



VIJF EXCLUSIEVE LUXE HOFVILLA'S



VIJF EXCLUSIEVE LUXE HOFVILLA'S

In het schilderachtige Baarn zijn vijf exclusieve hofvilla's ontwikkeld, op steenworp afstand van het gerenoveerde Cantonspark – een monumentaal park vol historie. De ligging, strategisch tussen het groene bos, het levendige centrum en de uitgestrekte polder, is ongeëvenaard. Binnen enkele minuten wandel je naar de rivier de Eem, het bruisende centrum van Baarn of het betoverende Baarnse Bos, dat op slechts tien minuten lopen ligt.

Baarn, een charmant dorp met 25.000 inwoners, biedt de ideale balans tussen rust en voorzieningen. Het gezellige centrum, het NS-station en diverse scholen liggen allemaal binnen handbereik, terwijl de omliggende natuur uitnodigt tot ontspanning en avontuur. De uitgestrekte bossen en heidevelden, perfect voor wandel- en fietstochten, leiden je naar pittoreske bestemmingen zoals Lage Vuursche, Hilversum en Laren. Ook de rivier de Eem, die door de prachtige Arkeheem-Eemland polder slingert, biedt een adembenemend uitzicht en is beroemd om zijn vogelrijke gebieden.

IN DEZE BROCHURE

LOCATIE

- 01 vijf exclusieve hofvilla's
- 02 in deze brochure
- 04 ligging in Baarn

ALGEMEEN

- 54 uw woning op maat
- 55 verkoopinformatie
- 56 colofon

HET PLAN

- 06 het ontstaan van het hof
- 07 gemeenschappelijk groen en parkeren
- 09 meer dan 60 bomen
- 10 3 typen woningen

