



EEN UNIEKE VRIJSTAANDE VILLA WAAR STADSE ENERGIE,
LUXE EN RUSTIG EN GROEN WONEN SAMENKOMEN.



PERCEEL EN LOCATIE

Dit is zo'n huis dat je zelden tegenkomt. Vrijstaand, instapklaar, stijlvol gerenoveerd, energiezuinig en omgeven door groen, terwijl station Weesp, het historische centrum en de verbinding richting Amsterdam zich allemaal op korte afstand bevinden.

Verscholen op een royaal perceel van maar liefst 675 m² groot, staat deze karaktervolle vrijstaande villa uit 1931. Een huis dat generaties heeft zien komen en gaan en door de jaren heen altijd met liefde, aandacht en respect is bewoond. Dat voel je direct. In de warmte van de ruimtes, in de zeer hoogwaardige afwerking, in de enorme hoeveelheid licht door de vele ramen en in de manier waarop het oorspronkelijke karakter niet is weggepoetst, maar juist is versterkt.





Onder de vernieuwde rieten kap, die hier letterlijk de kroon op het huis vormt, schuilt een villa met geschiedenis, warmte en karakter. Een plek die circa tien jaar geleden onder architectuur compleet is gerenoveerd, geïsoleerd en verduurzaamd tot energielabel A, zonder haar ziel kwijt te raken. Daarbij zijn onder andere het dak vernieuwd en diverse grote werkzaamheden uitgevoerd, waardoor hier een unieke combinatie is ontstaan van charme en hedendaags wooncomfort.

Dat voel je in de zichtlijnen naar het groen, in de sfeervolle leefruimtes, in de zichtbare balkenconstructies en in de manier waarop iedere ruimte zijn eigen karakter heeft behouden.

De ligging is bijzonder: de villa grenst aan het historische en monumentale groen van begraafplaats Landscroon, die grotendeels in ruste is. Dat draagt bij aan het vrije, groene en beschutte gevoel rondom de woning en maakt deze plek, midden in Weesp, verrassend rustig en privé.

De woning wordt benaderd via een oprijlaan. Op eigen terrein is bovendien ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig, iets wat op deze centrale locatie in Weesp een groot pluspunt is.



BEGANE GROND

De leefkeuken die is voorzien van alle gemakken, vormt het natuurlijke middelpunt van het huis. Een plek waar de dag vanzelf samenkomt. Lange diners met familie en vrienden, koffie aan de keukentafel, kinderen die binnen en buiten lopen terwijl het licht via de vele ramen naar binnen valt. Dat geeft de villa een verrassend vrij gevoel, alsof het oude buitenleven van deze plek nog altijd een beetje voelbaar is.

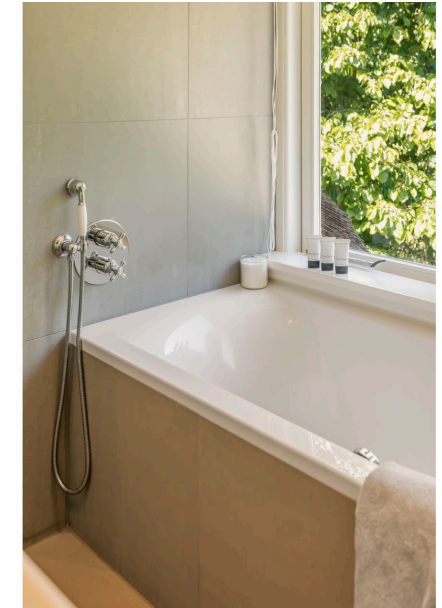
Zowel de eetkamer als de zitkamer beschikken over openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten hier op een vanzelfsprekende manier in elkaar overlopen. De sfeervolle zitkamer met open haard is zo'n plek waar je vanzelf gaat zitten zodra het buiten donker wordt. Een heerlijke ruimte om op de bank neer te ploffen en de avond rustig voorbij te laten gaan. De klassieke eikenhouten visgraatvloer op zowel de begane grond als de verdieping versterkt de warme en luxe uitstraling van het huis.













EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De ruime master-bedroom beschikt over een royale inloopkledingkast en geeft een mooi uitzicht over het grootste gedeelte van de tuin. Aan de andere kant van de verdieping bevindt zich een zeer ruime kinderkamer met eveneens een inloopkast. Deze kamer biedt de mogelijkheid om weer te worden verdeeld in twee volwaardige kamers en de inloopkast leent zich bovendien uitstekend voor het realiseren van een tweede badkamer. Tussen deze twee kamers in bevindt zich een fijne kamer op het zuiden, die momenteel als werkruimte is ingericht.

