



BLARICUM, ZWALUWENWEG 37

Karakteristieke rietgedekte Gooische Villa  
met prachtige tuin en zwembad.

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)



Zeer Karakteristieke Gooische Villa.

Op een zeer gewilde locatie in Blaricum gelegen, op loopafstand van de bekende hei van kunstschilder Anton Mauve en de "Hut van Mie", ligt deze zeer charmante, vrijstaande rietgedekte villa (bouwjaar ca. 1920). De villa is in 2017 gemoderniseerd met behoud van de vele originele details.

De fraai aangelegde tuin op het Zuidwesten heeft een verwarmd zwembad met een grote veranda/buitenkeuken. Dit is een heerlijke plek om het gehele jaar door van de mooie tuin te kunnen genieten. Het zwembad is tevens voorzien van een zonnedek.

Er is een tuinsproei-installatie op eigen bron en de tuinverlichting geeft de tuin 's avonds een feeëriek uitstraling.

De winkels, restaurants, theaters, scholen en sportverenigingen van zowel Blaricum, als Laren bevinden zich op loop-/fietsafstand. Ook met het openbaar vervoer is de villa zeer goed te bereiken.

Het geheel verkeert in goede staat van onderhoud.

Kortom: hier komt het beste van 2 werelden bij elkaar. Heerlijk wonen met de rust van de natuur om de hoek en toch alle comfort en de gezellige drukte van het Dorp nabij.

Weetje: De Torenlaan naar Laren staat op de nominatie om een 30 km-laan te worden met fietsers op de rijbaan.

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning door de eigenaren.

Het transport vindt plaats bij Trajectum Notariaat te Utrecht (vaste object notaris).



# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

ca. 1920.  
Traditioneel.

ISOLATIE  
WOONOPPERVLAKTE  
INHOUD  
PERCELOPPERVLAKTE

Grotendeels dubbel glas.  
234 m<sup>2</sup>  
611 m<sup>3</sup>  
1733 m<sup>2</sup>

OPLEVERING

In overleg.

VRAAGPRIJS

2.595.000,-- kosten koper.

Staat van onderhoud

Goede staat van onderhoud.



**Welkom!**





# Begane grond

Karakteristieke en zeer charmante entree met ruime hal. In de hal bevinden zich een toilet, de garderobe en toegang tot de kelder met aparte wasruimte.

De zonnige, lichte woonkamer met openhaard is verbonden met de gezellige familyroom/zitkamer met openslaande deuren naar het terras en prachtig uitzicht over de tuin en het zwembad.

Mooie en moderne woon/eetkeuken met inbouwapparatuur (2017): afwasmachine, quooker, wijnkoelkast, grote inbouw ijskast/vriezer-combinatie, oven, magnetron en een gas-combinatie inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Het eetkamer gedeelte heeft vloerverwarming en ook toegang tot het terras en de tuin.

De aparte werkkamer is v.v. vloerverwarming en heeft een eigen toegang. Ideaal voor kantoor/praktijk aan huis. Deze ruimte is nu in gebruik als 3e slaapkamer. Achter deze kamer bevindt zich een stenen bergruimte met vliering. Deze ruimte is vanaf buiten bereikbaar, maar zou ook heel goed bij deze kamer getrokken kunnen worden.

Aan de voorzijde bevindt zich een 4e aparte slaapkamer/gastenkamer met eigen moderne badkamer v.v. vloerverwarming, ligbad, inloopdouche en wastafel.

Beide (slaap)kamers hebben heel veel inbouwkasten.



## BIJZONDERHEDEN

- Alarminstallatie.
- Camera.
- Elektrisch hek.
- Tuinsproei-installatie op eigen bron.
- Grotendeels voorzien van dubbel glas.
- Verwarmd zwembad met eigen c.v.-installatie.
- Buiten veranda/keuken.
- Goede staat van onderhoud.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2019.
- Levensloopbestendige woning, ook ideaal voor mindervaliden.

VRAAGPRIJS € 2.595.000,- k.k.





Mooie woonkamer met open haard,....

aansluitend de gezellige familyroom/zitkamer met openslaande deuren naar het terras en prachtig uitzicht over de tuin en het zwembad.

