



SINDS 1919  
NIENABER  
MAKELAARS

# WELKOM

DE KWARTEL 22 TE LAREN



Zeer hoogwaardig gerenoveerd  
Energie label C

Zonnige goed aangelegde tuin  
voorzien van een  
sprinklerinstallatie

Ruim 220m<sup>2</sup> woonoppervlak  
met Optimale rust en  
privacy

SERVICE, SNELHEID, KWALITEIT





# WELKOM BIJ

## NIENABER MAKELAARS BUSSUM



### UW SPECIALIST

## EWOUD REHE

Directeur - Register makelaar  
Register taxateur

035 694 56 74  
ewoud@nienaber.nl

De makelaardij zit in mijn bloed. Ik ben geboren en getogen in het Gooi en ken de omgeving dan ook als mijn broekzak. Geen wijk is onbekend terrein voor mij. Ik ben de 4e generatie binnen mijn familie in dit mooie vak. Naast kennis van zaken is het elke dag met veel passie en een vleugje humor bezig zijn met onze opdrachtgevers de sleutel tot ons succes. Het blij maken van mijn klanten met een nieuw (t)huis is voor mij het mooiste dat er is.



## WELKOM

Deze royale HELFT VAN DUBBEL WOONHUIS (ruim 220m<sup>2</sup> woonruimte), op loopafstand van het centrum van Laren, is gelegen aan een knus en rustig straatje.

Zodra u binnenloopt ziet u in één blik dat dit een (t)huis is met sfeer en enorme ruimte. Het geheel is volledig gerenoveerd (2017) volgens de bouwstandaarden van deze tijd. Door het hoge afwerkingsniveau kunt u er direct intrekken. Aan de voortuin grenzend bevindt zich een zeer ruime oprit die plek voor meerdere auto's biedt. Daarnaast is er een multifunctionele ruimte met separate badkamer en toilet (bijvoorbeeld gelegenheid tot kantoor / praktijk, speelruimte voor de kinderen of Aupair annexe) aan huis voorzien van eigen opgang. De zonnige achtertuin biedt volledige privacy.





## KENMERKEN

Soort object	eengezinswoning	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Type object	2-onder-1-kapwoning	Achtertuint	128 m <sup>2</sup>
Bouwworm	Bestaande bouw	Ligging Achtertuint	oost
Bouwjaar	1965	Energieklasse	C
Woonoppervlakte	224 m <sup>2</sup>	Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Inhoud	805 m <sup>3</sup>		
Perceel	413 m <sup>2</sup>		

**VRAAGPRIJS: € 995.000,- k.k.**

# OMSCHRIJVING

## Wat een sfeer en ruimte op een toplocatie!

Dit luxe woonhuis staat op een ruim perceel van 413 m<sup>2</sup>. In 2017 is aan de achterkant van de woning over de volle breedte aangebouwd waardoor er een heerlijk grote leefkeuken is gecreëerd. In de dagelijkse praktijk is dit echt het centrum van het huis waar optimaal wordt geleefd en genoten. Van binnenuit is de bijkeuken en de achter gelegen multifunctionele ruimte gelegen.

De globale indeling is als volgt:

### Begane grond:

Entree met inbouwkasten, toilet met fonteintje en meterkast. Ruime en lichte woonkamer met open haard, royale open woonkeuken met kookeiland. Zowel via de eigen opgang als vanuit de keuken is de multifunctionele ruimte bereikbaar, van maar liefst 50 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en is vrij in te delen en beschikt tevens over een badkamer met toilet en airco

### Eerste verdieping:

3 mooie kamers, waarvan twee ruime slaapkamers. De hoofd slaapkamer, met ingebouwde kastruimte, aan de achterzijde heeft uitzicht op de vrije achtertuin. Alle kamers zijn voorzien van airco. De badkamer is voorzien van een bad, inloopdouche en wastafel meubel. Ideaal is het separate toilet op deze verdieping.

### Tweede verdieping:

Ruime slaapkamer met ingebouwde kastruimte en ook voorzien van airco. Badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet en wasmachine/droger aansluiting.

