

Berkenlaantje 13
te Laren

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

Berkenlaantje 13 Laren

Aan de rand van de dorpskern van Laren, op loopafstand van alle faciliteiten welke het dorp te bieden heeft, ligt deze in 1919 gebouwde HOEKwoning met vrijstaand multifunctioneel bijgebouw, schuur en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning beschikt over circa 108 m² woonoppervlakte, exclusief het vrijstaande bijgebouw van circa 14,4 m², en heeft een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. Daarnaast zijn er een kelder, een aangebouwde berging en een separate schuur aanwezig.

Een belangrijk pluspunt is het vrijstaande bijgebouw achter in de tuin. Met een eigen entree, toilet en kamer biedt dit een aantrekkelijke extra ruimte, bijvoorbeeld als thuiswerkplek, praktijkruimte, atelier of gastenverblijf, uiteraard voor zover het beoogde gebruik publiekrechtelijk is toegestaan.

Indeling

Begane grond

Entree aan de voorzijde met hal, toilet, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de kelder.

Vanuit de hal is de keuken bereikbaar. De keuken vormt de verbinding naar de woonkamer. De ramen aan meerdere zijden zorgen hier voor een prettige lichtinval en de open haard vormt een centraal element in de ruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de bijkeuken met toegang tot de tuin en de aangebouwde berging/schuur.

De begane grond omvat circa 54 m² gebruiksoppervlakte wonen.

Kelder

Vanuit de hal/gang is de kelder bereikbaar. Deze ruimte heeft een oppervlakte van circa 7,2 m² en is geschikt voor provisie en opslag.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer is voorzien van een dakkapel en vaste kast. De tweede slaapkamer beschikt eveneens over een dakkapel en vaste kast. De derde slaapkamer is voorzien van een brede vaste kastenwand.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de badkamer, welke is voorzien van een douche, vaste wastafel en toilet.

De eerste verdieping omvat circa 41,5 m² gebruiksoppervlakte wonen.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een ruime overloop en een vierde slaapkamer met dakraam. Onder de schuine dakvlakken is aanvullende bergruimte en tevens de stookruimte (gas CV) aanwezig.

Deze verdieping omvat circa 12,5 m² gebruiksoppervlakte wonen.

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

Tuin en bijgebouw

De ligging op de hoek geeft de woning een prettig gevoel van ruimte rondom het huis. De tuin is groen met volwassen bomen, hagen en overige beplanting en biedt verschillende zon- en schaduwterrassen.
Op de eigen oprit kan op eigen terrein worden geparkeerd.
Tevens is er een separate schuur van circa 5,2 m² en een aangebouwde berging van circa 4,0 m² aanwezig.

Kortom: een prettig ingedeelde hoekwoning met vier slaapkamers, een multifunctioneel vrijstaand bijgebouw en parkeergelegenheid op eigen terrein, op korte afstand van het centrum van Laren.

De woning is eenvoudig afgewerkt en dient te worden gemoderniseerd.

Bijzonderheden verkoop

Verkoper heeft de woning zelf nooit bewoond en kan koper daardoor niet informeren over eigenschappen en bijzonderheden van de woning zoals van een verkoper/bewoner mag worden verwacht. De woning wordt verkocht op basis van 'as is, where is'. In de koopovereenkomst worden tevens een niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule opgenomen.
VERKOPERS BEHOUDEN ZICH HET UITDRUKKELIJKE BEHOUD VAN GUNNING VOOR.

VRAAGPRIJS:€ 650.000,- K.K.

