



VOORMA EN WALCH
sinds 1936
MAKELAARS IN HET GOOI

het team

Blaricum

Cleyne Raboesdreef 44

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 Naarden 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:



Mitch

06-18555377

035 - 525 31 35

WELKOM

Wordt dit uw **DROOMWONING?**

Cleyne Raboedreef 44 Blaricum

Exclusieve vrijstaande villa aan het water in de Blaricummermeent

Op een prachtige locatie in de geliefde Blaricummermeent bevindt zich deze exclusieve, volledig instapklare en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande villa, gelegen op een royaal hoekperceel van 481 m² direct aan het vaarwater. Met circa 217 m² woonoppervlakte, vijf volwaardige slaapkamers, twee luxe badkamers, meerdere stijlvolle leefruimtes en een hoogwaardig afwerkingsniveau biedt deze woning een uitzonderlijk niveau van ruimte, comfort en woonkwaliteit.

De royale woonkamer, luxe woonkeuken en sfeervolle tuinkamer vormen samen het hart van de woning. Dankzij de open indeling, grote raampartijen en hoogwaardige materialen vloeien de verschillende leefruimtes op natuurlijke wijze in elkaar

Kenmerken

- Soort woning: Villa
- Bouwvorm: Bestaande bouw
- Aantal kamers: 6 (5 slaapkamers)
- Bouwjaar: 2019
- Woonoppervlakte: 217 m²
- Inhoud: 796 m³
- Perceeloppervlakte: 481 m²
- Isolatie: Volledig geïsoleerd
- Garage: Vrijstaand steen
- Tuin: Randon
- Oplevering: In overleg

over. De volledig geïsoleerde tuinkamer biedt daarbij een sfeervolle extra leefruimte die op verschillende manieren kan worden gebruikt.

De exclusieve, volledig in staal uitgevoerde wijnkamer, direct grenzend aan de keuken, vormt een uniek architectonisch element binnen de woning en geeft het interieur een uitgesproken luxe en eigentijdse uitstraling.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde tuin grenst direct aan het water en beschikt over een luxe vlonder en een eigen aanlegmogelijkheid voor een sloep. Het perceel is rondom voorzien van hoogwaardig hekwerk en beschikt over een luxe entree en elektrische schuifpoort, die samen met de vlonder in 2025 zijn gerealiseerd. Vanuit de eigen tuin vaart u via de Blaricumse Sluis rechtstreeks het Gooimeer op. Een unieke combinatie van luxe wonen, ruimte en recreëren op het water.

Ligging:

De Blaricummermeent is een jonge, ruim opgezette en zeer geliefde woonwijk, waar moderne architectuur, groen en water op een bijzondere manier samenkomen. De wijk is bovendien bijzonder kindvriendelijk, met veel groen, autoluwe straten en diverse speelvoorzieningen verspreid door de wijk. Voor gezinnen met jonge kinderen zijn ook kinderopvang en andere voorzieningen op loopafstand gelegen.



De wijk ligt nabij prachtige natuurgebieden zoals de Tafelbergheide, de Blaricummerheide en het Gooimeer, evenals diverse stranden en recreatiemogelijkheden.

Tegelijkertijd bevinden de voorzieningen van Huizen en het karakteristieke oude dorp van Blaricum zich op korte afstand. De wijk kenmerkt zich door brede lanen, veel groen, waterpartijen en een gevarieerd en verzorgd straatbeeld.

Dankzij de gunstige centrale ligging zijn de uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht, Amersfoort en Almere uitstekend bereikbaar. Daarmee biedt deze locatie het beste van twee werelden: rust, ruimte en natuur, gecombineerd met uitstekende bereikbaarheid en een zeer prettige leefomgeving.

Indeling

Begane grond:

Via de ruime entree komt u in de centrale hal met een modern toilet, garderoberuimte, praktische bergkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal opent zich de royale leefruimte, waarin de woonkamer, luxe woonkeuken en tuinkamer op stijlvolle wijze met elkaar zijn verbonden. De verschillende ruimtes vormen samen één sfeervol en ruimtelijk geheel, waarin licht, comfort en hoogwaardige afwerking centraal staan.

De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle visgraatvloer met vloerverwarming én vloerkoeling. In combinatie met de aanwezige warmtepomp zorgt dit voor een aangenaam en comfortabel binnenklimaat.

