



Karakteristiek wonen.

'S-GRAVELAND, Noorderinde 327 b

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

 *De Ruiter*
makelaars

085-0601496 | info@deruitermakelaars.nl | www.deruitermakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

| | |
|------------------------------|------------------------------------|
| Bouwjaar: | 2023 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 6 |
| Inhoud: | 532 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 144 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 105 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 12 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 12 m ² |
| Externe bergruimte: | - |
| Verwarming: | vloerverwarming geheel, warmtepomp |
| Isolatie: | volledig geïsoleerd |
| Energie label: | A+++ |

Omschrijving

Vol trots bieden wij aan deze prachtige twee onder één kap, onder traditionele architectuur gebouwde woning met stijlvolle moderne accenten waarbij is voldaan aan de modernste eisen op het gebied van zowel duurzaamheid als wooncomfort. De nieuw gebouwde woning is voorzien van een ruime woonkeuken, woonkamer, waterterras, 4 ruime slaapkamers, 2 badkamers en parkeerplaats op eigen terrein. De woning is voorzien van energielabel A+++.

Het project Weijdevaert

's-Graveland is een lintdorp gelegen aan de vaart met aan de overzijde van de weg de landgoederen. Iedere woning in het lint is anders en heeft zijn eigen specifieke individuele kwaliteit. Maar samen vormen zij eenheid. In het ontwerp is rekening gehouden met deze structuur en kwaliteit. Het ontwerp voorziet erin dat de historisch gegroeide lintbebouwing verder wordt volbracht en dat iedere woning zijn eigen individuele oplossingen krijgt. Het project maakt deel uit van een inbreidingslocatie en bestaat uit 4 twee-onder-een kapwoningen. Alle woningen zijn gebouwd in een traditionele architectuur met stijlvolle moderne accenten. Uiteraard is ook voldaan aan de modernste eisen op het gebied van zowel duurzaamheid als wooncomfort. Zo zijn de woningen aangesloten op een warmte-pomp en is er standaard vloerverwarming in de woning. Het dak is voorzien van zonnepanelen.

Laat u omringen door water, groen en exclusiviteit.

Straks ontwaakt u in een oase van rust met de zang van een vrolijke merel. Ontwaart u een nest jonge zwanen en ziet u 's-morgens de opkomende zon de weilanden rood kleuren. Kortom, u bevindt zich in een omgeving die de kwaliteiten van rust en natuur combineert met het woongenot van karakteristieke architectuur. Alles ademt exclusiviteit uit en zo duurzaam dat uw meter op nul kan blijven staan.

Alles binnen rij-, fiets-, vaar- en loopafstand.

U woont op 25 minuten rijden van Amsterdam, 8 minuten van Hilversum, op 7 minuten van Bussum, 10 minuten lopen van de buitenplaatsen van Natuurmonumenten, op 3 minuten fietsen van winkels en restaurants en 30 minuten varen van de Loosdrechtse Plassen. En 5 seconden lopen van uw eigen aanlegsteiger.

Indeling:

Begane grond:

Entree, lichte hal, meterkast, modern toilet met fontein en ingebouwde closetrolhouder. Een prachtige taatsdeur met glas scheidt de hal van de vaartgerichte woonkeuken en een weidegerichte woonkamer die beide voorzien van een doorlopende pvc laminaatvloer, gelegd in visgraat motief. Door de schuifpui en de enorme ramen in achtergevel is het waterterras en de vaart nagenoeg een verlengstuk van de woonkeuken. De woonkamer is voorbereid met een rookkanaal. Hier is eenvoudig een houtkachel o.i.d. op aan te sluiten.

Op de begane grond is de berging vanuit de woonkamer te betreden maar ook vanaf het waterterras en de oprit. De technische installatie, zoals waterpomp, omvormer, waterontharder, boiler en mv-box bevinden zich in deze ruimte, evenals de wasmachine/droger aansluiting.

De keuken is voorzien van een wand opstelling met ruime lage en hoge opbergkasten, werkblad, Siemens koel-/vries combinatie, een multifunctionele heteluchtoven en een combimagnetron, beide ovens van Siemens met home-connect (wifi) functie. Het kook en spoel eiland is voorzien van een Quooker, Siemens vaatwasmachine en een Bora inductie kookplaat met ingebouwde kookveld afzuiging.

