

VOORMA EN WALCH
sinds 1936
MAKELAARS IN HET GOOI

het team

'S-Graveland Noordereinde 99

Voorma en Walch Makelaars in het Gooi | www.voorma-walch.nl

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 en Hilversum. 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:



Stijn Lommers

06 - 522 550 89

035 - 760 75 55

WELKOM

Wordt dit uw **DROOMWONING?**

Noordereinde 99
'S-Graveland

Kenmerken

- | | |
|-----------------------|--|
| • Soort woning: | Eengezinswoning |
| • Bouwvorm: | Bestaande bouw |
| • Aantal kamers | 4 (3 slaapkamers) |
| • Bouwjaar: | 1910 |
| • Woonoppervlakte: | 72 m ² |
| • Inhoud: | 237 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 69 m ² |
| • Isolatie: | Dakisolatie,
muurisolatie, dubbel
glas |
| • Garage | Geen garage |
| • Tuin | 30 m ² |
| • Oplevering | In overleg |

Omschrijving

Dit bijzonder ruime, smaakvol gerenoveerde en goed onderhouden huis uit 1910 biedt een zeldzame combinatie van karakter, hedendaags wooncomfort en een unieke ligging midden in de natuur. De woning ligt direct tegenover de ingang van het Spanderswoud en biedt een prachtig uitzicht over de bossen. Aan de achterzijde bevindt zich een zonnig terras, direct aan de 's-Gravelandse Vaart.

's-Graveland

Wonen in het bosrijke 's-Graveland, met prachtige buitenplaatsen om de hoek, bossen op loopafstand en de Loosdrechtse Plassen bereikbaar per boot. Een ideale omgeving voor liefhebbers van wandelen, fietsen, varen en ontspannen. Tegelijkertijd zijn Weesp, Hilversum en Bussum snel bereikbaar, op slechts 10 tot 15 minuten afstand. Hier zijn onder meer stations, internationale en middelbare scholen, een uitgebreid winkelaanbod, restaurants en bioscopen te vinden. Amsterdam en Utrecht liggen op circa 25 minuten afstand. Voor de dagelijkse voorzieningen ligt Kortenhoef zich op slechts 3 minuten fietsen, met onder meer een slager, bakker, supermarkten, drogisterijen, HEMA en diverse basisscholen en kinderdagverblijven.

Indeling

Begane grond

Via de eigen voortuin bereikt u het tochtportaal, vanwaar u toegang heeft tot de provisie-/wasruimte. Vanuit het tochtportaal komt u in de ruime woonkamer met open keuken, voorzien van moderne inbouwapparatuur uit 2021 zoals een Quooker met CUBE systeem, Siemens vaatwasser, inductiekookplaat met afzuiging, combi oven en stoomoven van AEG. Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar de achtertuin en het terras met vlonder. De tuin heeft een totale diepte van circa 8 meter en biedt directe toegang tot de 's-Gravelandse Vaart.

Daarnaast beschikt de begane grond over een separate hal met toiletruimte.

Eerste verdieping

Via de vaste trap vanuit de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen inloopkast en openslaande deuren naar het balkon. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning. Eén van deze kamers is voorzien van een vaste trap naar de zolderverdieping en kan daardoor tevens als slaapruiimte worden gebruikt.

Op deze verdieping is daarnaast extra bergruimte aanwezig. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad en een wastafel.

Zolder

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap vanuit één van de slaapkamers. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als slaapruiimte, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als bergruimte. Dankzij het aanwezige dakraam valt er prettig natuurlijk daglicht naar binnen.

Tuin

De fraai aangelegde tuin is circa 30 m² groot, inclusief het overstek en de vlonder. Er is voldoende ruimte voor het creëren van een sfeervol terras met bijvoorbeeld een eettafel en zitgelegenheid. Vanaf de vlonder geniet u direct van het uitzicht en de ligging aan de 's-Gravelandse Vaart.

Bijzonderheden

- 72 m² woonoppervlakte;
- Ruim terras aan de achterzijde van ca. 30 m²;
- Stijlvol gerenoveerd en goed onderhouden;
- Wonen aan het water ('s-Gravelandse Vaart);
- Direct gelegen tegenover de ingang naar het Spanderswoud;
- 3 slaapkamers;
- Quooker met CUBE-systeem 5-1;
- Energielabel C;
- Uitzicht op de bossen;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid tegenover de woning (altijd plek);
- Transport in overleg.

