## Bijzonderheden en kenmerken

- Kelder: stahoogte
- Zonnige goed aangelegde tuin voorzien van een sprinklerinstallatie;
- Optimale rust en privacy
- Rustige kindvriendelijke straat
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's
- Alle slaapkamers voorzien van airco
- 3 badkamers en 4 wc's
- Zeer hoogwaardig gerenoveerd
- Energielabel C
- Ruim 220m<sup>2</sup> woonoppervlak

Nieuwsgierig? Maak gerust een afspraak. Onze specialist voor deze woning is Ewoud Rehe (RM-RT). Hij laat u de woning met veel plezier zien. Nog beter is om tijdens deze afspraak uw eigen (NVM) aankoop makelaar mee te nemen.

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (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.

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.

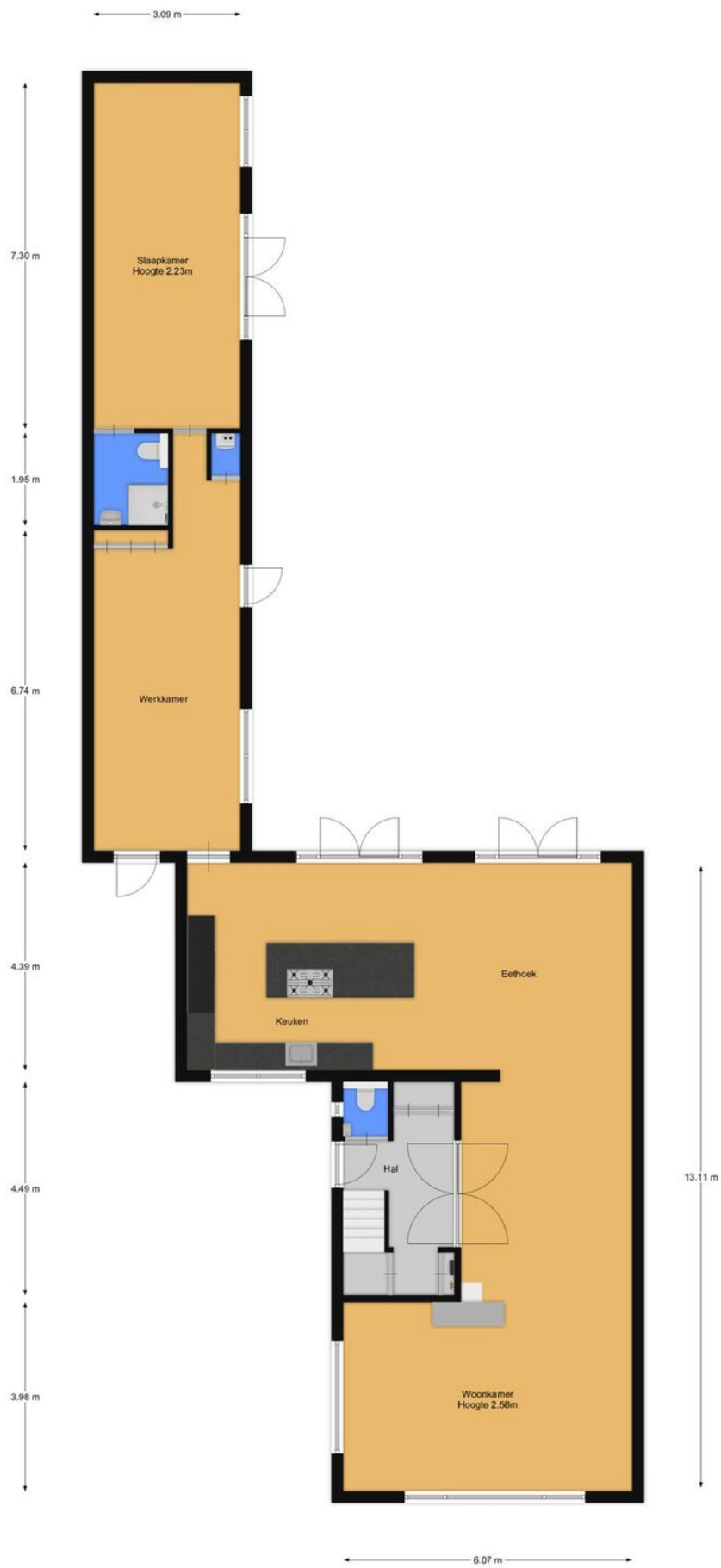


## BEGANE GROND

Entree met inbouwkasten, toilet met fonteintje en meterkast. Ruime en lichte woonkamer met open haard, royale open woonkeuken met kookeiland. Zowel via de eigen opgang als vanuit de keuken is de multifunctionele ruimte, van maar liefst 50 m<sup>2</sup>, bereikbaar. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en is vrij in te delen en beschikt tevens over een badkamer met toilet en airco.