DE WONINGEN

- 14 woning 1
- 22 woning 2
- 30 woning 3
- 38 woning 4
- 46 woning 5



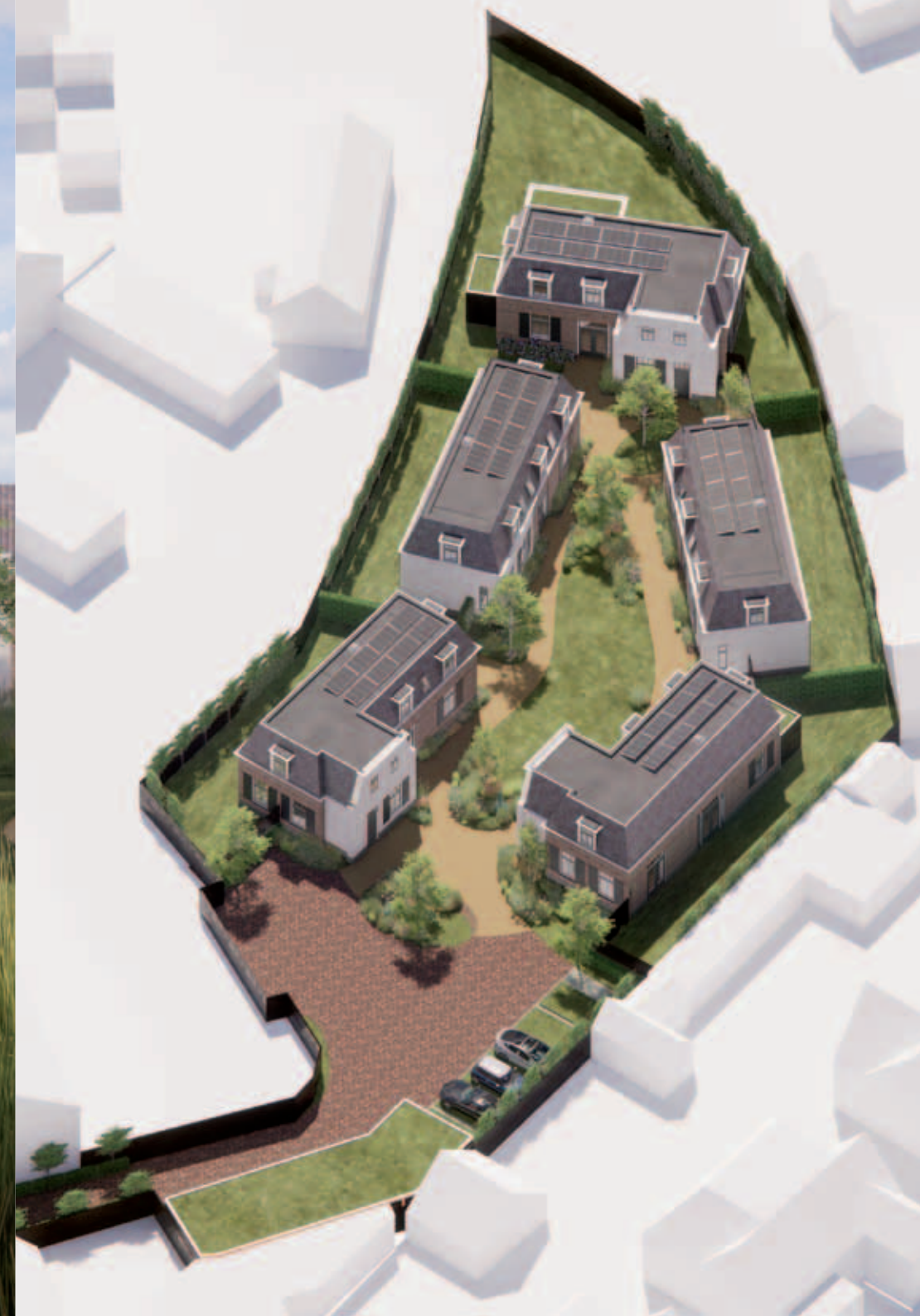
LIGGING IN BAARN



HET ONTSTAAN VAN HET HOFJE

Het bijzondere hofje is ontstaan op de locatie van voormalige kwekerij en plantengroothandel Van den Berg, waar jarenlang miljoenen planten werden gekweekt. Het besloten karakter van dit groene terrein inspireerde de ontwikkelaar in 2017 om hier een exclusief hofje te realiseren, met een aantal luxe, vrijstaande hofwoningen.

Het ontwerp is geïnspireerd op de monumentale hofjes in steden als Utrecht, Haarlem en Amsterdam, waar bewoners genieten van een gezamenlijke, vaak af te sluiten, binnenplaats. De rijke historie van de kwekerij vormde de basis voor het ontwerp van de gezamenlijke, groen ingerichte binnentuin. Een plek die tegelijkertijd privacy, rust en veiligheid biedt – een unieke woonomgeving in het hart van het dorp.



GEMEENSCHAPPELIJK GROEN EN PARKEREN

Elke villa heeft uitzicht op het charmante hofje, met elegant straatwerk, statige bomen en een strook groen langs de gevel.

Aan de achterzijde beschikken de villa's over een tuin in de breedte, die is omgeven door een zorgvuldig geplaatste lijn van acht groenblijvende leibomen. Deze zorgen voor extra privacy naar de omliggende percelen.

De rust en het gevoel van veiligheid worden gewaarborgd doordat voertuigen op eigen terrein, maar niet in het hof zelf geparkeerd worden. Iedere woning heeft een eigen parkeerplaats onder de gezamenlijke carport. Ook zijn er naast de carports parkeerplaatsen voor o.a. bezoekers.

Bij de entree in de carport is een aparte stroomvoorziening. Hier kunnen de toekomstige bewoners besluiten om bijvoorbeeld een toegangshek met bellentableau of intercom te realiseren.