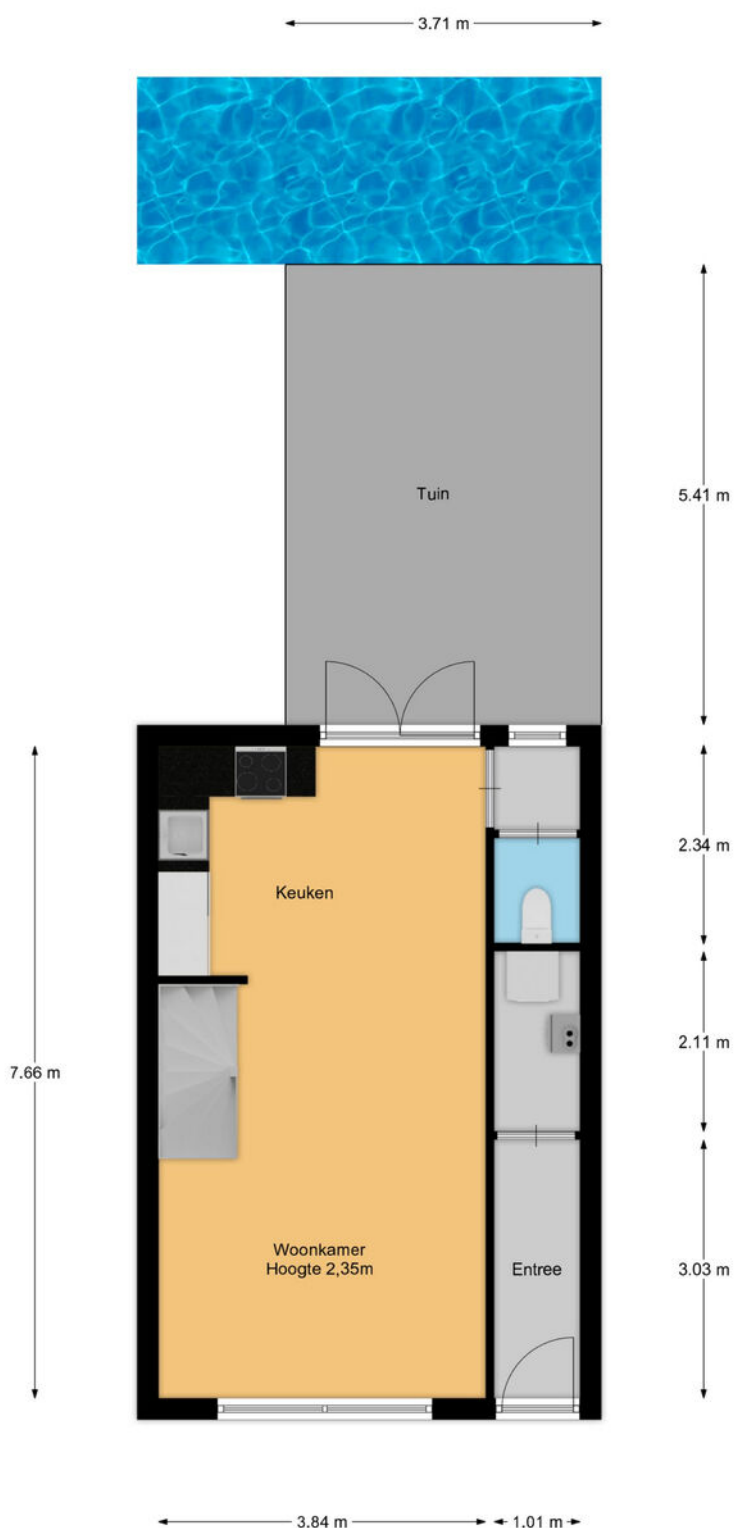






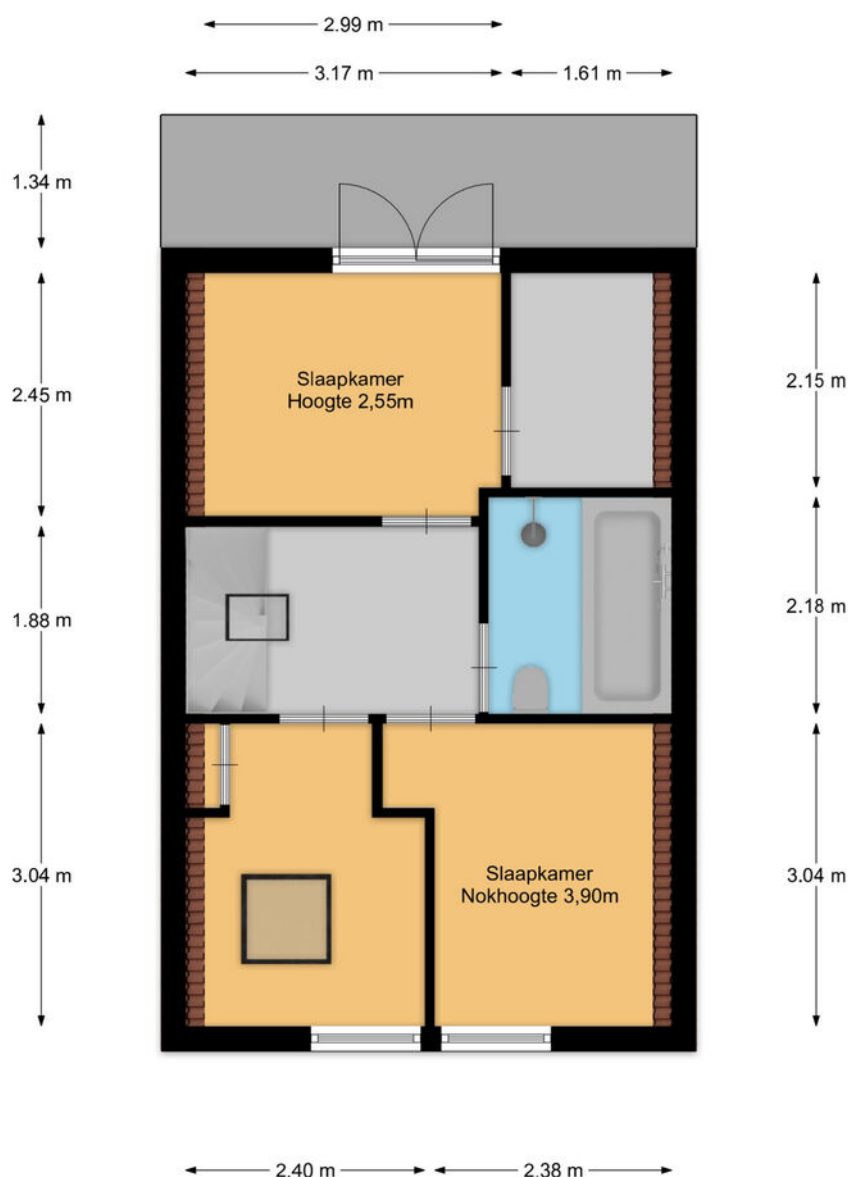
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Noordereinde 99



