

VOORMA EN WALCH
sinds 1936
MAKELAARS IN HET GOOI

het team



Vreeland Kleizuwe 129

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 Bussum, Hilversum, Blaricum, Laren en Huizen. 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:



Jelle Lutterman

06-37356692

035-7607555

WELKOM

Wordt dit uw **DROOMWONING?**

**Kleizuwe 129
Vreeland**

Kenmerken

- Soort woning: Woonboerderij
- Aantal kamers: 19 (7 slaapkamers)
- Bouwjaar: 1910
- Woonoppervlakte: 540 m²
- Inhoud: 3.280 m³
- Perceeloppervlakte: 6.730 m²
- Isolatie: Dakisolatie,
muurisolatie,
vloerisolatie, volledig
geïsoleerd
- Garage: Aangebouwd steen,
in pandig, parkeerplaats
- Tuin: 6.276 m²
- Oplevering: In overleg

De Kleihoeve: waar historie, ruimte en modern wooncomfort samenkomen

Net buiten het historische dorp Vreeland, ligt aan de Kleizuwe "De Kleihoeve". Een karaktervolle vrijstaande woonboerderij uit 1910, volledig gerenoveerd in 2021, met een woonoppervlakte van 540 m², waaronder vijf slaapkamers, drie badkamers en diverse werk- en multifunctionele ruimten. Samen met de inpandige garage van 160 m² en het perceel van 6.730 m² biedt deze woonboerderij ruimte voor vrijwel iedere manier van leven.

Wie het erf oprijdt, ziet direct dat dit geen alledaags woonhuis is. De markante bakstenen voorgevel, de karakteristieke raamvormen en de naamsteen geven "De Kleihoeve" een herkenbare en eigen uitstraling. Achter de gevel onthult zich een verrassend grote woning, waarin het oorspronkelijke karakter van de boerderij is behouden en is gecombineerd met het comfort dat bij een moderne woning hoort.

De hoge kapconstructies, oude gebinten, robuuste houten balken en royale vides bepalen voor een belangrijk deel de sfeer. Tegelijkertijd is de woning licht en open. Grote glaspartijen, daklichten en openslaande deuren verbinden het interieur met het erf en de royale tuin met diverse terrassen. De verschillende ruimten hebben ieder een eigen karakter, maar staan met elkaar in verbinding.

Met vijf slaapkamers, drie badkamers, meerdere werk- en multifunctionele ruimten en een uitzonderlijk grote





in pandige garage biedt "De Kleihoeve" volop mogelijkheden. Het huis is geschikt voor een groot gezin, wonen met meerdere generaties, een combinatie van wonen en werken, en het ontvangen van gasten. Ook voor liefhebbers van auto's, motoren, watersport, kunst of andere hobby's is dit een bijzonder compleet geheel.

Ondanks het historische karakter is de woning vergaand verduurzaamd en beschikt zij over energielabel A++. Daarmee komen sfeer, ruimte en energiezuinigheid hier op een uitzonderlijke manier samen.

Een leefruimte die uitnodigt tot samenzijn

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Direct bij binnenkomst vallen de karakteristieke bouwdetails op.

De ruime ontvangsthal met garderobe sluit aan op de centrale hal van waaruit de verschillende vertrekken, boven en beneden, bereikbaar zijn. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime kantoor- of werkkamers, ook geschikt voor hobby of praktijkdoeleinden. Dankzij de rustige ligging en de royale afmetingen is dit een prettige plek om vanuit huis te werken, cliënten te ontvangen, een bibliotheek in te richten of anderszins te gebruiken.

Centraal in de woning bevindt zich het indrukwekkende leefgedeelte met vide. De woonkamer is uitzonderlijk ruim en wordt gekenmerkt door de houten gebinten, een balkenplafond en verschillende zitgedeelten. Hierdoor laat de ruimte zich op een natuurlijke manier indelen in een zithoek bij de haard, een eetkamer die in open verbinding staat met de open keuken, een kleinere eetkamer en daarachter een comfortabele televisiekamer met openslaande deuren.

