



Tafelbergweg 27, 1251 AB Laren

€ 1.998.000,00 kosten koper



Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Omschrijving

Tafelbergweg 27, 1251 AB Laren

Op één van de mooiste en meest gewilde plekjes in Laren, midden in de zogenaamde 'Gouden Driehoek' ligt één van de laatste authentieke Larense landhuizen. Deze vrijstaande rietgedekte villa is onder architectuur van Theo Rueter voor een mej. C.A. van Rees gebouwd in 1919. Achter de villa staat een groot bijgebouw en het geheel ligt op een groot perceel van 2490 m² eigen grond.

De Gouden Driehoek kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel groen, privacy en prachtige villa's.

De woning biedt veel privacy en heeft een achter de woning gelegen, groot bijgebouw met ruimte voor 2 auto's, een aparte tuinkamer en een ruime bovenverdieping met 2 kamers (bouwjaar 1996).

De tuin is mooi besloten, deels open en deels lommerrijk. De tuin biedt omdat deze zo diep naar achteren doorloopt, ook gelegenheid tot het houden van bijvoorbeeld paarden, schapen of het aanleggen van een moes-of pluktuin.

De ligging is uitstekend met diverse goede basisscholen op korte loopafstand, de Gooische School en de Montessorischool op 200 meter afstand, en middelbare scholen en diverse sportverenigingen op (korte)fietsafstand. Het winkelhart van Laren ligt als het ware 'om de hoek' en ook het prachtige museum annex theater 'Singer' is lopend te bereiken. Het treinstation Hilversum Centraal is binnen 20 minuten met de fiets te bereiken en de aansluitingen op de A1 en A27 liggen op 5 minuten.

De bouwperiode van de villa is 1919 en de villa is verbouwd in 1996. De villa heeft nog veel karakteristieken van die bouwperiode en bouwstijl zoals glas-in-lood ramen, hoge plafonds en ingebouwde kasten.

Het woonoppervlakte van de villa bedraagt ca. 161 m² met een inhoud van ca. 610 m³. Het 'woonoppervlakte' van het bijgebouw bedraagt ca. 100 m² met een inhoud van ca. 295 m³. De totale gebruiksoppervlakte bedraagt 302 m².

Indeling van de villa:

Begane grond: zij-entree, centrale hal met toegang tot de ruime sfeervolle en lichte living met veel ramen en 2 paar openslaande deuren naar de (voor)tuin, met een doorloop naar de werk- annex

Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





eetkamer. Vanuit deze kamer is de gesloten keuken, met zicht op de achtertuin, toegankelijk. Vanuit de keuken komt u weer in de centrale hal die ook toegang biedt tot het toilet en de ruime kelder (met aansluiting wasmachine/droger).

1e Verdieping: via vaste bordestrap naar ruime overloop met prachtige glas-in-lood ramen, grote vaste kast en 3 slaapkamers en 2 badkamers. Eén slaapkamer heeft openslaande deuren naar een klein balkon, de ruime masterbedroom heeft ook een balkon en toegang tot de ruime badkamer en suite met ligbad, toilet en 2 wastafels, er is tevens een separate 2e badkamer met douche, wastafel en toilet.

2e Verdieping: via een vlizotrap bereikt u de bergzolder met stahoogte waar eventueel nog kamers gerealiseerd kunnen worden.

Bijgebouw:

Het stenen bijgebouw is gebouwd in 1996 met mansarde pannendak en biedt allereerst ruimte voor 2 auto's. Via een korte doorgang, met toegang tot toilet en wastafel, komt u in een lichte tuinkamer met openslaande deuren.

Via een vaste trap is de stahoge ruime zolderverdieping bereikbaar met ruime bergkamer en een 'lichte' werkkamer.

Het bijgebouw is ca. 10,8 m. lang x 5,8 m. breed.

Het bijgebouw is voorzien van water, elektra en (gas)verwarming en kan voor meerdere doeleinden gebruikt worden.

