



VOORMA EN WALCH
sinds 1936
MAKELAARS IN HET GOOI

het team

Nederhorst Den Berg
Reeweg 1

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 Hilversum, Blaricum, Laren, Huizen en Bussum. 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:



Stijn Lommers

06 - 52 25 50 89

035 - 539 90 88

WELKOM

Wordt dit uw **DROOMWONING?**

**Reeweg I
Nederhorst Den Berg**

Kenmerken

- | | |
|-----------------------|---|
| • Soort woning: | Villa |
| • Bouwvorm: | Bestaande bouw |
| • Aantal kamers | 8 (5 slaapkamers) |
| • Bouwjaar: | 2016 |
| • Woonoppervlakte: | 545 m ² |
| • Inhoud: | 2.847 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 16.765 m ² |
| • Isolatie: | Volledig geïsoleerd |
| • Energielabel: | A+++ |
| • Zonnepanelen | 40 |
| • Inpandige garage: | Capaciteit voor 3 auto's |
| • Slaapkamers | 5 |
| • Badkamers | 5 |
| • Keuken | 2 luxe woonkeukens |
| • Overig | Twee officiële adressen,
eenvoudig op-splitsbaar |
| • Oplevering | In overleg |









Omschrijving en indeling

Indrukwekkende, luxe villa met uniek dubbel woongebruik – Vrij uitzicht, privacy en ruimte op royale grond in Nederhorst den Berg.

Welkom op Reeweg 1/1a te Nederhorst den Berg, waar een moderne vrijstaande villa van 545 m² woonoppervlakte is gelegen op een imposant perceel van maar liefst 16.765 m². Deze prestigieuze, energiezuinige gezinsvilla uit 2016 combineert stijlvolle architectuur met luxe voorzieningen en biedt uitzonderlijke privacy én mogelijkheden dankzij twee officiële adressen, waardoor dubbele bewoning (zoals bijvoorbeeld generatie- of gastenwoning) eenvoudig te realiseren is. De villa is slim ontworpen met twee aparte woonvleugels, elk met eigen entree, ruime hal, keuken én directe toegang tot de tuin. Hierdoor ervaar je nu alle ruimte als één geheel, terwijl flexibel splitsen binnen handbereik is.

De ligging is werkelijk uniek: in de dorpskern op loopafstand van alle voorzieningen, met vrij uitzicht over eigen weilanden, volop rust, privacy én uitstekende bereikbaarheid richting Amsterdam, Hilversum en Utrecht.

De indeling van de villa is als volgt:

Begane grond (rechter gedeelte van de woning):

U betreedt de woning via de rechtervleugel. De ruime entreehal is voorzien van een trapopgang, een gasten-toilet, bergkast en een technische ruimte. Vanuit de hal komt u in het royale woongedeelte. Aan uw rechterzijde bevinden zich twee sfeervolle zithoeken en een stijlvolle werkkamer met een notarisachtige uitstraling.

De luxe woonkeuken is voorzien van een groot kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Grote 4-delige glazen deuren openen vanuit de keuken en de woonkamer naar de veranda met prachtig zicht over het eigen perceel en de weilanden: een magnifiek uitzicht waar het binnen- en buitenleven in elkaar overlopen.

Begane grond (linker gedeelte van de woning):

De linkerkzijde beschikt eveneens over een ruime entree met trapopgang en gastentoilet. Via de hal betreedt u de tweede woonkeuken, ook voorzien van openslaande deuren, hier naar de zijtuin. Deze vleugel bevat tevens een grote bijkeuken, en een slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond, momenteel in gebruik als fitnessruimte met eigen sauna. Vanuit deze kamer is er toegang tot de veranda middels een 4-delige glazen terrasdeur. Ook het grote glazen zwembadhuis is via een loopdeur vanuit deze kamer bereikbaar.

Aan deze zijde vindt u ook de royale garage met plaats voor drie auto's (vier inclusief aanwezige hefbrug), met 2 elektrische krachtstroom oplaadpunten, alsmede een tweede technische ruimte met warmtepompinstallatie en warm tapwater buffervat.

Eerste verdieping (rechter zijde):

Boven bevinden zich twee ruime slaapkamers, elk met een eigen badkamer. De hoofdslaapkamer is voorzien van een inloopkast, een ruime luxe badkamer met ligbad en douche, een apart toilet, én panoramisch uitzicht over het eigen perceel en de omliggende weilanden.

De grote zolder met stahoogte is via de tweede slaapkamer toegankelijk. Hier bevindt zich een deel van de WTW installatie.

Eerste verdieping (linker zijde):

Via de lichte overloop met vide waar u uitkijkt over de eetkeuken bereikt u het linker gedeelte van de bovenverdieping. Hier bevinden zich een wasruimte, een grote opslagkast, en twee extra slaapkamers met elk een eigen badkamer. Eén van deze slaapkamers is extra royaal en kan eenvoudig worden opgesplitst in twee aparte kamers, indien gewenst.

Ook aan deze kant is er een grote zolder met stahoogte (WTW installatie en PV omvormer).

Tuin en perceel

Tuin en perceel:

De tuin rondom de woning is schitterend aangelegd. Het hoofdperceel van ca. 2.800 m² omvat een strak verzorgde siertuin, ruime oprit met elektrische poort, een royale veranda en meerdere terrassen. De tuin wordt besproeid met een geautomatiseerde installatie die gevoed wordt met water uit de sloot. Direct grenzend aan deze tuin ligt het weiland van ca. 14.000 m², dat eveneens tot het eigendom behoort. De woning is qua oriëntatie volledig gericht op dit open landschap, met grote raampartijen die zorgen voor optimaal uitzicht en natuurlijke lichtinval.

Locatie (Nederhorst den Berg):

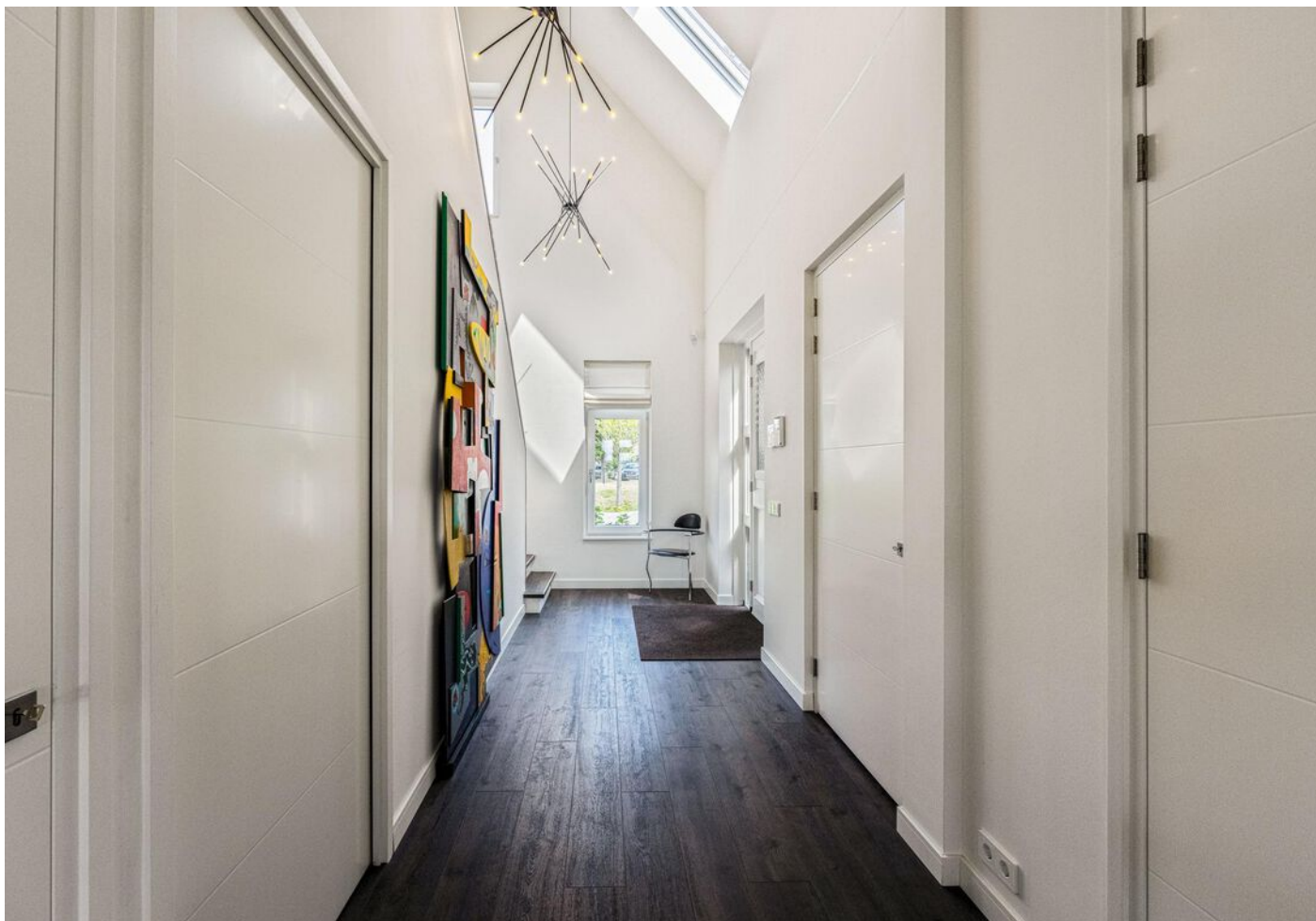
Nederhorst den Berg is een idyllisch dorp omringd door water, natuur en rust. Toch bent u met de auto binnen 30 minuten in Amsterdam, Hilversum of Utrecht. De locatie is perfect voor mensen die op zoek zijn naar een combinatie van ruimte, comfort en bereikbaarheid.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 545 m²;
- Perceeloppervlakte ca. 16.765 m² (ca. 2.800 m² tuin + ca. 14.000 m² weiland);
- Bouwjaar 2016;
- Twee officiële adressen, eenvoudig op-splitsbaar;
- 5 slaapkamers (mogelijkheid tot 6);
- 5 badkamers;
- Twee luxe woonkeukens;
- Grote garage voor meerdere voertuigen en fietsen, 2 oplaadpunten, 2 enkele en 1 dubbele garagepoort;
- Veranda met fenomenaal uitzicht over eigen landerijen;
- Elektrische poort, royale oprit;
- 40 zonnepanelen;
- Energielabel A+++;
- Vloer verkoeling en verwarming;
- Hoogwaardige technische installaties (warmtepomp, WTW, KNX-domotica, sproei-installatie);
- Alarminstallatie, losse waterontharder;
- Luxe, licht en privacy in overvloed.

Een unieke villa die vrijheid, ruimte en luxe combineert, klaar voor dubbel gebruik, maar ook perfect als ruim familiehuis. U bent van harte welkom voor een uitgebreide rondleiding met een van onze makelaars.





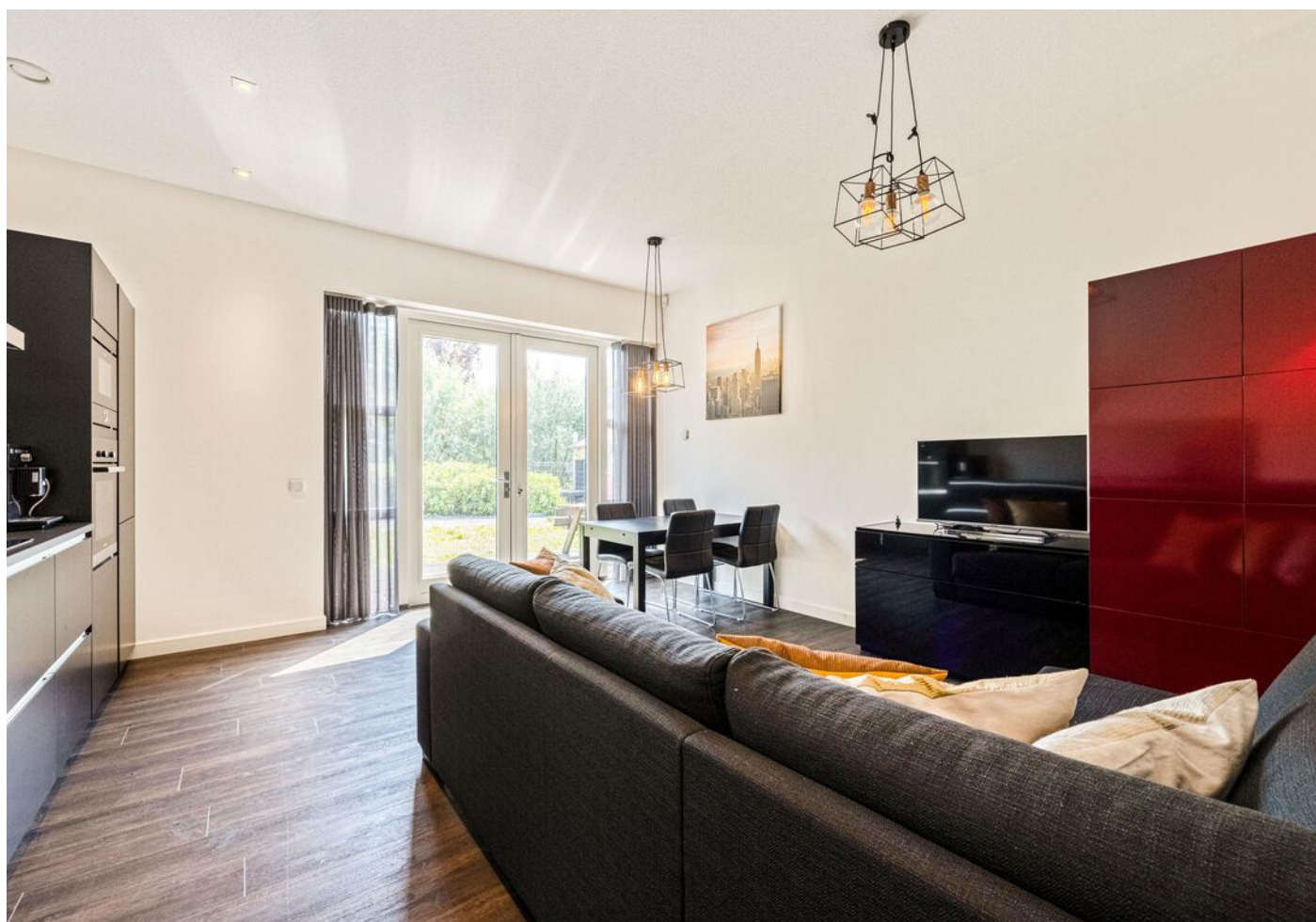








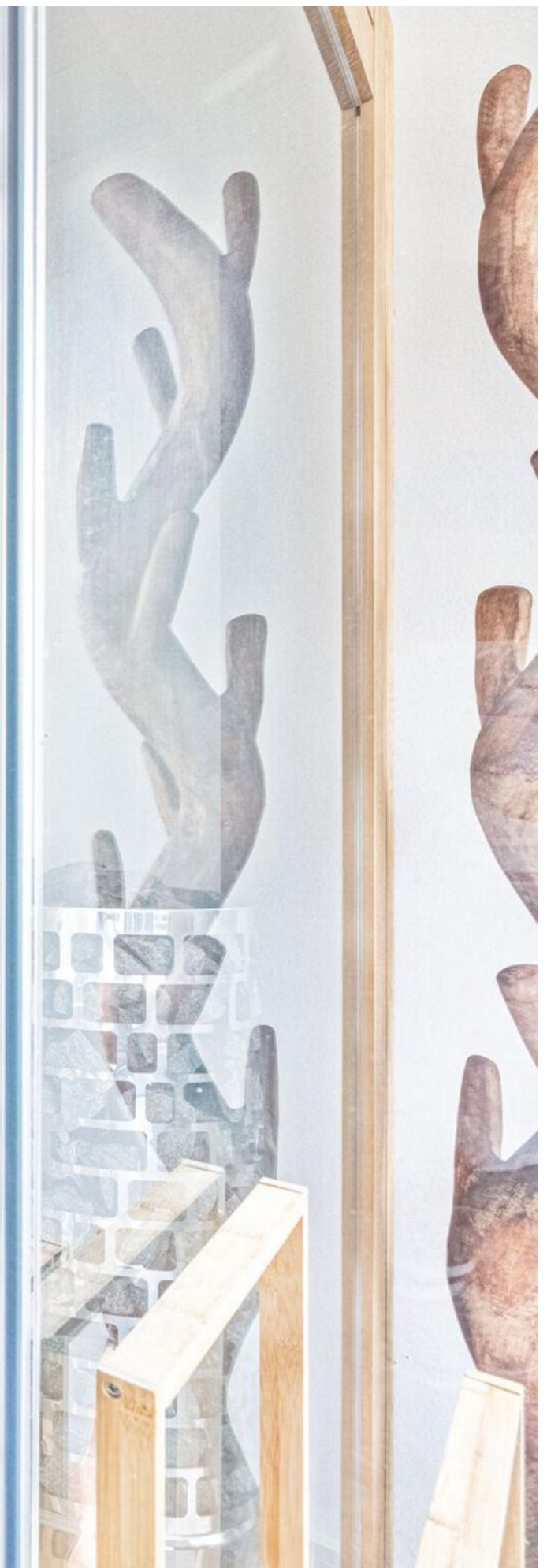


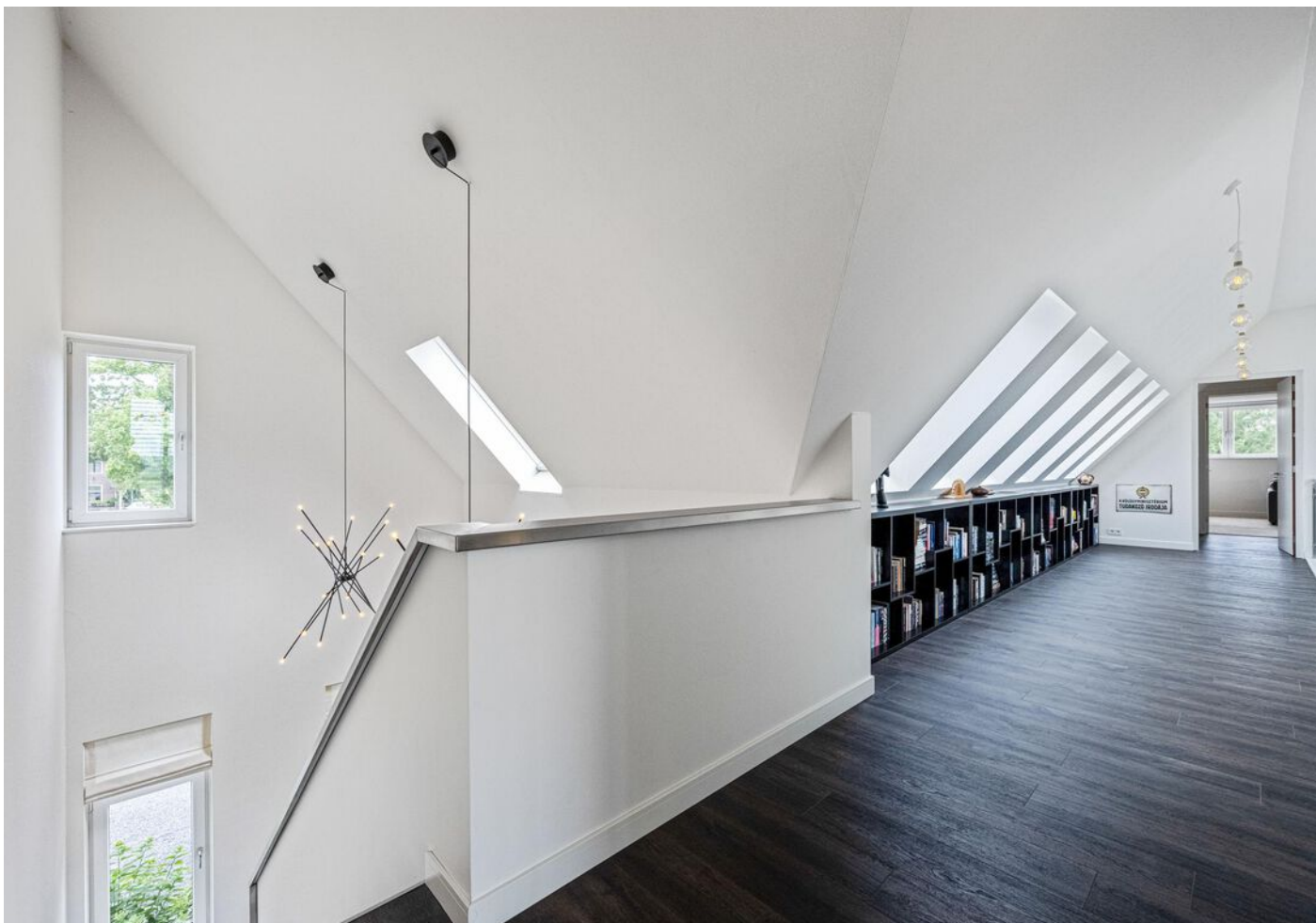












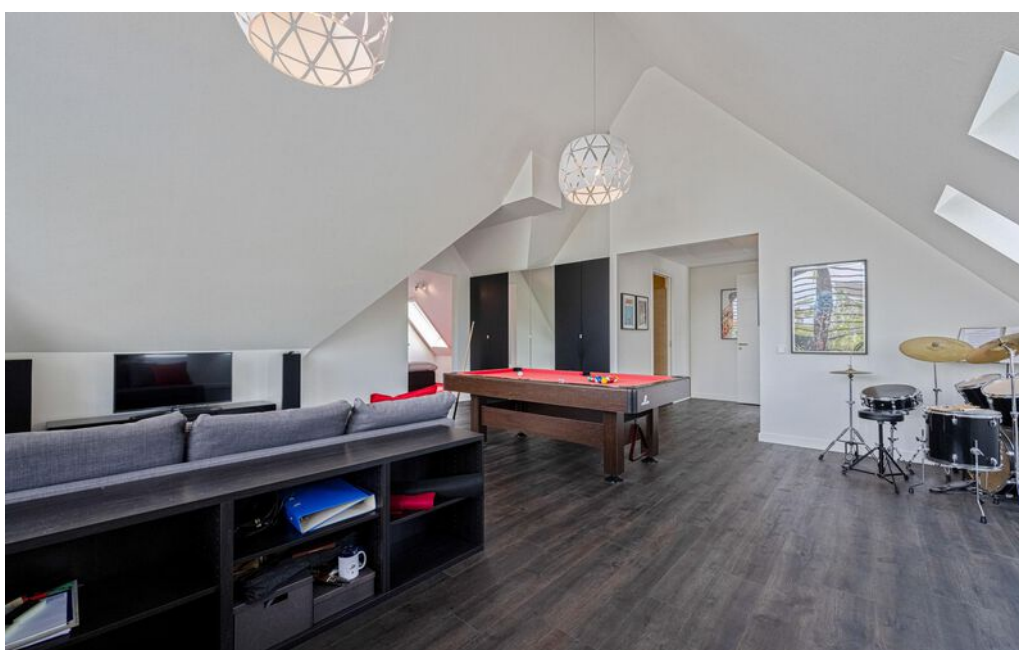
















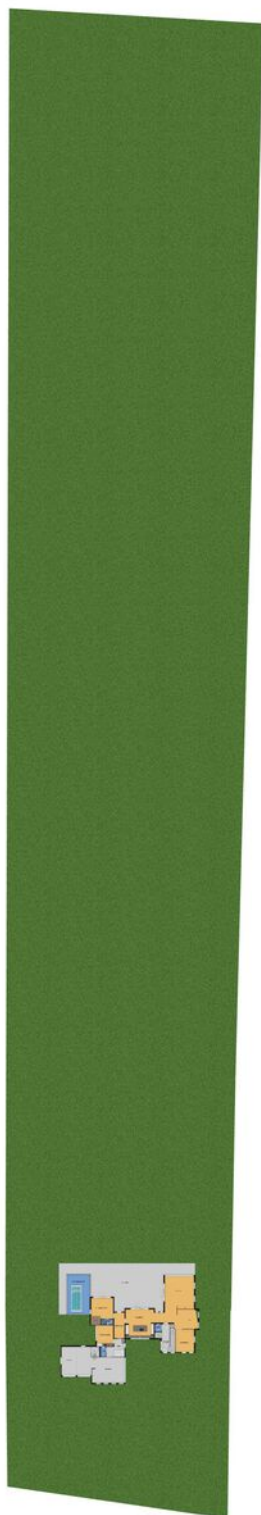








Plattegrond woning gelegen op perceel



Plattegrond begane grond



Plattegrond

Eeste verdieping

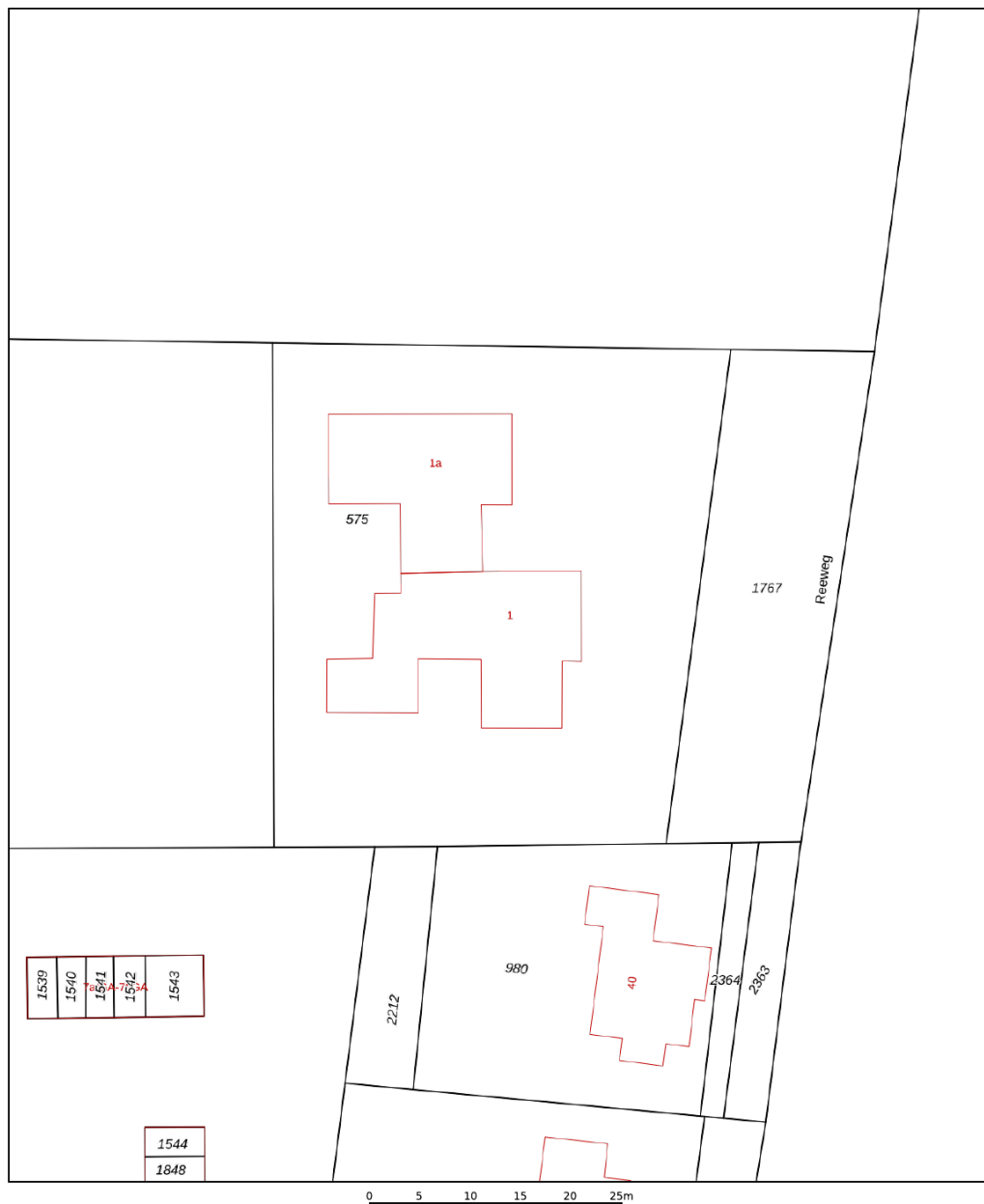


Reeweg I

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: TS/TB



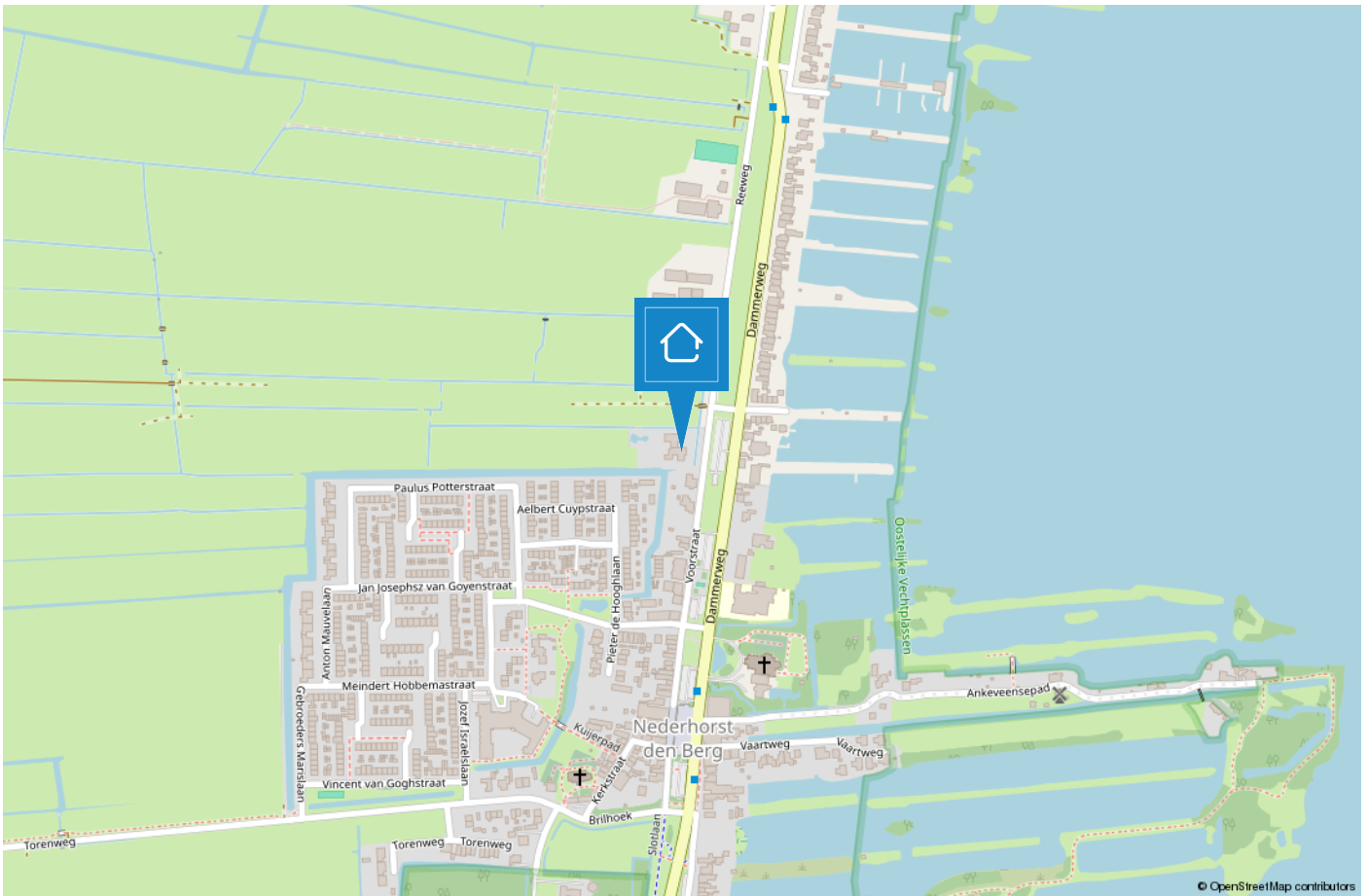
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Nederhorst den Berg	
	Vastgestelde kadastrale grens	A	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	575
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?



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 's-Gravelandseweg 27 te Hilversum 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 Wijdemeren beschouwd hij tot zijn expertisegebied. Kennis, veel ervaring en een groot (lokaal) netwerk zijn de 'added values' van Kleis.



Tiffany

Met al ruim 15 jaar ervaring in de Makelaardij is Tiffany een bekende in het vakgebied. Als Register Makelaar/Register Taxateur kan zij u helpen met zowel de verkoop, aankoop en taxaties van uw huidige of toekomstige woning. Tiffany is een enthousiaste, meedenkende en zeer gedreven makelaar die haar cliënten voorop stelt.



Nicolette

Nicolette is sinds 2018 in dienst bij Voorma en Walch. Zij heeft haar ervaring opgedaan bij verschillende vestigingen binnen Voorma en Walch. Sinds eind 2020 is zij Office Manager van kantoor Bussum. Voor onze klanten is zij het eerste aanspreekpunt, daarnaast biedt zij ondersteuning aan het makelaarsteam en is de duizendpoot binnen onze vestiging.



Stijn

Stijn is een jonge, frisse makelaar met een passie voor vastgoed en een eigentijdse aanpak. Als NVM Makelaar zet hij zich vol enthousiasme in om kopers en verkopers te begeleiden met eerlijk advies en persoonlijke service. Betrouwbaar, energiek en altijd op de hoogte van de nieuwste marktontwikkelingen!

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