

VOORMA EN WALCH  
sinds 1936  
MAKELAARS IN HET GOOI

*het team*



'S-Graveland  
Noordereinde 49

VOORMA EN WALCH  
sinds 1936  
MAKELAARS IN HET GOOI

*het team*

## Welkom!

Voorma en Walch Makelaars is al meer dan tachtig jaar dé makelaar in 't Gooi en heeft kantoren in Blaricum, Laren, Huizen, Bussum, Hilversum en Naarden Vesting. In onze kantoren werken ervaren en gecertificeerde makelaars die onze klanten altijd op de juiste manier begeleiden met de aankoop, (stille) verkoop, nieuwbouw, taxatie en verhuur van woningen, appartementen en bedrijven. Voorma en Walch Makelaars is aangesloten bij de NVM zodat je altijd weet dat je te maken hebt met een kwaliteitsmakelaar.

Voor vragen over deze woning kunt u terecht bij makelaar:



**Tiffany de Beer**

06-83649570

035-539 90 88

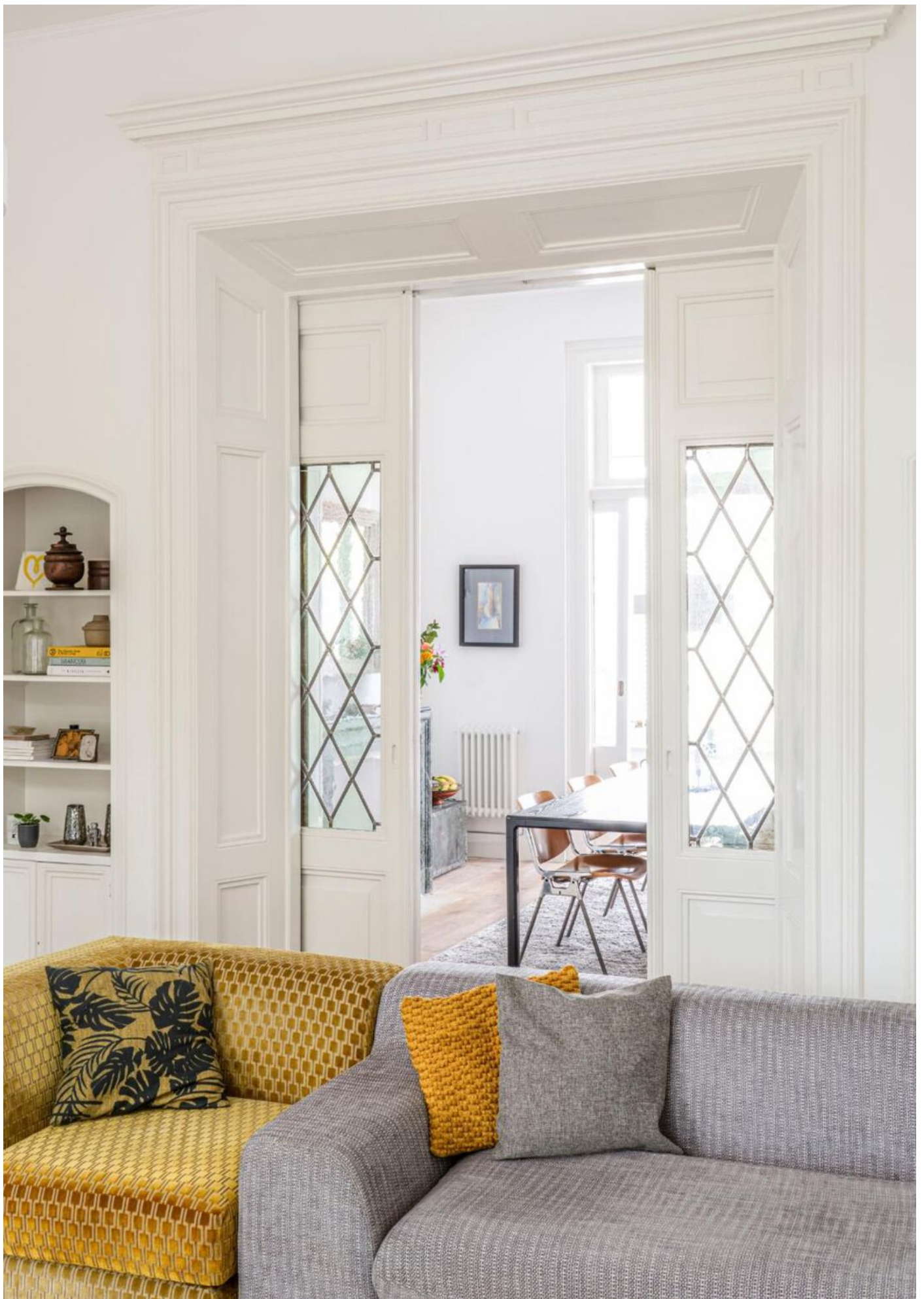
