



## CEINTUURBAAN 12 A - HUIZEN



Vraagprijs: € 865.000,- k.k.



## KENMERKEN



Woonoppervlakte: ca. 142 m<sup>2</sup>



Op loopafstand van het dorpscentrum



Perceeloppervlakte: ca. 647 m<sup>2</sup>



Bouwjaar: 1932



Badkamers: 1



Karakteristieke woning



Slaapkamers: 4



Royale tuin met veel privacy



## Dop Makelaars biedt aan: Ceintuurbaan 12 a te Huizen

Dop Makelaars biedt aan: Ceintuurbaan 12A te Huizen.

Op loopafstand van het dorpscentrum van Huizen, staat deze karakteristieke woning met een woonoppervlakte van ca. 142 m<sup>2</sup>. De woning combineert de charme van de jaren '30 met een reeks aan modernisering en uitbreidingen, waardoor een comfortabel en veelzijdig woonhuis is ontstaan. Met onder andere vier slaapkamers, een uitbouw aan de achterzijde, een kelder, balkon en een fraai aangelegde tuin, biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

Indeling:

Begane grond;

Via de entree komt u in de hal met trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer is royaal opgezet en kent een speelse indeling met veel lichtinval, wat zorgt voor een prettige en warme woonsfeer. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, welke naadloos overgaat in de in 2013 gerealiseerde tuinkamer. Deze uitbouw is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

De woning beschikt over een praktische kelder, welke een waardevolle aanvulling vormt op de aanwezige berging. Deze ruimte is uitermate geschikt voor het opslaan van voorraad, provisie, seizoensgebonden spullen of archief. Dankzij de koele en stabiele temperatuur leent de kelder zich bovendien uitstekend voor het bewaren van bijvoorbeeld wijn of levensmiddelen. Een functionele ruimte die bijdraagt aan het dagelijks wooncomfort en de praktische bruikbaarheid van de woning.

De separate zitkamer biedt extra mogelijkheden en is uitstekend geschikt als werk-, speel- of televisiekamer.

De keuken is in 2011 volledig vernieuwd en praktisch ingericht. De keuken beschikt over een gasfornuis, een afzuigsysteem en een ingebouwde oven en is daarmee volledig uitgerust voor dagelijks gebruik.

Verder beschikt de begane grond over een praktische bijkeuken/wasruimte, een separaat toilet en een inpandige berging. Achter de bijkeuken is in 2006 een schuur gerealiseerd, ideaal voor extra opslag of hobbyruimte.

Eerste verdieping;

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier volwaardige kamers, bestaande uit twee royale slaapkamers en twee extra kamers die zich uitstekend lenen als kinderkamer, werkkamer, kleedruimte of hobbykamer. Dankzij deze praktische indeling biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of wie simpelweg behoefte heeft aan extra leefruimte.

De moderne badkamer is in 2003 volledig vernieuwd en tevens opnieuw ingedeeld, waardoor een comfortabele en functionele ruimte is ontstaan. De badkamer beschikt over een eigentijdse uitstraling en is ingericht om in het dagelijks gebruik optimaal gemak te bieden.

Eén van de slaapkamers geeft toegang tot het balkon. Dit vormt een heerlijke, beschutte plek waar u in alle rust kunt genieten van de buitenlucht en een moment van ontspanning.

Daarnaast is er een vliering aanwezig, bereikbaar via een vlizotrap, die extra berging biedt.

## Dop Makelaars biedt aan: Ceintuurbaan 12 a te Huizen

### Tuin;

De woning is gelegen op een ruim perceel met een verzorgd aangelegde tuin, die een groen, verzorgd en bijzonder sfeervol geheel vormt. Met meerdere terrassen en een directe verbinding met de tuinkamer is dit een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin biedt volop privacy en heeft een charmant, bijna landelijk karakter dankzij de aanwezigheid van diverse fruitbomen, waaronder appel-, peren- en pruimenbomen, evenals bessen- en frambozenstruiken.

### Onderhoud en modernisering;

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer en diverse kozijnen vernieuwd, is de woning voorzien van isolerende beglazing en is in 2020 een HR CV-ketel geplaatst. Tevens is in datzelfde jaar muurisolatie aangebracht rondom de woning (met uitzondering van de bijkeuken).

