

NU IN DE VERKOOP

# Graafseweg 37 Mill



dromen mag

## Welkom thuis!







te koop  
**Graafseweg 37**  
**Mill**



## Locatie

Plaats: Mill  
Straat: Graafseweg 37

## Bouw

Soort woning: Villa  
Type woning: Vrijstaande woning  
Bouwjaar: 1971

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 396 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 13695 m<sup>2</sup>  
Woning inhoud: 1641 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 10  
Aantal slaapkamers: 6

## Energie

Energie label: 

## Bestemming

Agrarisch

## Samenvatting

Een nieuwe parel in onze portefeuille: een prachtige vrijstaande woning waar het volop genieten is van luxe en comfort. Het vrijstaande, compleet ingerichte gastenverblijf en de vrijstaande paardenstal bieden volop mogelijkheden, ook voor de hobbymatige en professionele paardenliefhebbers!

Dit alles is landelijk gelegen aan een rustige, doodlopende straat in een bosrijke omgeving, op een royaal perceel van maar liefst 13.695 m<sup>2</sup>.



# WOONHUIS

**Het vrijstaande woonhuis biedt volop wooncomfort met prettige leefruimtes die zeer sfeervol zijn ingericht en hoogwaardig zijn afgewerkt.. Alles is in dezelfde stijl en lijn met elkaar verbonden.**

## **Begane grond:**

De ruime ontvangsthal biedt toegang tot de leefkeuken en eetkamer, wasruimte, toiletruimte en de tweede hal. Vanuit de tweede hal is er weer toegang tot de leefkeuken/eetkamer, de serre, de woonkamer, masterbedroom met badkamer en-suite en de kelder. Daarnaast biedt een fraaie, zwevende trap toegang tot de 1e verdieping.

De luxe uitgevoerde leefkeuken is van alle gemakken voorzien: een fraai spoeleiland uitgerust met een wasbak met een Quooker kraan, opbergruimte en een bargedeelte. In de wandopstelling is de keuken nog verder uitgerust met diverse inbouwapparaten zoals een combi stoomoven, combioven, inductiekookplaat met bakplaat, gas wokbrander, afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast. Aangrenzend aan de keuken is het eetgedeelte gesitueerd. Op maat gemaakte kasten zorgen hier voor extra opbergruimte. Een fraaie open haard zorgt voor extra afeer en warmte. Openslaande tuindeuren bieden toegang tot de serre.

De serre is voorzien van een houten vlondervloer. Een lichtstraat en inbouwspots in het plafond zorgen voor extra lichtinval. De glazen schuifwanden zorgen ervoor dat je zowel in het voorjaar en de zomer als in het najaar heerlijk kunt verblijven in de serre.

Middels een dubbele stalen deur is er toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen. De vloer is bekleed met vloerbedekking en de ruimte is tevens voorzien van een op maat gemaakte kastenwand. Vanuit de woonkamer bieden openslaande deuren toegang tot de tuin.

