



DEZE WONING WACHT OP **JOU.**

PRINSES IRENEHOF 87
1411 CC NAARDEN

€ 499.000,- k.k.



KENMERKEN

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	88 m2
Bouwjaar	1950
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Voor- en achtertuin

Verwarming	CV-combiketel Intergas HRE Kombi Kompakt (2022)
Warm water	CV-combiketel Intergas HRE Kombi Kompakt (2022)
Energielabel	C, geldig tot 20-01-2036



OMSCHRIJVING

Aan de Prinses Irenenhof 87 in Naarden komen ruimte, licht en een speelse indeling samen. Na aanschaf in 2019 is de woning in twee fasen volledig en tot in de puntjes gerenoveerd. Er is goed nagedacht over de indeling, waarbij het maken van een gezellig thuis, met woongenot en moderne look-and-feel de belangrijkste uitgangspunten waren. Dit is bijzonder goed gelukt, een huis met deze mate van afwerking kom je maar zelden tegen.

Naast de uitgevoerde verbouwing is ook de verduurzaming niet uit het oog verloren. Zo is er sprake van spouwmuurisolatie, nagenoeg overal HR++ glas (badkamer dubbel glas), dakisolatie en een moderne CV ketel met nieuwe radiatoren. Dit heeft geresulteerd in een energielabel C en daarmee is een belangrijke basis gelegd voor comfortabel en energiezuinig wonen. Met relatief eenvoudige aanvullende maatregelen is de stap naar een label B of wellicht A klein.

Met de ruimte van een gezinswoning, drie slaapkamers waarvan één met een vide, de moderne open keuken met eiland, de moderne badkamer en sanitair en last but not least de recent aangelegde tuin is deze woning oprecht instapklaar voor jarenlang woongenot.

Indeling

Zodra je deze woning binnenkomt valt je gelijk de goede staat van onderhoud op. Tot in de puntjes verzorgd en altijd met liefde voor huis en tuin behandeld. Zo wil je het zien.

De hele woning is glad gestuukt, de begane grond is voorzien van een licht eiken lamelparketvloer met in de open keuken een vloer van Turks marmer, de verdieping is voorzien van een wit gelakte houten vloer evenals de zolderverdieping / vide, waarbij de badkamervloer weer is voorzien van Turks marmer. Door de kleurstelling en gebruikte materialen is er rust gecreëerd in de woning.

De overdekte entree met hal, met moderne meterkast, geeft toegang tot de trapopgang naar de verdieping, een bergkast en de luxe toiletruimte met fonteitje en de lichte L-vormige woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft een licht eiken vloer, glad gestuukte wanden en heeft door het open karakter, met grote raampartijen, een goede natuurlijke lichtinval. De open keuken (november 2020) met kookeiland en een barretje is voorzien van een inductie kookplaat met afzuigkap, koel-/vries combinatie, oven en een vaatwasser is voorzien van een Turks marmeren vloer. De woonkamer heeft via een grote schuifpui (november 2022) een directe doorloop naar de fraai aangelegde tuin. Er is rekening gehouden met behoud van authentieke details.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers met inbouwkasten en een ruime moderne badkamer. Tijdens de renovatie van de verdieping is meteen een geweldig leuke vide gecreëerd boven de grote slaapkamer aan de achterzijde. Zo'n typisch detail waar je niet zomaar aan denkt maar wat de woning nu net dat beetje extra geeft.



De moderne badkamer (2019) is, net als de keuken, voorzien van een Turks marmeren vloer, de wanden zijn voorzien van beton ciré stucwerk. De inloopdouche, 2e modern toilet, een vaste wastafel in een meubel en verwarming maken het plaatje van de badkamer compleet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap vanuit de grote slaapkamer bereik je de vide van de tweede verdieping. Verder geeft de overloop van de zolderverdieping nog toegang tot een afgesloten wasruimte waar ook de CV-ketel is geplaatst.

Tuin

De voor- en achtertuin zorgen samen voor een verrassend ruim gevoel. De tuin is in 2023 aangelegd met fraaie details en oog voor privacy rondom de woning. Uiteraard is ook hier nagedacht over het betrekken van de tuin bij het huis en vice versa. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de schuifpui aan de achterzijde en aan de voorzijde de overdekte entree. In beide tuinen is ook weer Turks marmer gebruikt. Door de ligging van beide tuinen is er op ieder moment van de dag wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. Voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap etc. is de tuin voorzien van een vrijstaande gemetselde schuur. Door de overkapping is de schuur vanuit huis altijd droog te bereiken.

Kortom: een oprecht instapklare gezinswoning op een leuk plekje in Naarden.

Installaties en bijzonderheden

- Fijne, volledig gerenoveerde gezinswoning met drie slaapkamers, verdieping met vide en een fraaie tuin.
- Totale woonoppervlakte van 88 m², perceel van 142 m².
- Grondig verbouwd en gemoderniseerd: Achterpui vervangen in 2022, riolering uitgevoerd in PVC, volledige elektrische installatie vervangen in 2019, vloer begane grond 2021, vloer verdieping 2019, keuken 2020, badkamer en sanitair 2019, radiatoren 2019, stucwerk 2019.
- Verwarming en warm water via een CV combi ketel (bwjr. 2022).
- Energielabel C, geldig tot 20-01-2036, HR++ glas, dak en gevelisolatie.
- Vergunning vrij parkeren aan de openbare weg.
- Oplevering in overleg, gunning eigenaar.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID



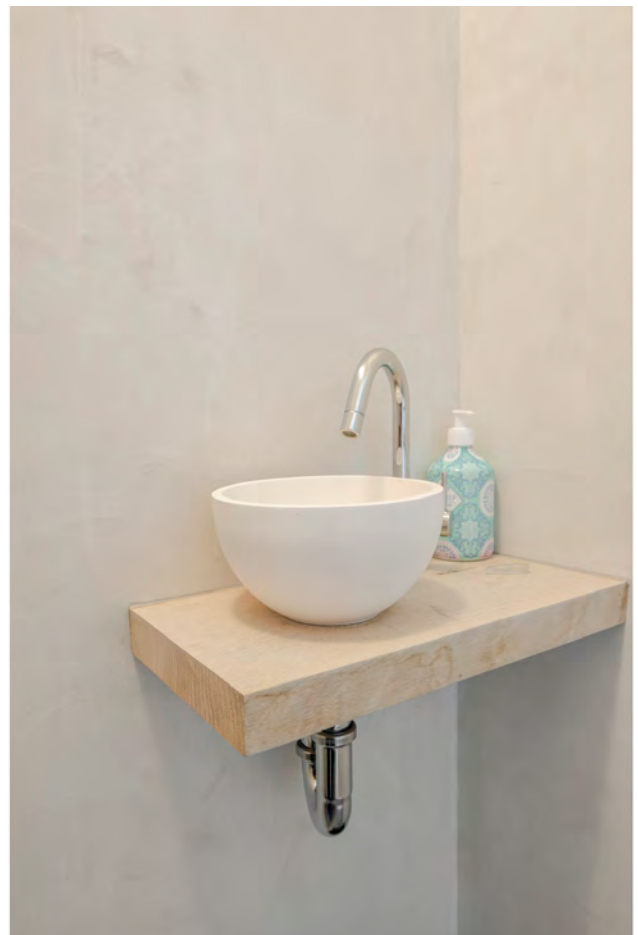
Ligging

De ligging van deze woning is zeer gunstig. Zowel het centrumgebied van Bussum als de kern van de Vestingstad Naarden met alle bezienswaardigheden en leuke eetgelegenheden, kroegjes en terrasjes van dien liggen in de directe nabijheid.

Direct om de hoek is een winkelrijtje voor de dagelijkse boodschappen, op maximaal 10 minuten fietsafstand is NS station Naarden-Bussum bereikbaar. Naarden ligt centraal in het Gooi, met scholen, sportverenigingen en alle voorzieningen.

Voor de wandel en fietsliefhebber zijn bv. natuurgebieden als Naardermeer, bos en heide in de directe omgeving. De uitvalsweg naar de snelweg A1 is goed verzorgd, binnen no-time bent u in het centrum van steden als Amsterdam of Amersfoort.

Een bijzonder prettige locatie voor wie alle dagelijkse voorzieningen en een goede bereikbaarheid binnen handbereik wil hebben.

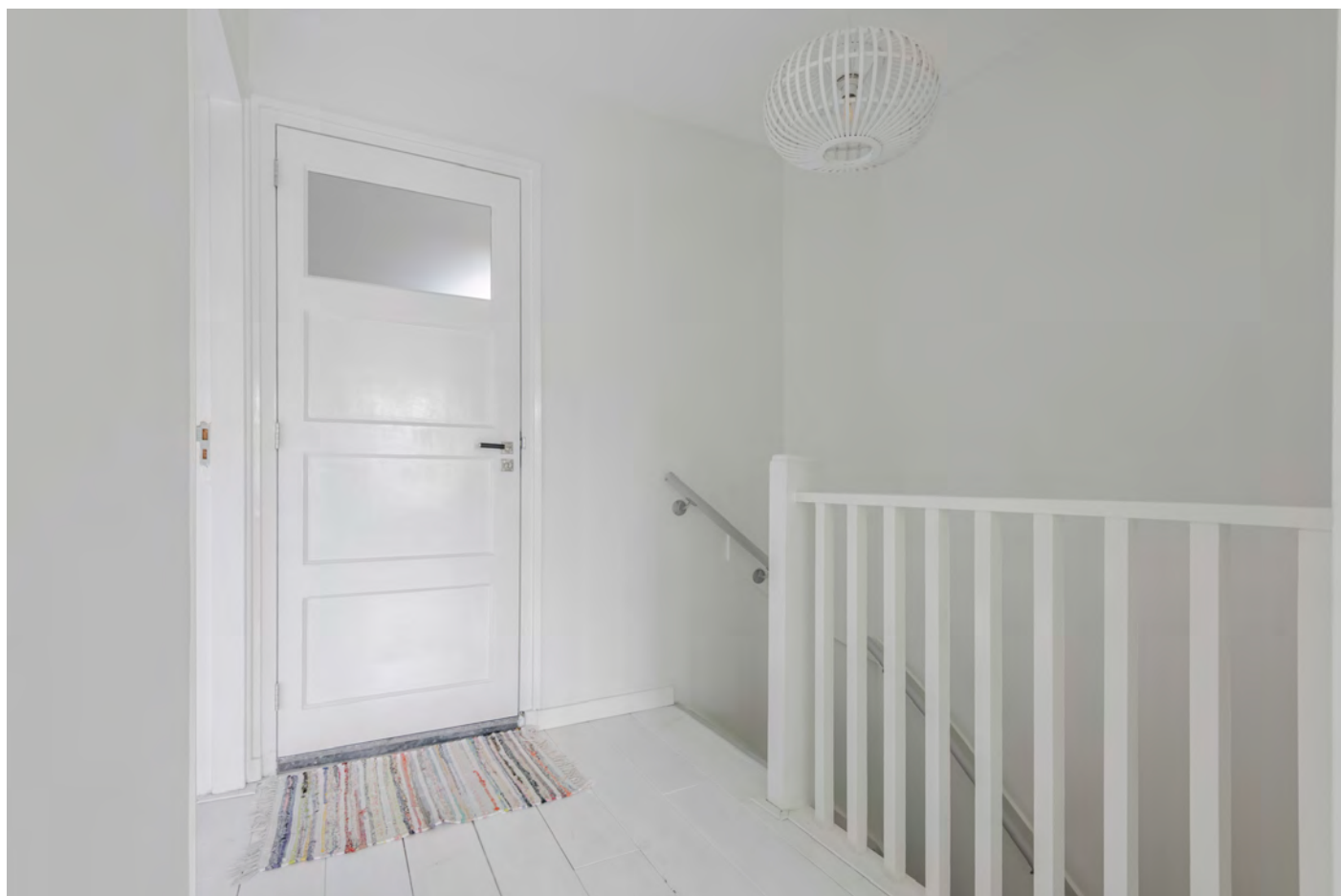












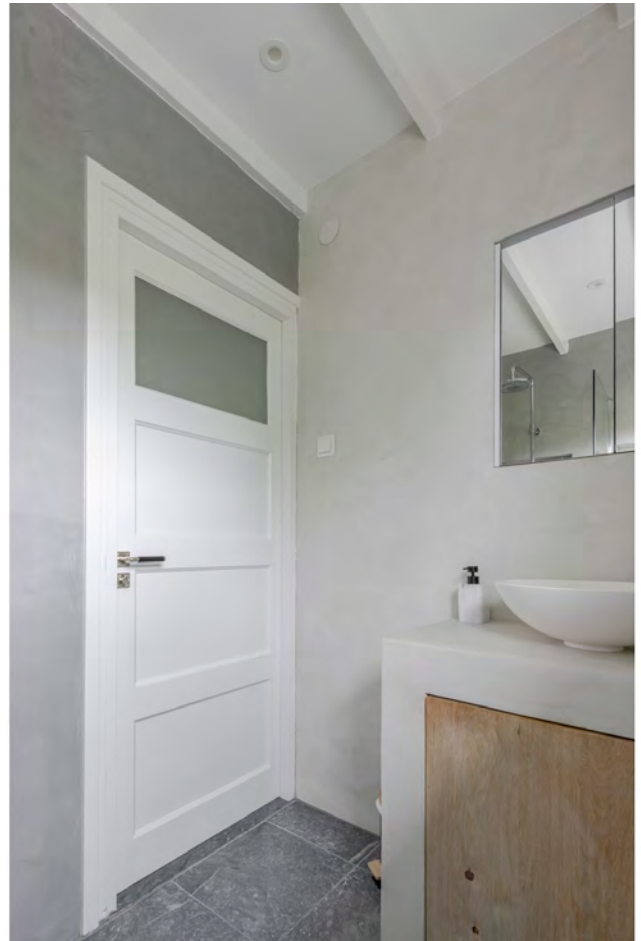






















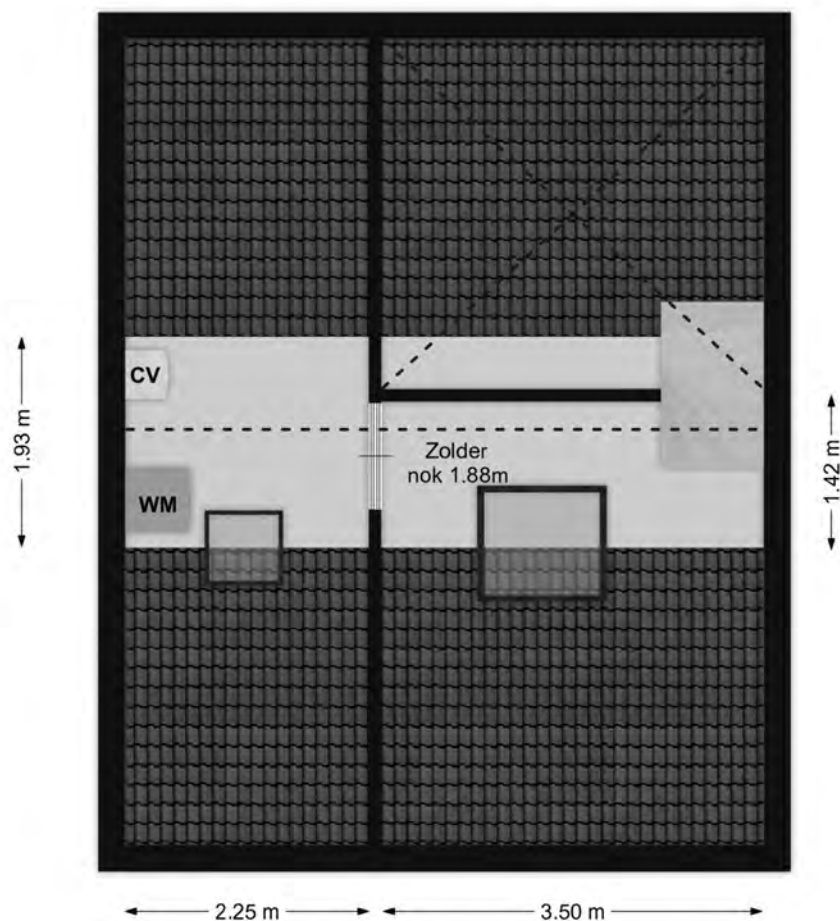
PLATTEGROND - BEGANE GROND



PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING





WIE ZIJN WIJ?

Wij zijn een klein team met grote resultaten.

Met ruim 20 jaar ervaring vinden vader Marcel en zoon Kaj het vooral leuk om samen op te trekken. We hebben geen duur kantoor en geen overig personeel, waardoor we de kosten voor onze klanten altijd laag kunnen houden.

Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
035 - 691 11 16 of 06 - 43 58 22 75
(whatsapp).



Scan deze QR-code
en blijf op de hoogte
van o.a. het nieuwste
woningaanbod



Nachtegaallaan 38, Bussum



06 - 43 58 22 75
06 - 21 28 38 66



035 - 691 11 16



info@vthmakelaardij.nl



@vthmakelaardij



Deze brochure werd met de grootste zorg opgesteld.
Mochten er in onze mededelingen toch fouten of vergissingen voorkomen, dan kunnen wij
hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.
Neem altijd persoonlijk contact met ons op, zodat wij volledig informatie en begeleidend
advies kunnen verschaffen over het object waarvoor u interesse heeft.



VTH Makelaardij is aangesloten bij de brancheorganisatie **Vastgoed Nederland** en is gecertificeerd in het landelijk erkende **MMCEPI** en **NRVT** kwaliteitsregister.



www.vthmakelaardij.nl