Het dak is in 2012 gereviseerd waarbij onder andere de nokken, kilgoten en een dakraam zijn vernieuwd. In latere jaren zijn onder andere de goten en platte daken aangepakt, evenals diverse ramen en deuren, waaronder de balkonkozijnen en openslaande deuren. De kozijnen zijn recent nog geschilderd (2025).

### Omgeving;

De woning is gelegen aan de Ceintuurbaan in Huizen, op een centrale en aantrekkelijke locatie waar comfort, bereikbaarheid en een groene woonomgeving op fraaie wijze samenkomen. Een van de grote pluspunten van deze ligging is dat het gezellige dorpscentrum van Huizen zich op loopafstand bevindt. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten, horecagelegenheden en overige dagelijkse voorzieningen, waardoor u voor vrijwel alles eenvoudig dichtbij huis terecht kunt. Ook de sfeervolle haven van Huizen ligt op korte afstand en is binnen circa vijf minuten fietsen bereikbaar, een heerlijke plek om te genieten van het water, de levendigheid en de omliggende horeca.

Daarnaast staat Huizen bekend om haar prettige en groene leefomgeving. Vanuit de woning bereikt u in korte tijd de uitgestrekte heidevelden en omliggende bossen, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen of simpelweg kunt genieten van rust en natuur. Juist deze combinatie van levendigheid en groen maakt wonen hier bijzonder aangenaam. U profiteert van alle gemakken van een centrale woonlocatie, terwijl ontspanning en recreatie zich eveneens binnen handbereik bevinden.

Ook qua bereikbaarheid is de ligging zeer gunstig. Openbaar vervoer is goed beschikbaar en uitvalswegen richting onder meer Bussum, Hilversum, Amsterdam en Utrecht zijn vlot bereikbaar. Dit maakt de woning niet alleen aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook voor forenzen die rustig willen wonen zonder in te leveren op bereikbaarheid.

Wonen in het Gooi betekent wonen in een geliefde woonomgeving die bekendstaat om haar groene karakter, charmante dorpen, goede voorzieningen en centrale ligging in het land. Het is een regio waar natuur, sfeer en kwaliteit van leven op een prettige manier samenkomen. Huizen vormt daarin een bijzonder aantrekkelijke plek, met een eigen dorps karakter en alle faciliteiten voor comfortabel dagelijks wonen.

Het betreft bovendien een sfeervolle en ruime woning met karakter, die door de jaren heen zorgvuldig is onderhouden en op diverse punten is gemoderniseerd. De combinatie van de royale indeling, de praktische leefruimte en deze aantrekkelijke locatie maakt dit een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen op een plek waar rust, natuur en voorzieningen perfect in balans zijn.

Wij nodigen u van harte uit om deze woning zelf te ervaren tijdens een bezichtiging.

**Vraagprijs: € 865.000,- k.k.**

## BIJZONDERHEDEN

- karakteristieke woning;
- woonoppervlakte: ca. 142m<sup>2</sup>;
- perceeloppervlakte: ca. 647 m<sup>2</sup>;
- 4 slaapkamers;
- moderne badkamer;
- sfeervolle keuken met diverse inbouwapparatuur;
- uitbouw tuinkamer (2013);
- royaal balkon aanwezig;
- kelder;
- vliering aanwezig;
- bijkeuken/ wasruimte aanwezig;
- bouwjaar: 1932;
- royale tuin met diverse terrassen;
- houten berging;
- onverdeeld aandeel (1/2) in het pad/de oprit van ca. 170 m<sup>2</sup>;
- 2 parkeerplaatsen (1 nog in aanleg);
- CV-ketel uit 2020;
- dakrevisie uitgevoerd in 2012;
- muurisolatie (2020) m.u.v. keuken;
- op loopafstand van het dorpscentrum;
- vraagprijs: € 865.000,- k.k.

























