

VOORMA EN WALCH
sinds 1936
MAKELAARS IN HET GOOI

het team

Huizen E. Ludenstraat 44 b

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:



Martijn

06 -20322294

035 - 525 31 35

WELKOM

Wordt dit uw **DROOMWONING?**

E. Ludenstraat 44 b Huizen

Instapklare hoekwoning uit 2023 met luxe afwerking en ultiem wooncomfort

In een rustige en geliefde woonwijk in het oude dorp staat deze prachtige woning met 2 eigen parkeerplaatsen en is volledig instapklaar. De woning is duurzaam, gasloos en uitgerust met de modernste technieken zoals een warmtepomp, WtW installatie, zonnepanelen, vloerverwarming op alle verdiepingen en energielabel A+++.

Hier woon je niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig én toekomstgericht.

Hoogwaardige afwerking en doordacht ontwerp

Bij de bouw is gekozen voor luxe, duurzame materialen – zonder concessies aan kwaliteit of uitstraling. De gehele woning is voorzien van strak gestucte wanden, luxe pvc vloer, harmonica pui en nog veel meer

Kenmerken

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| • Soort woning: | Eengezinswoning |
| • Bouwvorm: | Bestaande bouw |
| • Aantal kamers | 4 (3 slaapkamers) |
| • Bouwjaar: | 2023 |
| • Woonoppervlakte: | 118 m ² |
| • Inhoud: | 431 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 136 m ² |
| • Isolatie: | Volledig geïsoleerd |
| • Tuin | met achterom |
| • Oplevering | In overleg |

(zie bij bijzonderheden). Door de PVC vloer en de warmtepomp met vloerverwarming is het in de winter aangenaam warm en in de zomer heerlijk koel. De afwerking is zowel binnen als buiten tot in de puntjes verzorgd.

Indeling

Begane grond

Via de entree met stijlvolle deur bereik je de luxe woonkeuken met ruimte voor een grote eettafel. Deze moderne Nolte keuken beschikt over een Dekton-werkblad, Bosch inbouwapparatuur, en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De lichte en sfeervolle woonkamer biedt prachtig uitzicht op de tuin. De tuin op het zuiden is werkelijk fantastisch geïntegreerd via harmonica pui met de woonkamer. In de tuin liggen schitterende keramische buitentegels van 1x1m.

In de tuin staat de vrijstaande houten berging met achterom naar de parkeerplaatsen welke voorbereid zijn voor een laadpaal.

Eerste verdieping

De luxe badkamer is uitgerust met inloopdouche, wastafel, modern wastafelmeubel en Dekton-slabs aan de wand als op de vloer.

De hoofdslaapkamer is voorzien van een luxe inbouwkast, deze kamer is mogelijk om terug te brengen naar 2 slaapkamers.



Daarnaast is er nog een goed bemeten slaapkamer, perfect als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolder. Hier is plaats voor de wasmachine, droger, warmtepomp, WtW systeem en extra grote boiler van 280 liter. Verder is op de zolder een grote slaapkamer te vinden.

