



www.bothalaan2.nl

Bothalaan 2, Baarn

Vraagprijs € 2.050.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	352 m ²
Inhoud	1534 m ³
Perceeloppervlakte	802 m ²
Bouwjaar	1907
Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	7
Energie label	F





Omschrijving

Een familiehuis vol karakter op een toplocatie in Baarn

Aan de geliefde Bothalaan, bekend om haar authentieke charme en statige villa's, staat Villa Maria: een uniek familiehuis waar historie en comfort samenkomen. Deze markante villa uit 1907 biedt het beste van twee werelden – de sfeer van het begin van de vorige eeuw en de ruimte en indeling die perfect aansluiten bij het moderne gezinsleven. Van de fraaie glas-in-loodramen tot de royale woonkeuken en de gezellige woonkamer, elke ruimte ademt karakter en is ontworpen met oog voor detail.

Ruimte voor het hele gezin

Met ruim tien kamers, waarvan zeven slaapkamers en twee badkamers, is Villa Maria bij uitstek een gezinswoning waar jong en oud hun eigen plek kunnen vinden. De grote woonkeuken vormt het hart van het huis en verbindt naadloos de eetkamer, woonkamer en serre. Door de originele schuifdeuren is er flexibiliteit om ruimtes te verbinden of juist gescheiden te houden – ideaal voor werken, spelen of gewoon genieten van de rust. De hoge plafonds versterken de ruimtelijke sfeer, terwijl de klassieke elementen een authentieke charme toevoegen aan het hedendaagse woongenot.

Klaar voor de toekomst

Deze villa heeft al veel te bieden, maar biedt ook ruimte voor verdere verduurzaming. Een investering in isolatie of energiezuinige voorzieningen maakt het plaatje compleet. Parkeren is altijd mogelijk met voldoende plekken voor de deur, en de oprit heeft een eigen laadpaal voor de elektrische auto – klaar voor de toekomst van modern gezinsleven.

Leven in een fijne buurt

De Bothalaan staat bekend als een fijne straat waar jonge gezinnen graag neerstrijken en kinderen veilig buiten spelen. Met het dorpscentrum van Baarn op loopafstand vind je hier alles wat je nodig hebt: van een uitstekende boekhandel tot heerlijke delicatessenwinkels en supermarkten. Ook natuur en recreatie zijn om de hoek – wandel door de omliggende bossen of pak de fiets voor een verkenningstocht in het groen. En met het NS-station vlakbij, ben je in minder dan tien minuten in de grote stad.

Indeling

Begane grond:

Entree, vestibule, hal met marmeren vloer, ruime woonkeuken met openslaande deuren naar de achtertuin, bijkeuken met buitendeur, wc, toegang tot de ruime kelder, eetkamer met werkkamer, woonkamer met open haard en en-suite deuren, en een lichte serre met schuifdeuren naar de voortuin.

Eerste verdieping:

Bordestrap, overloop, vier slaapkamers waarvan één met inloopkast, badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafels en wc.

Tweede verdieping:

Overloop, badkamer met douche, wastafel en wc, berging, drie slaapkamers.

Bijzonderheden

- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Achtertuin met overkapping en grote garage
- Oprit met laadpaal
- De kap is geïsoleerd