De vide met zithoek boven de haardkamer heeft vrij zicht op de ruimtes beneden. De eetkamer bevindt zich onder de hoge kapconstructie en heeft door de grote glazen pui en openslaande deuren een directe verbinding met de binnenplaats en achtertuin. De hoogte, de robuuste houten draagconstructie en het zicht op de vide geven deze ruimte een imponerend maar tegelijkertijd warm karakter. Dit is een plek voor diners, grotere gezelschappen en dagelijks samenzijn. De woonkeuken sluit goed aan bij de architectuur van het huis.

De keuken is voorzien van een royaal kookeiland met barfunctie en zitgedeelte. De keuken heeft veel werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur. De zichtbare balkconstructie en de ramen rondom zorgen voor een aangename sfeer. Vanuit de keuken is er contact met zowel de tuin, de beide eetkamers, de achterliggende televisiekamer en de vide boven de woonkamer. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met koelcel. Daarnaast is er nog een separaat toilet. De bijkeuken heeft een eigen keukenopstelling en is fantastisch voor wat je niet in het zicht wilt hebben. Ook is vanuit dit gedeelte de grote inpandige garage bereikbaar.

Veelzijdigheid en comfort in iedere ruimte

De garage is voorzien van twee elektrische overheaddeuren, zodat auto's gemakkelijk binnen geparkeerd kunnen worden. Er is ruimte voor meerdere auto's. Boven is nog een ruime, lichte bergzolder met een vaste trap.

Aan de andere kant van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers, beide met een eigen badkamer. De grootste slaapkamer, met openslaande deuren, beschikt over een badkamer en-suite met een toilet, dubbele wastafel en een douche. Deze slaapkamer heeft een airco en een walk-in kleedkamer. De tweede slaapkamer is ook een fijne kamer die is voorzien van een badkamer uitgerust met een vrijstaand bad, inloophdouche, wastafel en toilet.

De overige kamers op de begane grond kunnen, afhankelijk van de woonwensen, worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer, atelier, speelkamer, hobby- of praktijkruimte. Door de verschillende entrees en de omvang van de woning is een duidelijke scheiding tussen privé en werk goed realiseerbaar. De badkamers sluiten qua materiaalgebruik aan bij het karakter van het huis en zijn onder meer voorzien van een ligbad, inloophdouche, wastafels en toilet. Daarnaast zijn er meerdere separate toiletruimten.







Van een open vide tot een garage van formaat

Eerste verdieping

Via de centrale trapopgang wordt de eerste verdieping bereikt. De overloop en de vide staan echt in contact met de ruimtes beneden. Het smeedijzeren hekwerk, de zichtbare houtconstructie en de daklichten versterken het open karakter van deze verdieping. De open vide boven de woonkamer biedt extra leefruimte van circa 40 m², nu in gebruik als sfeervolle ontspannings- en filmruimte met beamer. Door de ligging en royale afmeting faciliteert deze extra woonruimte ook de slaapkamers boven.

Boven het voorhuis bevinden zich drie ruime slaapkamers. De kamers hebben ieder een eigen sfeer en profiteren van de kapvorm, de zichtbare balken en de karakteristieke raampartijen.

Op deze verdieping bevindt zich een derde badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en aanvullende bergruimte

De open structuur van de etage maakt de oorspronkelijke schaal van de boerderij nog altijd voelbaar. Tegelijkertijd biedt de indeling voldoende afzondering voor een groot gezin, gasten of thuiswonende kinderen.

GARAGE EN OVERIGE RUIMTEN

Een belangrijk onderdeel van "De Kleihoeve" is de uitzonderlijk grote, inpandig bereikbare garage. Met een oppervlakte van circa 160 m² biedt deze ruimte plaats aan meerdere auto's en daarnaast volop werk- en opslagruimte. De garage is voorzien van twee elektrisch bedienbare overheaddeuren, voorzien van elektra, water en vloerverwarming. De grote vrije overspanning en de royale hoogte maken de ruimte geschikt voor uiteenlopende toepassingen. Denk aan het stallen van voertuigen, een boot of caravan, opslag van goederen maar ook aan een werkplaats, atelier of enige andere invulling. Boven een deel van de garage bevindt zich een bergzolder met daarnaast extra ruimte onder de schuine kap. De aanwezigheid van een bijkeuken, provisieruimte, stookruimte, meerdere kasten en verschillende aanvullende bergingen maakt het huis ondanks zijn omvang praktisch in het dagelijks gebruik.

Historisch wonen, duurzaam genieten

BUITENLEVEN

De "Kleihoeve" staat op een perceel van 6.730 m². Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met volwassen beplanting, bomen, gazons en verschillende beschutte terrassen. De ruime opzet van het erf zorgt voor veel privacy en vrijheid. De tuin en het erf sluiten aan bij het landelijke karakter van de woning. Er is ruimte om buiten te eten, gasten te ontvangen of in alle rust van de omgeving te genieten. De openslaande deuren vanuit de eetkamers en verschillende andere vertrekken zorgen voor een directe verbinding tussen binnen en buiten.

De binnenplaats, met rustieke watertap en stenen banken, sluit aan op het achtergelegen weiland dat bij het perceel hoort. Op eigen terrein is ruimschoots parkeergelegenheid aanwezig. Het terrein is afgesloten en beschikt over de voorbereiding voor een laadpaal. Door de omvang van het perceel zijn er uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. De bestaande opzet leent zich voor tuinliefhebbers, gezinnen die veel buitenruimte zoeken of bewoners met ruimtevragende hobby's.

TECHNIEK, COMFORT EN DUURZAAMHEID

Bijzonder aan De Kleihoeve is dat het historische karakter samengaat met een hoog niveau van energiezuinigheid. De woning beschikt over een definitief energielabel A++, geldig tot 17 november 2032. De muren, daken en vloeren zijn geïsoleerd en de woning beschikt over HR++-beglazing. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Voor de verwarming en warmwatervoorziening is een HR ketel uit 2022 aanwezig en twee warmtepompboilers.

Daarnaast beschikt de woning over een warmteterugwininstallatie. In twee slaapkamers is airconditioning aanwezig, waardoor het binnenklimaat ook tijdens warme perioden aangenaam blijft.

Op het dak bevinden zich 25 zonnepanelen. De woning beschikt verder over mechanische en natuurlijke ventilatiemogelijkheden, meerdere dakramen en openslaande deuren. Met 1910 als bouwjaar en een woonoppervlakte van 540 m² is een energielabel A++ is uitzonderlijk. De verduurzaming maakt het mogelijk om het karakter van de oorspronkelijke boerderij te behouden, terwijl het comfort en energiegebruik aansluiten bij de eisen van deze tijd.



"De Kleihoeve" is geen woning die zich in één enkele omschrijving laat samenvatten. Het is een huis met ruimte en een uitgesproken eigen karakter. Een plek waar wonen, werken en ontspannen moeiteloos naast elkaar kunnen bestaan. De royale leefruimten, het aantal slaapkamers en multifunctionele vertrekken, de grote garage, het ruime perceel en het hoge duurzaamheidsniveau maken het geheel geschikt voor uiteenlopende woonwensen. Daarbij blijft de oorspronkelijke sfeer van de boerderij overal voelbaar. 's Zomers een fantastische plek om buiten te genieten, en 's winters in een intieme woonomgeving.



































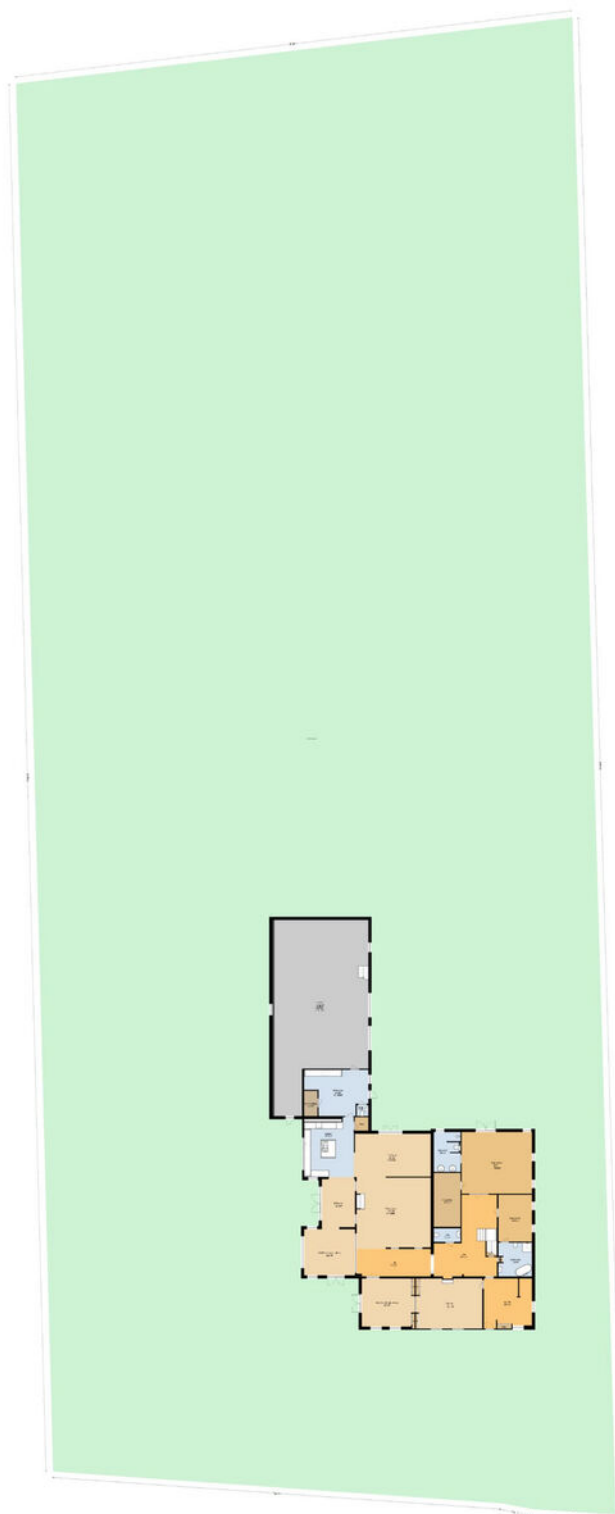








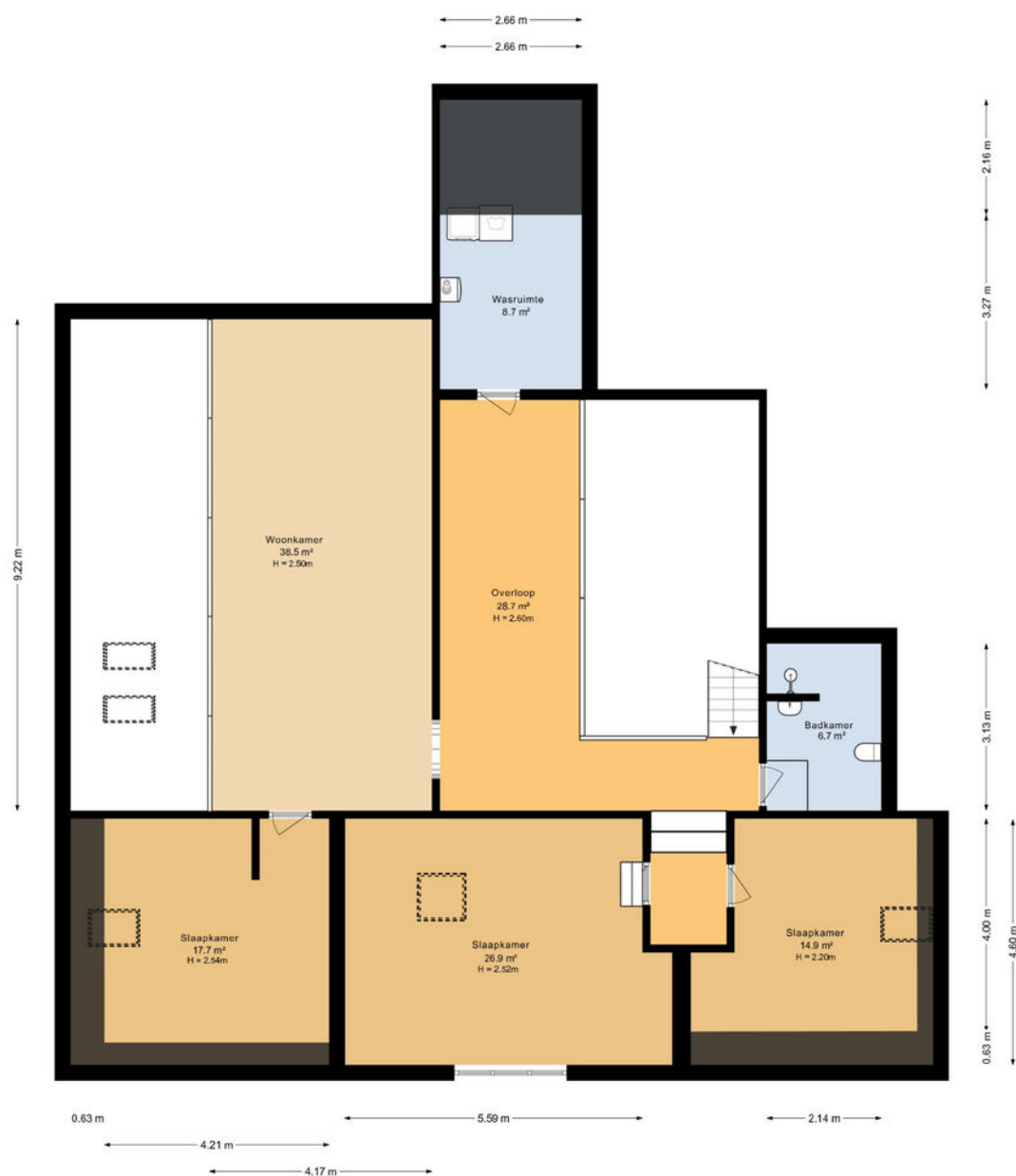
Plattegrond perceel



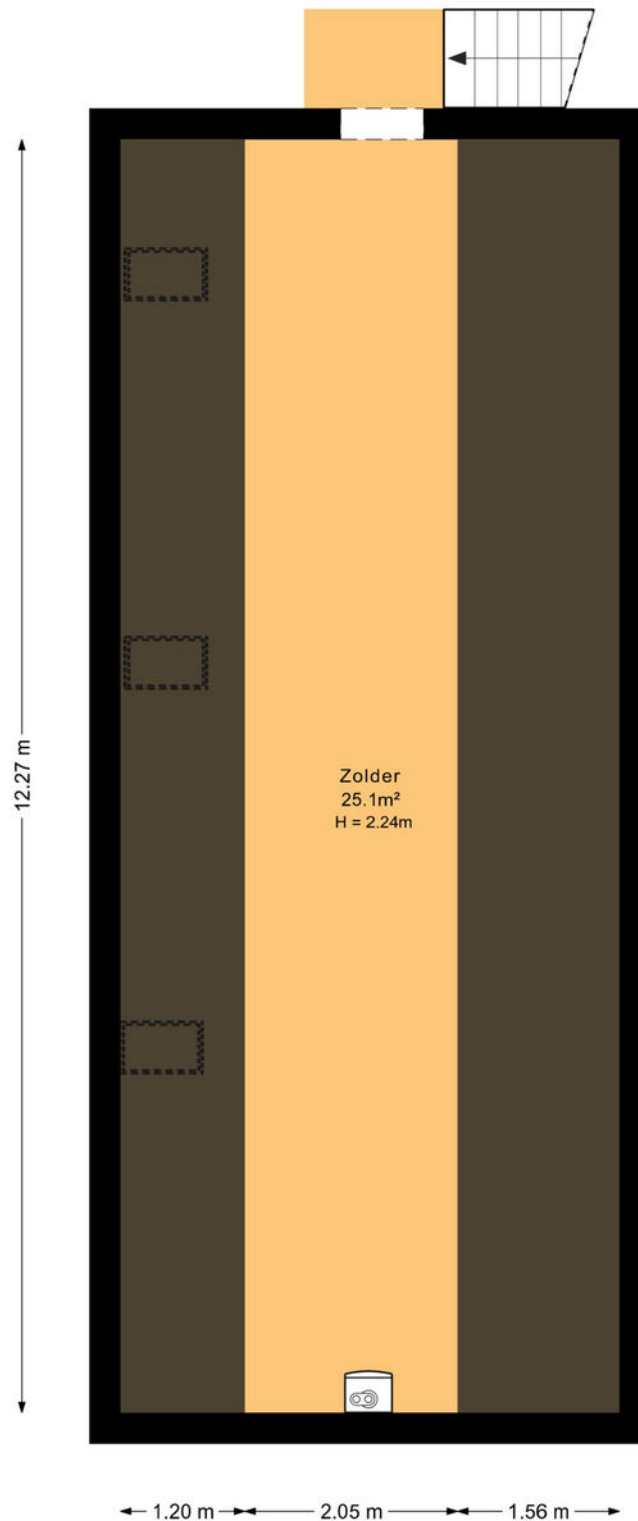
VOORMA EN WALCH
— sticht 1956 —
MAKELAARS IN HET GOOI
het team



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond zolder garage

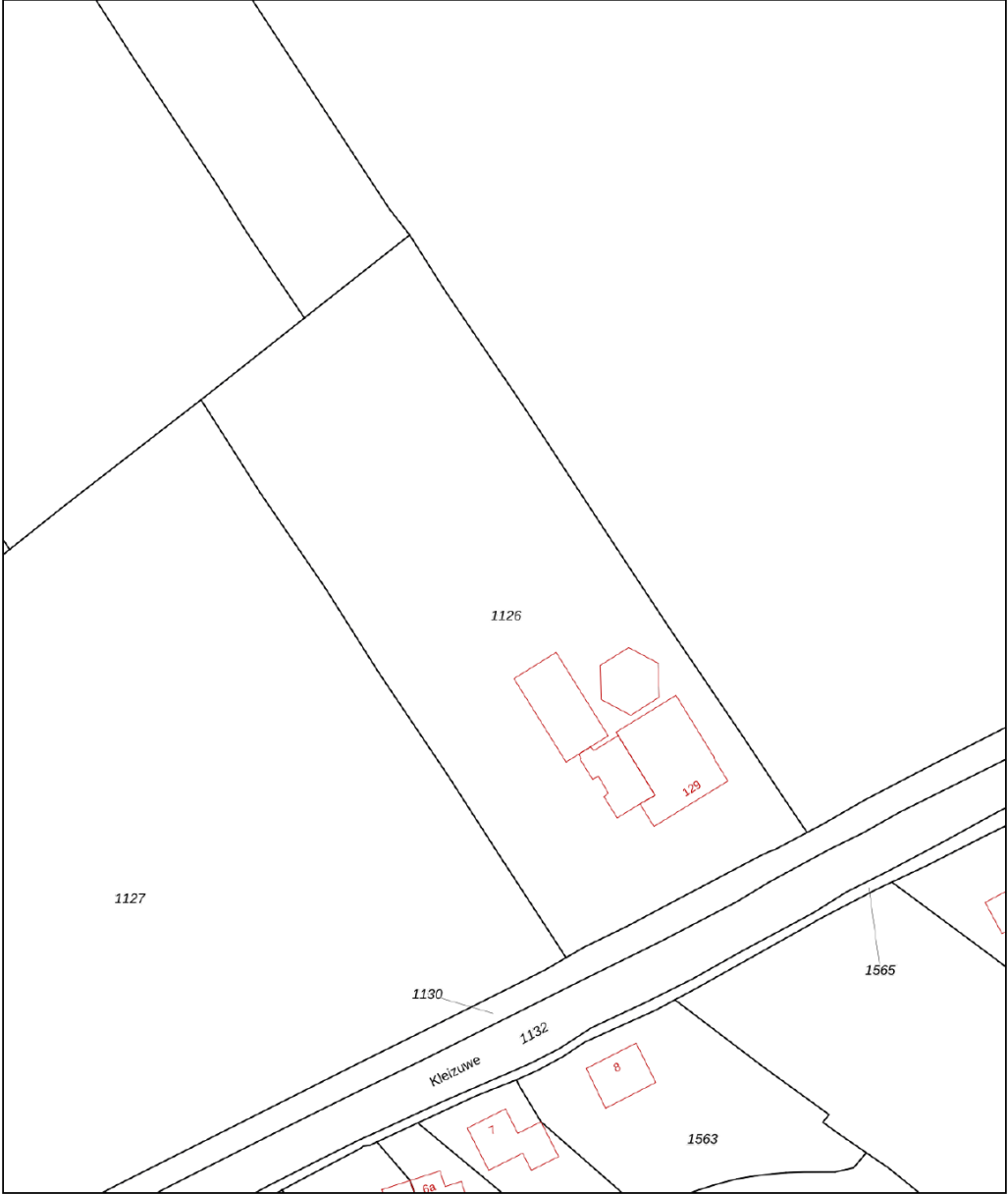


Kleizuwe 129

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kleizuwe 129



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Vreeland

Sectie

A

Perceel

1126

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.

kadaster

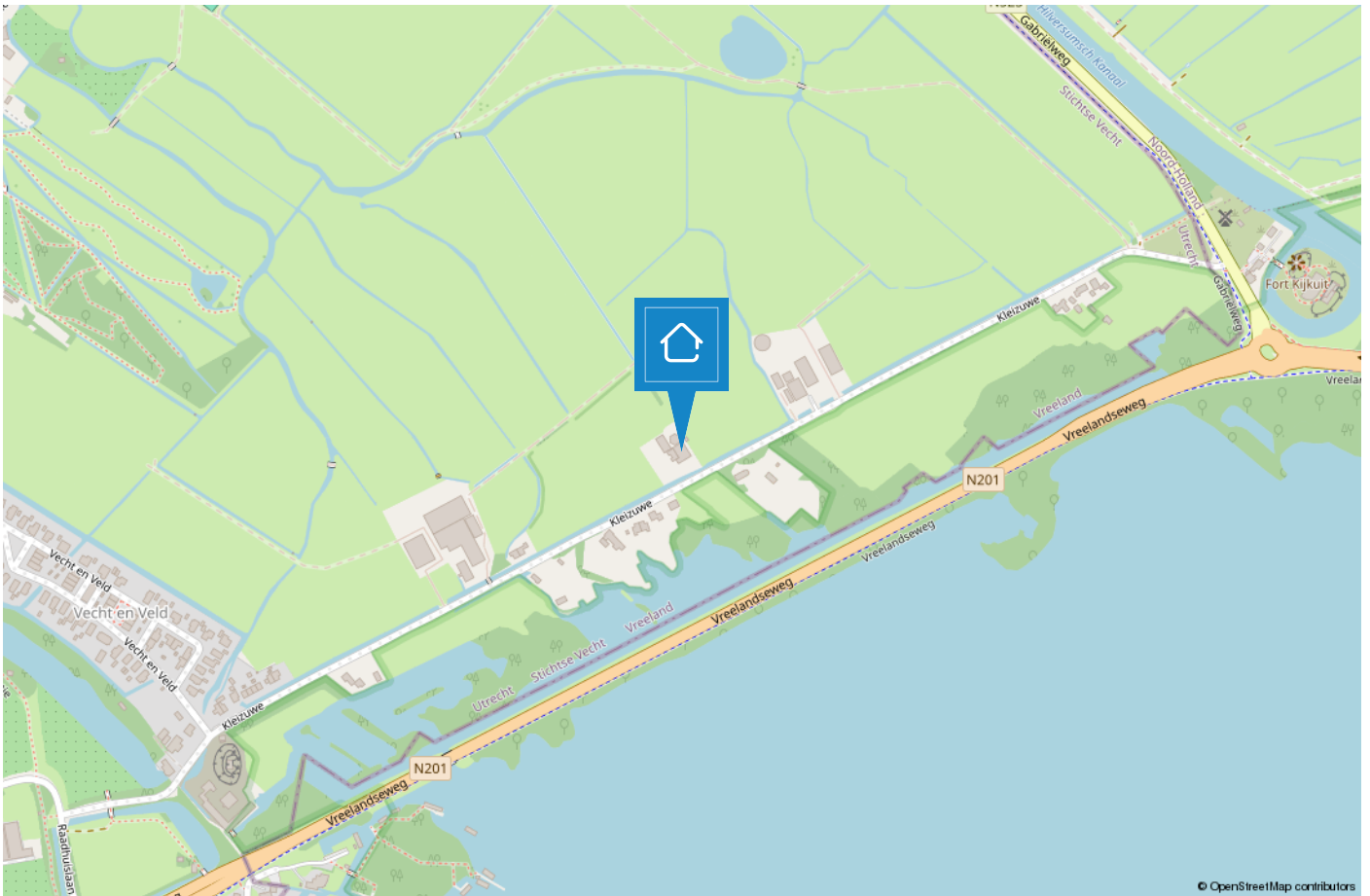


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE

Woont u binnenkort
op deze locatie?



VREELAND

Historie aan de Vecht

Vreeland is een eldorado voor bewoners én bezoekers. Vanuit het dorp ontdek je een verrassend gevarieerd landschap, ideaal om te wandelen, fietsen en varen. Binnen een kwartier sta je aan de Vecht, wandel je door een parkbos, sta je aan het water of fiets je over de hei. Onderweg kom je langs uitgestrekte weilanden, historische buitenplaatsen, kastelen en karakteristieke molens.



Wat veel mensen niet weten: het pittoreske Vreeland is geen dorp, maar een echte stad. Ooit liet de Utrechtse bisschop Hendrik van Vianden hier een kasteel bouwen en verleende de gegroeide nederzetting stadsrechten. Bijzonder is dat het centrum van Vreeland er nog nét zo bij ligt als in de middeleeuwen.

De Vecht is misschien wel de mooiste rivier van Nederland, met haar statige buitenplaatsen en kastelen langs de oevers. Al in de Gouden Eeuw ontvluchtten welgestelde Amsterdamse kooplieden hier de drukte van de stad - en nog altijd is de Vechtstreek de perfecte plek om tot rust te komen. De gemeente Stichtse Vecht telt de meeste buitenplaatsen van heel Nederland.



HET TEAM



“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 Huizerweg 124 te Bussum om ons team te ontmoeten.

“Wij denken en voelen graag met u mee.”



Kleis

Partner en kantoordirecteur Kleis Kooistra (1980) MScRE is sinds 2001 werkzaam als Register Makelaar & Register Taxateur in het Gooi. Het Gooi is zijn werkgebied en met name Hilversum, Bussum, Naarden en ook Wijdemeer beschouwt hij tot zijn expertisegebied. Kennis, veel ervaring en een groot (lokaal) netwerk zijn de 'added values' van Kleis.



Garbrand

Garbrand Voorma en Jacques Walch hebben in 1983 dit prachtige bedrijf opgestart en uitgebreid tot wat het nu is, een prachtig bedrijf met inmiddels 5 filialen! Garbrand is onze rots in de branding als het gaat om taxaties. Garbrand taxeert al sinds jaar en dag met veel plezier en kennis de meest uiteenlopende objecten.



Marie-Louise

Marie-Louise werkt al vele jaren met passie en veel enthousiasme als Register Makelaar / Register Taxateur. Ze staat voor professioneel advies, persoonlijke aanpak, integriteit en optimale service. Ze is getrouwd en heeft 3 kids en woont al meer dan 20 jaar met veel plezier in "Het Gooi".



Jelle

Jelle is een gedreven en enthousiaste kracht binnen het team. Met veel ervaring in de Amsterdamse woningmarkt brengt hij waardevolle kennis en een frisse blik mee. Jelle combineert zijn energie en doorzettingsvermogen met een grote passie voor het vak, en ondersteunt het makelaarsteam met professionaliteit en betrokkenheid.



Rogier

Na een lange carrière in de journalistiek heeft makelaar in opleiding Rogier de overstap gemaakt naar Voorma en Walch, waar hij werkzaam is als makelaar binnendienst. Totdat hij zijn papieren heeft gehaald, ondersteunt hij met veel enthousiasme, leergierigheid en toewijding de makelaars.



Fay

Onlangs is Fay ons team komen versterken als makelaar binnendienst. Met haar enthousiaste en leergierige instelling zorgt zij ervoor dat alles achter de schermen soepel verloopt. Dankzij haar achtergrond in marketing en tekstschrijven, communiceert ze helder en denkt ze graag mee met collega's en klanten.

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
- Sleuteloverdracht
- 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