Duurzaam én comfortabel wonen

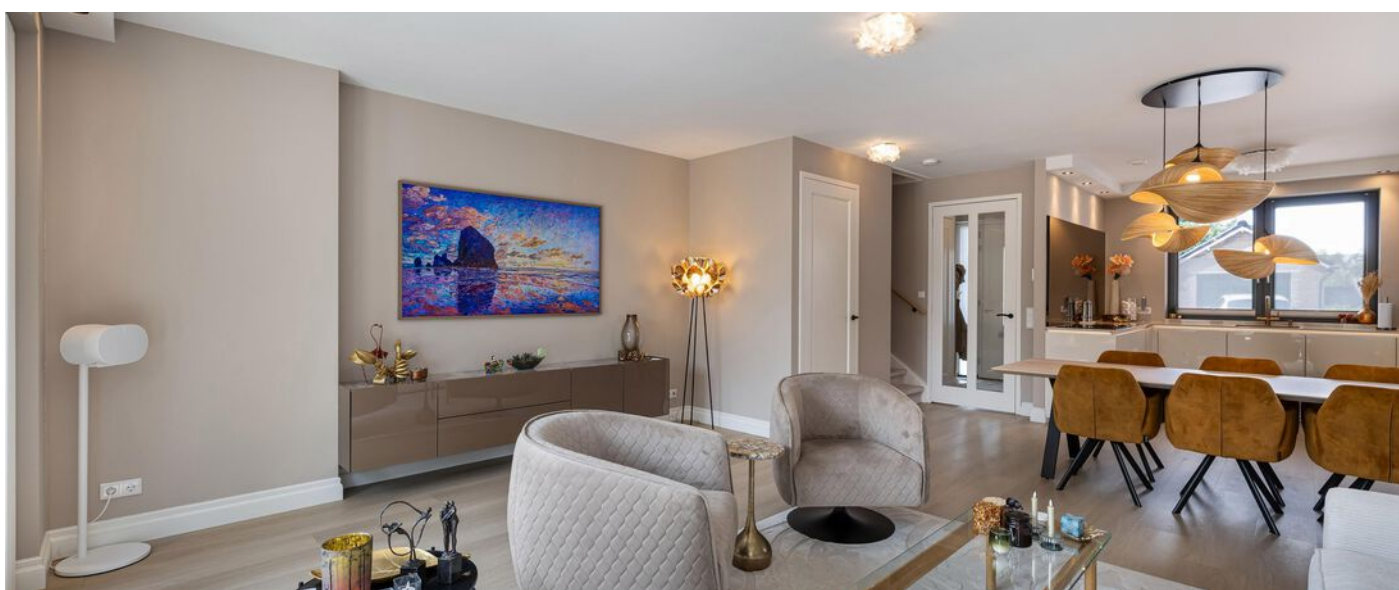
Bijzonderheden:

- * Duurzame hoekwoning met energielabel A+++, eigen warmtepomp en WTW-installatie
- * Extra grote boiler van 280 liter voor ruim voldoende warm water
- * Voorbereidingen aanwezig voor een buitenunit ten behoeve van airconditioning
- * Extra ethernetpoorten (CAT 6) op elke verdieping, in de schuur én bij de parkeerplaatsen
- * Mogelijkheid voor een laadpaal bij beide privéparkeerplaatsen
- * Alle binnendeuren voorzien van onzichtbare scharnieren voor een strakke, moderne uitstraling
- * Riante master bedroom is eenvoudig te splitsen in twee volwaardige kamers, beide met eigen vloerverwarmingzone en lichtpunten
- * Hoogwaardige Dekton-slabs in de badkamer, zowel aan de wand als op de vloer
- * Nolte-keuken met Dekton-werkblad, Bosch-inbouwapparatuur (waaronder een stoomoven) en BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- * Brede harmonicapui over de volledige achtergevel verbindt binnen en buiten naadloos
- * Luxe verticale lamellen van Luxaflex worden meegeleverd
- * Sunrain-schermbijl in de tuin biedt schaduw bij zon én bescherming tegen regen
- * Elektrische screens op de eerste verdieping aan de zuidzijde voor zonwering en privacy
- * Zonnige achtertuin op het zuiden, voorzien van een vorstvrije buitenkraan
- * Keramische buitentegels van 1x1 meter voor een strakke, onderhoudsvriendelijke buitenruimte
- * Kokowall-erfafscheiding volledig begroeid met Toscaanse jasmijn – bloeit prachtig met witte bloemen
- * Gehele tuin voorzien van druppelslang-irrigatie langs de schutting

Een woning die tot in detail is afgewerkt, op een top locatie, klaar voor de toekomst – en klaar voor uw bezichtiging. Laat u verrassen!



