

Graafland 12

Laren



Graafland 12

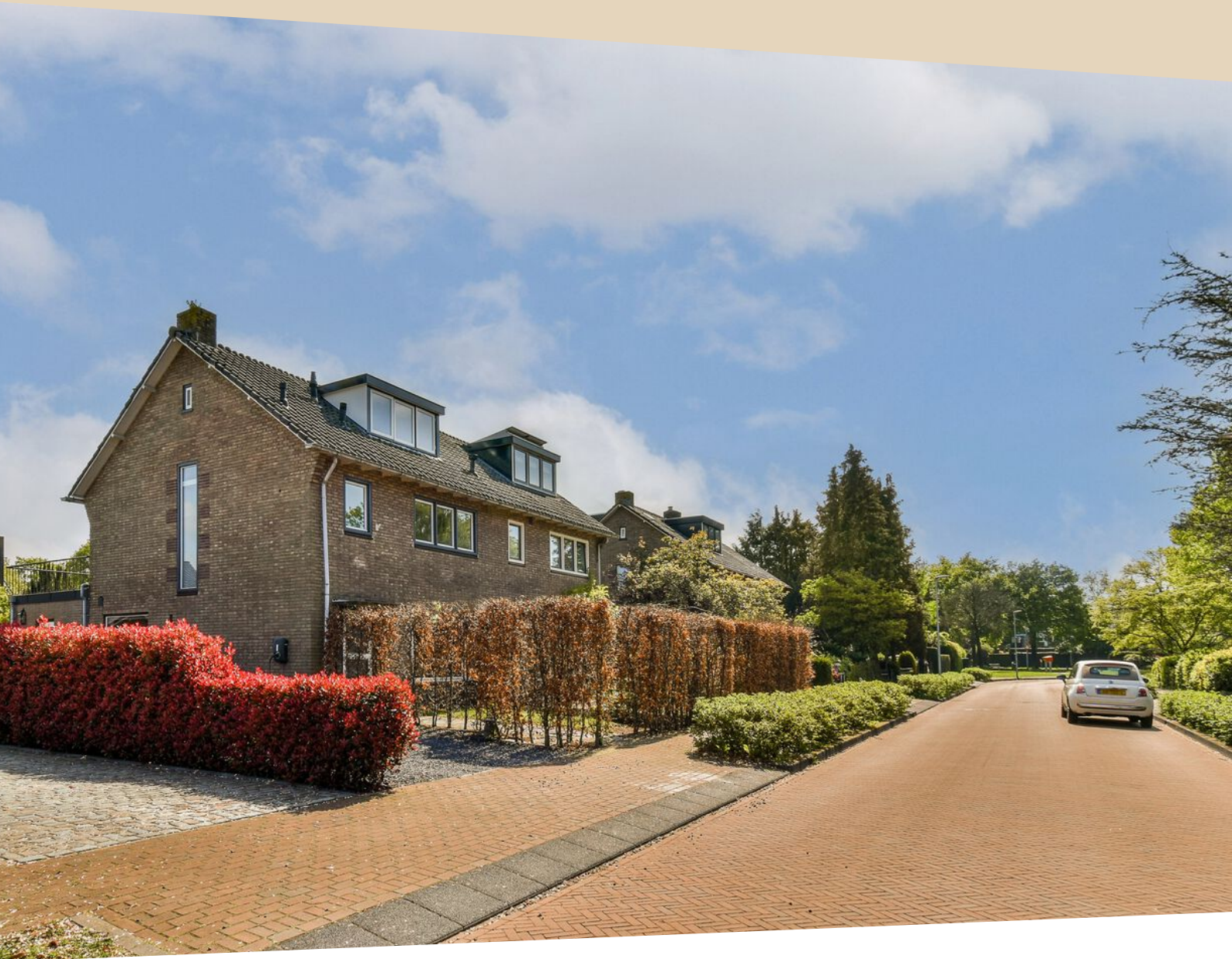
Woonoppervlakte	180 m2
Perceeloppervlakte	386 m2
Inhoud	718 m3
Bouwjaar	1955
Energie label	C
Zonnepanelen	20

Vraagprijs
€ 1.245.000



Graafland 12

Laren



Beste belangstellende,

Dank je wel voor je interesse in **Graafland 12** in Laren.

In deze brochure presenteren wij je graag deze prachtige twee-onder-een-kapwoning op royaal perceel met garage en zonnige tuin, zodat jij er alvast een heldere eerste indruk van krijgt.

Heb je vragen of ben je geïnteresseerd in een bezichtiging?

Neem gerust vrijblijvend contact met ons op. Wij nemen de tijd voor je en kijken uit naar je reactie!

Met Hartelijke groeten,

Miranda



Vlindermolen Makelaardij

Watermaalpad 1
1066 WX Amsterdam

020 774 14 94 / 06 513 52 985
info@vlindermolen.nl
vlindermolen.nl



Omschrijving

Prachtige twee-onder-een-kapwoning op royaal perceel met garage en zonnige tuin!

Met een woonoppervlakte van maar liefst 180 m², vier volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een verrassend groot multifunctioneel souterrain (ca. 36 m²) met daglicht, biedt deze woning alle ruimte die een gezin zich kan wensen. De diepe, zonnige achtertuin met een robuuste houten overkapping is ideaal om te ontspannen of gezellig te barbecueën. Kortom: de perfecte gezinswoning in een rustige en kindvriendelijke omgeving!

Aan de groene en charmante Graafland, bekend om haar brede opzet en prachtige kersenbomen, staat deze fraaie twee-onder-een-kap woning. De woning biedt ruimte, comfort én een uitstekende ligging op korte afstand van het dorpscentrum, natuurgebieden en belangrijke uitvalswegen.

De woning heeft 20 zonnepanelen (2023) en beschikt over een grote oprit van circa 25 meter lang met meerdere parkeerplaatsen. Bovendien is er een laadvoorziening voor een elektrische auto op het eigen terrein.

Ligging

De woning ligt op korte afstand van het sfeervolle dorpscentrum van Laren, met een gevarieerd aanbod aan winkels, gezellige terrassen en uitstekende restaurants. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, een middelbare school en sportfaciliteiten. Voor natuurliefhebbers liggen uitgestrekte heidevelden en bosrijke wandelroutes binnen handbereik. Ook de bereikbaarheid is uitstekend met snelle toegang tot de A1 en A27.

Indeling

Begane grond

Entree met vestibule en hal met toegang tot het toilet, souterrain en de woonkamer. De ruime woonkamer met open keuken is aan de achterzijde 4 meter uitgebouwd en voorzien van een moderne gietvloer met vloerverwarming. De keuken met kookeiland bevindt zich centraal in de living en beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur en een Quooker. De kamer beschikt over een sfeervolle open haard en openslaande deuren naar de zonnige, circa 15 meter diepe achtertuin op het zuiden. Verder is er een bijkeuken met een moderne wasruimte, voorzien van kasten en met een toegangsdeur naar de zijtuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers. Via één van de kamers is het riante dakterras van circa 25 m² bereikbaar. De badkamer heeft vloerverwarming en is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet.

Omschrijving

Tweede verdieping

Royale vierde slaapkamer met dakkapellen aan de voor- en achterzijde en airco. De tweede badkamer heeft vloerverwarming en beschikt over een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en een separaat toilet. Dankzij de schuine kap is er veel bergruimte en een ruimtelijke nokhoogte van 2,63 meter.

Souterrain

Het geïsoleerde en geïmpregneerde souterrain is via een vaste trap vanuit de hal bereikbaar. Deze royale ruimte is ingericht als werk- en chill-kamer en thuisbioscoop maar is natuurlijk ook ideaal als hobbyruimte, fitnessruimte of speelkamer. De koekoek zorgt voor daglicht en ventilatie in deze enorme ruimte van circa 36 m² en een hoogte van 2,25 meter.

Garage

Traditioneel gebouwde vrijstaande stenen en volledig geïsoleerde garage met aangrenzend een berging. De garage is ideaal voor stalling en opslag en heeft een nokhoogte van 3,80 meter.

Tuin

De fraai aangelegde en besloten achtertuin ligt op het zuiden en biedt optimale privacy. Door de vrije ligging is er vrijwel de hele dag zon, van vroeg in de ochtend tot laat in de middag. In de tuin staat een sfeervolle houten overkapping met een gezellige loungehoek en bar. De ideale plek om het hele jaar door buiten te genieten.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1955
- Woonoppervlakte: ca. 180 m²
- Perceeloppervlakte: 386 m² (eigen grond)
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Zeer ruim souterrain (ca. 36 m²)
- Zonnige tuin op het zuiden (ca. 15 meter diep)
- Royaal dakterras van circa 25 m²
- Hoogwaardige overkapte lounge ruimte met bar in de tuin
- Garage met bergvliering
- Grote oprit met meerdere parkeerplaatsen
- Laadvoorziening voor elektrische auto op eigen terrein
- 20 zonnepanelen
- Aanvaarding: in overleg

Een compleet familie huis met verrassend veel ruimte, een unieke kans om in kindvriendelijke buurt aan prachtige laan in Laren te wonen.

Description

Beautiful semi-detached family home on a generous plot featuring a garage and sunny garden!

With a spacious 180 m² of living area, four full-sized bedrooms, two bathrooms, and a surprisingly large multifunctional basement (approx. 36 m²) with natural daylight, this home offers all the space a family could wish for. The deep, sun-filled backyard with a sturdy wooden canopy is perfect for relaxing or enjoying a barbecue. In short: the ideal family home in a quiet and child-friendly neighborhood.

Located on the green and charming Graafland, known for its wide layout and lovely cherry trees, stands this beautifully renovated semi-detached villa offering space, comfort and an excellent location close to the village centre, nature reserves and major motorways.

The property features 20 solar panels (installed in 2023), along with a long driveway of approximately 25 metres offering multiple parking spaces. There is also an on-site charging point for an electric vehicle.

Location

The villa is located a short distance from the charming village centre of Laren, which offers a wide range of shops, cosy cafés, and excellent restaurants. The immediate area includes several primary schools, childcare facilities, a secondary school, and sports amenities. For nature lovers, expansive heathlands and wooded walking trails are within easy reach. The location also offers excellent transport links with quick access to the A1 and A27 motorways.

Layout

Ground Floor

Entrance with vestibule and hallway providing access to the WC, basement, and living room. The spacious living area with open-plan kitchen has been extended by 4 metres at the rear and features a modern poured-concrete floor with underfloor heating. The centrally positioned kitchen with island is fitted with high-end built-in appliances and a Quooker tap. A utility room with modern laundry space, built-in cupboards and direct access to the side garden completes the ground floor. The living room includes a cosy open fireplace and French doors opening onto the sunny south-facing rear garden (approx. 15 metres deep).

First Floor

Landing with access to three bedrooms. One of the bedrooms provides access to a spacious rooftop terrace of approx. 25 m². The bathroom is equipped with underfloor heating, a shower, washbasin unit, and toilet.

Description

Second Floor

Generous fourth bedroom with dormer windows to the front and rear, and air conditioning. The second bathroom includes underfloor heating, a bathtub, separate shower, washbasin unit, and a separate toilet. The sloped roof offers ample storage space and a ceiling height of 2.63 metres at the ridge.

Basement

The insulated and treated basement is accessed via a fixed staircase from the hallway. This large area is currently used as a home office, chill-out room, and private cinema, but it would also make an ideal hobby room, fitness space, or playroom. A lightwell provides natural daylight and ventilation to this impressive 36 m² space, with a ceiling height of 2.25 metres.

Garage

A traditionally built detached brick garage, fully insulated, with an adjoining storage area. Ideal for parking or storage, the garage boasts a ridge height of 3.80 metres.

Garden

The landscaped and private rear garden faces south, ensuring optimal privacy and sun throughout the day – from early morning until late afternoon. The garden features a stylish wooden covered terrace with a cosy lounge area and bar – the perfect spot to enjoy the outdoors all year round.

Key Features

- Year of construction: 1955
- Living area: approx. 180 m²
- Plot size: 386 m² (freehold)
- 4 bedrooms
- 2 bathrooms
- Very spacious basement (approx. 36 m²)
- Sunny south-east-facing garden (approx. 15 metres deep)
- Generous rooftop terrace of approx. 25 m²
- High-quality covered lounge area with garden bar
- Garage with loft storage
- Long driveway with multiple parking spaces
- EV charging point on private grounds
- 20 solar panels
- Delivery in consultation

A complete family home with an unexpected amount of space, an opportunity to live on a beautiful lane in Laren, in a family-friendly neighbourhood.