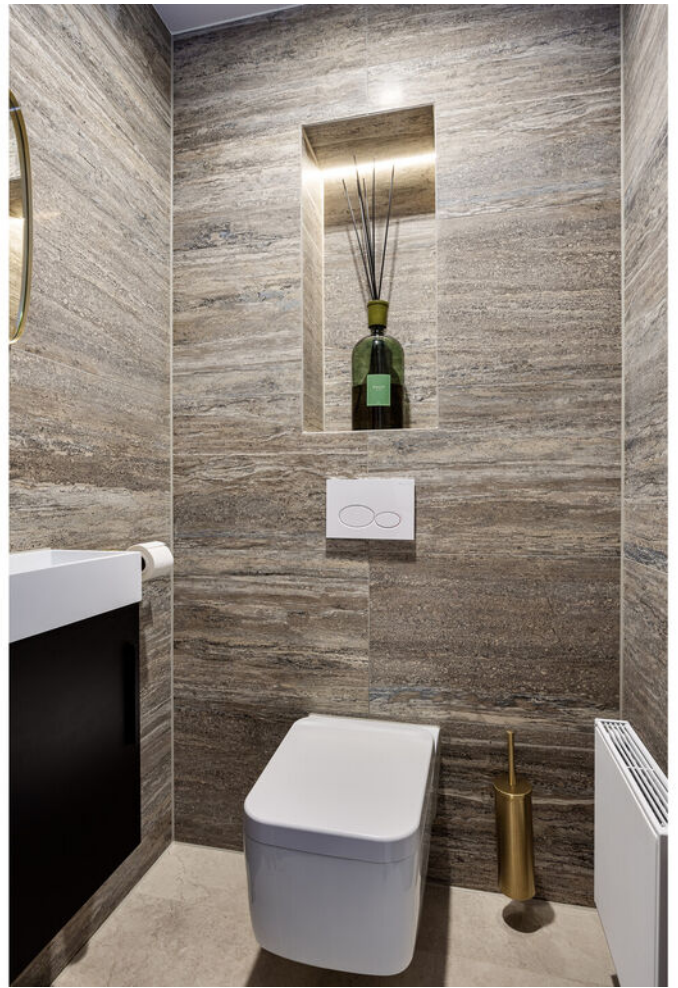
De masterbedroom beschikt over een luxe badkamer en-suite en een walk-in-closet. De badkamer-en-suite is uitgerust met een inloofdouche welke is voorzien van een dubbele inbouw regendouche en een handdouche. In het midden van de slaapkamer is een wastafelmeubel met dubbele waskommen en inbouwkransen gesitueerd. De walk-in-closet is uitgerust met op maat gemaakte inbouwkasten.

De wasruimte biedt toegang tot de bergzolder. Op de bergzolder is de unit voor de mechanische ventilatie en een HR combiketel gesitueerd.

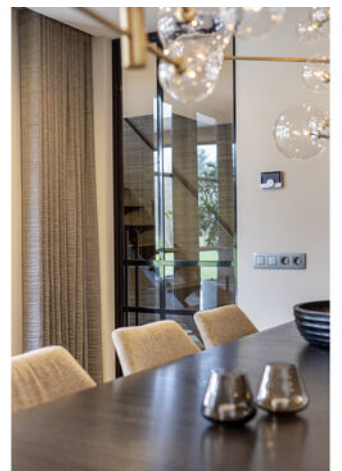
## **1e verdieping:**

Zowel de overloop als de slaapkamer is afgewerkt met een PVC-vloer in visgraatmotief en deels behangen, deels stucwerk wanden en een stucwerk plafond. Het plafond is voorzien van inbouwspots. De fraai afgewerkte slaapkamer is uitgerust met op maat gemaakte inbouwkasten en een walk-in-closet. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche met inbouw regendouche en handdouche, een wastafelmeubel met een waskom en inbouwkraan, een toilet en een designradiator.



































# GASTENVERBLIJF

**Naast de woning is een vrijstaand gebouw gelegen, wat op dit moment is ingericht als gastenverblijf. Het gebouw is ook uitermate geschikt voor gebruik als mantelzorgwoning of het inrichten van een kantoor/praktijk aan huis. Dit gastenverblijf is compleet en volledig ingericht en beschikt over een luxe afwerking.**

**Indeling:**

De hal biedt toegang tot twee slaapkamers, een badkamer, toiletruimte en een woonkamer met eetgedeelte en keuken.

De woonkamer met eetgedeelte en keuken is voorzien van een PVC-vloer in visgraatmotief, de wanden zijn deels voorzien stucwerk en deels van behang. Ook het plafond is voorzien van stucwerk en inbouwspots. Openslaande tuindeuren bieden toegang tot het erf.

De open keuken is uitgerust met een keukeninrichting welke in een L-vorm is geplaatst. De keuken is verder voorzien van een vaatwasser, oven, gootsteen met kraan, en een gaskookplaat met afzuigkap.

De slaapkamers zijn afgewerkt met een PVC-vloer, stucwerk wanden en een stucwerk plafond voorzien van inbouwspots. De royale badkamer is uitgerust met een vrijstaand ovalen ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een inloepdouche.

De slaapkamers op de 2e verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk wanden en een stucwerk plafond met inbouwspots. De bergruimtes zorgen voor extra bergruimte.