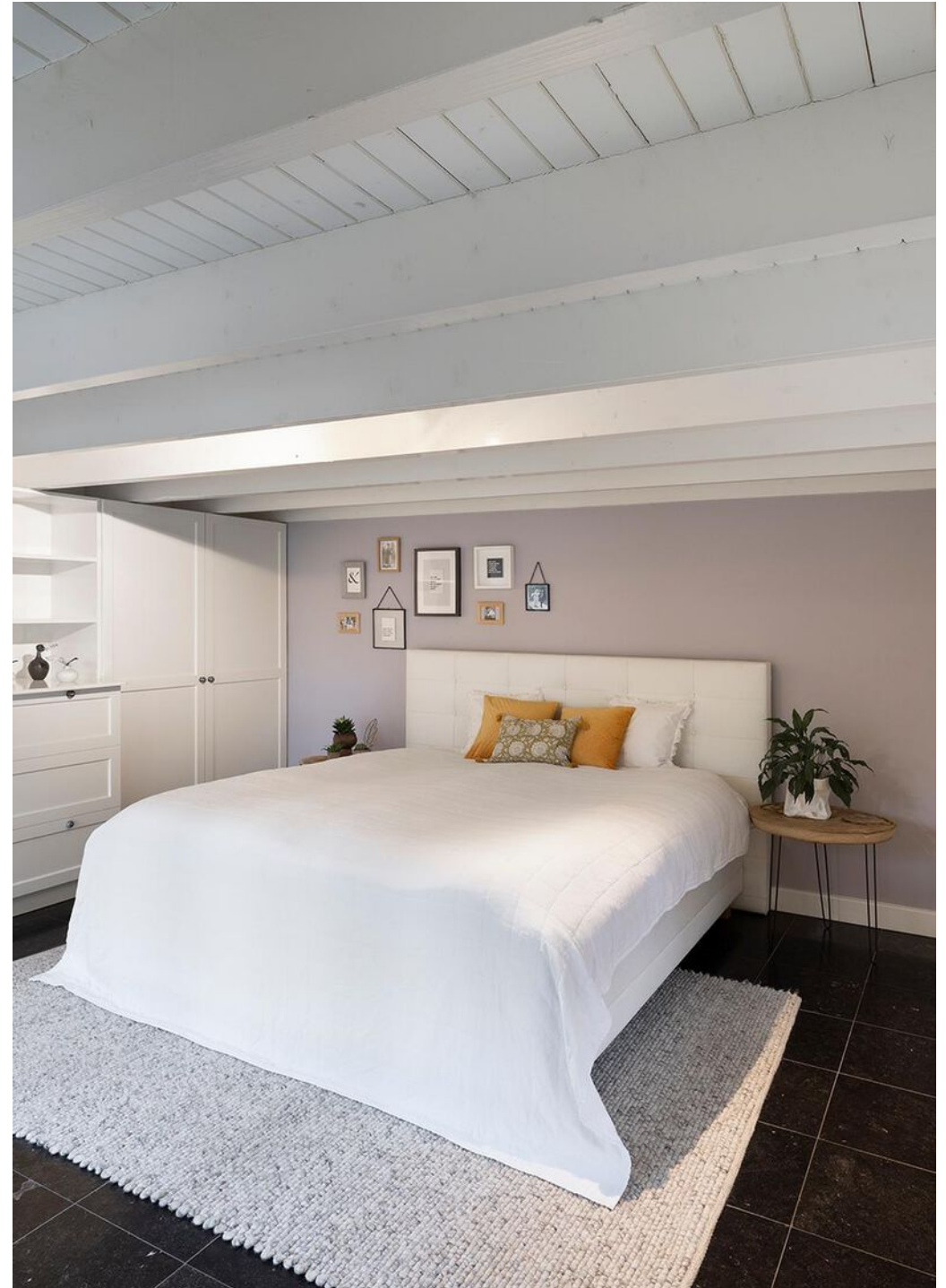




### **Werkkamer/kantoor aan huis.**

De aparte werkkamer is v.v. vloerverwarming en heeft een eigen toegang. Ideaal voor kantoor/praktijk aan huis. Deze ruimte is nu in gebruik als 3e slaapkamer.