De badkamer heeft ook veel daglicht en is smaakvol uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Terwijl u hier in bad ligt en uitkijkt op het groen, voelt het haast alsof je ergens midden in de natuur verblijft. Ook op deze verdieping zijn de karakteristieke balken zichtbaar aanwezig.





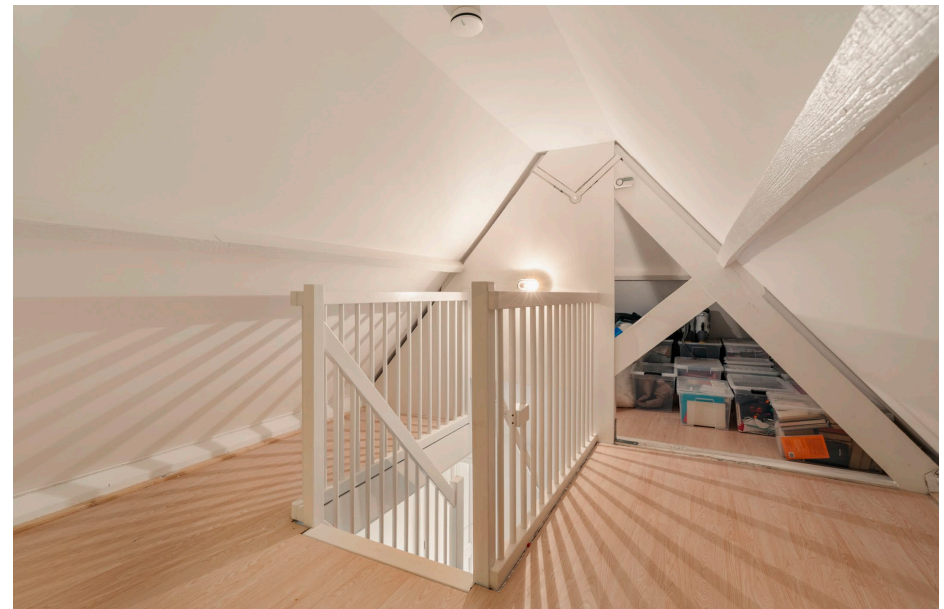






TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping, waar de zichtbare balkenconstructie prachtig laat zien hoe karaktervol dit huis werkelijk is. De zolder van circa 10 m² is in de aanmelding meegenomen als woonoppervlak. In de huidige situatie wordt deze ruimte volgens de NEN 2580 nog aangemerkt als overige inpandige ruimte, maar met het plaatsen van een dakraam kan deze ook formeel als woonoppervlakte worden meegerekend. Met een dakkapel ontstaat bovendien een nog ruimere en praktischere verdieping, ideaal als extra slaapkamer, atelier of werkruimte.