Oog voor detail met een hoogwaardige afwerking

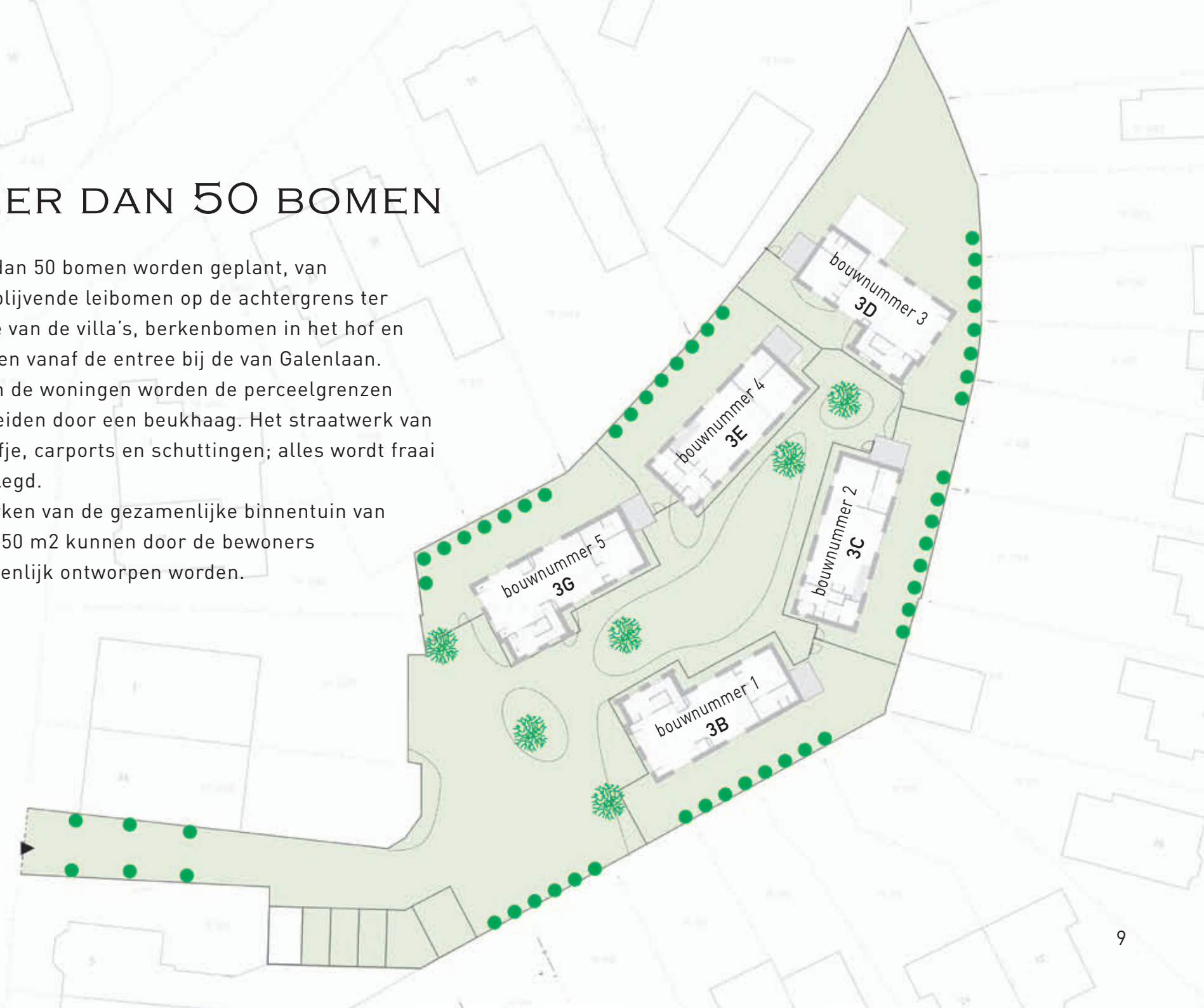
De woningen zijn ontworpen met oog voor detail en een hoogwaardige afwerking van de gevels. De buitenzijde wordt gekenmerkt door traditionele houten kozijnen, luiken, kalei-pleister met gemetselde plint en fraai metselwerk. Binnen zorgen hoge plafonds van circa 3 meter op de begane grond en 2,60 m op de verdieping voor een ruimtelijk gevoel. Daarnaast zijn de woningen uiterst duurzaam (energielabel A+++), volledig gasloos en worden ze verwarmd met een eigen luchtwarmtepomp. Op de daken worden per woning voldoende zonnepanelen geplaatst conform de Beng-berekening (circa 8 per woning), waardoor het energieverbruik wordt geminimaliseerd.

Elke woning wordt gasloos opgeleverd en verwarming en koeling (geen airco) worden verzorgd door een eigen warmtepomp en zonnepanelen op de daken



MEER DAN 50 BOMEN

Meer dan 50 bomen worden geplant, van groenblijvende leibomen op de achtergrens ter hoogte van de villa's, berkenbomen in het hof en leilinden vanaf de entree bij de van Galenlaan. Tussen de woningen worden de perceelgrenzen gescheiden door een beukhaag. Het straatwerk van het hofje, carports en schuttingen; alles wordt fraai aangelegd. De perken van de gezamenlijke binnentuin van circa 950 m² kunnen door de bewoners gezamenlijk ontworpen worden.



