

VOORMA EN WALCH
sinds 1936
MAKELAARS IN HET GOOI

het team

Huizen Noorderbuurt 10

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:



Carolien Mol

06 - 39 85 80 10

035 - 760 75 55

WELKOM

Wordt dit uw **DROOMWONING?**

Noorderbuurt 10 Huizen

Een kans als deze, komt maar zelden voor..... Laat u verrassen door deze state-of-the-art afgewerkte villa!!

Als u het ons vraagt, is dit een villa die u beslist van binnen moet zien!

Kenmerken

- Soort woning: Villa
- Bouwvorm: Bestaande bouw
- Aantal kamers: 6 (3 slaapkamers)
- Bouwjaar: 1925

- Woonoppervlakte: 117 m²
- Inhoud: 426 m³
- Perceeloppervlakte: 303 m²
- Isolatie: Volledig geïsoleerd (dak/vloer/dubbele beglazing et cetera)

- Garage: Vrijstaand steen, parkeerplaats
- Tuin: 124m² (zuid-georiënteerd)
- Overig: Recent gerenoveerd
Dak vernieuwd september 2024





Luxe mini villa

In het fraaie oude dorp van Huizen is gelegen, aan het einde van een doodlopend straatje, maar toch midden in een vriendelijk wijkje, een vrijstaande villa uit oorspronkelijk 1925. Villa is in 2022 volledig aan de binnenzijde gestript en met liefde opnieuw onder architectuur van Designa opgebouwd met een zeer hoogwaardig afwerkingsniveau. Alles is vervangen, alles is nu pas 2 jaar oud. Er zijn twee jaar geleden 5 dakkapellen geplaatst en de buitenzijde van het huis is uiteraard waar nodig gerenoveerd en volledig geschilderd. Ook de tuin rondom is volledig nieuw. Mogelijkheid van parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's. In september 2024 zijn alle dakpannen vervangen, het dak gerecht waar nodig en is extra isolatie aangebracht.

Woning ligt op fietsafstand van de haven van Huizen met het Nautisch Kwartier, sportvelden en het gezellige centrum van Huizen. Laren en Blaricum zijn per auto binnen 10 minuten te bereiken. Amsterdam is 25 minuten met de auto en Utrecht 20 minuten.

Turnkey is hier dan ook het sleutelwoord. De nieuwe bewoner hoeft niets meer te doen, behalve te gaan genieten. Bloemen staan in de vaas.

In de hal kan men linksaf naar de woonkamer, rechtsaf naar de keuken (beide via een glazen deur) en rechtdoor naar het chique gastentoilet. Ook bevinden zich twee grote maatwerk garderobekasten in de hal. Nieuwe meterkast aanwezig met o.a. glasvezel.

Prachtige handgemaakte woonkeuken met Miele apparatuur en een Quooker kraan. Bora kookplaat met bladafzuiging. Cosentino werkblad incl. bar verwerkt in een kookschiereiland met gashaard. Mogelijkheid om te eten aan een grote tafel in de keuken.

Ruime en lichte woonkamer met gashaard. Zowel vanuit de keuken als vanuit de woonkamer is een gang bereikbaar die leidt naar de bijkeuken, de trap naar boven en de wijnkelder. In de bijkeuken is plaats voor o.a. de wasmachine en de droger en is er een wasmeubel met maatwerk kast en een doorvoer vanuit de eerste verdieping voor de vuile was.

Er bevindt zich ook nog een ruim kantoor op de begane grond, te bereiken vanuit de keuken en gescheiden door een glazen deur. Hier zijn een bureau en maatwerkkasten gemaakt met een gelijke afwerking als in de keuken. Zowel vanuit het kantoor als de keuken is de fraaie achtertuin te bereiken via openslaande deuren. Zonnestrallen vallen eenvoudig de keuken en het kantoor binnen.

Turnkey

De wijnkelder is getoogd en in authentieke staat teruggebracht en te zien vanuit de gang en de keuken middels een elektrisch vloerluik van glas waar men zo overheen kan lopen. De trap naar de kelder is uitgelicht, prachtig om te zien. Het elektrisch openen en sluiten van het luik is bijna een attractie, maar dan een heel chique. U kunt zo vanuit de keuken de wijnkelder in kijken en inlopen na het openen van het glasluik met een druk op de knop. Fraaier wordt het niet.