De sfeervolle haard, hoogwaardige materialen en zorgvuldig gekozen afwerking geven de woning een warme, elegante en eigentijdse uitstraling. De woning is met veel aandacht voor kwaliteit, comfort en uitstraling afgewerkt en verkeert in een uitstekende staat, waardoor deze volledig instapklaar is.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de exclusieve wijnkamer. Deze volledig in staal uitgevoerde ruimte vormt een bijzonder architectonisch element binnen de leefruimte en biedt tegelijkertijd een stijlvolle plek voor het bewaren en presenteren van een uitgebreide wijncollectie.



De luxe woonkeuken beschikt over een royaal kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriezer, combimagnetron, heteluchtoven, Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en vaatwasser. De open verbinding met de woonkamer en tuinkamer maakt de keuken tot een ideale plek om uitgebreid te koken, te dineren en samen te zijn met familie en vrienden.

Vanuit de woonkamer is tevens de volledig geïsoleerde en verwarmde inpandige garage bereikbaar. Deze ruimte is momenteel ingericht als sportruimte, maar is dankzij de afwerking en voorzieningen breed inzetbaar. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een wastafel en de opstelling van de warmtepomp.

Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren staat de leefruimte in directe verbinding met de tuin en het water.

Tuinkamer:

De volledig afgesloten en geïsoleerde tuinkamer is zonder twijfel een van de meest bijzondere ruimtes van de woning. De stijlvolle stalen kozijnen met roedeverdeling, fraaie stalen openslaande deuren en sfeervolle gashaard geven deze ruimte een uitgesproken luxe en karaktervolle uitstraling.

Dankzij de royale lichtinval en het prachtige uitzicht over de tuin en het water is dit een sfeervolle en veelzijdige extra leefruimte. De ruimte leent zich uitstekend om te ontspannen, uitgebreid te dineren of tijd door te brengen met familie en vrienden.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie royale slaapkamers, twee luxe badkamers en een centrale overloop. Iedere slaapkamer beschikt over een eigen thermostaat. Daarnaast is ook deze gehele verdieping voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling, wat zorgt voor een aangenaam en constant binnenklimaat.

De royale ouderslaapkamer beschikt over een ruime inloopkast en een luxe badkamer en suite. Deze stijlvolle badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, ruime inlopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. Een comfortabele privéruimte die volledig in het teken staat van ontspanning.

De tweede badkamer is eveneens compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, inlopdouche, toilet en wastafelmeubel. Dankzij de twee volwaardige badkamers is deze verdieping bijzonder geschikt voor een gezin en biedt de woning bovendien volop comfort bij het ontvangen van gasten.



Eetkamer met exclusieve wijnkamer

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot de vierde en vijfde slaapkamer. Beide kamers zijn ruim van formaat en beschikken over een dakraam, waardoor zij profiteren van een prettige hoeveelheid daglicht.

Deze verdieping is uitstekend geschikt als slaapverdieping voor een groter gezin, maar kan eveneens worden ingericht als comfortabele werkkamer, hobbyruimte, speelruimte of logeerverdieping.

Tuin en water:

De fraai aangelegde tuin vormt een natuurlijk verlengstuk van de woning en biedt een mooie combinatie van groen en water. Het perceel grenst direct aan het vaarwater en beschikt over een luxe aangelegde vlonder aan het water, van waaruit u prachtig uitzicht heeft over de omgeving.

De ligging aan het water biedt bovendien de mogelijkheid om een sloep aan te leggen. Vanuit uw eigen tuin vaart u via de Blaricumse Sluis rechtstreeks het Gooimeer op, waardoor het uitgebreide vaargebied van het Gooimeer en de omliggende wateren binnen handbereik ligt. Een unieke combinatie van luxe wonen en recreëren op het water.

Het perceel is rondom voorzien van hoogwaardig hekwerk en beschikt aan de voorzijde over een entreepoort en een luxe elektrische schuifpoort. Dit zorgt niet alleen voor een verzorgde uitstraling, maar maakt het geheel ook bijzonder compleet.

Met een perceeloppervlakte van 481 m² biedt de tuin volop ruimte om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Bijzonderheden:

- Exclusieve, volledig instapklare en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande villa
- Circa 217 m² woonoppervlakte
- Royaal hoekperceel van 481 m²
- Direct gelegen aan het vaarwater
- Mogelijkheid om een sloep aan te leggen
- Via de Blaricumse Sluis rechtstreeks naar het Gooimeer
- Vijf volwaardige slaapkamers
- Twee luxe badkamers
- Royale woonkamer, luxe woonkeuken en volledig geïsoleerde tuinkamer
- Sfeervolle en veelzijdige tuinkamer met stalen kozijnen, openslaande deuren en gashaard
- Luxe woonkeuken met royaal kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Exclusieve, volledig in staal uitgevoerde wijnkamer
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling
- Warmtepomp aanwezig
- Volledig geïsoleerde en verwarmde inpandige garage
- Garage momenteel ingericht als sportruimte en multifunctioneel inzetbaar
- Luxe vlonder aan het water
- Perceel rondom voorzien van hoogwaardig hekwerk
- Entreepoort en luxe elektrische schuifpoort
- Fraai aangelegde tuin direct aan het water