TUIN EN BIJGEBOUWEN

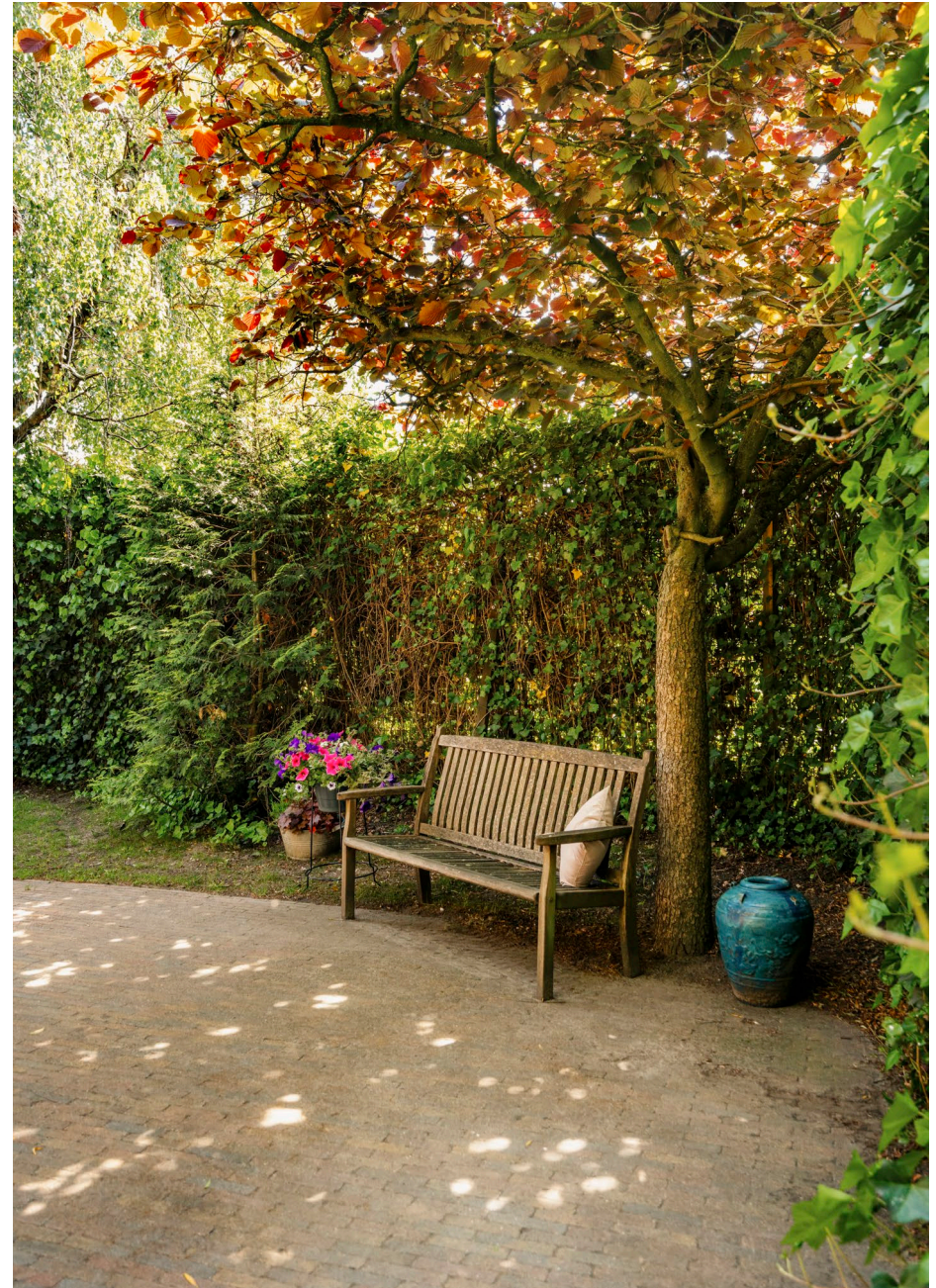
Ook buiten heeft de villa iets bijzonders. De grote, groene tuin rondom voelt beschut en volwassen aan, met meerdere plekken om buiten te zitten. Onder de overkapping, in de zon of juist verscholen tussen het groen. De hoeveelheid buitenruimte rondom de woning versterkt het gevoel van vrijheid dat hier overal aanwezig is.

Achter op het perceel bevindt zich een forse, eveneens rietgedekte, schuur in dezelfde stijl als de villa. Dit bijgebouw had in het verleden een douche- en toiletruimte. Deze voorzieningen kunnen relatief eenvoudig weer in gebruik worden genomen. Bovendien is de schuur met geringe investering gedegen te isoleren. Hierdoor biedt deze ruimte enorm veel mogelijkheden voor extra woonoppervlak, een atelier, een guesthouse, een studio voor kinderen, of andere invullingen.

Naast het bijgebouw bevindt zich op het perceel een zeer royale garage van circa 59 m².

Bij de complete renovatie is bovendien al rekening gehouden met een mogelijke uitbouw aan de voorzijde van de villa, waarmee het woonoppervlak in de toekomst eventueel nog met circa 40 m² vergroot zou kunnen worden.







