



[www.stationsweg114.nl](http://www.stationsweg114.nl)

## Stationsweg 114, Baarn

Vraagprijs € 2.359.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966





## Kenmerken

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Woonoppervlakte villa | <b>280m<sup>2</sup></b>   |
| Oppervlakte bijgebouw | <b>87m<sup>2</sup></b>    |
| Inhoud                | <b>1419m<sup>3</sup></b>  |
| Perceeloppervlakte    | <b>1913 m<sup>2</sup></b> |
| Bouwjaar              | <b>1977 en 1991</b>       |
| Aantal kamers         | <b>9</b>                  |
| Aantal slaapkamers    | <b>4</b>                  |
| Energie label         | <b>A++</b>                |



# Omschrijving

Duurzaam wonen op een unieke locatie in Baarn - Deze jaren '70 woning combineert ruimte, comfort en luxe met een indrukwekkend energielabel A++, ongekend voor een woning uit deze bouwperiode. Recent hebben de huidige eigenaren geïnvesteerd in verduurzaming, waardoor het huis volledig gasloos is en klaar voor een duurzame toekomst.

Luxe en gemak in een groene omgeving  
Het huis is met zorg ontworpen met het idee van luxe en gemak in gedachten. De huidige eigenaar vond hier destijds het ideale gezinshuis, waar kinderen veilig konden opgroeien, spelend in de weelderige tuin en zwemmend in het verwarmde binnenzwembad met vriendjes. Dankzij de recente verduurzamingsmaatregelen, waaronder een speciale warmtepomp voor het zwembad, is dit unieke element nu energiezuinig én comfortabel. Een waardevolle toevoeging aan het pand is het grote bijgebouw dat in 1991 werd gebouwd. Deze multifunctionele ruimte is momenteel ingericht als kantoor, compleet met een eigen wijnkelder en inpandige garage. Met de opkomst van thuiswerken biedt dit gebouw een ideale plek voor ongestoord werk. Daarnaast is het uitermate geschikt voor (pre)-mantelzorg, gastenverblijf of hobbyruimte.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- **Energielabel A++:** dankzij een uitgebreide verduurzaming, waaronder een warmtepomp, zonnepanelen op het dak en een zonneboiler, is deze woning energiezuinig en volledig gasloos.
- **Binnenzwembad:** een verwarmd en energiezuinig zwembad biedt het hele jaar door ontspanning en plezier.
- **Ruimte en mogelijkheden:** de woning en het bijgebouw bieden volop flexibiliteit voor wonen, werken en recreëren.
- **Tijdloze charme:** de robuuste architectuur van de jaren '70 biedt een uitstekende basis om het huis naar eigen smaak te moderniseren.
- **Locatie:** gelegen op een perceel van bijna 2.000 m<sup>2</sup>, met een parkachtige tuin met eigen waterbron, privacy en rust, op loopafstand van het bruisende centrum van Baarn.



# Het huis in vogelvlucht:

## De villa (1977, 280m2) - indeling

- \* Souterrain: fitnessruimte, werkkamer, eigen buitenentree, binnenzwembad, sauna en veel bergruimte
- \* Begane grond: grote woonkamer met open keuken en twee terrassen, slaapkamer met badkamer, wasruimte en garderobe
- \* Verdieping: 3 slaapkamers, badkamer met douche, overloop en toilet

## Details

- \* het huis heeft energielabel A++. Het label is opgemaakt door een ter zake kundig bedrijf.
- \* het gehele huis is goed geïsoleerd en heeft de vloerverwarming in het hele huis
- \* kantoor/werkkamer in het souterrain is toegankelijk via een eigen buitenentree, met toilet, pantry en archief.
- \* het binnenzwembad is verwarmd middels een speciale warmtepomp en voorzien van een jetstreamer en verlichting.
- \* sauna
- \* sport cq. fitnessruimte in het souterrain
- \* er is een centraal stofzuigsysteem
- \* er is glasvezel in de villa

## Kantoor/bijgebouw/garage (1991, 87m2) - indeling

- \* Souterrain met garage voor 3 auto's, elektrische deur, geklimatiseerde wijnkelder, aparte fiets- en golftruimte en bergruimte
- \* Begane grond: hal, badkamer en grote woon- en/of werkkamer
- \* Verdieping: grote ruimte, keuken en berging
- \* Mogelijkheid tot gebruik voor (pre) mantelzorg. Bij de gemeente Baarn kan dit worden aangevraagd.

## Details

- \* het bijgebouw is in 1991 met vergunning gebouwd
- \* er is glasvezel aanwezig
- \* er is op- en afritverwarming
- \* de garage is verwarmd en er is plek voor 3 auto's
- \* laadpunt 3 fase elektrische auto (Tesla laadunit evt. ter overname)
- \* aparte (verwarmde) fietsen- en golfberging en veel kastruimte
- \* wijnkelder, geklimatiseerd
- \* het kantoor/bijgebouw is voorzien van een speciale akoestiek (muziek) en een parketvloer.