- Bijzonder kindvriendelijke woonwijk met veel groen en speelvoorzieningen
- Kinderopvang en voorzieningen op loopafstand
- Nabij natuur, het Gooimeer, stranden en recreatiemogelijkheden
- Uitstekende bereikbaarheid richting Amsterdam, Utrecht, Amersfoort en Almere

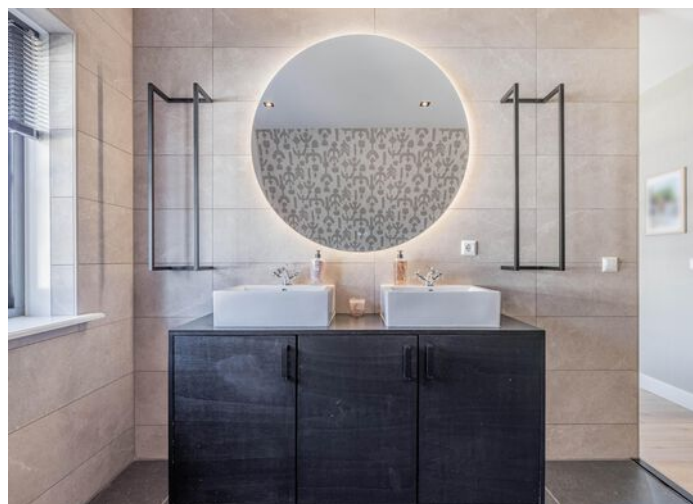
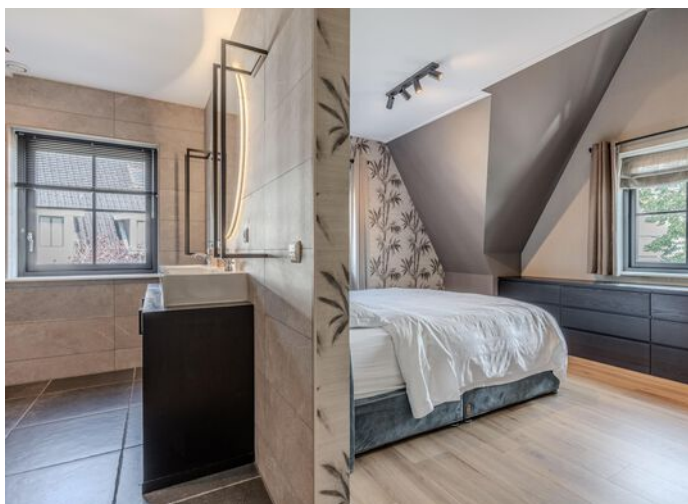
Een bijzonder complete en hoogwaardige villa op een unieke plek aan het water, waar ruimte, luxe, comfort en buitenleven op vanzelfsprekende wijze samenkomen.

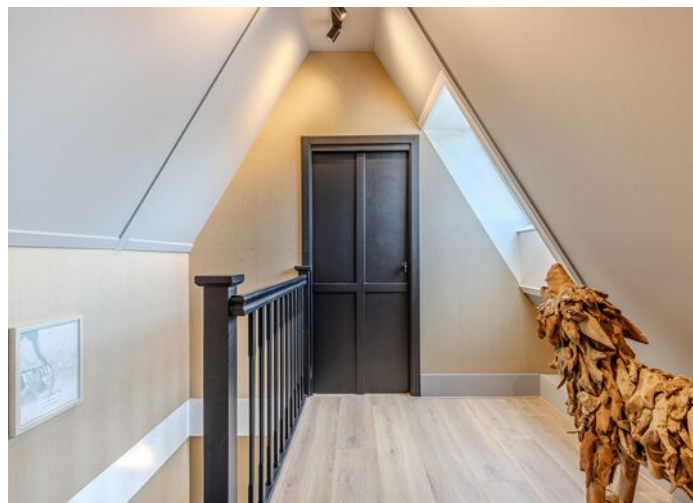
Voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met de makelaar Mitch Eriks, of nog beter met uw eigen NVM aankoopmakelaar.

















Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

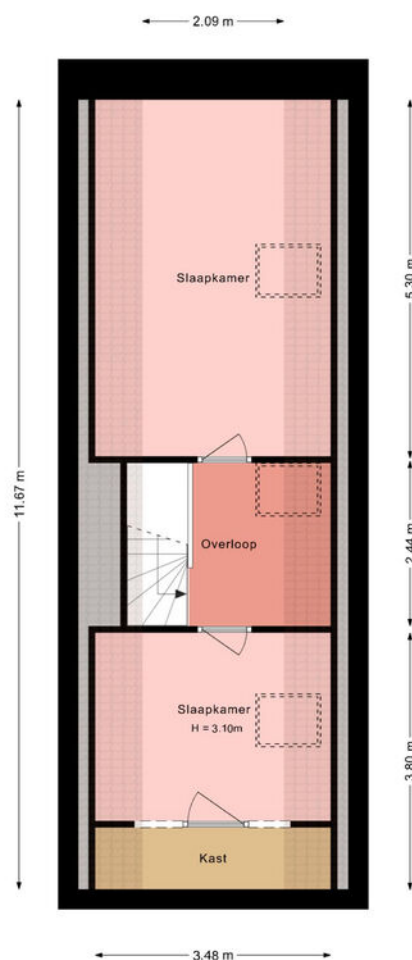
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Tweede verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Cleyne Raboedreef 44

