



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Karakteristiek voorhuis aan de Vecht

Nederhorst den Berg
Eilandseweg 16A

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Nederhorst
den Berg



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige
gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 785.000,- k.k.

Karakteristiek voorhuis van een woonboerderij

Dit karakteristieke voorhuis van een woonboerderij met een rieten dak, trotseert al sinds 1700 onbewogen de tijd. De ligging langs een rustige weg, met eigen overtuin direct aan de Vecht, maakt dit pand werkelijk uniek. Hier stroomt het leven in het ritme van het water. Kijkend over het kabbelende oppervlak, een boot aangemeerd aan de eigen steiger. De uitstraling is eerlijk en robuust: een vertrouwde aanwezigheid in het landschap tussen Nederhorst den Berg en Nigtevecht, en toch op steenworp afstand van Amsterdam.

Wonen in een monument vol karakter

Binnen spreekt elke vierkante meter van een rijke geschiedenis. De plavuizen vloer en het balkenplafond in de woonkamer ademen authenticiteit, terwijl de pelletkachel zijn warmte verspreidt; een uitnodiging om te blijven. De open keuken met natuurstenen werkblad vormt het robuuste hart van de begane grond, waar sfeer en kwaliteit samengaan. Op de split-level verdieping zijn twee slaapkamers met houten vloeren en vaste

Een eigen aanlegplaats aan de Vecht

kasten en wie nieuwsgierig is, ontdekt via de woonkamer nog een verrassende extra: een koele boogkelder.

Ruimte om te groeien, vlakbij de Spiegelplas en Amsterdam

Boven het voorhuis bevindt zich een grote zolder met alle ruimte om het woonoppervlak verder uit te breiden met bijvoorbeeld extra slaapkamers en badkamer. De overtuin aan de Vecht biedt buitenleven op zijn mooist: water, groen en stille ochtenden. Het natuur- en recreatiegebied De Spiegelplas ligt om de hoek, het dorp binnen handbereik. Zo staat u hier, onder de rook van Amsterdam, in een huis dat ademt en het heden verbindt met zijn verleden.





Nederhorst den Berg

Historische charme en dorpskarakter

Nederhorst den Berg is een dorp met een rijke historie en een karakteristieke uitstraling. De dorpskern herbergt monumentale panden, winkels voor dagelijkse behoeften, basisscholen en een bibliotheek. De regio is doordrenkt van cultuurhistorie: langs de Vecht liggen talrijke historische buitenplaatsen en kastelen, waarvan Nederhorst den Berg zelf deel uitmaakt. Die combinatie van klein dorpsgevoel en een rijke geschiedenis geeft het dorp een eigen, onvervangbare identiteit.

Natuur, recreatie en voorzieningen dichtbij

Ten oosten van het dorp ligt De Spiegelplas, een populair natuur- en recreatiegebied waar watersporten zoals zeilen en kanoën worden beoefend. Wandel-, fiets- en ruitersporen omzomen de plas en zorgen voor een gevarieerd aanbod aan buitenactiviteiten. Het dorp beschikt daarnaast over diverse sportfaciliteiten en verenigingen. Voor een breder aanbod aan winkels, scholen en cultuur zijn nabijgelegen plaatsen zoals Weesp, Ankeveen, Kortenhoef en 's-Graveland eenvoudig bereikbaar.

*De Vechtstreek:
historie en natuur in
perfecte harmonie*

Uitstekende bereikbaarheid en verbindingen

De ligging is gunstig ten opzichte van de grote steden. Via de N201 en de rijkswegen A2 en A27 bereikt u Hilversum, Bussum en Weesp in circa 15 minuten; Amsterdam en Utrecht liggen op ongeveer 25 minuten rijden. Voor het openbaar vervoer is het NS-station in Weesp via het nabijgelegen pontje over de Vecht en de Liniebrug (fietsbrug) eenvoudig te bereiken, met directe verbindingen naar Amsterdam, Schiphol en Utrecht. Rust en bereikbaarheid gaan hier hand in hand.

