

TE KOOP



Werkdroger 7

Laren

Verscholen aan een rustiek zandpad, middenin een bosrijke omgeving, bevindt zich deze prachtige familievilla.

Vraagprijs

€ 4.750.000 k.k.



Werkdroger 7 Laren

Verscholen aan een rustiek zandpad, middenin een bosrijke omgeving, bevindt zich deze prachtige familievilla.

De vrijstaande rietgedekte villa, opgetrokken in 1980, geniet van een serene en gunstige ligging op een perceel van 4.500 m.

Het is slechts een korte fietstocht verwijderd van het gezellige dorpscentrum van Laren "de Brink" met zijn jaarlijkse ijsbaan, Kunst op de Brink, de poffertjeskraam, winkels, restaurants en het "Singer" theater/museum.

Ook scholen, heidegebieden en uitvalswegen (A1 en A27) naar Utrecht en Amsterdam zijn gemakkelijk bereikbaar.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Bij binnenkomst is er een ruime entree met garderobe, een op maat gemaakte bank waar u uw schoenen makkelijk aan of uit kunt doen en een uitgebreide meterkast (vernieuwd in 2012). Vanuit hier leidt een royale hal met een prachtig trappenhuis van Noors graniet Labrador Brunsteen, voorzien van vloerverwarming, naar een modern toilet.

Via openslaande deuren betreedt u de woonkamer, bestaande uit een gezellige salon en een sfeervolle eetkamer met open haard en grote schuifdeuren naar het terras, waar u kunt genieten van de fraai aangelegde tuin met veel privacy. De woonkamer heeft een robuuste eikenhouten vloer met een whitewash finish.

Op maat gemaakte eikenhouten kasten met lades bieden veel opbergruimte en herbergen een ingebouwde TV die omhoog komt met een lift. Verder is de woonkamer uitgerust met een DBS-systeem, Sonos, Apple TV en KEF-luidsprekers. Alle apparatuur en gordijnen blijven achter in de woning.

De gezellige eetkeuken is op maat gemaakt en uitgerust met een kookeiland en moderne hoogwaardige apparatuur, waaronder een Viking Professional koelkast, wijnkoeler en vrieskast. De keuken beschikt ook over een stoomoven, gasfornuis, Quooker en een aanrechtblad van Atelier Stone (Beton) met Duko spoelbakken.

Op de begane grond bevindt zich een zeer royale (ouder)slaapkamer met een gietvloer en vloerverwarming. Deze kamer heeft een luxe semi-open badkamer met een Corian ligbad, inloopdouche, op maat gemaakt bad-/en wandmeubel, modern toilet en sauna. De wanden zijn bekleed met Blue Nature (versteend hout uit Indonesië). De slaapkamer heeft ook een sfeervolle gashaard, een op maat gemaakt bed met ingebouwde TV en een Dolby Surround systeem met Kef-luidsprekers, Apple TV en gordijnen van Kobe.

De hal richting de garage is eveneens voorzien van Labrador Brunsteen met vloerverwarming en volledig op maat gemaakte inbouwkasten.

Garage:

De verwarmde garage heeft een gietvloer en elektrisch bedienbare deuren voor het gemakkelijk stallen van twee auto's. Het is inpandig bereikbaar via de gang en heeft een extra achterdeur naar de tuin.

Souterrain:

Via een vaste trap bereikt u het multifunctionele souterrain met royale voorraad- en bergruimte, een wasruimte, technische ruimte, een fitnessruimte en een bioscoop. De hal heeft een houten vloer en de wasruimte heeft een witte gietvloer met wasmeubel en vier wegklapbare wasrekken. De technische ruimte heeft gloednieuwe energiezuinige ketels en een gietvloer. De bioscoop, ingericht naar de "Death Star" van Star Wars, heeft op maat gemaakte

meubels, geluidsinstallatie en verlichting. De fitnessruimte heeft warm zwart tapijt en diverse fitnessapparatuur.

Eerste verdieping:

Via de royale overloop met visgraat houten vloer bereikt u vier slaapkamers, een kantoorruimte, twee moderne badkamers en een separaat toiletruimte.

De grootste slaapkamer heeft een luxe complete badkamer, balkon en veel kastruimte. De badkamer is v.v. een op maat gemaakt meubel door Almere natuursteen. De wastafel is van Marika Korian en een designkraan van Doornbracht. De regendouche is voorzien van de Damasco Oro Nero van Refin en de op maat gemaakte glazen douche deur is voorzien van dezelfde afbeelding als de tegel. De badkamer is deels voorzien van de Pebbles Beachstone tegel. Het ruime bad tevens voorzien van een Doornbracht kraan en twee Zendher Subway RVS geborstelde handdoek radiatoren.