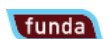
Algemeen:

- de begane grond en 1e verdieping hebben een mooi visgraat parketvloer
- houten paneeldeuren met deurbeslag
- houten balkenplafond
- schouw met gashaard
- zeer gunstige ligging op korte loopafstand van het centrum van Laren en van voorzieningen
- de villa ligt in het bestemmingsplan Laren-Noord
- woonoppervlakte villa: ca. 161 m²
- totale gebruiksoppervlakte villa + bijgebouw is ca. 300 m²
- hoge plafonds, begane grond ca. 3 m
- de tuin/ het terrein achter de woning is ca. 17 m. breed en ca. 113 m. diep

Indien u midden in Laren plezierig en rustig, in een fraaie villa en op een groot perceel grond wilt wonen, maak dan een afspraak. Wij laten u graag alles zien.

€ 1.998.000,00 kosten koper

Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1919

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	611 m ³
Perceel oppervlakte	2.490 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	161 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Voorzieningen	Rookkanaal
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	F
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	11.300
Tuin breedte (cm)	1.700
Hoofdtuin	Achters tuin
Kwaliteit	Normaal



Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl



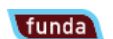


Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl







Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





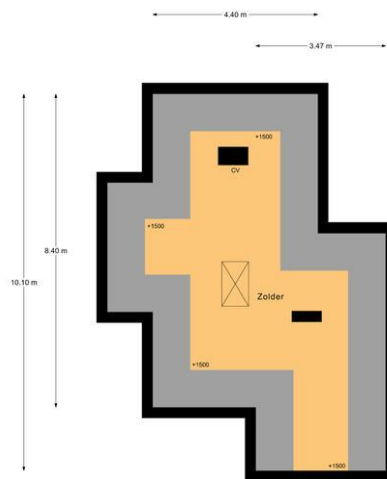
Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





1e verdieping

En Vastgoed vloer heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd en het is niet mogelijk om deze plattegronden te kopiëren. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Vastgoedvloer.nl

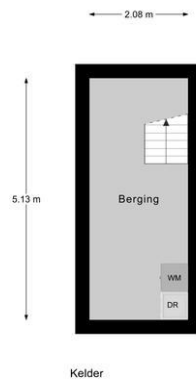


2e verdieping

En Vastgoed vloer heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd en het is niet mogelijk om deze plattegronden te kopiëren. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Vastgoedvloer.nl

Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl



Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





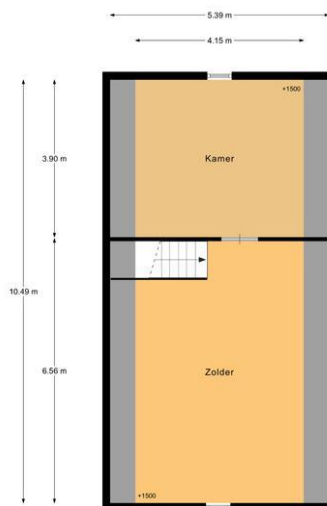
Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Bijgebouw BG

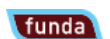
De Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de plattegronden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Elwyngebruik.nl



Bijgebouw 1E

De Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de plattegronden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Elwyngebruik.nl

Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl



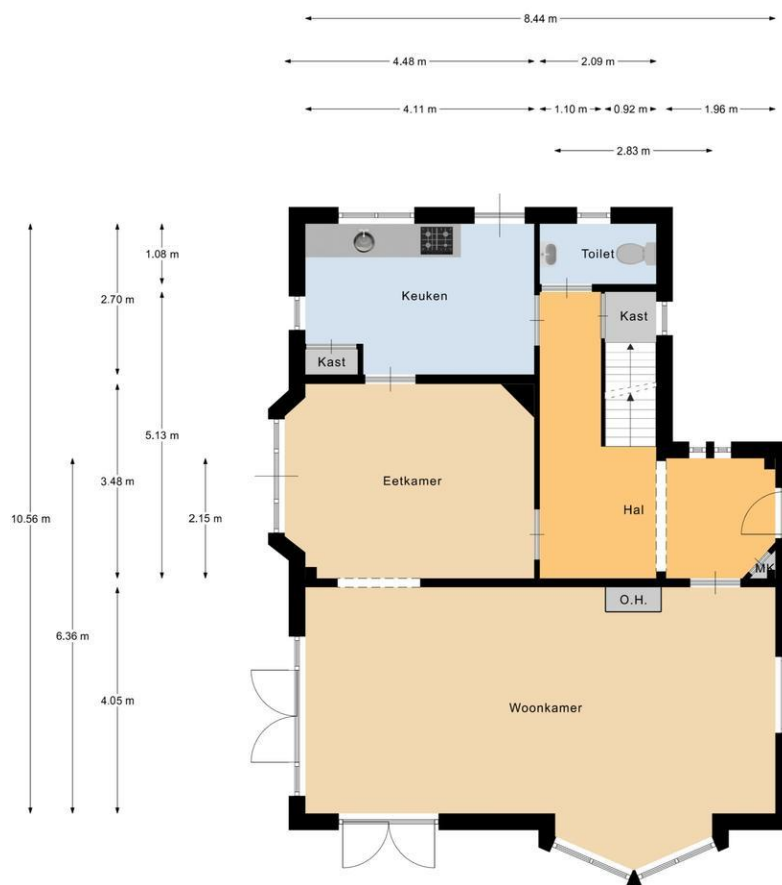


Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Plattegrond



Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl



Plattegrond

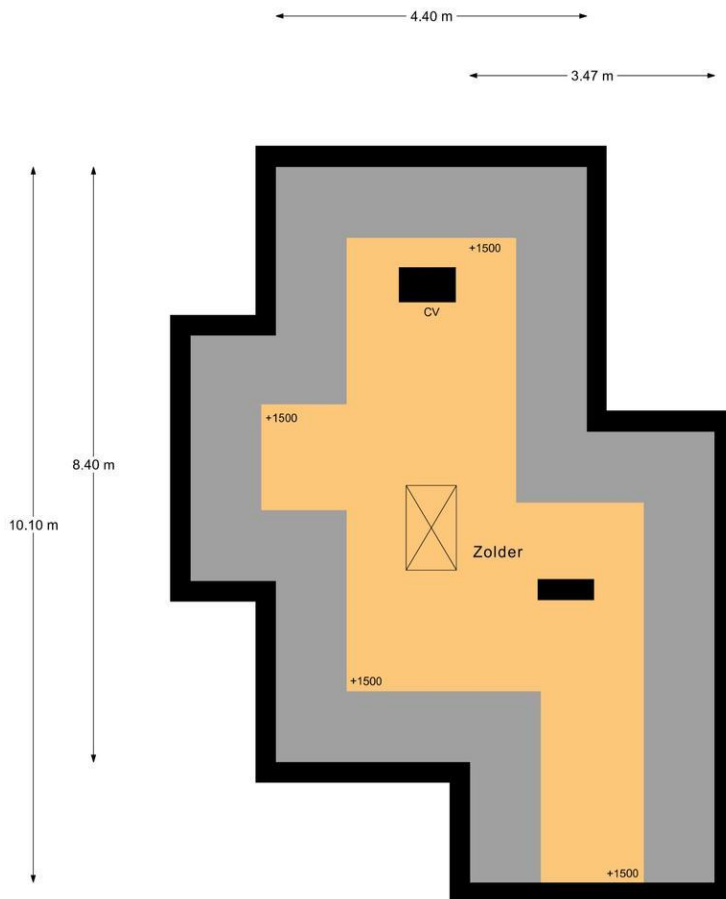


1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl



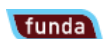
Plattegrond



2e verdieping

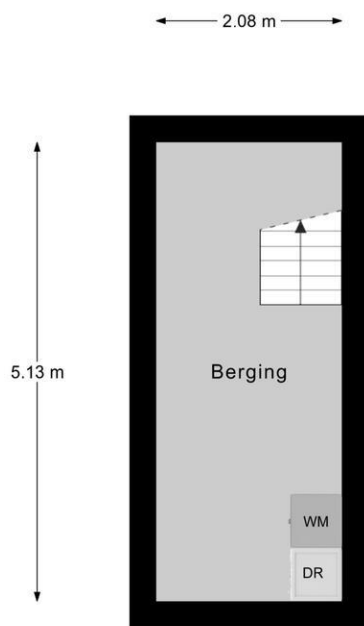
EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