## De tuin

- \* parkachtige tuin, onder architectuur aangelegd (Francis van der Staal), geheel omzoomd en met gaas afgezet; er is veel privacy
- \* achterin de tuin ligt een beetje verscholen een charmant tuinhuis
- \* automatische beregening van de gehele tuin en druppelaar systeem t.b.v. de hagen dmv een eigen waterbron
- \* feeëriekke verlichting in de gehele tuin en terrassen, (en permanente Kerstverlichting aan de voorzijde)
- \* koperen lantaarns/gietijzeren masten van de Fa. DE NOOD uit Middelburg
- \* tuin- en gevel lantaarns van het Italiaanse merk Iguzini (wit)
- \* afritverlichting (sensoren/automatisch) en achterpad tuin - Bega led-verlichting
- \* veel parkeergelegenheid naast het huis en rondom de garage



# Verduurzaming naar label A++

## Verduurzaming

In het streven naar duurzaamheid heeft de huidige eigenaar verschillende energie-efficiënte verbeteringen doorgevoerd om zo een energielabel A++ te realiseren. De volgende aanpassingen zijn gemaakt:

- Een warmtepomp is geïnstalleerd in het bijgebouw om de verwarming van hete lucht te faciliteren zonder het gebruik van gas. Dit is een aanvulling op de bestaande elektrische boiler in de CV-ruimte van de garage.
- Het dak van het bijgebouw is uitgerust met zonnepanelen om extra hernieuwbare energie op te wekken.
- Het hoofdwoonhuis heeft een geothermische warmtepomp voor een efficiënte verwarming en koeling.
- Het warme water in de woning wordt geleverd door een 500-liter zonneboiler, waarvan de panelen aan de voorzijde van het woonhuis zijn geplaatst.
- Voor de verwarming van het zwembad is reeds een speciale warmtepomp geïnstalleerd.

Als resultaat van deze aanpassingen is de woning volledig van het gas af en volledig overgegaan op elektriciteit, wat bijdraagt aan een aanzienlijke verduurzaming van de woning.



## Sustainable Living in a Unique Baarn Location

This 1970s villa seamlessly blends space, comfort, and luxury with an outstanding A++ energy rating, a rarity for homes of this era. The current owners have recently embraced sustainability, transforming the house into a gas-free haven, perfectly poised for a green future.

**Luxury Meets Convenience, in a Green Oasis**  
Thoughtfully designed, this home epitomizes luxury and convenience. Here, the current owner once envisioned the perfect family sanctuary, where children could safely explore, play amidst the verdant garden, and splash in the year-round heated indoor pool. Thanks to recent eco-friendly upgrades, including a specialized heat pump for the pool, this unique feature now shines with both energy efficiency and comfort.

**A Versatile Outbuilding Adds Value**  
The property boasts a substantial outbuilding from 1991, currently serving as an office complete with a wine cellar and attached garage. With the rise of telecommuting, this space offers a quiet retreat for work. It's also ideal for live-in care, guest quarters, or a creative hobby space.

### What Sets This Home Apart?

- **A++ Energy Rating:** Achieved through comprehensive sustainability efforts, including solar panels and a solar water heater, making it energy-efficient and entirely gas-free.
- **Indoor Pool:** Enjoy a heated, eco-friendly pool for year-round relaxation and fun.
- **Space and Flexibility:** The main house and outbuilding offer endless possibilities for living, working, and leisure.
- **Timeless Design:** The sturdy 1970s architecture provides a solid foundation for customization to your taste.
- **Prime Location:** Nestled on nearly 2,000 m<sup>2</sup>, with a park-like garden with own water source, offering privacy and tranquility just steps from Baarn's lively heart.