Bij het gastenverblijf is een eigen fraai, sfeervol ingericht terras en tuin gelegen.





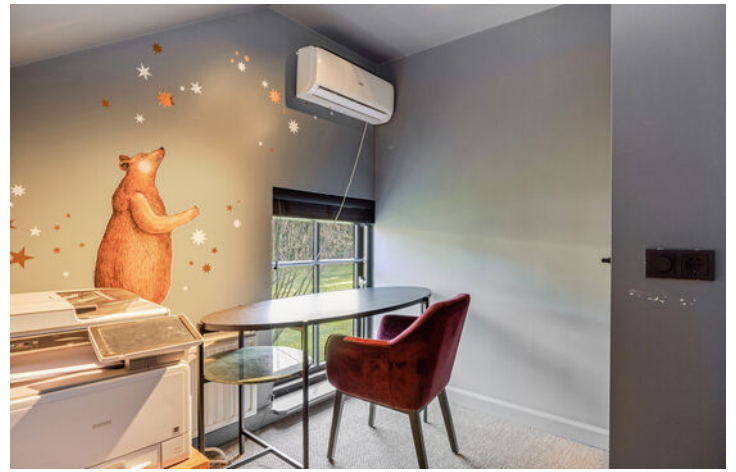














# PAARDENSTAL, ERF & TUIN

**Op deze locatie is op dit een agrarische bestemming van toepassing, wat mogelijkheden biedt voor het professioneel houden van paarden of andere dieren. Er is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 12 volwassen pony's, 5 pony's in opfok en 126 vogels behorende tot de families papegaaien en kakatoes. Het gehele perceel is bestemd als agrarisch bouwvlak wat mogelijkheden biedt voor het aanleggen van een buitenpiste, rijhal en/of andere hippische faciliteiten.**

**De gemeente heeft echter ook positief gereageerd op het ingdiende principeverzoek om de mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming naar "Wonen" te onderzoeken. Een voorwaarde van de gemeente bij het wijzigen van de bestemming naar "Wonen" is het verwijderen van de voliere.**

## **Vrijstaande paardenstal:**

De vrijstaande paardenstal is uitgerust met 3 paardenboxen, een was/poetsplaats, een berging, en een stookruimte met gootsteen.

De stal is opgetrokken uit metselwerk met een golfplaten dak. Tevens is er een afdak aanwezig voor houtopslag.

## **Erf & tuin:**

De royale tuin is rondom gelegen en ingericht met een royaal vlonderterras ter plaatse van de achtergevel, een fraaie leef/zitkuil en een groot gazon.

Het erf is verder ingericht met een dierenweide, dierenren, een royale voliere, een hondenhok met buitenren/voortuin.

De voliere is voorzien van een keukentje en een vliegkamer.

Er is tevens een eenvoudige carport aanwezig. Het perceel is omheind met een hekwerk en beschikt over 2 opritten met elektrisch bedienbare poorten.













### **Bijzonderheden:**

- Het woonhuis beschikt over een luxe afwerking met hoogwaardige materialen en op maat-gemaakte kasten.
- De woning is levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Het geheel is aangesloten op gas, water, elaktra en riolering.
- In de periode 2018 - 2022 gemoderniseerd naar de normen en eisen van deze tijd.
- Er is een camerasysteem aanwezig.
- In totaal zijn er 14 zonnepanelen aanwezig.
- Er zijn 2 opritten aanwezig met elektrisch bedienbare toegangspoorten.
- De woning is rustig gelegen, aan een doodlopend straatje.
- Het geheel is omheind met hekwerk.