De combinatie van een rustige woonomgeving met snelle toegang tot stedelijke voorzieningen en werkgebieden maakt deze locatie aantrekkelijk voor forenzen en gezinnen die de balans zoeken tussen natuur en bereikbaarheid.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Voorhuis woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1700
Ligging	Tussen Nederhorst den Berg en Nigtevecht
Bereikbaarheid	Nederhorst den Berg is goed bereikbaar via de N201 en de rijkswegen A2 en A27. Hilversum, Bussum en Weesp liggen op circa 15 minuten; Amsterdam en Utrecht op ongeveer 25 minuten. Voor het openbaar vervoer biedt het NS-station in Weesp directe verbindingen met beide steden en Schiphol.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	73 m ²
- overige in pandige ruimte	54 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	0 m ²

Inhoud	419 m ³
Perceeloppervlakte	Circa 400 m ²
Aantal kamers	3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">• Rijksmonument (30288)• Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar
----------------	---

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Karakteristiek voorhuis van een woonboerderij.• Eigen overtuin, met aanlegplaats voor boot, aan de Vecht!• Grote zolder met mogelijkheid het woonoppervlakte te vergroten.• Rustig gesitueerd tussen Nederhorst den Berg en Nigtevecht, onder de rook van Amsterdam.• Vlakbij natuur-/recreatiegebied De Spiegelplas.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, badkamer, woonkamer en keuken.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Twee slaapkamers.
Tuin	Voortuin, overtuin en parkeerplaatsen.





Indeling

Begane grond

Hal

De hal met authentiek stalraampje biedt toegang tot de woonkamer en badkamer.



Woonkamer

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een authentieke plavuizen vloer met vloerverwarming en een balkenplafond. De pelletkachel zorgt voor een warme ambiance. Vanuit hier is de boogkelder bereikbaar, ideaal voor opslag.

Kelder

De praktische boogkelder is bereikbaar vanuit de woonkamer en biedt extra opslagruimte. De hoogte is circa 1,66 meter, geschikt voor diverse doeleinden.



Keuken

De open keuken is uitgerust met een natuurstenen werkblad, inductiekookplaat, combimagnetron, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Een functionele en moderne ruimte die aansluit op de woonkamer.







Badkamer

De badkamer op de begane grond is voorzien van vloerverwarming, een wandcloset, wastafelmeubel, inloofdouche en witgoedaansluitingen.



Eerste verdieping

Overloop

De overloop op de eerste verdieping ligt op een split level boven de kelder en geeft toegang tot de twee slaapkamers.

Slaapkamer 1

Een slaapkamer met vaste kast en wastafel, ideaal als kinderkamer of werkkruimte.

Slaapkamer 2

De grote ouderslaapkamer biedt voldoende ruimte en comfort.

Zolder

De royale zolder beslaat het gehele dakvlak en biedt de mogelijkheid om extra woonruimte te creëren met meerdere slaapkamers.









Buiten

Voortuin

De voortuin is direct bij het huis gelegen en bestaat uit een onderhoudsvriendelijke inrichting met grind en beplanting. Het geeft een verzorgde eerste indruk.

Overtuin

De overtuin ligt aan de overzijde van de rustige weg en grenst direct aan de Vecht. Hier bevindt zich een eigen aanlegplaats voor een boot, wat deze tuin uniek maakt. De tuin biedt veel privacy en ruimte om te genieten van het water en de natuur.

Oprit/Parkeerplaatsen

Er zijn twee eigen parkeerplaatsen beschikbaar naast de overtuin, wat het gemak vergroot voor bewoners en bezoekers.













