



Gooiland
makelaardij



Noordereinde 63, 1243 JJ 's-Graveland

Vraagprijs € 1.195.000,00 kosten koper



Omschrijving

Noordereinde 63, 1243 JJ 's-Graveland

Liefhebbers opgelet!

Sommige woningen hebben iets wat je niet kunt creëren. Karakter. Historie. Een sfeer die in meer dan een eeuw tijd is ontstaan en die je voelt zodra je binnenstapt. Noordereinde 63 is zo'n woning.

Aan het Noordereinde, met landgoederen aan de voorzijde en de 's-Gravelandse Vaart grenzend aan de achterzijde, staat deze verrassend ruime en zeer smaakvol ingerichte woning uit 1899. Achter de karakteristieke gevel gaat maar liefst circa 262 m² woonoppervlakte schuil, verdeeld over meerdere woonlagen. Authentieke elementen en hedendaags wooncomfort gaan hier moeiteloos hand in hand.

De huidige bewoners hebben de woning zeer recent (2023) met veel gevoel voor stijl en kwaliteit gemoderniseerd. Het resultaat is een heerlijk gezinshuis met een warme uitstraling, royale leefruimtes en een indeling die perfect aansluit bij de wensen van deze tijd.

De leefruimte op de begane grond vormt, met ruim 100 m² vloeroppervlak en een mooie plafondhoogte (3.00 meter), zonder twijfel het hart van het huis. Grote raampartijen en veel glas zorgen voor een prachtige lichtinval en leuke doorkijkjes. De open woonkeuken met spoeleiland uitnodigt om aan te schuiven. Vanuit de woonkamer én keuken is er een directe verbinding met het terras aan het water. Vrijwel de gehele achtergevel bestaat uit glas, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De woonruimte op de begane grond is immens groot, maar biedt tegelijk ook verschillende plekken waar je ook even je eigen plekje kan opzoeken.

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de unieke ligging aan het water. Aan de achterzijde geniet je van een prachtig uitzicht over het water. Dit is de westkant van het pand dus hier kan je tot in de avonduren genieten van de zon en het uitzicht. Ook op de eerste en tweede verdieping kan je op de dakterrassen van dit uitzicht genieten en dus is er op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is.

Op de eerste verdieping hebben we 4 goed formaat slaapkamers (er is eventueel nog een 5e kamer te realiseren). De ouderslaapkamer meet 38 m² en heeft een balkon aan de waterzijde. Vanuit deze kamer is het uitzicht prachtig. De drie andere slaapkamers meten respectievelijk 12 m², 14 m² en 16 m². De grote badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en een toilet. De tweede badkamer is met een douche, dubbele wastafel en toilet ook compleet te nemen en absoluut ideaal voor kinderen en/of logés.

In de kap, de bovenste verdieping van de woning vinden we ook nog heel veel ruimte. Op deze volwaardige verdieping vinden we nog een aparte slaap-/studeerkamer en de overige ruimte leent zich prima voor



allerlei gebruiksdoeleinden. Het dakterras van ca. 30 m² biedt niet alleen veel privacy, maar ook een magnifiek uitzicht over de weilanden. Dit is de plek waar je tot 's avonds laat in de zon kunt zitten. De houten spanten in de kap levert een mooi contrast op met de moderne afwerking en herinnert je tegelijk aan de historie van het pand.

De combinatie van authentieke details, hoge plafonds en moderne afwerking zorgt voor een unieke woonbeleving.

De ligging is bijzonder. Aan de voorzijde het Noordereinde met voldoende mogelijkheden om te parkeren en uitzicht op de monumentale buitenplaatsen en landerijen. Het Goois Natuur Reservaat en Natuurmonumenten hebben rondom veel openbare natuurgebieden in beheer. Hier kan men heerlijk fietsen, wandelen of hardlopen. In Kortenhoef en 's-Graveland zijn drie basisscholen en een winkelcentrum te vinden. Voortgezet onderwijs vindt men volop in Hilversum en Bussum.