# Plattegronden

Overzicht woonhuis begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Plattegronden

Overzicht woonhuis 1e verdieping

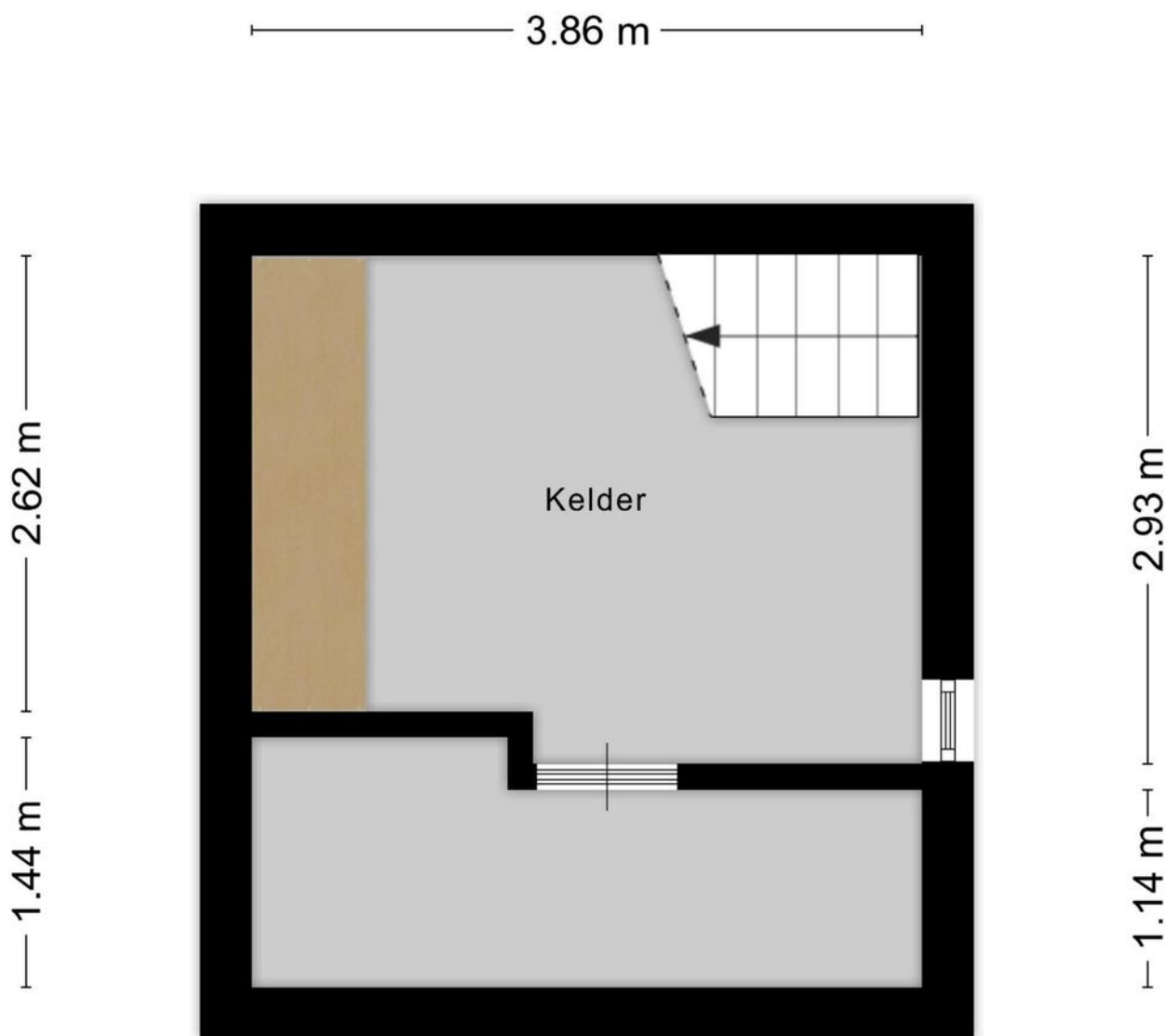