Kadastrale kaart

VOORMA EN WALCH
MAKELAARS IN HET GOOI
het team

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

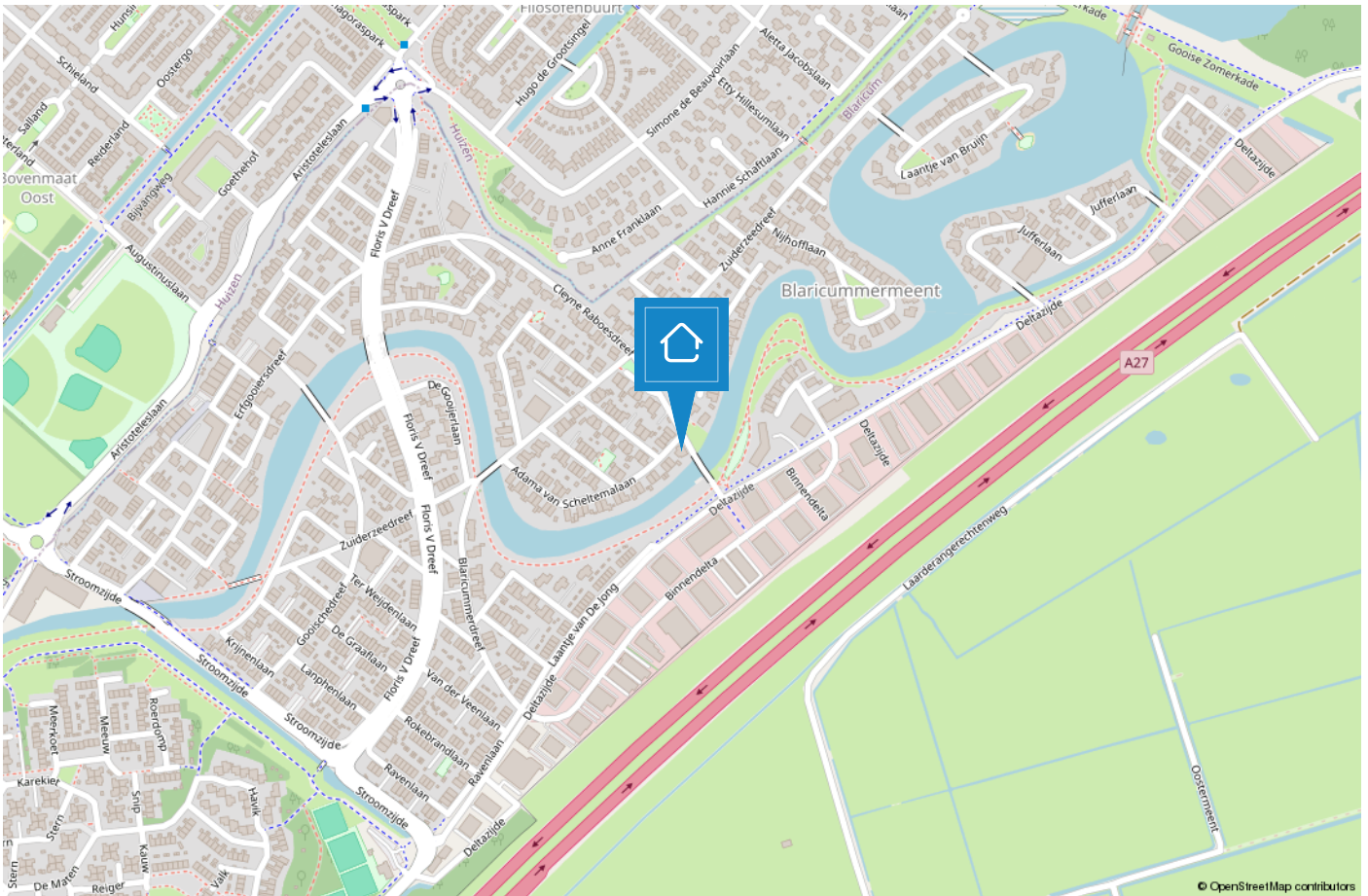


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Blaricum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5453
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



LOCATIE

Woont u binnenkort
op deze locatie?



BLARICUM

Mooi in het Gooi

Oorspronkelijk was Blaricum een nederzetting van boeren, wonend in plaggenhutten en eenvoudige boerenwoningen. Tegenwoordig is het dorp uitgegroeid tot één van de mooiste dorpen van Nederland. Om dit fraaie dorpskarakter te behouden is de kern van Blaricum in 1967 aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet.



Aan de rand van het dorp grenzend aan het Gooimeer treft u De Blaricummermeent. Dit is een verrassende, speelse en gavarieerde wijk die geïnspireerd is op het oude Blaricum. Kinderen spelen buiten en het park langs de rivier is een fantastische plek door de gekleurde bloemenzee en sportmogelijkheden.

Blaricum is een uniek dorp met kronkelige weggetjes, verborgen paadjes, glooiende heidevelden, historische akkers, fraaie boerderijen, landhuizen en villa's. De rijke historie, haar gezellige centrum, prachtige natuurgebieden en het water maken het tot een prettige en veelzijdige woonomgeving. Geen wonder dat dit mooie dorp nu zo in trek is als woonlocatie.



TEAM HUIZEN

“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 Ceintuurbaan 22 te Huizen om ons team te ontmoeten.

“Wij denken en voelen graag met u mee.”



Martijn

Mede-eigenaar Martijn is al meer dan 20 jaar werkzaam in de Gooische makelaardij en 10 jaar bij Voorma en Walch. Hij heeft een schat aan kennis, een groot netwerk en is een specialist in verschillende disciplines.



Jan-Willem

Mede-eigenaar Jan-Willem is geen standaard makelaar maar een enthousiaste adviseur met altijd oog voor onze klanten. Opgegroeid in Huizen waardoor hij een breed lokaal netwerk heeft.



Mitch

Mitch is een enthousiaste, klantgerichte makelaar met een passie voor wonen en begeleiden bij aan- en verkooptrajecten. Al meerdere jaren helpt hij klanten met plezier en toewijding bij het vinden of verkopen van hun woning. Mitch woont in Huizen en kent de regio dan ook als zijn broekzak. Met zijn persoonlijke aanpak en oog voor detail zorgt hij ervoor dat iedere klant zich gehoord en geholpen voelt.



Julie

Julie is sinds 2000 werkzaam in de makelaardij. Een ervaren binnendienst mederwerkster die de rust en overzicht bewaakt. Ze houdt van de afwisseling in haar werkzaamheden en het werken in teamverband. Laat het maar aan Julie over, dan komt het goed.



Carla

Carla heeft de meeste dienstjaren van ons kantoor en is al 40 jaar in dienst. Ze heeft verschillende functies bekleed en daardoor veel kennis en ervaring opgedaan. Als binnendienst is zij servicegericht en het eerste aanspreekpunt voor onze klanten.



Veerle

Bij Veerle begon de liefde voor de makelaardij al vroeg, en die is nooit meer weggegaan. Inmiddels heeft ze ervaring opgedaan binnen het vak en is zij bezig met de opleiding tot makelaar. Spontaan, sociaal en leergierig; precies zoals ze ook in haar werk staat.



Désirée

Sinds 2022 werkt Désirée als assistent makelaar. Ze houdt van de afwisseling tussen klantcontact en werk achter de schermen. Ze voelt zich thuis in de dynamische werkomgeving.

Met haar positieve en teamgerichte houding is ze een representatieve kracht die graag schakelt tussen binnen- en buitendienst en klanten altijd zo goed mogelijk helpt.

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