

Villa Zadelhoff



Eemnesserweg 79
3743 AG Baarn

€1.650.000,-



Kenmerken & specificaties

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1912
Woonoppervlakte	337 m ²
Perceeloppervlakte	1200 m ²
Inhoud	1146 m ³
Tuin	Tuin rondom

Omschrijving



Villa Zadelhoff

De monumentale 'Villa Zadelhoff' aan de Eemnesserweg 79 in Baarn is een lust voor het oog. De witgepleisterde villa met oranje 'mansarde' pannendak stamt uit 1911 en is onder architectuur van F.F. de Boois gebouwd als voornaam woonhuis. De Boois was destijds gemeente-architect van Baarn en stond bekend om zijn ingetogen en tegelijkertijd statige manier van ontwerpen. De vele karakteristieke stijlkenmerken zijn stille getuigen van een rijk verleden en geven de villa haar charmante uitstraling. De overdekte entree bevindt zich naast een meerzijdig hoektorentje aan de voorzijde, een speelse toevoeging die je vaker bij Baarnse villa's uit begin negentienhonderd tegenkomt. De serre aan de zijkant heeft glas-in-lood-bovenramen, openslaande deuren naar de tuin en toert het balkon van de kamer erboven. Aan de achterzijde van de villa bevindt zich een tweede overdekt balkon, een zogenaamde loggia. De villa heeft een bruikbaar woonoppervlak van 337 m², verdeeld over de begane grond (145,3 m²), de eerste verdieping (105 m²), een kelder (9,7 m²) en een volwaardige zolderverdieping van circa 77 m² met dakkapellen, kantelramen en openslaande deuren naar een dakterras. De indeling is traditioneel voor villa's van dit kaliber: een lange gang van de entree loopt via de riante centrale hal met indrukwekkend trappenhuis naar de achterzijde van de villa. De in totaal zes woonvertrekken bevinden zich aan weerszijde van deze gang. Drie aan de rechterzijde en links de twee kamers en suite; de woonkamer met serre en de eetkamer met een erker en openslaande deuren. De keuken ligt direct achter de eetkamer, gescheiden door schuifdeuren. De vele fraaie glas-in-lood vensters zorgen voor een mooie lichtinval en een aangename, chique sfeer.

Het magistrale trappenhuis met balustrade op de verdieping is rijk gedecoreerd met ook hier glas-in-lood vensters en sierlijk stucwerk op wanden en plafonds. Op de verdieping bevinden zich vijf (slaap-)kamers, verschillend in afmeting, waarvan twee met balkon. Op de volwaardige tweede verdieping zijn momenteel twee (slaap-)kamers en een grote open ruimte die eenvoudig is te verdelen in twee of drie kamers.

Villa Zadelhoff wordt omgeven door een fijne tuin met gazon, waterpartij en plaats voor meerdere auto's. Het pand bevindt zich op een ideale locatie op korte afstand van het gezellige centrum van Baarn, met een zeer gevarieerd winkelaanbod, vele horecagelegenheden en alle wenselijke voorzieningen.

Villa Zadelhoff heeft enige tijd dienstgedaan als kantoorvilla. Momenteel gaan meerdere originele, geornamenteerde plafonds schuil achter systeemplafonds en badkamers en een mooie woonkeuken ontbreken. Daar tegenover staat een overvloed aan ruimte en de unieke sfeer die een villa uit begin 1900 kenmerkt. Het is een inspirerende uitdaging om van Villa Zadelhoff het ideale gezinshuis te maken, maar wie die uitdaging aandurft wordt rijkelijk beloond met woongenot op het hoogste niveau.

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van het verkrijgen van een woonvergunning op het adres Eemnesserweg 79.