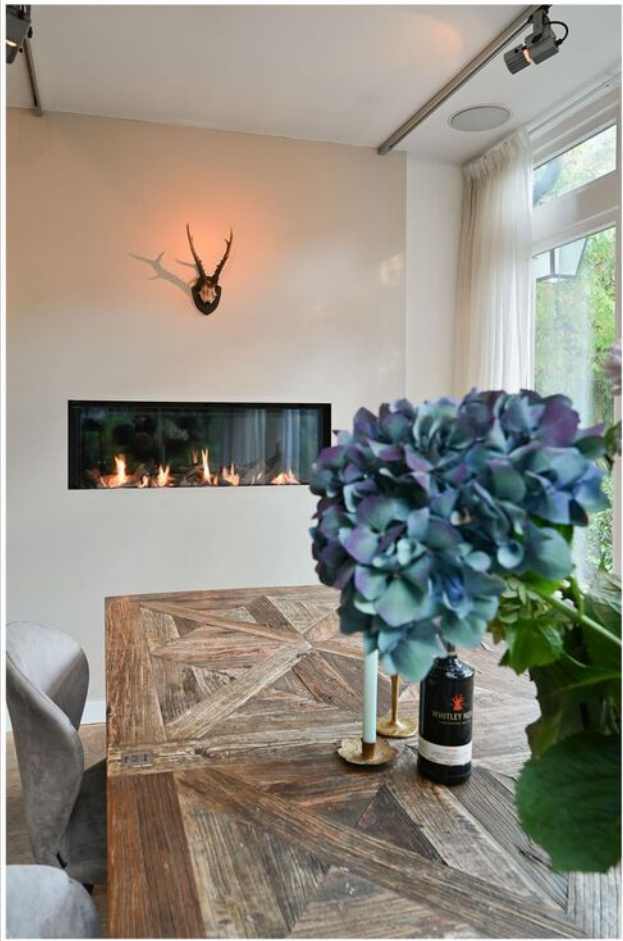


Plattegrond









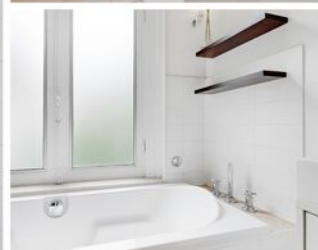




Plattegrond



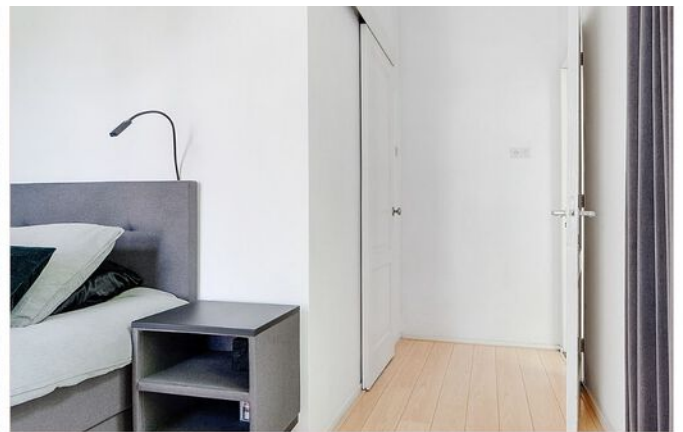




Plattegrond







Locatie



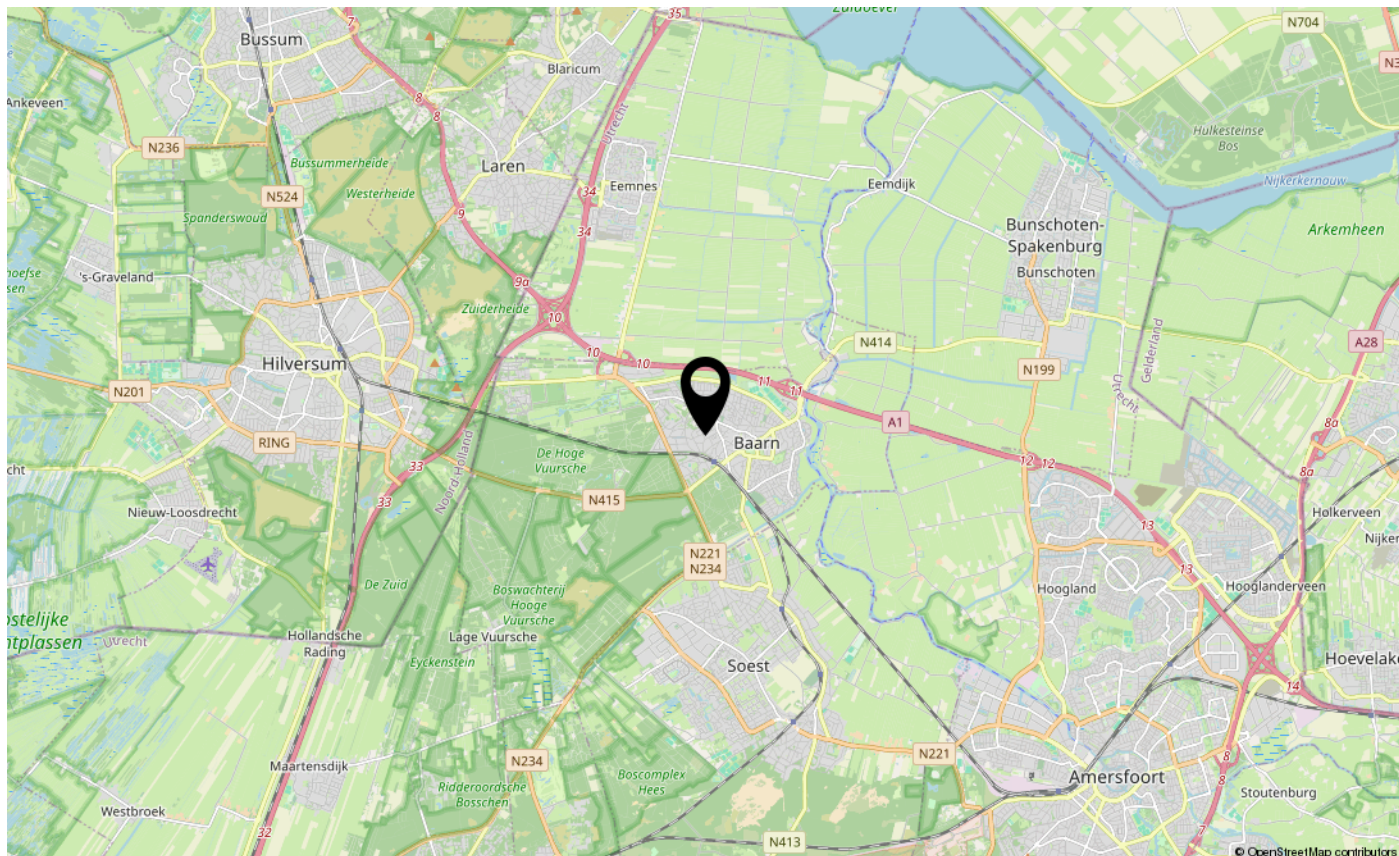
Amaliapark/Transvaal

Het Amaliapark/Transvaal is gesitueerd tussen het station NS en het centrum. Dit is een prettige plek om te wonen en op dit moment ook een zeer geliefde wijk. De straten zijn smal, hierdoor kunnen kinderen op straat spelen. Er wonen veel jonge gezinnen, maar ook ouderen.

Type woningen: in deze wijk staan vrijstaande villa's, helft van dubbele villa's en aan de rand enkele kantoorpanden. Het merendeel van de woningen is gebouwd begin vorige eeuw.

Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loopafstand. Scholen, de bossen en de uitvalswegen liggen ook vlakbij.

Straten: o.a. Bothalaan, Karel van der Heijdenlaan, Sophialaan, De Wetstraat.





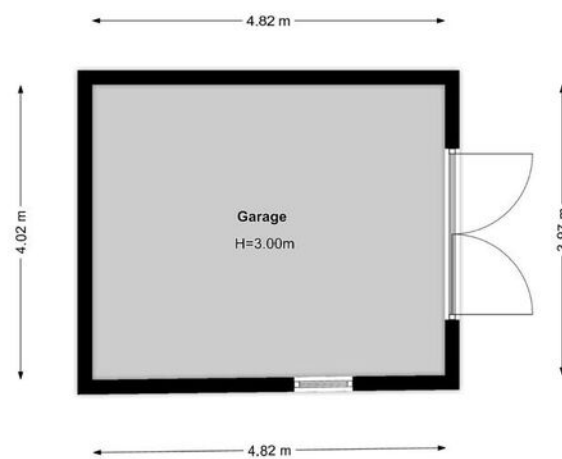




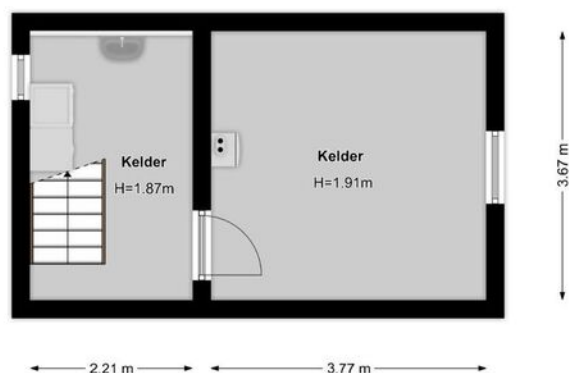




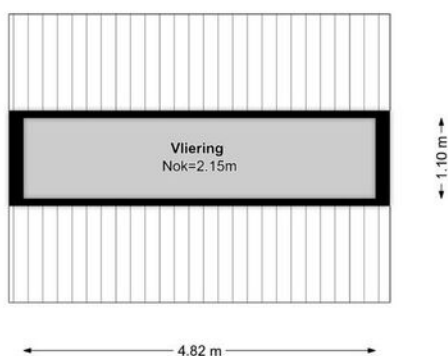
Plattegrond



Plattegrond



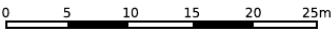
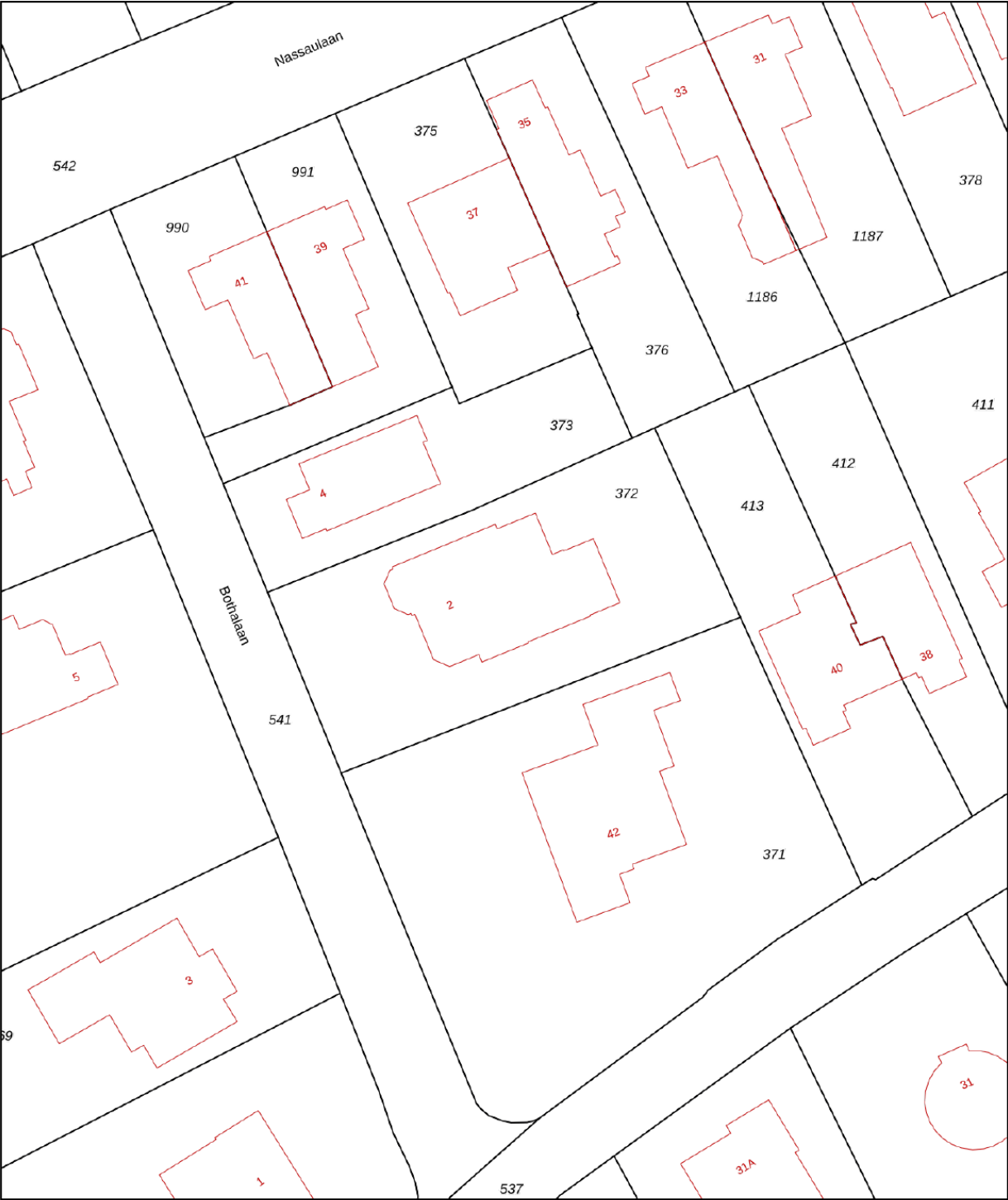
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: both2



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Baarn

K

372

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2024

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.

kadaster



Hoe werken wij?

Biedingen schriftelijk bevestigen

Wij vinden het belangrijk om alles rondom een verkoop van een woning goed vast te leggen. Zo voorkomen we misverstanden en is alles voor iedereen duidelijk. Daarom verzoeken wij je om de bieding, voorzien van de voorwaarden, naar ons te mailen (info@vanberkummakelaars.nl).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper met een tegenvoorstel reageert op je bod. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod zal bespreken met de verkoper betekent dit nog niet dat je in onderhandeling bent.

Gedurende het biedingsproces mag de makelaar doorgaan met bezichtigen. Het is aan elke andere geïnteresseerde toegestaan om tijdens een lopende bieding ook een bieding te doen.

Als je de vraagprijs biedt, hoeft de verkoper niet aan jou te verkopen. Het bieden van de vraagprijs wordt gezien als een normaal bod.

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 getekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehoud financiering

Voor een voorbehoud financiering rekenen wij maximaal 6 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst.

Waarborgsom / bankgarantie

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom worden verlangd. Hiervoor rekenen wij maximaal 7 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst.

Indien er geen voorbehoud voor financiering nodig is, dan rekenen wij maximaal 4 weken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst voor de ontvangst van een waarborgsom of bankgarantie.

Gekocht en verbouwen?

Na het tekenen van de voorlopige koopakte en het verstrijken van de bedenktijd mag je één keer met een aannemer, keukenspecialist of schilder in de woning om te inventariseren wat er gedaan moet worden, mits de verkopers hiermee akkoord gaan.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers door hun leeftijd of in geval van een nalatenschap niet alle 'ins en outs' van een woning.





Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij aan een eigen NVM- makelaar in te schakelen en deze mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om voor het tekenen van de koopovereenkomst een bouwkundige keuring uit te laten voeren. De resultaten van de bouwkundige keuring dienen te worden vastgelegd in een bouwkundig rapport. Dit rapport dient te worden opgesteld door een erkende bouwkundige. Koopovereenkomst De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die zijn opgenomen in 'Clausules koopovereenkomst'. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering) worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijster beschikking gesteld.

Notariskantoor verder dan 20 km verwijderd van verkoopobject

De keuze van de notaris is in de meeste gevallen ter keuze van de koper. Indien het notariskantoor waar de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden verder dan 20 km verwijderd is van het verkoopobject, dan komen de extra kosten die dit met zich meebrengt voor rekening van de koper. Te denken valt aan de kosten die gemaakt worden voor het opmaken van bijvoorbeeld een notariële volmacht.



Clausules

Ouderdom

Het is koper bekend dat de 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 komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbest

Het is de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. 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 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.

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte

Het verkochte perceel is destijds door het Kadaster vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat de kadastrale omvang van dit perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen lopen en wat derhalve in de koop is inbegrepen. Het verkochte is tevens ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. Deze meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. Verkoper stelt koper in de gelegenheid de maatvoering in de woning zelf op te meten en te controleren in de periode tot het verstrijken van de bedenktijd. Daarna kan geen beroep jegens verkoper of verkopende makelaar gedaan worden als het werkelijke oppervlak afwijkt van de verkoopinformatie.





Van Berkum

MAKELAARS SINDS 1966

"Ruim 20 makelaarsjaren hebben mij geleerd dat het uiteindelijk maar om één ding gaat: dat ene, juiste huis waar je thuis kunt komen. Dit gevoel vind je terug in ons logo. Maar ook in onze werkwijze. Bel me gerust voor een afspraak."

Patricia van Berkum RMT
directeur/eigenaar

Laanstraat 91
3743 BD Baarn

Tel. 035-5418445
info@vanberkummakelaars.nl

www.vanberkummakelaars.nl

