



VOORMA EN WALCH
sinds 1936
MAKELAARS IN HET GOOI

het team

Baarn

Nieuw Baarnstraat 23

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 Bussum, Hilversum, Blaricum, Laren en Huizen. 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:



Carolien Mol

06 - 39 85 80 10

035 - 760 75 55

WELKOM

Wordt dit uw **DROOMWONING?**

**Nieuw Baarnstraat 23
Baarn**

Kenmerken

- | | |
|-----------------------|--|
| • Soort woning: | Eengezinswoning |
| • Aantal kamers | 4 (3 slaapkamers) |
| • Bouwjaar: | 1913 |
| • Woonoppervlakte: | 116 m ² |
| • Inhoud: | 475 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 104 m ² |
| • Isolatie: | Dakisolatie,
muurisolatie,
vloerisolatie |
| • Parkeren | Betaald parkeren |
| • Tuin | 28 m ² |
| • Oplevering | In overleg |

Omschrijving

Charmante stadswoning in hartje Baarn

Rustig wonen midden in het bruisende hart van Baarn? Dat kan in deze karakteristiek en volledig gemoderniseerde stadswoning, gelegen aan een doodlopend straatje en op steenworp afstand van het centrum. Het huis is volledig aangepast aan de eisen van deze tijd, maar met behoud van alle originele stijlkenmerken.

Achter het huis ligt een zonnige, besloten stadstuin met karakteristieke bestrating, een mooie overkapping (voorzien van verstelbare lamellen), een stenen berging en een achterom. De locatie is ideaal: dichtbij het centrum, NS Station Baarn, het Baarnse Bos en op fietsafstand van Kasteel Groeneveld.

Indeling:

Entree, hal met meterkast, trapopgang naar eerste verdieping, toilet met fontein en toegang tot de royale woon-/eetkamer en suite. Deze sfeervolle ruimte is voorzien van een open haard met een Belgisch hardstenen schouw, glas-in-loodramen, vaste kasten, een visgraat vloer met vloerverwarming en houten shutters, die het karakter van het huis nog eens extra onderstrepen.

De halfopen keuken is handgemaakt van massief eikenhout en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker. Via een elektrisch bedienbaar luik bereik je de stahoge kelder.

De lichte serre biedt ruimte aan een werkplek en beschikt over een dubbele inbouwkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-opstelling. Twee dubbele openslaande deuren leiden naar de tuin, waar je dankzij de overkapping met verstelbare lamellen het hele jaar door van kunt genieten.

Eerste verdieping:

Een ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met openslaande deuren naar het balkon, dat zich over de gehele breedte van de woning uitstrekt. Wat direct opvalt is de extreem hoge nok, die de slaapkamer extra ruim doet aanvoelen. De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De twee andere slaapkamers zijn speels en slim ingedeeld, elk met een op maat gemaakte slaapvide. Vanuit de overloop is tevens de praktische bergvliering bereikbaar.

Kortom: een huis om direct verliefd op te worden en ook geheel gemoderniseerd zonder iets van de oorspronkelijke charme in te boeten.

Bijzonderheden:

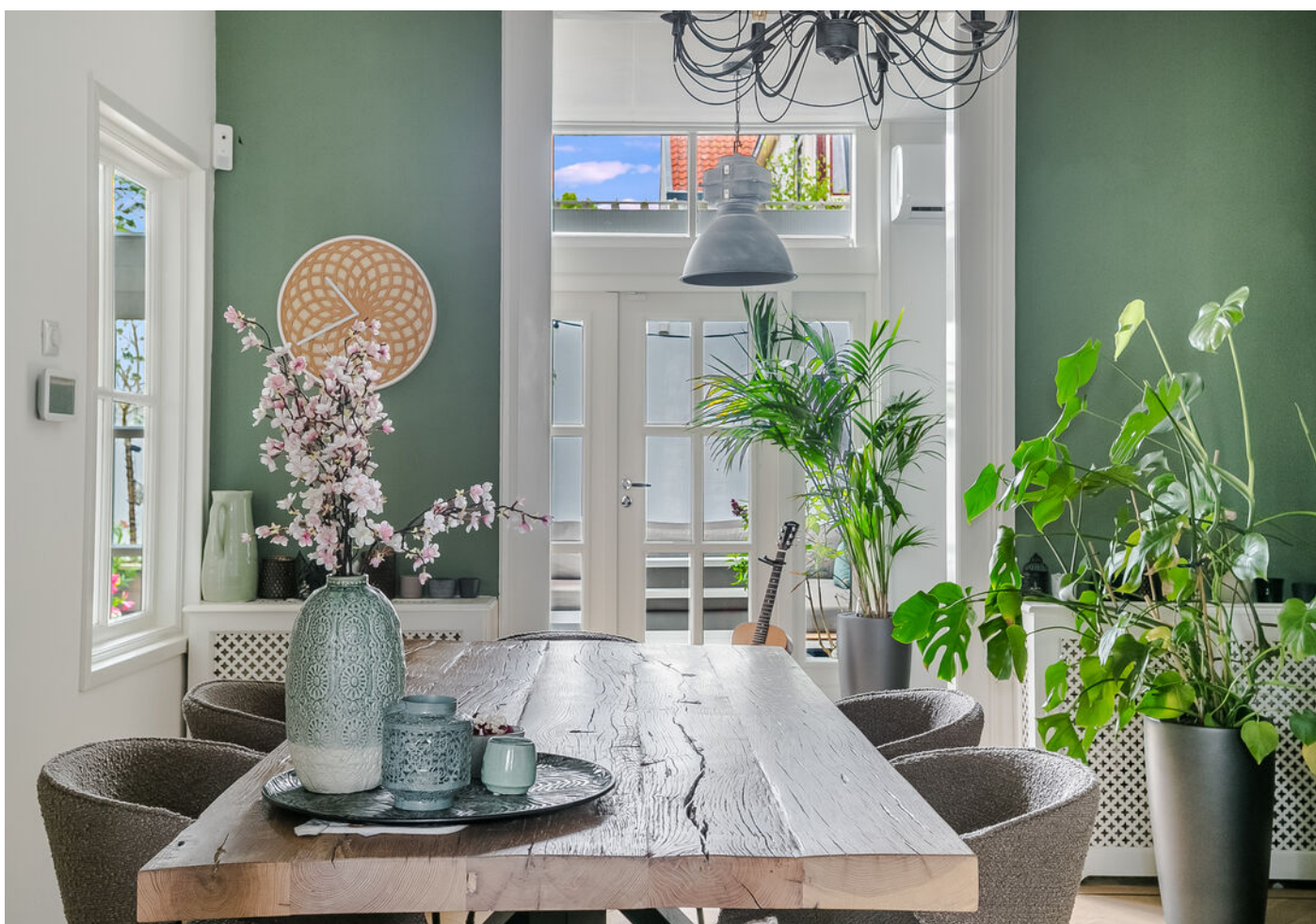
- energielabel B;
- volledig gemoderniseerd met behoud van karakter;
- airconditioning in serre met capaciteit voor de gehele begane grond;
- airconditioning in slaapkamers;
- vloerverwarming in woonkamer, eetkamer en serre;
- handgemaakte massief eiken keuken;
- veel bergruimte;
- woonoppervlakte 116 m².





































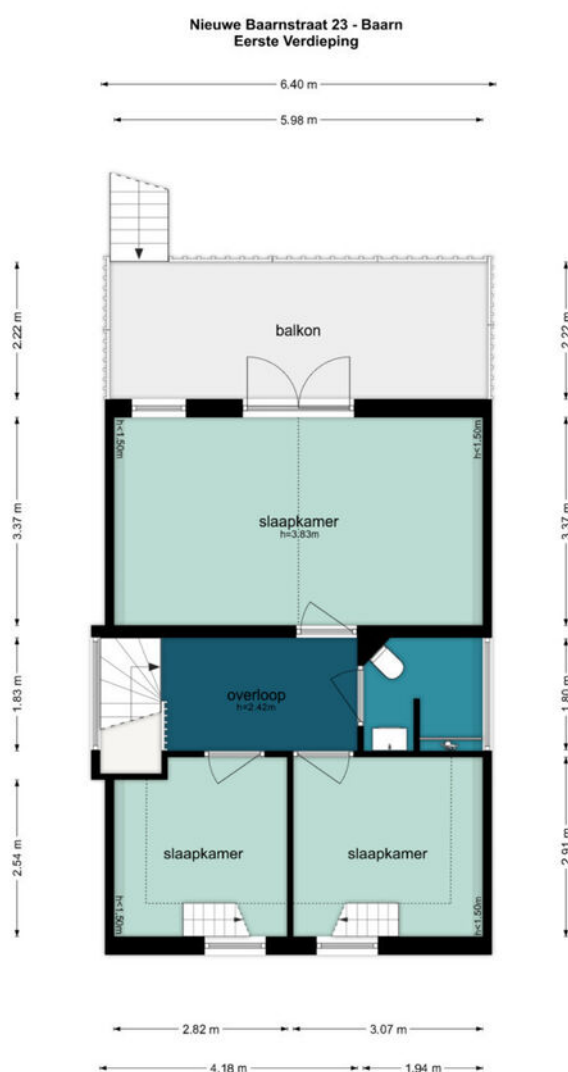


Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl

Plattegrond eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl

Nieuw Baarnstraat 23

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

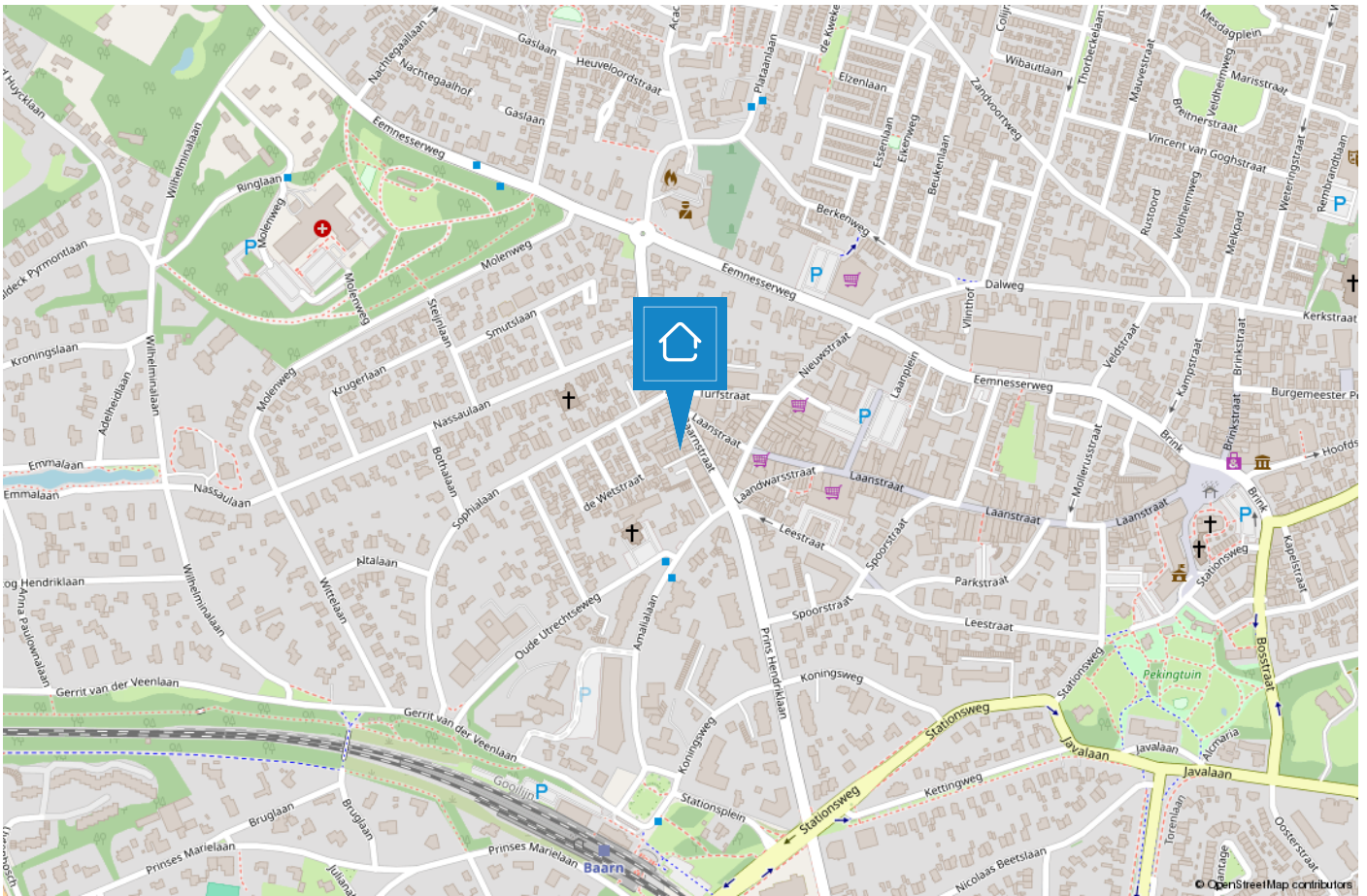
Uw referentie: NieuweBaarnstr23 CM



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Baarn	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 324	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 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?



HET TEAM



“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 Huizerweg 124 te Bussum om ons team te ontmoeten.

“Wij denken en voelen graag met u mee.”



Kleis

Partner en kantoordirecteur Kleis Kooistra (1980) MScRE is sinds 2001 werkzaam als Register Makelaar & Register Taxateur in het Gooi. Het Gooi is zijn werkgebied en met name Hilversum, Bussum, Naarden en ook Wijdemeer beschouwd hij tot zijn expertisegebied. Kennis, veel ervaring en een groot (lokaal) netwerk zijn de 'added values' van Kleis.



Garbrand

Garbrand Voorma en Jacques Walch hebben in 1983 dit prachtige bedrijf opgestart en uitgebreid tot wat het nu is, een prachtig bedrijf met inmiddels 5 filialen! Garbrand is onze rots in de branding als het gaat om taxaties. Garbrand taxeert al sinds jaar en dag met veel plezier en kennis de meest uiteenlopende objecten.



Carolien

Carolien is een gedreven Kandidaat Register Makelaar Taxateur. Met haar snelle Mini Cooper is zij haar concurrenten altijd een stap voor. Door haar commerciële achtergrond is zij zeer actief bij de aan- en verkoop van woningen. En doordat zij geboren en getogen in het Gooi is, is haar netwerk groot en kent ze de omgeving zeer goed.



Marie-Louise

Marie-Louise werkt al vele jaren met passie en veel enthousiasme als Register Makelaar / Register Taxateur. Ze staat voor professioneel advies, persoonlijke aanpak, integriteit en optimale service. Ze is getrouwd en heeft 3 kids en woont al meer dan 20 jaar met veel plezier in "Het Gooi".



Nicolette

Nicolette is sinds 2018 in dienst bij Voorma en Walch. Zij heeft haar ervaring opgedaan bij verschillende vestigingen binnen Voorma en Walch. Sinds eind 2020 is zij Office Manager van kantoor Bussum. Voor onze klanten is zij het eerste aanspreekpunt, daarnaast biedt zij ondersteuning aan het makelaarsteam en is de duizendpoot binnen onze vestiging.



Rogier

Makelaar in opleiding Rogier is de jongste aanwinst van ons team. Na een lange carrière in de journalistiek heeft hij de overstap gemaakt naar Voorma en Walch, waar hij werkzaam is als makelaar binnendienst. Totdat hij zijn papieren heeft gehaald, ondersteunt hij met veel enthousiasme, leergierigheid en toewijding de makelaars.

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