1e verdieping:

Overloop, ruime slaapkamer met een hoog plafond en groot raampartij met een prachtig uitzicht op de vaart en het groen eromheen. Ook heeft deze slaapkamer openslaande deuren naar het dakterras. De 2e ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Eveneens met een hoog plafond en een groot raampartij met fraai uitzicht over de weide.

De prachtige moderne badkamer is voorzien van wasmeubel met dubbele waskom, ingebouwde kranen en twee verwarmde led spiegels. 2e zwevend toilet en inloopdouche met drain en ingebouwde stortdouche.

2e verdieping:

Overloop, 3e ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning, wederom met groot raampartij en uitzicht op de weide en de 4e slaapkamer aan de achterzijde van de woning met ook weer een prachtig uitzicht op de vaart en het groen.

De 2e badkamer is voorzien van een wasmeubel met dubbele waskommen, ingebouwde kranen en een verwarmde led spiegel. 3e toilet en een inloopdouche met drain en ingebouwde stortdouche.

Voortuin

Aan de voorzijde bevindt zich een kleine tuin welke in de maand oktober nog beplant gaat worden. Ook een oprit voor de auto en de toegangsdeur naar de berging.

Waterterras

Het waterterras is een verlengstuk van de woonkeuken gelegen aan de vaart waar men een zwemtrapje kan plaatsen of een bootje kan aanleggen. Ook is er ruimte voor een loungeset langs het water.

Volgens de architect: Aan de achterkant 'openen' de woningen zich letterlijk naar de vaart toe waardoor deze charmante kant van het dorp een wezenlijk onderdeel van de totaal beleving zal zijn. Dezelfde vaart heeft een doorgang naar de Loosdrechtse Plassen en De Vecht. En (last but not least) in de vaart kan volop gezwommen worden.

Ook hier wordt in de maand oktober nog beplanting en begroeiing aangelegd tussen de waterterrassen in.

Van de eigenaren

Helaas kunnen wij door wijzigingen in onze leefomstandigheden, niet deze prachtige woning betrekken. Wij hopen dat de nieuwe bewoners hier wel van kunnen genieten zoals wij ons dat ook voorgesteld hadden.

Bijzonderheden

- Karakteristiek wonen tussen weide en vaart. De mooiste buitenplaatsen, hei, bos, weide, rust, ruimte, water en toch binnen enkele minuten in Hilversum of Bussum;
- Taatsdeuren;
- Stopcontacten met USB en USB-C connector
- Vloerverwarming door de gehele woning en op elke verdieping;
- Pvc-laminaat in de gehele woning;
- De wanden en plafonds zijn in de gehele woning glad gestuukt;
- "O" op de meter;
- Gehele woning is voorzien van paneeldeuren met magneetsluiting;
- Wifi booster systeem voorbereid op elke verdieping;
- 8 zonnepanelen x 370 kWh;
- Wateronthardersysteem;
- Elektrische Boiler 300 liter;
- Waterpomp;
- Rookkanaal;
- Energielabel A+++;
- Bouwjaar 2023;
- Inhoud 532 m³;
- Woonoppervlakte 144 m²;
- Overige inpandige ruimte (berging) 12 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte (dakterras) 12 m²;
- Perceeloppervlakte 105 m²;
- Ingemeten conform de branchebrede meetinstructie op basis van Nen 2580

Disclaimer: Om u zoveel mogelijk van dienst te kunnen zijn hebben wij deze informatie voor u samengesteld, waarvan de gegevens met de nodige zorg en aandacht zijn verzameld. Hieraan kunnen echter geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.





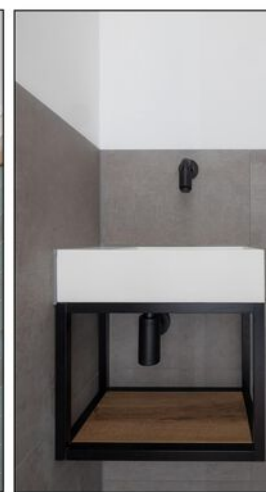
Unieke optie: eco-nomisch wonen



- Detaillering met hoge luchtdichtheid.
- HR++ glas
- Vloerverwarming en koeling
- Hoogwaardige isolatie
- Extra zonnepanelen*
- Grondgebonden waterwarmtepomp*
- Balansventilatie systeem*









De schoonheid van duurzaamheid

Stijlvolle materialen



De nieuwe royale woningen heeft de architect ontworpen nadrukkelijk gekozen voor duurzame en duurzame materialisatie in de vorm van een stijlvolle detaillering. Dit is terug te vinden in de keramische Noord dakpannen, de hardhouten vloeren en in de keuze voor de karakteristieke stenen. De kleurstelling van de stenen komt overeen met aan de onderzijde een kleuring met metaalwerk plint. Daarnaast gebouwd kap, in combinatie met de stevige gevels en de donkerkleurige houten kozijnen met een stevige en eigenzinnige look. Waarbij de deur door middel van betonnen speklambel een belangrijk element is geworden.

Duurzame installaties

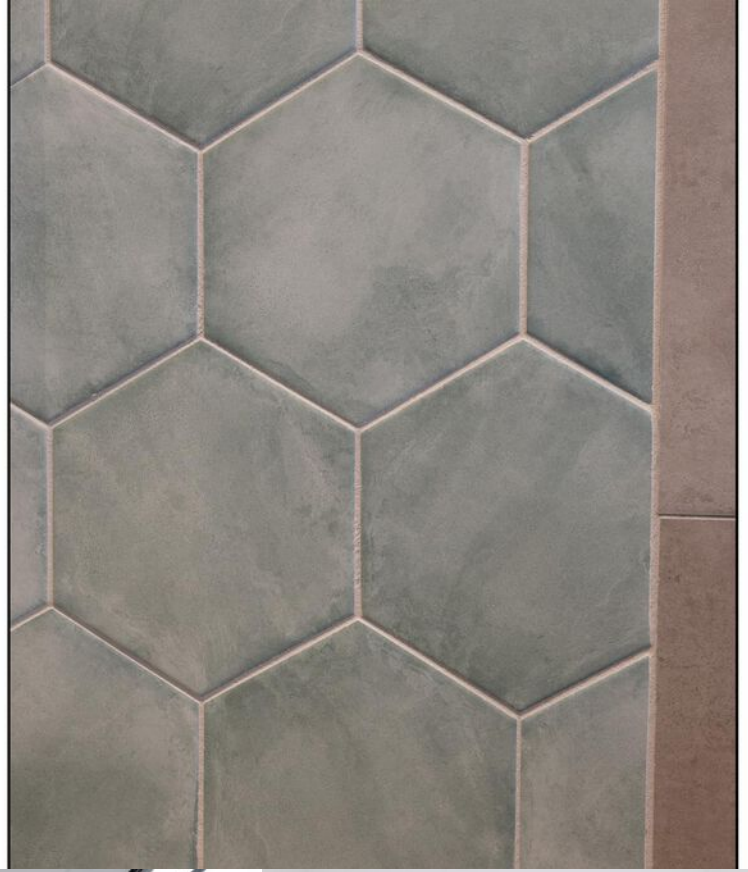
De nieuwe woningen zijn voorbereid op de verrijking met duurzame en energiezuinig. Alle nieuwbouwwoningen zijn voorbereid op de verrijking met duurzame en energiezuinig. Alle nieuwbouwwoningen zijn voorbereid op de verrijking met duurzame en energiezuinig.

bijzonder goed geïsoleerd, vanaf de begane grondvloer tot aan het dak. Dit resulteert in diverse energiebesparende maatregelen, zoals een hoogwaardige isolatie van vloeren, wanden en dak, HR++ beglazing, zelfregelende ventilatiecoördinatie, een warmtepompboiler en een laag temperatuur verwarmingssysteem. De hele begane grond en verdiepingen worden middels vloerverwarming, aangesloten op de warmtepompboiler, verwarmd. Het lucht warmtepompconcept voorzorgt op een efficiënte en duurzame manier de verwarming en levert warm tapwater voor

bijvoorbeeld douchen en koken. Daarvoor zorgt het systeem voor verloop in de vloer. Naast de verhoging van het comfort wordt er ook een type verwarmingssysteem tevens wordt er een laag energieverbruik. Ook krijgen de voldoende zonnepanelen. Deze maatregelen resulteren in een uitermate duurzame woning. De eisen die gelden voor energieklasse A+++ en de huidige EPCnorm van 0,40 nu overschrijft overtroffen. De EPC van de woningen zijn zelfs -0,33 bij de deuren "0 op de meter" optie. Een aangename energiebesparende manier van leven.







Thierry Meijers heeft zijn studie bouwkunde gevolgd aan de technische universiteit in Eindhoven. Na zijn studie heeft hij bij Koen van Velzen architecten in Hilversum een belangrijke bijdrage geleverd aan diverse prijverwende projecten, waaronder het Centraal Station van Breda. In 2011 is hij zijn eigen bureau begonnen. Zijn visie kenmerkt zich doordat hij het ontwerp als vertelbaar en naadloos laat opgaan in de omgeving. Bij elke opdracht zoekt en vindt hij een stijl die hier het beste bij past. Al zijn ontwerpen zijn (voor zover mogelijk) ontwikkeld voor de eeuwigheid en zijn niet beïnvloed door de grilles van het moment. Een goed oor voor de wensen van de opdrachtgever worden altijd vertaald in een goed oog voor detail. Ruimtelijkheid, verrassende zichtlijnen en functionaliteit staan in elk ontwerp centraal. Naast de interactie tussen binnen en buiten. Zijn vakmanschap gekoppeld aan zijn creativiteit en (unieke) materiaalkeuze is zijn altijd goed zichtbaar in zijn projecten. Zowel in Nederland als erbuten. Complexe ruimtelijke uitdagingen en de hoogste eisen van de opdrachtgever? 'Des te beter' volgens Thierry.

Was getekend,
Thierry Meijers









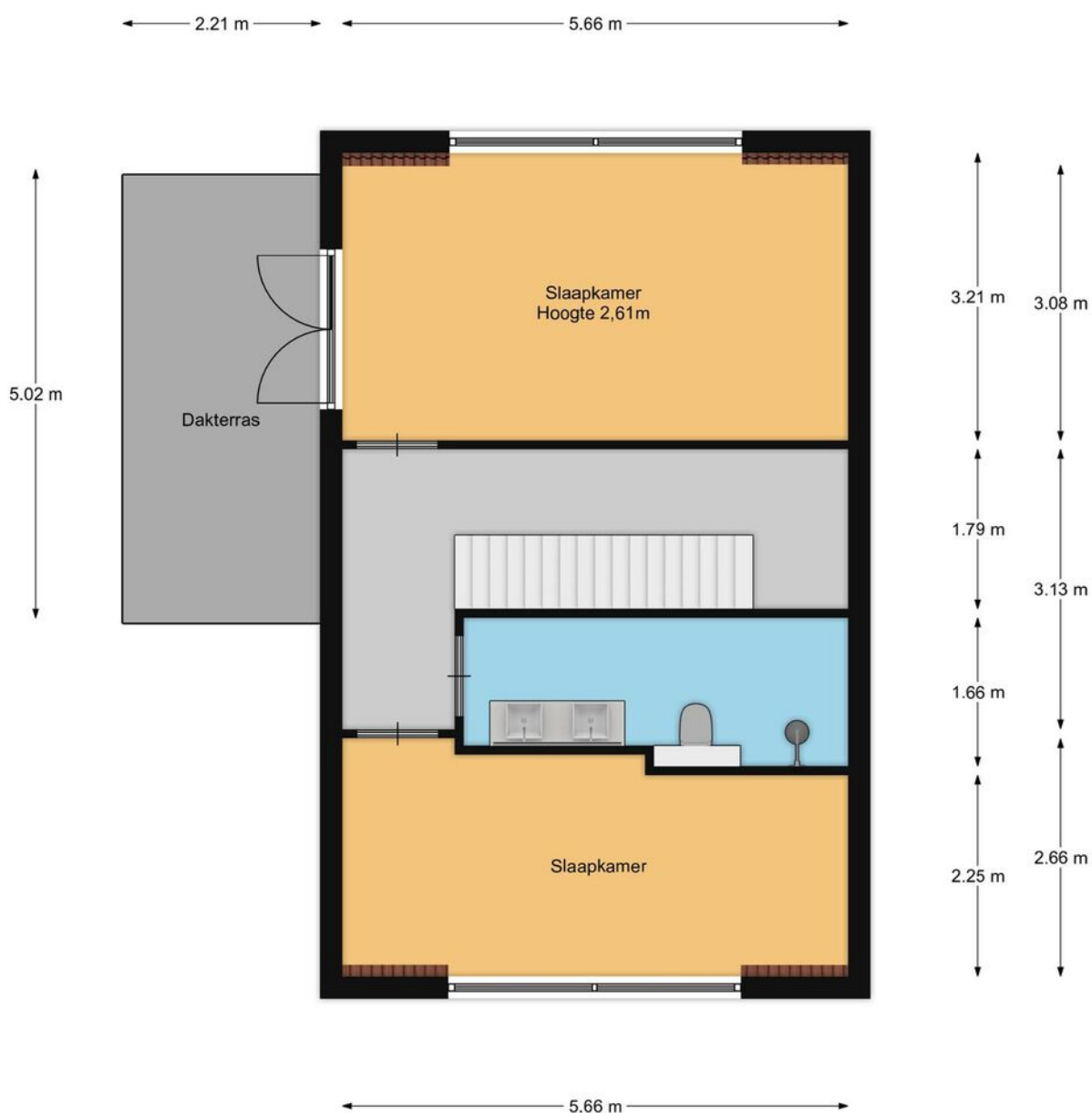
De achterkant 'openen' de woningen zich letterlijk naar het water toe waardoor de charmante kant van het dorp een wezenlijk onderdeel van de totaalbeleving