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Plattegronden

Overzicht kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegronden

Overzicht gastenverblijf begane grond

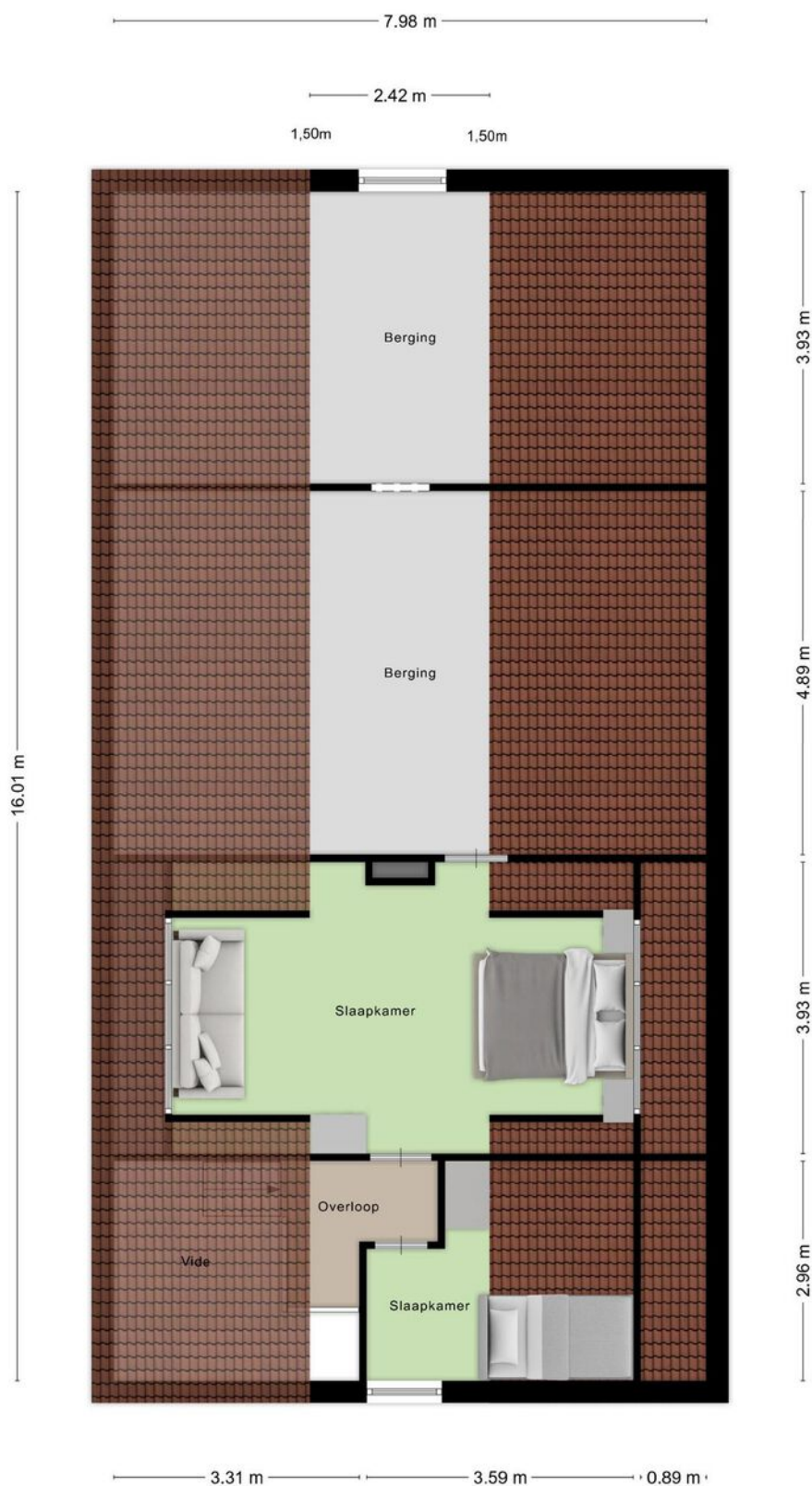


