



Lage Laarderweg 11, 1272 JA Huizen

Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper

Omschrijving

Lage Laarderweg 11, 1272 JA Huizen

Op één van de mooiste plekjes in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk de Zuider Eng staat deze goed onderhouden en karakteristieke HELFT VAN DUBBELE WONING met berging. Om de hoek, letterlijk op 200 meter afstand, bevindt zich de bosrand met het prachtige natuurgebied van het Goois Natuurreservaat. De woning staat op een perceel van 305m². De tuin is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woning. De tuin aan de voorzijde is een heerlijke plek om in de middag en avond van de zon te kunnen genieten. Er is een ruime oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's.

Het woonoppervlakte bedraagt maar liefst 144m² en er zijn o.a. een ruime L-vormige woonkamer, een moderne eetkeuken, een bijkeuken, 5 slaapkamers en een badkamer.

Deze aantrekkelijke (gezins-) woning bevindt zich op directe loop-/fietsafstand van het gezellige dorpscentrum, de scholen, het openlucht zwembad Sijsjesberg, de tennisbanen, het bos en de natuurgebieden van het Goois Natuurreservaat. De bereikbaarheid naar Amsterdam en Utrecht is, met circa 25 minuten rijden, erg goed te noemen. Kortom: een fantastische (gezins-)woning op een fijne locatie gelegen.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Entree, hal, modern zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de 1e verdieping, toegang tot stahoge provisiekelder, ruime L-vormige woonkamer met fraaie Merbau hardhouten parketvloer, sfeervolle houtkachel en vaste kast. Vanuit de woonkamer is er een tussenhal met deur naar de voortuin en naar de eetkeuken. De eetkeuken is modern uitgevoerd met een natuurstenen aanrechtblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur (6-pits gas kooktoestel met oven, afzuigkap, koelkast, vriezer, XL vaatwasmachine, koffiezetapparaat en combi magnetron/oven). Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met opstelplaats voor wasmachine / droger, diverse bergruimte en de deur naar de achtertuin. In de nok van de keuken bevindt zich nog een bergzolder.

1e Verdieping:

Overloop met vaste kast, trapopgang naar de 2e verdieping, 3 in grootte variërende slaapkamers waarvan 1 met een vaste schuifkast, badkamer met ligbad, douche, dubbele vaste wastafel en zwevend toilet.

2e verdieping:

Voorzolder met 2 vaste kledingkasten, 2 kleinere slaapkamers met Velux dakraam.

Kenmerken:

- Perceeloppervlakte: 305m²;
- Woonoppervlakte: 144m²;
- Goed onderhouden en karakteristieke woning met paneeldeuren en diverse glas-in-lood ramen;
- Heerlijk zonnige en beschutte voortuin met elektrisch bedienbare terrasoverkapping en brede achtertuin met ochtendzon;
- Eigen oprit met ruime parkeergelegenheid voor 2 auto's, laadpaal;
- Ideale ligging op fantastische plek in de gewilde woonomgeving De Zuider Eng, direct nabij de winkels in het oude dorp van Huizen, de scholen, de bossen en de heide.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 551 m ³
Perceel oppervlakte	: 305 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 144 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Voortuin 126 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Muurisolatie, HR-glas
Voorzieningen	Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam

Locatie

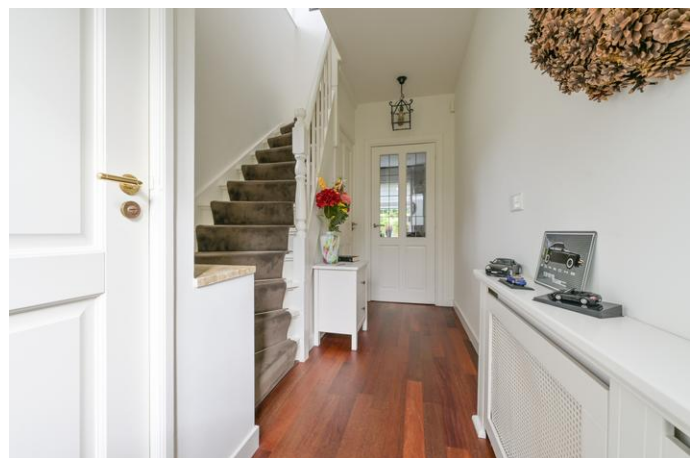
Lage Laarderweg 11
1272 JA HUIZEN



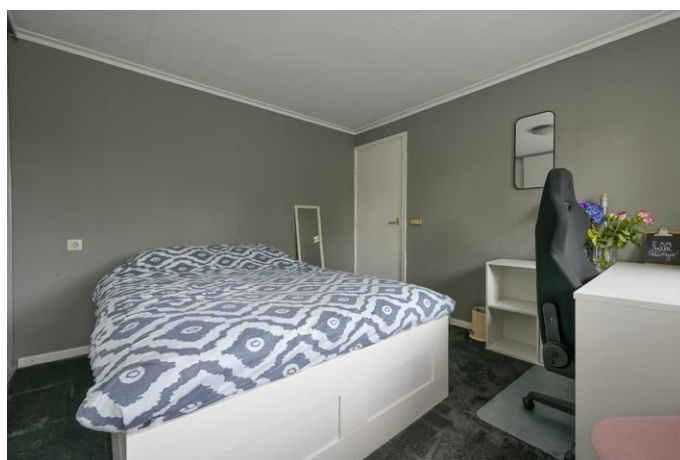
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