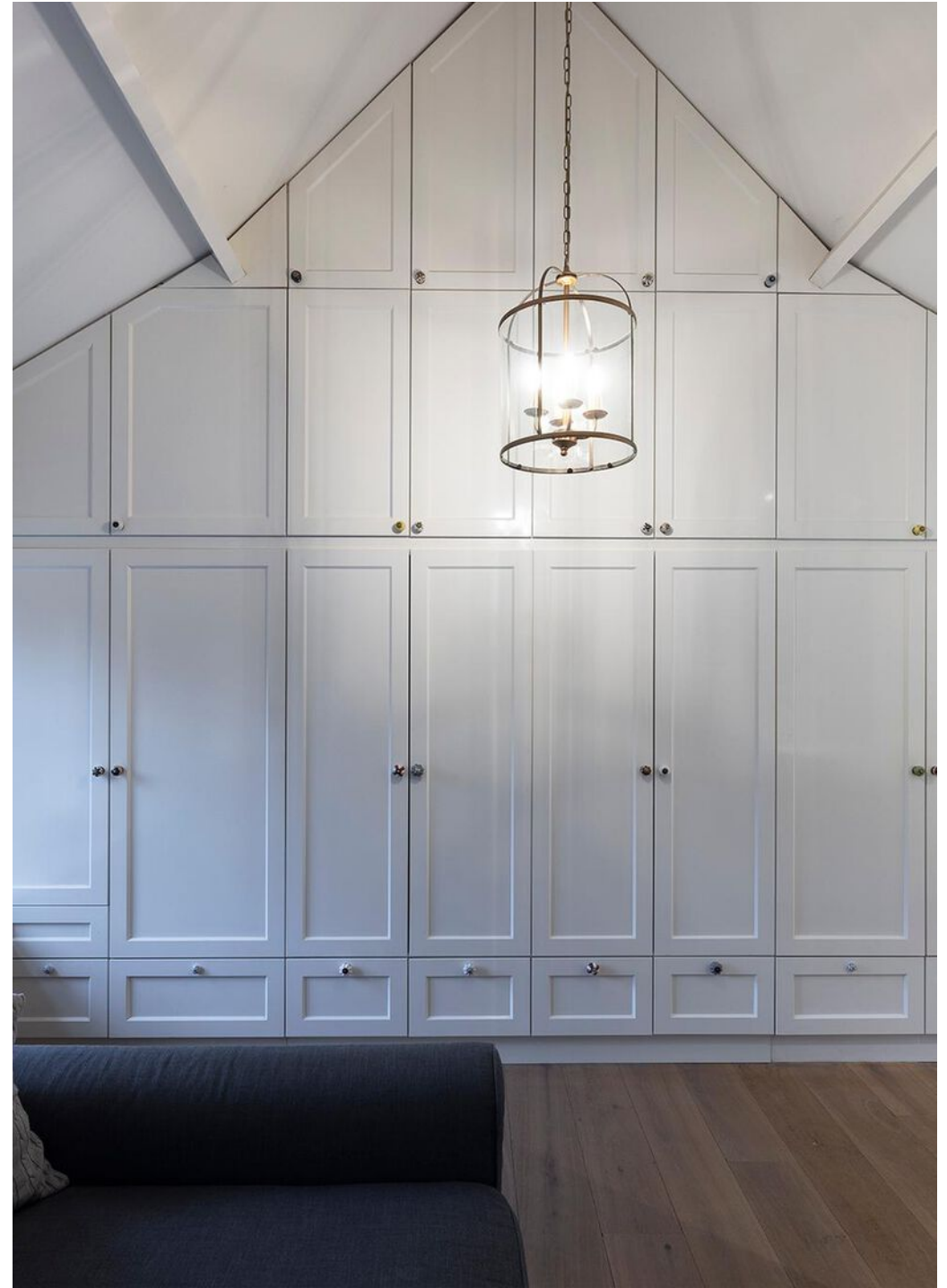
Achter deze kamer ligt een ruime stenen bergruimte met vliering (nu via buiten bereikbaar), goede mogelijkheden om te verbouwen tot badkamer-ensuite of om bij deze kamer te trekken.





### **Gastenkamer/4e slaapkamer.**

Aan de voorzijde bevindt zich een 4e aparte slaapkamer/gastenkamer met eigen moderne badkamer v.v. vloerverwarming, ligbad, inloopdouche en wastafel.