De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

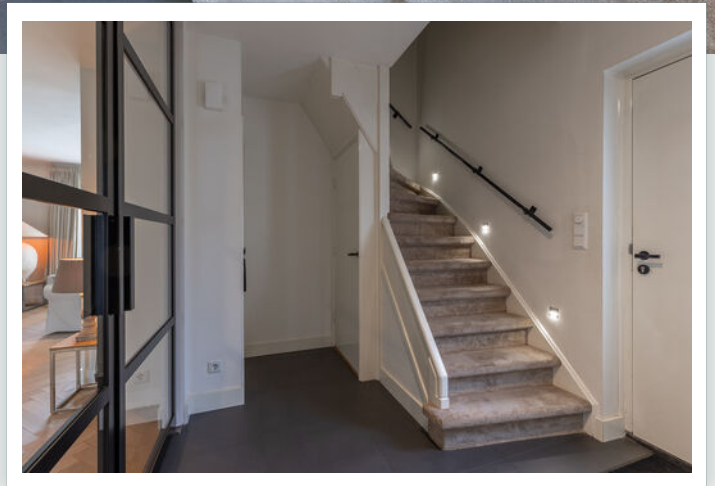
## PLATTEGROND BEGANE GROND





## EERSTE VERDIEPING

3 mooie kamers, waarvan twee ruime slaapkamers. De hoofd slaapkamer, met ingebouwde kastruimte, aan de achterzijde heeft uitzicht op de vrije achtertuin. Alle kamers zijn voorzien van airco. De badkamer is voorzien van een bad, inloopdouche en wastafel meubel. Ideaal is het separate toilet op deze verdieping.









De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



## TWEEDE VERDIEPING

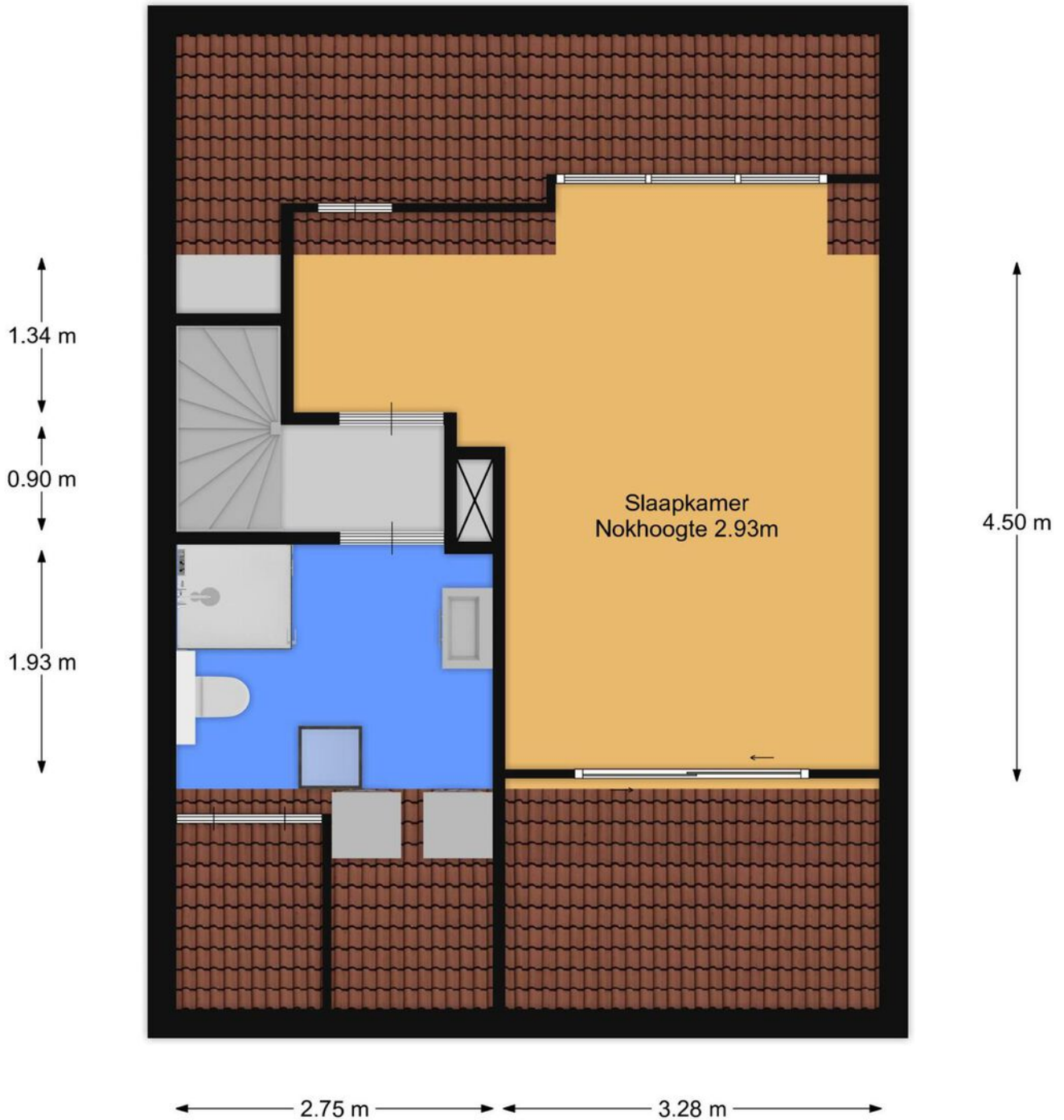
Ruime slaapkamer met ingebouwde kastruimte en ook voorzien van airco. Badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet en wasmachine/droger aansluiting.