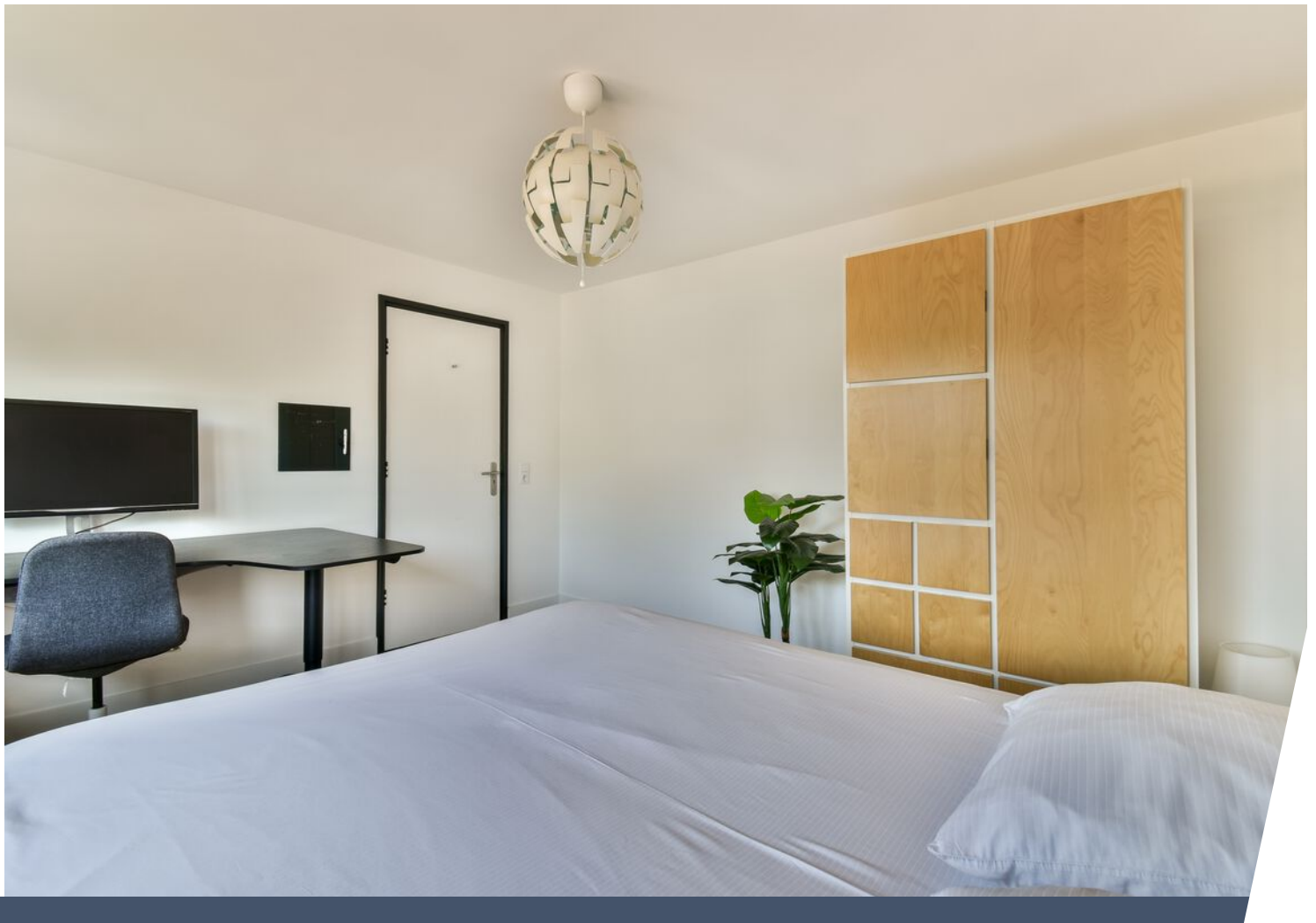








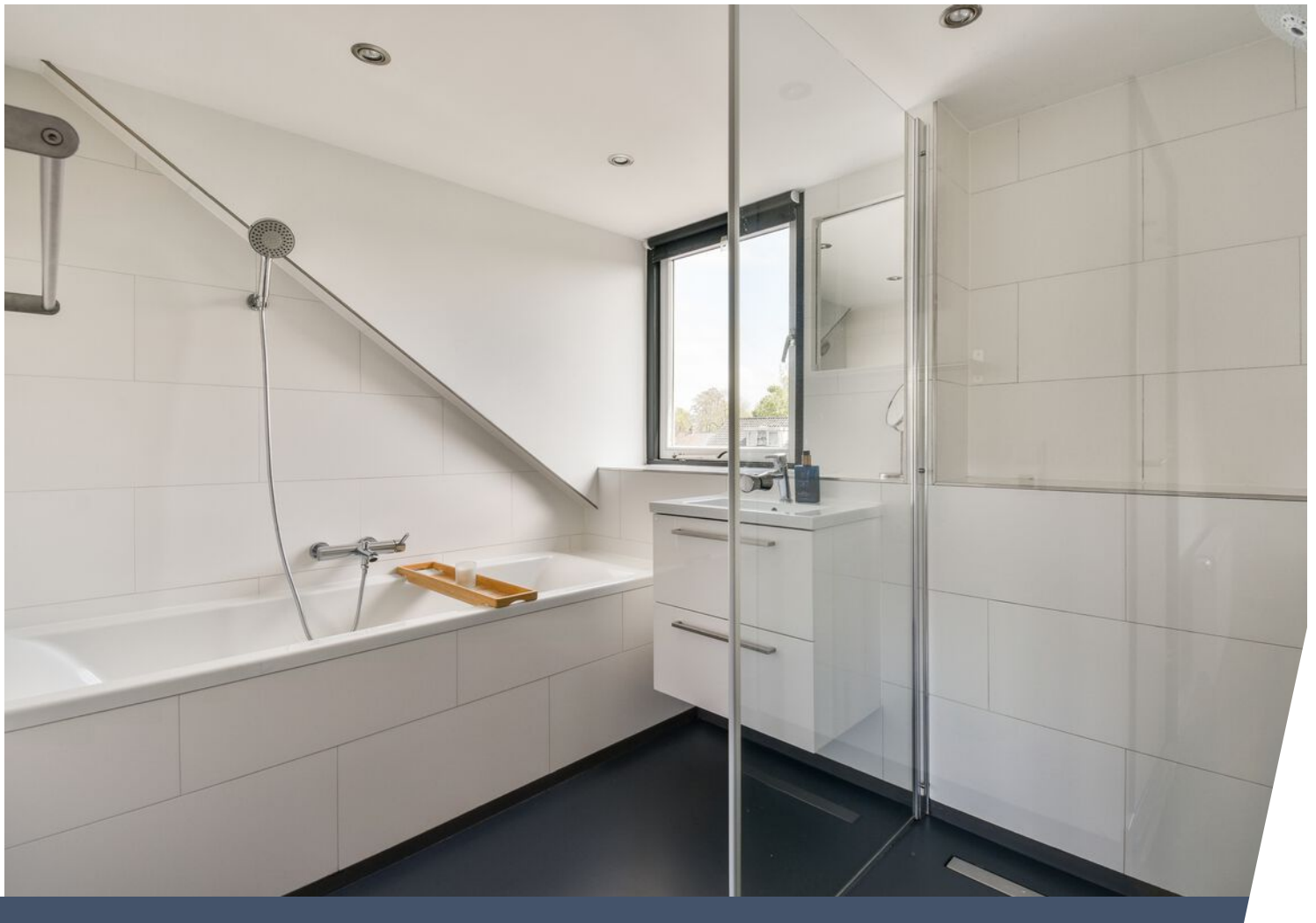
















Plattegrond

Graafland 12 - Laren
Perceeltekening



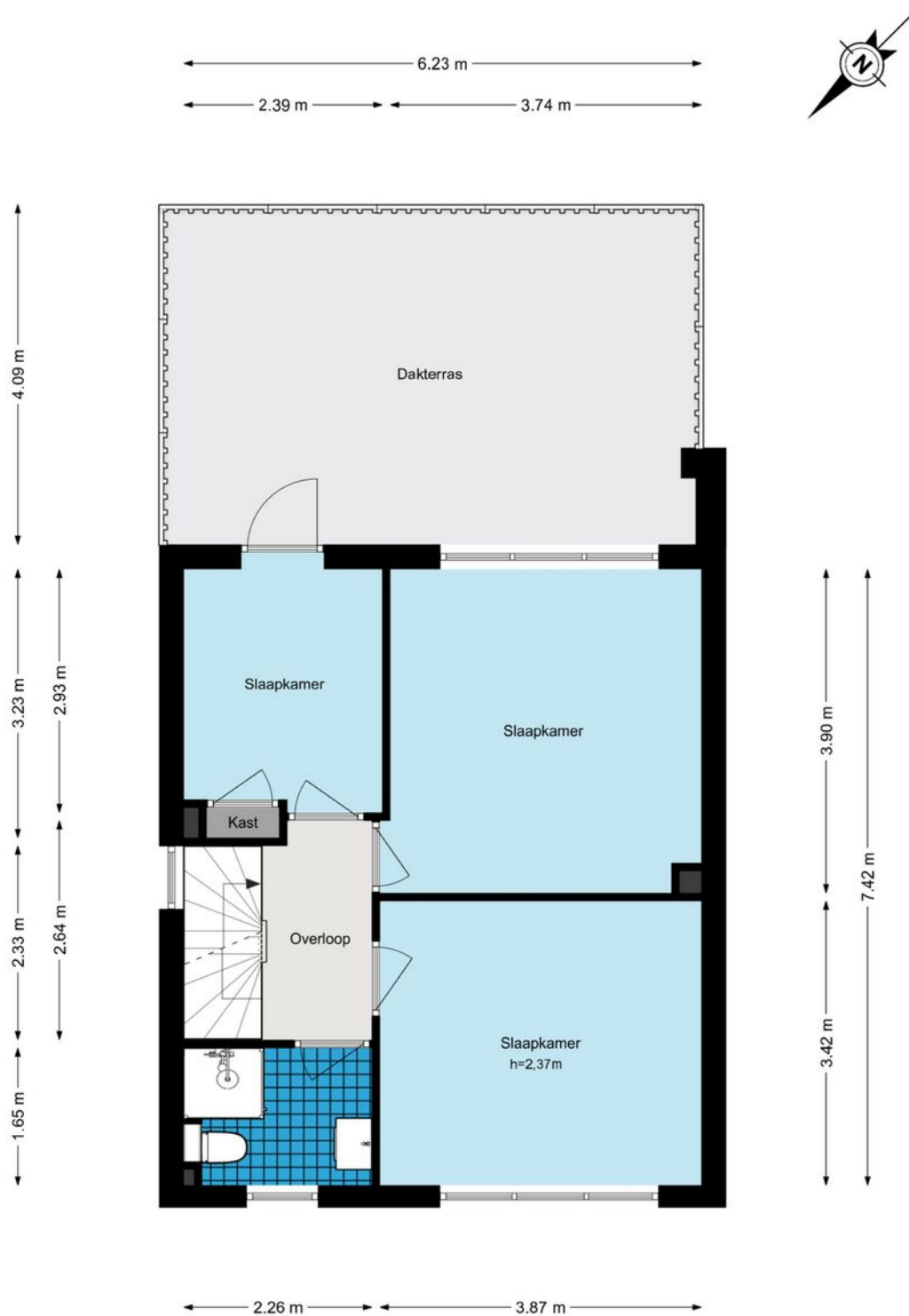
Plattegrond

Graafland 12 - Laren
Begane grond



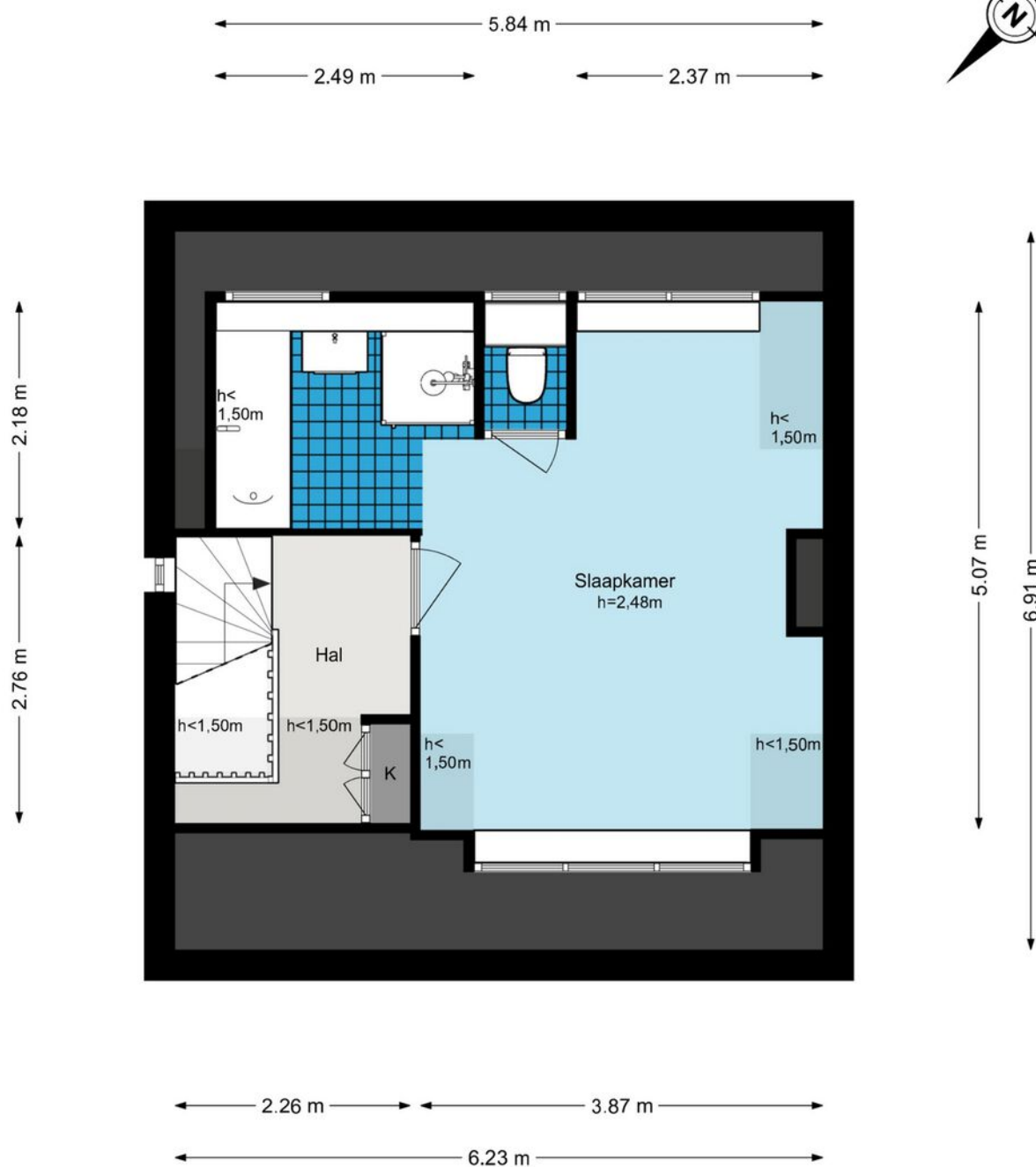
Plattegrond

Graafland 12 - Laren Eerste verdieping