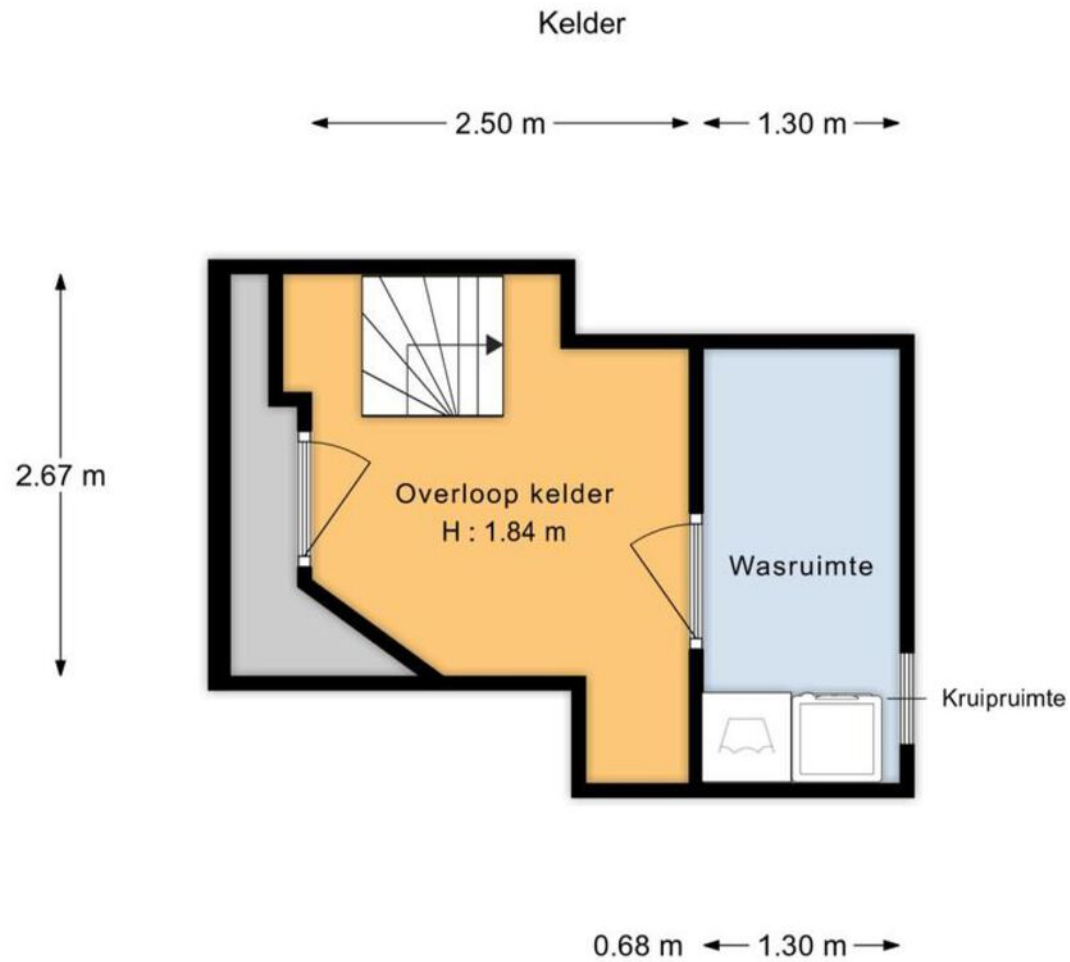


# Plattegrond



"De afgebeelde plattegrond is niet geschikt voor gebruik als bouwplan. Het is slechts een indicatie van de ruimtelijke indeling en kan afwijken van de werkelijke situatie. Het is niet bedoeld als bouwplan en kan afwijken van de werkelijke situatie. © Van Bovenburg & Woning Diagnose"

# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
© Van Roemburg & Woning Diagnose

# Verdieping

De overloop geeft toegang tot 2 ruime slaapkamers met inbouwkasten en een 2e badkamer.

Slaapkamer 1 heeft vele inbouwkasten en bergruimte. Deze kamer heeft nog een extra karakteristiek raam/detail.

Slaapkamer 2 is nu een ruime slaapkamer, voorheen waren dit 2 kleinere slaapkamers. Deze grote slaapkamer is eenvoudig weer terug te brengen tot 2 kleinere slaapkamers, waarvan dan 1 met vaste kast.

De 2e badkamer heeft een ligbad, 2e toilet, aparte douche en wastafel.

Via een vlizo trap is de zolderberging te bereiken.