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Plattegronden

Overzicht gastenverblijf 1e verdieping

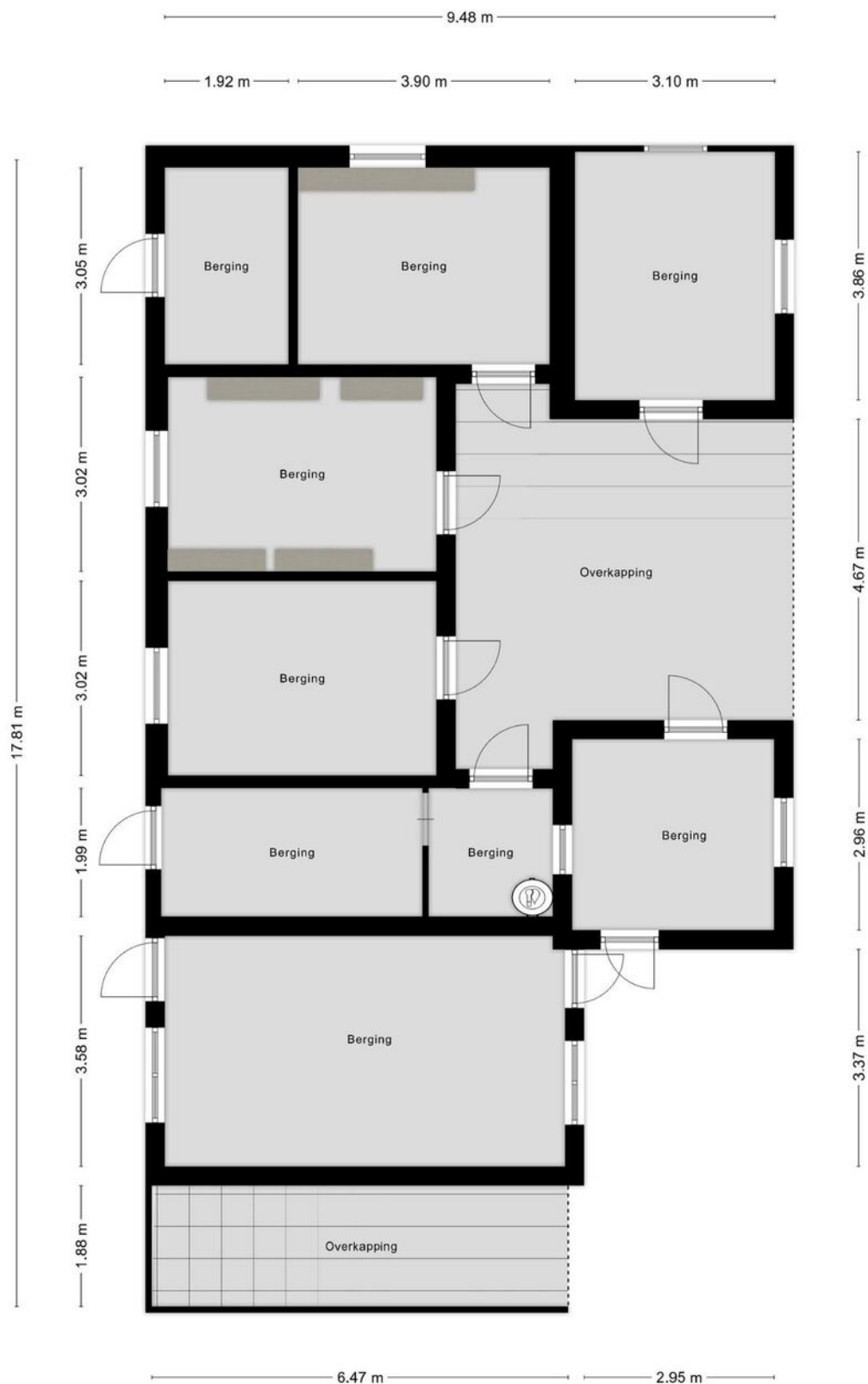


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Plattegronden

