

VOORMA EN WALCH  
sinds 1936  
MAKELAARS IN HET GOOI

*het team*

Naarden  
Ruijsdaelplein 4

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 Ibiza 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:



**Bart Lammerts**

06 - 1535 0525

035 - 539 90 80

# WELKOM

# Wordt dit uw droomwoning?

# Monumentale stadsvilla

## Ruijsdaelplein 4 Naarden

In de historische vestingstad Naarden, op een uitzonderlijke locatie met vrij uitzicht over de welbekende Utrechtse Poort, ligt deze stijlvolle Rijksmonumentale stadsvilla, een helft van een dubbel, met een woonoppervlakte van maar liefst circa 269 m<sup>2</sup>.

Gebouwd in circa 1840 maar voorzien van alle moderne gemakken.

Of u nu tot rust wilt komen in de royale tuin, een wandeling wilt maken over de groene vestingwal, op zaterdag verse producten koopt op de markt voor het ontbijt of goed wilt eten in één van de vele toprestaurants in de Vesting: in en rondom uw nieuwe thuis is werkelijk alles binnen handbereik.

Een zeldzame kans om op één van de meest gewilde plekken van de Vesting te wonen!

## Kenmerken

- Soort woning: Stadsvilla
- Bouwvorm: Bestaande bouw
- Aantal kamers: 7 (3 slaapkamers)
- Bouwjaar: 1840
  
- Woonoppervlakte: 269 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 10 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 4 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 1.066 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 243 m<sup>2</sup>
- Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
  
- Oplevering: In overleg

# Indeling

## Begane grond

Entree met toegang naar een royale werkkamer/ kantoorruimte, perfect als thuiswerkplek of praktijkruimte aan huis en voorzien van vaste kasten. Via de entree betreedt u de ruime hal met trapopgang, luik naar de kelder en toegang tot de bijkeuken, aparte wc en leefruimtes. Aan de linkerkant van de woning bevindt zich de royale woon-/ eetkamer in de serre met grote glaspartijen rondom. Hierdoor heeft de ruimte een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de tuin via openslaande deuren. De woonkamer loopt naadloos over in de moderne woonkeuken, waar een groot kookeiland het hart van de ruimte vormt, hetgeen dit een ideale plek maakt om uitgebreid te koken en te tafelen. Ook is een zithoek/ tv ruimte gecreëerd en heeft u via de openslaande deuren toegang naar de tuin met naastgelegen berging.

## Eerste verdieping

Ruime overloop met aan beide zijden ruime slaapkamers met eigen badkamer en een aparte wasruimte. Aan de rechterzijde ligt de master bedroom die bereikbaar is via de royale badkamer voorzien van douche, dubbele wastafel, vaste kasten en een vrijstaand ligbad. De slaapkamer is voorzien van diverse vaste kasten en kan eventueel weer via een aparte deur toegang bieden naar de overloop. Aan de linkerkant ligt eveneens een bijzonder ruime slaapkamer met eigen badkamer voorzien van wc, wastafel en douche. Net als op de begane grond valt ook hier de plafondhoogte op van maar liefst circa 2,8 meter!

## Tweede verdieping

Deze verdieping biedt een verrassend ruime en zelfstandige woonlaag. Vanaf de overloop bereikt u een royale living/woonkamer met hoge nok en goed lichtinval. Deze sfeervolle ruimte is multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld als tweede living, master bedroom of evt. zelfstandig appartement voor gasten. Langs de gehele wand bevindt zich een praktische vaste kastenwand met veel opbergruimte. Aan de achterzijde is het dakterras, met ligging zuid en bereikbaar via openslaande deuren vanuit de woonkamer. Hier geniet u in alle privacy van de zon en het uitzicht! Verder beschikt deze verdieping over een tweede keuken, ideaal voor gasten of als extra gemak bij het gebruik van het dakterras. Aangrenzend vindt u de badkamer, voorzien van wastafel(s), toilet en inloopdouche. Tot slot is er nog een ruime slaapkamer met vaste kast. Door de slimme indeling en het vele licht is deze verdieping een volwaardige woonetage.