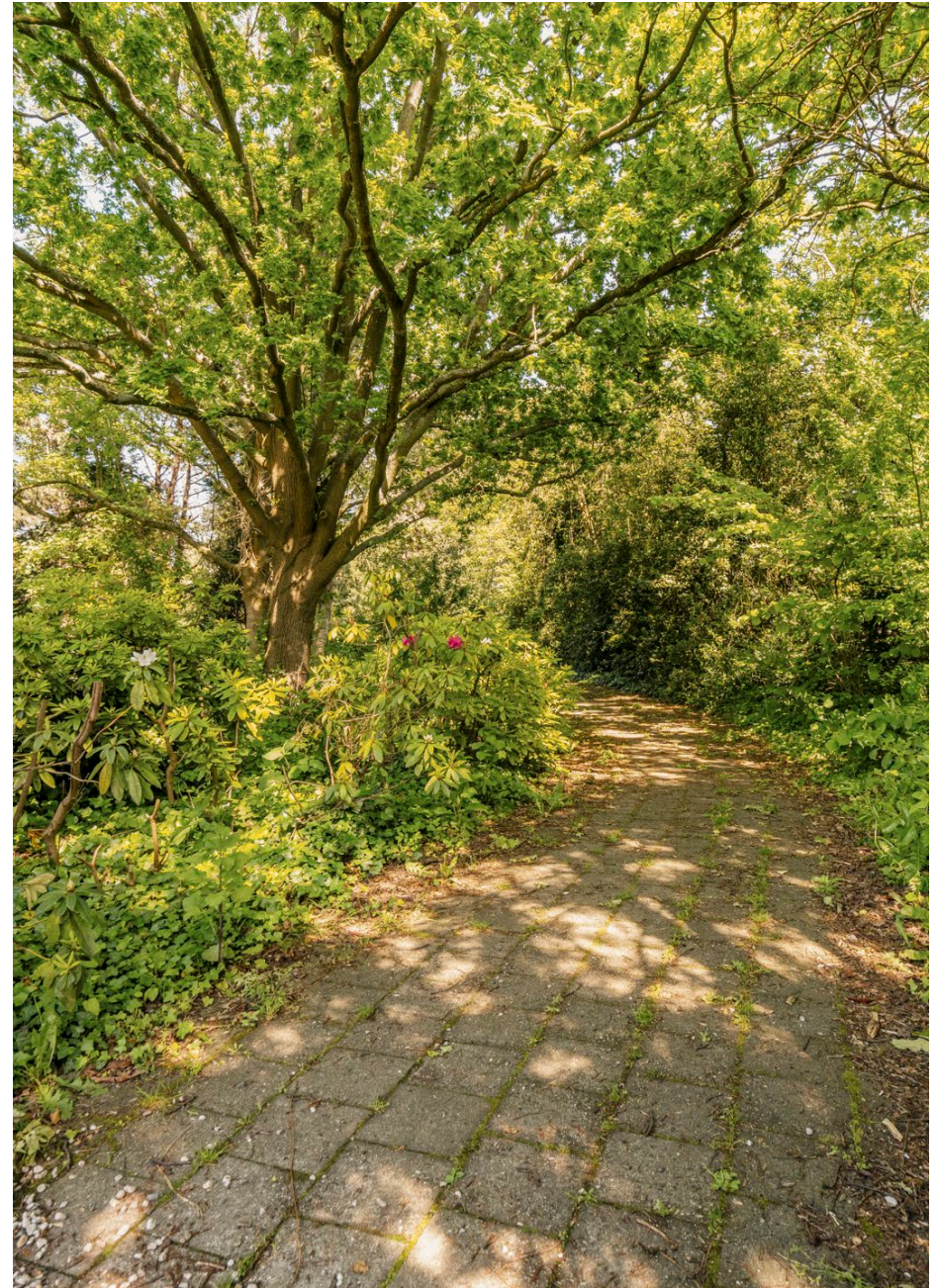


BIJZONDERHEDEN

Het is de combinatie van historie, sfeer, licht, vrijheid, luxe en zorgvuldige renovatie die de woning aan de Korte Muiderweg 10 zo uniek maakt. Een villa waar het oude karakter van Weesp nog voelbaar is en waar zichtbaar met liefde voor is gezorgd. Een huis met een ziel.

- Vrijstaande karaktervolle villa
- Instapklaar
- Bouwjaar 1931
- Gemeente monument
- De woning ligt in de bufferzone van de monumentale begraafplaats, monumentale status is nog in onderzoek
- De woning heeft volgens Bureau Monumenten en Archeologie geen hoge monumentale waarde
- Mogelijkheid tot uitbouwen
- 10 jaar geleden onder architectuur verbouwd
- Woonoppervlakte volgens NEN 2580 richtlijnen 129, 2m²
- Overige inpandige ruimte volgens NEN 250 richtlijnen 10,3 m² (meegerekend in het woonoppervlak)
- Garage circa 59 m²
- Externe bergruimte/schuur circa 23 m²
- Gelegen op een royaal perceel van 675 m²
- Door de jaren heen zorgvuldig gerenoveerd met behoud van karakter
- Geïsoleerd en verduurzaamd
- Energielabel A
- Twee entrees: vanaf de straatzijde en via de (gemeenschappelijke) oprijlaan
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Groene tuin rondom de woning, veel buitenruimte
- Meerdere zitplekken in de tuin
- Overkapping in de tuin
- Grenzend aan het monumentale groen van Landschoon
- Loopafstand van station Weesp
- Loopafstand van het historische centrum van Weesp
- Goede bereikbaarheid richting Amsterdam, 't Gooi en uitvalswegen



