



De Gouden Makelaar®

Makelaars in Laren, Blaricum, Huizen en omstreken

De Gouden Makelaar B.V.
Zevenend 59 B
1251 RM Laren

Tel: 035 - 538 4810

Fax: 035 - 538 4811

info@degoudenmakelaar.nl
www.degoudenmakelaar.nl



Schietspoel 23 Laren



vastgoedcert
gecertificeerd



Find us on
Facebook



Op een mooie, vrije en rustige locatie, dichtbij het centrum van Laren, alsmede dichtbij de natuur/heide gelegen, royaal uitgebouwde hoekwoning met zonnige en vrije tuin, mogelijkheid tot praktijk aan huis en separate fietsenberging. Deze woning is in 2013 compleet tijdloos gerenoveerd met hoogwaardige materialen.

Indeling: gastvrije en lichte entree, prettige ontvangsthall met trap naar verdieping, toilet, bergruimte en meter/groepenkast. Royale, lichte woonkamer met open haard, zeer royale en bijzondere uitgebouwde woon/eetkeuken met groot eiland, dubbele openslaande deuren naar achtertuin, vloerverwarming en v.v. luxe inbouwapparatuur en veel kast/berg/werkruimte.

Aansluitend multifunctionele ruimte met eigen entree, welke thans in gebruik is als praktijkruimte die thans ingedeeld is met werkkamer, tussenhal met toilet en praktijkkamer. Echter is deze ruimte voor vele doeleinden geschikt bv: werkkamer, kinderkamer, tv- of bibliotheekruimte.

1e Verdieping; overloop, ruime toilet (voormalige badkamer) met afgesloten ruimte voor wasmachine en droger, ruime luxe badkamer met ligbad met whirlpool, duo inloofdouche en dubbele wastafelmeubel en vloerverwarming en mechanische ventilatie. 2 goede/grote slaapkamers.

2e Verdieping: via een vaste trap bereikbaar, nokverhoging alwaar de 3e slaapkamer met bergruimte is gerealiseerd.

Achter/zijtuin: zonnige privacy volle- voor/zij/achtertuin op het Zuid-Westen, alwaar de gehele dag en avond zon!.

Bijzonderheden:

- compleet gerenoveerd in 2013
- nieuwe ramen en kozijnen met roedenverdeling
- nieuwe riolering
- nieuwe elektra en groepenkast
- eiken houten vloeren, dakisolatie
- geheel v.v. dubbele beglazing, gestuukte wanden en plafonds
- luxe keuken en badkamer met inbouwverlichting
- nieuwe CV-combi ketel
- mooi aangelegde tuin
- fietsenberging

Kortom de nieuwe eigenaar kan zijn koffers pakken en er direct wonen.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Vraagprijs € 449.000,-- k.k., aanvaarding in overleg

Geïnteresseerd, maak vrijblijvend een afspraak,
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