# Omgeving en bijzonderheden

## OMGEVING & BEREIKBAARHEID

Naarden Vesting is één van de best bewaarde vestingsteden van Europa en ademt charme en geschiedenis. Omgeven door grachten, bastions en sfeervolle straatjes met hoogwaardige boetieks, kunstgaleries en uitstekende horeca, biedt de vesting een unieke woonbeleving waar rust en levendigheid hand in hand gaan. De directe omgeving nodigt uit tot heerlijk wandelen langs de stadswallen of genieten van de natuur bij bijvoorbeeld het nabijgelegen Naardermeer en het bosrijke Gooi. Ondanks deze bijzondere, bijna dorpse sfeer is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele minuten bereikt u de A1 richting Amsterdam, Utrecht of Amersfoort en Schiphol ligt op ca. 30 minuten rijden. Het NS-station Naarden-Bussum bevindt zich op korte afstand en biedt snelle verbindingen naar Amsterdam, Hilversum en Utrecht. Ook voorzieningen zoals scholen (waaronder internationale scholen), sportclubs en supermarkten zijn binnen handbereik.

## BIJZONDERHEDEN

- Historische Rijksmonumentale stadsvilla uit ca. 1840 met een woonoppervlakte van ca. 269 m<sup>2</sup>.
- Gelegen in de populaire vestingstad met alle voorzieningen op loopafstand, o.a. de markt, diverse goede restaurants en andere sfeervolle horeca.
- Prachtige tuin met uitzicht over de Utrechtse Poort.
- Moderne woonkeuken voorzien van alle gemakken!
- Sfeervolle serre met openslaande deuren naar de tuin.
- Vier slaapkamers en drie badkamers.
- Energielabel D
- Altijd parkeergelegenheid in de nabije omgeving.
- Perfect voor een gezin, werken aan huis of Airbnb verhuur.
- Verkoop onder voorbehoud gunning verkoper.
- Oplevering in overleg.

Een unieke kans om comfortabel en stijlvol te wonen op een prachtige locatie in Naarden-Vesting. Deze klassieke villa combineert de charme van weleer met het comfort van nu, een droomhuis voor wie ruimte en allure zoekt. Kortom, dit is een stadsvilla waarvan wij zeggen: dit voelt als thuiskomen!!







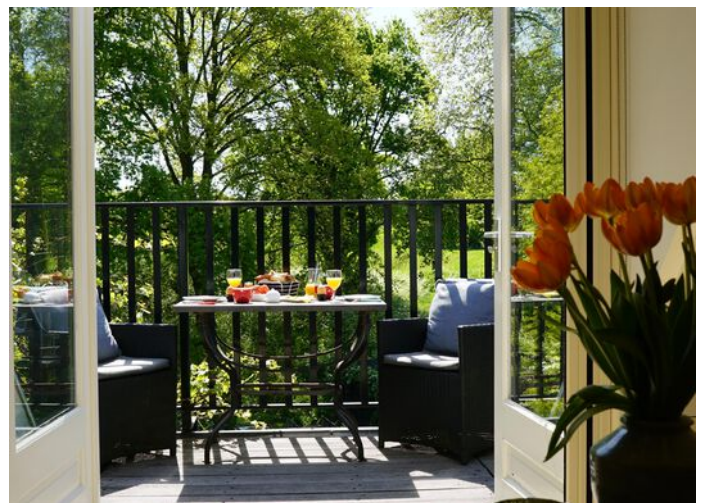
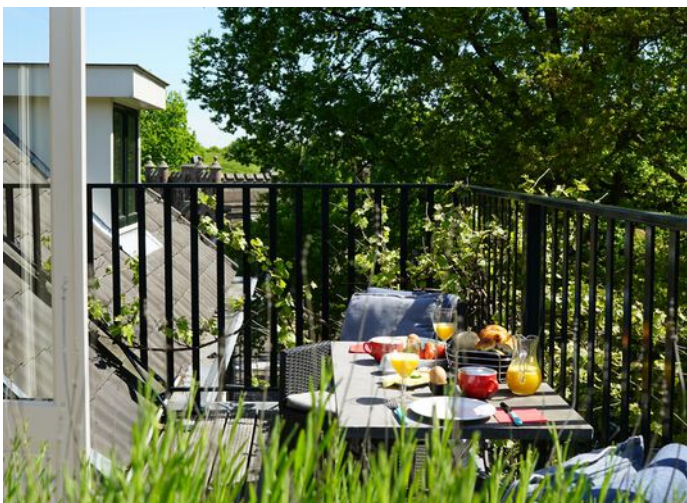








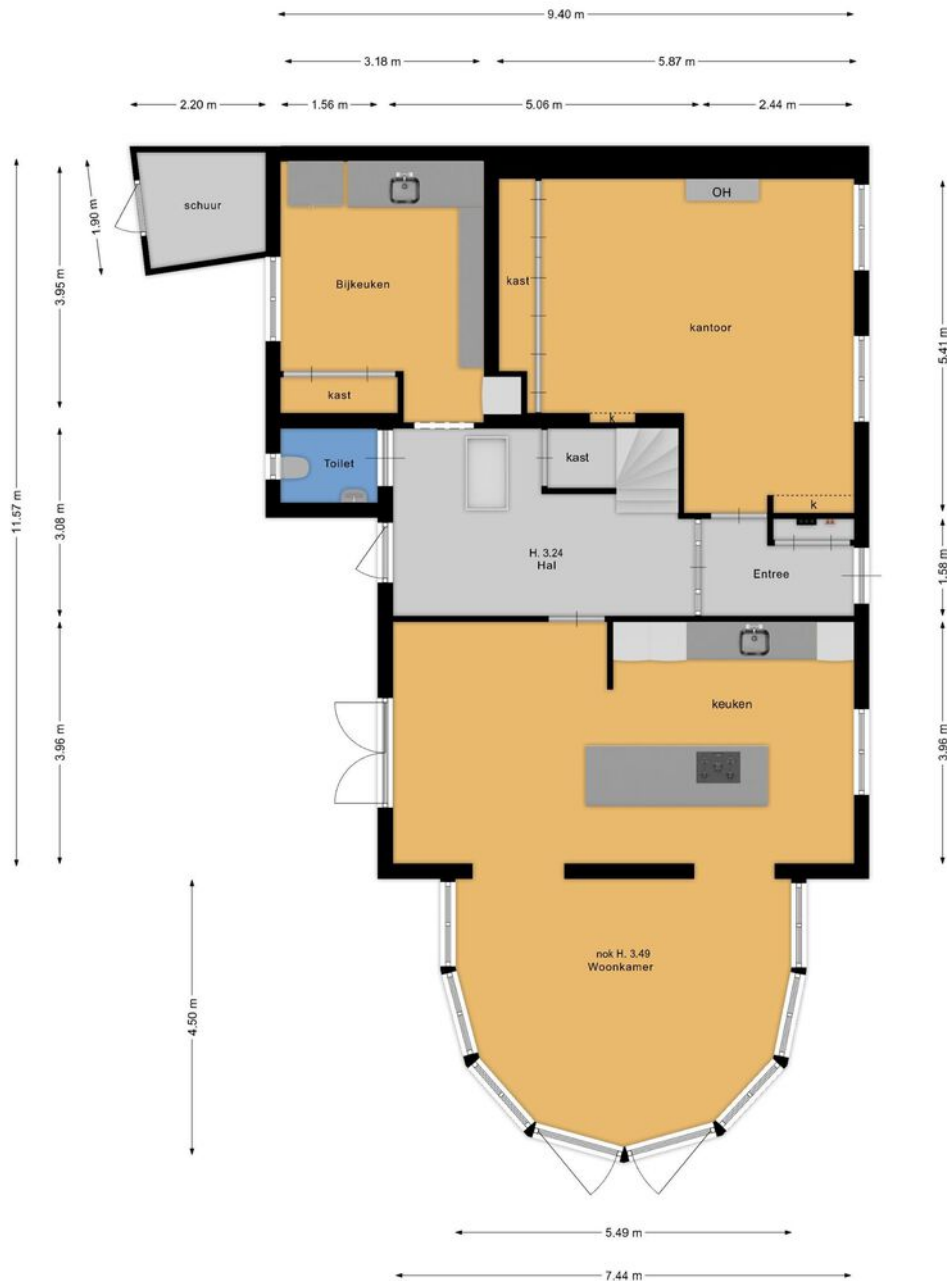








# Plattegrond Begane grond