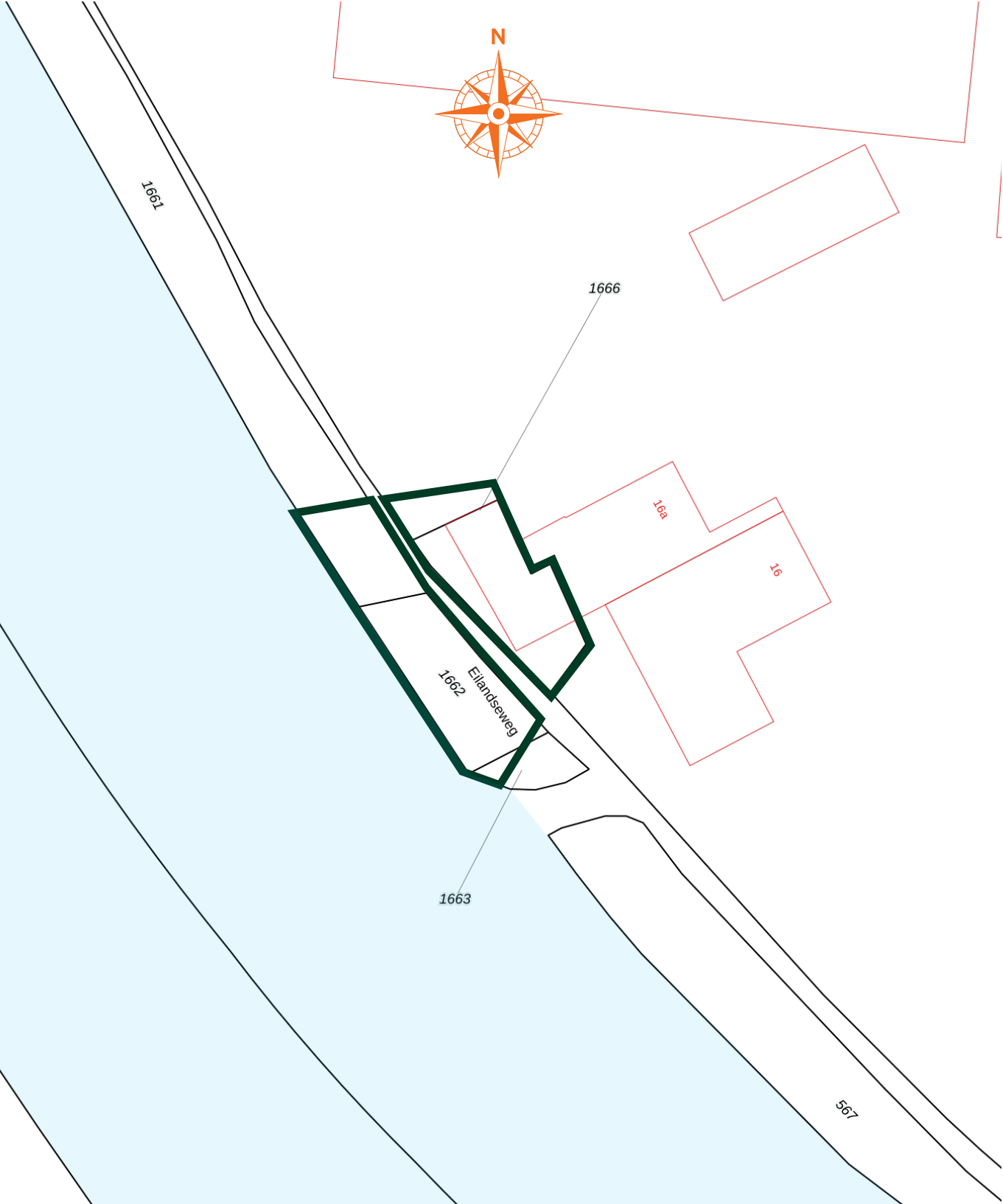
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het voorhuis bestaat uit een L-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en de kelder zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden.
Kap	Het samengestelde dak is met riet gedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit, 2013). De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is omstreeks 1700 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra en riolering.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Nederhorst den Berg, sectie A, nummer 1666 en nummer 1662, gezamenlijk groot circa 400 m².