# WELKOM

# Wordt dit uw droomwoning?

Noordereinde 49  
'S-Graveland

## Kenmerken

- Soort woning: Benedenwoning
- Bouwvorm: Bestaande bouw
- Aantal kamers: 4 (1 slaapkamers)
- Bouwjaar: 1890
  
- Woonoppervlakte: 96 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 454 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 0 m<sup>2</sup>
- Isolatie: Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
  
- Garage: Geen garage
- Tuin: undefined m<sup>2</sup>
  
- Oplevering: Beschikbaar
  
- Overig



# sfeervol gerenoveerd 3-kamerappartement

Verscholen in het pittoreske 's-Graveland, omarmt dit charmante 3-kamerappartement op de begane grond een landelijke ambiance met een weelderig terras aan de 's-Gravelandse vaart, omringd door het betoverende bos van Gooilust. Recentelijk onderging dit pareltje een volledige renovatie, waarbij het originele karakter zorgvuldig werd behouden en elk detail doordacht werd vormgegeven. Hoogwaardige, duurzame materialen en een focus o

## LANDELIJKE LUXE IN DE NABIJHEID VAN STEDEN

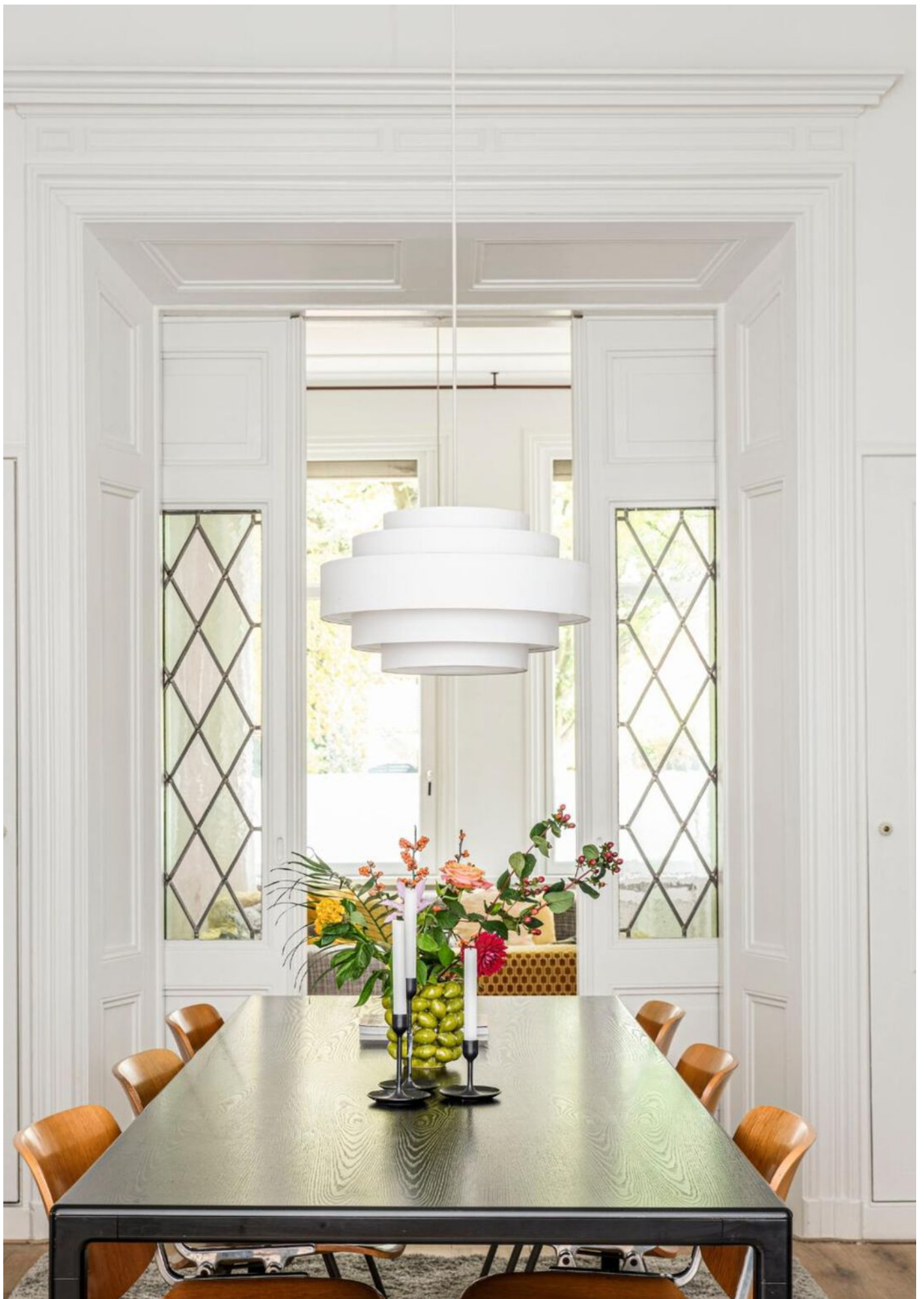
Geniet van het landelijke leven binnen handbereik van Amsterdam, Utrecht en Hilversum. Omringd door landgoederen als Gooilust en Trompenburg, biedt deze locatie een unieke ervaring tussen weelderige weilanden en kalme wateren. Met de mogelijkheid om per boot het Hilversums Kanaal en de Kortenhoefse plassen te verkennen, combineert deze plek de luxe van de stad op slechts 10 minuten afstand met het groene, rustieke karakter van een dorp. Het nabijgelegen Kortenhoef voorziet in alle behoeften met grote supermarkten, lokale winkels en diverse voorzieningen.

## ELEGANTE INDELING EN STIJLVOLLE AFWERKING

De royale hal leidt naar de indrukwekkende eetkamer met glas-in-lood schuifdeuren, vaste kasten, hoge plafonds, een zwart hardstenen schouw, en eikenhouten vloerdelen. Aan de voorzijde, de zitkamer met veel natuurlijk licht, vaste kasten, en een open haard. De afsluitbare serre aan de achterzijde biedt een rustgevend uitzicht over de 's-Gravelandse Vaart.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de fraaie keuken, ontworpen door Studio Mireau, compleet met inductiekookplaat, vaatwasser, Quooker, combi-oven, stoomoven en koel-/vriescombinatie. De aangrenzende badkamer straalt luxe uit met een ruime inloopdouche, vrij hangend wastafelmeubel en apart toilet. De lichte master bedroom met op maat gemaakte kastenwand completeert het geheel.

De kelder, bereikbaar vanuit de hal, herbergt de wasmachine, drogeraansluiting en extra bergruimte. Het vernieuwde terras van 22m<sup>2</sup> aan het water, bereikbaar vanuit zowel de serre als de keuken, biedt het hele jaar door een heerlijke buitenruimte, compleet met overkapping en open haard.











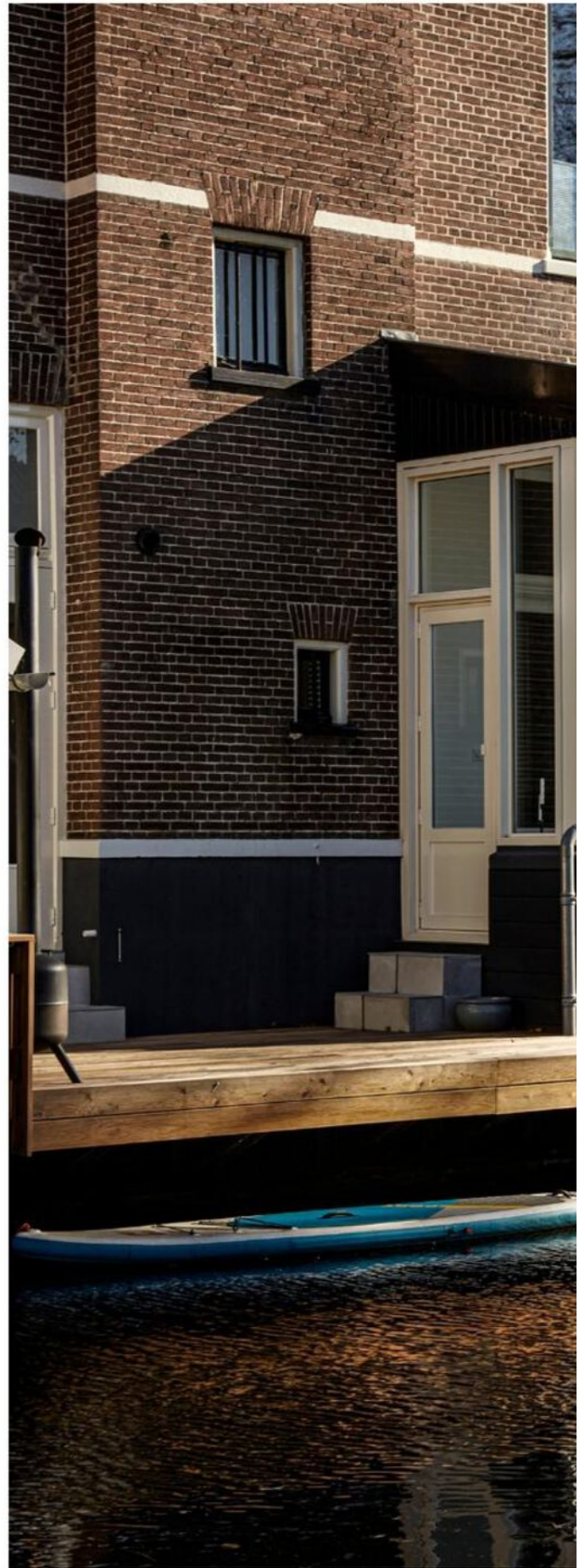


















# begane grond




# kadastrale kaart

Kadastrale kaart

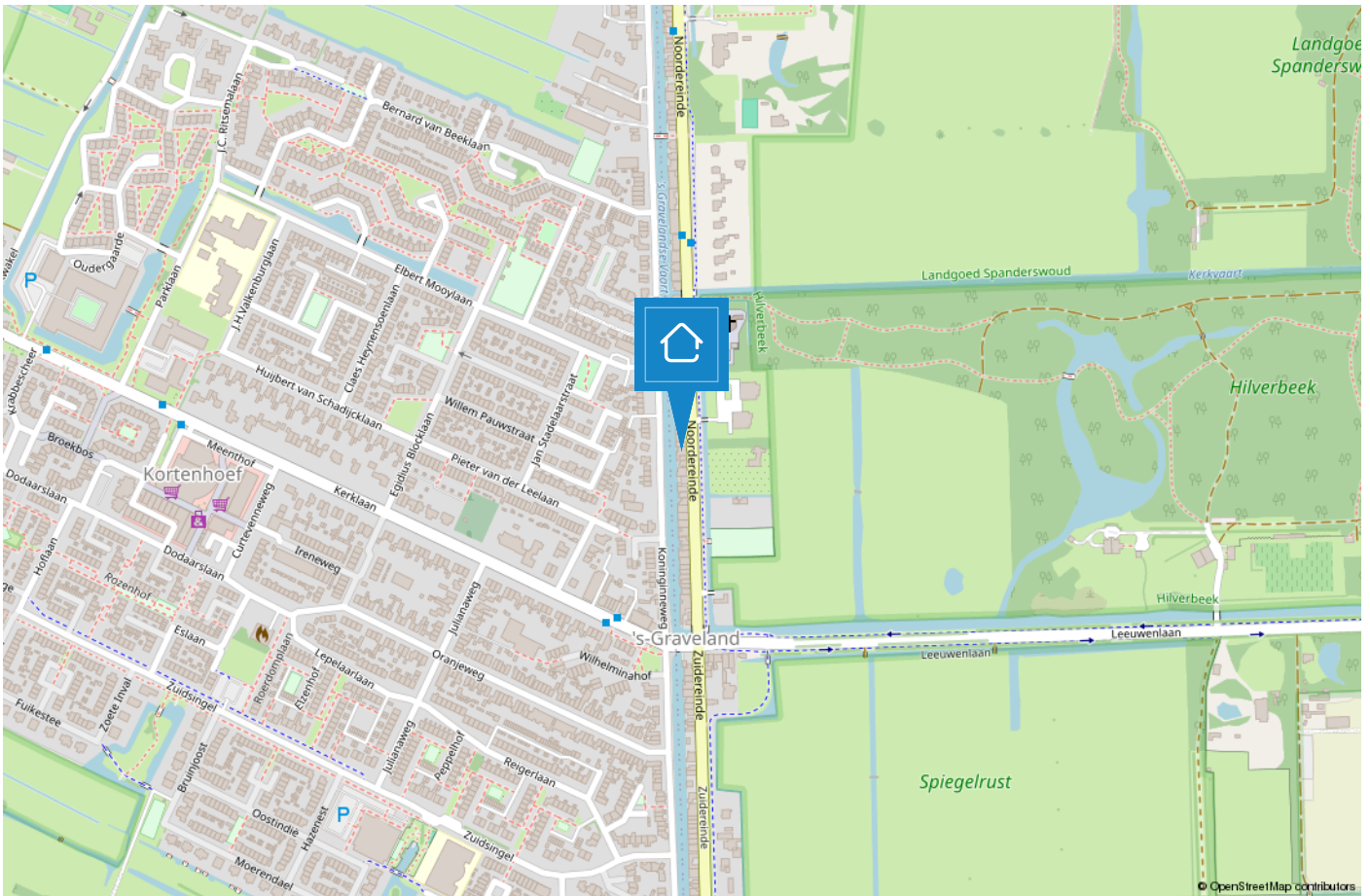
Uw referentie: TdeB/ts



<p><b>12345</b>                  25                  — Vastgestelde kadastrale grens                  — Voorlopige kadastrale grens                  — Administratieve kadastrale grens                  — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024                  De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Graveland                  Sectie A                  Perceel 709</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