Via de nieuwe trap (met daaronder een ruimte trapkast) komt men op de ruime overloop met dubbele deuren naar de master bedroom, voorzien van een luxe douche, luxe badmeubel, ligbad en walk in closet. Hier heerst het gevoel van een hotel suite. Op de overloop zijn nog vaste kasten gemaakt en bevindt zich een apart toilet. Verder bevinden zich op de verdieping nog 2 slaapkamers die onderling verbonden worden door een gemeenschappelijke badkamer met wederom een luxe douche en dito badmeubel.

Het huis ligt erg gunstig op het perceel van ruim 300 m², waardoor er altijd zon in de grote achtertuin aanwezig is. Er is een groot terras grenzend aan de keuken en het kantoor en een kleiner terras waarop in volle privacy genoten kan worden van de avondzon. Doordat de tuin is afgeschermd van de parkeerplaatsen met een houten schutting (met afsluitbare loopdeur), is de temperatuur gauw aangenaam en kan niet iedereen zomaar achterom lopen. De zonligging is perfect. In de achtertuin staan o.a. moerbeien, elaeagnussen in leivorm en een vijgenboom. Er staat een grote en hoge, netjes afgewerkte garage in de achtertuin met zowel een loopdeur als een garagedeur. Verlichting rondom het gehele huis en garage.

De villa is met stijl afgewerkt en voelt als een warm bad, het verlichtingsplan en de armaturen dragen hier zeker aan bij. De woonkamer, het kantoor en alle slaapkamers zijn voorzien van een vaste internet- en kabelaansluiting.

Door de gehele woning is vloerverwarming gerealiseerd. Deze is goed voelbaar omdat de gehele woning is afgewerkt met kwalitatief zeer hoogwaardige gietvloeren van Daacha Designvloeren. De vloer voelt comfortabel aan. Daacha heeft niet alleen alle vloeren gemaakt, maar ook de twee toiletten en twee badkamers voorzien van wandpanelen gelijk aan de gietvloer, dan wel in een nog luxere uitvoering. Alles is naadloos, dus geen voegen of kit op vloerniveau, eenvoudig schoon te houden, maar vooral erg mooi. Al het meubelmaatwerk incl. keuken is van Halenbeek Interieur uit Blaricum.