# Plattegrond begane grond



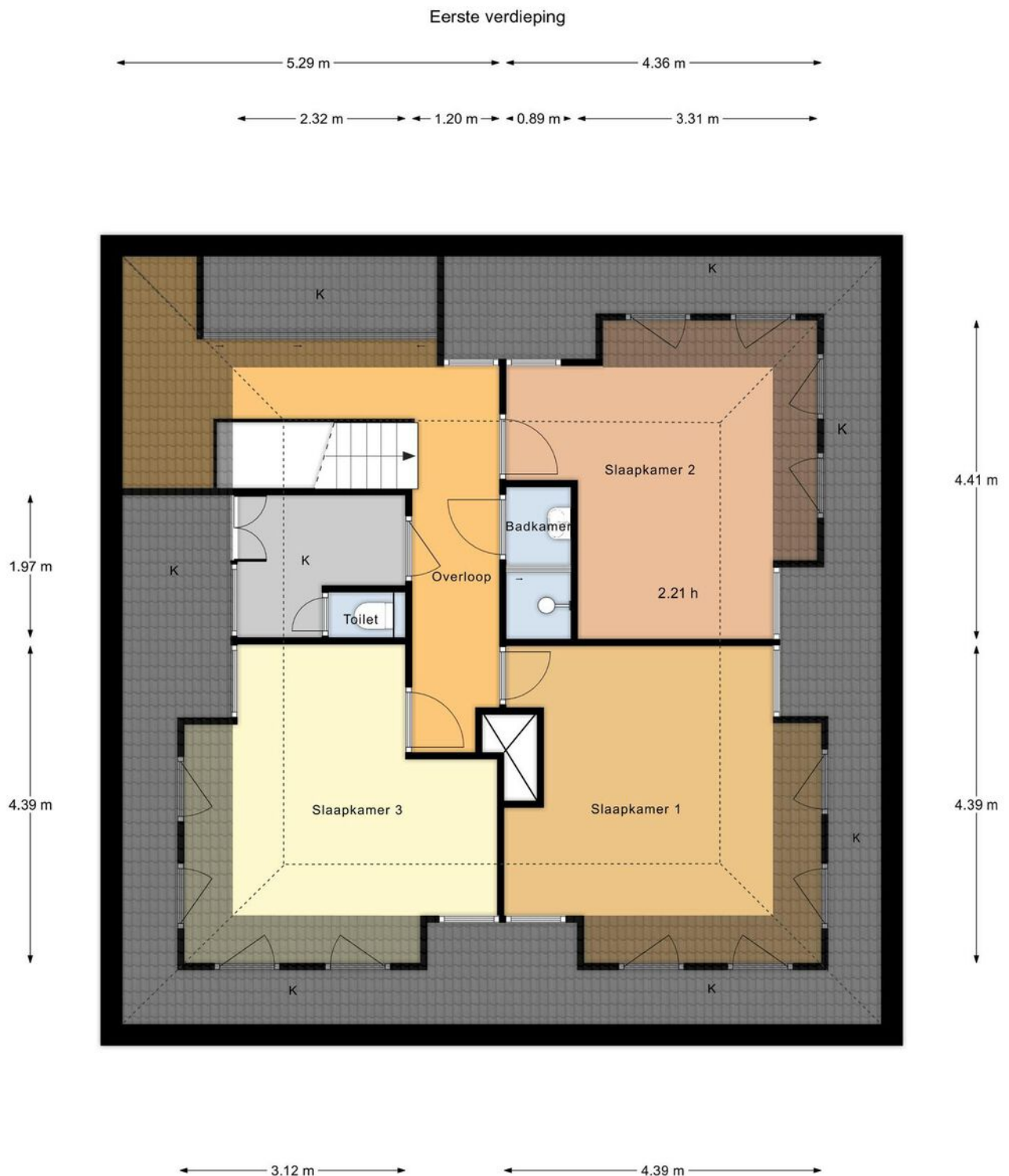
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose







# Plattegrond eerste verdieping



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



# Plattegrond souterrain



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



## Inpandig zwembad

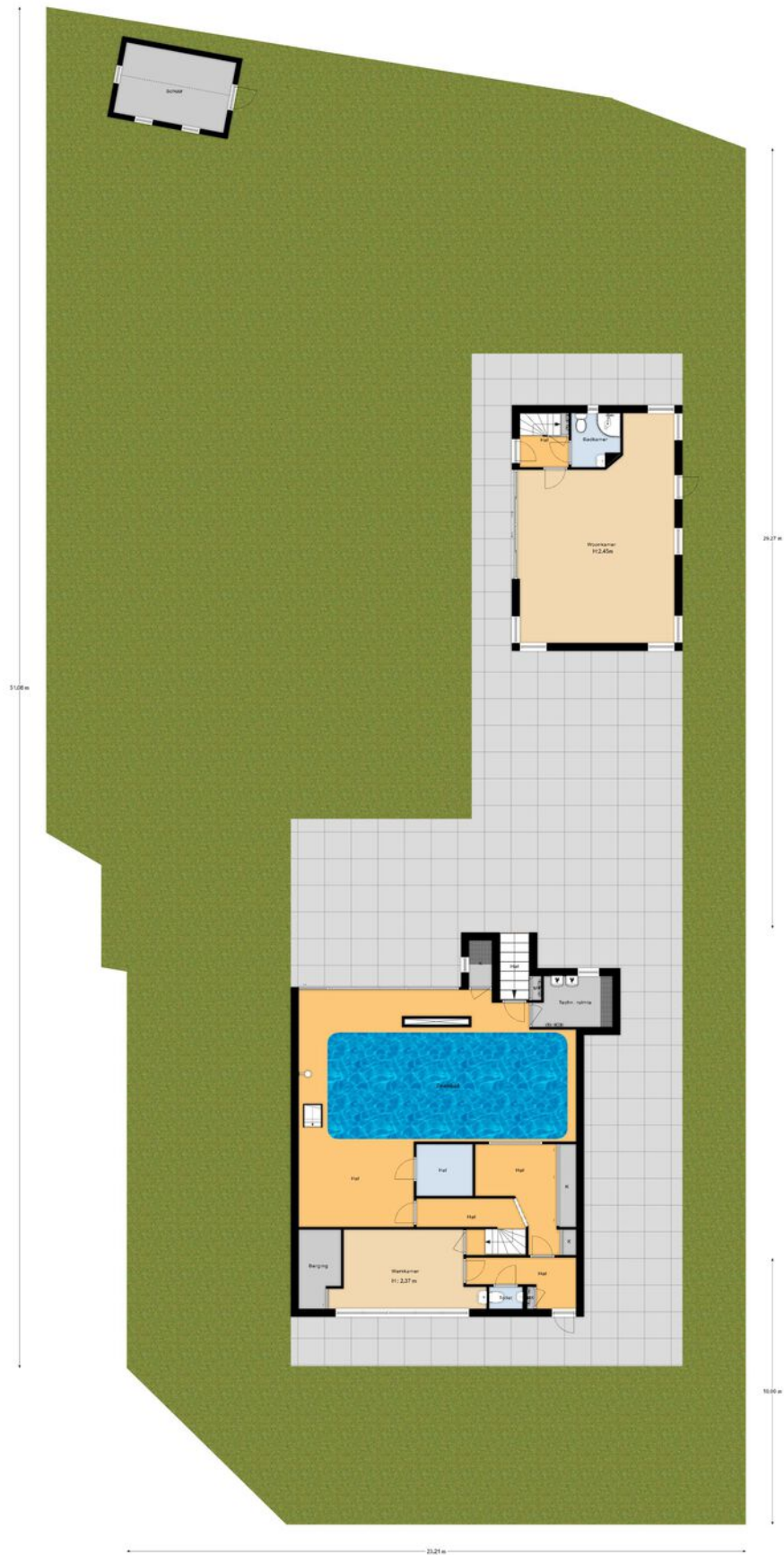
Zomer en winter:  
je eigen wellness: zwembad, sauna  
en douche!