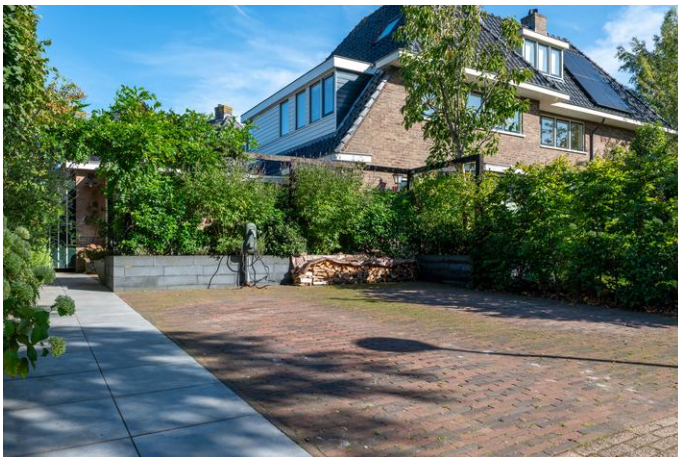
Foto's



Foto's



Foto's



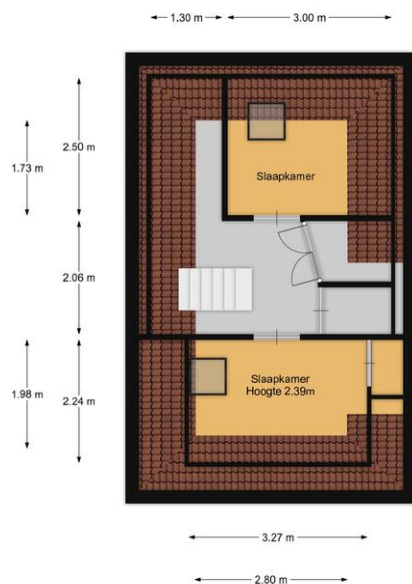
Plattegrond



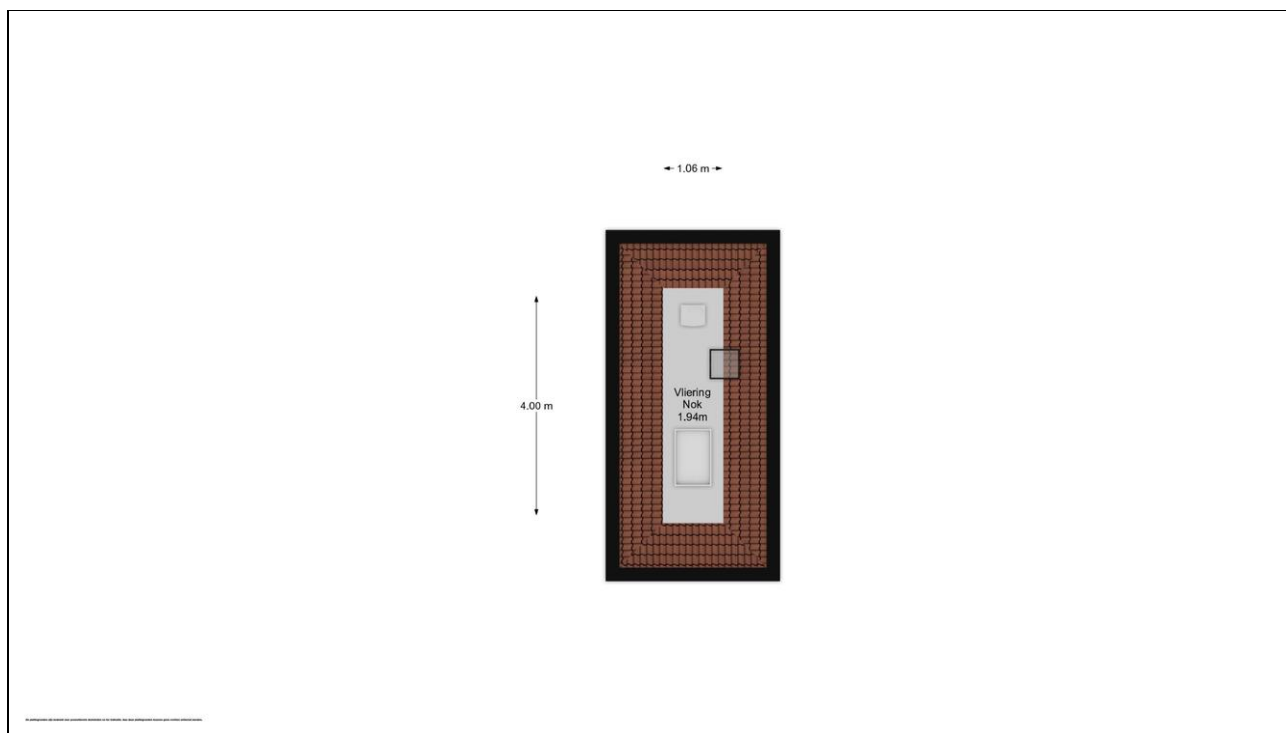
Plattegrond



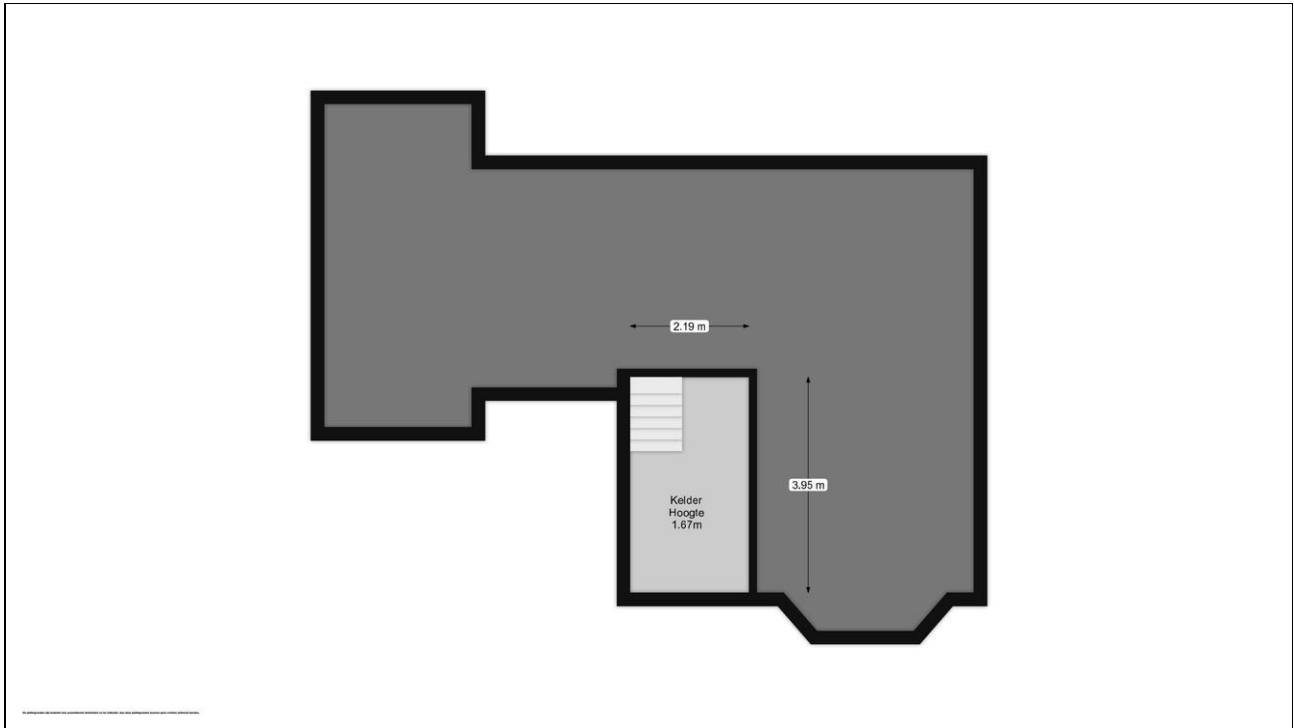
Plattegrond



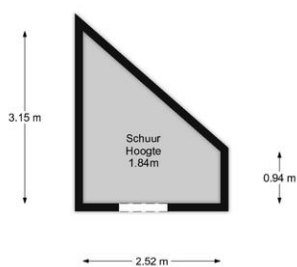
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Overige belangrijke informatie:

Algemeen

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn bij het nemen van zijn aankoopbeslissing. Wij adviseren dat de koper zich bij het kopen van een woning laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar. Alle door Gerbert Hansman Makelaardij verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of het uitbrengen van een bod op de woning.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. ofwel kosten koper vermeld. U dient dan ook rekening te houden met bijkomende kosten bovenop de koopsom welke voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan o.a. uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de akte van levering en de hypotheekakte en kadastrale kosten.