DRIE TYPEN WONINGEN

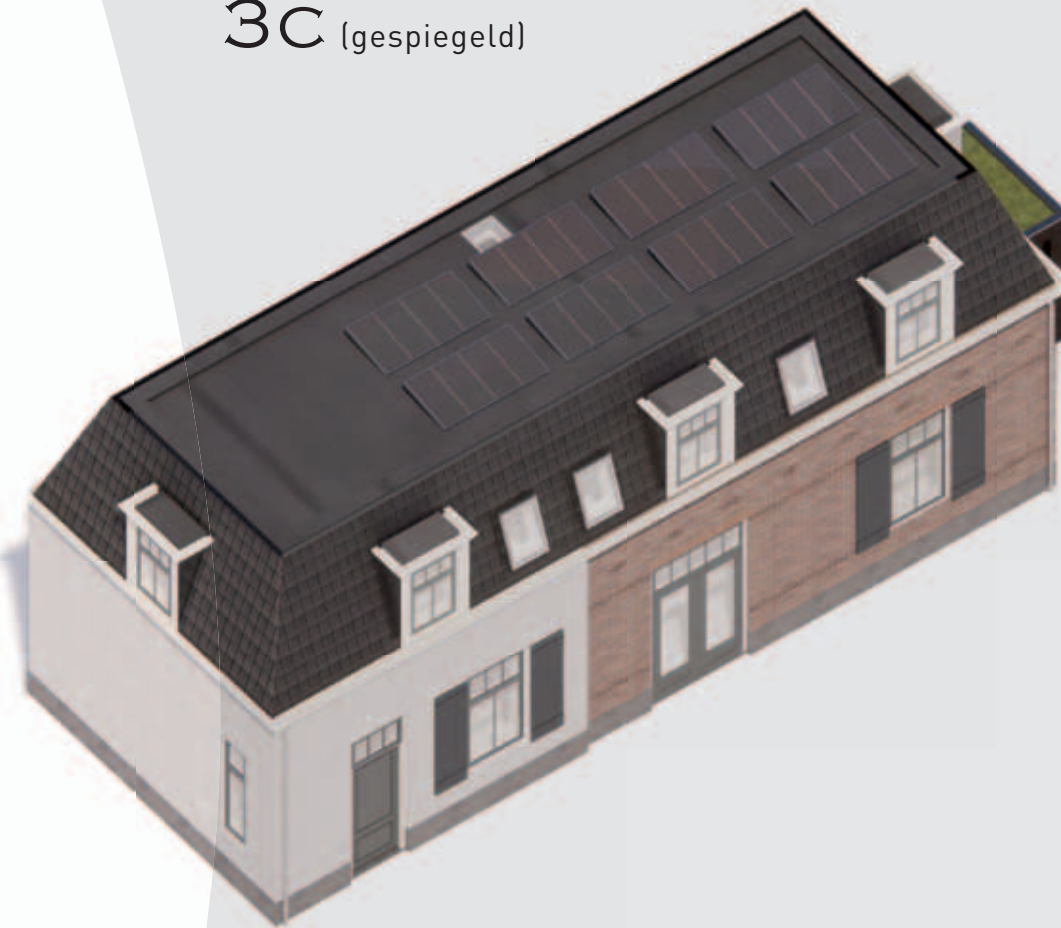
Het hofje bestaat uit drie typen woningen. Levensloopbestendig doordat er een slaapkamer en badkamer op de begane grond is. De indeling omvat een hal, riante woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers, 3 toiletten en 2 badkamers, waarvan 1 slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer op de begane grond kan ook gewijzigd worden in studeerkamer, speelkamer of toegevoegd worden aan de woonkamer. Er zijn aangrenzende bergingen en iedere woning heeft een eigen achterom naar de brede achtertuin.

Iedere villa staat op eigen grond en voor het gezamenlijke hofje wordt een beheervereniging opgericht. Daar kunnen alle wensen voor het wonen in het hofje nader worden uitgewerkt.