Ruime living













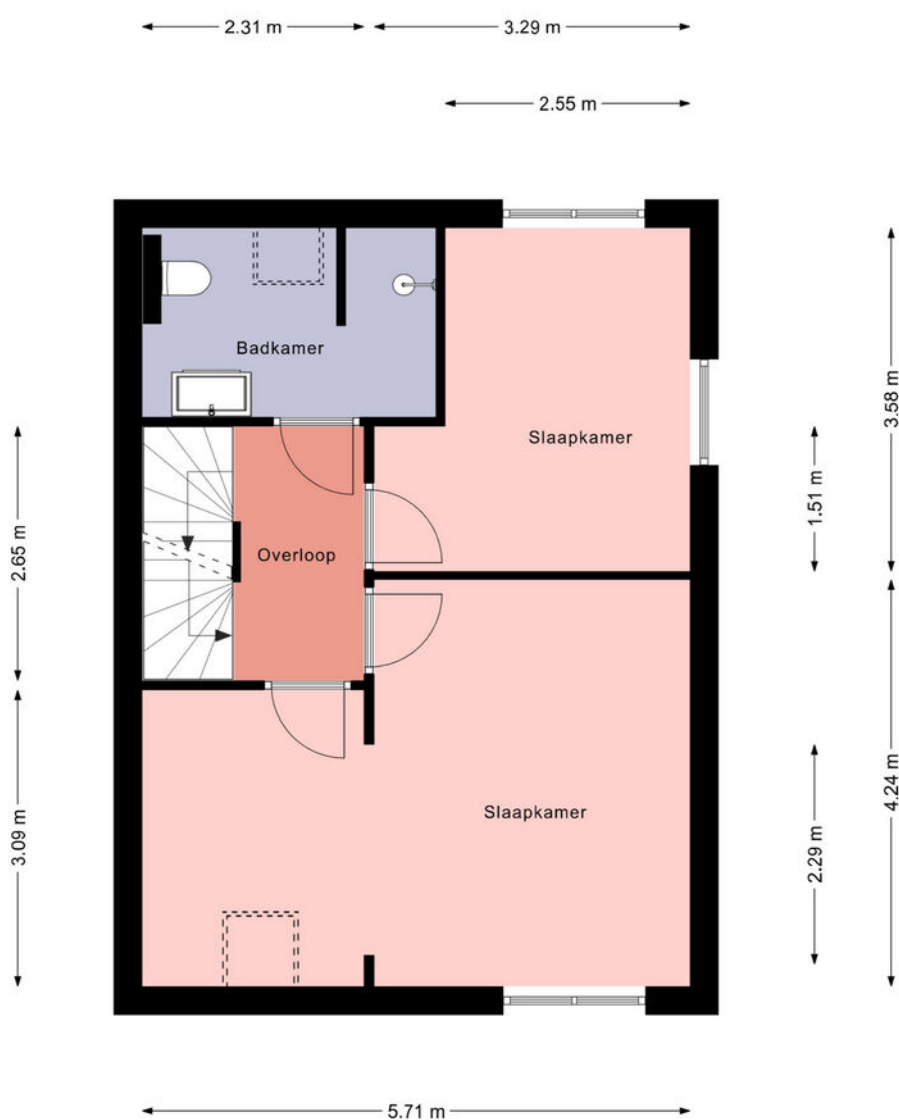
Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

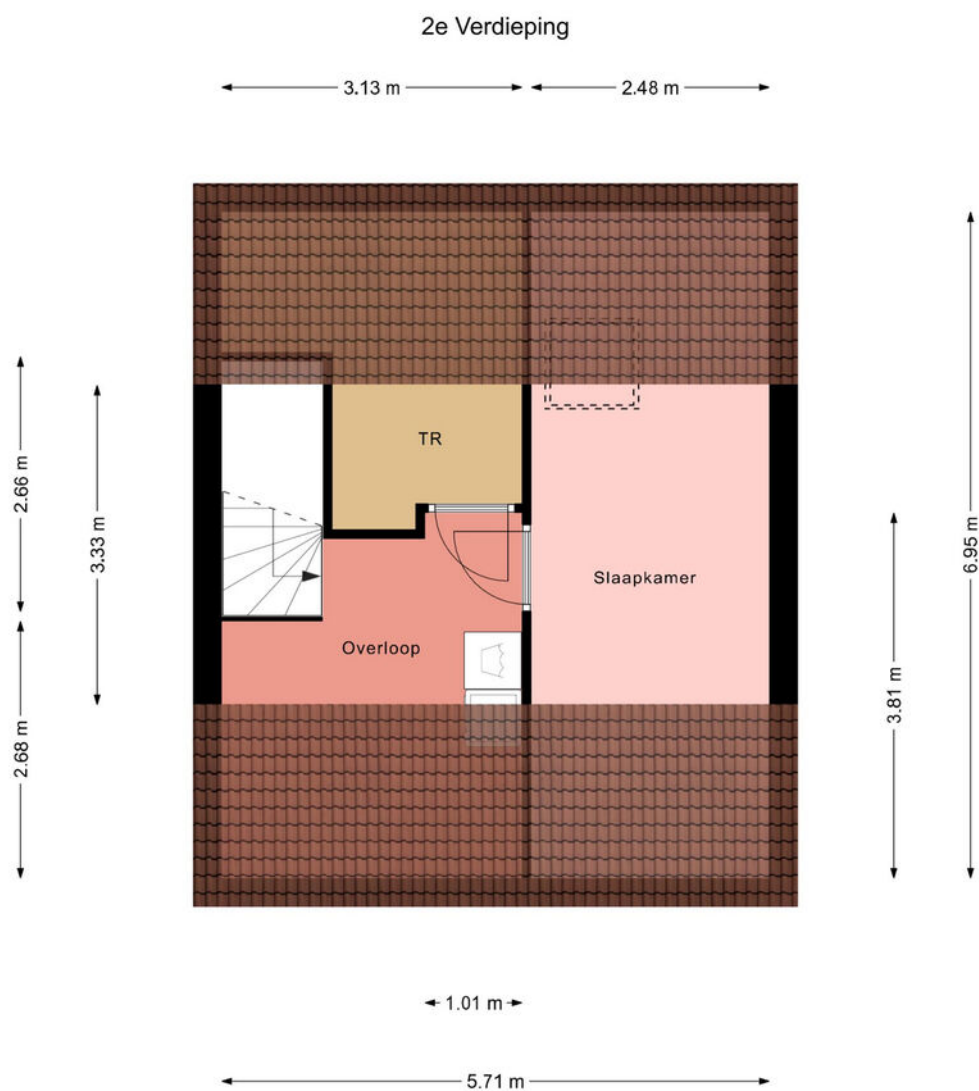
Plattegrond

1e Verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

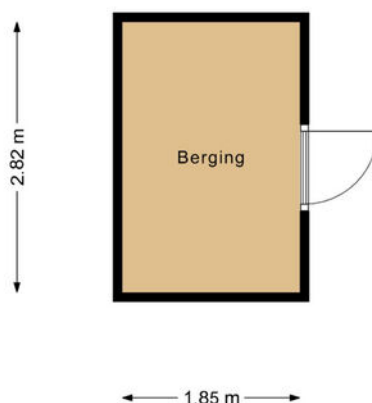
Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Berging



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

E. Ludenstraat 44 b

Kadastrale kaart

VOORMA EN WALCH
MAKELAARS IN HET GOOI
het team

Kadastrale kaart

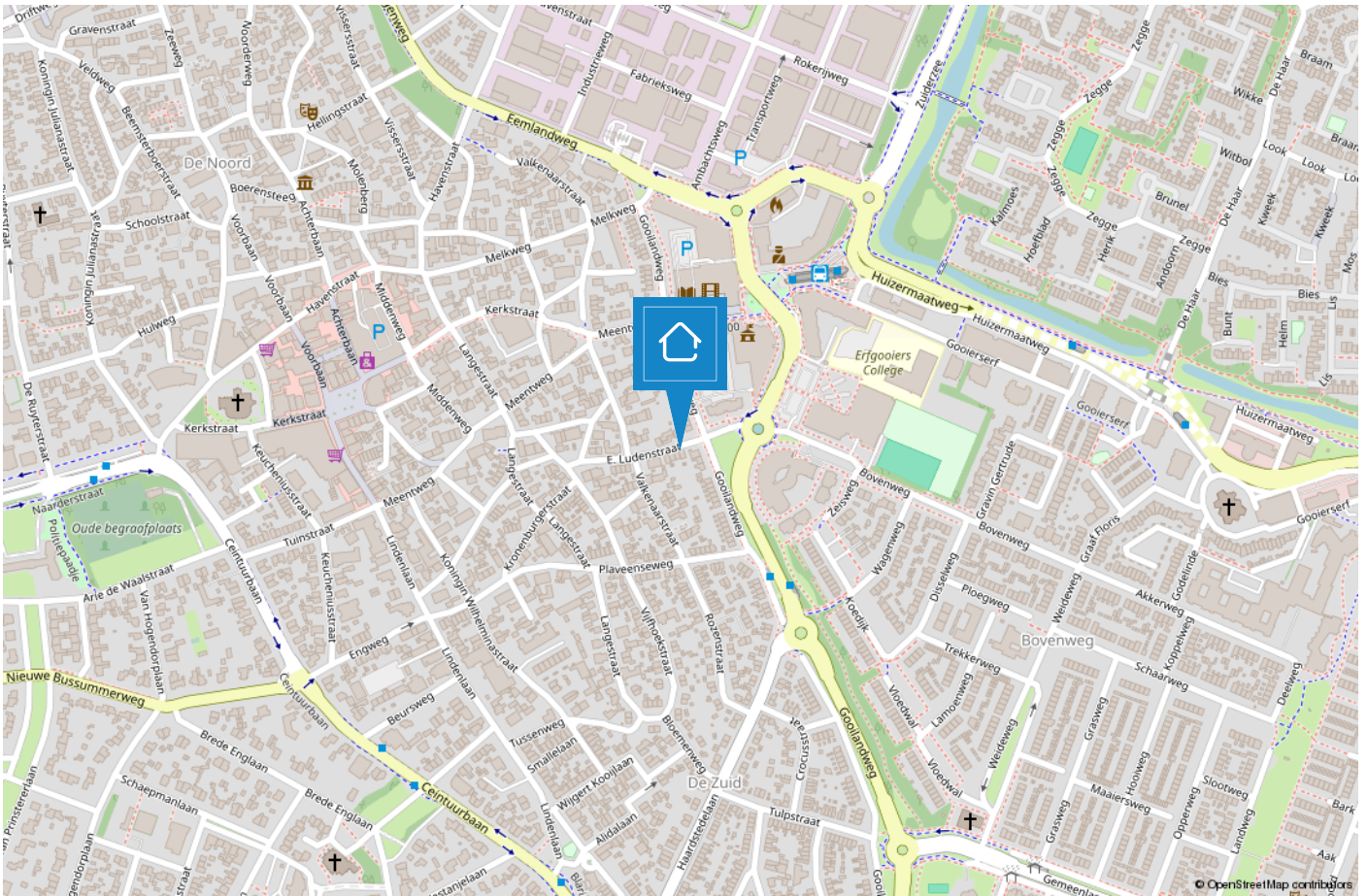
Uw referentie: E Ludenstraat 44b



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Huizen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5628
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 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?



HUIZEN

De haven van 't Gooi

De geschiedenis van Huizen gaat ver terug. Al in 1382 wordt voor het eerst melding gemaakt van het dorp Huussem. Anders dan in naburige plaatsen stonden er in Huizen stenen huizen, Aan de stenen huizen dankt Huizen zeer waarschijnlijk haar naam. Huizen staat bekend als voormalig vissersdorp. Aan het einde van de 17e eeuw werd de visserij één van de hoofdmiddelen van bestaan.



Huizen is een prachtige gemeente in het groene Gooi vlakbij Amsterdam. Het heeft een mooie ligging aan het Gooimeer, waardoor er veel waterrecreatie is. In het gezellige Nautisch kwartier vindt u leuke restaurants, bars en terrassen. In het centrum van Huizen kunt u terecht om te winkelen.

Houdt u van de natuur?

Op de prachtige heide van het Gooise Natuurreservaat kunt u heerlijk rustig wandelen in de bossen, een stuk hardlopen en het veelzijdige landschap ontdekken op de fiets of te paard. Dit alles tezamen maakt Huizen tot een veelzijdige en verrassende bestemming.



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.



Mery

Mery is al meer dan 30 jaar werkzaam bij Voorma en Walch. Ze is een expert op het gebied van nieuwbouw en houdt van het makelaarsvak. 'Ik vind het bijzonder dat ik mensen mag begeleiden bij misschien wel een van de belangrijkste aankopen van hun leven'.



Carla

Carla heeft de meeste dienstjaren van ons kantoor en is al 35 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.



Diana

Diana werkt al meer dan 17 jaar bij Voorma en Walch. Zij is de stem van Voorma en Walch. Inmiddels woont ze al meer dan 40 jaar in Huizen en is bekend met het woningaanbod en de omgeving.

Op dinsdag, woensdag en donderdag is ze aanwezig op kantoor voor al uw vragen, kom gerust eens langs voor een kop koffie.



Julie

Julie is sinds 2000 werkzaam in de makelaardij. Een ervaren binnendienst medewerkster 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.



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