

# Noordereinde 63, 1243 JJ 's-Graveland

Vraagprijs € 1.195.000,00 kosten koper

## Omschrijving

**Noordereinde 63, 1243 JJ 's-Graveland**

Karakteristiek en royaal wonen (262 m² woonoppervlak) aan de 's-Gravelandse Vaart! met parkeerplaatsen direct voor de deur.

Op een prachtige locatie aan het Noordereinde, met aan de voorzijde de monumentale buitenplaatsen en aan de achterzijde de 's-Gravelandse Vaart, ligt deze bijzonder ruime en sfeervolle woning uit 1899.

Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend groot woonhuis schuil met een woonoppervlakte van circa 262 m², verdeeld over drie woonlagen. De woning is in 2023 door de huidige eigenaren met veel smaak en oog voor detail gemoderniseerd, waarbij de authentieke uitstraling van het pand behouden is gebleven. De royale leefruimtes, hoge plafonds, meerdere slaapkamers en twee badkamers maken dit tot een heerlijk gezinshuis. Bijzonder is de ligging direct aan het water met drie terrassen/balkons op het westen. Je kunt hier tot in de avonduren genieten van de zon en het fraaie uitzicht.

Indeling:

Begane grond:
De begane grond beschikt over een indrukwekkende leefruimte van ruim 100 m² met een plafondhoogte van circa 3 meter. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een prachtig zicht op het achtergelegen water.
De sfeervolle woonkamer en de moderne open woonkeuken met spoeleiland staan met elkaar in verbinding. Ondanks de royale afmetingen biedt deze verdieping voldoende mogelijkheden voor het creëren van verschillende gezellige zitgedeelten.

Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken is het terras aan het water bereikbaar. De vrijwel geheel glazen achtergevel zorgt ervoor dat ook vanuit de woning volop genoten kan worden van de bijzondere ligging.

Eerste verdieping:
Op deze verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en twee complete badkamers. De royale ouderslaapkamer van circa 38 m² beschikt over een eigen balkon aan de waterzijde met een prachtig uitzicht. De overige drie slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 12, 14 en 16 m². Desgewenst is op deze verdieping nog een extra slaapkamer te realiseren. De grote badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. De tweede badkamer beschikt over een douche, dubbele wastafel en toilet, ideaal voor kinderen en/of logés.

Tweede verdieping:
Ook de kapverdieping biedt verrassend veel ruimte. De fraaie, in het zicht gelaten houten spanten geven

deze verdieping een geheel eigen karakter. Naast een separate slaap-/studeerkamer is er een grote open ruimte die uitstekend geschikt is als werk-, speel- of hobbyruimte.
Het royale dakterras van circa 30 m² biedt veel privacy en een schitterend uitzicht over het water en de achtergelegen weilanden. Ook dit is een heerlijke plek om tot laat in de avond van de zon te genieten.

Ligging:
Het Noordereinde behoort tot de karakteristieke locaties van 's-Graveland. Aan de overzijde van de woning bevinden zich de historische buitenplaatsen en landerijen. De vele natuurgebieden van Natuurmonumenten en het Goois Natuurreservaat in de directe omgeving bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en sporten.
In 's-Graveland en het nabijgelegen Kortenhoef bevinden zich diverse basisscholen en een winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Middelbare scholen zijn volop aanwezig in Hilversum en Bussum. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Direct aan de straat is voldoende gelegenheid.

Bijzonderheden:
• Karakteristieke woning uit 1899;
• Woonoppervlakte circa 262 m²;
• In 2023 smaakvol gemoderniseerd;
• Royale leefruimte op de begane grond van ruim 100 m²;
• Plafondhoogte op de begane grond van circa 3 meter;
• 6 à 7 kamers op de verdiepingen;
• Twee complete badkamers;
• Direct gelegen aan de 's-Gravelandse Vaart;
• Drie terrassen/balkons op het westen;
• Sfeervolle kapverdieping met authentieke houten spanten;
• Gehele woning voorzien van vloerverwarming;
• Energielabel C;
• Gelegen nabij natuurgebieden, winkels, scholen en uitvalswegen.