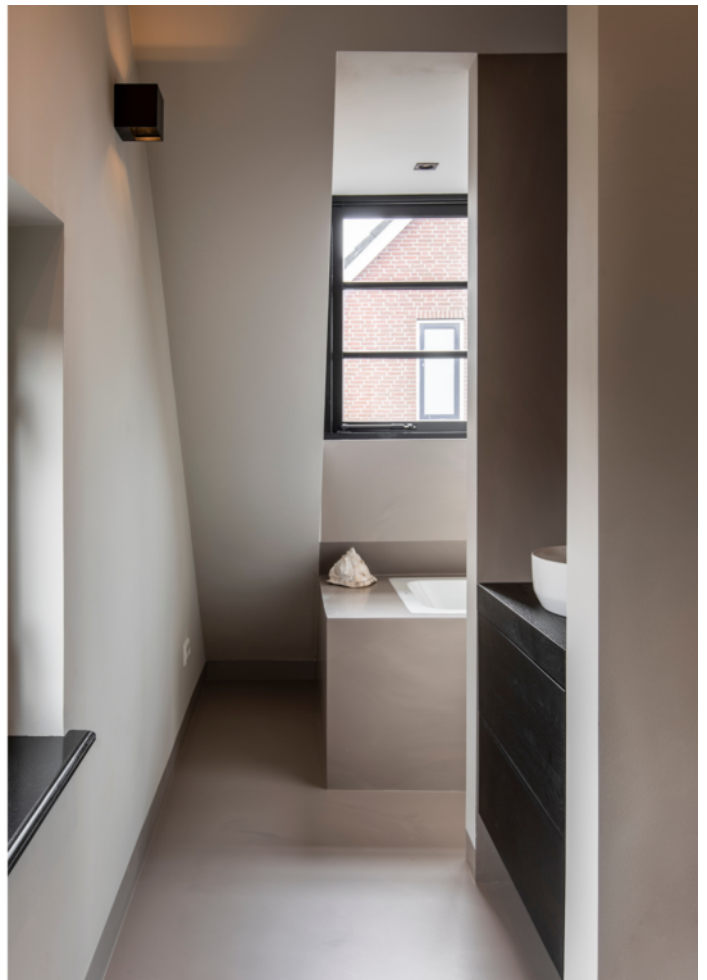




















Noorderbuurt 10

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noorderbuurt10

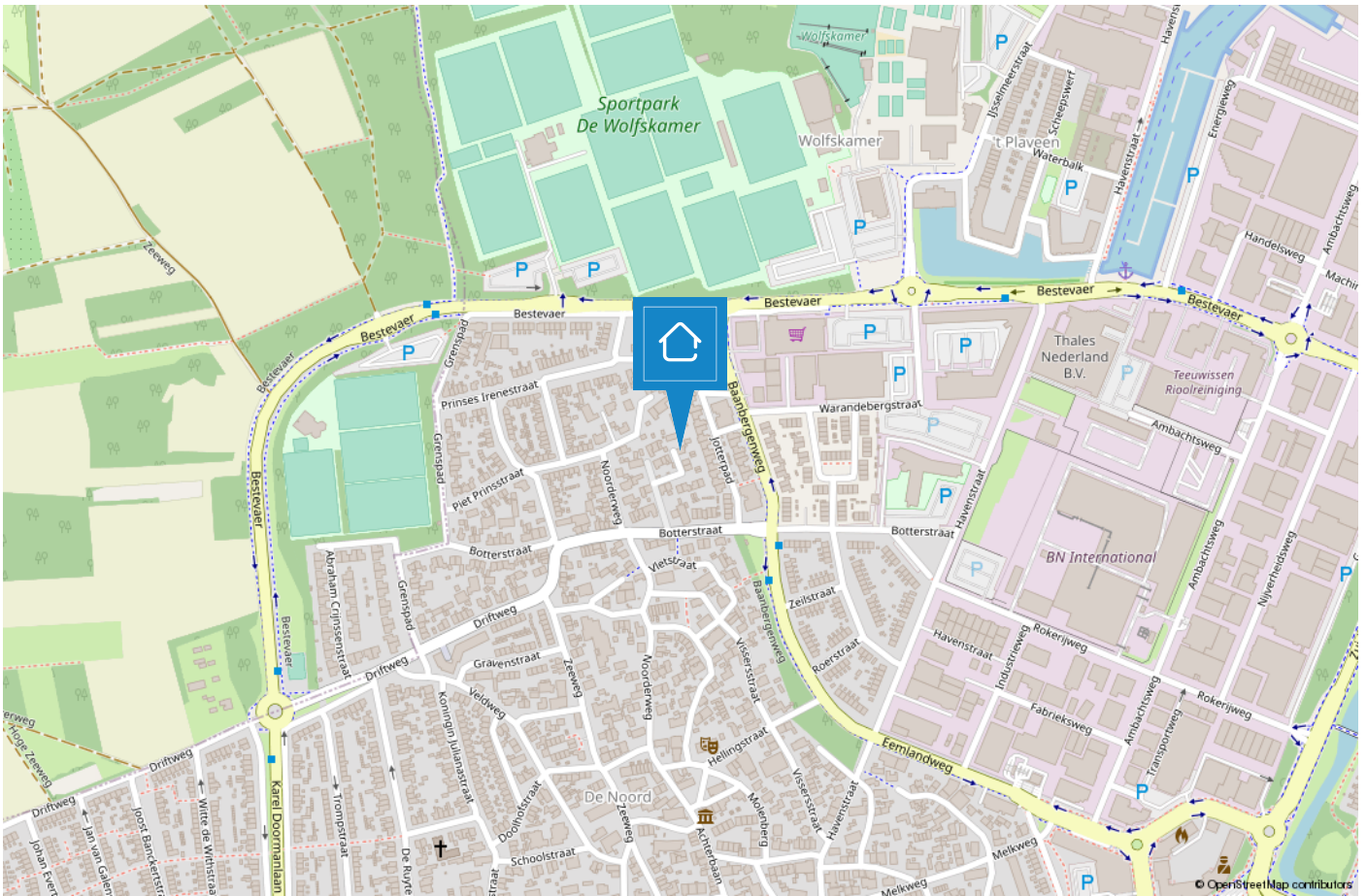


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huizen Sectie D Perceel 4953</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>	<p>kadaster</p>
--	--	------------------------

LOCATIE

Woont u binnenkort op deze locatie?



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

HUIZEN

De haven van 't Gooi

De geschiedenis van Huizen gaat ver terug. Al in 1382 wordt voor het eerst melding gemaakt van het dorp Huussem. Anders dan in naburige plaatsen stonden er in Huizen stenen huizen, Aan de stenen huizen dankt Huizen zeer waarschijnlijk haar naam. Huizen staat bekend als voormalig vissersdorp. Aan het einde van de 17e eeuw werd de visserij één van de hoofdmiddelen van bestaan.



Huizen is een prachtige gemeente in het groene Gooi vlakbij Amsterdam. Het heeft een mooie ligging aan het Gooimeer, waardoor er veel waterrecreatie is. In het gezellige Nautisch kwartier vindt u leuke restaurants, bars en terrassen. In het centrum van Huizen kunt u terecht om te winkelen.

Houdt u van de natuur?

Op de prachtige heide van het Gooise Natuurreservaat kunt u heerlijk rustig wandelen in de bossen, een stuk hardlopen en het veelzijdige landschap ontdekken op de fiets of te paard. Dit alles tezamen maakt Huizen tot een veelzijdige en verrassende bestemming.



TEAM BUSSUM

“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 Huizerweg 124 te Bussum 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.



Garbrand