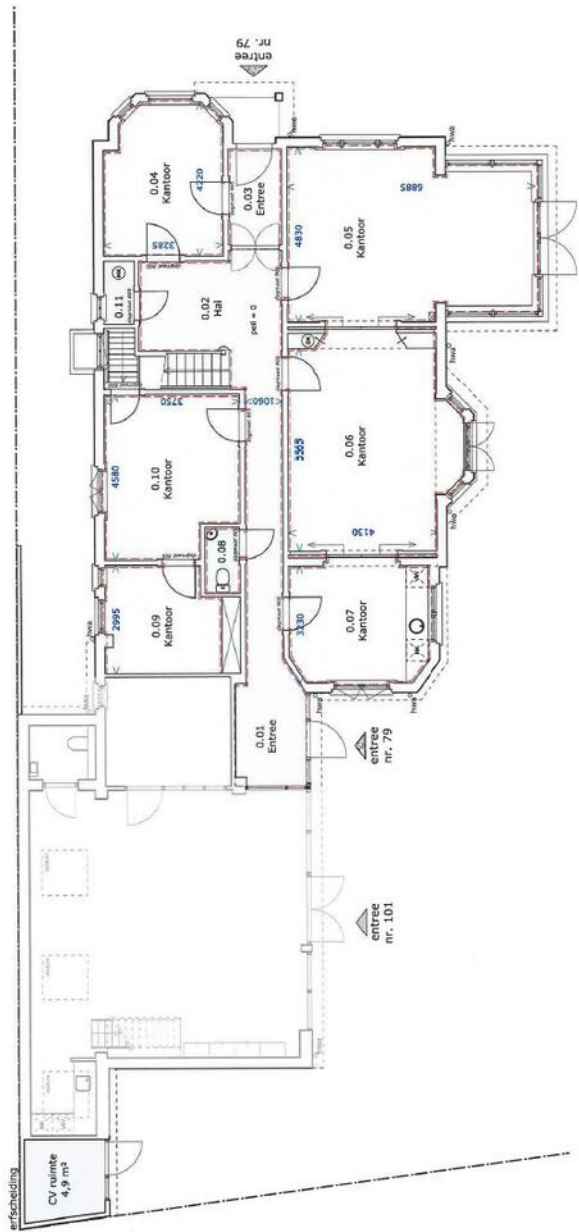






Plattegrond

Begane grond



Oppervlaktestaat begane grond

Ruimte nr.	Benaming	Bouwbesluit	Oppervlakt m²
Begane grond			
0.01	Entree	verkeersruimte	5,4 m²
0.02	Hal	verkeersruimte	22,4 m²
0.03	Entree	verkeersruimte	4,0 m²
0.04	Kantoor	verblijfsruimte	13,1 m²
0.05	Kantoor	verblijfsruimte	30,9 m²
0.06	Kantoor	verblijfsruimte	26,3 m²
0.07	Kantoor	verblijfsruimte	12,9 m²
0.08	Toilet	sanitaire ruimte	1,8 m²
0.09	Kantoor	verblijfsruimte	9,1 m²
0.10	Kantoor	verblijfsruimte	16,1 m²
0.11	Berglaast	techniek ruimte	1,5 m²
Vloerooppervlakt begane grond			143,5 m²
Verhuurbaar vloerooppervlakt gemeten volgens NEN 2580			145,3 m²

Peilmaten in millimeters t.o.v. bovenkant afgewerkte begane grondvloer
Oppervlakten conform NEN 2580: 2007 / c1:2008

Plattegrond
Begane grond

object	Residence „Zadelhof“ Eemnesserweg 79 - Baarn
opdrachtgever	Terra Sicca B.V.
schaal	1:100
datum	03.01.2019
fase	REVISIE

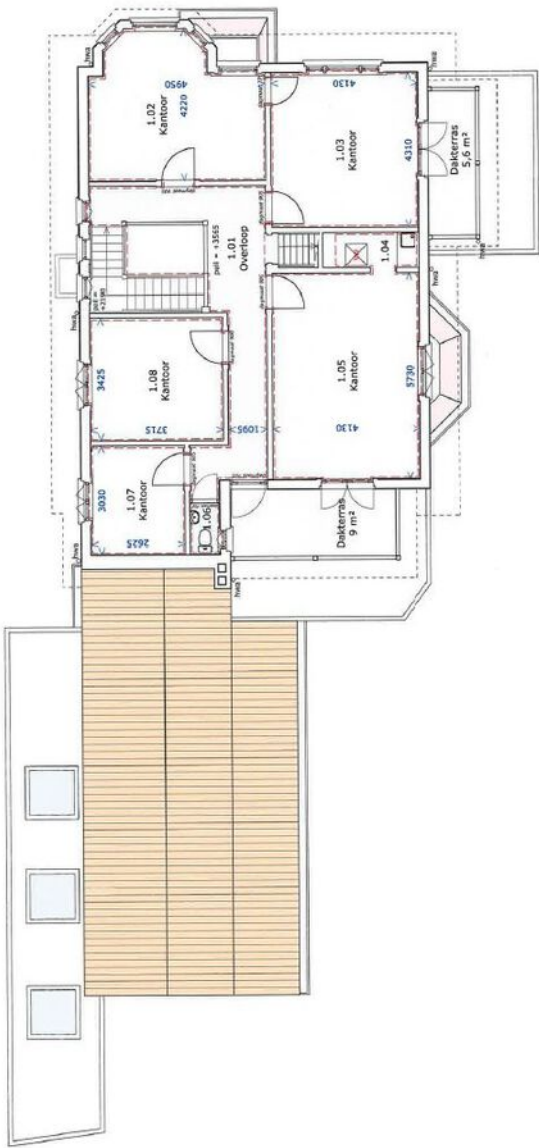
1209	REV 10.0
Nieuweweg 31b 3723 LH Tilburg tel. 035 887 5727 info@BO-design.eu	