Overzicht paardenstal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

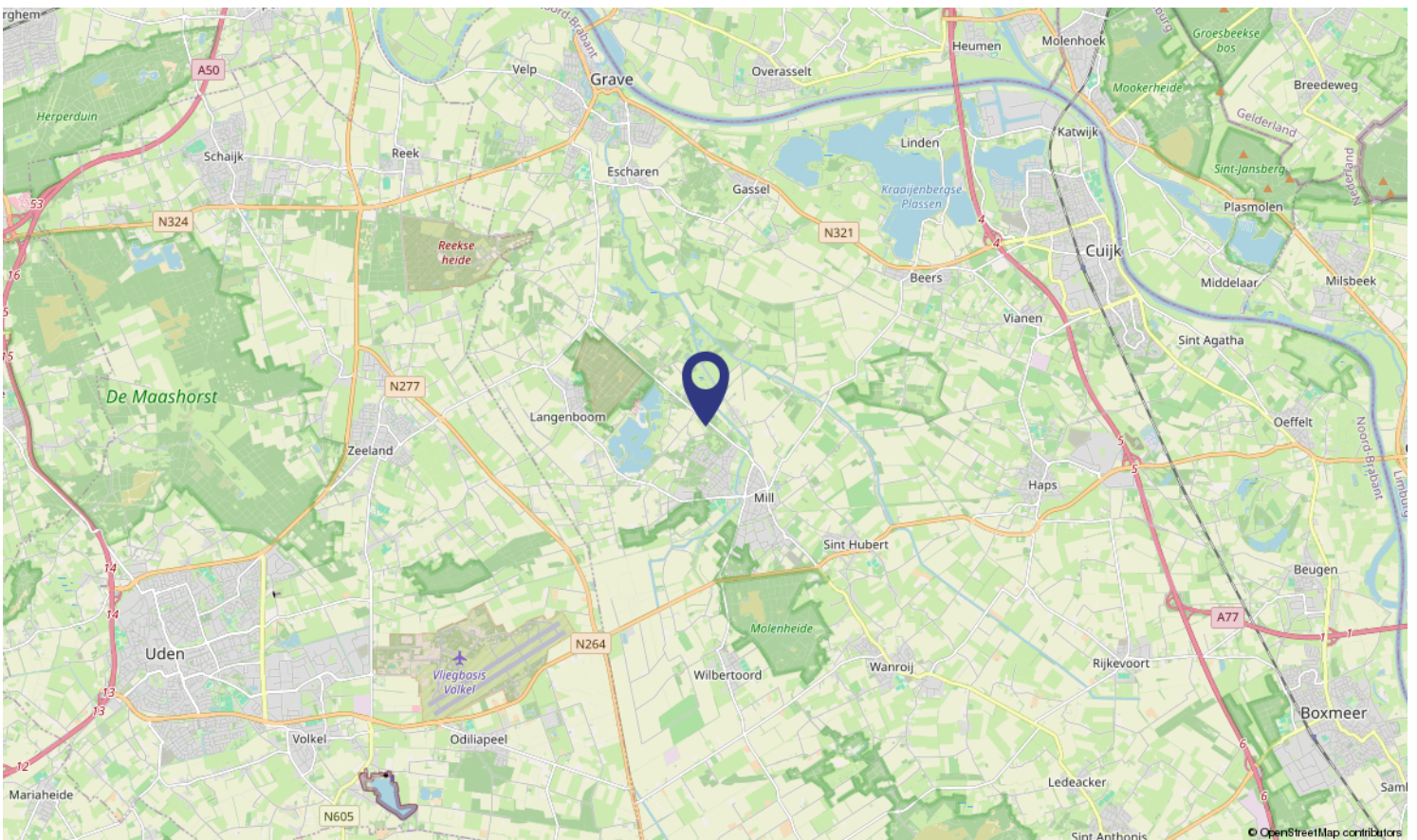
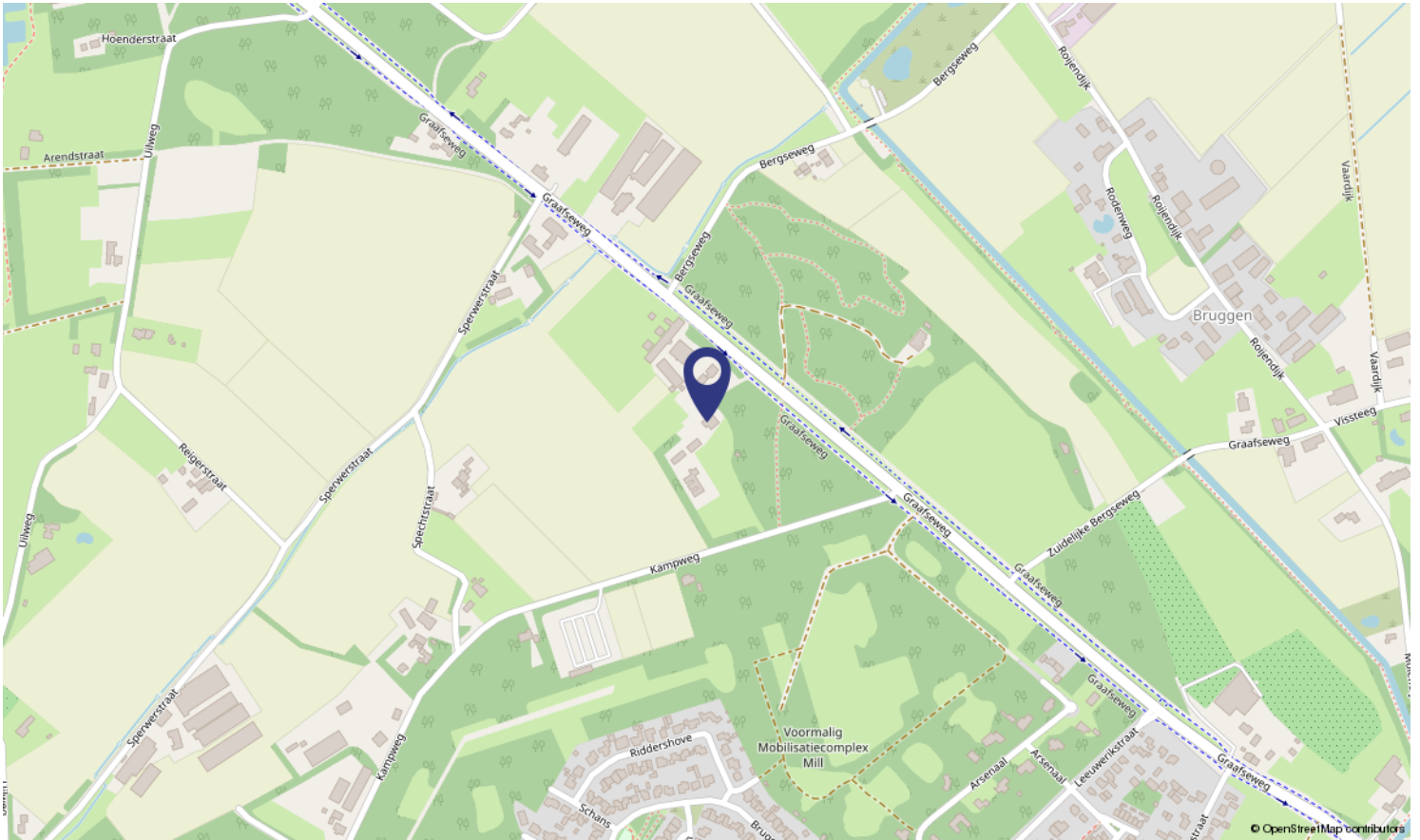
Uw referentie: Mill.Graafseweg37