En voor de sportieveling: je eigen  
fitnessruimte en veel baantjes  
trekken!





Percent  
overzicht



\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter blijft geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden!  
Van Rossumburg & Woning Diagnose



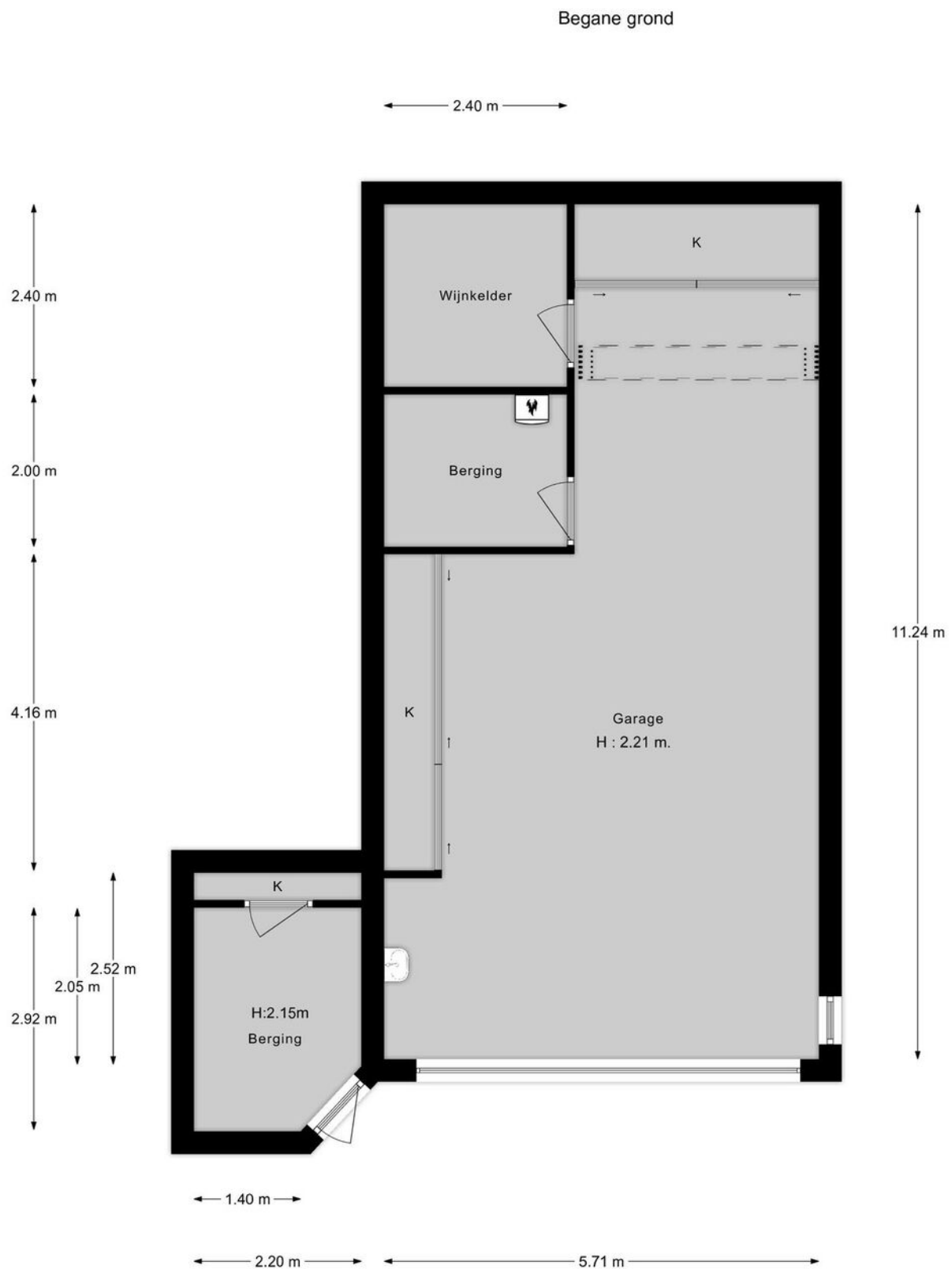


## Bijgebouw

Multifunctioneel bijgebouw met o.a. in pandige garage, wijnkelder, keuken en badkamer.