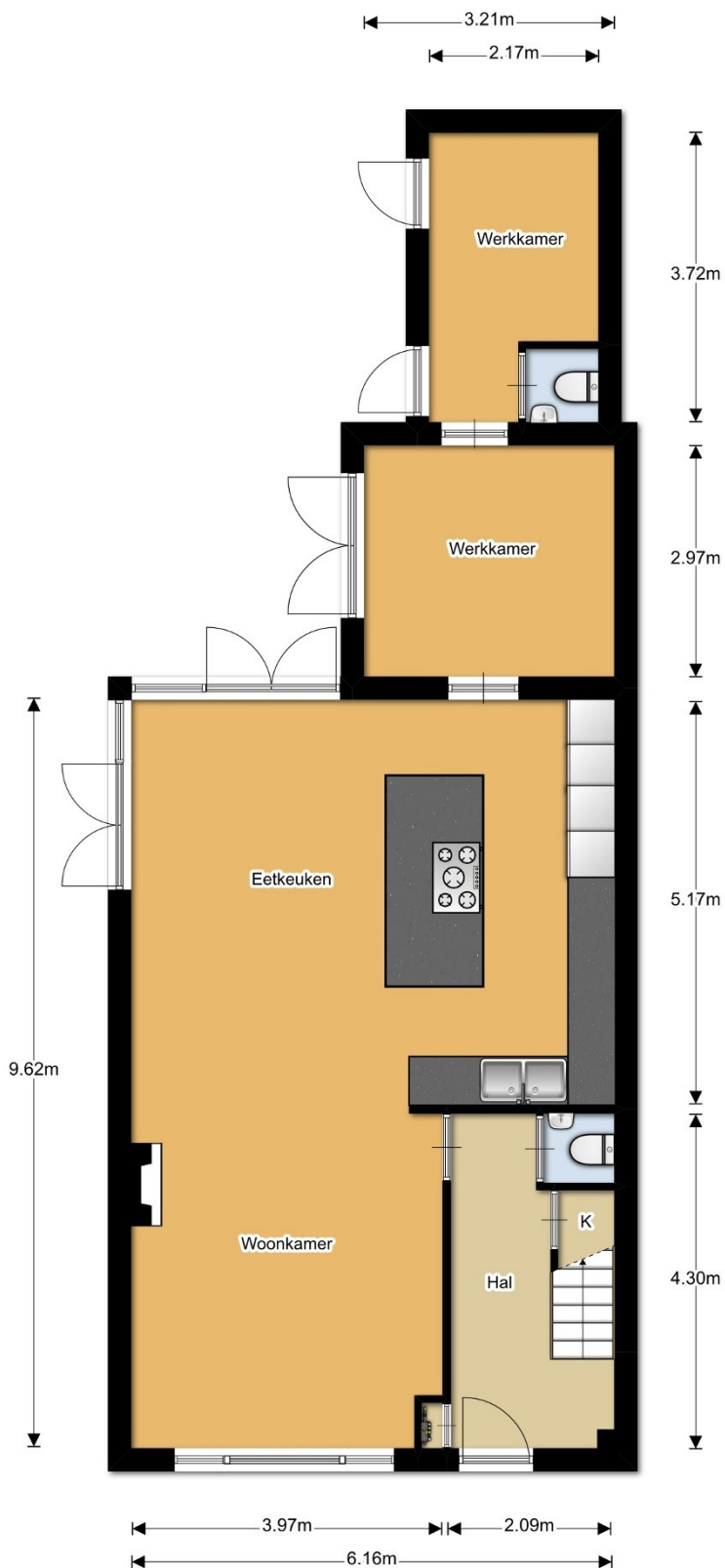
De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken





De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Schietspoel 23, Laren
Begane grond