Woont u binnenkort op deze locatie?



# HILVERSUM

## Mediastad omringd door groen

Hilversum is een bruisende stad in het groen en wordt vaak aangeduid als “Mediastad” door de vele mediabedrijven en het mediapark dat zich huisvest in deze gemeente. Daarnaast is Hilversum de grootste plaats van het Gooi.



De diversiteit is enorm. Zo beschikt Hilversum over een groot centrum met veel horeca en winkelmogelijkheden, kleinschalige winkelgebieden zoals de ‘Gijsbrecht van Amstelstraat’ en zijn de Loosdrechtse Plassen op steenworp afstand. Hilversum is omgeven door bos en heide en biedt hierdoor diverse wandelmogelijkheden..

De gemeente duidt zichzelf aan als ‘tuinstad’ vanwege de groene omgeving maar geeft wel het gevoel van een “stad” door o.a. het bruisende centrum. Hilversum is een geliefde plek om te wonen door de diverse villawijken, de centrale ligging in Nederland, meerdere NS stations en vele basis- en middelbare (internationale) scholen.



# TEAM HILVERSUM

**“Geluk zit ‘m in vele dingen en prettig wonen hoort daar bij.” Wonen kan bijdragen aan uw welbevinden. Of het nu een klein of een groot huis is, het moet passen, ook financieel.**

De aanschaf van een eigen huis is doorgaans de grootste uitgave van uw leven. Wonen is maatwerk en daarom willen wij u bij Voorma en Walch graag persoonlijk spreken vóór wij voor u aan de slag gaan. Wij denken en voelen graag met u mee. In plaats van telefonisch het lijstje met uw woonwensen door te nemen, willen wij echt weten wie u bent en welke woning bij u past. Bovendien hebben wij veel woningen in de ‘stille’ verkoop waarover wij u kunnen informeren.