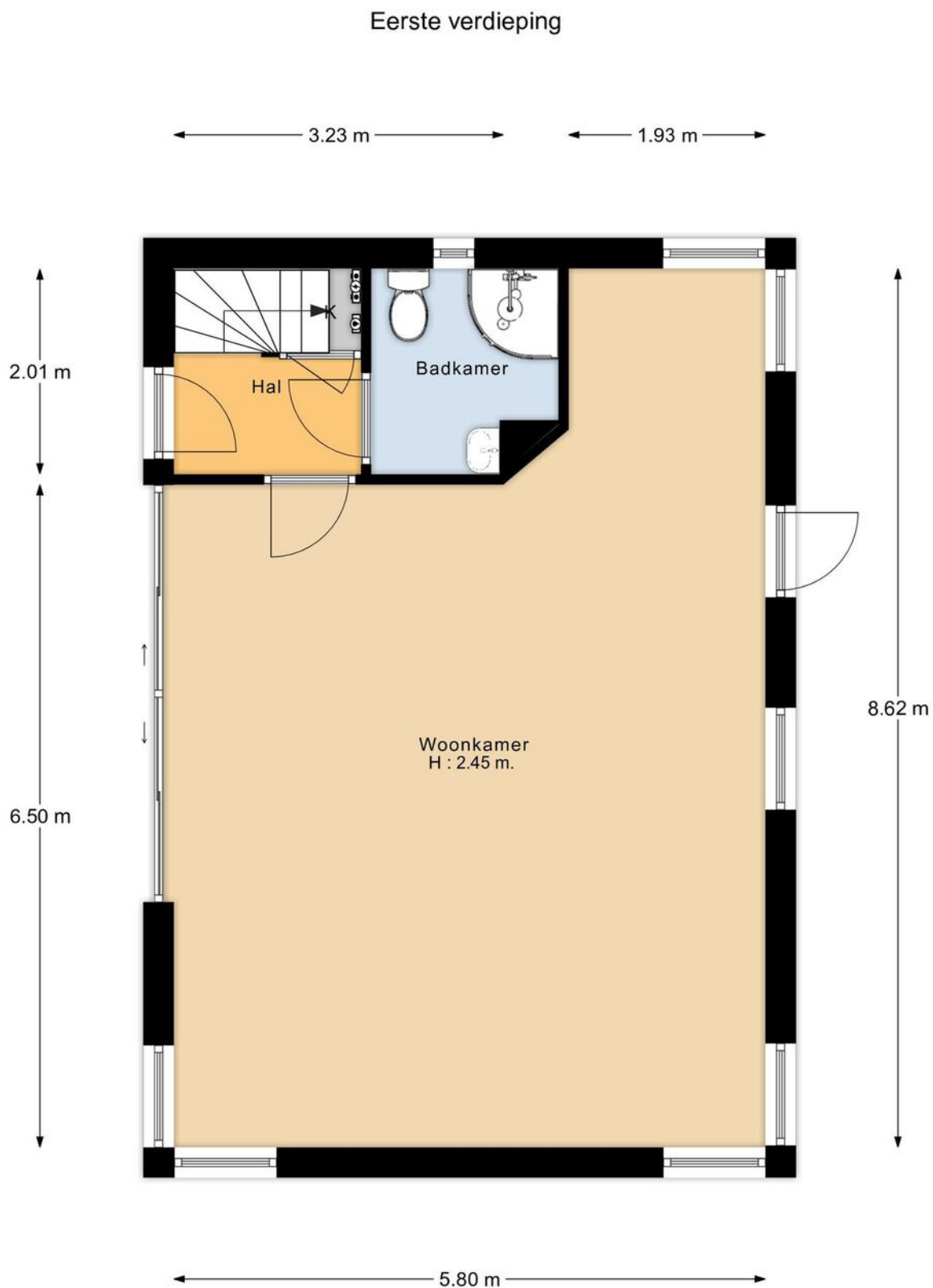
# Plattegrond bijgebouw



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



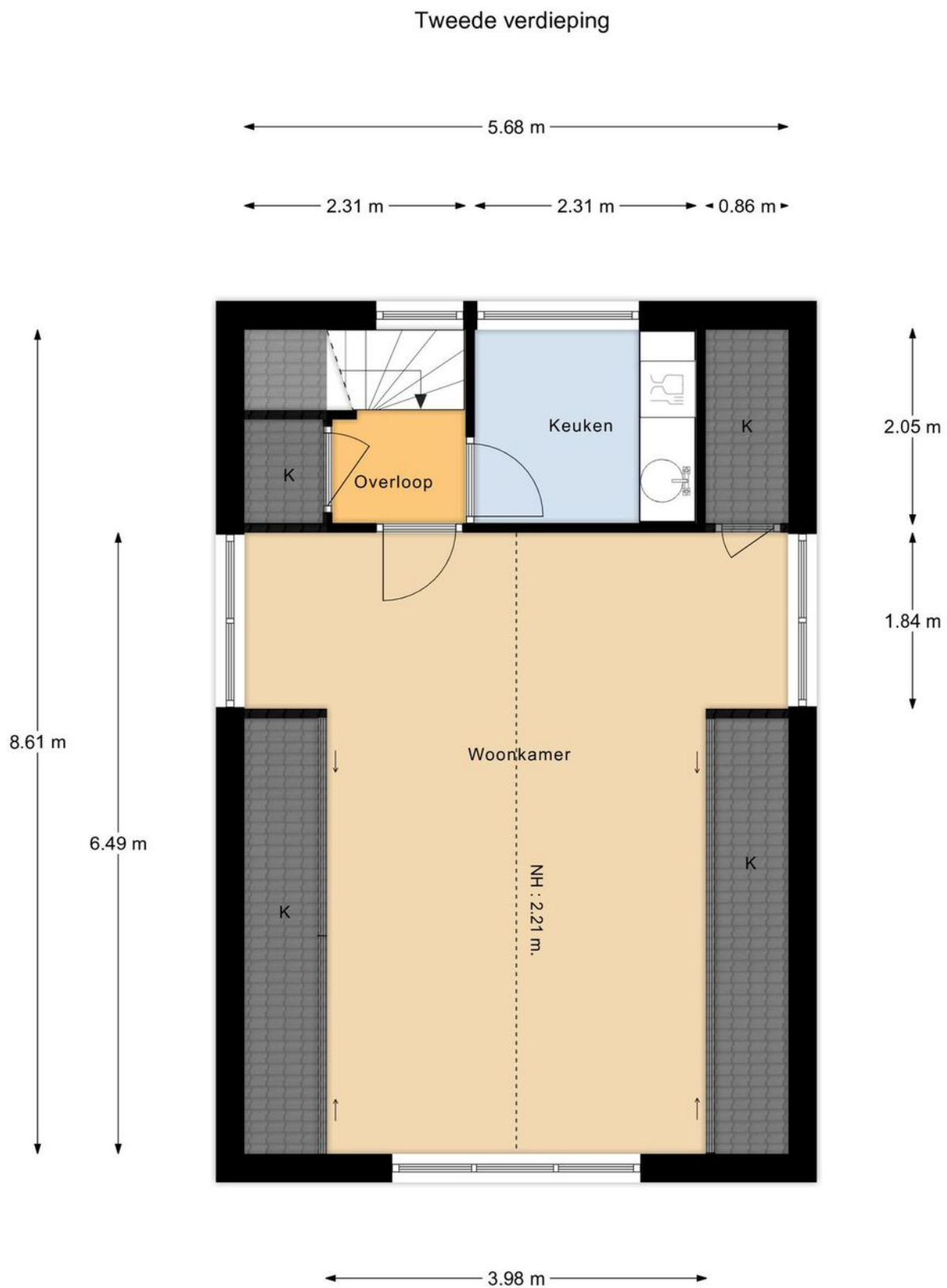
# Plattegrond verdieping



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



# Plattegrond bijgebouw tweede verdieping



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

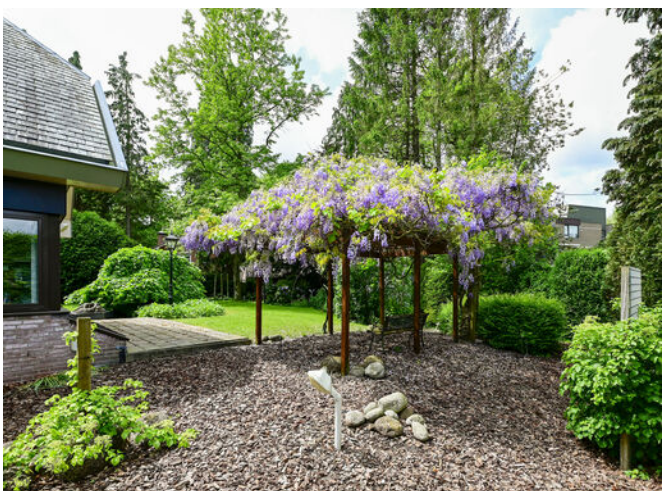






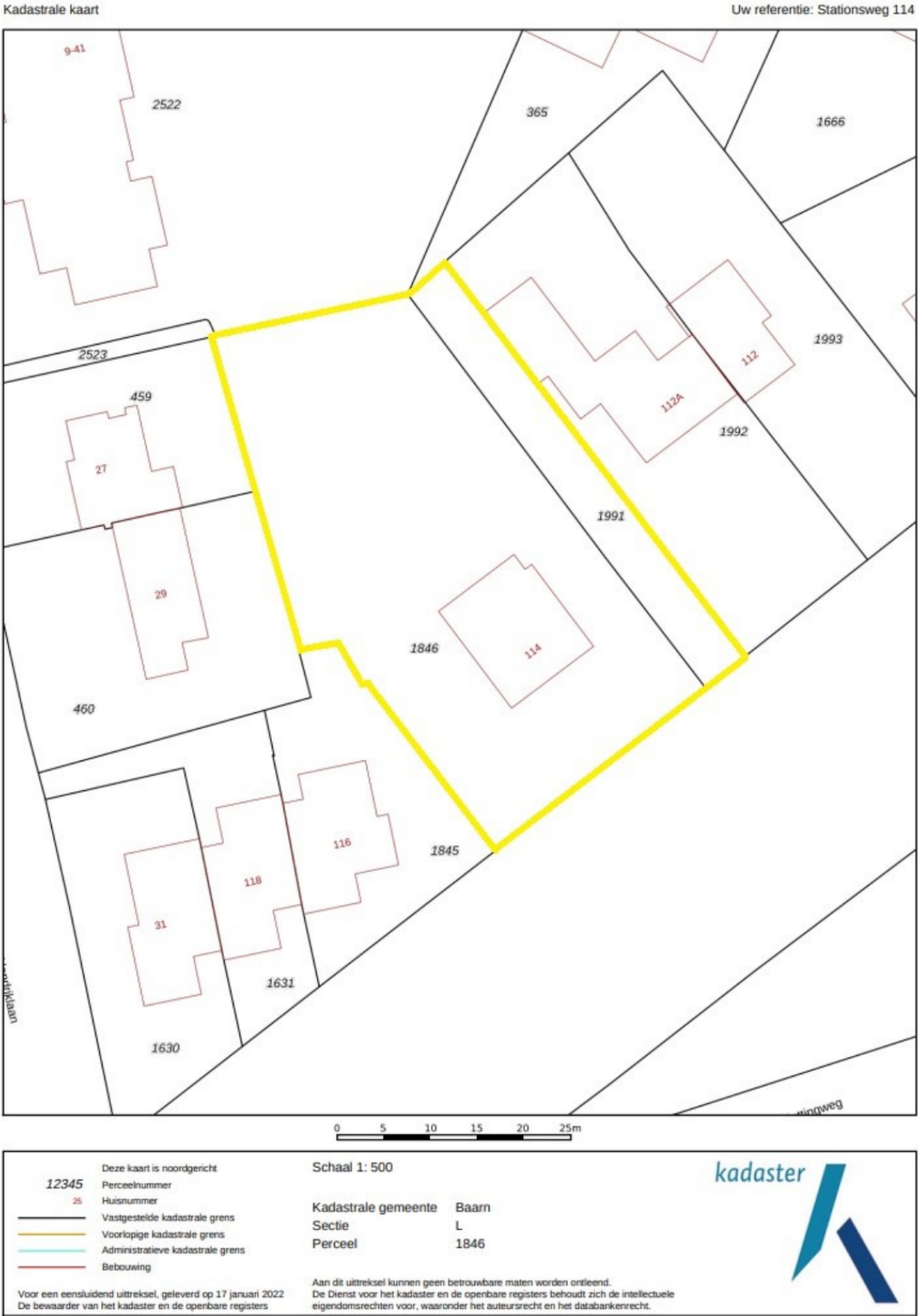
## De tuin

De tuin is met veel liefde en zorg aangelegd en nodigt uit om volop te genieten. Er zijn daarbij twee zonnige terrassen waarvan er een overdekt. Op het terrein is er voldoende plek om te parkeren. Een beetje verscholen staat nog een oud tuinhuisje.





# Kadastrale kaart



# Locatie

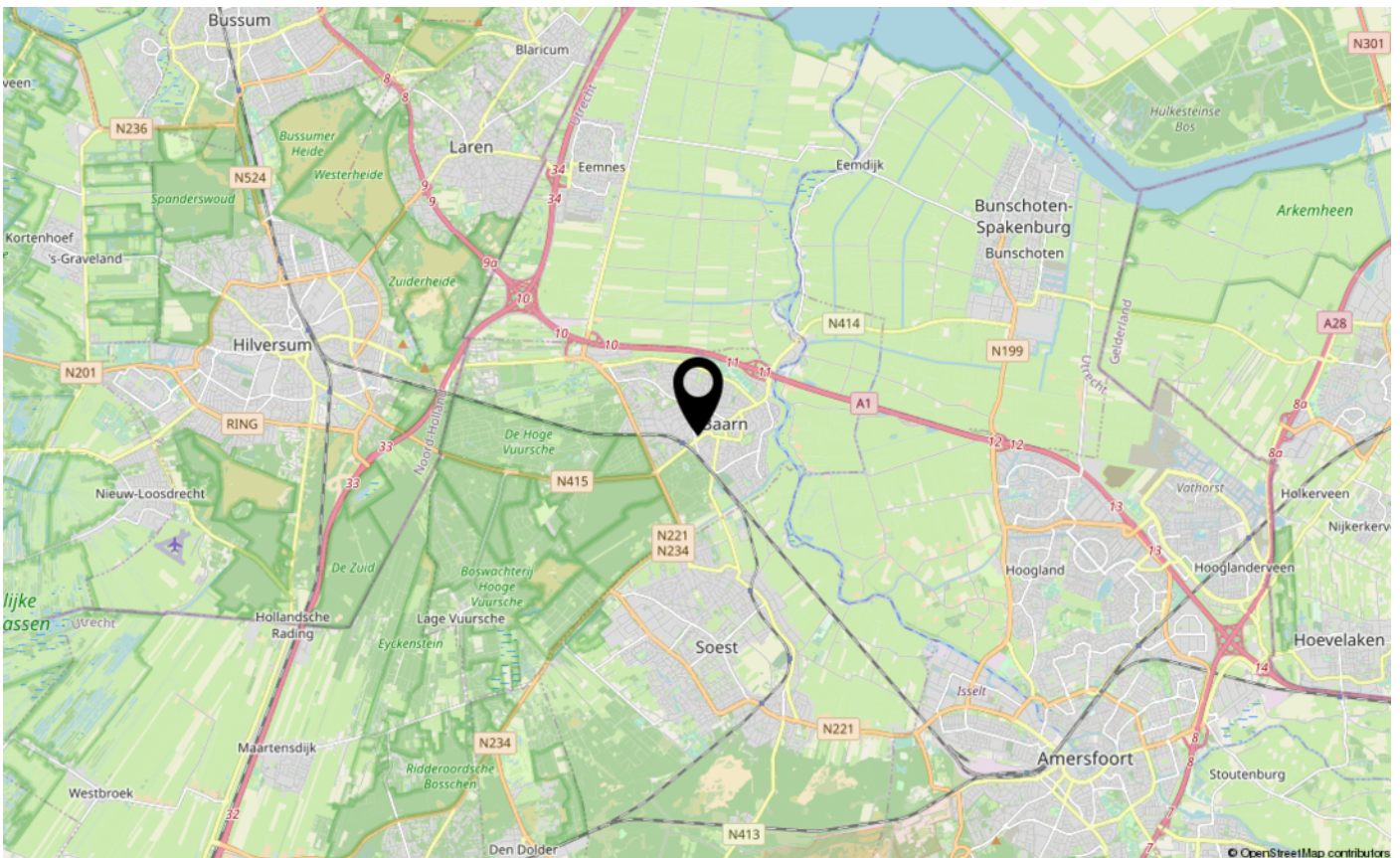
Het huis ligt op loopafstand van het centrum van Baarn, het NS-treinstation, de bossen en diverse goede scholen zoals de Nieuwe Baarnse School (lagere school) en het Baarnsch Lyceum (middelbare school). Zelfs de internationale school is vanaf deze plek goed bereikbaar.

De villa ligt aan de rand van het Amaliapark en het centrum. Deze wijk ligt aan de rustige zuidkant van Baarn, vlakbij het NS-station met aansluitingen naar Hilversum/Amsterdam/Schiphol, Utrecht en Amersfoort. Het gezellige dorpscentrum ligt op enkele minuten lopen en heeft een ruime keus aan winkels en horeca. En je loopt (met je hond) snel naar Restaurant de Generaal en het aangrenzende bos.

## Wonen in Baarn

Baarn (inclusief Lage Vuursche, Soestdijk en Eembrugge nog geen 25.000 inwoners) is voor twee derde omgeven door uitgestrekte bossen en heeft aan de noordzijde een fraai polderlandschap met rivier de Eem. De toegang naar de A1 en A27 liggen op enkele autominuten, waardoor er korte verbindingen richting Gooi/Amsterdam en Amersfoort zijn.

Daarnaast heeft Baarn een theater/bioscoop, bibliotheek, ziekenhuis, goede scholen (zowel lagere- als middelbare), allerlei sportverenigingen zoals hockey, tennis en voetbal, een manege etc. Tevens zijn er meerdere golfbanen in de directe nabijheid. Watersportmogelijkheden zoals roeien en zeilen zijn er volop bij rivier de Eem. De internationale school in Hilversum en Laren is goed bereikbaar op de fiets of met de trein.





# 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](mailto: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 45 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.

## Bouwkundige keuring

In opdracht van verkoper heeft Perfectkeur uit Hendrik-Ido-Ambacht op 23 februari 2022 een bouwkundige keuring verricht. Dit rapport is ter hand gesteld aan koper, dit ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te laten inspecteren.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.





# 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](mailto:info@vanberkummakelaars.nl)

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