Biedingen

Een bod bestaat meestal uit 3 of 4 onderdelen:

1. het bedrag dat u biedt;
2. een gewenste datum van aanvaarding (transportdatum);
3. eventuele ontbindende voorwaarden;
4. overige zaken waar overeenstemming over gewenst is.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan dat er over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (oplevering, bijbehorende roerende zaken) overeenstemming is bereikt. Als u als eerste een bod uitbrengt is het overigens niet zo dat er geen bezichtigingen meer plaats kunnen vinden en dat niemand anders meer kan bieden. Zelfs het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee de koopovereenkomst tot stand komt. U moet er dus geen consequenties aan verbinden. Behalve natuurlijk als de verkoper uw bod accepteert, de koopovereenkomst is ondertekend en de bedenktijd reeds is verstreken.

Koopakte

Gerbert Hansman Makelaardij hanteert voor de vastlegging van de koopovereenkomst de standaard bepalingen zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

Waarborgsom / Bankgarantie

Na afloop van de ontbindende voorwaarde(n) dient u als koper een waarborgsom gelijk aan 10% van de overeengekomen koopsom, te storten op een bank- of girorekening bij de notaris. In plaats van het storten van een waarborgsom mag u ook een bankgarantie afgeven (eventueel via uw hypotheekverstrekker). U moet er zelf op toe zien dat het bedrag of bankgarantie op tijd bij de notaris is.

Ontbindende voorwaarde(n)

In de onderhandelingen kunnen ontbindende voorwaarden tussen koper en verkoper zijn overeengekomen. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dienen te voldoen zijn nader uitgewerkt in de koopovereenkomst. Wordt er binnen de gestelde termijn geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de koopovereenkomst te ontbinden op basis van de gemaakte voorbehouden, dan is het zonder medewerking van de verkoper niet meer mogelijk om zonder schadevergoeding van de koop af te zien. Voorbeelden van dergelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van bouwtechnische keuring. Bij het afsluiten van een koop doet u er verstandig aan dit te doen onder voorbehoud van financiering. Als u de financiering niet rond krijgt, gaat de koop niet door. Ook

het laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek kan een ontbindende voorwaarde zijn. De koopovereenkomst kan in dat geval worden ontbonden indien de kosten van herstel/vervanging van ernstige bouwkundige tekortkomingen die de constructie van de woning aantasten, een nader tussen de koper en verkoper overeen te komen bedrag te boven gaan.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 50 jaar nemen wij een ouderdomsclausule in de koopakte op.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Inschrijving van de koopovereenkomst

De koopovereenkomst van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt de koper bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet in het nadeel van de koper worden afgeweken.

De drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Schriftelijkheidsvereiste

De koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan dat er over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (oplevering, roerende zaken, etc.) schriftelijke overeenstemming is bereikt. Dit betekent dat er pas wederzijdse verplichtingen bestaan als beide partijen de koopakte daadwerkelijk hebben ondertekend en nadat de wettelijke bedenktijd van de koper is verstreken.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. Koper kan verkoper niet aansprakelijk stellen inzake de uitkomst van dit certificaat. Indien het label nog niet aanwezig is bij het tot stand komen van de koopovereenkomst, kan koper geen rechten ontlenen aan de uitslag.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.



Gerbert Hansman Makelaardij
Lindenlaan 97
1271 AX, HUIZEN
Tel: 035-3034200
E-mail: info@gerberthansman.nl
www.gerberthansman.nl

Aansluitingen

Wij raden u aan een aantal zaken zoals bijvoorbeeld de telefoonaansluiting en de aansluitingen voor het energie 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 geregeld via de Vereniging van Eigenaren.

Inspectie van de woning

Voor de juridische overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Tijdens deze inspectie worden ook de meterstanden van het energie opgenomen.

Als u verdere interesse heeft in deze woning dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Disclaimer:

De verkoopbrochure is met zorg samengesteld. De foto's en plattegrond tekeningen zijn ter indicatie. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Onjuistheden of onvolkomenheden kunnen voorkomen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuistheden of onvolkomenheden in de verkoopbrochure.

**Gerbert Hansman Makelaardij
Lindenlaan 97
1271 AX, HUIZEN
Tel: 035-3034200**

E-mail: info@gerberthansman.nl