van der Waaij
makelaars & rentmeesters



LAREN, BRINKLAANTJE 12

KARAKTERISTIEKE HOEKWONING MET AUTHENTIEKE DETAILS IN HET HARTJE VAN LAREN

Met een woonoppervlakte van circa 127 m² en een perceel van 235 m² biedt deze woning verrassend veel ruimte. Bijzonder is bovendien de vrije, besloten achtertuin met volop privacy, een zeldzaamheid op zo'n centrale locatie!
De woning heeft haar oorspronkelijke karakter op veel punten behouden. Zo beschikt de woonkamer over een fraaie en-suite-indeling met originele schuifdeuren voorzien van glas-in-loodramen, authentieke houten vloeren en een karakteristieke schouw. In combinatie met de oorspronkelijke tegelvloer in de hal zorgen deze elementen voor een bijzonder sfeervol geheel. Aan de achterzijde is de woning in het verleden uitgebreid met een ruime bijkeuken / berging

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed

Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters – Wakkerendijk 178A – 3755 DH Eemnes Telefoon: 035-5394470 E-mail: info@waaijmakelaars.nl
Website: www.waaijmakelaars.nl

NVM

Laren is een van de oudste en meest geliefde dorpen van Nederland, bekend om zijn pittoreske straatjes, sfeervolle lanen en historische panden. Wandelend door het dorp ervaart u de perfecte mix van landelijke rust en moderne voorzieningen. De Brink, het centrale plein, vormt het kloppende hart van het dorp, omringd door cafés, restaurants en boetieks. Hier geniet u van de ontspannen dorps-sfeer terwijl u toch nabij alle stedelijke faciliteiten woont.

In het dorp zijn onder andere winkels, basisscholen, sportverenigingen, horeca en diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig. Voor ontspanning en recreatie zijn er volop mogelijkheden in de directe omgeving, met prachtige fiets- en wandelroutes. Ook de ligging ten opzichte van de uitvalswegen is gunstig. Via de A27 en A1 zijn onder meer Utrecht, Amsterdam en Amersfoort goed bereikbaar.

KENMERKEN

BOUWJAAR	: 1939
WOONOPPERVLAKTE	: 127 m^2
INHOUD	: 457 m^3
PERCEELSOPPERVLAKTE	: 235 m2
ENERGIELABEL	: G (geldig tot 18 november 2036)



van der Waaij
makelaars & rentmeesters






INDELING

BEGANEGROND

Via de zijentree bereikt u de hal, waar direct de authentieke sfeer van de woning opvalt dankzij de originele tegelvloer. Vanuit de hal zijn de meterkast, toilet garderobe, woonkamer en keuken bereikbaar. Tevens bevindt zich hier de vaste trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en staat middels de originele en-suite-schuifdeuren met glas-in-lood in verbinding met de eetkamer aan de achterzijde. Vanuit de eetkamer geven dubbele openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De keuken is vanuit de hal bereikbaar en staat in verbinding met de ruime bijkeuken, waar zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-installatie bevinden.