De logeerkamer heeft twee op maat gemaakte eenpersoonsbedden met opbergsysteem en sunshutters voor de ramen. De twee kinderkamers hebben op maat gemaakte eikenhouten kastensystemen en airconditioning. De tweede badkamer heeft een inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Kantoor:

Het kantoor op de eerste verdieping heeft op maat gemaakte kasten in kersenhouten afwerking, een koelkast en een televisie. Het heeft ook airconditioning en een robuust eikenhouten vloer. De kozijnen van de dakkapel zijn in 2023 vervangen.

Tweede verdieping:

De zolder is voorzien van een warm tapijt en biedt veel ruimte, ook als extra slaapvertrek.

Bijzonderheden:

- Ruim perceel met veel privacy
- Hoogwaardige afwerking. De woning is recentelijk helemaal geschilderd van binnen.
- Het huis is voorzien van een sleutelplan.
- De woning is voorzien van een nieuw alarm systeem.
- Riant familiehuis met ca. 600 m² woonoppervlakte
- 6 slaapkamers en 3 badkamers
- Bioscoop en fitnessruimte
- Kantoorruimte
- Dubbele garage en carport
- Nabij scholen en sportclubs
- Dorpscentrum met winkels en terrasjes op loopafstand
- Uitbreidingsmogelijkheden bij hoofdgebouw en garage



Vraagprijs

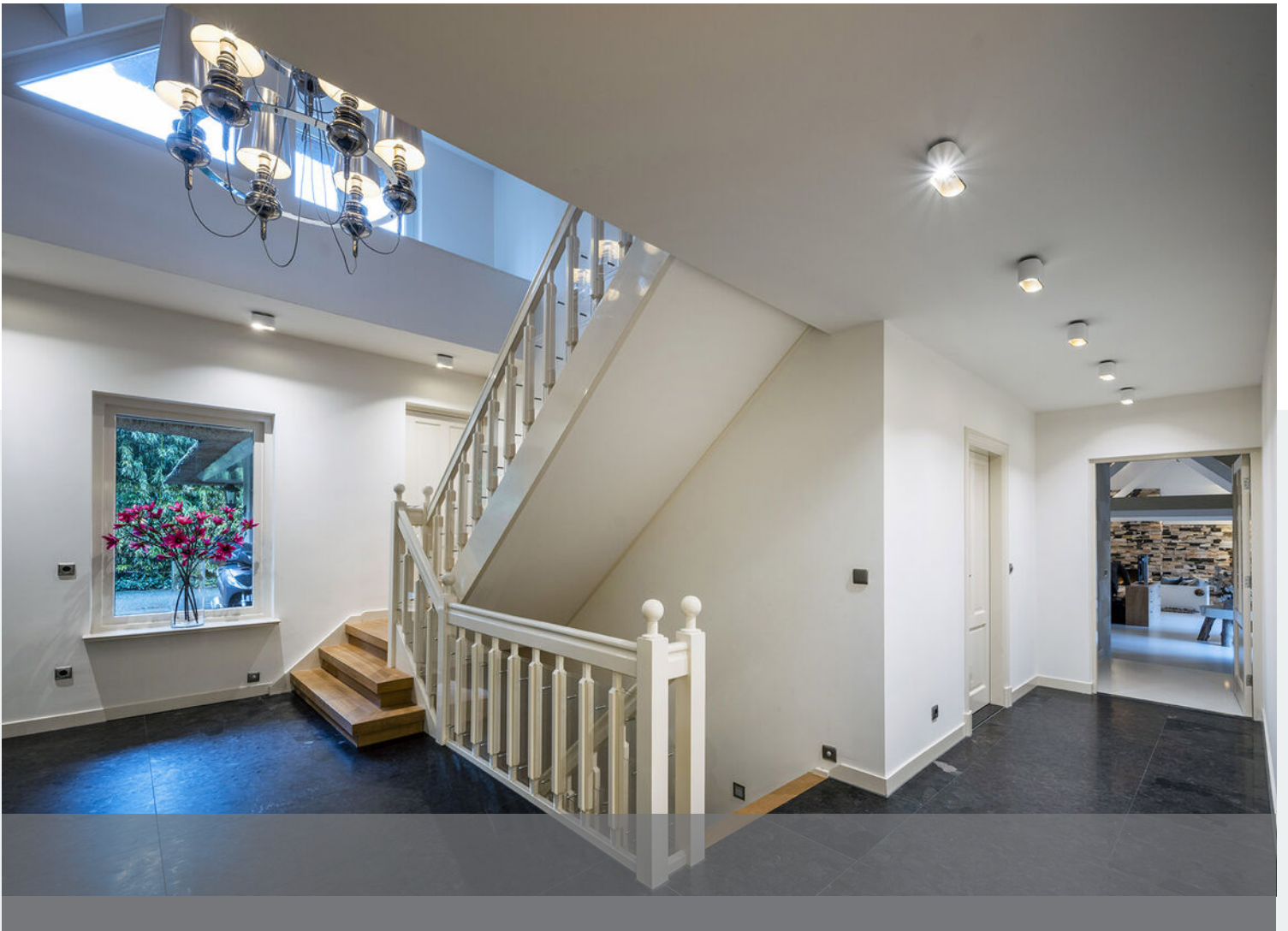
€ 4.750.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	600 m ²
Perceeloppervlakte	4500 m ²
Inhoud	2063 m ³
Bouwjaar	1980
Energie label	C