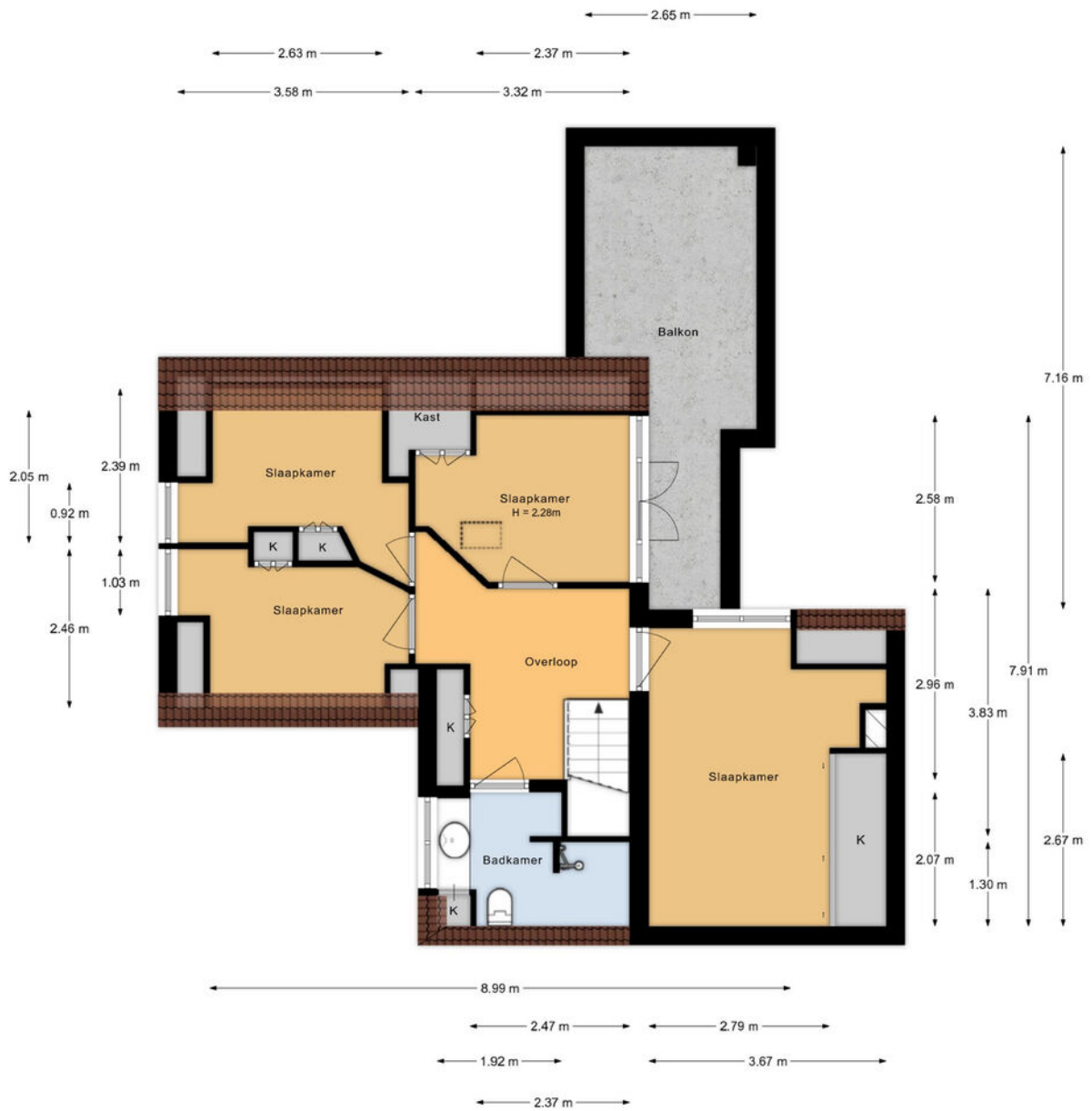


# PLATTEGROND