van der Waaij
makelaars & rentmeesters





van der Waaij
makelaars & rentmeesters



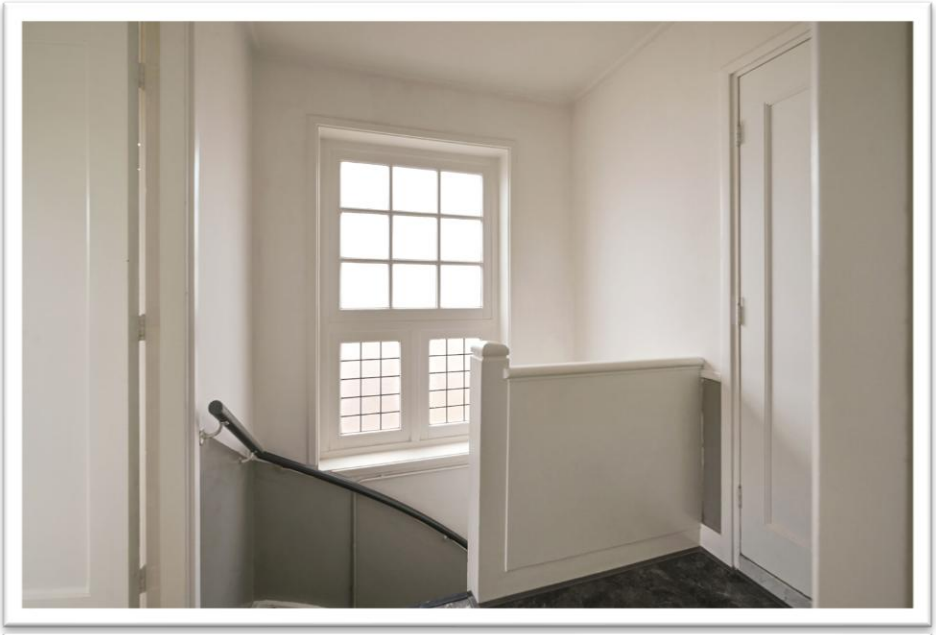



1e VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een vaste kastenwand. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime derde slaapkamer.

De badkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en beschikt over een wastafel, douchecabine en toilet. De warmwatervoorziening van de badkamer wordt verzorgd door een geiser.

van der Waaij
makelaars & rentmeesters





2e VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Deze verkeert nog grotendeels in originele staat en beschikt over een dakraam en een klein gevelraam. Een verdieping met volop mogelijkheden om naar eigen inzicht in te delen en te benutten.

van der Waaij
makelaars & rentmeesters









TUIN

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de verrassend vrije achtertuin. Ondanks de ligging midden in het centrum van Laren geniet u hier van veel privacy en een groene omgeving met diverse vaste beplanting. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een poort die toegang geeft tot de achterom.

LIGGING

De ligging is zonder twijfel bijzonder te noemen. Op slechts circa 70 meter afstand bevindt zich het beroemde en geliefde café 't Bonte Paard. Ook de gezellige Brink van Laren, met de karakteristieke vijver De Coeswaarde, ligt op nog geen 100 meter afstand.

HEBBEN WIJ UW INTERESSE GEWEKT?

Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. Wij laten u graag de vele mogelijkheden van dit bijzondere woonobject ervaren.

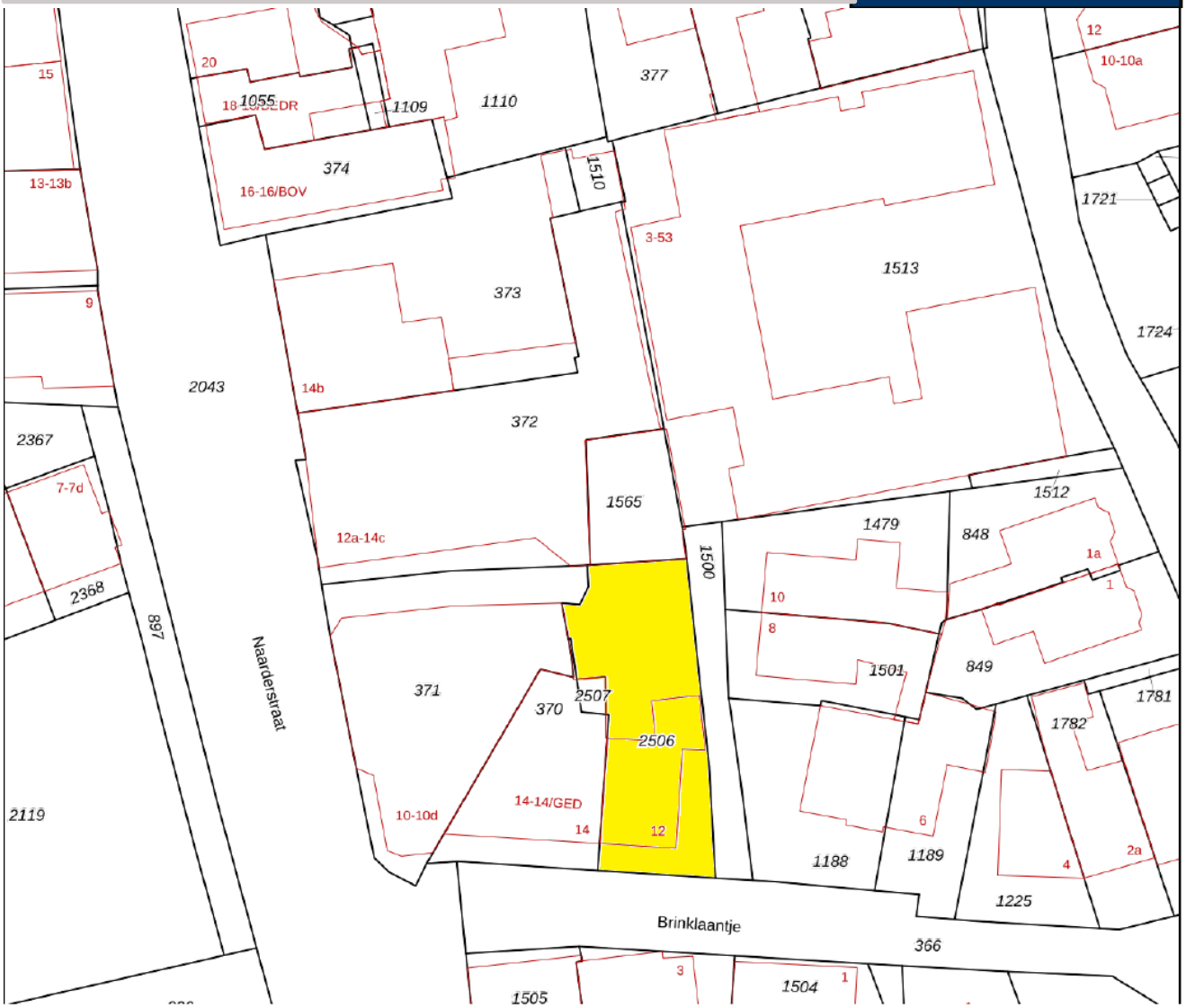
VRAAGPRIJS € 850.000,-- k.k.

