

# TE KOOP



Vraagprijs

€ 420.000 k.k.

## Engelsjan 31

Laren

In een rustige en groene woonomgeving bevindt zich dit verrassend ruime en goed onderhouden 3-kamerappartement, verdeeld over de eerste en tweede verdieping van een kleinschalig complex met totaal slechts vier appartementen. De woning combineert comfort, privacy en praktische indeling en is volledig voorzien van dubbel glas.



## Engelsjan 31 Laren

Sfeervol en ruim 3-kamerappartement met ruim dakterras op het zonnige zuiden!

In een rustige en groene woonomgeving bevindt zich dit verrassend ruime en goed onderhouden 3-kamerappartement, verdeeld over de eerste en tweede verdieping van een kleinschalig complex met totaal slechts vier appartementen. De woning combineert comfort, privacy en praktische indeling en is volledig voorzien van dubbel glas.

Dankzij de brede dakkapel aan de voorzijde is de bovenverdieping optimaal bruikbaar. Er zou nog een dakkapel geplaatst kunnen worden aan de achterzijde (vergunningsvrij) wat de mogelijkheid biedt om zelfs twee slaapkamers op deze verdieping te realiseren. Daarnaast heeft het appartement een uitgebreid, ruim dakterras, wat extra potentie geeft aan deze woning.

Het appartement beschikt over een eigen berging waar bijvoorbeeld fietsen of gereedschap kan worden geplaatst. Aan deze berging is een afdak geplaatst waar de klike's staan.

### LOCATIE:

Het centrum van Laren, diverse scholen en sportmogelijkheden zijn allen gemakkelijk én snel te bereiken. De uitvalswegen A1 en A27 zijn gemakkelijk aan te rijden waardoor de grote steden binnen handbereik zijn. Laren is de perfecte combinatie met rustig wonen en goede bereikbaarheid.

## INDELING

### Begane grond en entree

Afgesloten entree met brievenbussen, op de etage in de algemene ruimte bij het appartement bevindt zich de uitgebreide meterkast inclusief "3 fasen" groep.

### Eerste verdieping (woonverdieping)

Toegang tot het appartement met hal en een afgesloten garderobekast. Aan het einde van de hal de lichte doorzon woonkamer die beschikt over een sfeervolle gashaard en een semi-erker. Er zijn veel raampartijen voorzien van dubbel glas, wat voor extra lichtinval zorgt. Door de aangename ruimte is er een ruime zithoek en eethoek te realiseren. Alle lichtpunten in de woonkamer zijn voorzien van dimmers, die heel efficiënt direct naast de deuropening op rij geplaatst zijn.

### Vanuit de hal is de dichte keuken (2021)

bereikbaar. Deze is van alle gemakken voorzien:

- 'Bauknecht' 5-pits gaskookplaat;
- 'AEG' afzuigkap;
- 'Bauknecht' stoomoven;
- 'Bosch' magnetron;
- 'Bauknecht' vaatwasser;
- Magnetron.

De fraaie keuken is uitgevoerd in hoogglans witte kleurstelling met een zwart composieten aanrechtblad. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt voor een fraai lichtplan.

De keuken biedt toegang tot het dakterras dat is uitgerust met een privacyscreen, buitenstopcontacten en een wateraansluiting

Verder biedt de hal toegang tot het moderne, ruime toilet met fontein. Naast de keuken, in de voormalige badkamer, bevindt zich nu een praktische bijkeuken/bergruimte met plaats voor een vriezer en extra kastruimte.

Via de hal is de slaap- en/of werkkamer bereikbaar aan de voorzijde van het appartement, welke is voorzien van een vaste kast met planken en de glasvezelaansluiting.

Deze gehele woonlaag is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer in lichte, eigentijdse kleurstelling.

### Tweede verdieping

Overloop met toegang tot de slaapkamer, voorzien van een breed dakkapel aan de voorzijde en veel bergruimte achter knieschotten. Aan de achterzijde bestaat de mogelijkheid om vergunningsvrij een extra dakkapel te plaatsen. Er is hierdoor mogelijkheid om een 2e slaapkamer te realiseren. De makelaar vertelt u hierover graag meer tijdens uw bezichtiging.

Op deze verdieping bevindt zich de badkamer welke beschikt over een douche met hand- en regendouchekoppen, wastafelmeubel met spiegelkast, dakraam met dubbel glas, de aansluitingen voor wasmachine en droger. In de badkamer is een extra afgesloten opslagruimte t.b.v. de C.V-ketel.

De afgesloten inloopkast biedt voldoende opslagruimte voor kleding voor alle seizoenen.

