



Gooiland
makelaardij



Noordereinde 287, 1243 JX 's-Graveland

Vraagprijs € 885.000,00 kosten koper



Omschrijving

Noordereinde 287, 1243 JX 's-Graveland

WONEN AAN HET WATER, IN HET GROEN: PRIVÉ PARADIJS IN 'S-GRAVELAND

Achter een hoge tuinmuur schuilt een ware oase: een charmante villa (114 m²) met bijgebouw (55 m²) en unieke, royale tuin aan de brede vaart. Hier geniet je van optimale privacy, het groene uitzicht en het geluid van kabbelend water — een verborgen parel op een toplocatie.

LICHT, RUIMTE EN KARAKTER

In 2016 is het hoofdhuis gemoderniseerd en uitgebreid met een goed geïsoleerde glazen uitbouw waardoor er een sfeervolle en ruime woonkamer is ontstaan met prachtig zicht op de tuin én de vaart. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, de begane grond beschikt tevens over een badkamer. Op de verdieping zijn twee ruime slaapkamers (voorheen drie) en er is een bergvliering aanwezig.

GROEN, WATER, PRIVACY EN BUITENLEVEN

Het perceel (385m²) is nadrukkelijk gericht op buitenleven en genieten: achter de hoge tuinmuur ontvouwt zich een royaal, privé gelegen tuin direct aan de vaart, met een eigen zwemtrap vanaf het terras. Een plek waar het groen en het water samenkomen tot een idyllische setting.

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW

In de tuin staat een royaal vrijstaand bijgebouw van ca. 55 m², ideaal als atelier, hobbyruimte of thuiswerken. Het bijgebouw is ingericht met op de begane grond een open atelierruimte met keukenblok en toilet en op de verdieping twee slaapkamers met badkamer — dit geeft flexibele gebruiksmogelijkheden. Het bijgebouw heeft een vernieuwd pannendak en dakkapel (2007) een eigen CV installatie (2018), een gaskachel en eigen groepenkast. Naast het bijgebouw is een houten berging.

UITZONDERLIJKE WOONMOGELIJKHEDEN

Met een totaal woonoppervlak van ca. 169 m² (114 m² hoofdhuis + 55 m² multifunctioneel bijgebouw) biedt deze unieke combinatie van woning en bijgebouw uitzonderlijke woonmogelijkheden.

PRACHTIGE LIGGING IN HISTORISCH 'S GRAVELAND

De villa ligt op een unieke plek, omgeven door de landerijen en buitenplaatsen van Natuurmonumenten in het karakteristieke 's-Graveland. De bereikbaarheid is uitstekend: binnen 20 minuten ben je in Amsterdam via de N236 of N201/A2, en zowel Hilversum als Bussum liggen op fietsafstand. Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum De Meenthof in Kortenhoef eveneens gemakkelijk per fiets bereikbaar.



Gooiland
makelaardij

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak: totaal 169 m² (114 m² hoofdhuis + 55 m² bijgebouw)
- Perceel 385 m², vernieuwde houten beschroeiing waterkant (ca. 2005)
- Bijzonder royale en besloten tuin direct aan de brede vaart
- Geïsoleerde uitbouw met glazen puien (2016), woonkamer met vloerverwarming en houthaard

Bijgebouw:

- Multifunctioneel geïsoleerd bijgebouw (55m²) met atelierruimte + 2 slaapkamers + badkamer
- Eigen groepenkast, cv ketel én gaskachel.
- Nieuw pannendak en dakkapel 2007
- Veelzijdig gebruik mogelijk, indien bestemmingsplan toelaat of omgevingsvergunning verleend
- Locatie in historisch 's-Graveland: groen, waterrijk, met goede bereikbaarheid

WAAROM DEZE WONING?

Zoek je een woning die net even anders is — een plek waar binnen én buiten prachtig samenkomen, waar je tot rust komt maar ook flexibel kunt leven en ontspannen — dan biedt deze villa op Noordereinde 287 precies die combinatie. Achter de tuinmuur wacht een privé-paradijs, klaar om jouw woondroom verder in te vullen

Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging, wij laten het huis graag aan je zien!