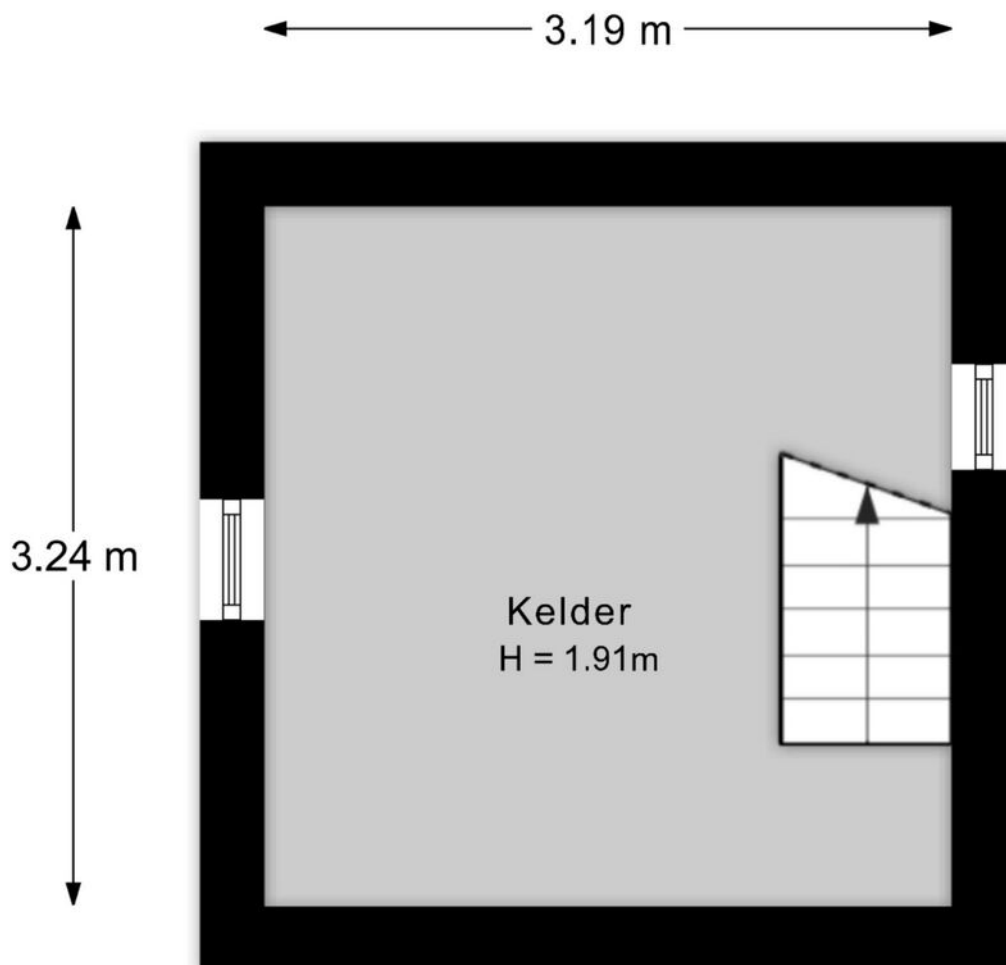
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