U bent van harte welkom bij ons op kantoor aan de 's-Gravelandseweg 27 te Hilversum om ons team te ontmoeten.

**“Wij denken en voelen graag met u mee.”**



## Kleis

Partner en kantoordirecteur Kleis Kooistra (1980) MScRE is sinds 2001 werkzaam als Register Makelaar & Register Taxateur in het Gooi. Het Gooi is zijn werkgebied en met name Hilversum, Bussum, Naarden en ook Wijdemeren beschouwd hij tot zijn expertisegebied. Kennis, veel ervaring en een groot (lokaal) netwerk zijn de ‘added values’ van Kleis.



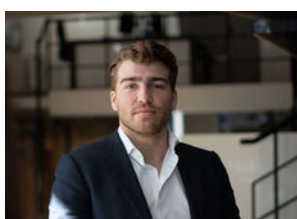
## Tiffany

Met al ruim 15 jaar ervaring in de Makelaardij is Tiffany een bekende in het vakgebied. Als Register Makelaar/Register Taxateur kan zij u helpen met zowel de verkoop, aankoop en taxaties van uw huidige of toekomstige woning. Tiffany is een enthousiaste, meedenkende en zeer gedreven makelaar die haar cliënten voorop stelt.



## Trudy

Na jaren werkzaam te zijn geweest in het bankwezen heeft Trudy een aantal jaren geleden de overstap gemaakt naar de makelaardij en daar heeft ze nog geen moment spijt van gehad. Ze zorgt ervoor dat alle processen van verkoop en aankoop soepel verlopen en ondersteunt hierin de makelaars.



## Stijn

Stijn, ooit gestart als stagiair en na een voorspoedige studieperiode nu bijna bevoegd om als makelaar het veld in te gaan. Zijn leergierigheid en sportieve instelling, tezamen met zijn doorzettingsvermogen, maken hem de ideale collega. Quote: ‘Kan niet, bestaat niet’

# Voorma en Walch kan u ontzorgen tijdens het (aan)koopproces van een woning



## Stap 1: Bezichtigingen

Wij horen graag van u wat u van de bezichtiging vond.



## Stap 2: Bieden

Bij het uitbrengen van een schriftelijk bod kunt u de volgende zaken meenemen in het biedingsproces:

- Datum van transport / sleuteloverdracht
- Overname van roerende zaken
- Ontbindende voorwaarden (financiering, voorbehoud bouwkundige keuring, asbest clause, etc)



## Stap 3: Koopovereenkomst

- Notariskeuze is aan de koper (tenzij anders is vermeld)
- Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper 3 (werk)dagen bedenktijd
- De koopovereenkomst kan op verzoek van de koper worden ingeschreven in het Kadaster (voor rekening van de koper)
- Taxatie: eventueel benodigd voor de financiering van de woning
- Bouwkundige keuring: inplannen indien gewenst



## Stap 4: Oplevering woning

- Allereerst vindt er een inspectie in de woning plaats
- Daarna gaat u naar de notaris om de leveringsakte (en eventueel hypotheekakte) te tekenen. Daarna worden deze aktes door de notaris ingeschreven in het Kadaster
- Sleuteloverdacht
- U bent eigenaar van de woning

VOORMA EN WALCH  
sinds 1936  
MAKELAARS IN HET GOOI

*het team*

Bel of stuur een email voor een afspraak  
of kom langs bij een van onze vestigingen.

**Bussum**

Huizerweg 124  
1402 AK Bussum  
Tel: 035 - 760 75 55

**Laren**

Brink 34  
1251 KW Laren  
Tel: 035 - 539 90 80

**Hilversum**

's-Gravelandseweg 27  
1211 BN Hilversum  
Tel.: 035-539 90 88

**Blaricum**

Torenlaan 12d  
1261 GD Blaricum  
Tel: 035 - 531 53 00

**Huizen**

Ceintuurbaan 22  
1271 BJ Huizen  
Tel: 035 - 525 31 35

**Ibiza (ES)**

Landgoed Can Blaiet, San Rafael  
22090 Ibiza  
Tel.: 06-53313602