Een bijzonder woonhuis voor liefhebbers van karakteristiek wonen, met veel ruimte, hedendaags wooncomfort en een prachtige ligging aan het water.

Vraagprijs € 1.195.000,00 kosten koper

## Description

**Noordereinde 63, 1243 JJ 's-Graveland**

A distinctive and spacious home (262 m² of living space) on the 's-Gravelandse Vaart! with parking spaces right on the doorstep.

In a beautiful location on Noordereinde, with the historic country estates at the front and the 's-Gravelandse Vaart at the rear, lies this exceptionally spacious and charming house dating from 1899.

Behind the characteristic façade lies a surprisingly spacious house with a living area of approximately 262 m², spread over three storeys. The property was modernised in 2023 by the current owners with great taste and an eye for detail, whilst retaining the building's authentic character. The spacious living areas, high ceilings, multiple bedrooms and two bathrooms make this a wonderful family home. A particular highlight is its location right on the waterfront, with three west-facing terraces/balconies. Here, you can enjoy the sun and the beautiful views well into the evening.

Layout:

Ground floor:
The ground floor features an impressive living space of over 100 m² with a ceiling height of approximately 3 metres. The large windows provide plenty of natural light and a stunning view of the water behind the property.
The cosy living room and the modern open-plan kitchen with a sink island are interconnected. Despite its generous dimensions, this floor offers plenty of scope for creating various cosy seating areas.

The waterside terrace is accessible from both the living room and the kitchen. The rear façade, which is almost entirely glazed, ensures that the exceptional location can be fully enjoyed from within the property.

First floor:
This floor comprises four spacious bedrooms and two fully fitted bathrooms. The generous master bedroom, measuring approximately 38 m², features its own waterside balcony with a stunning view. The other three bedrooms measure approximately 12, 14 and 16 m² respectively. If desired, an additional bedroom could be created on this floor. The large bathroom is fitted with a bath, walk-in shower, double washbasin and toilet. The second bathroom features a shower, double washbasin and toilet, ideal for children and/or guests.

Second floor:
The attic floor also offers a surprising amount of space. The beautiful exposed wooden rafters give this floor a character all of its own. In addition to a separate bedroom/study, there is a large open space that is

perfectly suited as a work, play or hobby room.
The spacious roof terrace, measuring approximately 30 m², offers plenty of privacy and a magnificent view over the water and the meadows beyond. This, too, is a lovely spot to enjoy the sun until late in the evening.

Location:
Het Noordereinde is one of 's-Graveland's most distinctive locations. Opposite the property lie historic country estates and farmland. The many nature reserves managed by Natuurmonumenten and the Goois Nature Reserve in the immediate vicinity offer plenty of opportunities for walking, cycling and sports.
In 's-Graveland and the nearby town of Kortenhoef, there are several primary schools and a shopping centre for daily shopping. There is a wide range of secondary schools in Hilversum and Bussum. Major roads are also easily accessible. There is ample parking directly on the street.

Special features:
- Characteristic house dating from 1899;
- Living area of approximately 262 m²;
- Tastefully modernised in 2023;
- Spacious living area on the ground floor of over 100 m²;
- Ceiling height on the ground floor of approximately 3 metres;
- 6 to 7 rooms on the upper floors;
- Two full bathrooms;
- Situated directly on the 's-Gravelandse Vaart;
- Three west-facing terraces/balconies;
- Charming attic floor with authentic wooden trusses;
- Underfloor heating throughout the property;
- Energy rating C;
- Situated near nature reserves, shops, schools and major roads.

A unique home for those who appreciate characterful living, offering plenty of space, modern living comfort and a beautiful waterside location.