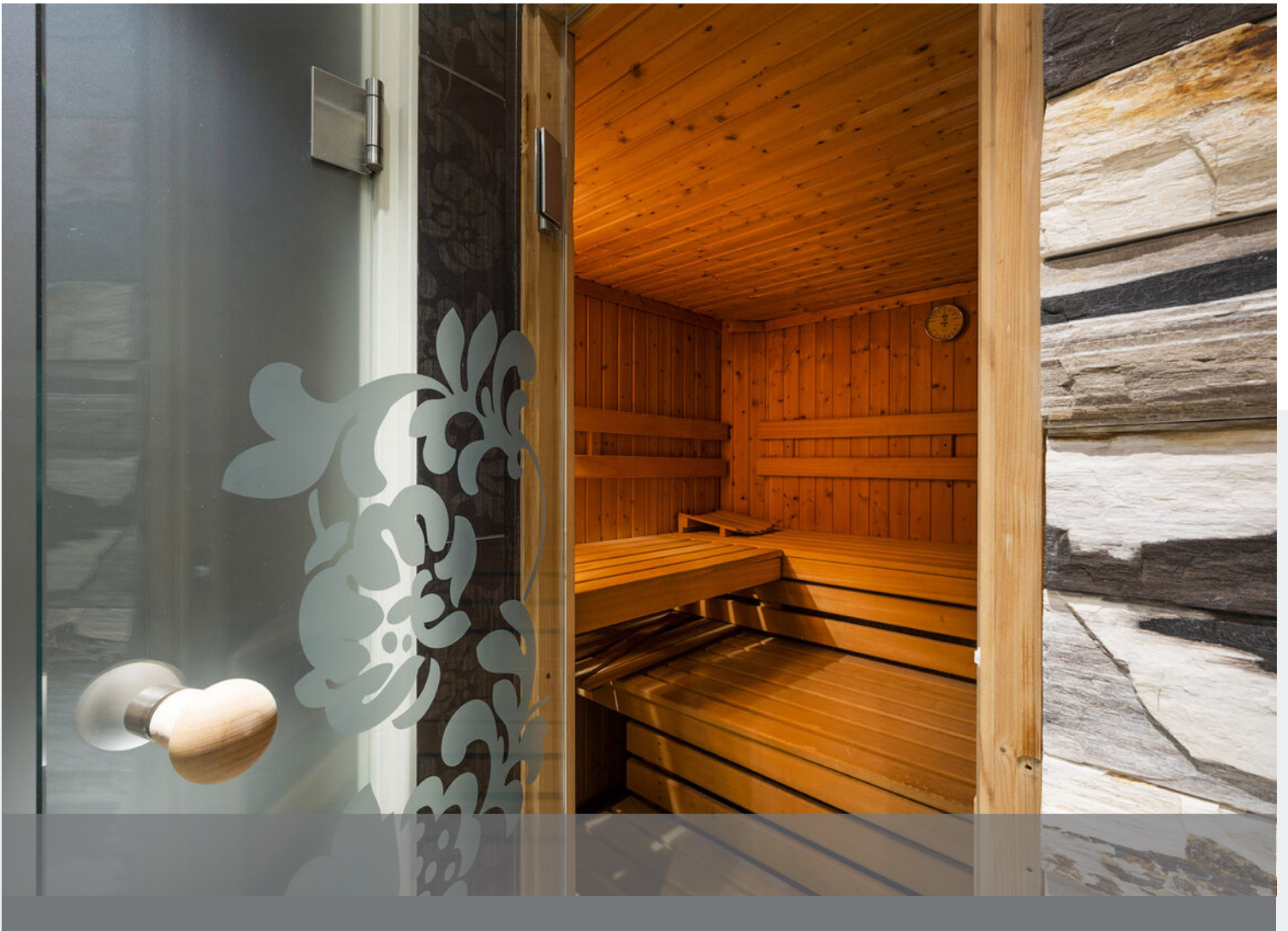




















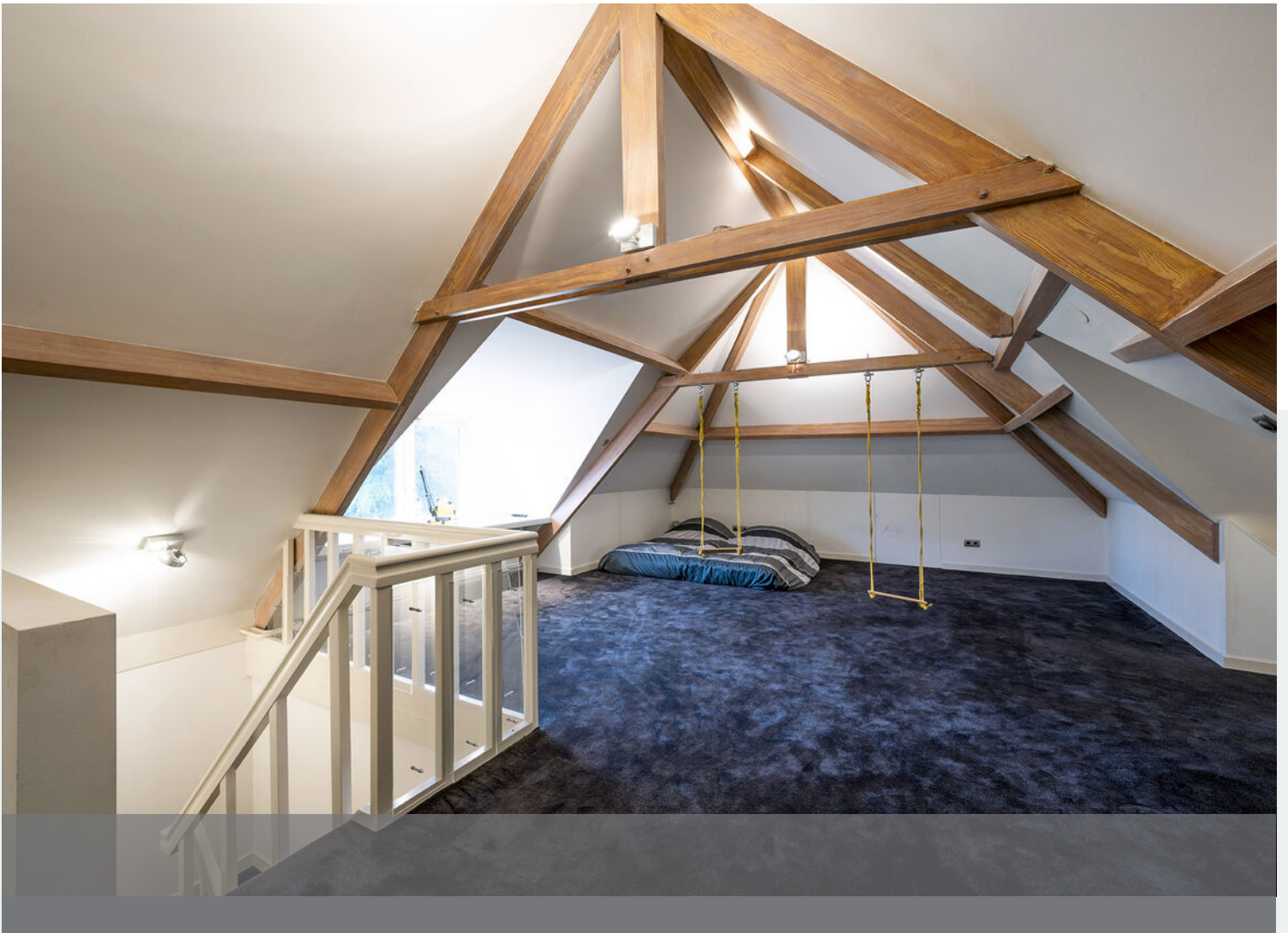


























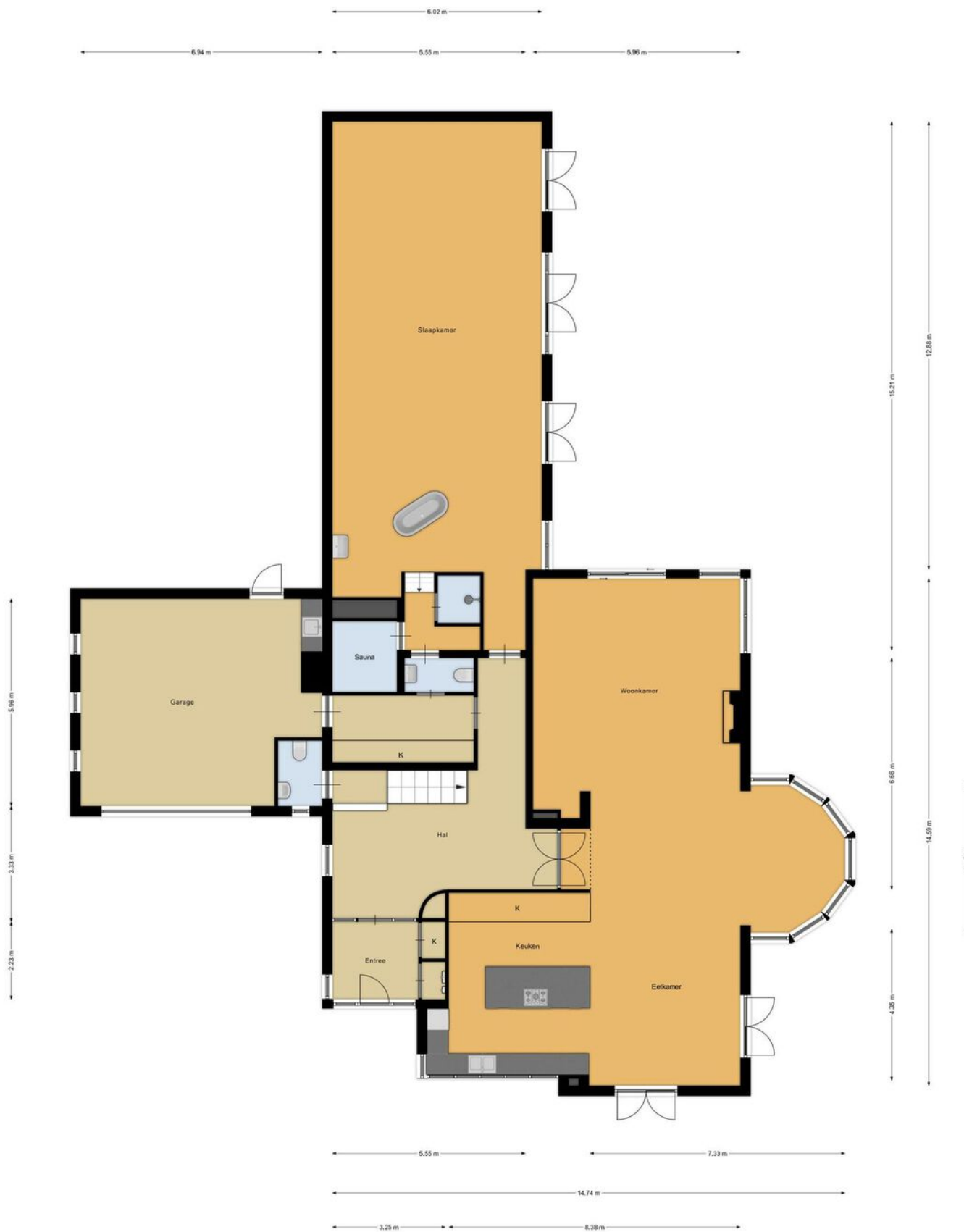