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Mill Sectie N Perceel 121</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>	
--	---	--



# Omgevingskaarten





maak

**kennis**

met het

**team**

**Monique van Beek**  
Assistent makelaar  
{ARMT®}



**Sandra Adriaans**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Annelou de Man**  
Marketing specialist



**MAKELAAR AAN HET WOORD**

“Bij Van Santvoort Landelijk Wonen werken we met een unieke driehoek. Met makelaars, adviseurs en architecten in één team begeleiden we aan- en verkooptrajecten. Al jarenlang zijn we actief in de hippische sector. We weten wat er speelt en zijn als eerste op de hoogte van nieuw aanbod.”

**DIRK VAN SANTVOORT,**

Makelaar van Santvoort Landelijk Wonen



# Enkele Belangrijke Aspecten

## 1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

## 2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

## 3. ONDERZOEKSP LICHT

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

## 4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

## 5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

## 6. KOOPVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## 7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

## 8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

## 9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op [www.vansantvoort.nl](http://www.vansantvoort.nl).

## 10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheke en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op [www.intersant.nl](http://www.intersant.nl).





Heeft u interesse?  
neem dan  
**contact** op

Scan de QR-code  
& volg ons!



Facebook



Instagram

**van Santvoort Landelijk Wonen**  
Paterslaan 2a  
5701 NZ Helmond  
+31 (0)492 52 5552  
[info@vansantvoort.nl](mailto:info@vansantvoort.nl)

Méer interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)