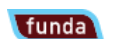
Plattegrond



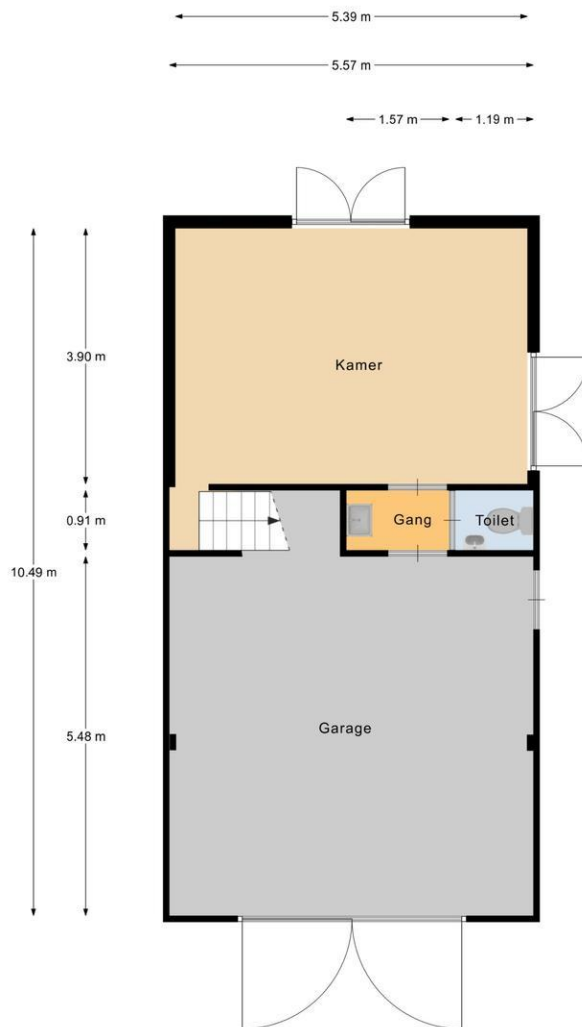
Kelder

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl



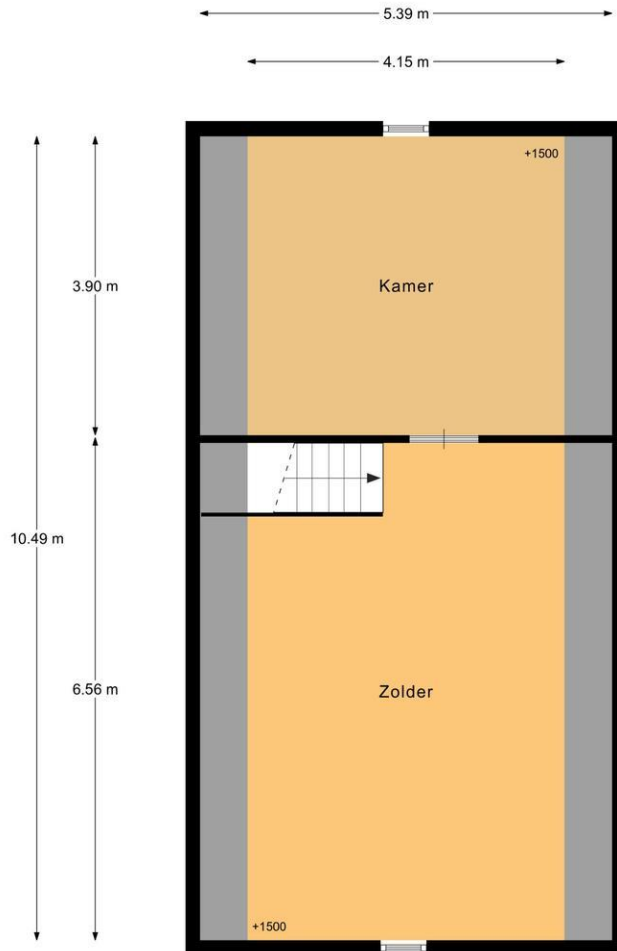
Plattegrond



Bijgebouw BG