Werkdroger 7, Laren
Souterrain



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

Plattegrond

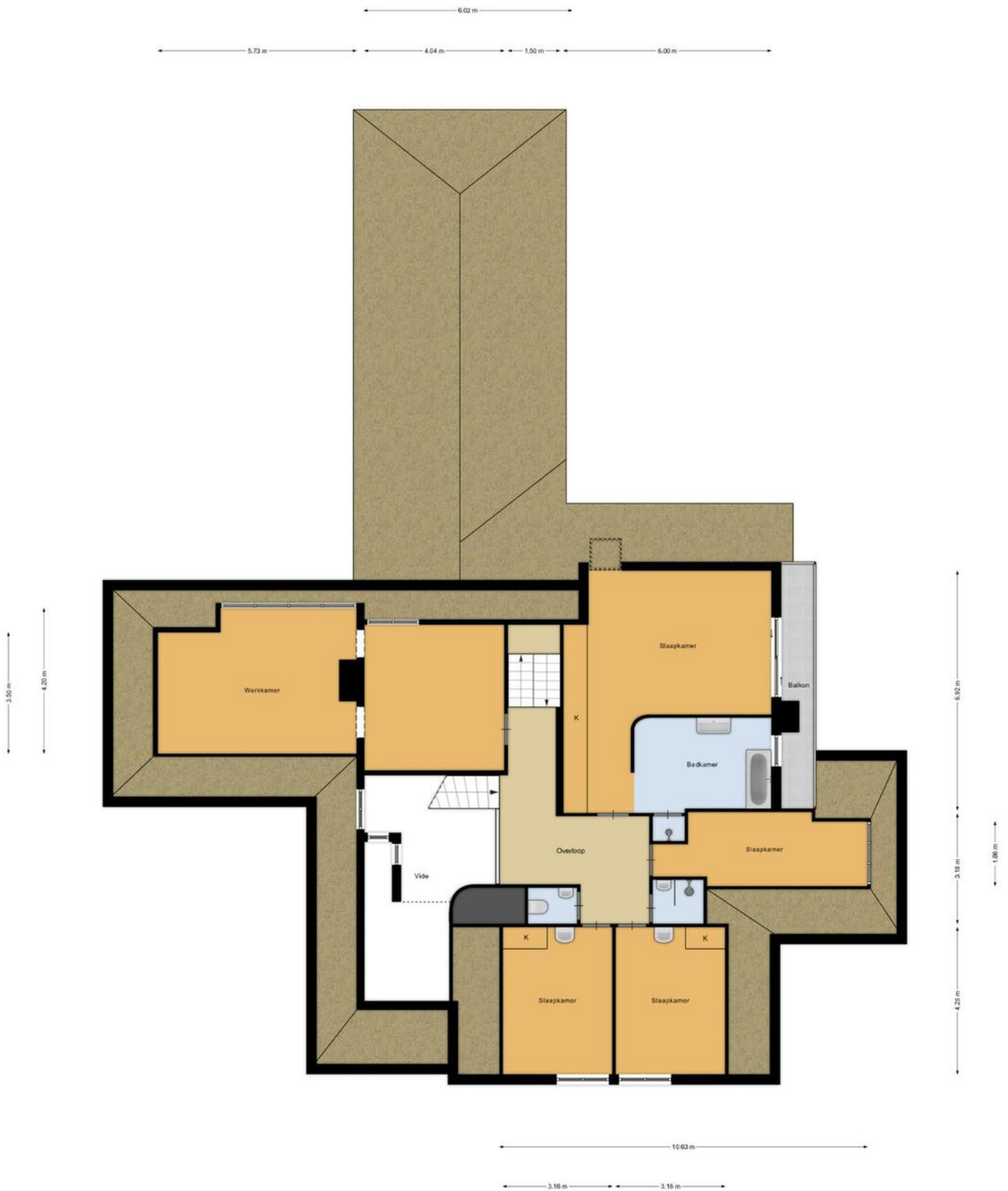
Werkdager 7, Laren
Begane grond



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

Plattegrond

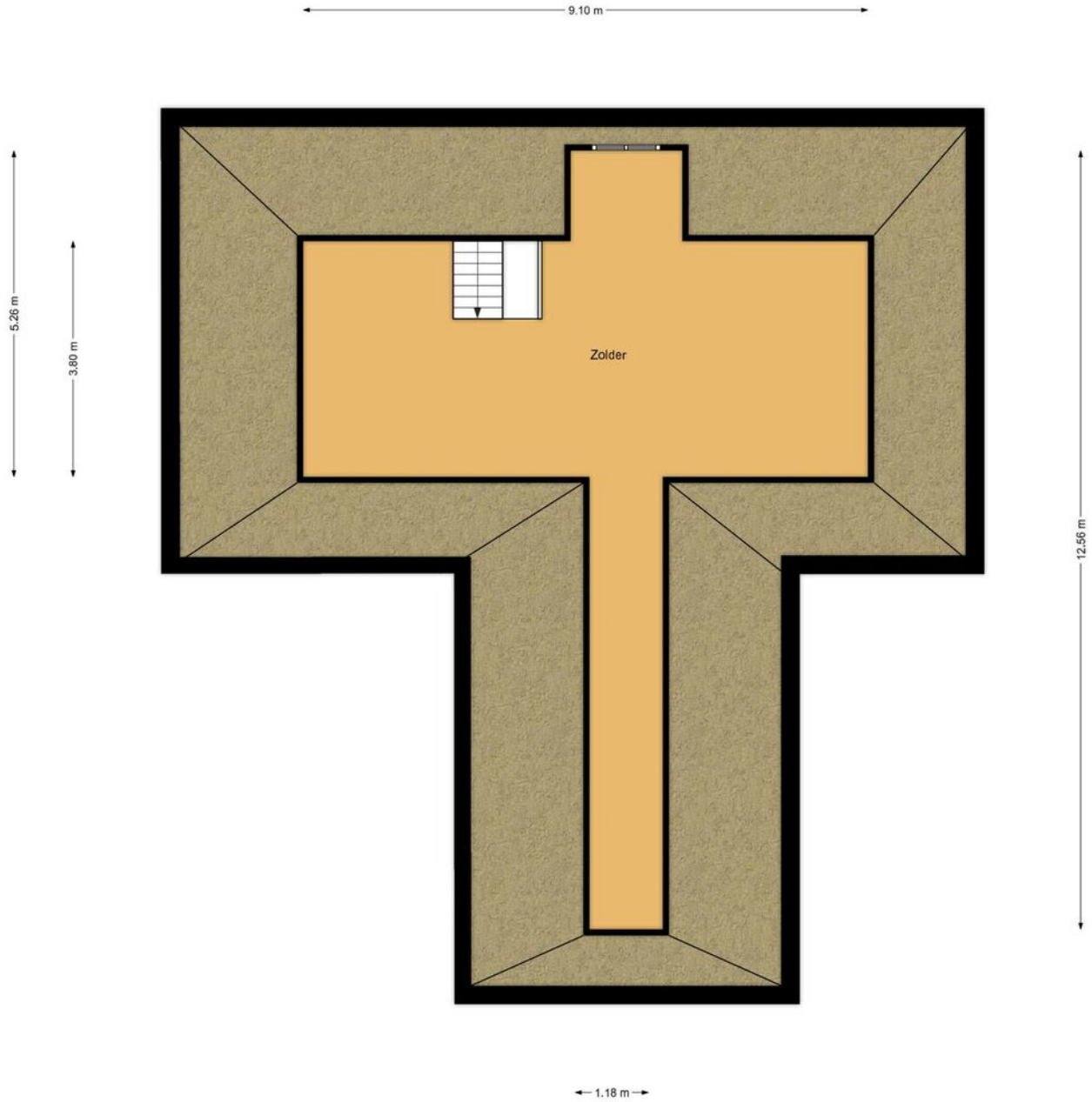
Werkdroger 7, Laren
1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en te illustratie.
Van de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond


Werkdroger 7, Laren
2e verdieping



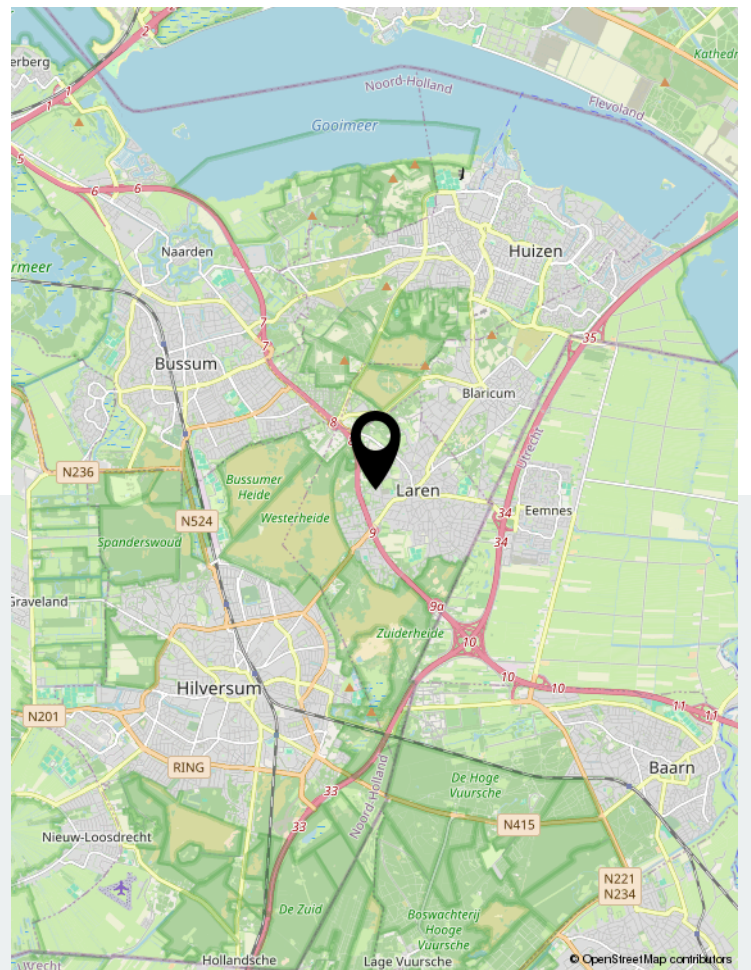
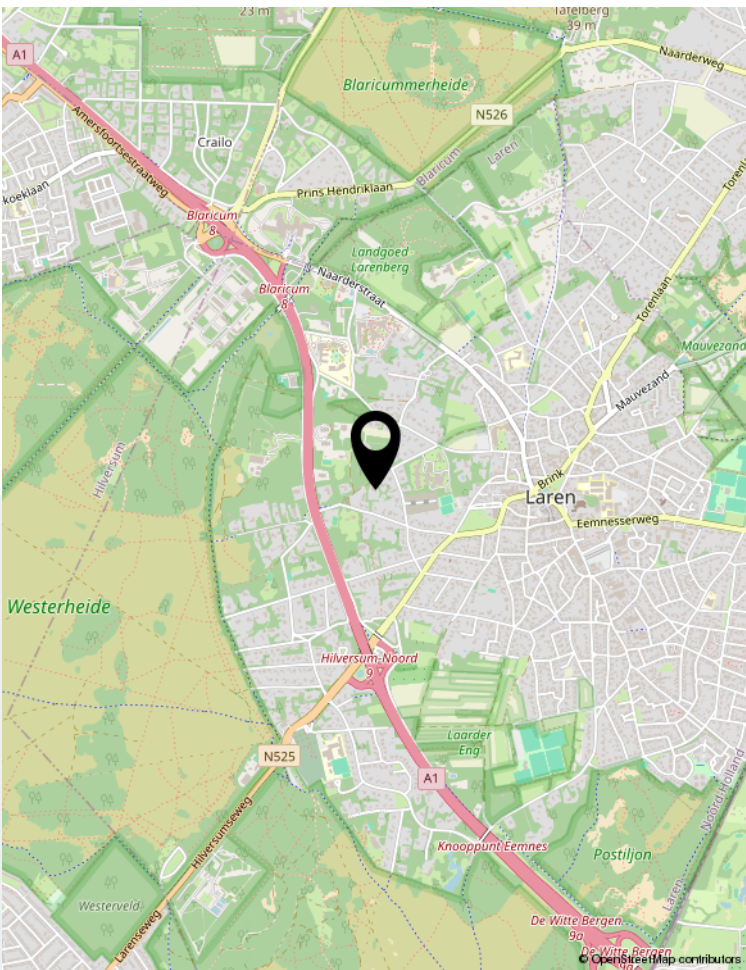
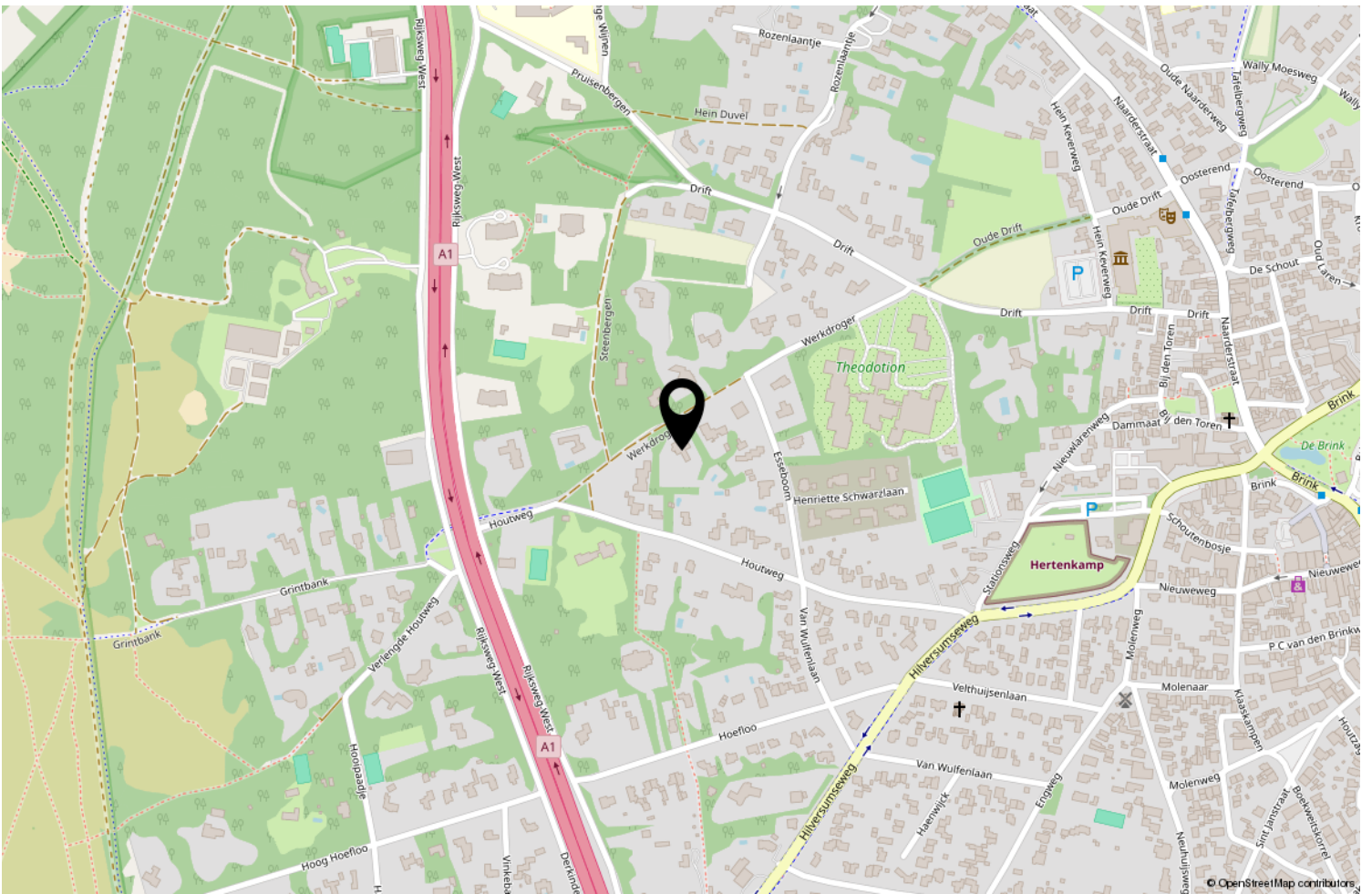
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Laren Noord-Holland Sectie C Perceel 1213</p> <p>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.</p>	
--	--	---

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 bieders 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 voorrekening 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.

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.



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

Team Meijberg Makelaars,
Jeroen Meijer - Joost Braam – Helen Knoop - Petra Niehaus - Vincent Mikkers en Iza Guljé



Gijsbrecht van Amstelstraat 31 | 1213 CH Hilversum
035-6242266 | info@meijberg.nl | www.meijberg.nl