond garage



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

KADASTRALE KAART







Bijzondere bepalingen

De navolgende bijzondere bepalingen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

- Niet-bewoond clausule.

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zal, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, worden opgenomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

- Bouwkundige keuring verkoper.

Verkoper is niet bekend met gebreken aan het huis die voor koper van doorslaggevend belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing. Verkoper heeft een bouwkundig onderzoek (gedateerd 28-05-2024) laten uitvoeren om koper zo goed mogelijk te kunnen informeren. Koper is nadrukkelijk gewezen op zijn eigen onderzoeksplicht.

- Asbestclausule.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.



Vervolg bijz. bepalingen

- Loodclausule.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw van het verkochte het normaal was lood c.q. loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte loodhoudende materialen zijn verwerkt. Indien deze materialen in het verkochte aanwezig zijn, wordt dat door koper aanvaard.

- Ouderdomsclausule.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 105 jaar oud is (bouwjaar ca. 1915), wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat verkoper niet in voor de vloeren, constructie, leidingen, de fundering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en overige eventuele gebreken aan de opstallen en/of de technische installaties. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal of bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de onroerende zaak aan de overeenkomst geheel voor rekening en risico van koper.

VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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 rechtsgeldige koop 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'.

ONDERHANDELEN WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP LAREN

Torenlaan 13

1251 HE Laren

☎ 035 - 303 56 25

✉ laren@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL