



BOEKWEITSKORREL 7, LAREN

€ 1.035.000 k.k.

www.boekweitskorrel7.nl

KOUDIJS.NL

Mackaylaan 42
1412 CR NAARDEN
Tel.: 035 - 69 445 00
info@koudijs.nl

Bezoek de website van deze woning
voor een unieke presentatie

Boekweitskorrel 7, Laren

Op een gewilde locatie, in een rustig straatje, in het hartje van Laren ligt, op een ruim perceel (325 m²) vlakbij de markt en winkels, deze geschakelde hoekvilla met garage, zonnige tuin en eigen oprit voor meerdere auto's.

Het dorp kenmerkt zich door een diversiteit aan winkels, leuke terrassen zoals het bekende Bonte Paard, brasserie Mauve, restaurant Nick Vollebregt alsmede het bekende museum en theater Singer.

De wekelijkse markt is vrijdag op het marktterrein. Het natuurgebied Laarder Eng en Postiljon liggen op enkele minuten loop- of fietsafstand, hier kunt u heerlijk wandelen door het bos, zandverstuivingen en heide.

INDELING

Begane grond:

- Entree, hal, meterkast, toilet met fonteintje;
- L vormige woonkamer met open haard, lamelparket en schuifpui naar heerlijke besloten tuin;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur en een werkblad van 5,5 m, plavuizen vloer en toegang naar tuin;

Eerste verdieping:

- 3 goede slaapkamers met kasten;
- Badkamer met regendouche, wastafel meubel, designradiator en toilet;

Tweede verdieping:

- Ruime overloop met ruimte voor wasmachine en droger;
- Grote slaapkamer met veel opbergruimte;
- Badkamer met douche, toilet en wastafel;
- Vliering voor opbergruimte;

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak: 152 m²;
- *Energie label B
- Wooninhoud: 510 m³;
- Perceeloppervlak: 325 m²;
- Badkamer vernieuwd in 2019;
- Zonnepanelen 10 stuks;
- Eerste en tweede verdieping ramen en kozijnen vervangen;
- Isolatie in kelder en kruipruimte;
- Bijna volledig dubbel glas;
- Electrische aansluiting voor o.a. laden van een e-auto is in de tuin aanwezig;

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.035.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1983
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	152 m ²
Externe Bergruimte	16 m ²
Perceeloppervlakte	325 m ²
Inhoud	510 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 douches, 2 toiletten en 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Grotendeels dubbelglas en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Remeha Avanta gas gestookt uit 2012, eigendom

Kadastrale gegevens

Laren G 3663	
Oppervlakte	325 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg en in woonwijk

Tuin

Achtertuint, voortuin en zijtuin

Achtertuint

108 m² (12m diep en 9m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noordoosten

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Garage

Soort garage

Vrijstaande stenen

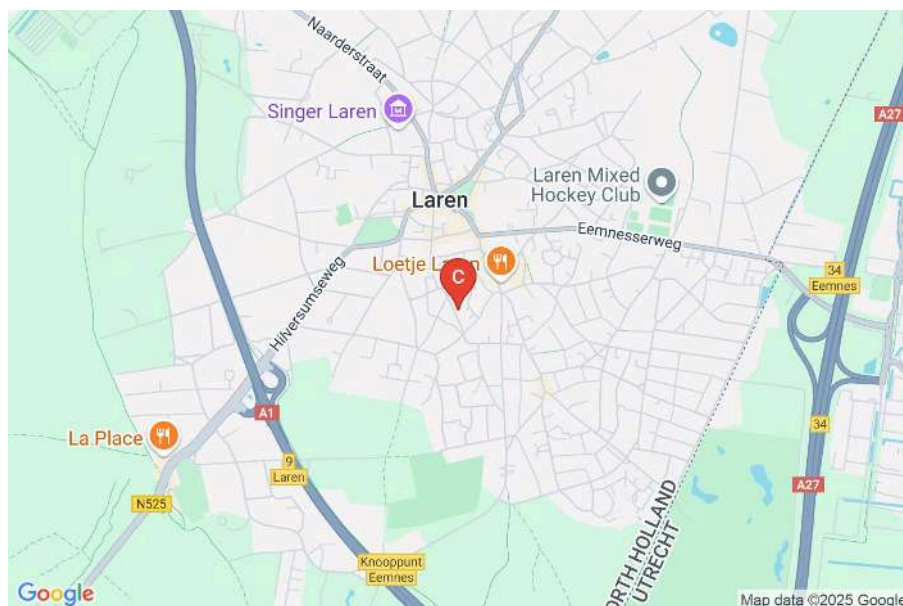
Capaciteit

1 auto

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Boekweitskorrel 7, Laren









De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Wij als NVM makelaar doen dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. 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.