**ROYALE BADKAMER MET WASRUIMTE**

← 0.89 m → ← 5.10 m →

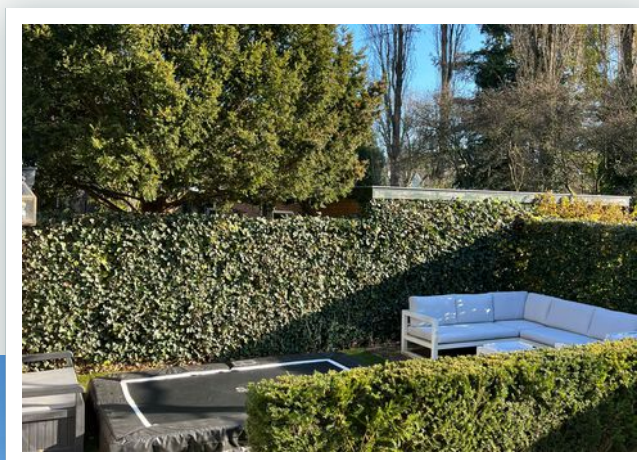


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

# TUIN

De zonnige achtertuin biedt volledige privacy.



Zonnige goed aangelegde tuin voorzien van een sprinklerinstallatie.





12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Laren Noord-Holland  
Sectie G  
Perceel 2502

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.



# BUURTINFORMATIE

## Buurtinformatie - Laren / Oostereng

Leeftijd



0 - 14: 18%   15 - 24: 12%   25 - 44: 16%  
45 - 64: 32%   65+: 23%

Koop / huur



Koop: 87%   Huur: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%   Zonder kinderen: 26%  
Met kinderen: 48%



