



## 2e Ruiterweg 4, 1251 JH Laren

Vraagprijs € 1.545.000,00 kosten koper



## Omschrijving

### 2e Ruiterweg 4, 1251 JH Laren

Op landelijke en unieke locatie aan de rand van Laren, op de grens met Blaricum, gelegen helft van woonboerderij met bijgebouw op een zonnig perceel van 666 m<sup>2</sup>.

De achterzijde grenst aan rustige volkstuintjes en Goois Natuurreservaat Mauvezand, waardoor u volledige privacy en veel woonplezier zult ervaren.

Oorspronkelijk gebouwd in 1884 en ca 35 jaar geleden vergroot tot de huidige bebouwing, later naar eigen wens intern gesplitst voor dubbele bewoning.

Beknopte indeling:

Entree, hal, toilet met fonteintje, woonkamer met dubbele deuren naar de tuin, badkamer met hoekligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Royale woonkeuken met keuken in U opstelling en de nodige apparatuur, vaste kast en deuren naar de tuin, trap naar grote slaapkamer met brede dakkapel.

Vanuit de entree hal, trap naar overloopje met wastafel en twee slaapkamertjes.

Naast de entree, toegang tot een kantoor en archiefruimte met trap naar lange werkkamer voorzien van dakkapellen.

Daarnaast de achtergelegen woning, entree via de woonkeuken, aangrenzend een ruime woonkamer met dubbele deuren naar de tuin en deur naar veranda.

Slaapkamer op de begane grond met deuren naar de tuin, vaste kasten en badkamer met ligbad, wastafelmeubel en toilet.

Vanuit de woonkamer trap naar een hobbykamer, eveneens voorzien van dakkapellen.



Nagenoeg alle vertrekken hebben zicht en toegang tot de zonnige tuin.

In de tuin meerdere zonneterrassen, multifunctioneel bijgebouw met wasruimte, aangebouwde berging en ruimschoots parkeergelegenheid op eigen terrein.

Entree via de 2e Ruiteweg middels overpad of, met de auto, aan de zijkant via de Ruiteweg.

Nieuwsgierig geworden ? Met een bezichtiging kunt u het goed ervaren wat deze woning te bieden heeft, tot ziens !

### Woning

Woonoppervlak : 223,20 m<sup>2</sup>

Hobbykamer : 13,30 m<sup>2</sup> (hoogte 1.84 m)

Vernada : 14,00 m<sup>2</sup>

Inhoud : 765,00 m<sup>3</sup>

### Bijgebouw

Woonoppervlak : 24,40 m<sup>2</sup>

Berging : 6,90 m<sup>2</sup>

Inhoud : 108,00 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte : 666 m<sup>2</sup>

Energie label : C

Bij Floberg Makelaardij wordt u altijd begeleid door één van onze volledig gecertificeerde en ervaren Register Makelaars.

Jerome van Bijleveld RM

Tessa Koeman RM / RT

Coen Steenman RM / RT

Zo maken wij het verschil in kwaliteit van dienstverlening.

**Vraagprijs € 1.545.000,00 kosten koper**

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Woonboerderij
<b>Type woning</b>	Halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1884

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	12 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	765 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	666 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	248 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energie label</b>	C
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warmwater</b>	C.V.-Ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, zijtuint, zonneterras
<b>Tuin diepte (cm)</b>	2.500
<b>Tuin breedte (cm)</b>	1.500
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Oost
<b>Kwaliteit</b>	Fraai aangelegd

# FLOBERG.NL

## MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>









# FLOBERG.NL

## MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





# FLOBERG.NL

## MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





# FLOBERG.NL

## MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





# FLOBERG.NL

## MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





# FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





# FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





# FLOBERG.NL

## MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>



# FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





# FLOBERG.NL

## MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>



# FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





# FLOBERG.NL

MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





# FLOBERG.NL

## MAKELAARDIJ



Floberg Makelaardij  
Achterbaan 40  
1271 TZ, HUIZEN  
Tel: 035-5262960  
E-mail: [info@floberg.nl](mailto:info@floberg.nl)  
<https://www.floberg.nl/>