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente 's-Graveland

Secctie A

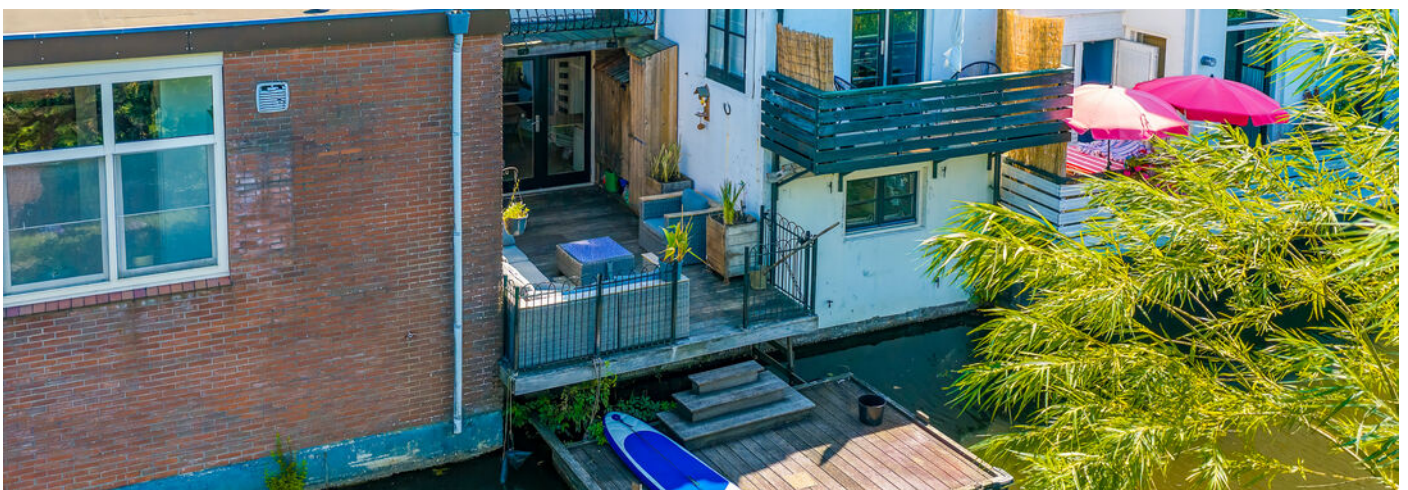
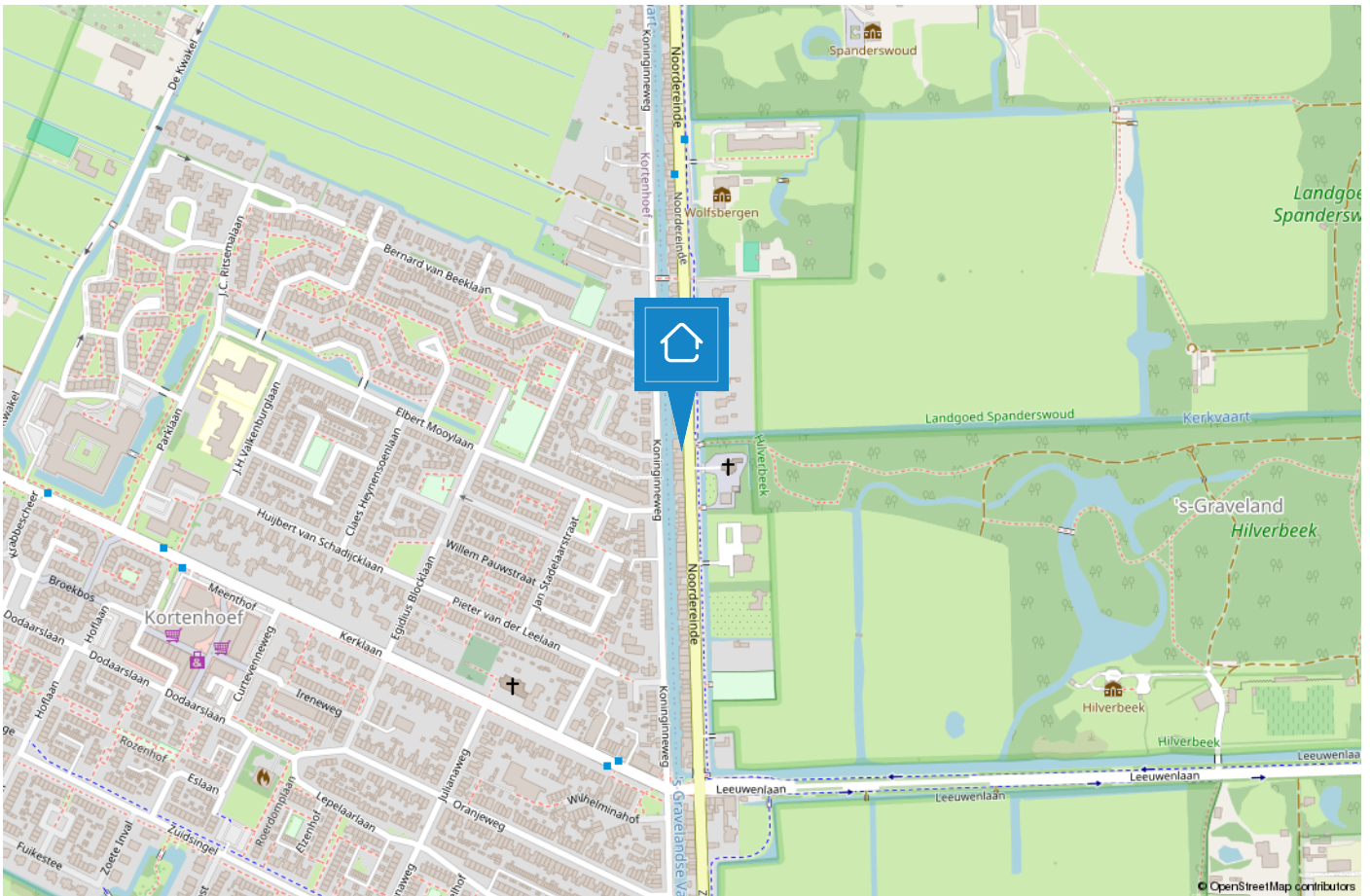
Perceel 1700

Kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Kadaster en/of het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht

LOCATIE

Woont u binnenkort
op deze locatie?



Het team



“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.



Nicolette

Nicolette is sinds 2018 in dienst bij Voorma en Walch. Zij heeft haar ervaring opgedaan bij verschillende vestigingen binnen Voorma en Walch. Sinds maart 2025 is zij Office Manager van kantoor Hilversum. Voor onze klanten is zij het eerste aanspreekpunt, daarnaast biedt zij ondersteuning aan het makelaarteam en is de duizendpoot binnen onze vestiging.



Stijn

Stijn is een jonge, frisse makelaar met een passie voor vastgoed en een eigentijdse aanpak. Als NVM Makelaar zet hij zich vol enthousiasme in om kopers en verkopers te begeleiden met eerlijk advies en persoonlijke service. Betrouwbaar, energiek en altijd op de hoogte van de nieuwste marktontwikkelingen!

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
- Sleuteloverdracht
- 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