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontlenen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).

van der Waaij
makelaars & rentmeesters

LAREN, BRINKLAANTJE 12

Kadaster

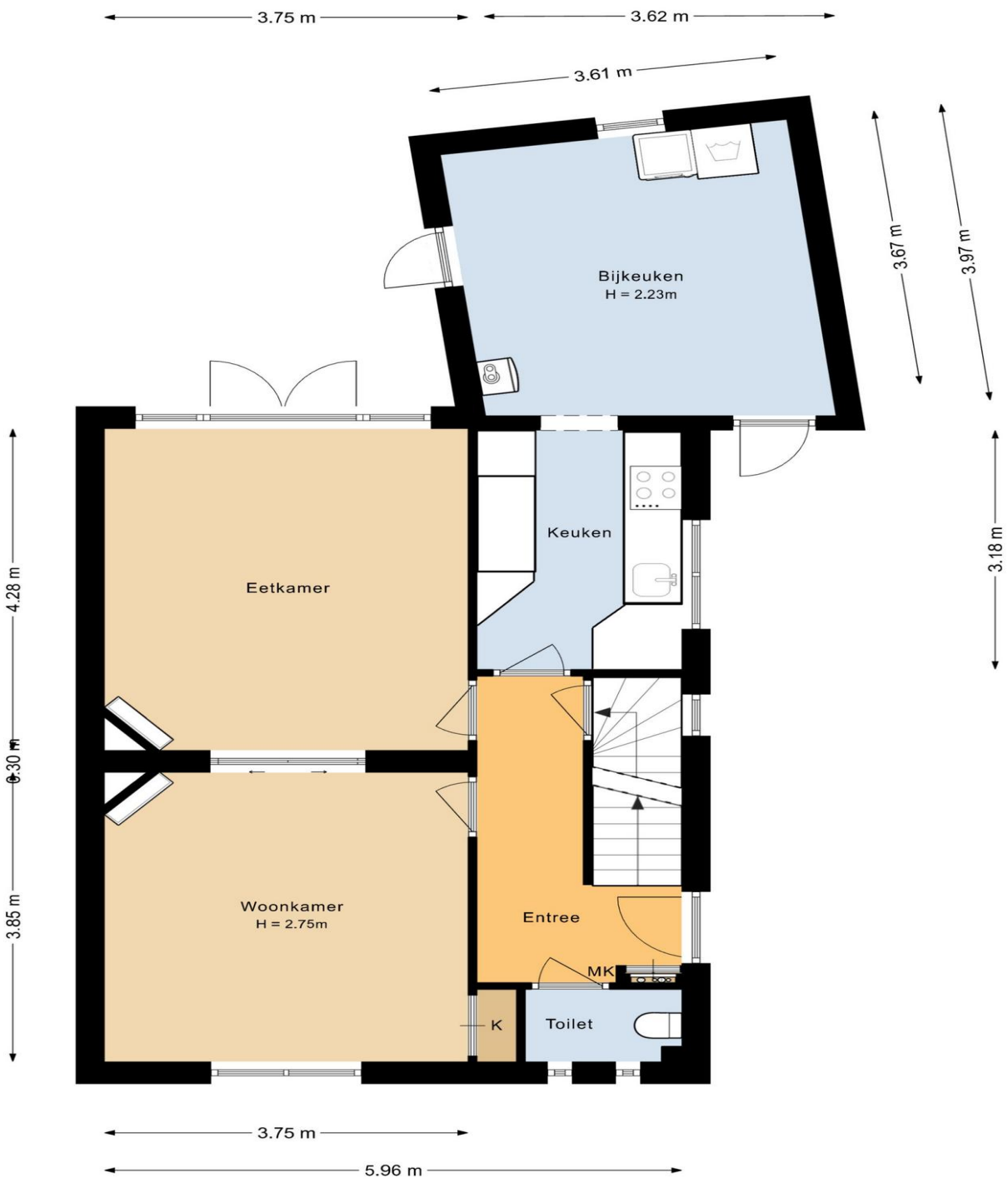


Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlenen

van der Waaij