Voordelen van nieuwbouw:
nieuw is onbeschreven,
energieruiver, zorgelozer,
veiliger, voordeliger
en stiller

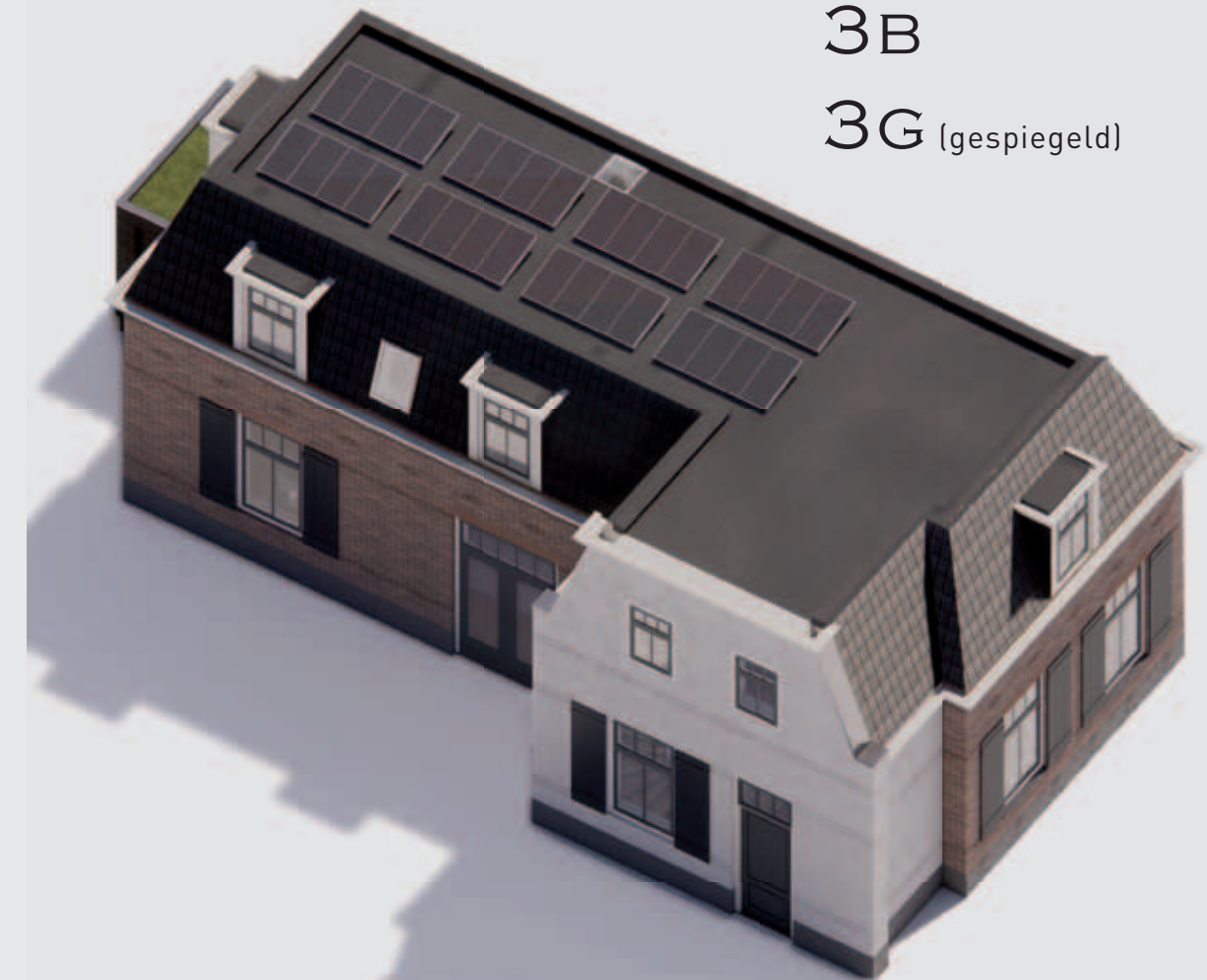
3E

3C (gespiegeld)



3B

3G (gespiegeld)





Het hofje straalt de charme van een historisch hofje uit. Bewoners plaatsen zelf de keuken waarbij de installaties voorbereid worden door de aannemer. Ook vloer- en wandafwerking alsmede raambekleding kunnen de nieuwe bewoners naar eigen smaak realiseren.

BOUWNUMMER 1

van Galenlaan 3B

Woning 1 bevindt zich aan de rechterzijde van het hof. Het is de gespiegelde versie van de woning aan de overzijde. Deze 2 woningen vormen het begin van het hof. De 25 meter brede zuidgerichte tuin is helemaal omsloten. De uitbouw vormt de entree met garderobe. Tevens bevindt zich hier de meterkast, een toilet en de trap naar boven. Deze woning heeft een eigen parkeerplaats onder de gezamenlijke carport aan het begin van het terrein.





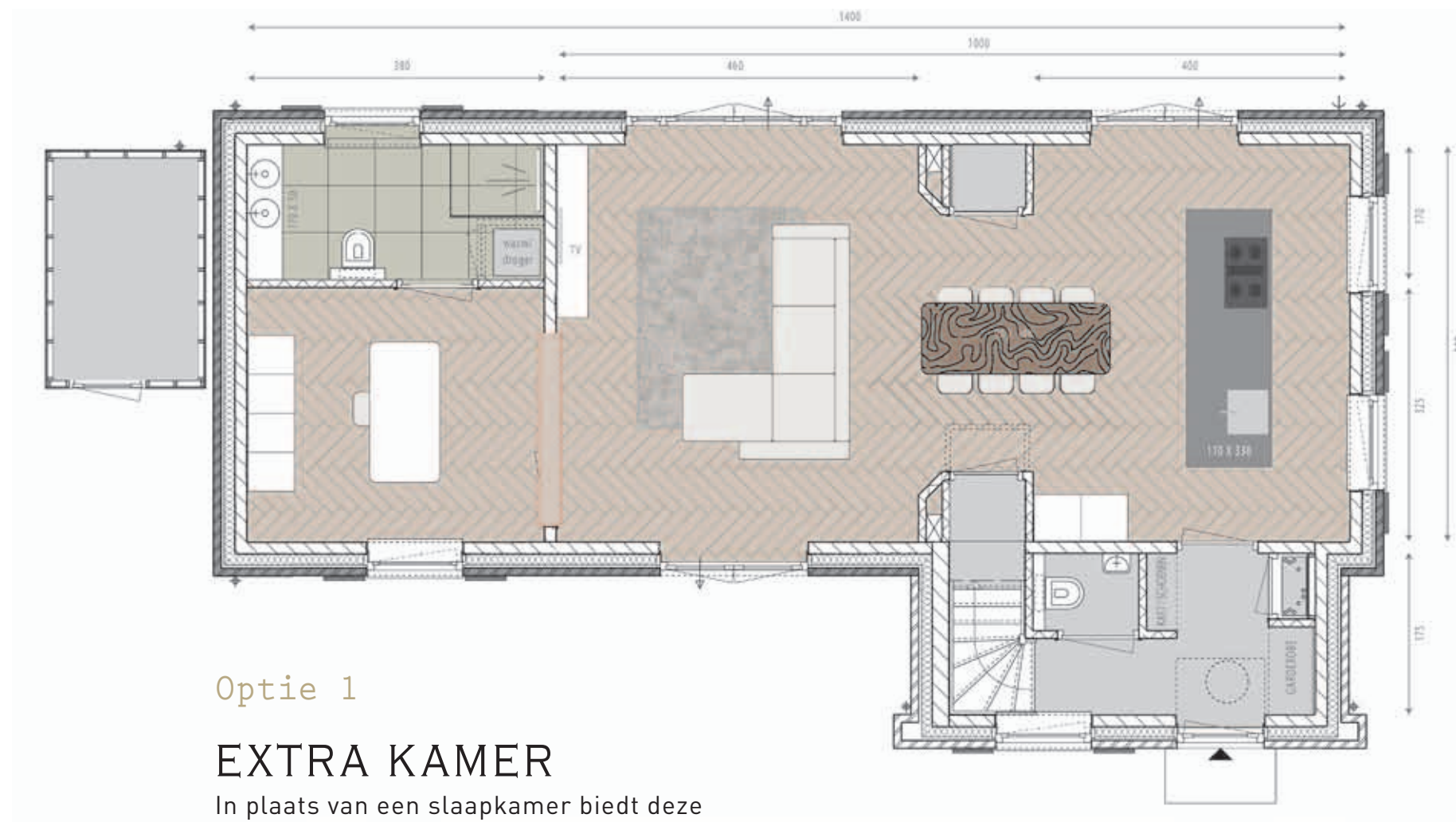
BEGANE GROND

met slaapkamer, ruimte voor kledingkasten, badkamer met inloopdouche, tweede toilet en ruimte voor wasmachine en droger



VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met ruimte voor bedden van minimaal 140 cm breed, een berging/technische ruimte met techniek zoals WTW-installatie en warmtepomp, een badkamer met bad en inloopdouche incl de mogelijkheid voor een dubbele wastafel. Optioneel een tweede aansluiting voor de wasmachine en droger.