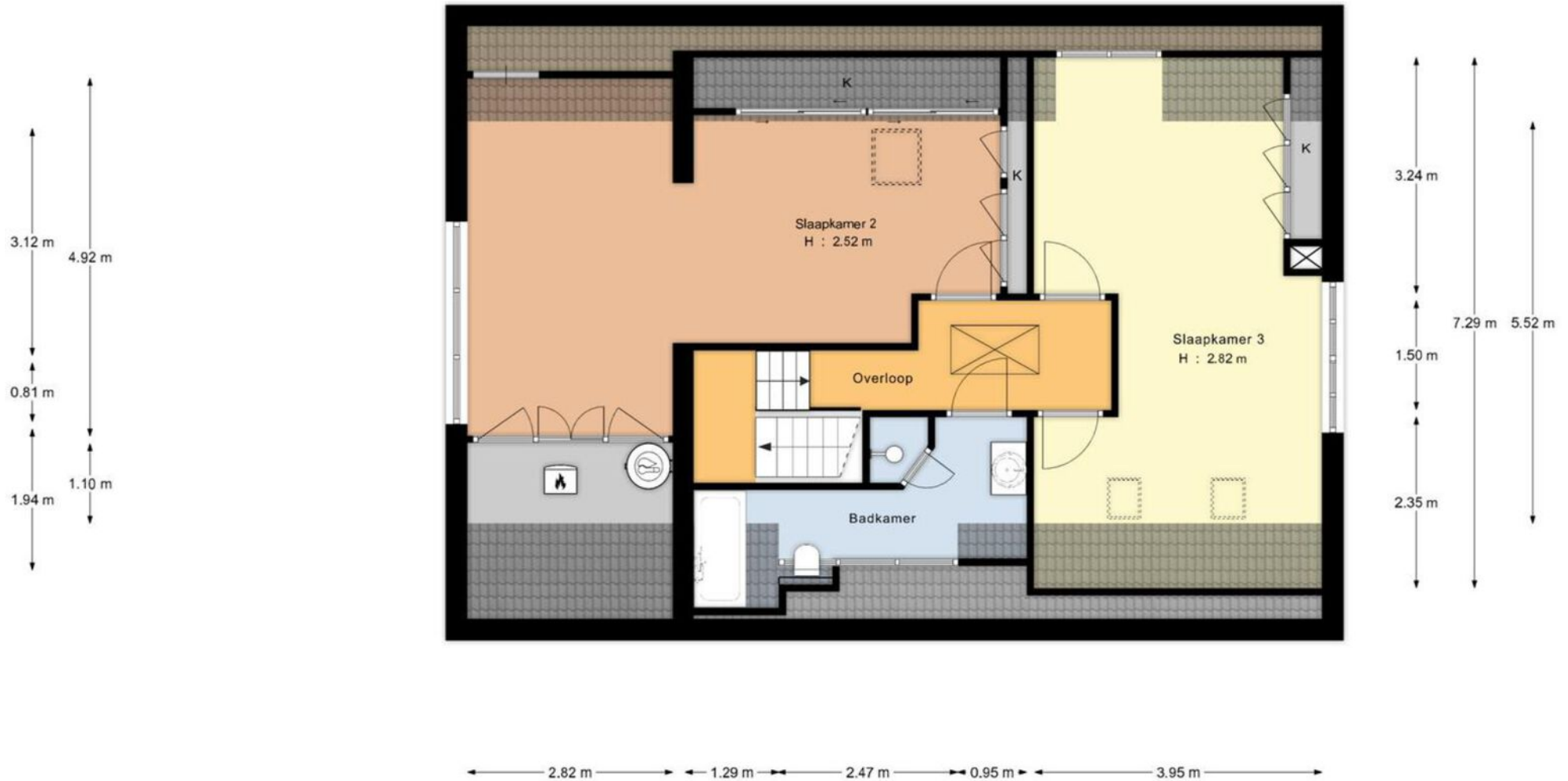








# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
© Van Roenburg & Woning Diagnose

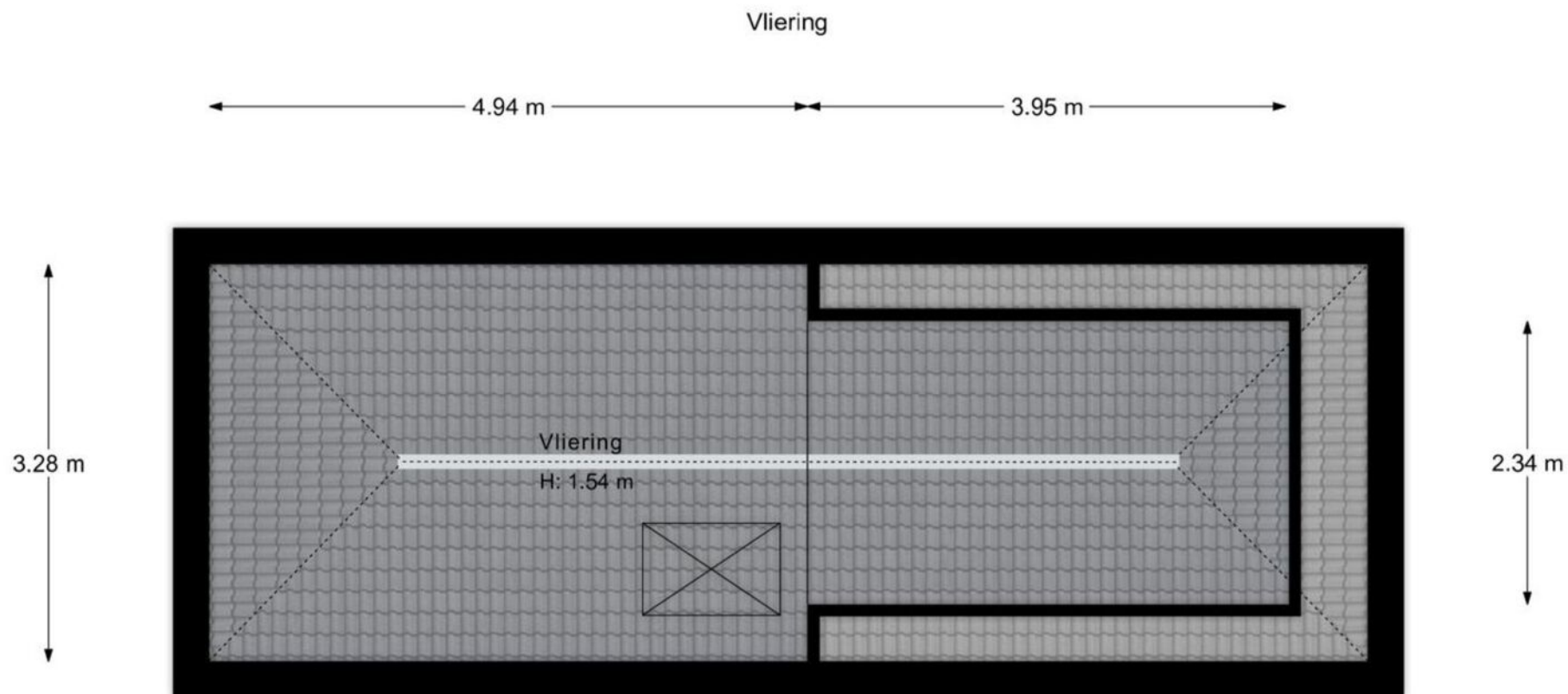


De diepe tuin is gelegen op het Zuidwesten en heeft een tuinsproei-installatie en tuinverlichting.

In de avond is de tuin prachtig uitgelicht cq. verlicht.

Voorts is er nog een stenen buitenberging met vliering en 2 vrijstaande tuinbergingen. Waarvan er 1 in gebruik is als technische ruimte voor het zwembad.

# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
© Van Roemburg & Woning Diagnose



## TUIN

Het perceel is totaal ca. 1.733m<sup>2</sup> groot.

De fraai aangelegde tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie op eigen bron en tuinverlichting.