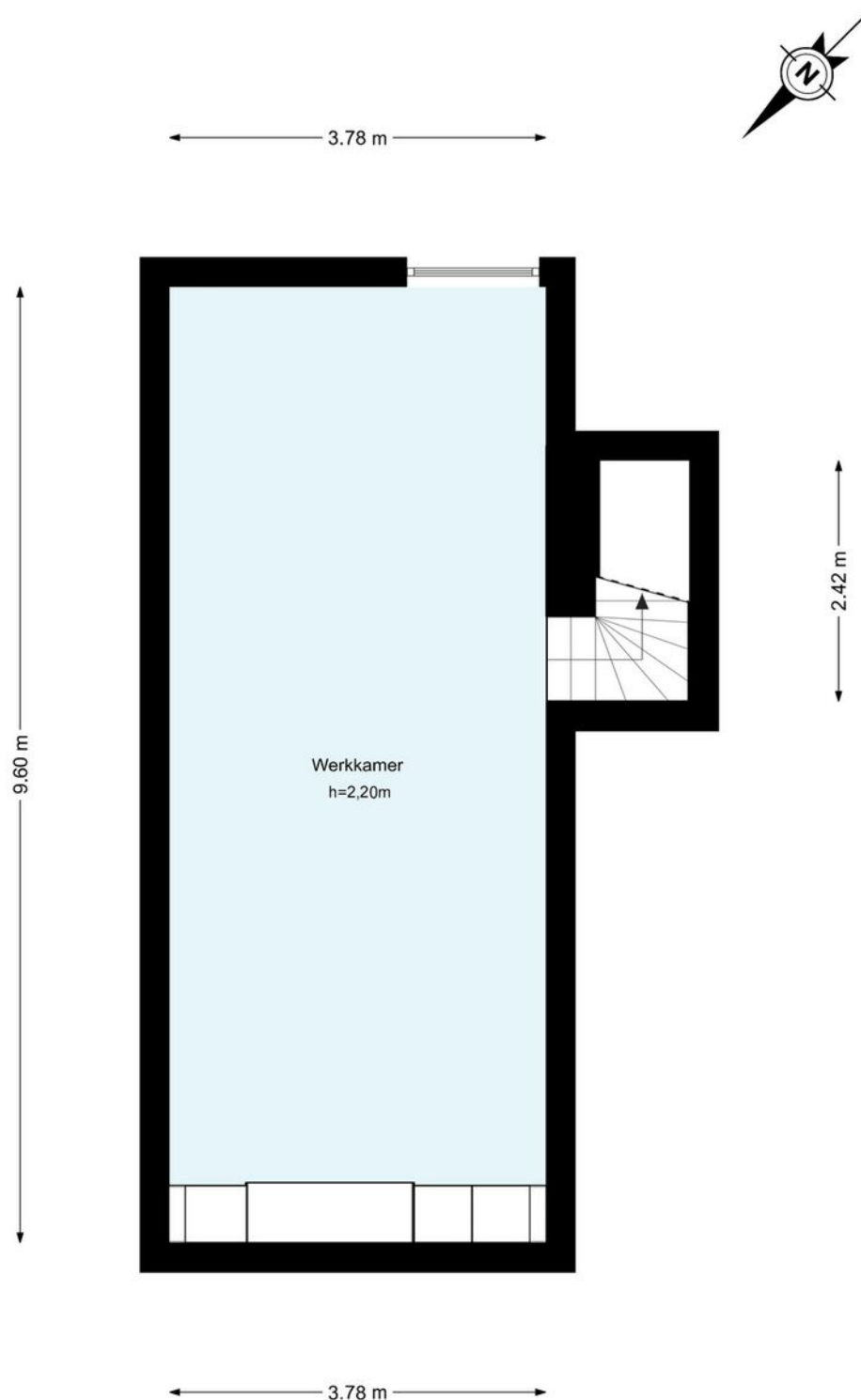
Plattegrond

Graafland 12 - Laren Tweede verdieping



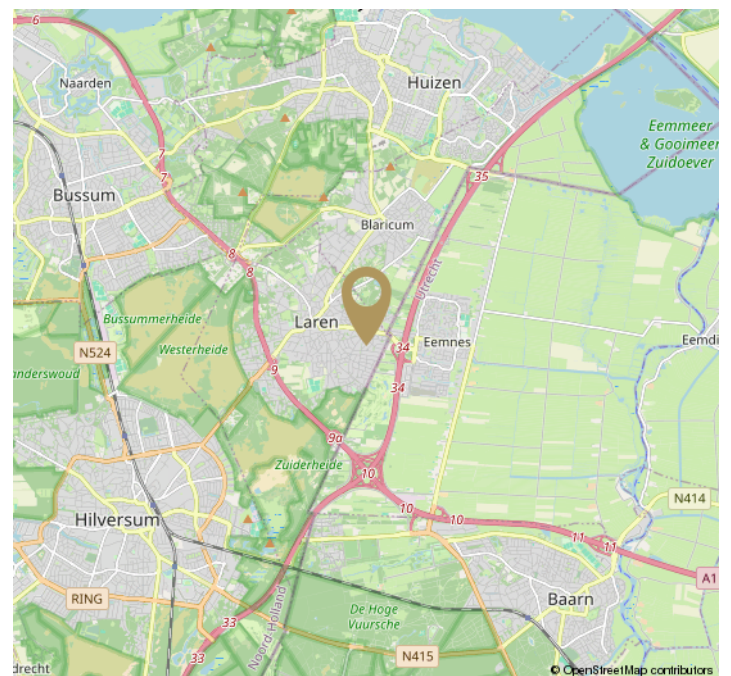
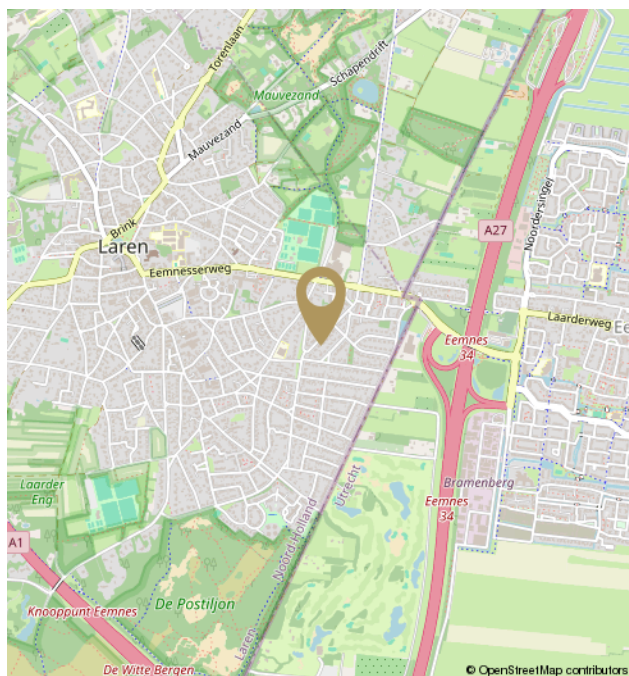
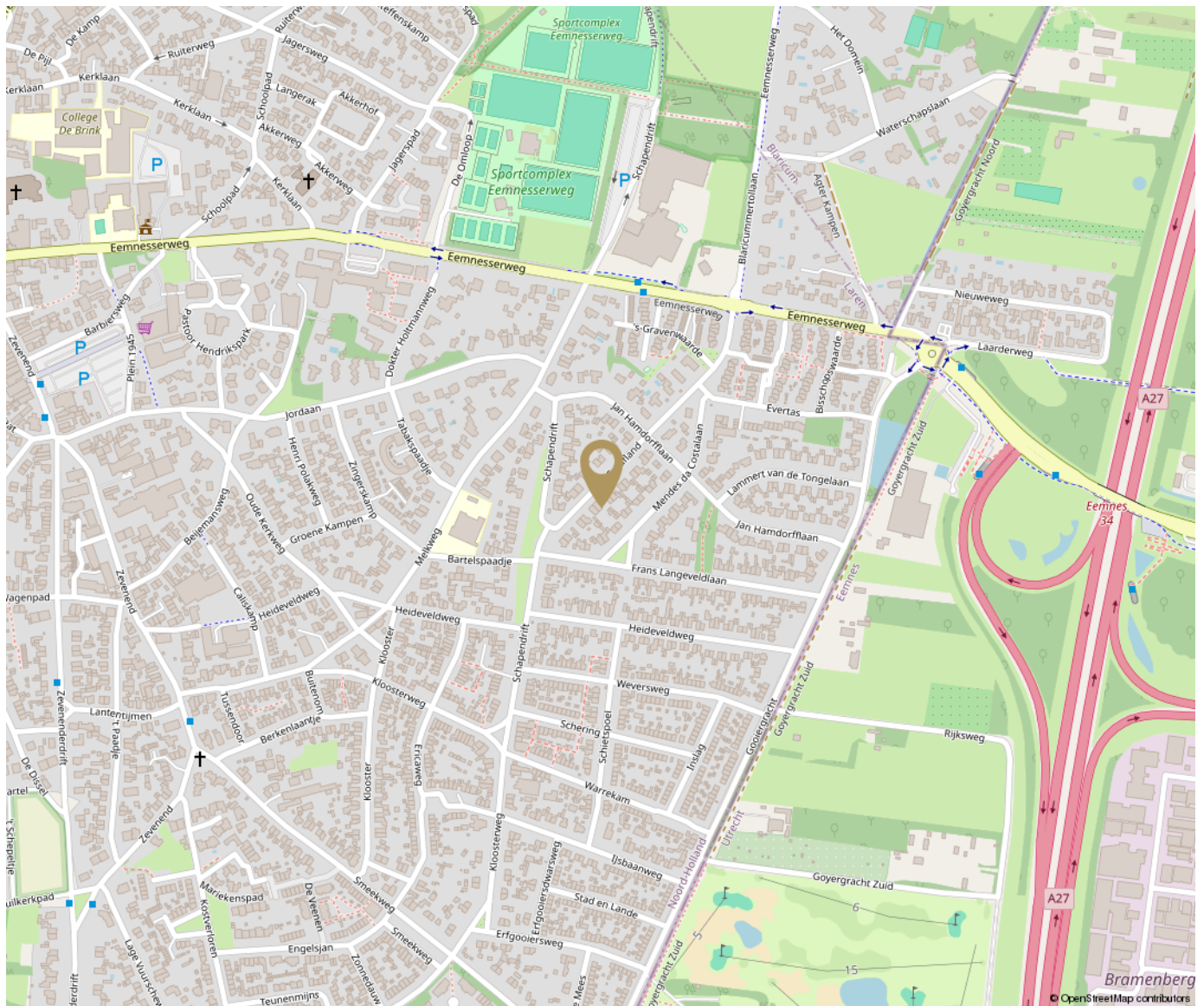
Plattegrond

Graafland 12 - Laren Souterrain





Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graafland 12



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Laren Noord-Holland			
25	Huisnummer	Sectie G			
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1391			
	Voorlopige kadastrale grens				
	Administratieve kadastrale grens				
	Bebouwing				
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 mei 2025					
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.					

[illegible]

Disclaimer

De informatie is door ons met de grootste zorg samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzezijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

The information provided has been compiled with the utmost care. All information provided should be considered as an invitation to make an offer or to enter into negotiations. However, we do not accept any liability for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or the consequence thereof. All dimensions and areas provided are indicative. Vlindermolen Makelaardij represents the interest of the seller. We recommend to bring your own purchasing agent.



Hier ben ik thuis
Vlindermolen
Makelaardij