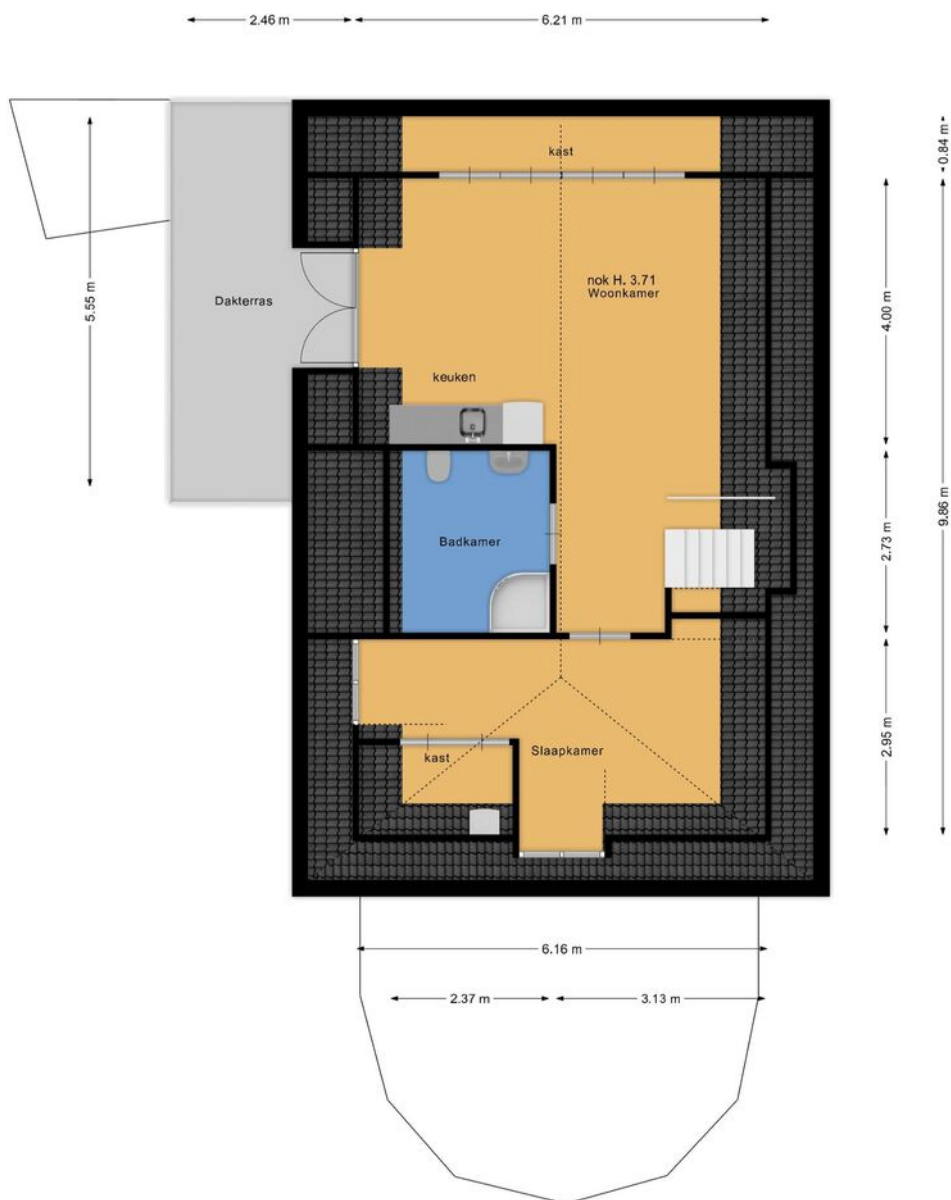




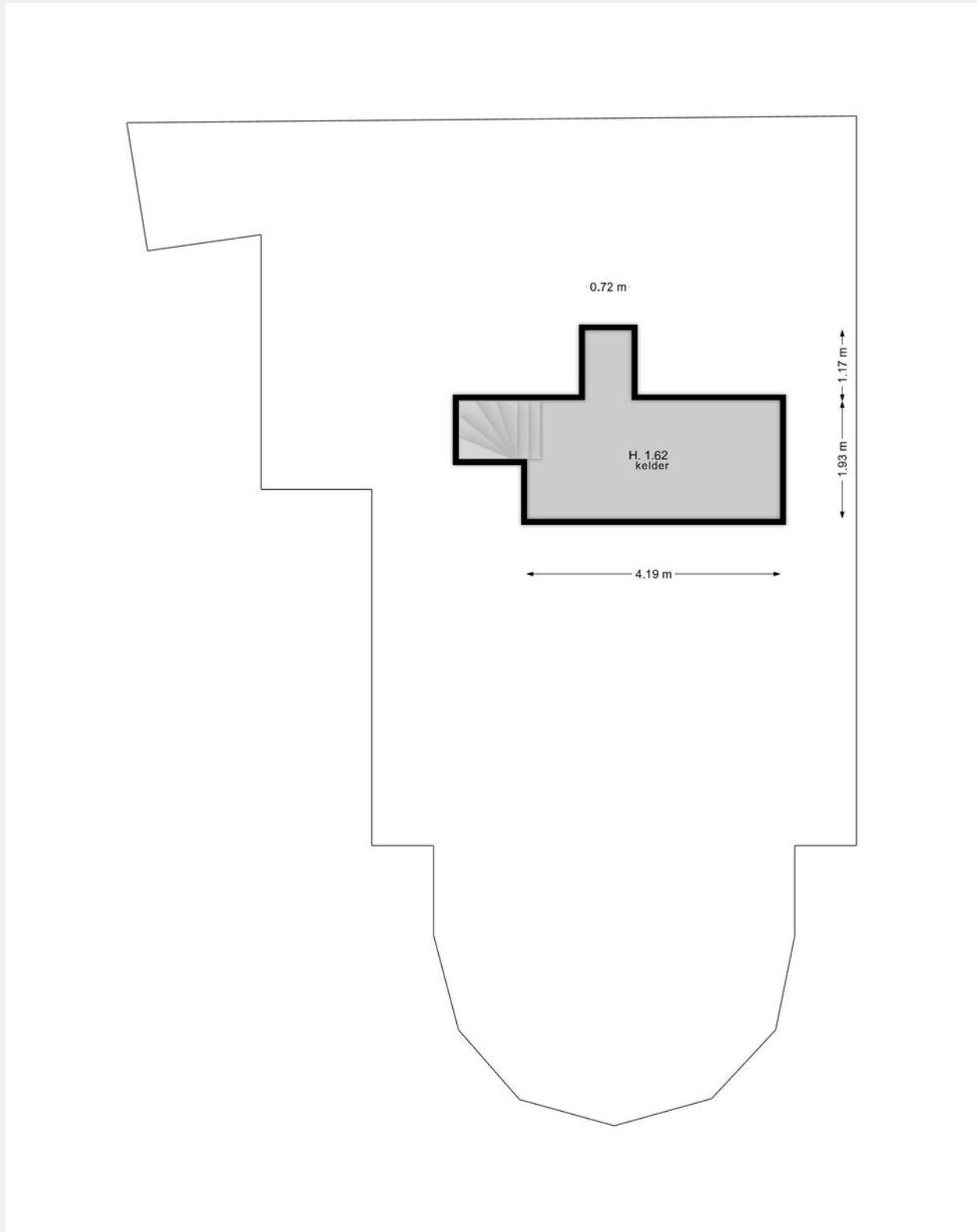
# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping



# Plattegrond Kelder



# Ruijsdaelplein 4

## Kadastrale kaart



Kadastrale kaart Uw referentie: Ruijsdaelplein4NRDIAF



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Naarden</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2003</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---



# NAARDEN/BUSSUM

## De groene dorpen nabij Amsterdam

De geschiedenis van Bussum gaat ver terug en wel naar 1306. Het was een buurtschap omgeven door heide en bossen en werd bewoond door boeren en schaapherders. De naam Bussum is afgeleid van Bos-hem wat "huis in het bos" betekent. In die tijd was Bussum het kleinste dorp van het Gooi. Na de komst van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort vertrokken veel rijke Amsterdammers naar het groene, rustige Bussum.



Naarden is een van de beste bewaarde vestingsteden in Europa. De vestingwallen nodigen uit om een heerlijke wandeling te maken, ook een rondvaart rond de vestingwallen is een aanrader. Jaarlijks vindt het landelijke fotofestival hier plaats, tevens kunt u een bezoek brengen aan het Nederlands Vestingmuseum.

Zowel Naarden als Bussum zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer, waardoor Amsterdam, Hilversum en Utrecht binnen 25 minuten bereikbaar zijn. Naarden en Bussum hebben gezamenlijk 5 middelbare scholen te bieden van verschillende niveaus. Kortom Naarden en Bussum heeft voor ieder wat wils en beide dorpen zijn een genot om in te wonen!



# TEAM LAREN



**“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 Brink 34 te Laren om ons team te ontmoeten.

**“Wij denken en voelen graag met u mee.”**



## Jacques

Jacques is al meer dan 40 jaar verbonden aan de organisatie als register makelaar en lid van de NVM en FIABCI. Je zou het niet zeggen maar hij is de oudste in onze club. Bovendien is hij belast met de portefeuille 'Secret objects are secret'. Quote: Elke zaterdagmorgen cappuccino en warme appeltaart met slagroom in 'De Garage!'.



## Bart

Bart was ooit de 'jonge hond', maar nu inmiddels de bevoegde makelaar en specialist voor divers onroerend goed in 't Gooi en Amsterdam, landgoederen en buitenplaatsen. Quote: 'Regel het maar', hetgeen onaardiger klinkt, dan hij bedoelt...



## Aldert

Aldert heeft na jaren actief te zijn geweest op de Amsterdamse woningmarkt de overstap gemaakt richting Laren en Blaricum en woont momenteel met veel plezier in Naarden-Vesting. Hij is bevolgen, uiterst betrokken, zeer precies en heeft naast vastgoed een passie voor marketing.



## Bary

Bary is al ruim 16 jaar werkzaam bij Voorma en Walch Makelaars in het Gooi als office manager en geeft rust en structuur aan het kantoor. Daarnaast biedt hij ondersteuning aan het makelaarsteam. Quote: 'De kunst is om het elke dag weer leuk en uitdagend voor jezelf en je collega's te maken'.



## Laura

Laura Smit komt uit een bekende Gooise makelaarsfamilie. Ze heeft al ruim 25 jaar ervaring in de makelaardij. Ze heeft oog voor detail en is van onschatbare waarde voor het makelaarsteam. Ze is geboren en getogen in het Gooi en beschikt over een breed netwerk.



## Marijke

Marijke is al ruim 20 jaar werkzaam bij het 'familiebedrijf' en is met haar kennis en ervaring doorgroeid naar Financial Controller en P&O Manager. Hierdoor draagt zij bij aan een 'gezonde' organisatie op zowel economisch als ook op persoonlijk vlak. Quote: "Zeg wat je doet en doe wat je zegt!"



## Jill

Jill heeft na een aantal jaren actief te zijn geweest bij een verhuurmakelaardij, de overstap gemaakt naar Voorma en Walch Makelaars in het Gooi. Elke dag gaat ze met plezier naar werk en voert ze met genoegen haar functie uit als Marketing/PR manager en P.A van Jacques. Quote: 'Een pad ontstaat door erop te lopen'.



# 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

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