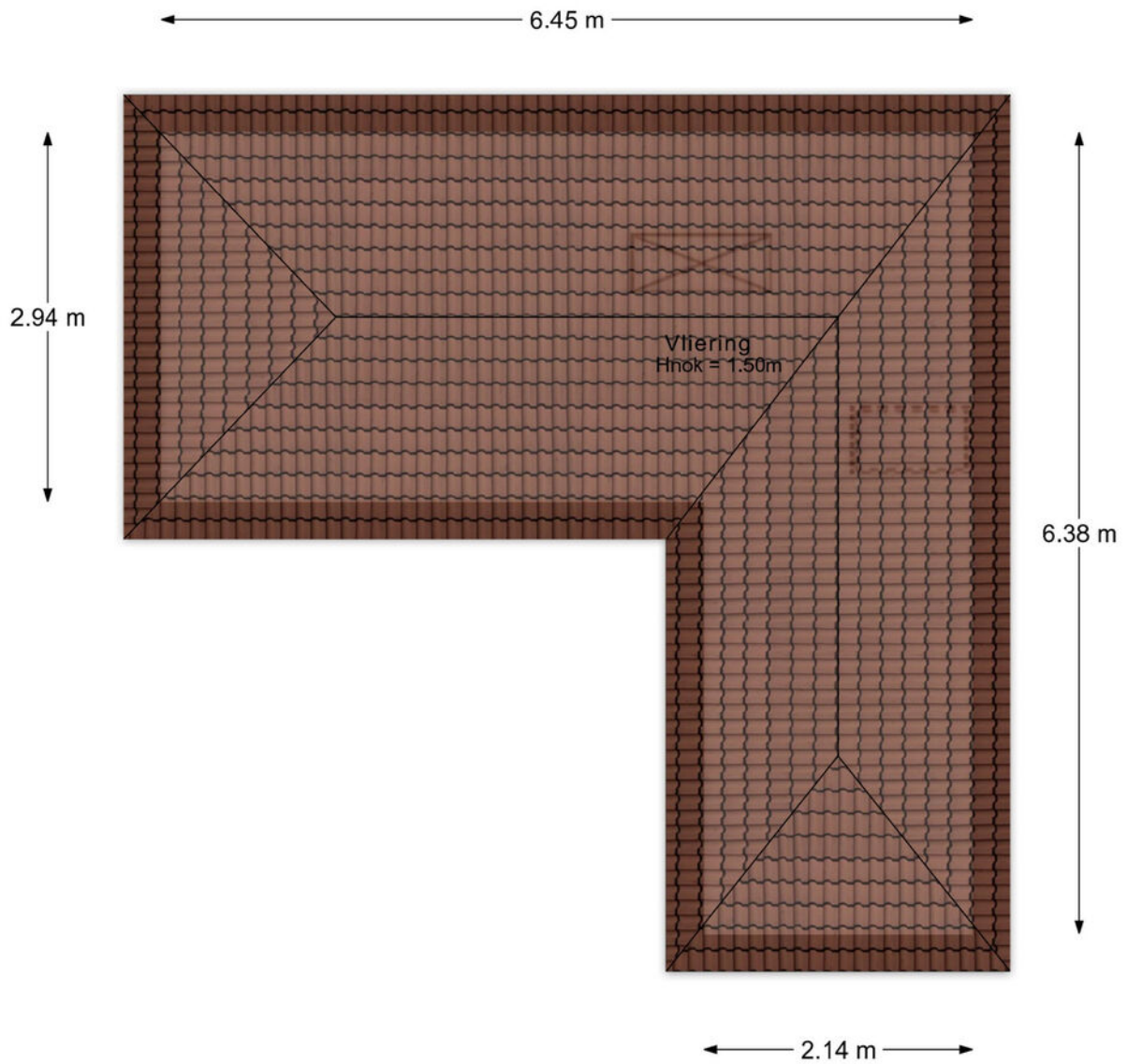
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