makelaars & rentmeesters

LAREN, BRINKLAANTJE 12

P lattegrond



BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlenen

van der Waaij
makelaars & rentmeesters

LAREN, BRINKLAANTJE 12

P lattegrond



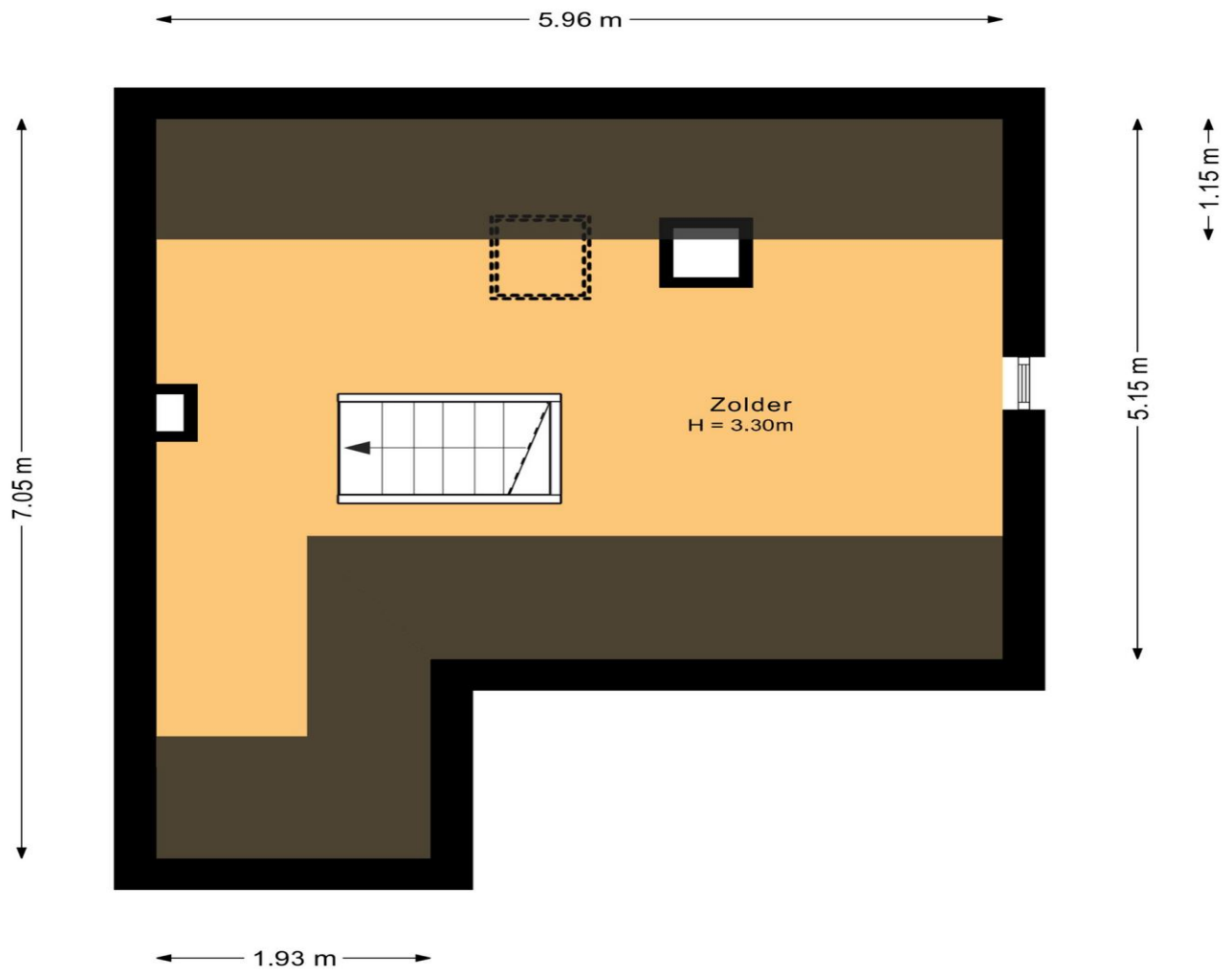
1e VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlenen

van der Waaij
makelaars & rentmeesters

LAREN, BRINKLAANTJE 12

P lattegrond



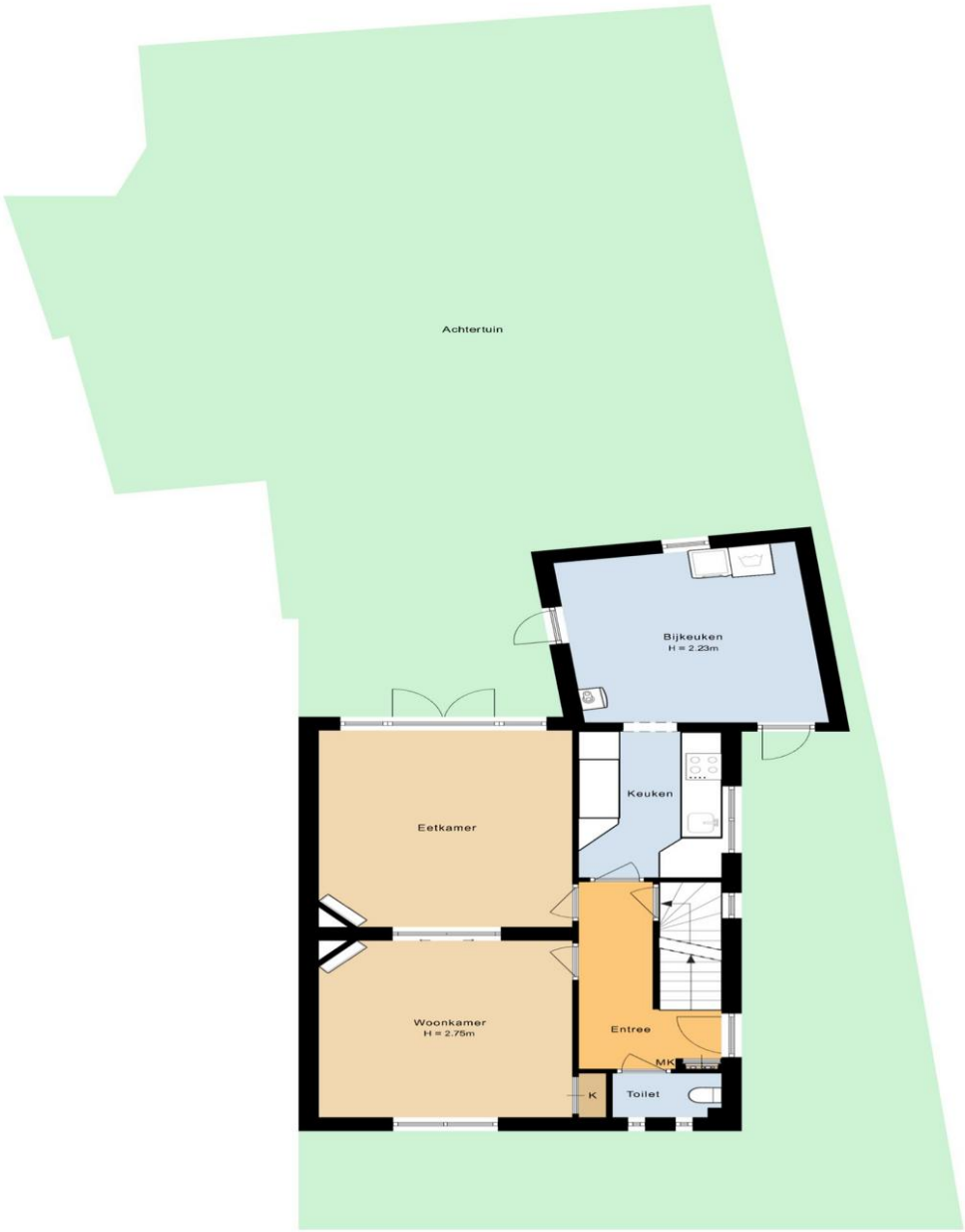
2e verdieping

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlenen

van der Waaij
makelaars & rentmeesters

LAREN, BRINKLAANTJE 12

P lattegrond



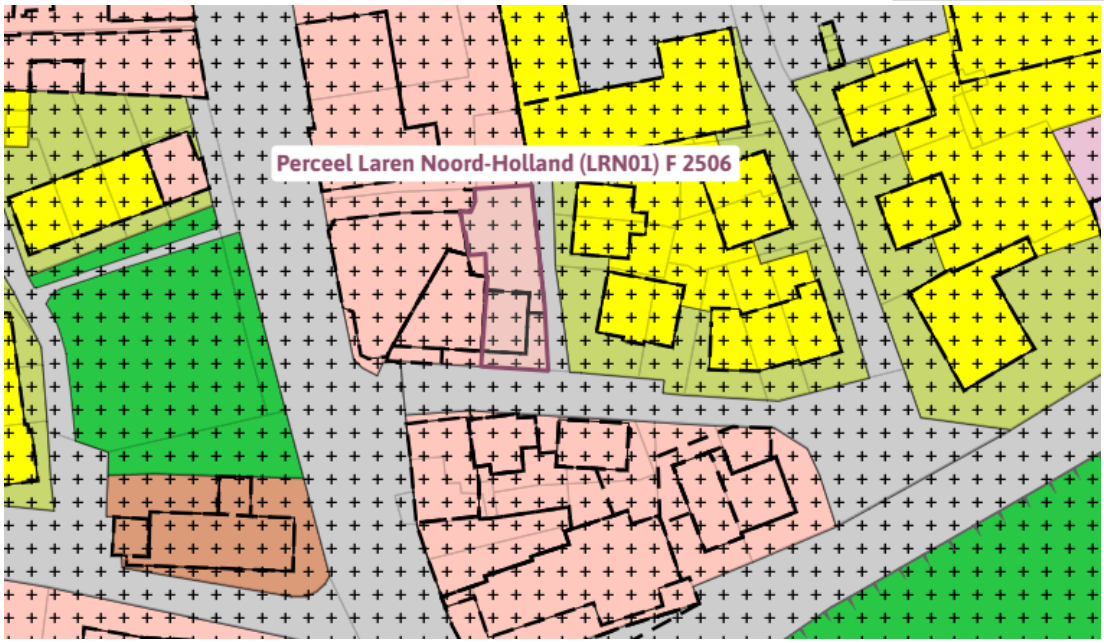
SITUATIE OVERZICHT

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlenen

van der Waaij
makelaars & rentmeesters

LAREN, BRINKLAANRJE 12

B estemming



Centrum Laren 2018

bestemmingsplan - Gemeente Laren

meer documentkenmerken

vastgesteld 27-11-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij regels | Bijlagen bij toelichting | Toelichting

Bestemmingen (3)

- Centrum >
- Waarde - Archeologie 2 >
- Waarde - Beschermd dorpsgezicht >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- wonen

Artikel 5 Centrum

- **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. indien het functies betreft die worden uitgeoefend op de begane grondlaag van gebouwen:

1. detailhandel;
2. dienstverlening;
3. horeca inclusief terras ter plaatse de aanduiding 'horeca';
4. additionele horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - additionele horeca';
5. kantoor, ter plaatse van aanduiding 'kantoor';
6. bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
7. wonen, al dan niet in combinatie met een Aan huis verbonden beroep- of bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
8. welness zonder horecafunctie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - welness zonder horecafunctie'

b. indien het functies betreft die worden uitgeoefend op de verdiepingen van gebouwen:

1. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf;
2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - detailhandel op de verdieping';
3. horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca op verdieping';
4. kantoor, ter plaatse van aanduiding 'kantoor';

c. indien het functies betreft die worden uitgeoefend in de kelderlaag van gebouwen:

1. parkeervoorzieningen;
2. opslag en/of sanitaire voorzieningen ten dienste van en in directe relatie met de onder a en b genoemde functies;

d. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk- cq rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' aangegeven bouwwerken;

met de daarbij behorende:

a. verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

- **5.2 Bouwregels**

a. 5.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan:

1. binnen het bouwvlak;

2. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goot-, bouwhoogte (m)' en 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage';

c. het bebouwingspercentage van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;

d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-, bouwhoogte (m)' danwel 'maximum goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden;

e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is de bestaande onderdoorgang toegestaan;

f. gebouwen op verschillende bouwpercelen mogen niet onderling worden verbonden ten behoeve van eenzelfde bedrijfsvestiging;

g. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, dient de onderlinge afstand ten minste 3 meter te bedragen;

h. de voorgevel van een gebouw moet in de naar de straat gekeerde bestemmingsgrens worden gebouwd, indien de afstand tussen het voor rijdend verkeer bestemde gedeelte van de straat en de bestemmingsgrens meer bedraagt dan 1,5 meter;

i. indien niet in de perceelgrens wordt gebouwd, dient de afstand tot de perceelgrens ten minste 1,5 meter te bedragen;

j. de inhoud van een woning mag niet minder bedragen dan 125 m^3.

a. 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag:

1. ten hoogste 2 meter bedragen indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn;

2. ten hoogste 1 meter bedragen indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;

a. de hoogte van toegangspoorten, al dan niet deel uitmakend van een terreinafscheiding, mag ten hoogste 1,8 meter bedragen;

b. de penanten mogen ten hoogste 2 meter bedragen;

c. de breedte van toegangspoorten mag ten hoogste 5 meter bedragen;

d. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6 meter bedragen;

e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;

f. overkappingen zijn niet toegestaan.

- **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;

b. de verkeersveiligheid;

c. de milieusituatie;

d. de sociale veiligheid;

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

f. de aanwezige natuurwaarden;

g. de aanwezige gemeentelijke- cq rijksmonumenten.

- **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

a. lid 5.2.1 onder e voor de onderlinge verbinding van gebouwen in verschillende bouwpercelen, mits:

a. het aantal te verbinden bouwpercelen niet meer bedraagt dan 3;

b. een doorgang ten minste 2 m achter de voorgevel is gelegen.

- **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

a. 5.5.1 Nieuwvestiging horeca of toevoeging additionele horeca

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder a, ten behoeve van de nieuwvestiging van een horecabedrijf of toevoeging van additionele horeca bij detailhandel op de begane grondlaag, mits:

a. een nieuw te vestigen horecabedrijf of toevoeging van additionele horeca een bijdrage levert vanwege een innovatief concept aan een levendig centrumgebied;

b. voor additionele horeca een directe relatie bestaat tussen de additionele horeca en de producten die verkocht worden;

a. ter plaatse van naastgelegen percelen geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

a. 5.5.2 Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder a, ten behoeve ten behoeve van het toestaan van wonen op de begane grondlaag, mits:

a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het levendig centrumgebied;

b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- **5.6 Omgevingsvergunning voor slopen**

a. 5.6.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' een hoofdgebouw te slopen.

a. 5.6.2 Uitzondering op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 5.6.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag ingevolge Hoofdstuk III van de Woningwet;

b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

a. 5.6.3 Voorwaarde voor omgevingsvergunning

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in lid 5.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de karakteristieke waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

- **5.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Centrum' wordt gewijzigd ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf, mits:

a. het bestaand aantal horecabedrijven niet toeneemt;