2. 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. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is 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. 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.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten 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 zijn rekening. 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 makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Algemeen

Naar aanleiding van deze brochure heeft u wellicht nog vragen. Graag geeft Koudijs Makelaardij u de antwoorden daarop. Met een Koudijs (NVM) makelaar koopt u zonder zorgen. Heeft u de woning ook bezichtigd, dan is de eigenaar benieuwd naar uw reactie. Vriendelijk verzoeken wij u uw reactie aan ons te laten weten! Ook als deze woning voor u minder geschikt blijkt te zijn.

Misschien kunnen wij u in uw zoektocht naar een andere woning, die wel aan uw eisen voldoet, helpen. Voor een grotere kans op een leuke woning is het verstrekken van een zoekopdracht aan te raden. Wij vertellen u hier graag meer over in een persoonlijk gesprek.

Heeft u een woning te verkopen, dan is het aan te raden ook te informeren naar de verkoopmogelijkheden, zodat aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd kunnen worden. Wij bieden u een gratis en vrijblijvende waardebepaling aan van uw huidige woning.

Onderzoek plicht

De verkoper en diens makelaar hebben een meldingsplicht. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem / haar van belang zijn. Een bouwkundige inspectie is daarbij een goed hulpmiddel.

Algemene ouderdomsclausule

Als de woning ouder is dan 20 jaar dan betekent dat, dat de eisen die aan de kwaliteit van de woning gesteld mogen worden, anders (kunnen) liggen dan bij nieuwe woningen.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijk weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure vrijblijvend is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving etc) kunnen zijn verkregen door informatie van derden. Ten aanzien van de juistheid van deze gegevens kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Tekeningen

Het is mogelijk, dat eventueel bijgeleverde tekeningen afwijken van de werkelijke situatie (bijvoorbeeld maten, schaal, inrichting keuken, badkamer, zolder).

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM model. In de koopakte wordt een aantal zaken opgenomen zoals:

Zekerheidsstelling: De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. In de koopakte wordt de datum vastgesteld wanneer dit bij de betreffende notaris gedeponneerd dient te zijn.

Ontbinding: De datum die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde van financiering wordt in overleg vastgesteld tot maximaal 6 weken na de mondelinge overeenkomst.

Algemeen

Bedenktime: De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een bedenktijd van 3 dagen om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd vangt aan op de dag die volgt op de dag dat een afschrift van de tussen de partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld en eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uit maakt.

Koopakte ter hand gesteld:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

Bedenktime eindigt op:

Donderdag
Vrijdag
Maandag
Maandag
Dinsdag
Dinsdag
Woensdag

ONS KANTOOR

Koudijs Makelaardij is een middelgroot makelaarskantoor. Centraal gelegen aan de Mackaylaan 42 in Naarden. Wij hebben inmiddels 87 jaar ervaring in de woning- en bedrijfsmakelaardij. Voor ons kantoor is altijd voldoende parkeergelegenheid. Met 5 goed op elkaar ingespeelde medewerkers zijn wij aan het werk voor onze klanten waarbij wij proberen koper en verkoper optimaal van dienst te zijn bij het kopen of verkopen van de woning.

Op onze website www.koudijs.nl onder 'ons team' kunt u meer over onze medewerkers te weten komen.

BROCHURE

In deze digitale brochure hebben wij u een indruk gegeven over deze woning. Op de website van deze woning treft u onder 'documentatie' en 'overige informatie' de informatie uit deze brochure ook los aan.

TOT SLOT

Zijn er vragen over het aankopen van een woning of over het verkopen van een woning, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij informeren u graag over onze werkwijze. Dit is altijd geheel vrijblijvend en verplicht u tot niets.

Mocht u met ons een samenwerking aangaan, dan leggen wij de afspraken vast in een opdracht tot dienstverlening. Als extra service bieden wij onze opdrachtgevers de Koudijs Verhuis bus aan.

Wij zijn u graag van dienst.

Koudijs Makelaardij
Mackaylaan 42
1412 CR NAARDEN
Tel. 035-6944500
info@koudijs.nl