BO
Architecture and design

Plattegrond

Eerste verdieping



Oppervlaktestaat eerste verdieping

Ruimte nr.	Benaming	Bouwbesluit	Oppervlak m²
Begane grond			
1.01	Overloop	verkeersruimte	16,1 m²
1.02	Kantoor	verkeersruimte	18,0 m²
1.03	Kantoor	verkeersruimte	17,8 m²
1.04	Pantry	verkeersruimte	2,4 m²
1.05	Kantoor	verkeersruimte	23,8 m²
1.06	Toilet	sanitaire ruimte	1,2 m²
1.07	Kantoor	verkeersruimte	8,0 m²
1.08	Kantoor	verkeersruimte	12,7 m²
Vloeroppervlak eerste verdieping			100,0 m²
Verhuurbaar vloeroppervlak			105,0 m²
gemeten volgens NEN 2580			

Peilmaten in millimeters t.o.v. bovenkant afgewerkte begane grondvloer
Oppervlakten conform NEN 2580: 2007 / 01:2008

Plattegrond
Eerste verdieping

object	Résidence „Zadelhof“
opdrachtgever	Emmenseweg 79 - Baarn
schaal	Terra Sicca B.V.
datum	1:100
revisie	03.01.2019
fase	REVISIE

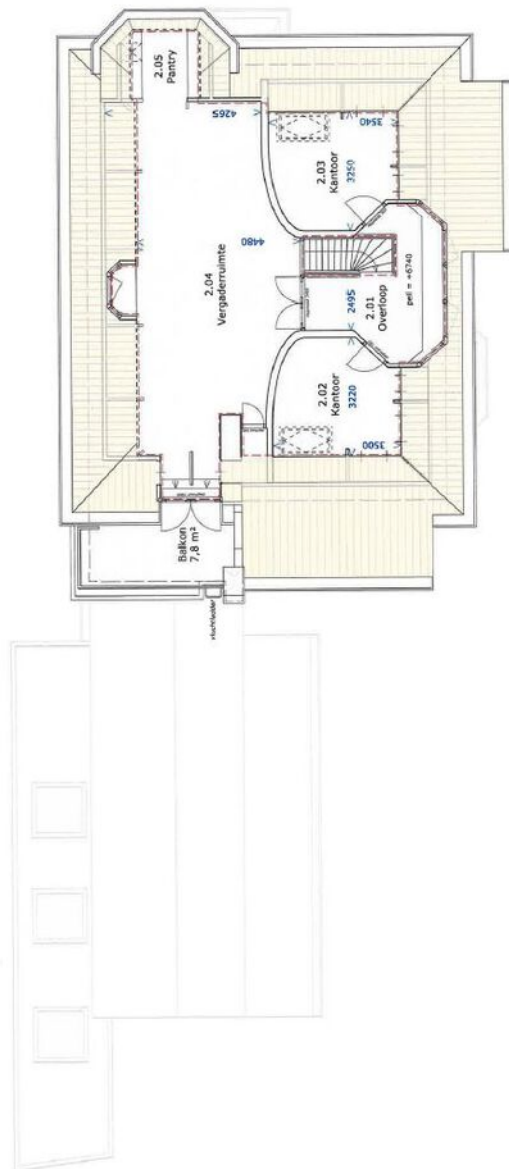
1209 REV 11.0
Nieuwe weg 31b
1251 AS
Tel: 035 887 5727
info@BO-design.eu