Garbrand Voorma en Jacques Walch hebben in 1983 dit prachtige bedrijf opgestart en uitgebouwd tot wat het nu is, een prachtig bedrijf met inmiddels 5 fillialen! Garbrand is onze rots in de branding als het gaat om taxaties. Garbrand taxeert al sinds jaar en dag met veel plezier en kennis de meest uiteenlopende objecten.



Marie-Louise

Marie-Louise werkt al vele jaren met passie en veel enthousiasme als Register Makelaar / Register Taxateur. Ze staat voor professioneel advies, persoonlijke aanpak, integriteit en optimale service. Ze is getrouwd en heeft 3 kids en woont al meer dan 20 jaar met veel plezier in "Het Gooi".



Nicolette

Nicolette is sinds 2018 in dienst bij Voorma en Walch. Zij heeft haar ervaring opgedaan bij verschillende vestigingen binnen Voorma en Walch. Sinds eind 2020 is zij Office Manager van kantoor Bussum. Voor onze klanten is zij het eerste aanspreekpunt, daarnaast biedt zij ondersteuning aan het makelaarsteam en is de duizendpoot binnen onze vestiging.



Carolien

Carolien is een gedreven Kandidaat Register Makelaar Taxateur. Met haar snelle Mini Cooper is zij haar concurrenten altijd een stap voor. Door haar commerciële achtergrond is zij zeer actief bij de aan- en verkoop van woningen. En doordat zij geboren en getogen in het Gooi is, is haar netwerk groot en kent ze de omgeving zeer goed.

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/>	8 Warm water	Combiketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

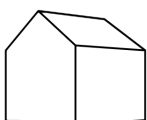
Noorderbuurt 10
1271XK Huizen
BAG-ID: 0406010000002259

Detailaanduiding

Bouwjaar 1925
Compactheid 2,72
Vloeroppervlakte 116 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

Marcel Kaffa

Examennummer

7717527

Certificaathouder

Service West Wonen B.V.