Vraagprijs € 885.000,00 kosten koper



LIVING BY THE WATER, SURROUNDED BY GREENERY: A PRIVATE PARADISE IN 'S-GRAVELAND

Behind a high garden wall lies a true oasis: a charming villa (114 m²) with an outbuilding (55 m²) and a unique, spacious garden on the wide canal. Here you can enjoy optimal privacy, the green view, and the sound of rippling water—a hidden gem in a prime location.

LIGHT, SPACE, AND CHARACTER

In 2016, the main house was modernized and expanded with a well-insulated glass extension, creating an attractive and spacious living room with beautiful views of the garden and the canal. The kitchen is located at the front, and the ground floor also has a bathroom. Upstairs are two spacious bedrooms (previously three) and a storage loft.

GREENERY, WATER, PRIVACY, AND OUTDOOR LIVING

The plot (385m²) is explicitly focused on outdoor living and enjoyment: behind the high garden wall, a spacious, private garden unfolds directly on the canal, with its own swimming ladder from the terrace. A place where greenery and water come together to create an idyllic setting.

MULTIFUNCTIONAL ANNEX

The garden features a spacious detached annex of approximately 55 m², ideal as a studio, hobby room, or home office. The annex has an open studio space with kitchenette and toilet on the ground floor and two bedrooms with bathroom on the upper floor, offering flexible use options. The annex has a renovated tiled roof and dormer window (2007), its own central heating system (2018), a gas heater, and its own fuse box. Next to the annex is a wooden storage shed.

EXCEPTIONAL LIVING POSSIBILITIES

With a total living area of approximately 169 m² (114 m² main house + 55 m² multifunctional annex), this unique combination of house and annex offers exceptional living possibilities.

BEAUTIFUL LOCATION IN HISTORIC 'S GRAVELAND

The villa is situated in a unique location, surrounded by the farmlands and country estates of Natuurmonumenten in the characteristic 's-Graveland. Accessibility is excellent: Amsterdam is only 20 minutes away via the N236 or N201/A2, and both Hilversum and Bussum are within cycling distance. For daily shopping, the De Meenthof shopping center in Kortenhoef is also easily accessible by bicycle.



Gooiland
makelaardij

SPECIAL FEATURES

- Living area: total 1,837 sq ft (1,240 sq ft main house + 605 sq ft annex)
- 3,900 sq ft lot, renovated wooden waterfront fencing (approx. 2005)
- Particularly spacious and secluded garden directly on the wide canal
- Insulated extension with glass fronts (2016), living room with underfloor heating and wood-burning stove

Annex:

- Multifunctional insulated annex (55 m²) with studio space + 2 bedrooms + bathroom
- Own fuse box, central heating boiler, and gas heater.
- New tiled roof and dormer window 2007
- Versatile use possible, if zoning plan allows or environmental permit is granted
- Location in historic 's-Graveland: green, water-rich, with good accessibility

WHY THIS PROPERTY?

If you are looking for a home that is just a little bit different — a place where indoors and outdoors come together beautifully, where you can relax but also live flexibly and unwind — then this villa at Noordereinde 287 offers exactly that combination. Behind the garden wall awaits a private paradise, ready to fulfill your dream home.

Interested? Contact us for a viewing, we would love to show you the house!

Asking price: € 885.000,- Costs to buyer



Gooiland
makelaardij

Kenmerken

Vraagprijs	€ 885.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4slaapkamer(s)
Inhoud woning	639 m ³
Perceel oppervlakte	385 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	169 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1930
Ligging	Aan bosrand, aan water, aan drukke weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, aan vaarwater, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	Achtertuint, zijtuint
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas



Gooiland
makelaardij

Locatie

Adresgegevens

Noordereinde 287
1243 JX 'S-GRAVELAND





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



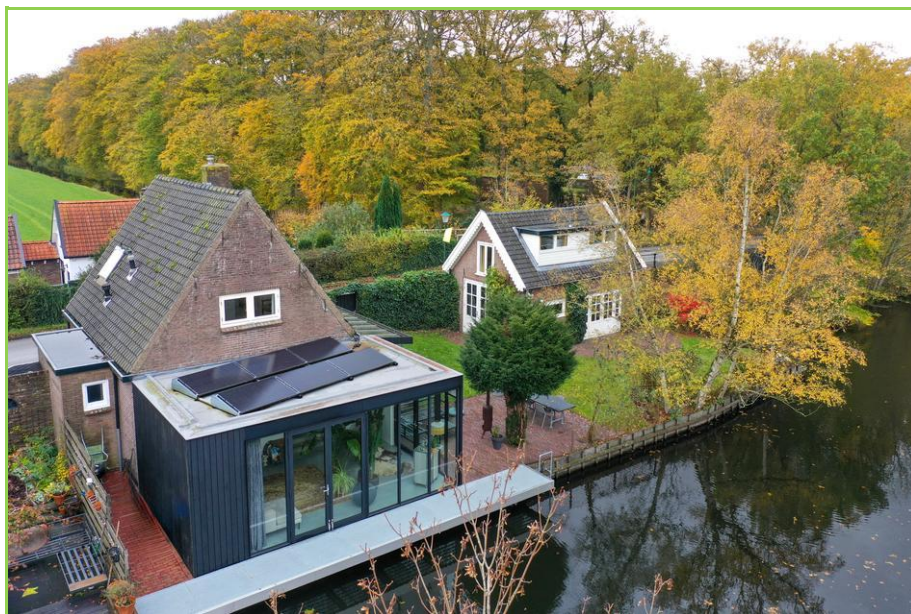


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



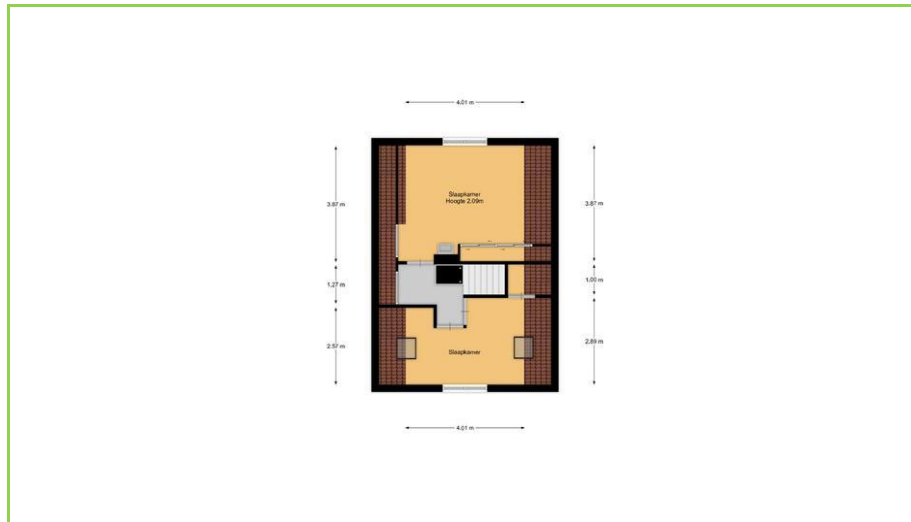
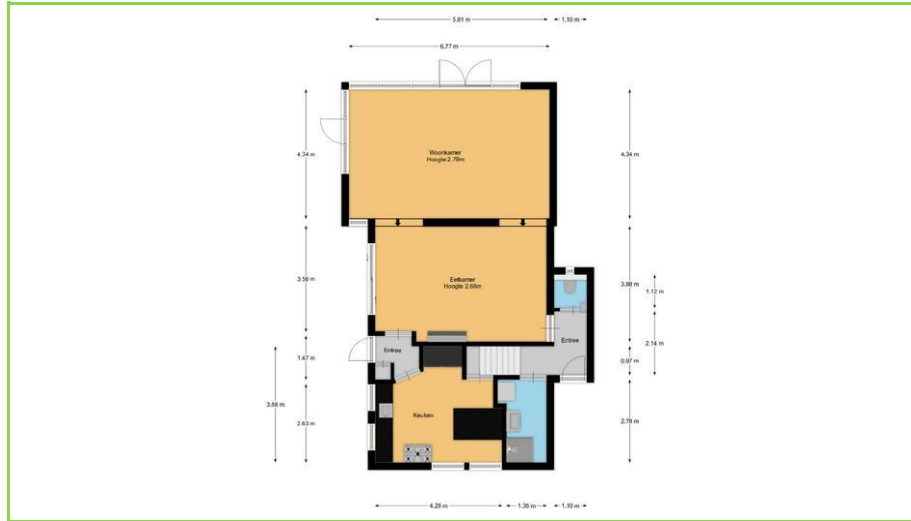


Gooiland
makelaardij



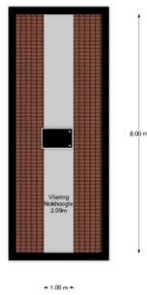
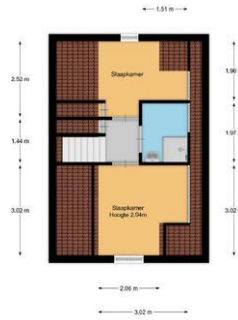


Gooiland makelaardij





Gooiland
makelaardij





Algemene informatie

U heeft zojuist een woning bezichtigd waarbij Gooiland Makelaardij optreedt als verkopend makelaar. Wanneer u interesse heeft om tot het kopen van deze woning over te gaan, informeren wij u graag over het verloop van de aankoopprocedure. Nog verstandiger is het om een eigen NVM-makelaar mee te nemen die u kan begeleiden bij het aankooptraject. De in deze brochure opgenomen informatie is vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. oftewel kosten koper vermeld. Houdt u hierbij rekening met circa 5% kosten gerekend over de koopsom.

Biedingen en onderhandelingen

Een bieding bestaat uit het bedrag dat u biedt, vervolgens de gewenste opleverdatum, en tenslotte de eventuele voorwaarden. Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Een verkoper is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als de verkoper middels een tegenbod reageert. Het staat partijen te allen tijde vrij de onderhandeling af te breken. Tijdens een onderhandeling mogen bezichtigingen doorgaan.

NVM Koopovereenkomst, bedenktijd, waarborgsom en voorwaarden

De schriftelijke koopovereenkomst dient zo spoedig mogelijk na de mondelinge overeenstemming te worden ondertekend door de kopende en verkopende partij. Zodra een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, heeft de koper drie dagen bedenktijd. Er wordt gebruik gemaakt van de standaard NVM-koopakte. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden gedeponereerd bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het krijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie), worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Onderzoeksplicht

De koper heeft een onderzoeksplicht voor alle zaken die van belang kunnen zijn. Onder de onderzoeksplicht vallen zichtbare gebreken en openbare informatie (zoals verkeers-/bestemmingsplannen). De ouderdom van de woning of recente modernisering kunnen invloed hebben op de verwachtingen die u mag hebben. Indien u tijdens de onderhandeling de voorwaarde stelt dat de woning, na aankoop, nog bouwkundig gekeurd dient te worden is het verstandig om duidelijk af te spreken aan welke voorwaarden moet worden voldaan wilt u zich succesvol kunnen beroepen op deze ontbindende voorwaarde.



Gooiland
makelaardij

Aankoopbegeleiding

Indien u nog geen eigen makelaar heeft en dit niet uw “droomhuis” was, denkt u dan eens aan aankoopbegeleiding. Wij kunnen het dagelijkse woningaanbod voor u selecteren en u begeleiden met de bezichtigingen. Ook is het mogelijk om zelf naar uw droomhuis te zoeken, maar u door ons te laten begeleiden in het onderhandelingsstraject. Wij vertellen u er graag meer over in een vrijblijvend en persoonlijk gesprek. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars via 035 – 672 10 50.

Disclaimer

Deze informatiebrochure is met de grootste zorg samengesteld. Daar deze informatie afkomstig is van onze opdrachtgever en/of derden kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.