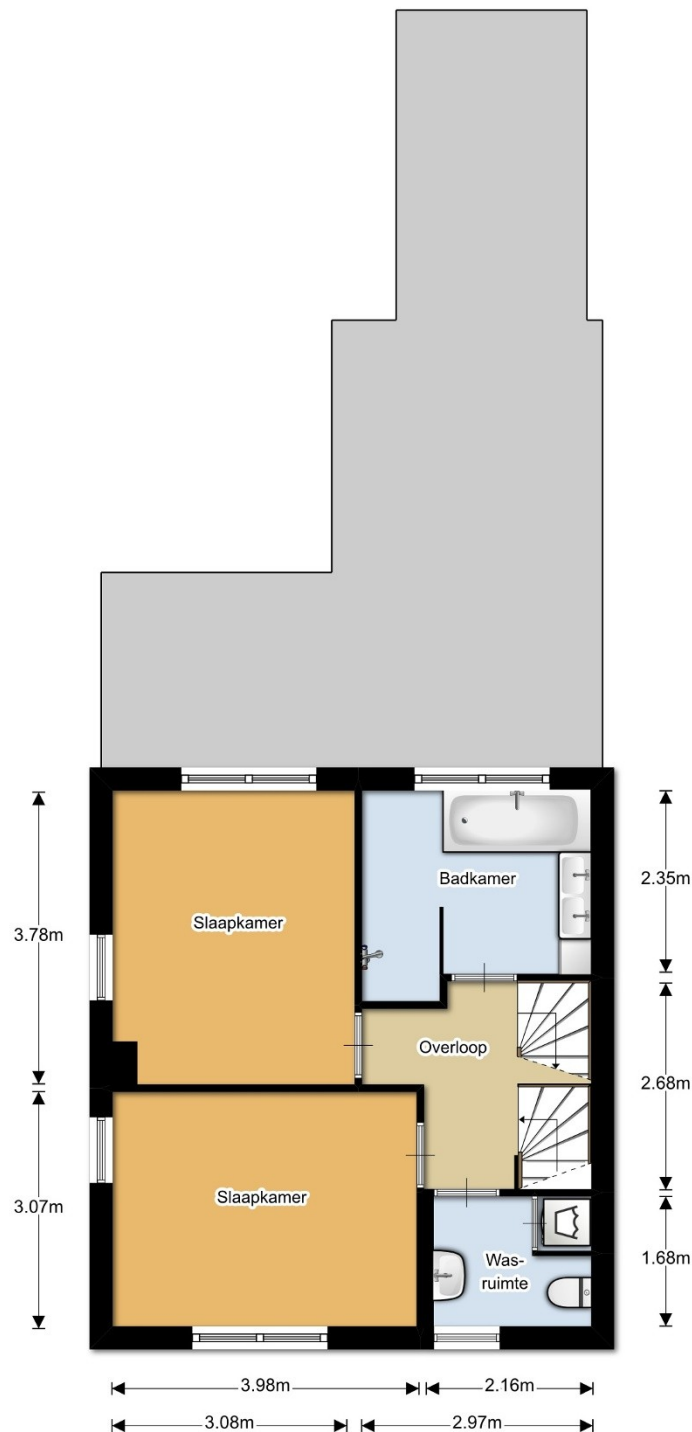


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 123 Meten



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Schietspoel 23, Laren
1e verdieping

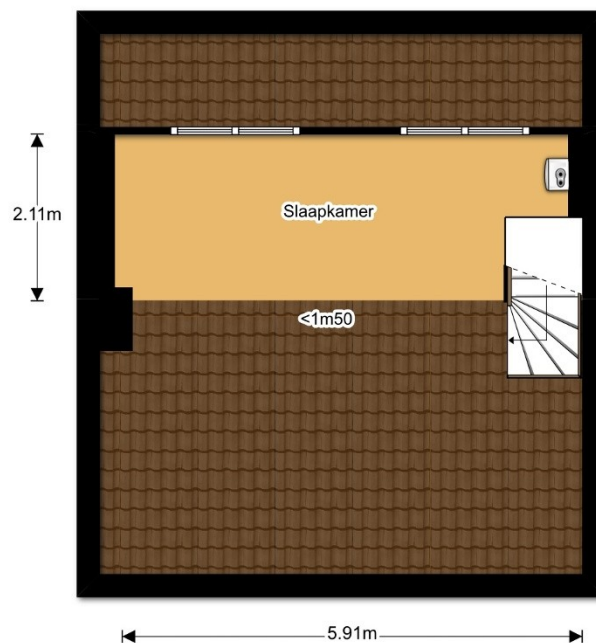


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 123 Meten



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Schietspoel 23, Laren
2e verdieping

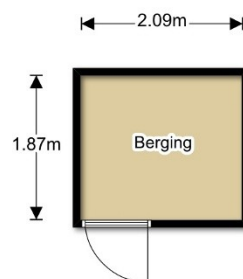


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 123 Meten



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Schietspoel 23, Laren
Externe berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 123 Meten



Toelichting op het meetrapport

123 Meten heeft in opdracht van De Gouden Makelaar een meetrapport samengesteld waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Verantwoording meetrapport

- De meting heeft plaatsgevonden op 23 september 2016, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Op de 2e verdieping is er rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	132,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte (berging)	3,91	m2
Bruto inhoud woning	474,00	m3
Inhoud externe bergruimte (berging)	10,00	m3
Oppervlakte woon/eetkamer	50,00	m2