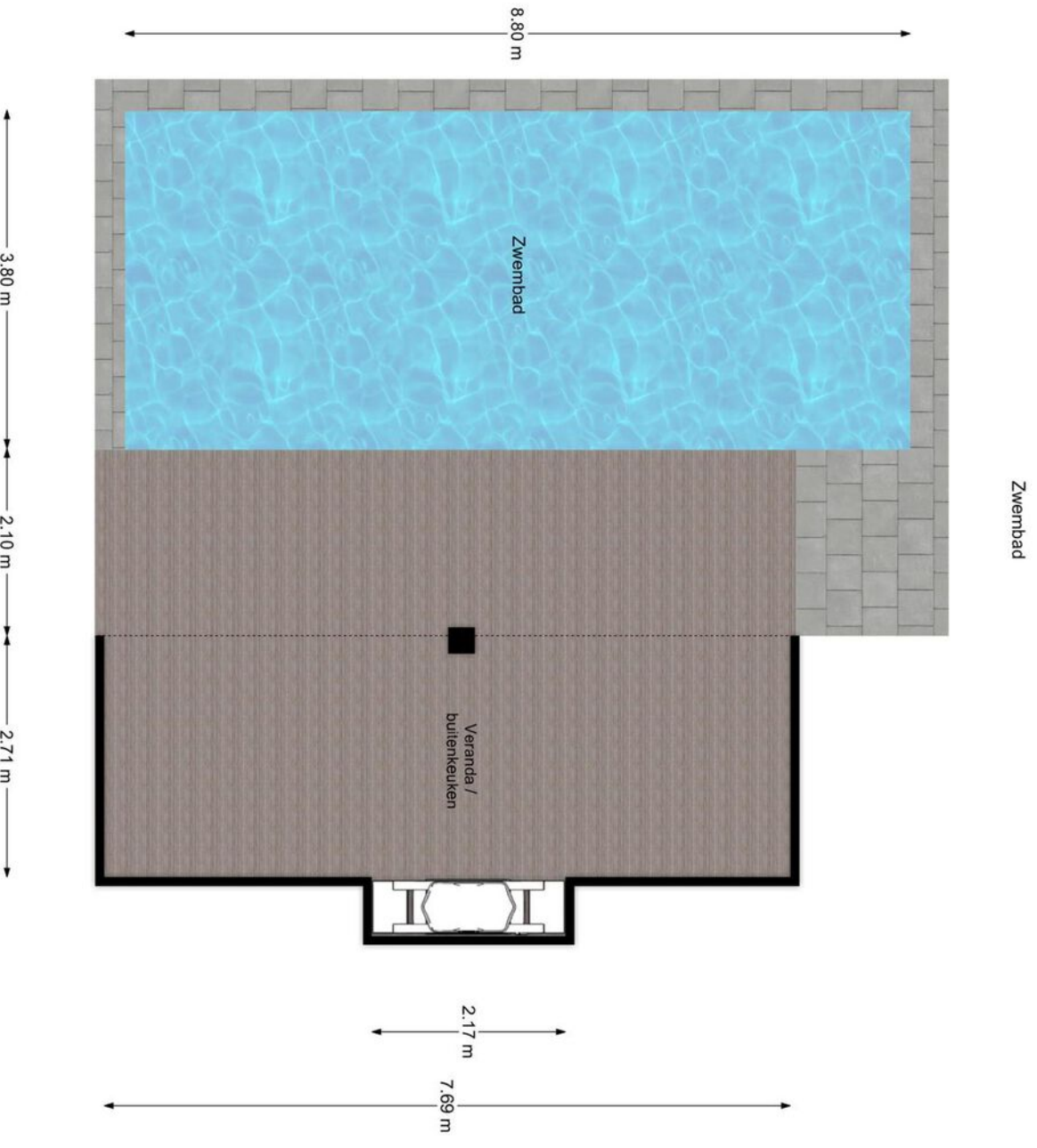
De veranda naast het zwembad heeft een buitenkeuken met gezellige zithoek en is een heerlijke plek om het gehele jaar door van de mooie tuin te kunnen genieten.

Het zwembad is verwarmd en voorzien van een zonnedek.





# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
© Van Roemburg & Woning Diagnose

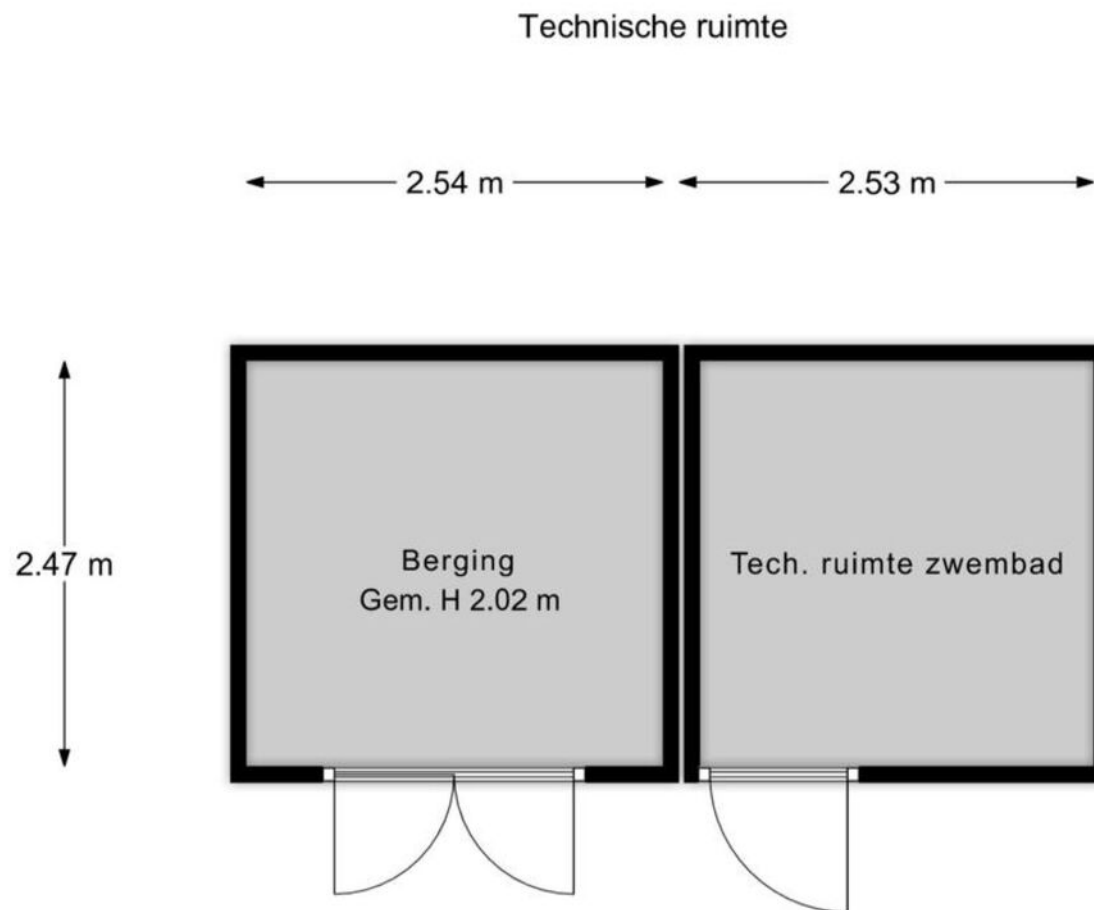
De veranda met buitenkeuken en het verwarmde zwembad.

Het terras naast de familieroom met prachtig uitzicht op de tuin en zwembad.





# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
© Van Roenburg & Woning Diagnose




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: zwaluwerweg



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht.	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b> Huisnummer		<b>Kadastrale gemeente</b> Blaricum	
— Vastgestelde kadastrale grens		<b>Sectie</b> E	
— Voorgestelde kadastrale grens		<b>Perceel</b> 2770	
— Voorgestelde kadastrale grens			
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eersikend uitbreid, geleverd op 24 november 2021.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitbreid 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 databankrecht.

# Voorwaarden

## INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt.” Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

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 koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Aanvullende bijzondere bepalingen:

De navolgende bijzondere bepalingen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Asbestclausule:

Verkoper geeft aan niet bekend te zijn met asbesthoudende materialen in de woning. Gezien het bouwjaar is de eventuele aanwezigheid van asbestverdacht materiaal niet volledig uit te sluiten. 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 deze 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.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat het onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze 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 geheel voor rekening en risico van de koper.

Bouwkundige keuring verkoper:

Verkoper is niet bekend met gebreken aan het huis die voor koper van doorslaggevend belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing. Verkoper heeft een bouwkundig onderzoek (gedateerd 16-12-2021) laten uitvoeren om koper zo goed mogelijk te kunnen informeren. Koper heeft een kopie van het bouwkundig rapport ontvangen. Koper is nadrukkelijk gewezen op zijn eigen onderzoeksplicht.

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Torenlaan 13

1251 HE LAREN (NH)

T 035 – 3035625

E [laren@drieklomp.nl](mailto:laren@drieklomp.nl)

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)