Plattegrond



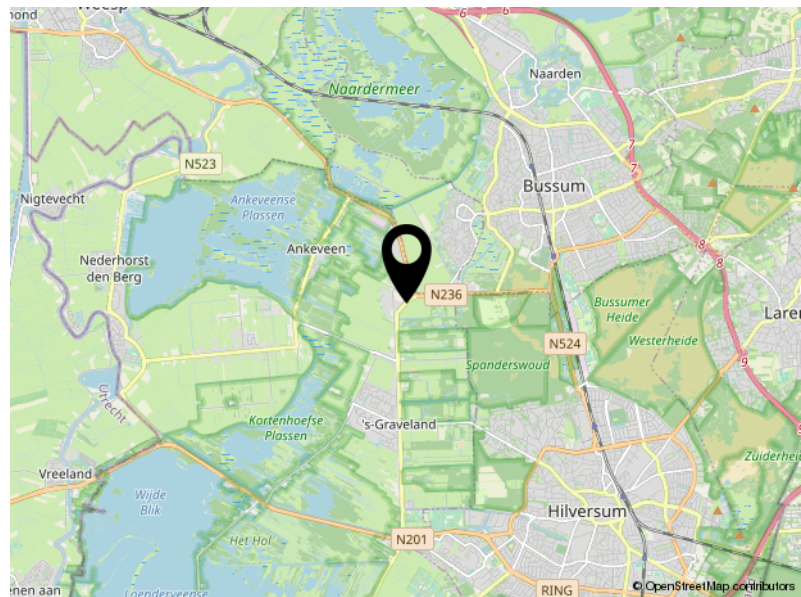
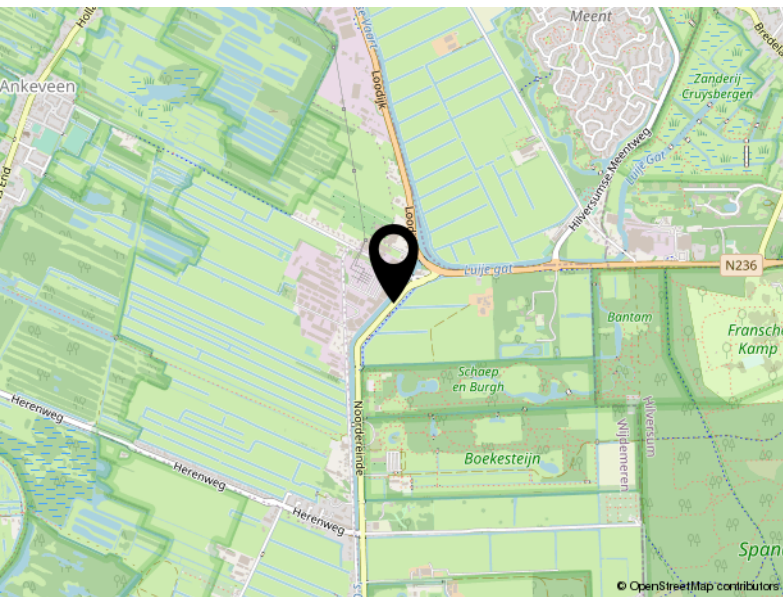
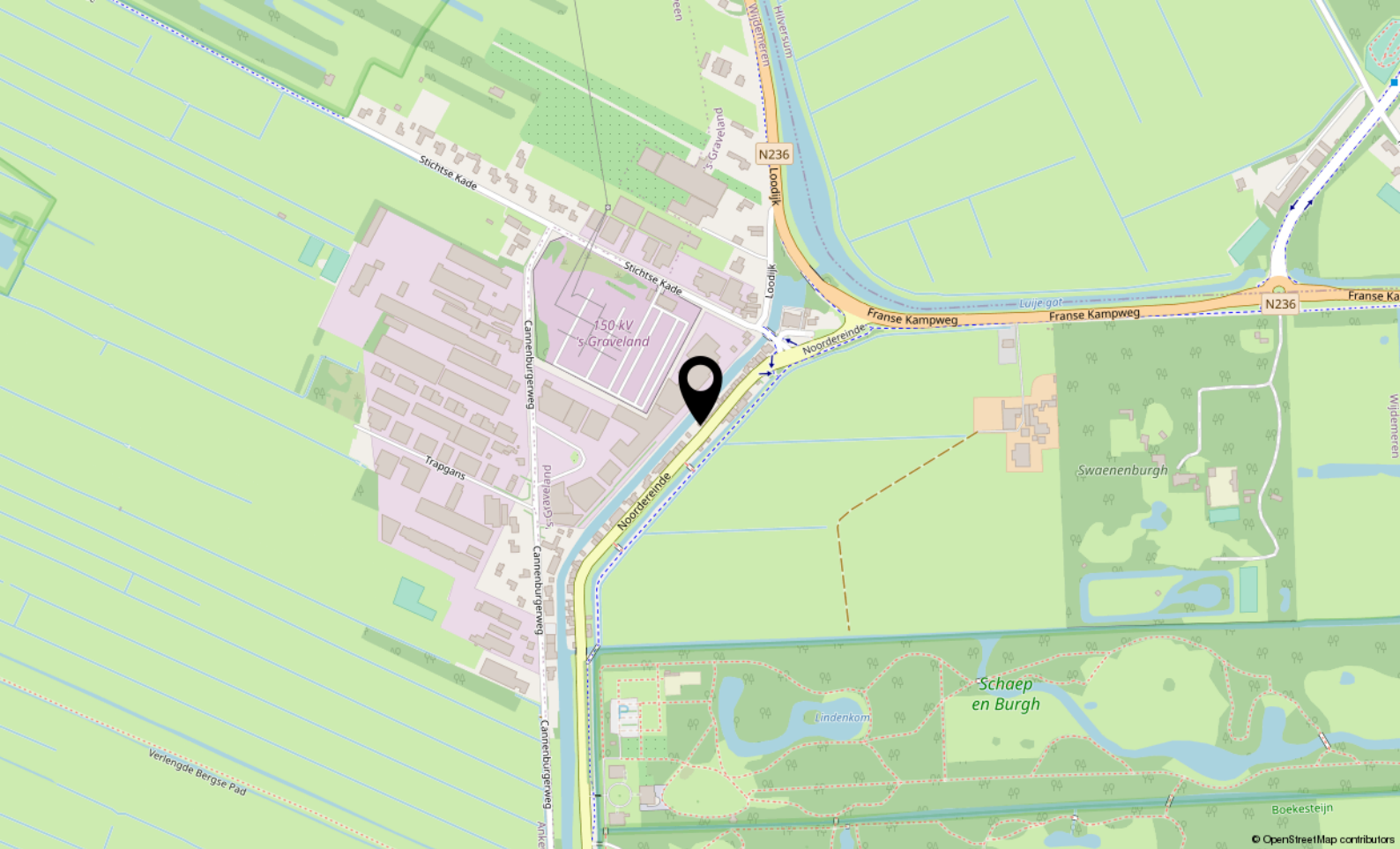
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie

NOORDEREINDE 327 B

'S-Graveland

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - PVC | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | | | |
| | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - bovenstaande geldt ook voor de badkamer op de 2e verdieping | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - warmtepomp | X | | |
| - waterontkalker | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |

Bekijk deze woning online!

noordereinde327 b.nl

 De Ruiter
makelaars

Noordereinde 327 b, 'S-Graveland



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





Markerkant 13 10
1314 AN Almere

085-0601496
info@deruitermakelaars.nl
www.deruitermakelaars.nl