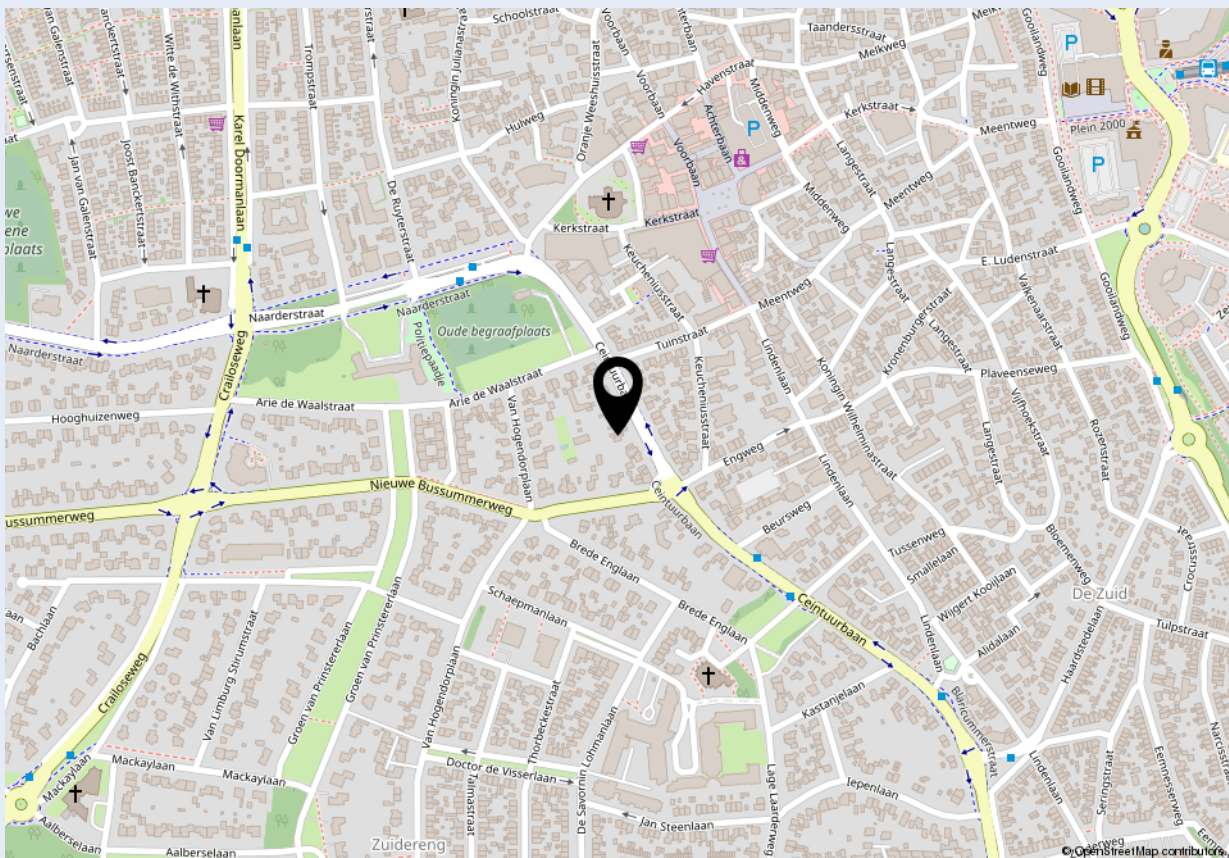
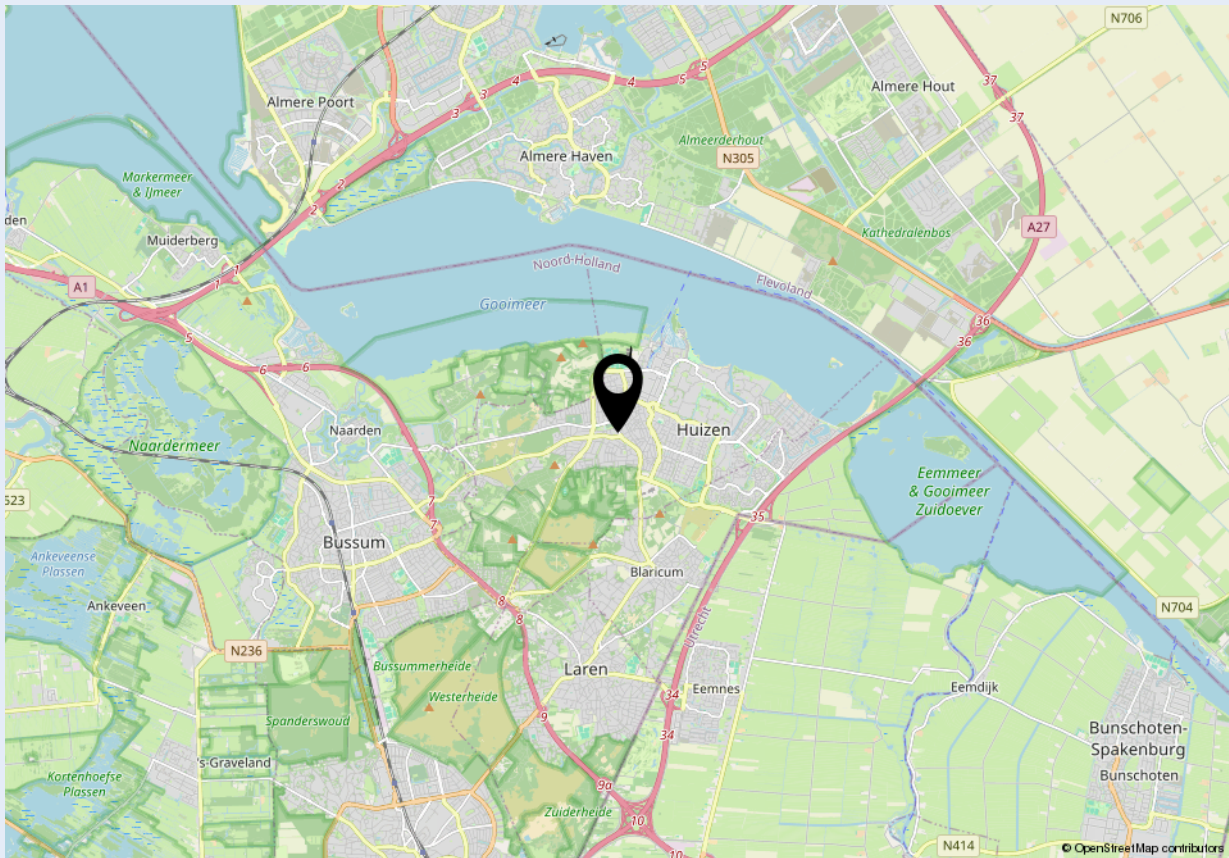
Kadastrale kaart

Uw referentie: Ceintuurbaan 12 a



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huizen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7738</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>	
---	---	---

# LOCATIE OP DE KAART





### Welkom bij Dop Makelaars

Dop Makelaars is sinds 1998 (internationaal) actief met de verkoop en verhuur van nieuwbouwprojecten, uitpondprojecten en uiteraard particuliere woningen. Het betreft hier zowel permanente woningen, beleggingsobjecten als vakantiewoningen. Met name de expertise in het projectmatig begeleiden van nieuwbouwontwikkelingen en second home projecten in o.a. Nederland, Frankrijk, Duitsland en Italië onderscheidt ons kantoor in de vastgoedbranche.

U kunt bij Dop Makelaars terecht voor een totaalpakket. Graag adviseren en begeleiden wij u met de verkoop, de aankoop en het verhuren van onroerend goed. Projectmanagement, bouwmanagement en vastgoedbeheer kunnen wij ook voor u verzorgen.

Maar ook over de grenzen zijn wij zeer actief. Henk Dop, oprichter van Dop Makelaars, hierover: "Alhoewel de buitenlandse markt overeenkomsten vertoont met de Nederlandse, heeft de verkoop van (vakantie)woningen in het buitenland toch iets andere aandachtspunten".

Geïnteresseerd? Maak dan een vrijblijvende afspraak met onze makelaars en bekijk de mogelijkheden. U bent van harte welkom!

Met vriendelijke groet,

Dop Makelaars  
Henk Dop



## Heeft u ook verkoopplannen?

Laat het ons weten. Een van onze makelaars komt graag vrijblijvend bij u thuis langs voor een waardebepaling van uw woning. Wij adviseren u dan direct over de marktwaarde en bespreken de beste verkoopstrategie. Zo weet u direct wat uw mogelijkheden zijn in de huidige woningmarkt.

Heeft u andere vragen en wilt u met ons overleggen? Maak dan een afspraak bij ons op kantoor of bij u thuis. Ons team van vastgoedadviseurs denkt graag met u mee.

**Kantoor Lelystad**  
Parlaan 2  
8241 BG Lelystad  
T: +31 (0)320 264 175  
info@dop.nl

**Kantoor Amsterdam**  
Ferdinand Bolstraat 436  
1072 MG Amsterdam  
T: +31 (0)20 213 7441  
info@dop.nl

### Bij Dop Makelaars kunt u terecht voor:

Aankoopbegeleiding | Verkoopbegeleiding | Verhuurbegeleiding | Renovatie en bouwmanagement  
Professioneel vastgoedbeheer | Realisatie beleggingsportefeuille | Projectontwikkeling | Vakantiewoningen

Ondanks het feit dat deze brochure en eventuele bijgaande documenten met de hoogste zorgvuldigheid zijn samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.