- * Fantastische leefruimte op de begane grond van ruim 100 m²;
- * 6-7 kamers op de twee verdiepingen;
- * 2 badkamers;
- * Karakteristieke woning met veel authentieke details;
- * Gelegen aan het water;
- * Drie terrassen/balkons met optimale buitenbeleving;
- * Sfeervolle kapverdieping met zichtbare houten spanten;
- * Energielabel C en overal vloerverwarming
- * Gelegen nabij natuurgebieden, voorzieningen en uitvalswegen.

Wij adviseren geïnteresseerden om zich bij de aankoop van een woning te laten begeleiden door een eigen aankoopmakelaar. Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen, en ondersteunt u tijdens het aankoopproces en helpt u bij het maken van een weloverwogen beslissing.

Daarnaast wijzen wij u erop dat bij deze woning een ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst. Dit houdt in dat de woning, vanwege het bouwjaar, mogelijk niet op alle gebieden voldoet aan de hedendaagse eisen en normen. Kopers dienen hiermee rekening te houden bij hun onderzoek naar de staat van de woning.

Vraagprijs € 1.195.000,00 kosten koper



Description

Noordereinde 63, 1243 JJ 's-Graveland

Attention, home lovers!

Some homes have something you simply can't replicate: character, history, and an atmosphere that has evolved over more than a century—one you feel the moment you step inside. Noordereinde 63 is one such home.

Located on Noordereinde, with estates at the front and the 's-Gravelandse Vaart canal bordering the rear, this surprisingly spacious and very tastefully decorated home from 1899 stands out. Behind the characteristic facade lies no less than approximately 262 m² of living space, spread across multiple floors. Authentic elements and contemporary living comfort go hand in hand here effortlessly.

The current residents have very recently (2023) modernized the home with a keen sense of style and quality. The result is a delightful family home with a warm atmosphere, spacious living areas, and a layout that perfectly suits today's needs.

With over 100 m² of floor space and a generous ceiling height (3.00 meters), the ground-floor living area is undoubtedly the heart of the home. Large windows and plenty of glass provide beautiful natural light and charming views through the space. The open-concept kitchen with a sink island invites you to pull up a chair. Both the living room and the kitchen offer direct access to the waterfront terrace. Virtually the entire rear facade is made of glass, allowing the indoors and outdoors to blend together naturally. The living space on the ground floor is immense, yet it also offers various spots where you can find your own little nook.

One of the absolute highlights of this home is its unique waterfront location. At the rear, you can enjoy a stunning view of the water. This is the west side of the property, so you can enjoy the sun and the view well into the evening. You can also enjoy this view from the rooftop terraces on the first and second floors, ensuring there's always a pleasant spot in the sun or shade to be found at any time of day.

On the first floor, there are four spacious bedrooms (a fifth room could potentially be added). The master bedroom measures 38 m² and features a balcony facing the water. The view from this room is stunning. The three other bedrooms measure 12 m², 14 m², and 16 m² respectively. The large bathroom features a walk-in shower, bathtub, double sink, and a toilet. The second bathroom, complete with a shower, double sink, and toilet, is also fully equipped and absolutely ideal for children and/or guests.

In the attic, the top floor of the house, there is also plenty of space. On this full-sized floor, there is a separate bedroom/study, and the remaining space is perfectly suited for a variety of uses. The approximately 30 m² rooftop terrace offers not only plenty of privacy but also a magnificent view of the



meadows. This is the place where you can sit in the sun until late in the evening. The wooden rafters in the attic provide a beautiful contrast to the modern finishes and simultaneously remind you of the building's history.

The combination of authentic details, high ceilings, and modern finishes creates a unique living experience.

The location is exceptional. At the front lies the Noordereinde, with ample parking and views of the historic country estates and farmland. The Goois Nature Reserve and Natuurmonumenten manage many public nature areas in the surrounding area. These are perfect for cycling, walking, or running. Kortenhoef and 's-Graveland are home to three elementary schools and a shopping center. Secondary schools are plentiful in Hilversum and Bussum.

- * Fantastic living space on the ground floor of over 100 m²;
- * 6-7 rooms across two floors;
- * 2 bathrooms;
- * Characteristic home with many authentic details;
- * Located on the waterfront;
- * Three terraces/balconies offering optimal outdoor living;
- * Charming attic with exposed wooden beams;
- * Energy efficiency rating C and underfloor heating throughout
- * Located near nature reserves, amenities, and major roads.