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

BEGANE GROND



GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK





GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK





GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK





GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK





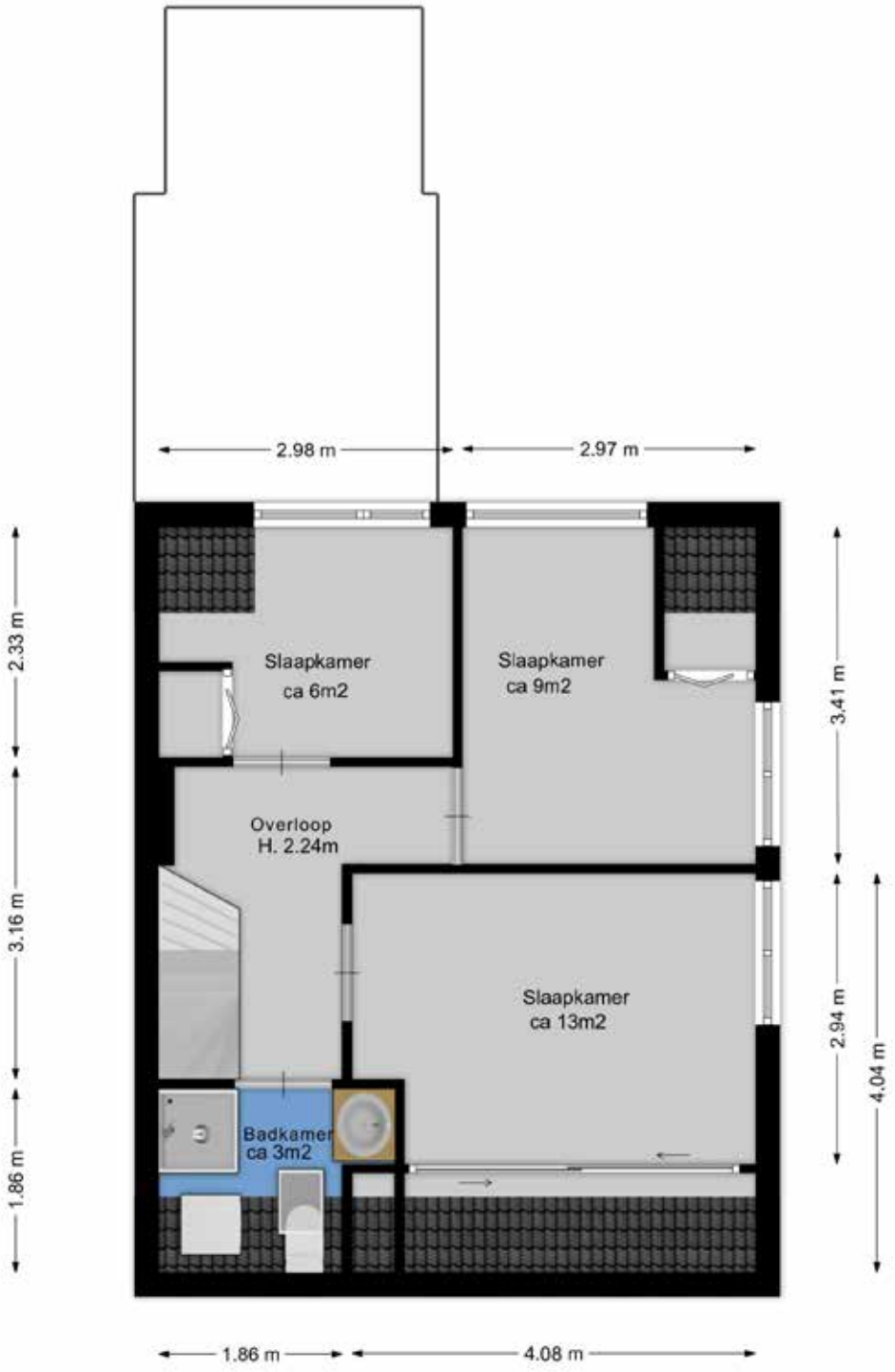
GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK





GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

1E VERDIEPING



GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK







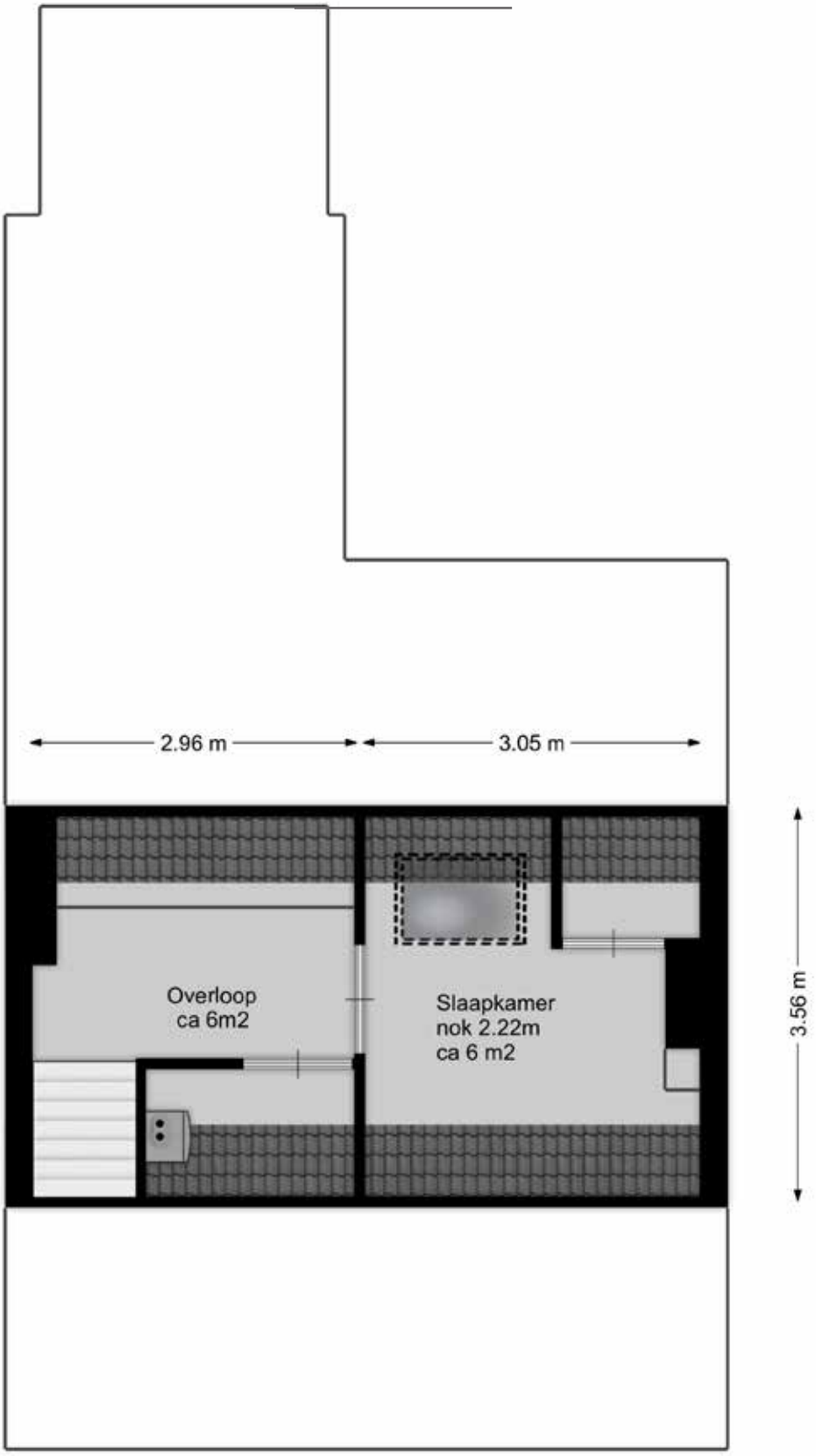
GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK





GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

2E VERDIEPING







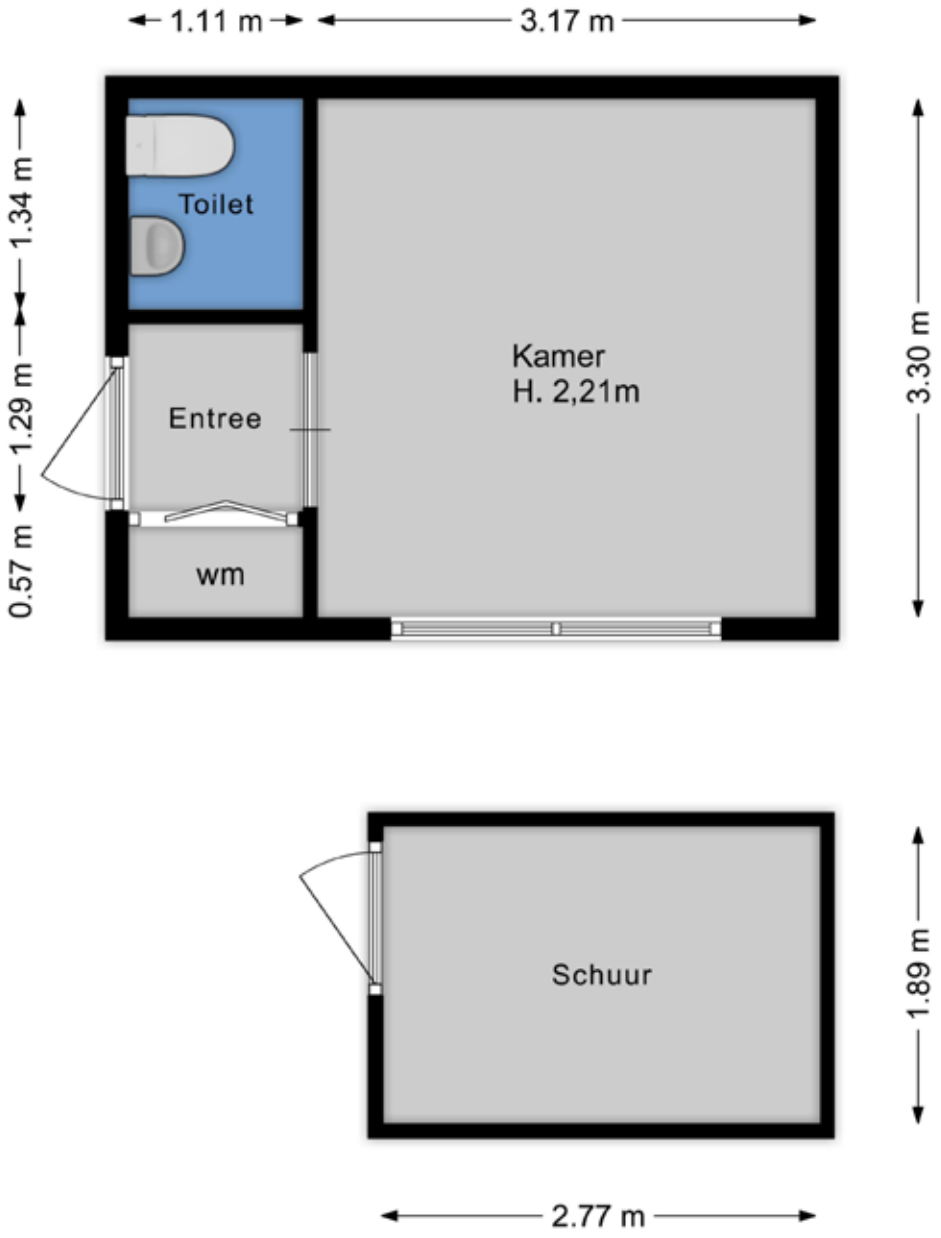






GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

SCHUUR EN BIJGEBOUW



GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK





GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK





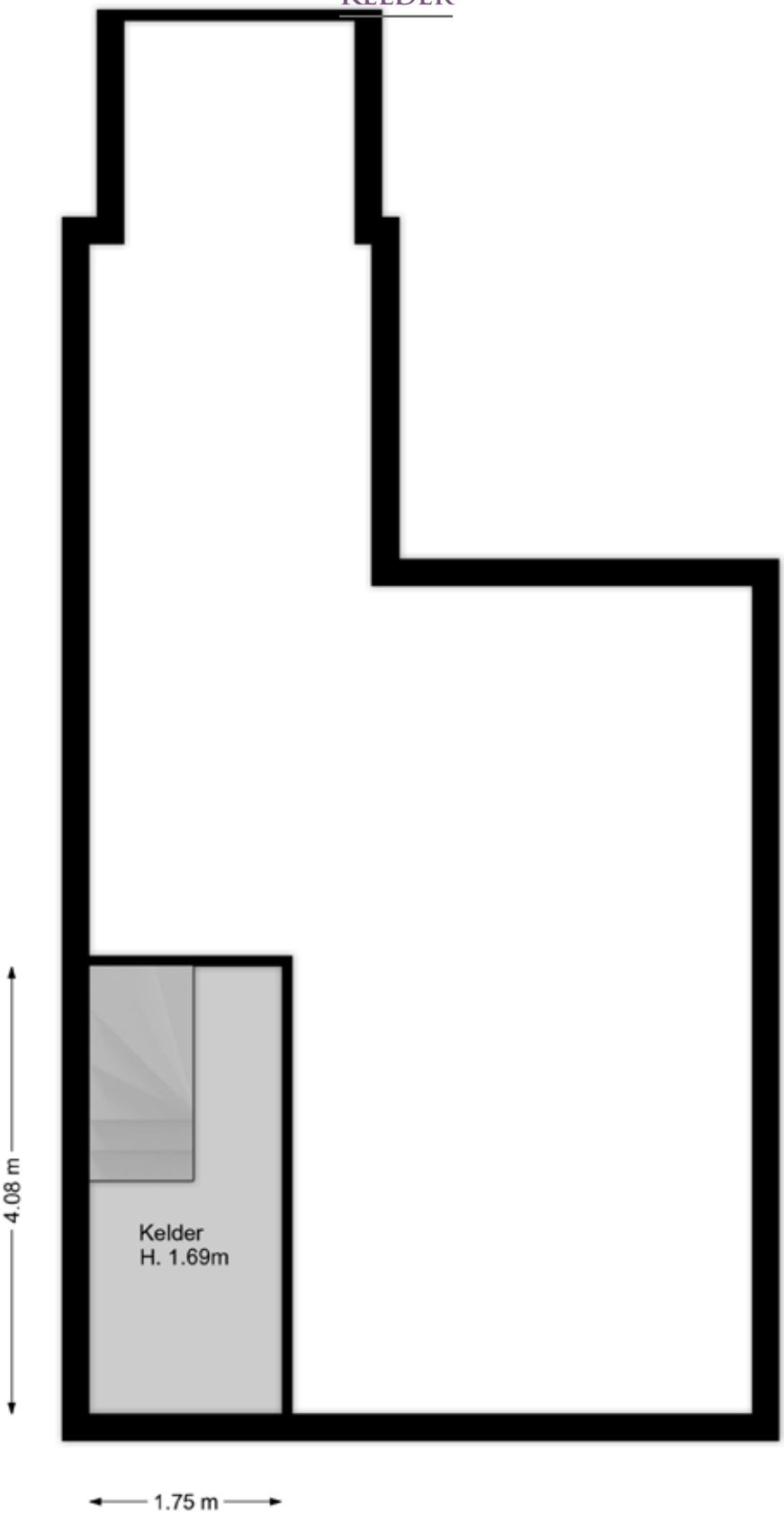
GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK





GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

KELDER



GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Laren Noord-Holland
Sectie	G
Perceel	1757

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.

kadaster

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

BESTEMMINGSPLAN



GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

Verkoopprocedure

Alle door Gijs Jansen Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod. Gijs Jansen Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij aankoop.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst zal door Gijs Jansen Makelaars de koopakte volgens NVM model worden opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Volmacht

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris, om namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Algemene ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat (een gedeelte van) de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 en 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 voor rekening en risico van koper

Onderzoek tanks

Gijs Jansen Makelaars raadt geïnteresseerden altijd aan zelf onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van (ondergrondse) opslag(vloeistof)tank(s) en/of verontreiniging op het perceel.

Algemene asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen, gezien het bouwjaar, 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 de 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

Toelichting NEN 2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

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 koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 burgerlijk wetboek. Dit is eveneens kenbaar gemaakt in de verkoopbrochure van het ge-/verkochte.
Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor verkoper drie mogelijkheden:

1. Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
2. Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwst gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert, dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
3. Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2, dan wel accepteert het bod van partij 2.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn. Gijs Jansen Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM Makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen.
Tevens kunnen de maten afwijken aangezien de tekeningen verkleind weergegeven (kunnen) zijn in deze brochure.

Nimmer gewoond

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf 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 zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen 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

funderingsonderzoek

Geïnteresseerden staat het vrij om, indien gewenst en in overleg met verkoper, voor eigen rekening een funderingsonderzoek aan de woning te (laten) verrichten.
Wij verzoeken een eventuele wens daartoe tijdig kenbaar te maken.

Staat van oplevering / "as is, where is".

In aanvulling op artikel 6 van de koopovereenkomst aanvaardt de koper de onroerende zaak op de leveringsdatum derhalve in de bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin de onroerende zaak zich alsdan bevindt met alle bekende en onbekende, zichtbare en verborgen gebreken en in de alsdan geldende
gebruiksstaat. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. De toepasselijkheid van de artikelen 6:228 ev. BW, 7:15 en 7:17 BW zijn door partijen nadrukkelijk uitgesloten.

biedlogboek en transparant bieden

Bij de verkoop van bestaande woningen voor eigen bewoning zijn NVM-makelaars verplicht gebruik te maken van een digitaal biedlogboek.
Indien u interesse heeft in de woning, kunt u dit bij de makelaar kenbaar maken. U kunt vervolgens toegang krijgen tot het digitale woningdossier in Move, waar u desgewenst een bieding kunt
uitbrengen. Uitgebrachte biedingen worden conform de geldende NVM-richtlijnen geregistreerd in het digitale biedlogboek.
Na het onherroepelijk worden van de koop kunnen bieders het geanonimiseerde biedlogboek inzien.

Genoemde clausules zullen wij in de koopakte opnemen.

Inlichtingen

Gijs Jansen Makelaars
Burg. Van Nispenstraat 27
1251 KE Laren
Telefoon: 035-5334242
E-mail: info@gijsjansenmakelaars.nl
www.gijsjansenmakelaars.nl

Verder zoeken?
Mocht u geen interesse meer hebben voor deze woning, dan willen wij u graag verder helpen en nodigen u gaarne uit voor een vrijblijvend gesprek om u te informeren over de wijze waarop wij u van dienst kunnen zijn.

Deze brochure is zorgvuldig samengesteld echter aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK