



www.generaalkarelvanderheijdenlaan5.nl

Generaal Karel van der Heijdenlaan 5, Baarn

Vraagprijs € 1.382.500,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	219 m ²
Inhoud	856 m ³
Perceeloppervlakte	272 m ²
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving

Wonen in een tijdloos sfeervol huis op een toplocatie in Hoog Baarn? Kom binnen – dit is er één die je moet voelen.

In een karaktervol straatje met klinkertjes, waar kinderen nog op straat spelen, buren elkaar groeten en je alles lopend doet: van school tot station en van verse koffie tot de supermarkt, staat deze royale vrijstaande villa uit begin 1900. Een huis met uitstraling, originele details en een warme sfeer die je vanaf de eerste stap omarmt. Met een woonoppervlak van maar liefst 219 m², een woonkeuken, serre, twee badkamers én openslaande deuren naar een zonnige stadstuin op het zuiden, biedt dit huis een unieke combinatie van ruimte, charme en comfort.

Wat deze woning extra bijzonder maakt: er is al een flinke stap gezet richting verduurzaming – inclusief warmtepomp en 12 zonnepanelen – wat uitzonderlijk is voor een huis van deze bouwperiode. En hoewel er nog ruimte is voor verdere verduurzaming, zijn de grote stappen alvast gezet. Wel zo fijn. Zo combineer je wonen in een karakteristiek huis met toekomstgericht comfort.

Wat je mag verwachten:

- Een indrukwekkend trappenhuis, hoge plafonds, ornamenten, schouwen, paneeldeuren en visgraat vloeren: het huis ademt authenticiteit.
- Een grote woonkamer met open haard en serre.
- Een fijne woonkeuken met luxe apparatuur, vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin.
- Een werkkamer of speelruimte op de begane grond.
- Drie grote slaapkamers (met mogelijkheid tot vijf), twee badkamers en veel kastruimte.
- Een zonnige stadstuin op het zuiden met volledige privacy. Klein van formaat, maar groots in gemak: je hoeft er geen tuinman op los te laten en hebt toch altijd een groene, rustige plek om buiten te zitten. En er is genoeg plek voor een grote eettafel en een loungeset, voor de lange zomeravonden met vrienden.

Indeling

Begane grond:

Entree, tochtportaal, ruime hal met statig trappenhuis, sta-hoge kelder en toilet met fonteintje.

Werkkamer/bibliotheek aan de voorzijde, royale woonkamer met visgraatvloer, open haard en serre. Grote woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin, hardstenen vloer met vloerverwarming, luxe inbouwapparatuur en een praktische bijkeuken met stortbak en vaste kastenwand.

Eerste verdieping:

Lichte overloop, master bedroom met balkon en walk-in wardrobe, tweede ruime slaapkamer en een royale badkamer met bad, inloopdouche en separaat tweede toilet met fonteintje.

Tweede verdieping:

Grote lichte zolderruimte met zichtbare balken en vaste kasten. Derde slaapkamer met bergzolder en een tweede badkamer met douche, toilet, fonteintje en wasmachineaansluiting. Mogelijkheid om twee extra slaapkamers te creëren.



Omschrijving

De ligging is ideaal: in een rustige, sfeervolle straat op loopafstand van het centrum van Baarn, het NS-station en diverse scholen. Een heerlijk gezinshuis op een toplocatie.

De woning is een aantal jaar geleden gerenoveerd met behoud van de originele stijlkenmerken. De huidige eigenaren hebben het huis smaakvol ingericht en recent verduurzaamd – zonder concessies te doen aan de charme.

Bijzonderheden

- Royale vrijstaande villa met karakter
- Gemeentelijk monument in beschermd dorpsgezicht
- Veel originele stijlkenmerken uit begin 1900
- Zonnige, besloten stadstuin met privacy
- Woonoppervlakte 219 m² | Perceel 272 m²
- Warmtepomp (juni 2024) en 12 zonnepanelen (maart 2024)
- CV-ketel uit 2020
- Gedeeltelijk dubbel glas
- Circa 10 meter boven NAP



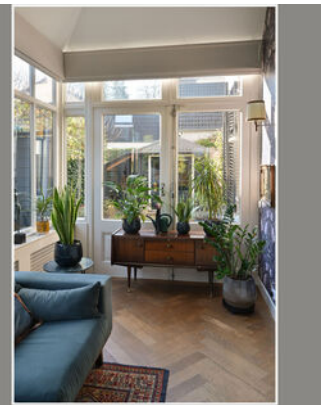
Plattegrond



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

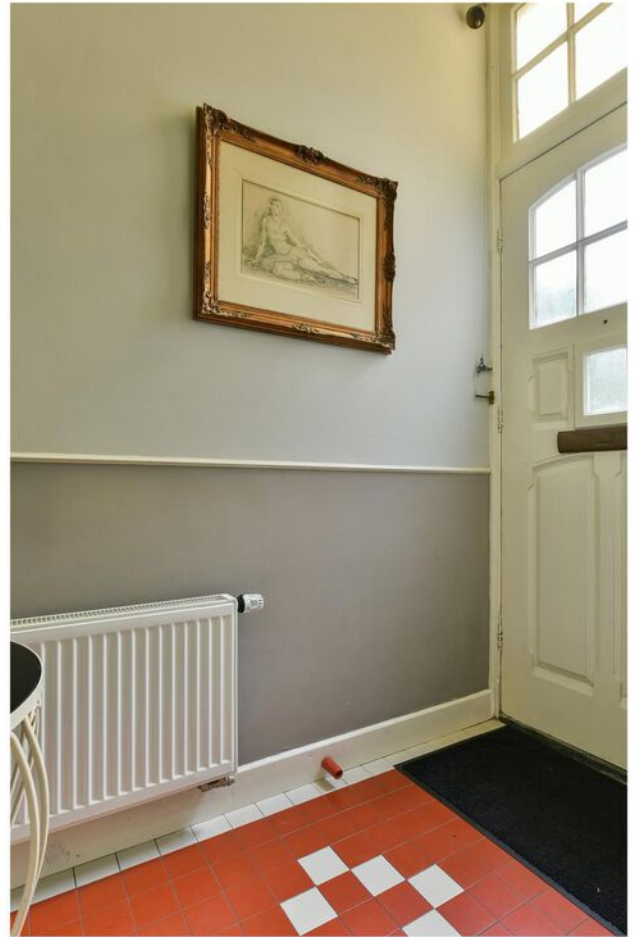












Plattegrond

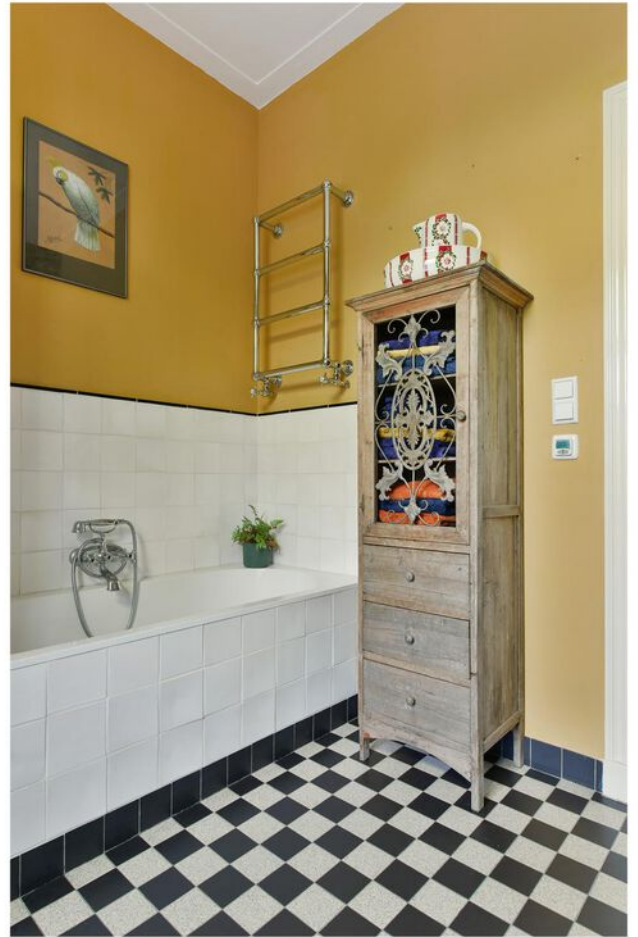


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose









Plattegrond 2e verdieping



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



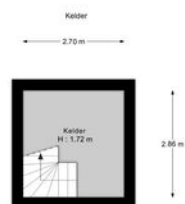
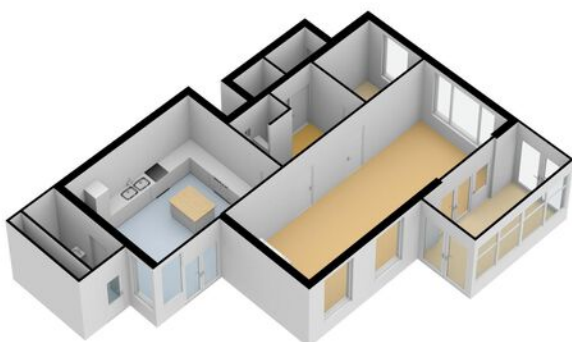
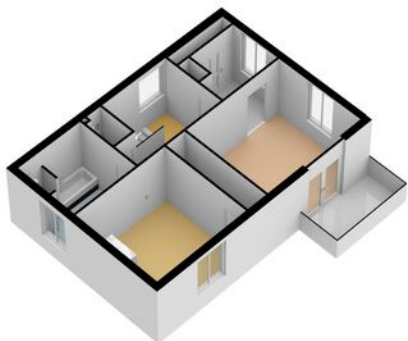








Plattegronden



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GKVDHL

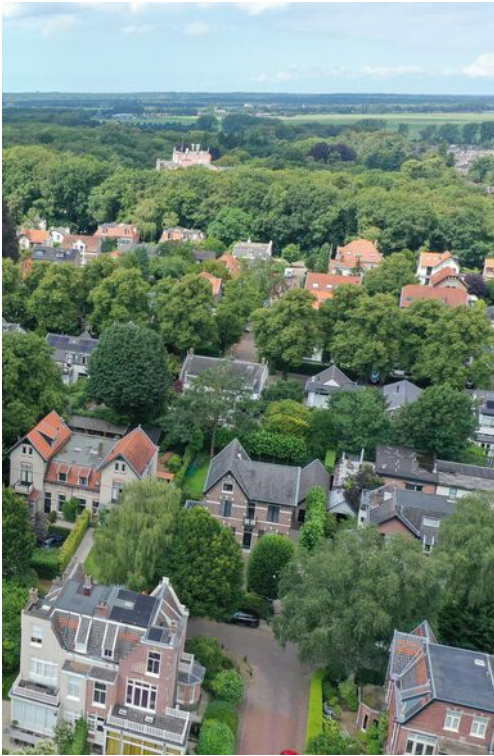


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 298	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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



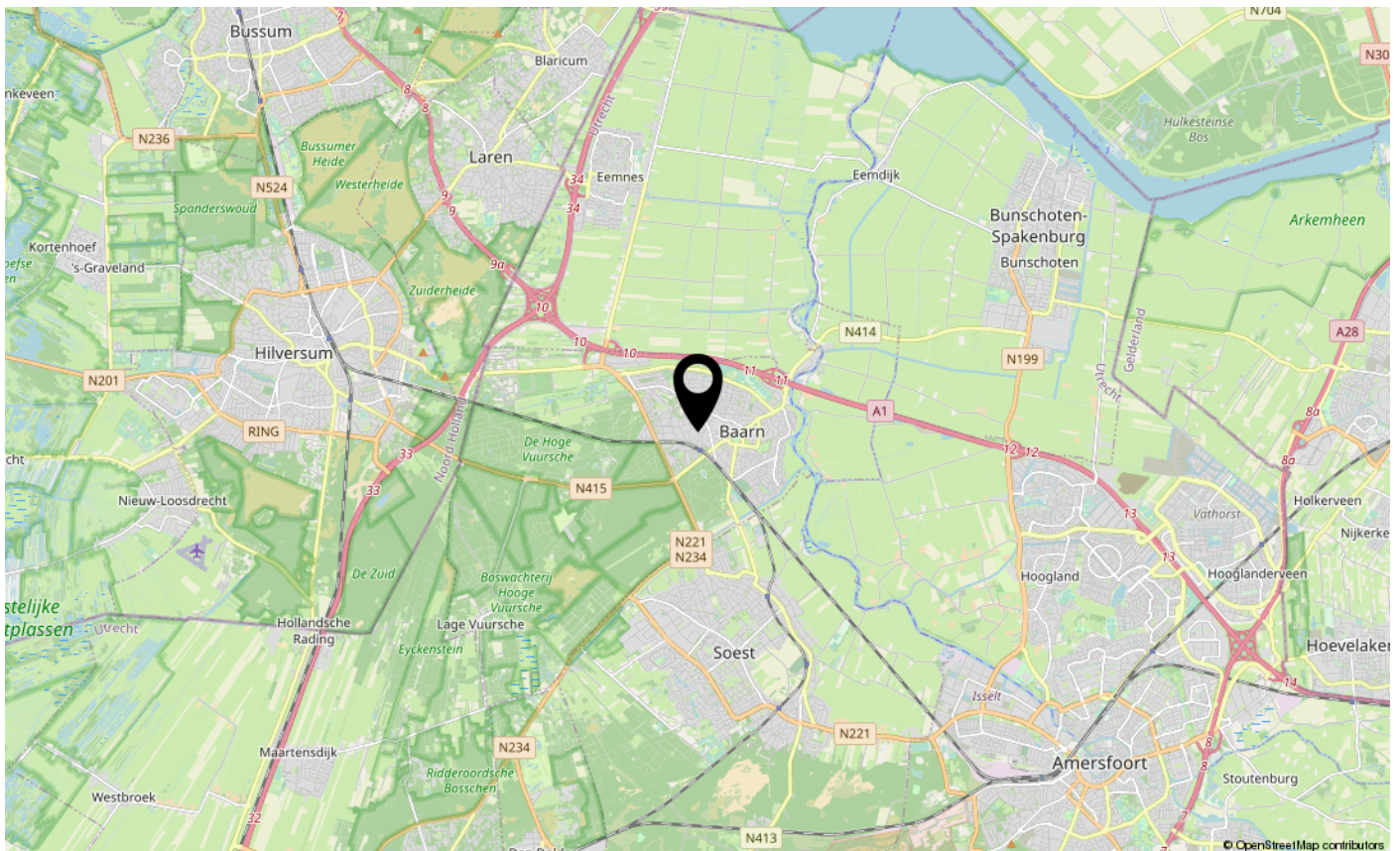
Amaliapark/Transvaal

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. Karel van der Heijdenlaan, Sophialaan,, Oude Utrechtseweg, De Wetstraat.



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'.

Vorbehoud 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 bouwtechnische 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 110 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