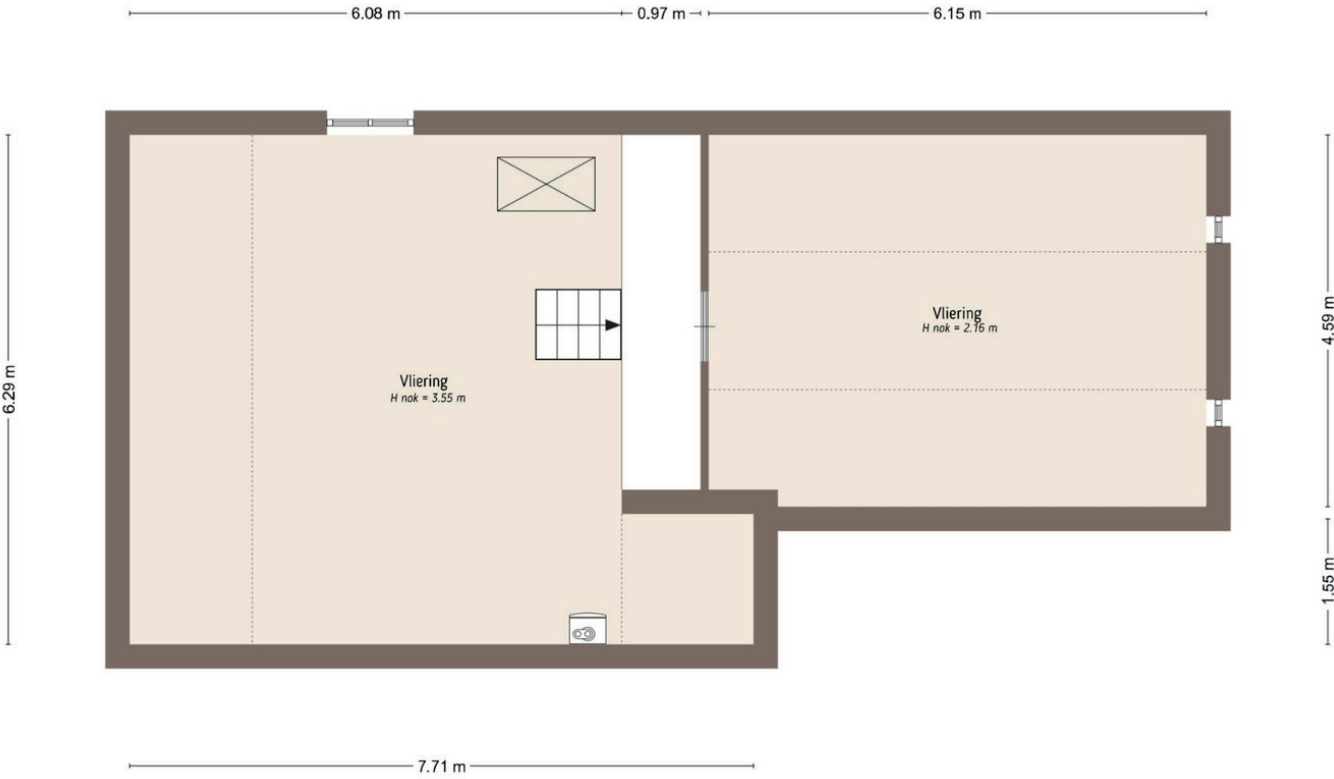
Plattegronden

Begane grond



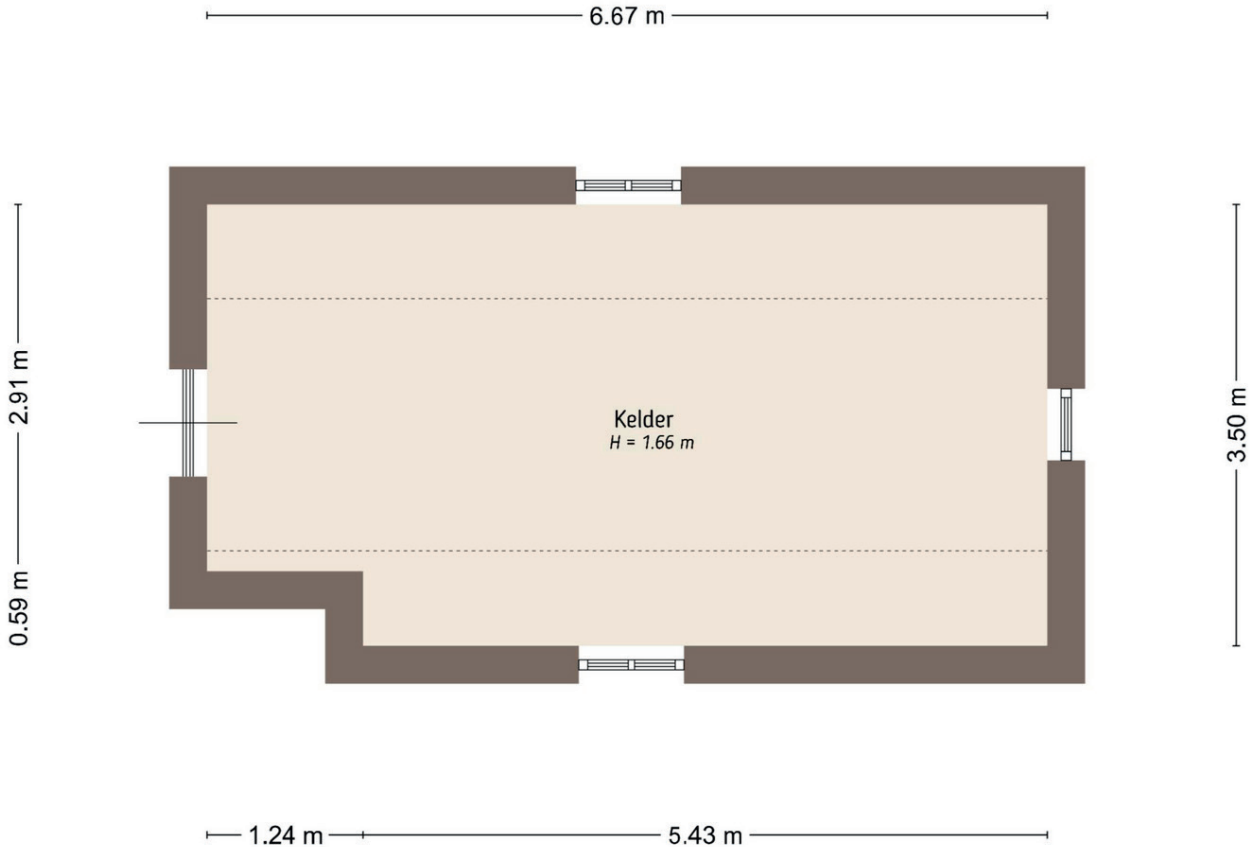
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Kelder



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Wijdmeren, tel. 14 035, www.wijdmeren.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01