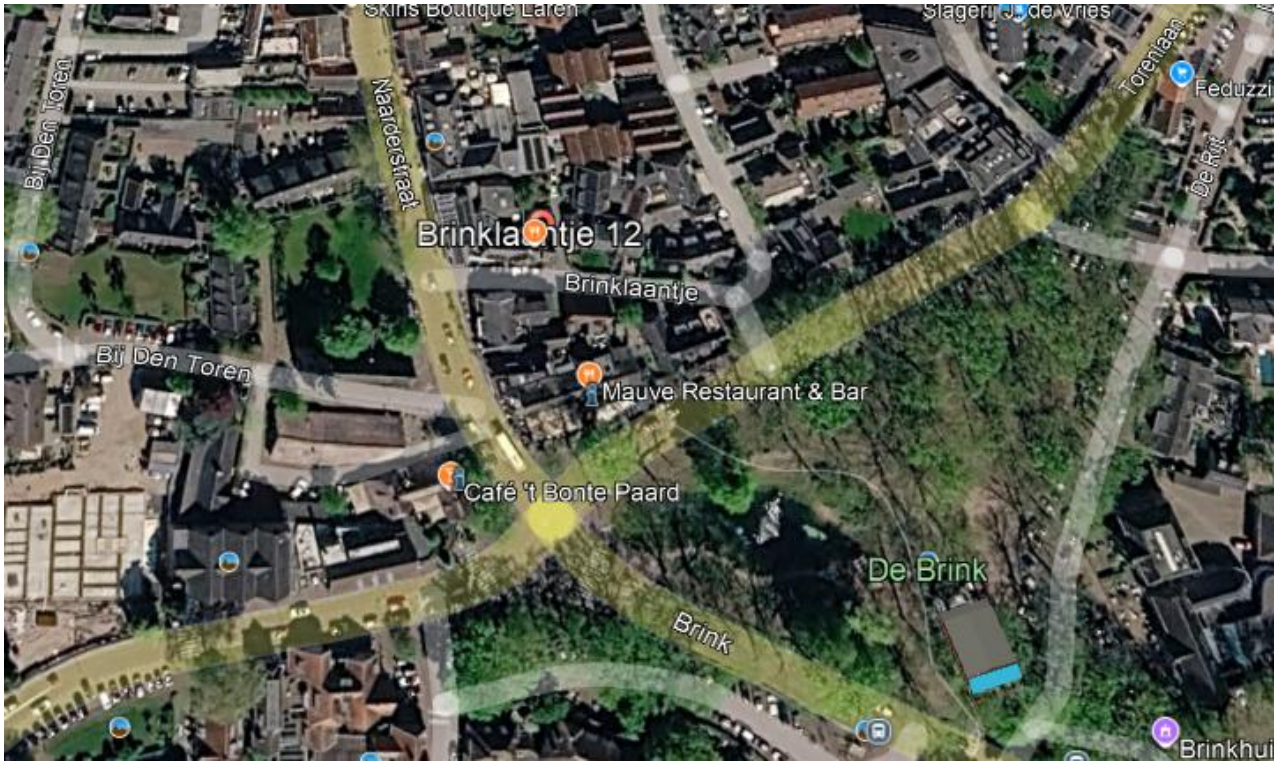
b. een aanduiding 'horeca' en indien van toepassing de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca op de verdieping' binnen het plangebied wordt verwijderd, indien noodzakelijk ter waarborging van het bepaalde onder a;

c. ter plaatse van naastgelegen percelen geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

van der Waaij
makelaars & rentmeesters

LAREN, BRINKLAANTJE 12

Route



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

LAREN, BRINKLAANTJE 12

Voorwaarden

Informatieplicht
De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht. Dit houdt in dat de verkoper verplicht is om be-langrijke zaken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen.
Daartoe zijn via het Move-account onder andere de verkoopvragenlijst, eigendomsinformatie en overige relevante documenten beschikbaar gesteld. In geval van serieuze belangstelling adviseren wij u deze stukken zorgvuldig door te nemen, zodat u inzicht krijgt in onder meer erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Ook de “lijst van roerende zaken” wordt via het Move-account beschikbaar gesteld.

Toelichtingsclausule BBMI gebaseerd op de norm NEN2580
De vermelde gebruiksoppervlakten zijn conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), die is gebaseerd op de norm NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. Ver-schillen in meetuitkomsten blijven echter mogelijk, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of be-perkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht
De informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Koper dient zelf on-derzoek te verrichten naar alle zaken die voor hem van belang zijn en wordt geacht de via het Move-account ver-strekte informatie zorgvuldig te hebben bestudeerd.
Bij verbouwingsplannen adviseren wij een deskundige, zoals een aannemer, architect of constructeur, in te scha-kelen. Daarnaast ligt er een verantwoordelijkheid bij koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij ge-meente en andere openbare instanties. Het kan verstandig zijn zich te laten begeleiden door een eigen aanko-pend makelaar.

Financiering/hypotheek
Wij adviseren u vóór het uitbrengen van een bod inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Een financieel specialist kan u hierbij begeleiden en adviseren. Desgewenst kan Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters u in contact brengen met een onafhankelijk adviseur.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reac-tie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Even-tueel 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.

Onderhandelen en bieden
Biedingen kunnen via het Move-account worden uitgebracht, eventueel onder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring. Een uitgebrachte bieding verplicht verkoper niet tot verkoop. Verkoper behoudt zich uit-drukkelijk het recht voor om te gunnen en kan besluiten met meerdere partijen tegelijkertijd te onderhandelen.
Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat koper en verkoper de koopovereenkomst schriftelijk hebben
ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Waarborgsom of bankgarantie
Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat koper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopover-eenkomst.

Privacy
Persoonsgegevens die via het Move-account of tijdens het aankoopproces worden verstrekt, worden verwerkt con-form de geldende privacywetgeving.

Vragen
Heeft u vragen of wenst u nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor.