ROTONDEWEG 3
TE BLARICUM

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

ROTONDEWEG 3 BLARICUM

Prachtige ligging in een rustig laantje, nabij de dorpskern van Blaricum met onder andere IJssalon De Hoop, Moeke Spijkstra, The Red Sun, alle winkels en het Theater Blaricum op loopafstand. Ook gelegen op nog geen 10 min lopen van natuurgebied de Tafelbergheide en de schaapskooi op de Blaricummerheide met aansluitend de bossen van Crailo en het IJzeren veld.

Op deze prachtige locatie ligt deze uitgebouwde VRIJSTAANDE VILLA met aangebouwde (oorspronkelijke) garage en fraai aangelegde achtertuin met gunstige zonligging op het zuidwesten.
De woning beschikt over circa 210 m² woonoppervlak en staat op een perceel van 629 m².
In 2021 is de villa volledig verbouwd en gemoderniseerd inclusief een aanbouw aan de achterzijde met op de eerste verdieping de hoofdslaapkamer met en-suite badkamer. Als onderdeel van de verbouwing is onder andere het plafond en de gehele vloer op de begane grond vervangen en van vloerverwarming voorzien. Verder zijn de elektrische installatie en keuken vernieuwd. De luxe Lodder woon-/eetkeuken met diverse vaste kasten is voorzien van hoogwaardige apparatuur (o.a. Wolf). Alle vertrekken in de villa (behalve het souterrain) zijn voorzien van airconditioning (Toshiba, 2021), die voor zowel koeling als verwarming gebruikt kan worden. Daarnaast beschikt de woning over domotica, een alarminstallatie met aansluiting alarmcentrale, camerabeveiliging, een middels wifi bedienbaar beregeningssysteem voor de gehele tuin en een glasvezel- en kabelaansluiting.

De indeling van deze villa is als volgt:

BEGANE GROND

Entree 1, hal, toilet en trapopgang en toegang tot het souterrain.
Een taatsdeur in de stijl van de keuken geeft toegang tot een sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met open haard en fraaie erker met zitje omgeven door inbouwboekenkasten.

Op de begane grond ligt in de woonkamer een houten vloer en in de keuken en entree 1 en entree 2 een stenen vloer. In de werkkamer ligt ook een houten vloer.

> VERVOLG OP DE VOLGENDE PAGINA

ROTONDEWEG 3 BLARICUM

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de royale en luxe woon-/eetkeuken (Lodder, 2021) met kookeiland, diverse inbouwapparatuur (o.a. Wijnkast, Quooker, Wolf fornuis met oven, warmhoud-lade, combimagnetron etc.) en diverse inbouwkasten.
Vanuit de woonkeuken is er prachtig zicht op de tuin en door middel van de schuifdeuren worden de terrassen eenvoudig bij de leefruimte betrokken.

Entree 2, hal met inbouwkasten, praktische bijkeuken met inbouwkasten, via entree door twee taatsdeuren in de stijl van de keuken toegang tot woon-/eetkeuken en via deze entree tevens doorloop naar 2 kantoor-/werkruimtes met eigen toilet, waardoor deze ruimte zeer geschikt is voor een kantoor aan huis of eventueel als extra slaapkamer.

EERSTE VERDIEPING

Overloop, badkamer 1 voorzien van vloerverwarming, ligbad, toilet, inloopdouche en dubbele vaste wastafel, Slaapkamer 1 met dakkapel en vaste kast, Slaapkamer 2 met dakkapel en vaste kast, Mastersuite; walk-in-closet voorzien van inbouwkasten, hoofdslaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en toegang tot en-suite badkamer met dakkapel, voorzien van inloopdouche met sunshower, wastafel en toilet. Vanuit deze hoofdslaapkamer is er volledig vrij zicht. Zonwering en verduistering zijn in de hoofdslaapkamer middels een draadloos bedienbaar trapezium doek van Guillaume Janssen gerealiseerd. Hoofdslaapkamer en en-suite badkamer zijn verder voorzien van vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING

Via vaste trap te bereiken zolderverdieping met slaapruimte, berging en vier Velux dakramen.
Vanwege de hoogte (196cm) wordt deze verdieping niet als woonruimte/woonoppervlakte aangemerkt.

> VERVOLG OP DE VOLGENDE PAGINA

ROTONDEWEG 3 BLARICUM

Souterrain

Ruim multifunctioneel souterrain met diverse bergingen en veel opslagruimte, alsmede de royale wasruimte (inclusief aansluitingen wasmachine en droger), grote vaste kastenwand en technische ruimte.

In totaal beschikt de woning over 4 toiletten en 2 badkamers.

TUIN

Fraai aangelegde tuin rondom met meerdere terrassen en veel privacy. De achtertuin met gunstige zonligging op het zuidwesten is vanuit de woon-/eetkeuken goed bereikbaar en geniet veel privacy.
Parkeren op eigen terrein, er is ruimte voor 3 auto's. Tevens is er een vrijstaande schuur voor opslag. De oprit is in 2025 vernieuwd.

Kortom; een perfect onderhouden, luxe vrijstaande villa met zonnige tuin in een zeer geliefde omgeving in Blaricum!

VRAAGPRIJS: € 2.295.000,= K.K.

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

Begane Grond

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

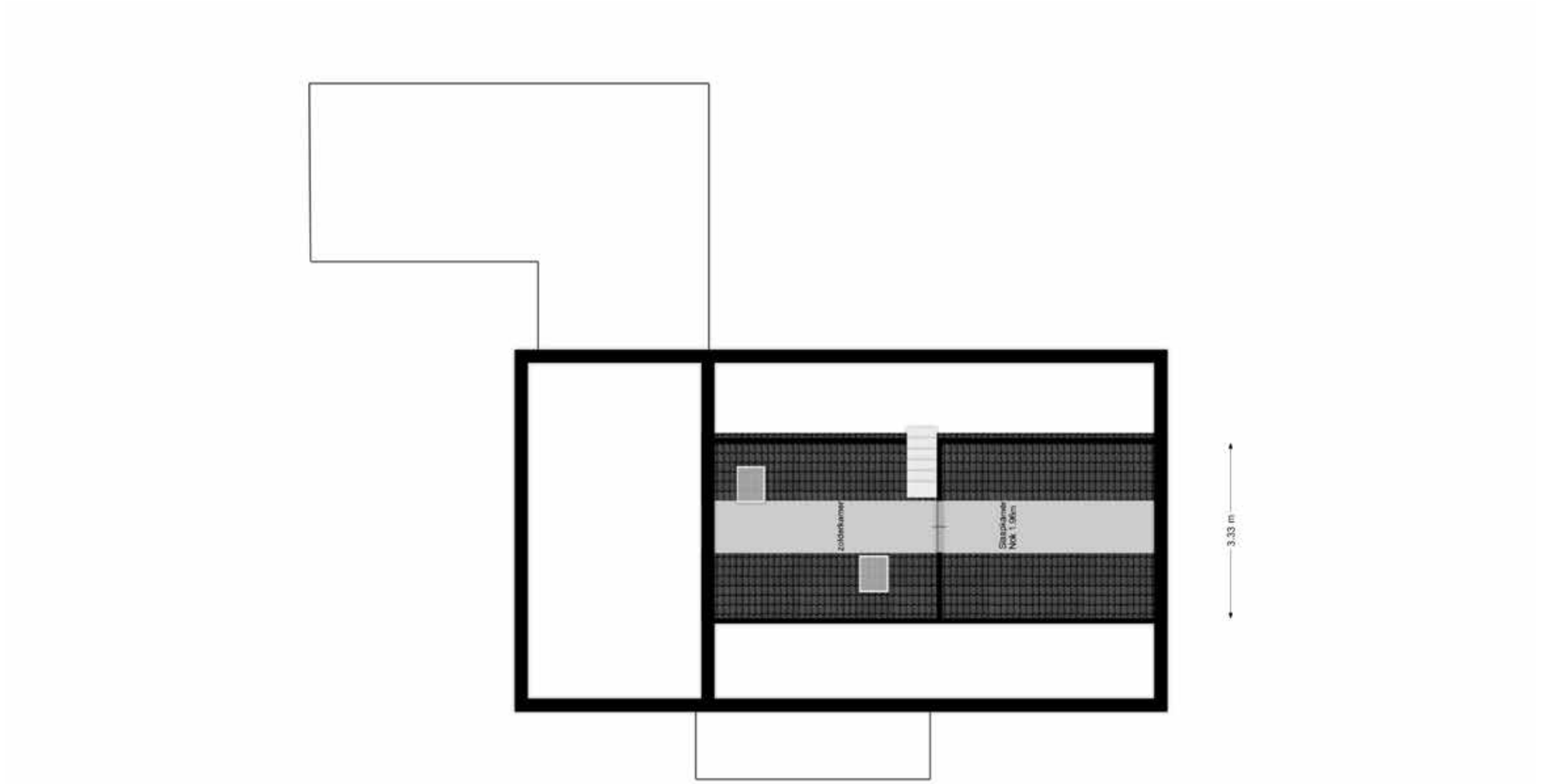
1E VERDIEPING

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

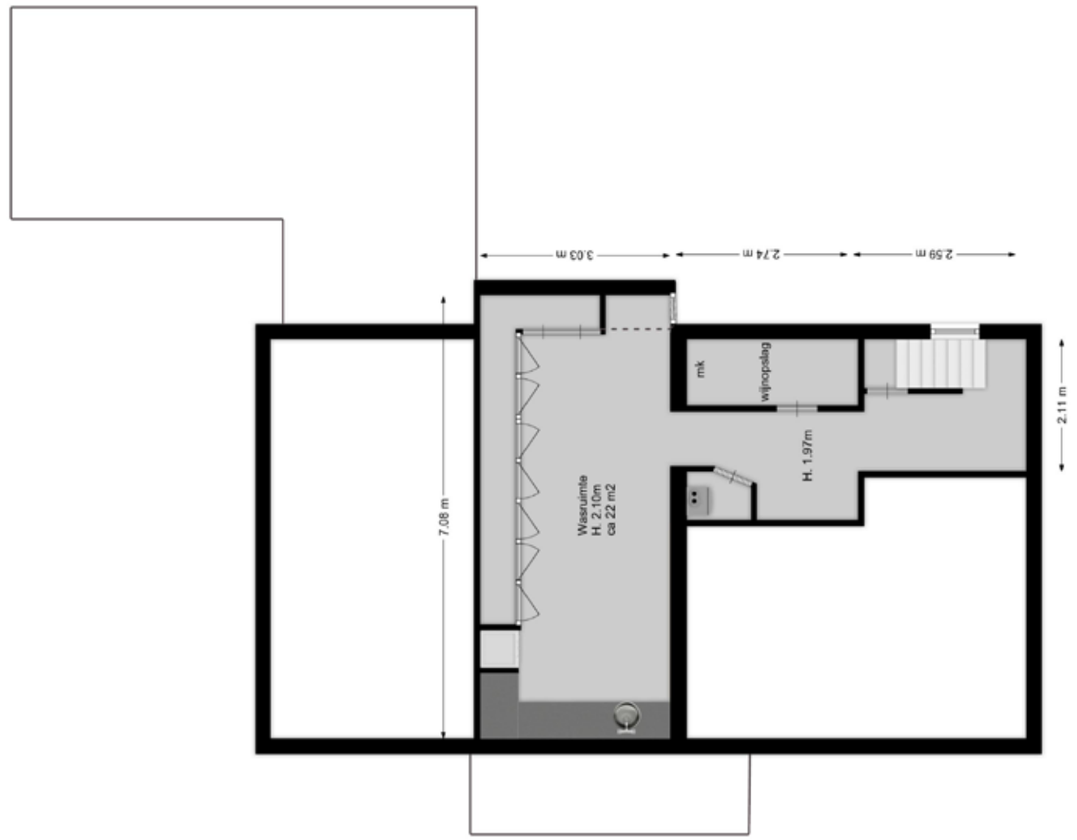
GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

2e verdieping

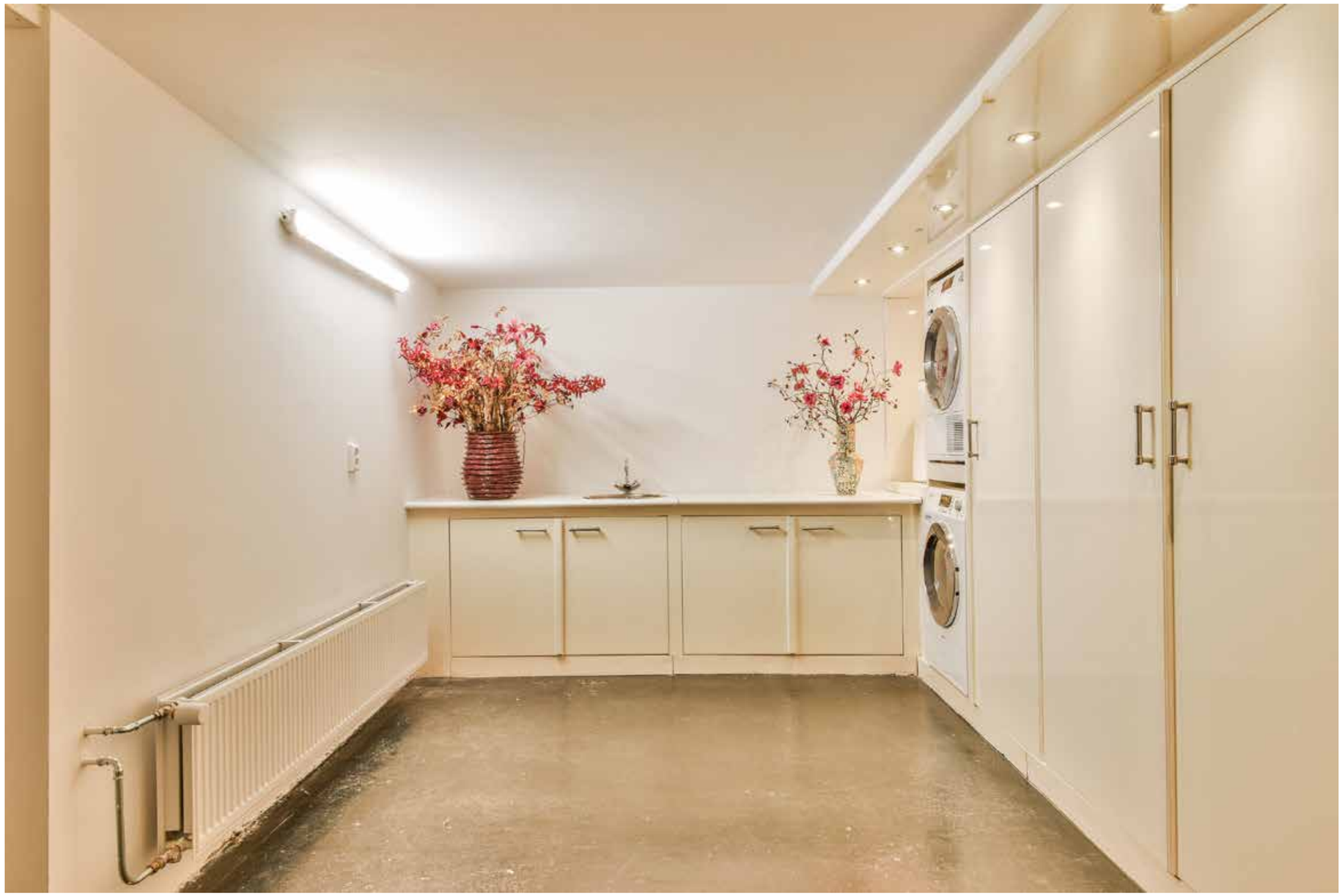


GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

SOUTERRAIN



GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK



GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK

Meetrapport

Meetrapport:	A, KH1983-9110	**Opdrachtgever:**	Gijs Jansen Makelaars
Soort object:	Vrijstaand	**Datum van inmeten:**	22-01-2026
Objectgegevens:	Rotondeweg 3	**Datum van meetrapport:**	28-01-2026
Plaats:	Blaricum	**Bijzonderheden:**	Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		210,0	m²
Overige inpandige ruimte	Tweede verdieping	6,5	m²
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	Schuur	11,2	m²
Inhoud		**705,0**	**m³**

De plattegrond bij bovenstaande meetstaat kunt u vinden op:
https://floorplanner.com/projects/181482523/viewer

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

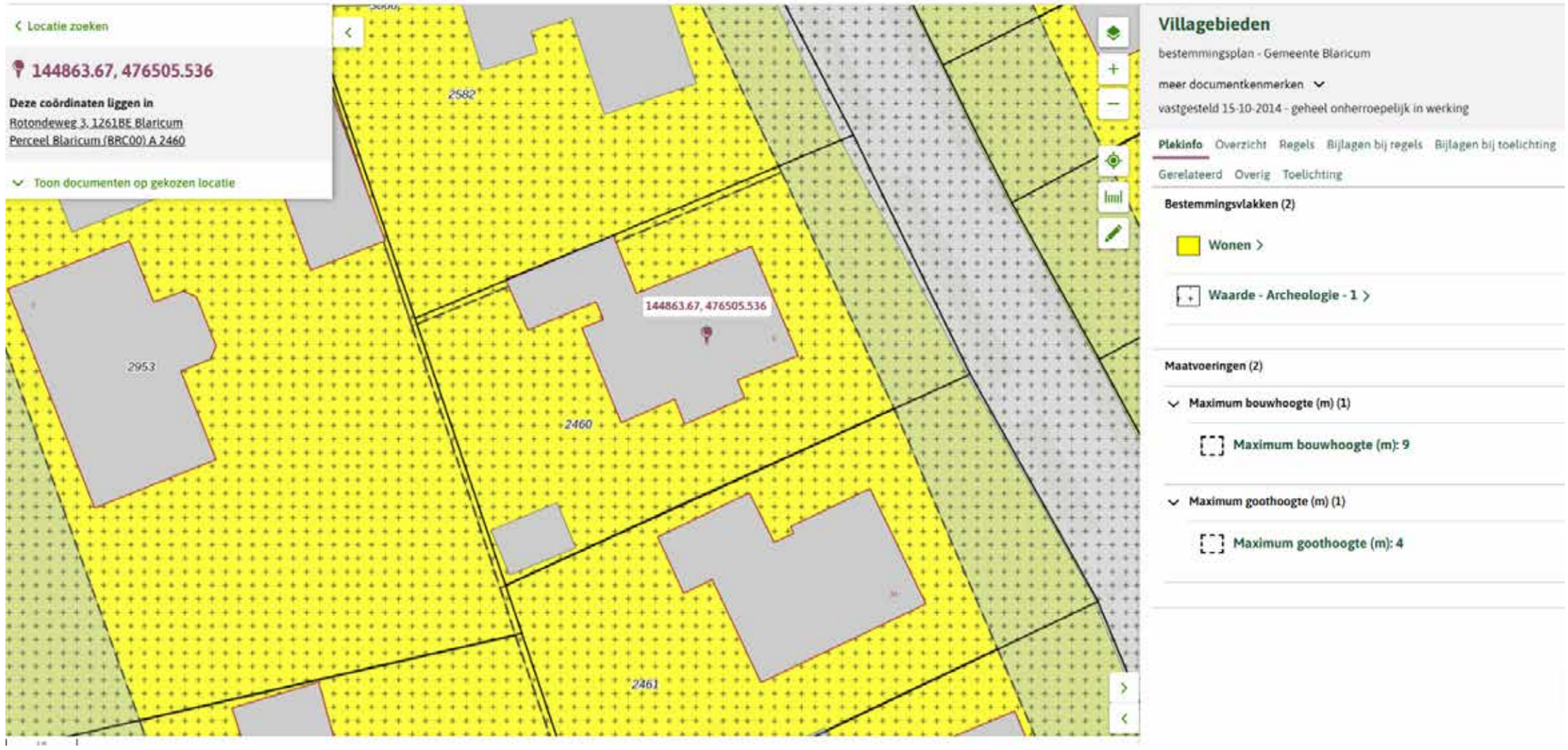
Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.meethuys.nl

Kadastrale kaart

Bestemmingsplankaart



Wij adviseren u zelf onderzoek te doen naar de bouwregels, zie hiervoor www. omgevingsloket.nl

Verkoopprocedure

Alle door Gijs Jansen Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod. Gijs Jansen Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij aankoop.

biedlogboek en transparant bieden

Bij de verkoop van bestaande woningen voor eigen bewoning zijn NVM-makelaars verplicht gebruik te maken van een digitaal biedlogboek.
Indien u interesse heeft in de woning, kunt u dit bij de makelaar kenbaar maken. U kunt vervolgens toegang krijgen tot het digitale woningdossier in Move, waar u desgewenst een bieding kunt uitbrengen. Uitgebrachte biedingen worden conform de geldende NVM-richtlijnen geregistreerd in het digitale biedlogboek.
Na het onherroepelijk worden van de koop kunnen bieders het geanonimiseerde biedlogboek inzien.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst zal door Gijs Jansen Makelaars de koopakte volgens NVM model worden opgesteld. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Volmacht

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris, om namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Onderzoek tanks

Gijs Jansen Makelaars raadt geïnteresseerden altijd aan zelf onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van (ondergrondse) opslag(vloeistof)tank(s) en/of verontreiniging op het perceel.

funderingsonderzoek

Geïnteresseerden staat het vrij om, indien gewenst en in overleg met verkoper, voor eigen rekening een funderingsonderzoek aan de woning te (laten) verrichten.
Wij verzoeken een eventuele wens daartoe tijdig kenbaar te maken.

Toelichting NEN 2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 burgerlijk wetboek. Dit is eveneens kenbaar gemaakt in de verkoopbrochure van het ge-/verkochte.
Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor verkoper drie mogelijkheden:

1. Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
2. Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwst gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert, dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
3. Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2, dan wel accepteert het bod van partij 2.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn. Gijs Jansen Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM Makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer.
Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen.
Tevens kunnen de maten afwijken aangezien de tekeningen verkleind weergegeven (kunnen) zijn in deze brochure.
Genoemde clausules zullen wij in de koopakte opnemen.

Inlichtingen

Gijs Jansen Makelaars
Burg. Van Nispenstraat 27
1251 KE Laren
Telefoon: 035-5334242
E-mail: info@gijsjansenmakelaars.nl
www.gijsjansenmakelaars.nl

GIJS JANSEN MAKELAARS
HOOGSTPERSOONLIJK