Inschrijffnummer

EPG2015-35

KvK-nummer

64000931

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Meetrapport

Meetrapport:	A, LV-35997	Opdrachtgever:	Voorma en Walch Makelaars in het
Soort object:	Vrijstaand		Gooi - Bussum
Objectgegevens:	Noorderbuurt 10	Datum van inmeten:	08-02-2022
Plaats:	Huizen	Datum van meetrapport:	08-02-2022
		Bijzonderheden:	Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		117,2	m ²
Overige inpanidige ruimte	Kelder	3,4	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	Garage	16,7	m ²
Inhoud		426,0	m³

De plattegrond bij bovenstaande meetstaat kunt u vinden op:

<https://floorplanner.com/projects/116359638/viewr>

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

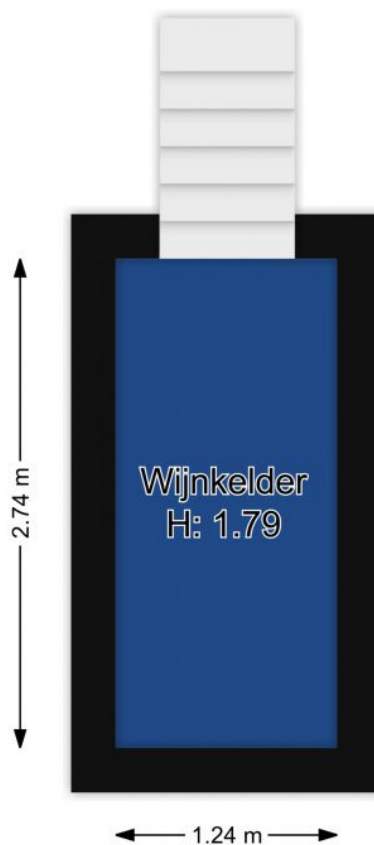
Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeed bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.inmeten.com

Plattegrond: Kelder

Gebruiksoppervlakte woonruimte		nvt	
Overige inpandige ruimte	Kelder	3,4	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		6,0	m³



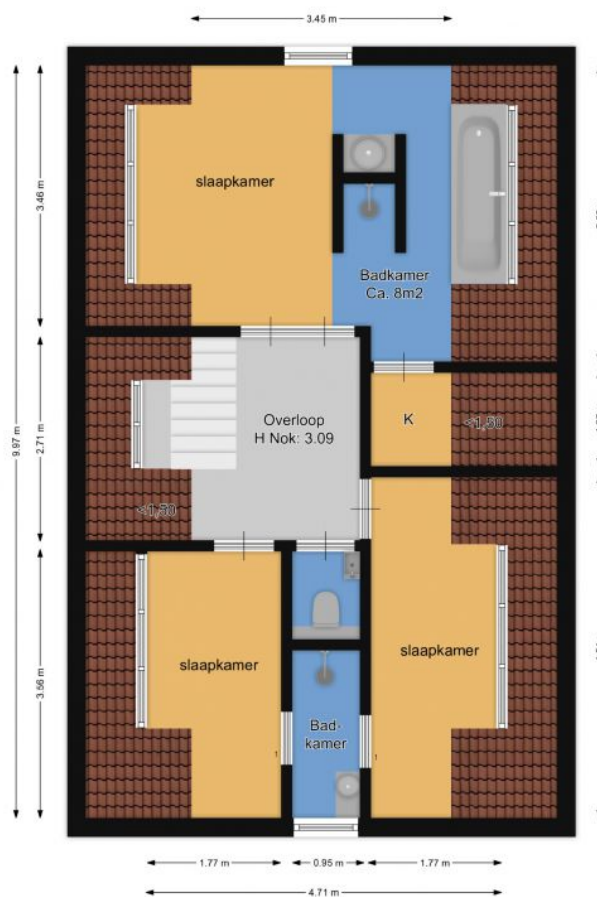
Plattegrond: Begane grond

Gebruiksoppervlakte woonruimte		75,8	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwbonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		286,0	m³



Plattegrond: 1e verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte		41,4	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		134,0	m³



Plattegrond: Garage

Gebruiksoppervlakte woonruimte		nvt	
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	Garage	16,7	m ²
Inhoud		nvt	



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