Asking price € 1.195.000,00 Costs for Buyer

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | € 1.195.000,00 |
| **Soort** | Woonhuis |
| **Type woning** | Tussenwoning |
| **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** | 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<br>1243 JJ 'S-GRAVELAND |  |

Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



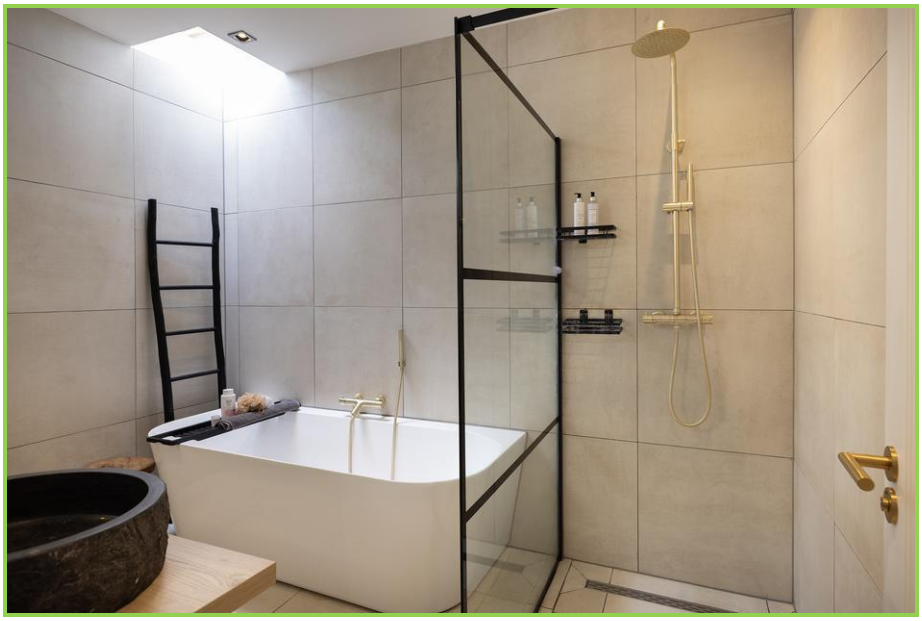


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij

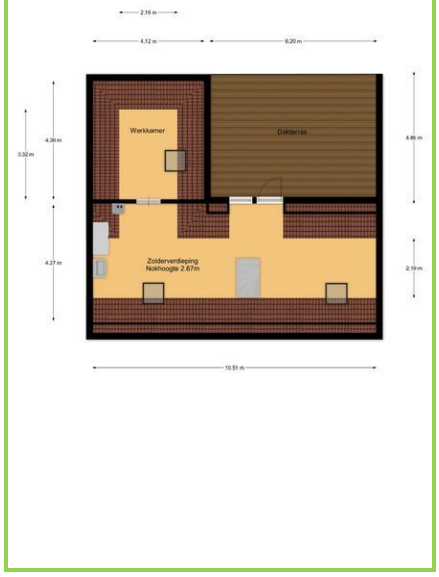


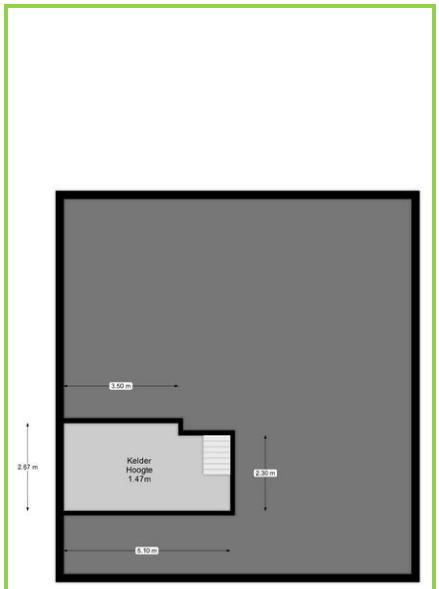


Gooiland
makelaardij







2.16 m
4.12 m
6.20 m
3.52 m
4.36 m
4.27 m
4.86 m
2.19 m
10.51 m
Werkkamer
Dakterras
Zolderverdieping
Nokhoogte 2.67m


3.50 m
2.67 m
Kelder
Hoogte
1.47m
2.30 m
5.10 m

**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 gedeponeerd 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 moderniseringen 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.