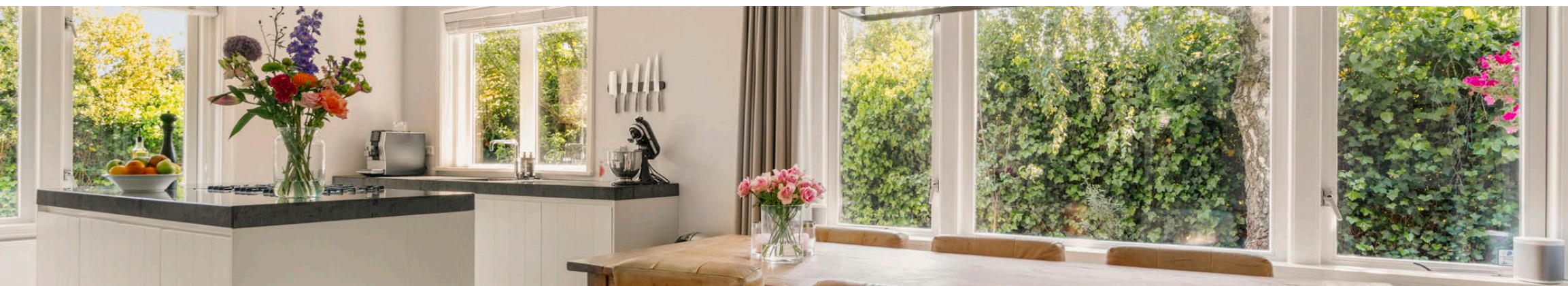


PERFECTE COMBINATIE

Weesp is onderdeel van Amsterdam geworden en veel Amsterdammer hebben dit vriendelijke vestingstadje inmiddels ontdekt. Het heeft dan ook de perfecte combinatie van stadse bedrijvigheid, prachtige oude kerken, straatjes en grachtjes en niet te vergeten: de Vecht! Deze schitterende rivier kronkelt dwars door het centrum. Je kunt er in zwemmen, varen naar Muiden, Amsterdam of Nigtevecht, aan picknicken of op schaatsen. Het oude centrum is kleinschalig met veel lokale ondernemers. Ook zijn er veel terrassen en is er een gevarieerd verenigingsleven.







KENMERKEN

SOORT WONING	VILLA
TYPE WONING	VRIJSTAANDE WONING
BOUWJAAR	1931
AANTAL SLAAPKAMERS	4
AANTAL BADKAMERS	1
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WOONFUNCTIE	140
OVERIG	ZOLDER



KENMERKEN

BUITENRUIMTE	TUIN RONDON
ACHTEROM	JA
POSITIE	RONDON
KWALITEIT	VERZORGD
BERGING	GARAGE, SCHUUR
PARKEREN	OP EIGEN TERREIN
PERCELOPPERVLAKE	675 M2

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING EN BIJGEBOUWEN



PERCEEL



AANVULLENDE INFORMATIE

ALGEMEEN:

Alle door AEMESTELLE MAKELAARS en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bieding. Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van worden uitgegaan dat hetgeen in hier is weergegeven slechts indicatief is.

ONDERZOEK EN DESKUNDIGHEID:

Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is AEMESTELLE MAKELAARS de adviseur van verkoper en voert de door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen uit en -zoals gezegd- met inachtneming van de belangen van haar opdrachtgever. Wij adviseren u derhalve uw eigen onafhankelijke NVM-makelaar te raadplegen. Indien aspirant-koper geen gebruik zal maken van een deskundige aankoop begeleiding, dan dient hijzelf de voor de koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

De verkoper en diens makelaar zal evenwel een aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig.

Belangrijk!! Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet zelf deskundig genoeg alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

UITBRENGEN VAN BIEDINGEN:

Volledigheidshalve maken wij melding van de verkoopcondities in geval een aspirantkoper geen gebruik wenst te maken van een deskundige aankoop-begeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden slechts behandeld indien schriftelijk aan verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR KOPER:

Indien de koper een consument is, moet de koop schriftelijk worden gesloten. De koper heeft, na het ontvangen van de getekende koopovereenkomst of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan hij alsnog van de koop afzien.

NB:

Aan louter een eventuele wilsovereenstemming c.q. mondelinge overeenkomst tussen partijen kunnen géén rechten worden ontleend! Verkoper stelt zich dan ook uitdrukkelijk op het standpunt dat slechts een overeenkomst tot stand komt nadat deze door BEIDE partijen is ondertekend. Dit kan gebeuren bij de notaris of bij de makelaar.



AEMESTELLE MAKELAARS

WWW.AEMESTELLEWEESP.NL



Voor meer informatie: WWW.AEMESTELLEWEESP.NL