BO architecture and design

Plattegrond

Tweede verdieping



Oppervlaktestaat tweede verdieping

Ruimte nr.	Benaming	Bouwbesluit	Oppervlakt m²
Begane grond			
2.01	Overloop	verkeersruimte	8,4 m²
2.02	Kantoor	verblijfsruimte	10,3 m²
2.03	Kantoor	verblijfsruimte	10,4 m²
2.04	Vergader ruimte	verblijfsruimte	39,4 m²
2.05	Pantry	verblijfsruimte	4,4 m²
Vloeroppervlakte tweede verdieping			72,9 m²
Verhuurbaar vloeroppervlakte			77,0 m²
gemeten volgens NEN 2580			

Peilmaten in millimeters t.o.v. bovenplaat afgewerkte beganegrondvloer
Oppervlakten conform NEN 2580: 2007 / ci:2008

Plattegrond Tweede verdieping

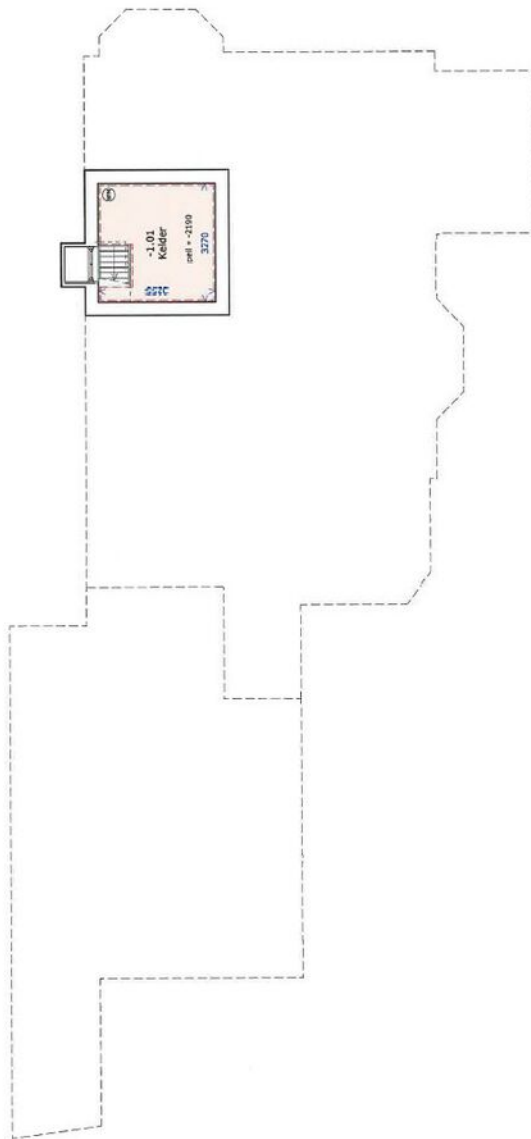
object	Residence „Zadelhof“ Eemnesserweg 79 - Baarn
opdrachtgever	Terra Sicca B.V.
schaal	1:100
datum	03.01.2019
fase	REVISIE
1209	REV 12.0



BO architecture and design
Nieuweweg 31b
1251LH Laren
tel: 035 887 5727
info@bo-design.eu

Plattegrond

Kelder



Polijnen in millimeters t.o.v. bouwkaart afgepaste begane grondvloer
Opgevolgen conform NEN 2580: 2007 / 01:2008

Plattegrond Kelder

object	Résidence „Zadelhof“ Emmesterweg 79 - Baarn
opdrachtgever	Terra Sicca B.V.
schaal	1:100
datum	03.01.2019
fase	REVISIE

1209 REV 09.0

Nieuweweg 31b
1251LH Laren
tel: 035 887 5727
info@BO-design.nl



BO
Architecture and design

Oppervlaktestaat kelder

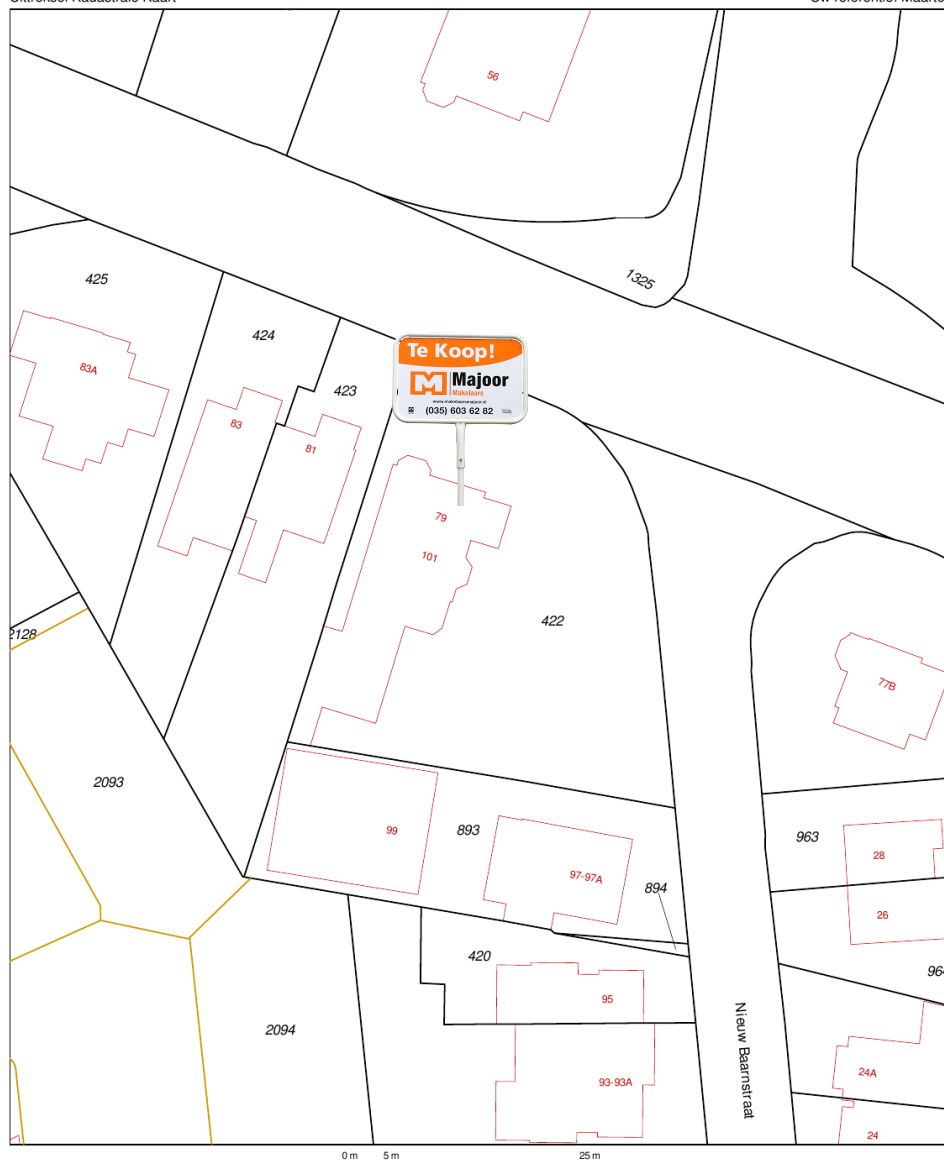
Ruimte nr.	Benaming	Bouwbesluit	Oppervlakte m²
Begane grond			
-1.01	Kelder	onbepaalde ruimte	9,7 m²
		Vloeroppervlakte kelder	9,7 m²
		Verhuurbaar vloeroppervlakte gemeten volgens NEN 2580	9,7 m²

Kadastrale kaart

Eemnesserweg 79, Baarn

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Maarten



12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie
Voor een eemluidend uittreksel, Y, 7 februari 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

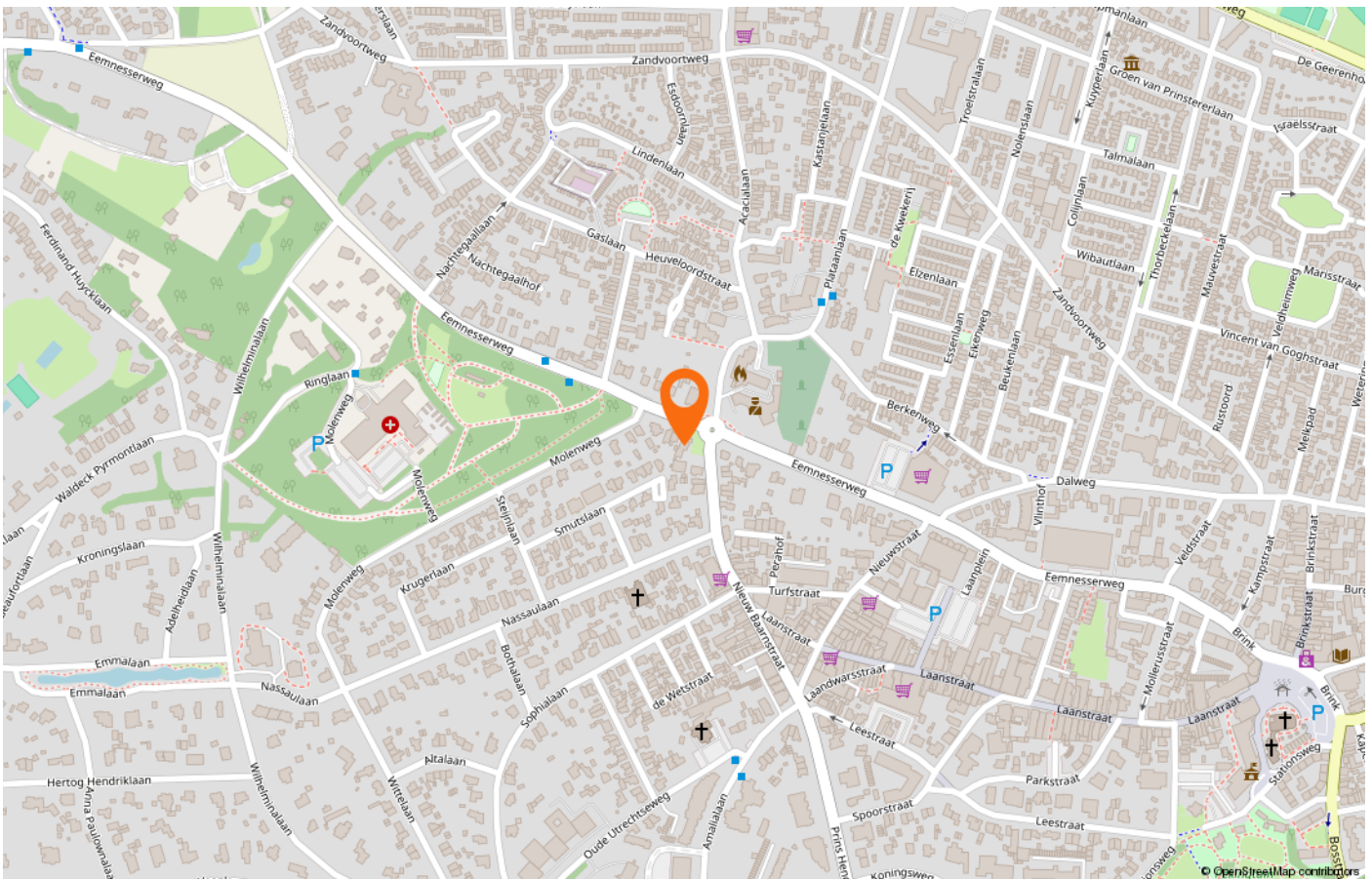
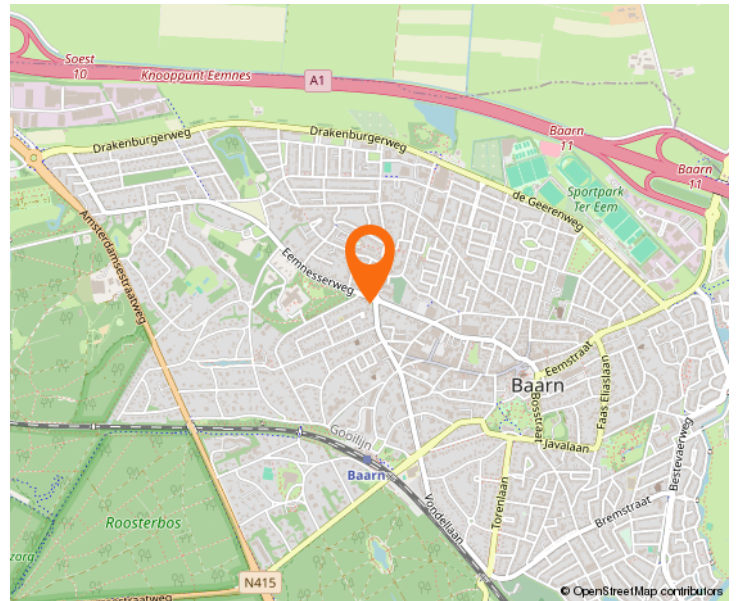
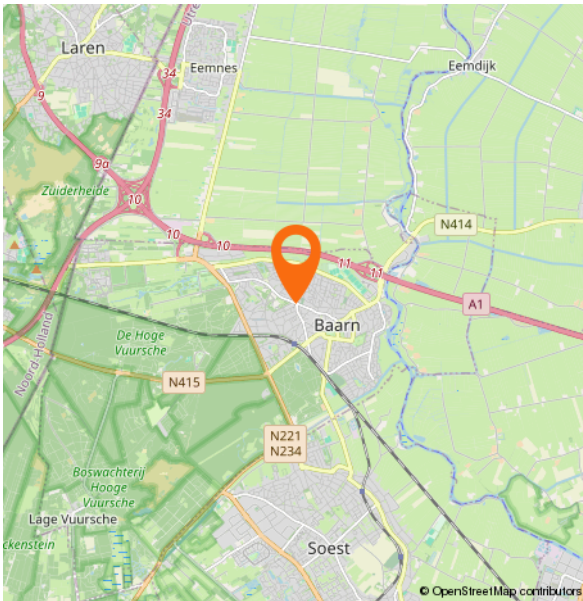
Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Baarn
Sectie K
Perceel 422



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
op de
kaart



Extra informatie



Algemene informatie

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Mededeling tot verkoop:

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst:

Een overeenkomst komt eerst tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Een mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Extra informatie



Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder bijzondere clausules.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

Verkoper hoeft geen onderzoek te laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeel-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken de bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Voorbereiding:

De aankoop van uw woning vraagt om een goede voorbereiding. Met onze opdrachtgever hebben wij getracht de voorhanden zijnde informatie in deze brochure voor u samen te vatten en zoveel mogelijk waarheidsgetrouw. U kunt hier echter geen rechten aan ontlelen.

Over ons



Waar staan wij bij Majoor Makelaars voor?

Wij zijn gedreven makelaars met aandacht voor de juiste informatie en uw tijd die het kost om uw nieuwe woning deugdelijk aan te kopen. Wellicht deze woning.

Makelaars met aandacht voor details, voor uw vragen, opmerkingen of anderszins. Voor de bezichtiging van deze woning nemen wij graag meer dan de gebruikelijke tijd en desgewenst meerdere keren.

Onze persoonlijke uitdaging zit in tevreden klanten; zowel onze opdrachtgevers als de kopers van onze woningen; onze toekomstige opdrachtgevers. Neemt u dus gerust de tijd en stel ons de vragen die in u opkomen. Ook als u twijfelt. Aandacht is ons motto en bepaalt in overwegende mate onze manier van werken. Van de bezichtiging, de onderhandeling tot aan de mogelijke oplevering van een verkochte woning. Daar kunt u op rekenen, daar mag u om vragen en ons op afrekenen.

Letterlijk gezegd is niets ons teveel; alles binnen de regels van ethiek, de opdracht en de juridische en wettelijke kaders van ons uitdagende vak. De persoonlijke voldoening van tevreden klanten die het vertrouwen in ons hebben, houden en krijgen blijft de uitdaging.

Indien u na de bezichtiging nader kennis wilt maken of wellicht ons in onze missie en visie van tevreden klanten wilt steunen, schroom dan niet. Wij staan voor alles open om ons werk nog leuker, aantrekkelijker en gemakkelijker te maken. In vertrouwen en in uw belang en de volgende klant.

Wij staan dus ook open voor uw ideeën en op- of aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Edwin B.W. Majoor NVM Makelaar & Taxateur RT RMT

06-11870865
035-6036282
emajoor@makelaarsmajoor.nl



Wijnand L. Haak -Kandidaat Makelaar K-RMT

06-11870866
035-6036282
whaak@makelaarsmajoor.nl



Gé Westerbeek - NVM Makelaar & Taxateur RT RMT

06-53428967
035-6036282
westerbeek@makelaarsmajoor.nl



Willeke van den Bor - Officemanager

06-19478877
035-6036282
info@makelaarsmajoor.nl



Contact gegevens

Majoor Makelaars Baarn
Brink 34 3741 AL Baarn

035 - 60 36 282
info@makelaarsmajoor.nl
www.makelaarsmajoor.nl

Majoor Makelaars Soest
Kerkstraat 83 A 3764 CS Soest



Jong enthousiasme met de juiste ervaring

TAXATIE - AANKOOP - VERKOOP