88%



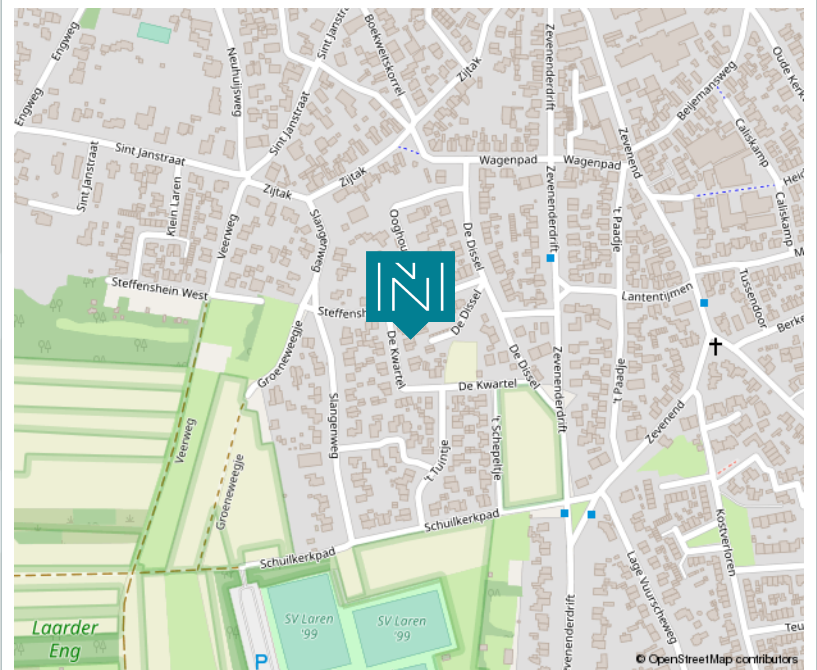
12%



1,4 per huishouden

# LOCATIE

OP DE KAART





# WONEN IN

## LAREN & BLARICUM

Laren en Blaricum zijn uniek in hun soort. Beide plaatsen kennen een historie die je nergens anders vindt. Niet voor niets kozen in het verleden vele kunstenaars een van deze plaatsen om te wonen. Tot op de dag van vandaag zijn Laren en Blaricum onverminderd populair bij jong en oud. In het schilderachtige Laren kun je alle kanten op, je kijkt je ogen uit aan de gezellige en centraal gelegen Brink, de thuishaven van veel leuke en lekkere restaurants en cafés.

Maar ook de rust is nooit ver weg in de groene en ruimtelijke straten van Laren. Ook Blaricum is een dorp met vele gezichten, in de dorpskern vind je naast de prachtige oude boerderijen een paar restaurants om van te watertanden en koffietentjes waar je nooit alleen bent. In deze oudste dorpen van het Gooi wordt van alles georganiseerd en valt altijd wat te beleven. De poffertjeskraam, jaarlijkse kermis tot kunst van Piet Mondriaan, in deze dorpen wil iedereen wel wonen.



# 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 NVM-makelaar 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 bouwkwiteit 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 bedenkijd

De (particuliere) koper heeft een bedenkijd 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 bedenkijd 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 25 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.**

# DIT ZIJN

## ONZE SPECIALISTEN

**ERIK NIENABER**

**Senior - Makelaar/  
Adviseur**



**EWOUDE REHE**

**Directeur -  
Register Makelaar  
Register Taxateur**



**MARIKE VAN KAAM**

**Register Makelaar  
Register Taxateur**



**BERNDT VAN DER EIJK**

**Assistent  
Register Makelaar  
Register Taxateur**



**PIEN RESING**

**Assistent  
Register Makelaar  
Register Taxateur**



**JACQUELINE VAN LOO**

**Office  
manager**



**ANNE DE GROOT**

**Binnendienst  
medewerker**





— SINDS 1919 —  
**NIENABER**  
MAKELAARS

### **Woningmakelaardij:**

#### **Vestiging Bussum**

Nienaber Makelaars B.V.  
Albrechtlaan 14 C  
Postbus 44  
1400 AA Bussum  
T. 035 694 56 74  
E. [info@nienaber.nl](mailto:info@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Weesp**

Nienaber Weesp B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 41 71 18  
E. [weesp@nienaber.nl](mailto:weesp@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Muiden**

Nienaber Muiden B.V.  
Sluisstraat 9  
1398 AS Muiden  
T. 0294 417 118  
E. [muiden@nienaber.nl](mailto:muiden@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

### **Bedrijfsmakelaardij:**

#### **Vestiging Bussum**

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.  
Albrechtlaan 14 C  
Postbus 44  
1400 AA Bussum  
T. 035 695 56 74  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Almere**

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.  
Transistorstraat 31  
1311 XX Almere  
T. 036 548 50 00  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### **Vestiging Weesp**

Van Lonkhuizen makelaars B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 48 03 55  
E. [info@vanlonkhuizen.nl](mailto:info@vanlonkhuizen.nl)  
W. [www.vanlonkhuizen.nl](http://www.vanlonkhuizen.nl)



*Scan de QR-code met de camera  
van je telefoon en bekijk onze website!*