## Plattegrond



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



## Plattegrond



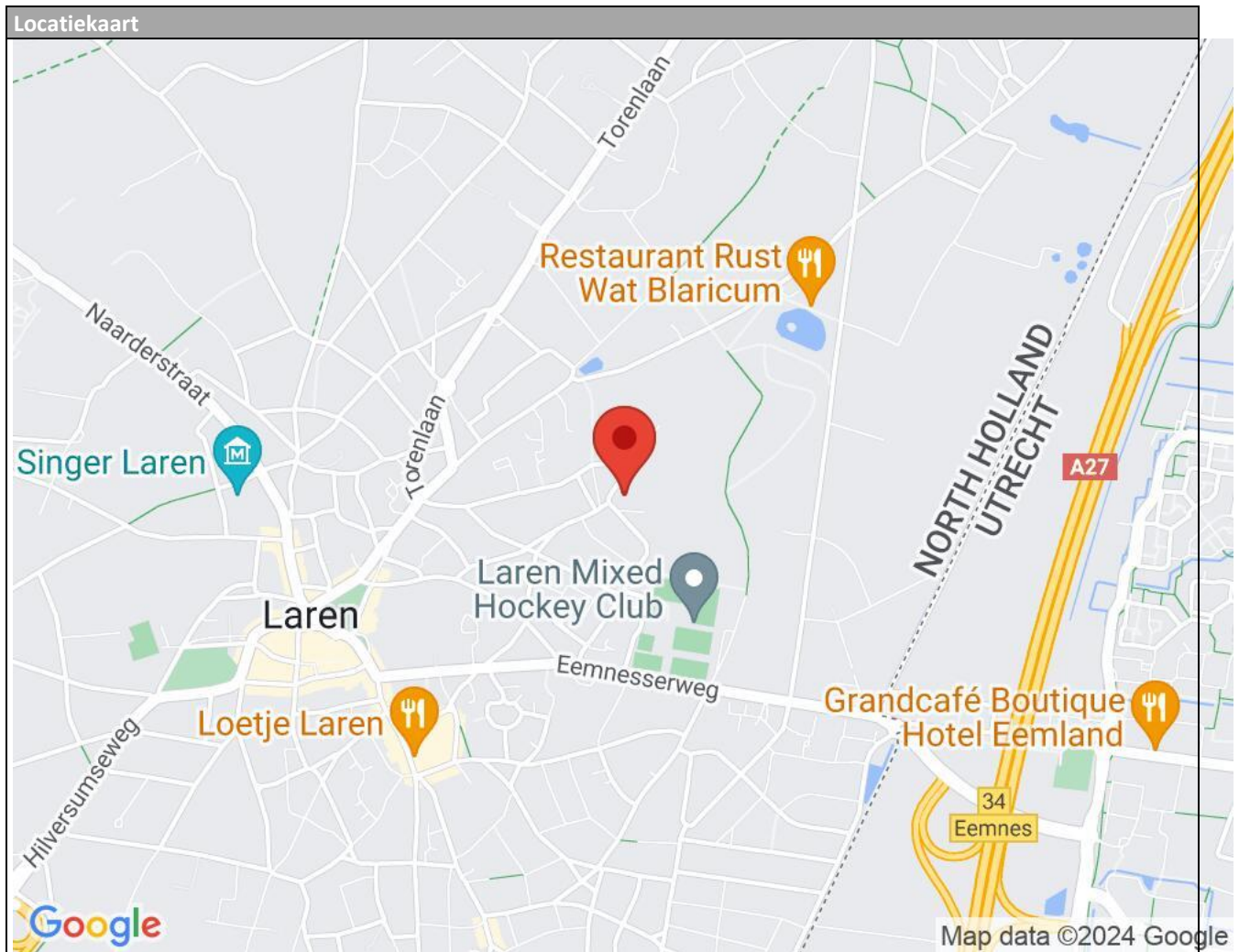


## Plattegrond



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	2e Ruitersweg 4
Postcode / plaats	1251 JH Laren
Provincie	Noord-Holland





## Verkoopvoorwaarden

### Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### 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, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

### Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Floberg Makelaardij kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

### Na de bezichtiging

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

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

### **Koopovereenkomst/koopakte**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Schriftelijke vastlegging**

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **Voorbehouden koper**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering, woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## **CLAUSULES**

**Onderstaande clausules kunnen worden toegevoegd aan de model-koopakte indien van toepassing.**

### **Milieuclausule (bodemgesteldheid)**

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

### **Toelichtingsclausule meetinstructie**

De meetinstructie is gebaseerd op de branchebrede meetinstructie (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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 uitvoeren van de meting.

### **Energielabel**

Aan deze brochure is geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Verkoper is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.



### **Asbestclausule**

Indien de woning voor 1994 is gebouwd: in de onroerende zaak kunnen (overige) asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

### **Ouderdomsclausule**

Indien de woning meer dan 40 jaar oud is: verklaart koper hiermee bekend te zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijke lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering, de eventuele afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels zoals houtworm, boktor, zwam etc. en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.

### **Niet zelf bewoond**

Indien de woning nooit door verkoper bewoond is: verklaart koper bekend te zijn met het feit dat de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond/gebruikt en deze derhalve niet kent zoals dat normaal van een eigenaar/verkoper mag worden verwacht. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte de eigenschappen bezit die voor het door koper voorgestane gebruik noodzakelijk zijn. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden met betrekking tot gebruik, eigenschappen en eventuele verontreinigingen.

Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat deze objectinformatie en de genoemde metrages indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.