## BIJZONDERHEDEN

- Kleinschalig complex (4 appartementen)
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Moderne meterkast met 12 groepen inclusief '3 fase'
- Woonkamer is voorzien van een licht doorlatend elektrisch screen
- Rustige ligging in groene omgeving
- Veel opslagruimte achter de knieschotten op de verdieping
- Uitbreidingsmogelijkheden naar 4 kamers door het vergunningsvrij plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde
- Bouwjaar 1960
- CV-ketel Remeha uit 2020/2021 (eigendom) en een doorstroomboiler in de keuken voor direct warm water.
- - De maandelijkse servicekosten bedragen € 105,-
- Woonoppervlakte circa 79 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning circa 234 m<sup>2</sup>
- Oplevering in overleg

Bekijk ook de woningvideo en 360-gradenfoto's; de uitgebreide brochure is direct te downloaden via [nienaber.nl](http://nienaber.nl) en [funda.nl](http://funda.nl).



Vraagprijs

€ 420.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte

79 m<sup>2</sup>

Inhoud

234 m<sup>3</sup>

Bouwjaar

1960

Energielabel

C











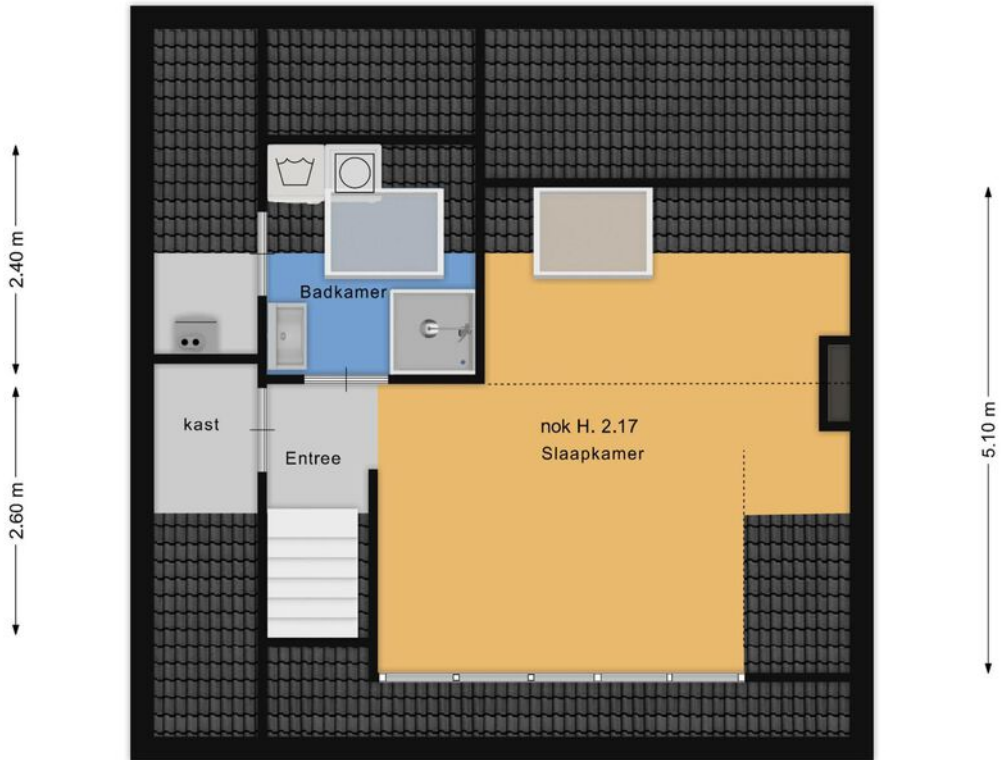






# Plattegrond

← 1.09 m → ← 2.12 m → ← 3.84 m →

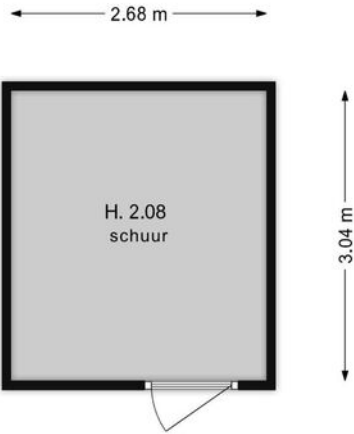


← 1.09 m → ← 1.07 m → ← 4.95 m →

← 7.30 m →




# Plattegrond



# Plattegrond

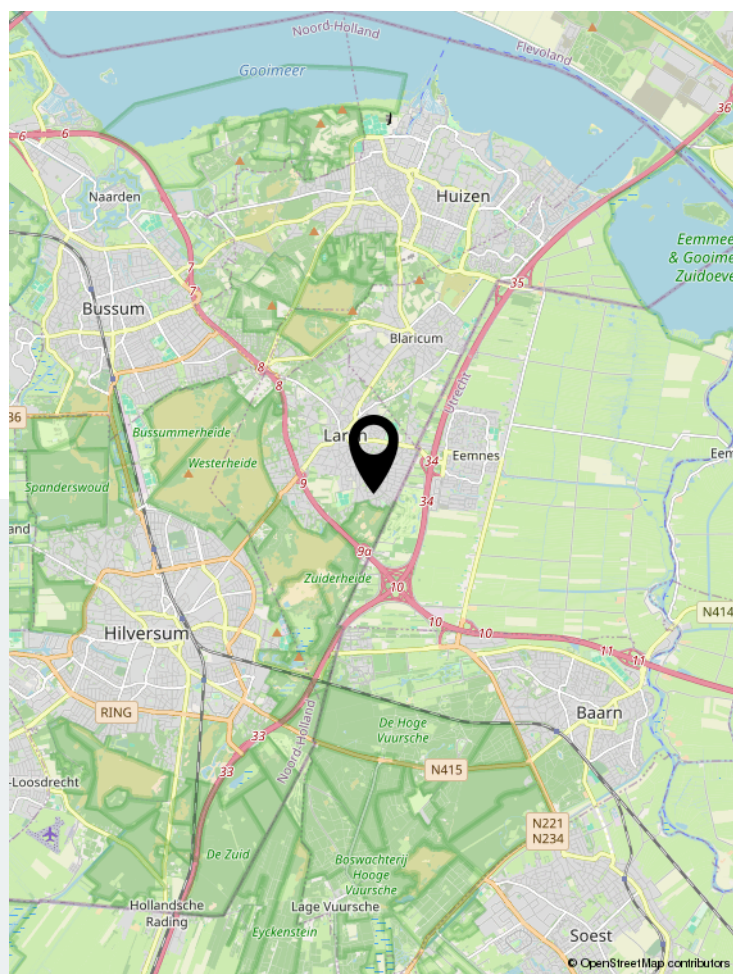
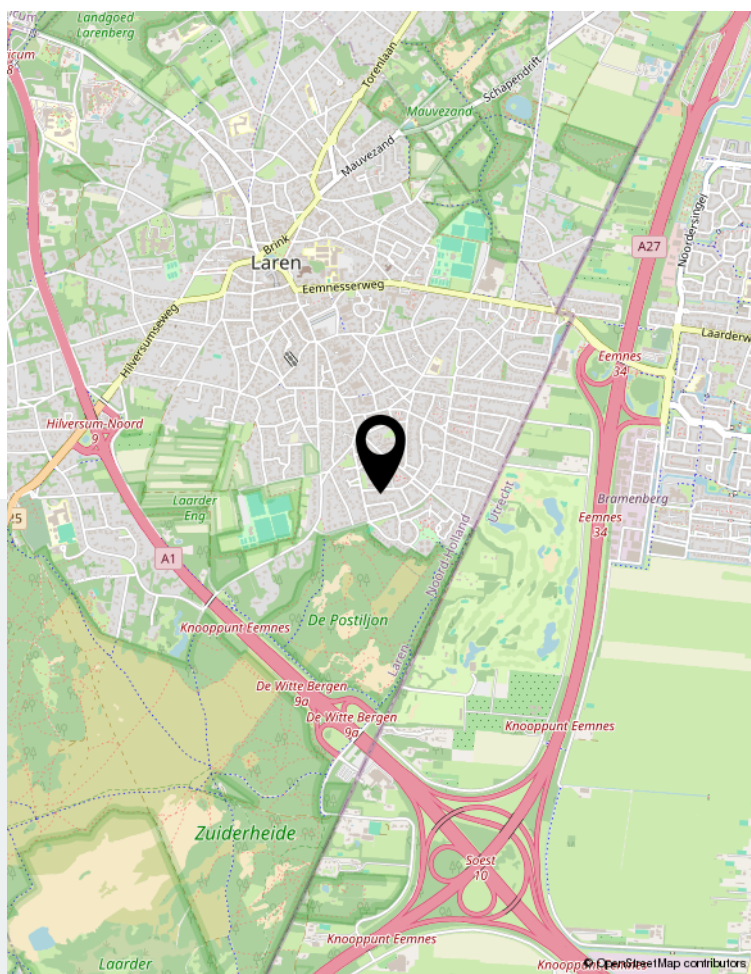
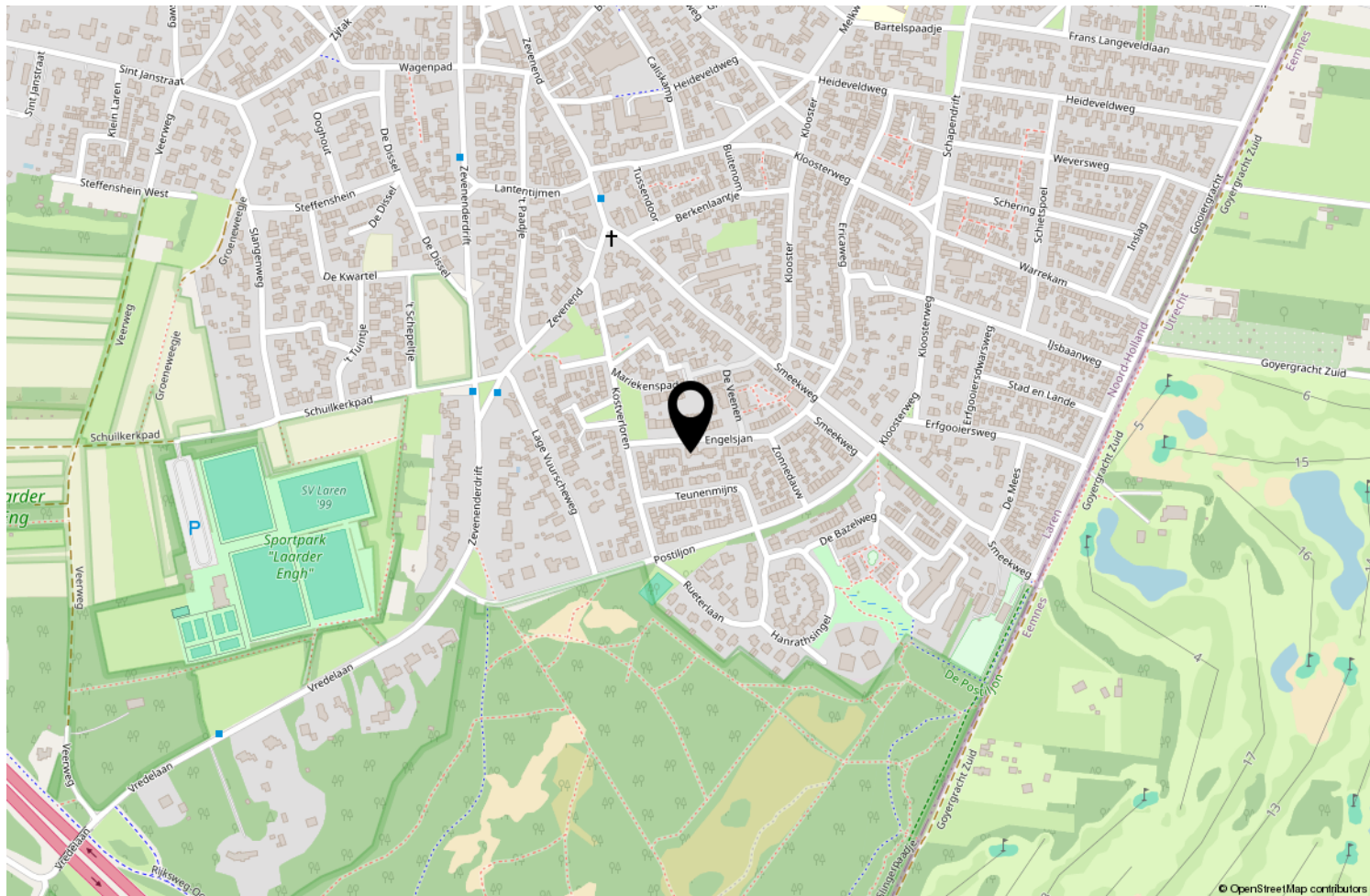


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Laren Noord-Holland</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3447</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

# GOED OM TE WETEN

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVMmakelaar moet dit wel duidelijk melden.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

## “kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## 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 en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, 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. 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 mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

#### Waarborgsom

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

#### 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, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

#### Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

#### Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

#### Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

#### Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 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 algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

#### Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 15 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

**Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig.**

**Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.**



# Uw makelaar

Bel ons voor het maken van een afspraak. U bent van harte welkom!

Team Nienaber Makelaars Hilversum,  
Jeroen Meijer - Vincent Mikkers - Linda Honderd - Petra Niehaus



SINDE 1919  
**NIENABER**  
MAKELAARS

's-Gravelandseweg 15 | 1211 BN Hilversum  
035-6242266 | [hilversum@nienaber.nl](mailto:hilversum@nienaber.nl) | [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)