Rapport opgesteld door 123 Meten

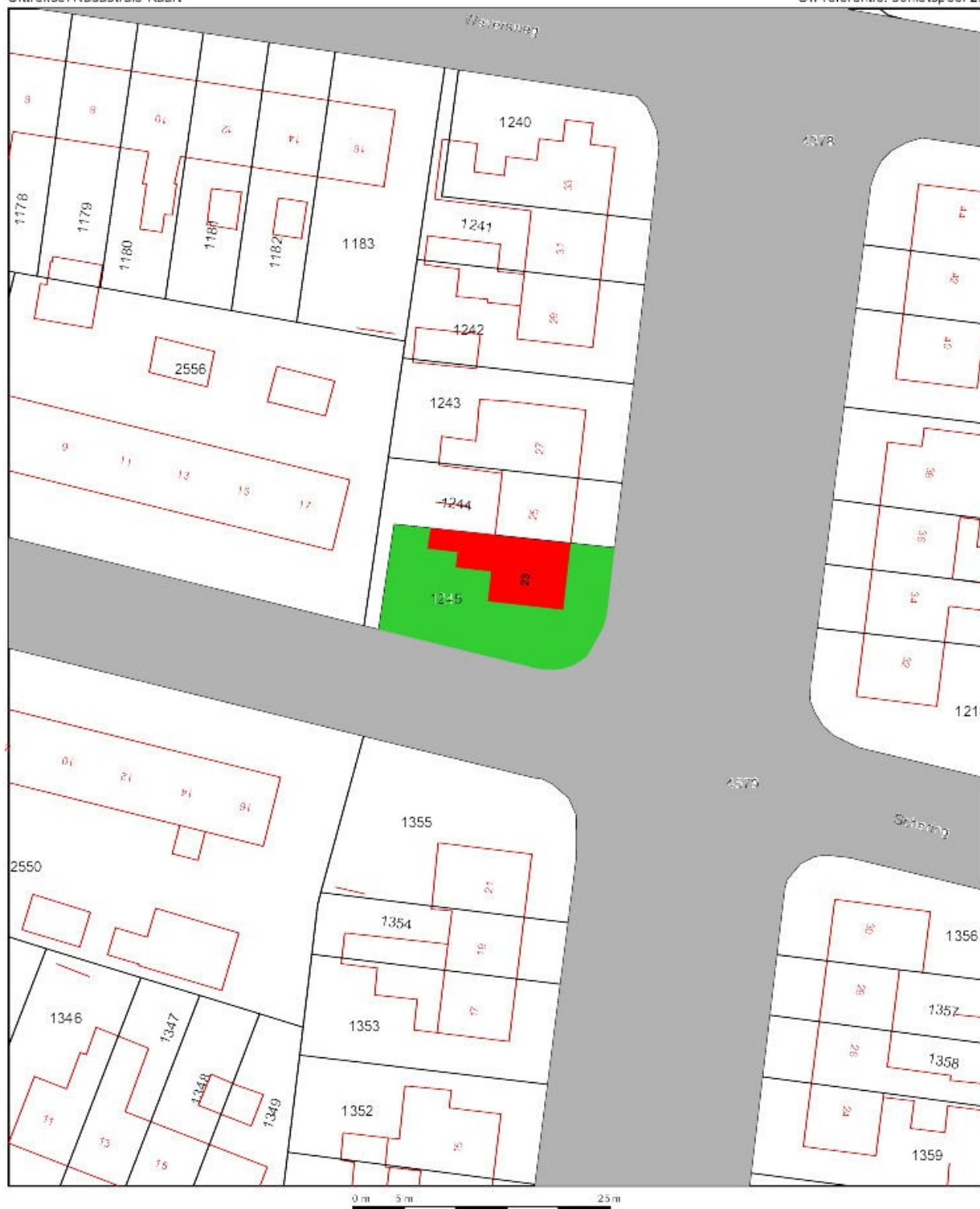
Naarden, 23 september 2016





Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: schietspoel 23



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een compleet uittreksel, Aardbeelden 20 september 2016
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

LAREN
G
1245



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



EEN WONING BEZICHTIGD... hoe nu verder?

Naar alle waarschijnlijkheid heeft u zojuist een brochure van een van onze medewerk(st)ers ontvangen en wellicht heeft u zelfs de woning al bezichtigd. Graag ontvangen wij van u een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren en dat wij weten wat er bij u "leeft". Het is mogelijk dat deze woning niet uw droomhuis is en aangezien u daar wel naar op zoek bent, bent u bij ons aan het juiste adres. Samen met u gaan wij graag op zoek naar uw toekomstige woning. Bij het zoeken naar een woning komt tegenwoordig veel meer kijken dan het kijken en vergelijken op internet.

Graag zijn we u bij deze zoektocht van dienst. Wij zijn dagelijks actief in de woningmarkt. We kennen de woningen, de verschillende woonwijken, de bestemmingsplannen en kunnen u als koper informeren over de juiste waardebeoordeling, koop- en onderhandelingsstrategieën.

Maak hiervoor gerust eens een afspraak bij ons op kantoor of bij u thuis, zodat we in alle rust kunnen inventariseren wat uw woonwensen zijn. Wij zijn maandag tot en met zaterdag bereikbaar middels 035-5384810 of per mail info@deGoudenMakelaar.nl

Wilsovereenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan nadat alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) 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 (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een woonvergunning of financiering) worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken, inclusief de overeengekomen termijn alsmede gerekend vanaf de dag van **wilsovereenstemming**.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 4 weken na wilsovereenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing.

Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM makelaar in te schakelen en deze mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Algemene ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Hij verzwijgt echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken. U kunt te allen tijde een bouwkundig rapport op laten maken.

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. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bodemonderzoek

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld. Of eerder op aanvraag verstrekt.

Exoneratie clause

Indien de woning niet door verkoper zelf bewoond wordt/is geweest of dat erven de woning verkopen zal de volgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen: "Koper is op de hoogte van het feit de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk (verborgen) gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt en kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen".

Notariskeuze en kosten

Onderstaand artikel wordt opgenomen in de NVM-koopakte: De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.

Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standplaats van de woning weer.

Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door De Gouden Makelaar bv wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Uitnodiging

Alle door De Gouden Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaats gevonden. Anders gezegd: partijen zijn niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door een partij geen rechten worden ontleend.



Bezichtiging

U heeft zojuist een woning of appartement bezichtigd waarbij wij optreden als verkopend makelaar. Indien u interesse heeft om tot eventuele aankoop over te gaan, informeren wij u graag over het verloop van de aankoopprocedure.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. of kosten koper vermeld. Houdt hierbij rekening met ca. 8 - 10%, gerekend over de koopsom. Deze extra kosten, bestaande uit onder andere overdrachtsbelasting, notaris- en taxatiekosten en afsluitkosten voor een hypotheek telt u op bij de koopprijs

Biedingen

Een bieding bestaat meestal uit 3 elementen:

- 1) het bedrag dat u biedt, 2) een gewenste datum van aanvaarding en 3) eventuele ontbindende voorwaarden. Uw bod wordt door ons aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel van de verkoper volgen. Indien partijen het eens worden, wordt er wilsovereenstemming bereikt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze zijn opgenomen in de modelkoop-akte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

De afspraken zoals deze zijn gemaakt tussen koper en verkoper worden vastgelegd in een koopakte. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 4 weken na wilsovereenstemming te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie), worden alleen vermeld, als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

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 3 weken) genoemd waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering af te sluiten. Uiteraard kunnen wij u van dienst zijn bij het vinden van een juiste hypotheek. 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 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de ontbindingstermijn definitief.

Aansluitingen

Wij raden u aan een aantal zaken zoals b.v. telefoonaansluiting 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 inbegrepen bij de servicekosten.

Concept overdrachtsakte

Enkele dagen voor de eigendomsoverdracht ontvangt u van de notaris een concept van de leveringsakte, alsmede uw nota van afrekening. In de nota wordt precies uiteen gezet wat u bij de eigendomsoverdracht totaal verschuldigd bent en er vindt tevens een verrekening plaats van de aan de woning verbonden zakelijke lasten, zoals onroerende zaakbelasting en waterschapslasten.



De Gouden Makelaar®
Makelaars in Het Gooi en omstreken

Inspectie

Voor de overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning of het appartement nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Overdracht

De overdracht bij de notaris is de laatste schakel in de verwerving van de woning of het appartement. Na het ondertekenen van de akte vindt de sleuteloverdracht plaats.

U kunt dus direct beschikken over uw nieuwe woning of appartement. Wij wensen u veel woonplezier.