

GOYERGRACHT ZUID 51, EEMNES

# Ruime villa midden in de natuur!



voor 't  
*Leven*

**BUITEN  
STATE**  
MAKELAARS



# De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0183 67 29 92 of mail naar [mark@vanekerenkuiper.nl](mailto:mark@vanekerenkuiper.nl)

## Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.



## Midden in het werkgebied!

U bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht



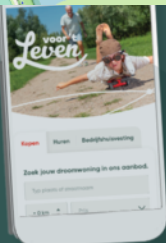
## Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebepaling van uw woning.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website  
[vanekerenkuiper.nl/buitenstate](https://vanekerenkuiper.nl/buitenstate)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram





## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Vraagprijs</b>	€ 1.395.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	villa
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Inhoud</b>	907 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	2975 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	221 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1934
<b>Ligging</b>	aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Midden in de natuur, direct grenzend aan bos en heide, ligt dit zeer charmante en goed onderhouden vrijstaande woonhuis met ruime schuur (berging, werkplaats en garage). Het perceel van bijna 3.000 m<sup>2</sup> is een waar lustoord en biedt direct toegang tot de Zuiderheide (GNR). Een bijzonder, niet alledaags object, dat de natuurliefhebber zeker zal aanspreken.

Deze unieke in 1934 gebouwde villa is het voormalige theehuis De Heidebloem. Het is de vroegere dienstwoning van de beheerder van het voormalige vakantierrein De Heidebloem. De villa is in de stijl van de Amsterdamse school gebouwd en een genot om in te wonen. De combinatie van veel privacy, wonen direct aan de bosrand en toch in 5 minuten in het centrum van Laren kunnen zijn, maakt dit de perfecte plek om te wonen. Genieten onder de veranda of in de tuin van de ondergaande zon is een aanrader. De woning heeft een ruime living met aangrenzende leefkeuken en openslaande deuren naar de tuin. 's Ochtends wakker worden met het concert van zingende vogels om je heen geeft je het gevoel dat je permanent op vakantie bent. De houtgestookte open haard zorgt, in de koude winterdagen, voor een gezellige sfeer binnen. Via de voortuin heb je direct toegang tot de heide en het bos, waar achter de wildroosters de Schotse hooglanders en de herten vrij rondlopen.



De globale indeling:

Begane grond: Via een zeer ruime oprit bereik je de voordeur. Hier bevindt zich de garderobe en tevens de toegang naar de provisiekelder. Vanuit de entree kom je in de gezellige leefkeuken, met o.a. Aga fornuis (met vier-pits gasfornuis) en een fantastische Terrazzovloer, die is voorzien van vloerverwarming (gedeeltelijk). Het Belgisch hardstenen aanrechtblad en de grote eettafel in deze ruimte maken deze ruimte compleet.

De keuken geeft toegang tot zowel een tussenhal met meterkast, voormalige voordeur, trappenhuis en toilet, als tot de zeer sfeervolle lichte "zomerliving". Deze ruimte deed jaren geleden dienst als theehuis. Heel begrijpelijk, want vanuit deze living heeft u een fantastisch uitzicht over de prachtige parktuin. Daarnaast geeft de living toegang tot één van de riante terrassen. De "zomerliving" is voorzien van vloerverwarming, glas in lood ramen (in dubbel glas) en een leemkachel haard. Buiten de functie als zomerliving is deze ruimte eenvoudig te verbouwen tot een theehuis/yogaruimte of iets dergelijks. Doordat deze ruimte aan drie zijden voorzien is van glas (in lood) is dit een zeer lichte kamer met een overstek, zodat direct zonlicht in de kamer geweerd wordt.

Doordat de woning in het verleden twee woningen zijn geweest, komt men vanuit de hal in een hobby/kantoorkamer met zicht op één van de terrassen met daarnaast de bijkeuken (voorheen keuken) alwaar zich de was-/droogopstelling bevindt met een Belgisch hardstenen wasbak met koperen kranen (warm- en koud stromend water). Vanuit hier bereik je de slaapkamer met aangrenzende badkamer welke is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet.

Eerste verdieping: De ruime overloop met veel vaste bergkasten biedt toegang tot de overige drie slaapkamers waarvan er twee beschikken over een eigen badkamer.

Op het terrein treft u tevens een zeer riant houthok, een omheinde hondenkennel met houten hondenhok en een riante vrijstaande schuur voorzien van elektra (krachtstroom) en meerdere ingangen. De schuur kan worden onder andere worden gebruikt voor een garage, hobbyruimte of berging.



Goed om te weten:

- Voorzien van een elektrisch toegangshek.
- Sproei-installatie met eigen bron.
- Grenspaal Laren/Eemnes in het gazon.
- Beperkte horecabestemming.
- Oorspronkelijk gebouwd in 1934 in Amsterdamse School-stijl en ontworpen door architect Dullaart - geheel gerenoveerd in 2008.
- Voorzien van 16 zonnepanelen.

























































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)

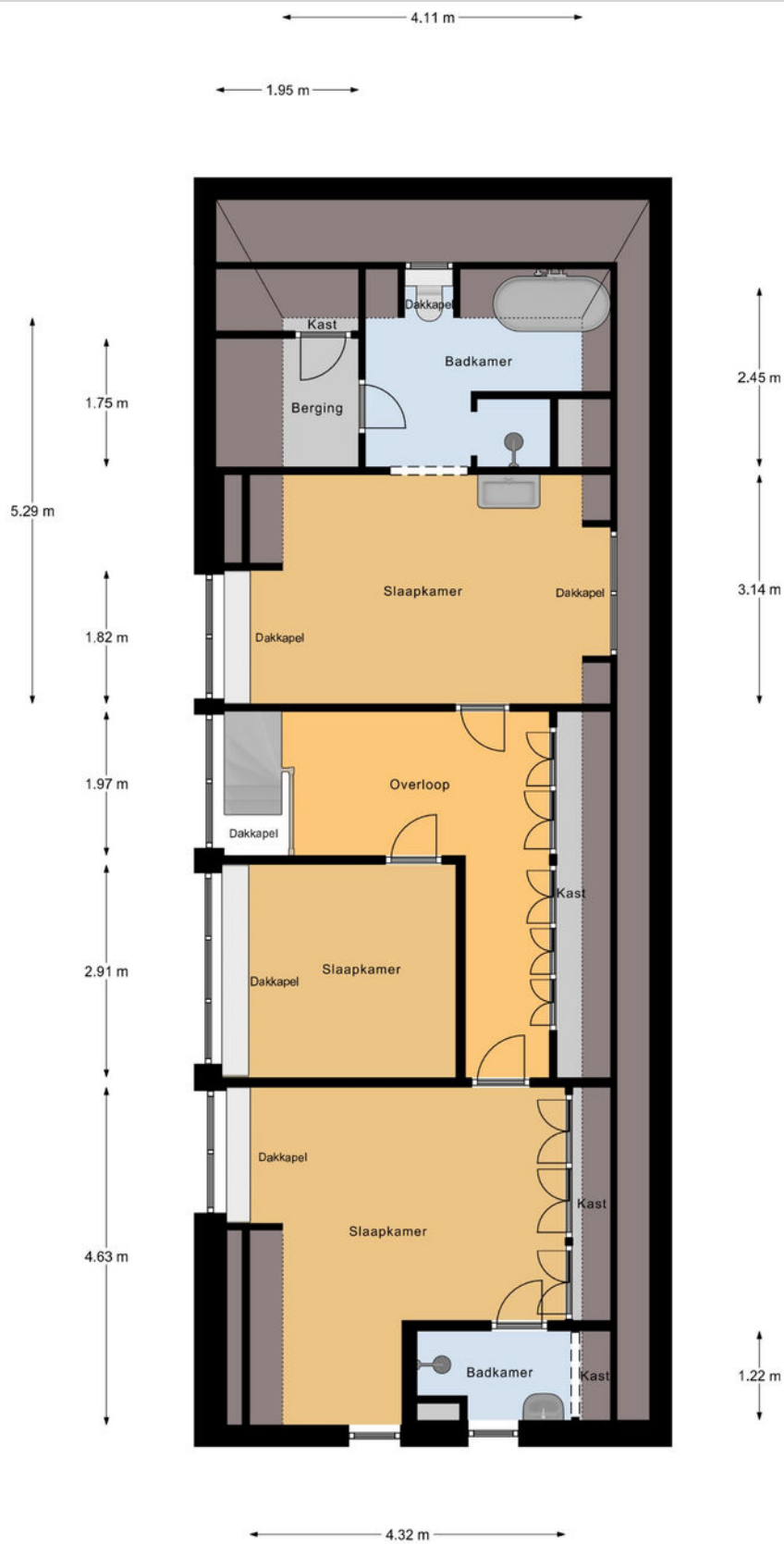


# Plattegrond



Begane Grond

# Plattegrond

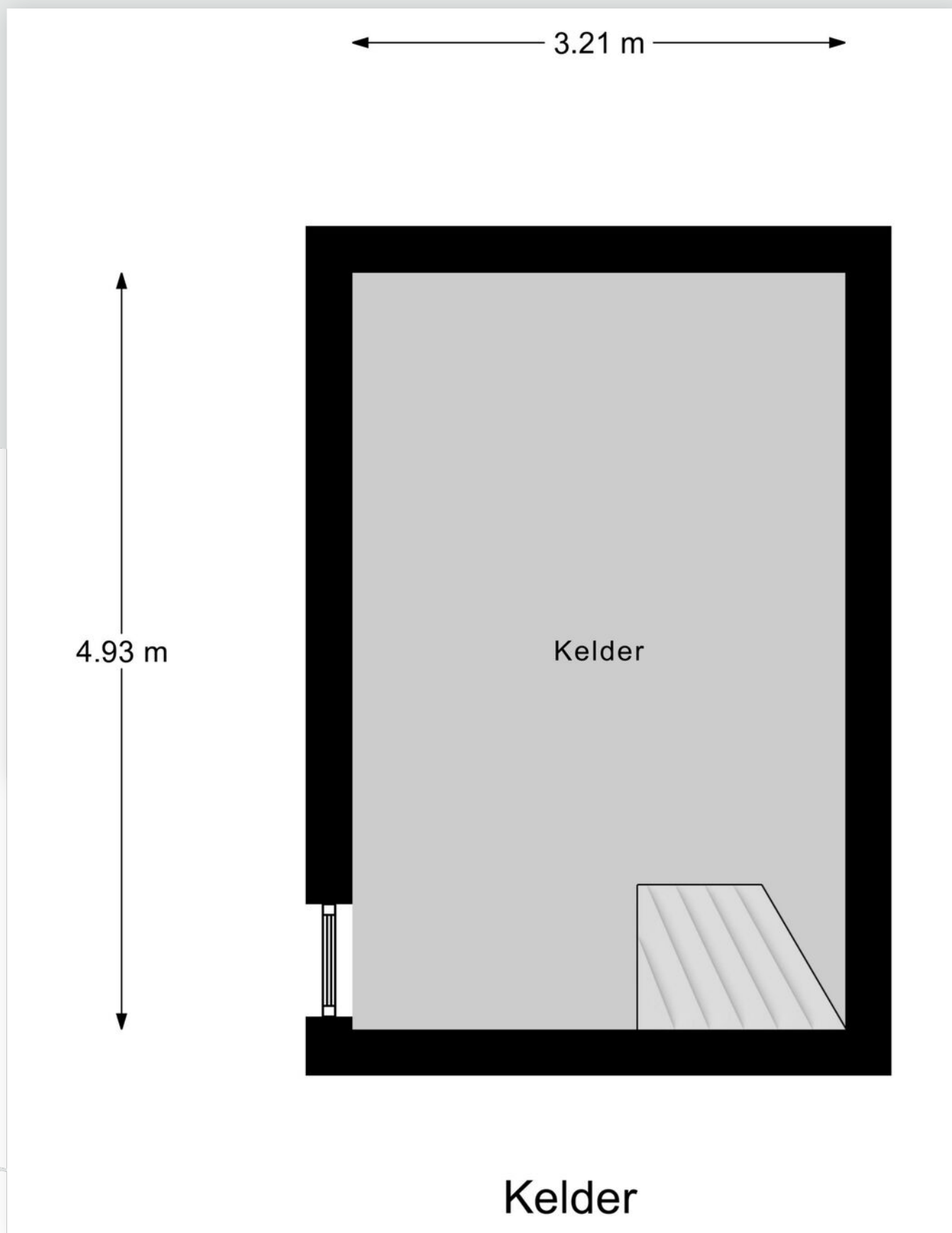


1e Verdieping

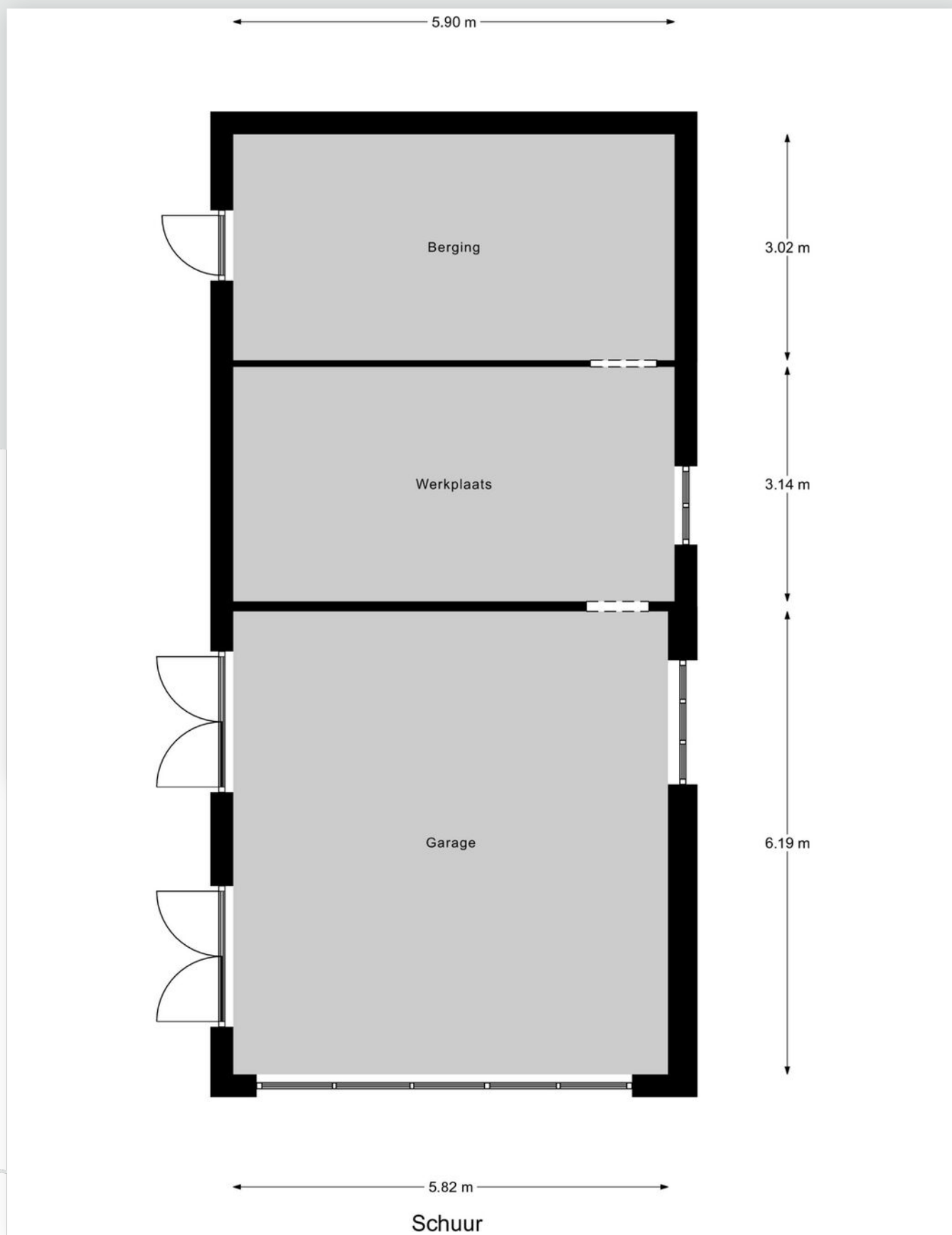




# Plattegrond



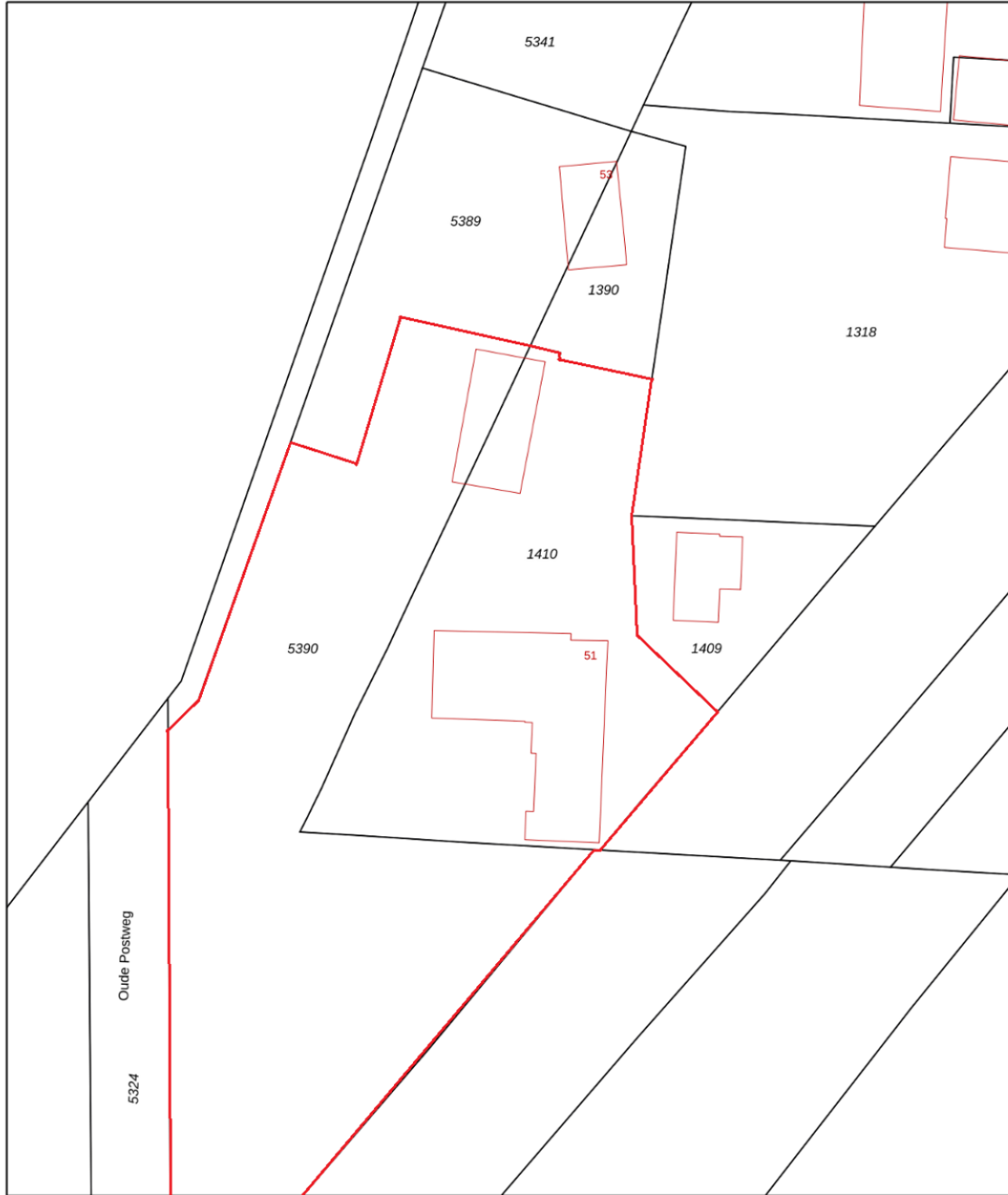
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



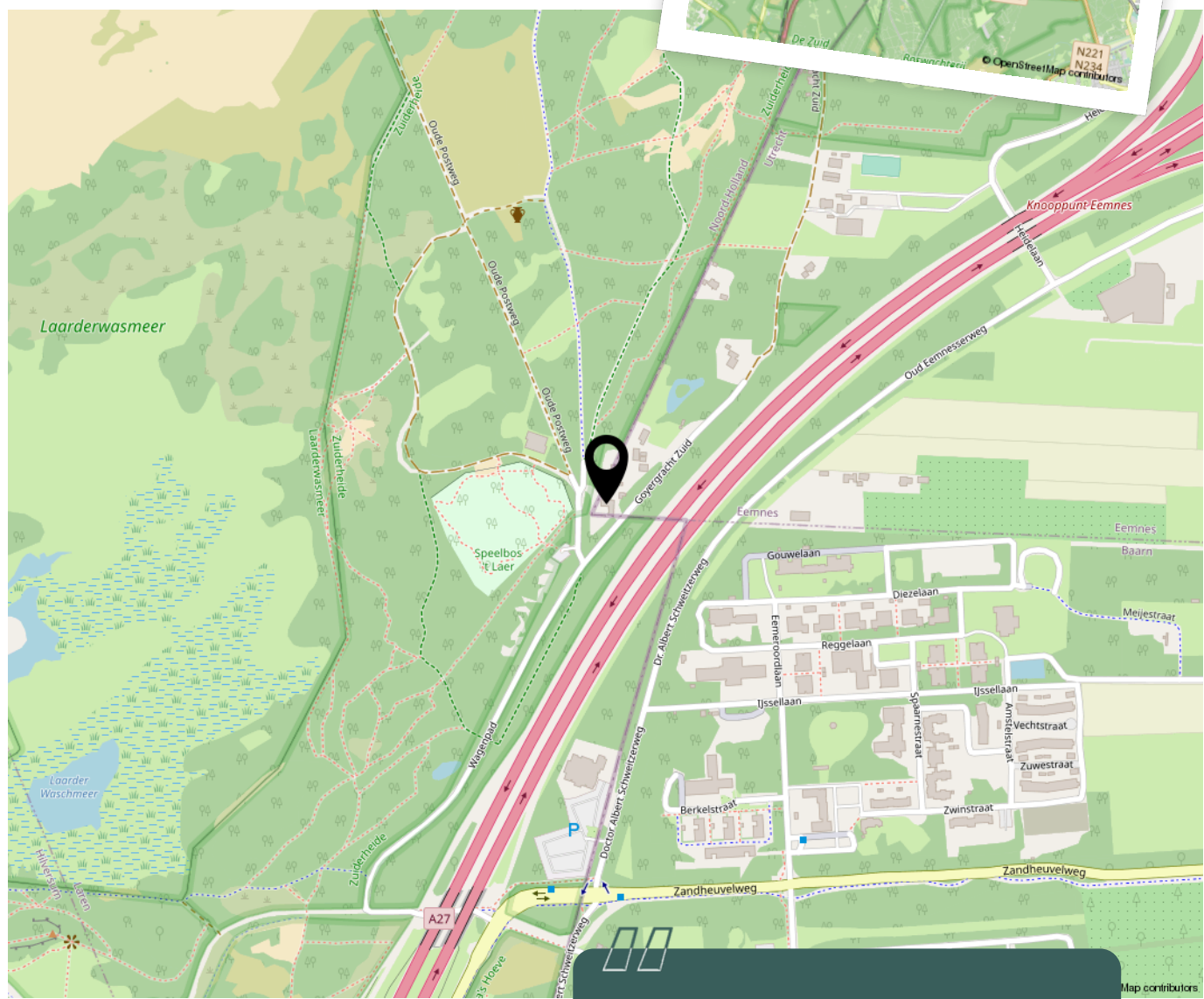
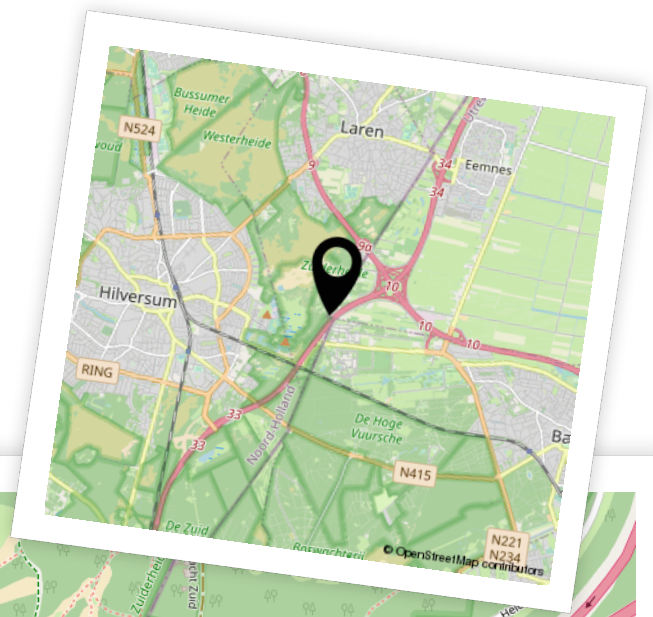
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Eemnes
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie F
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1410
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie op de kaart



Woon je binnenkort op deze locatie?"



# Aantekeningen



# Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

### Stap 1 - It's all about the money

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

### Stap 2 - Laat ons je interesse weten

Of je stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak je interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit jouw droomwoning is en doe een bod.

3

### Stap 3 - Ben jij de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

4

### Stap 4 - Een hypotheek

In de meeste gevallen koop je de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

### Stap 5 - De sleutels van jouw droomhuis

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.

# Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis  
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,  
of mail naar [hypotheken@vanekeren.nl](mailto:hypotheken@vanekeren.nl)



**Interesse in de woning?  
Neem contact op met  
één van onze kantoren.**

**BUITEN  
STATE**  
MAKELAARS

Voorwaartsveld 5a  
Leerdam  
**0345 632 100**

Beatrixlaan 2a  
Dalem  
**0183 672 992**

Het Hof 1  
Culemborg  
**0345 22 93 00**

De Wederik 2  
Papendrecht  
**078 615 99 60**

**vanekerenkuiper.nl**