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Plattegrond

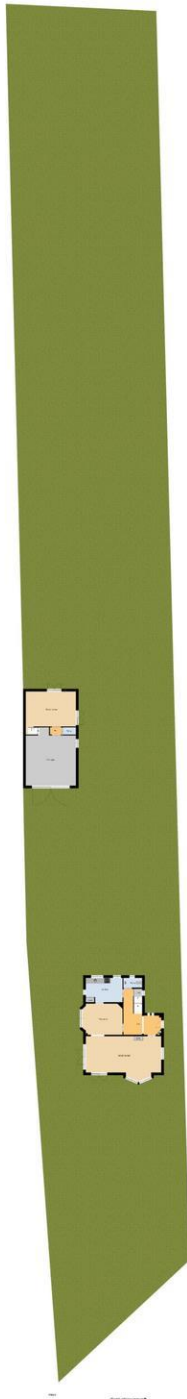


Bijgebouw 1E

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl



Plattegrond



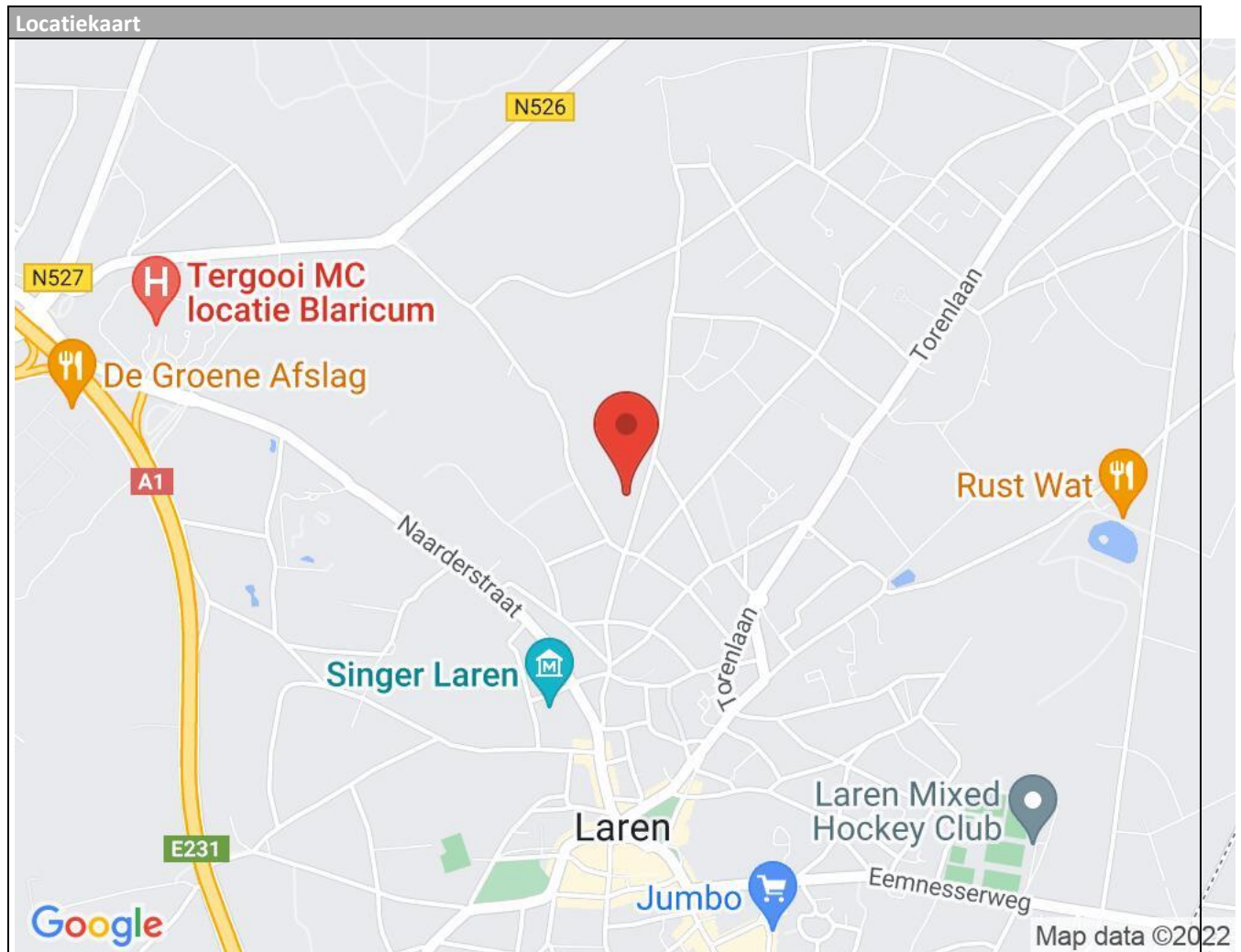
Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl



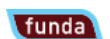


Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tafelbergweg 27
Postcode / plaats	1251 AB Laren
Provincie	Noord-Holland



Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910
E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl
www.hagedoorn-makelaars.nl





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



Vragenlijst en mededelingsplicht verkoper

Er is geen vragenlijst ingevuld door de eigenaar/verkoper. Dit heeft te maken met het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet kan informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



Aanvullende Informatie

ALGEMEEN:

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, 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 mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. Wanneer u twijfelt aan de opgegeven m2 en/of voor u is het belangrijk om de juiste m2 te kennen staat het u vrij om zelf de woning te (laten) meten.

Uitsluiting aansprakelijkheid

Hagedoorn Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de informatie op haar website / brochures en andere uitingen en acties.



Hagedoorn Makelaars O.G. bv
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31
1251 KG, LAREN
Tel: 035-5266910

E-mail: info@hagedoorn-makelaars.nl



Termijnen

De termijn die door Hagedoorn Makelaars in de koopakte conform NVM-model wordt opgenomen voor eventuele ontbindende voorwaarden is, zonder nadere afspraken hieromtrent, **maximaal 5 weken vanaf het moment van de Wilsovereenstemming**.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt verder in de koopakte opgenomen dat de koper **binnen 6 weken** na voornoemde wilsovereenstemming als waarborgsom **een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom dient over te maken** of een bankgarantie dient af te geven aan de door koper aan te wijzen notaris.

Bouwkundige keuring

De koper is te allen tijde gerechtigd zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat.

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.

Tien meest gestelde vragen

Op deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. 'Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (6%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen (aankopend makelaar).

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod zoals omschreven onder ('Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan valt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn weer te verlagen.

3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

4. 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 wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

5. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerst bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van bieding. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

8. De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud financiering' is.



10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning gaat bezichtigen of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in de gevallen ook eerst met mij in onderhandeling gaan? Op deze die vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

De gegeven informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is bedoeld als een uitnodiging tot nader overleg en/of als een uitnodiging om een bod uit te brengen.

Heeft u naar aanleiding van deze brochure of anderszins nog vragen, bel ons. U kunt natuurlijk ook gewoon even langskomen, u bent van harte welkom.

**Namens ons team,
tot ziens**

Wilt u ook weten wat uw woning waard is en hoe wij van plan zijn om uw woning te verkopen? Wilt u een woning kopen en valkuilen vermijden door specialistisch aankoopadvies?

Kijk alvast op www.hagedoorn-makelaars.nl en bel ons dan voor een afspraak. Wij zullen u niet teleurstellen.