We advise interested parties to seek the assistance of their own buyer's agent when purchasing a home. A buyer's agent represents your interests, supports you throughout the purchasing process, and helps you make an informed decision.

In addition, please note that an age clause will be included in the purchase agreement for this property. This means that, due to its year of construction, the property may not meet current requirements and standards in all areas. Buyers should take this into account when assessing the condition of the property.

Asking price € 1.195.000,00 Costs for Buyer



Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.195.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	
Aantal kamers	7 kamers waarvan 6slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.005 m ³
Perceel oppervlakte	170 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	262 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1909
Ligging	Aan drukke weg, vrij uitzicht, aan vaarwater, in bosrijke omgeving
Tuin	Zonneterras 10 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Adresgegevens	
Noordereinde 63 1243 JJ 'S-GRAVELAND	



Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



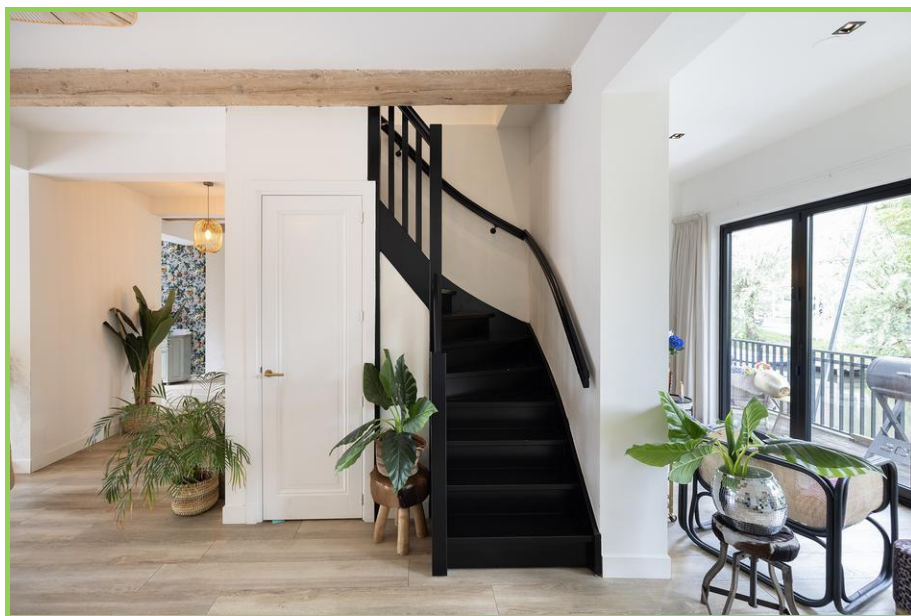


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



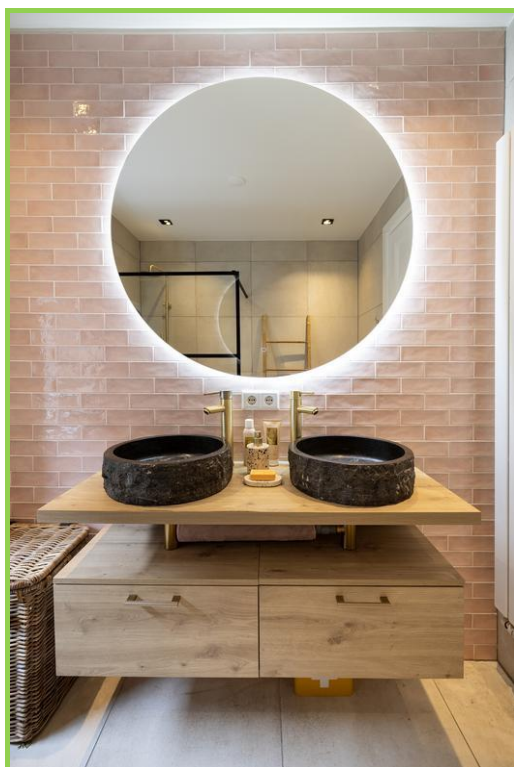


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



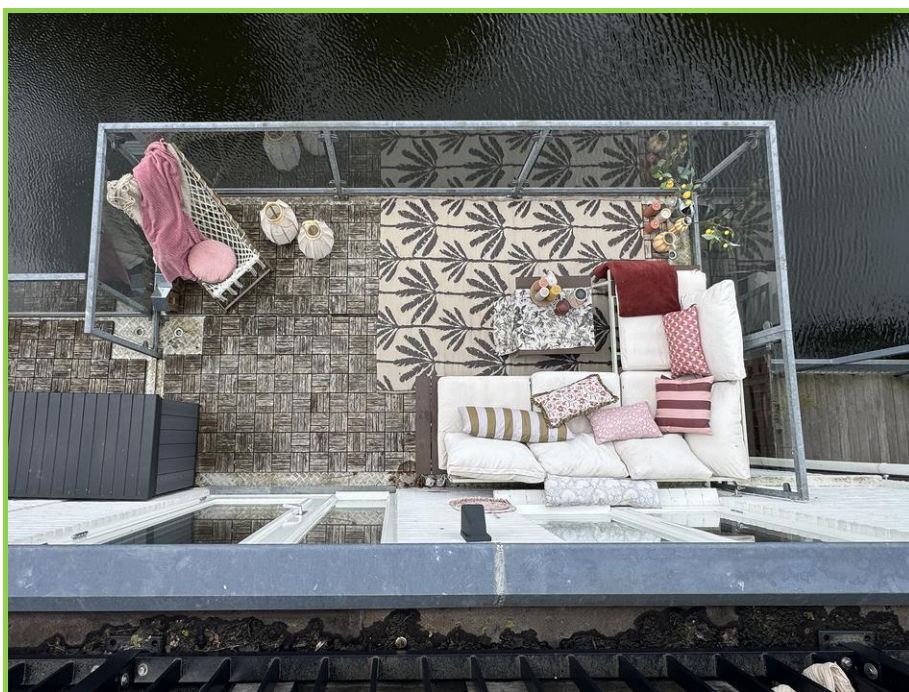


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



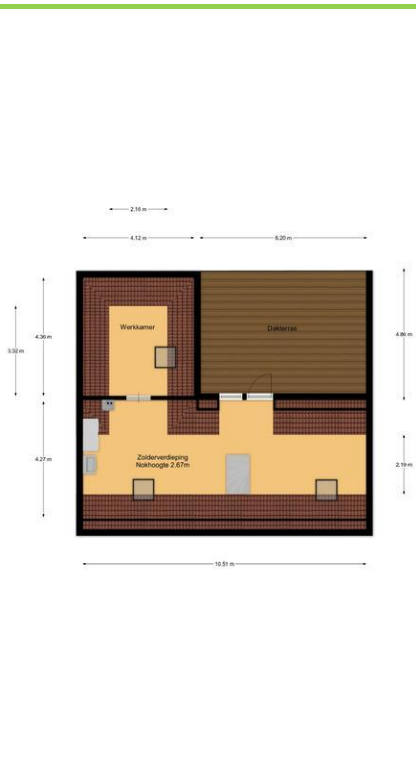


Gooiland
makelaardij



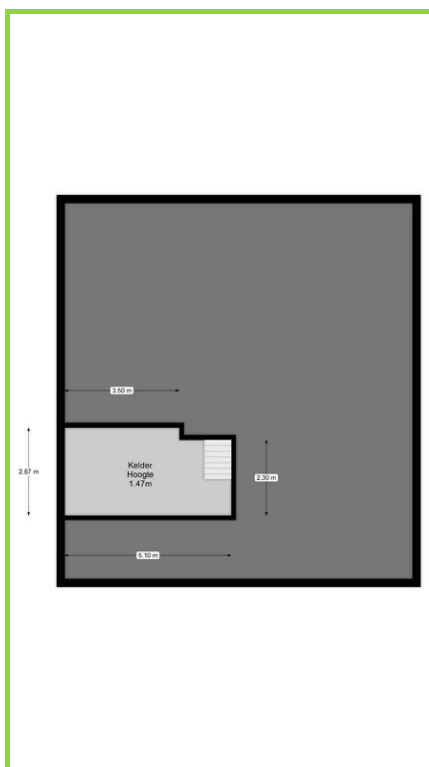


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





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 speken aan welke voorwaarden moet worden voldaan wilt u zich succesvol kunnen beroepen op deze ontbindende voorwaarde.



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 onderhandelingstraject. 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.