Optie 1

EXTRA KAMER

In plaats van een slaapkamer biedt deze optie een werk- of speelkamer op de begane grond, al dan niet afgescheiden door openslaande deuren.



HIGHLIGHTS

TOTAAL GROND OPPERVLAKTE: circa 265 m²

WAARVAN CARPORT 13 m²

GEZAMENLIJKE BINNENTUIN: circa 950 m²

LIGGING: Zuid

BRUTO INHOUD: circa 656 m³

GEBRUIKSOPPERVLAKTE TOTAAL: circa 154 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE BEGANE GROND: circa 82 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE VERDIEPING: circa 72 m²

SLAAPKAMERS: 4

BADKAMERS: 2

TOILETTEN: 3

PLAFONDHOOGTE BEGANE GROND: circa 3 m

ENERGIELABEL: A+++

gasloos, eigen warmtepomp en zonnepanelen

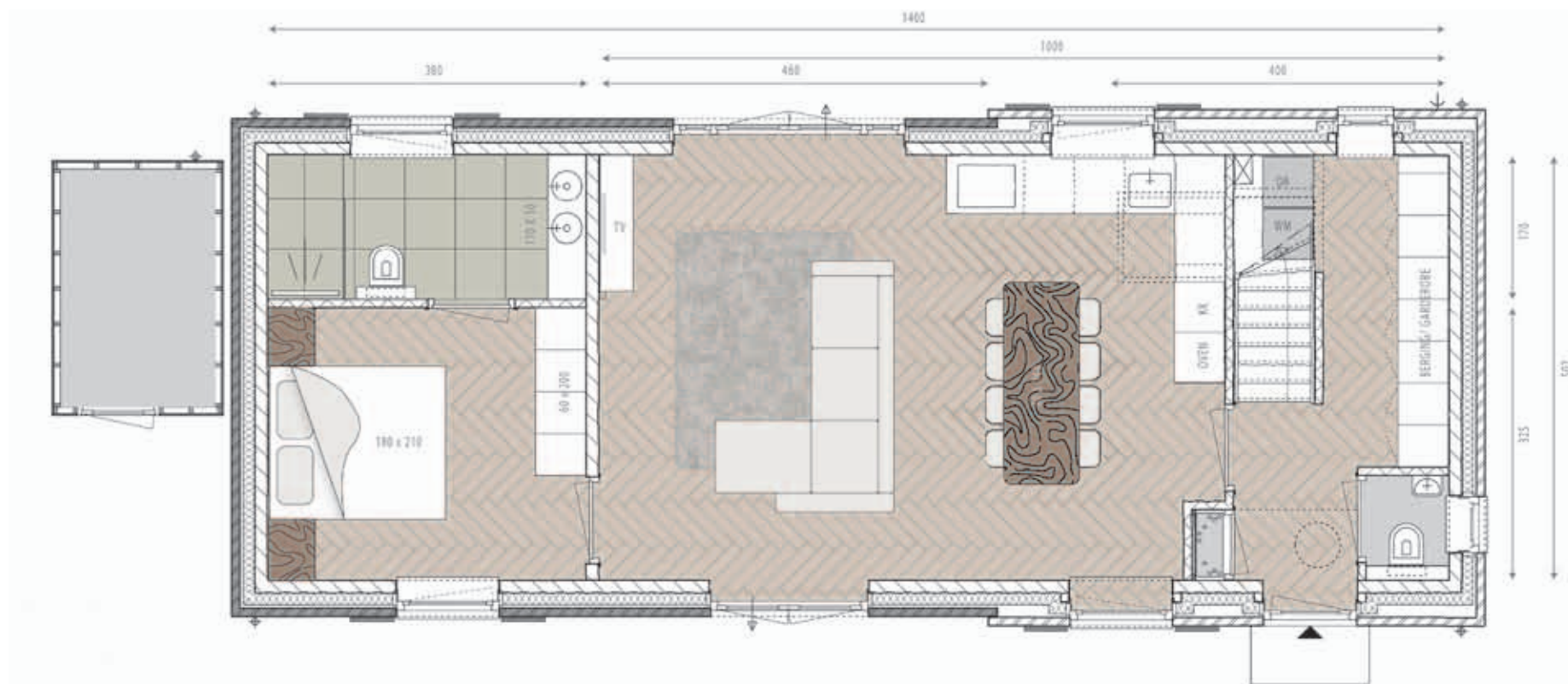


BOUWNUMMER 2

van Galenlaan 3C

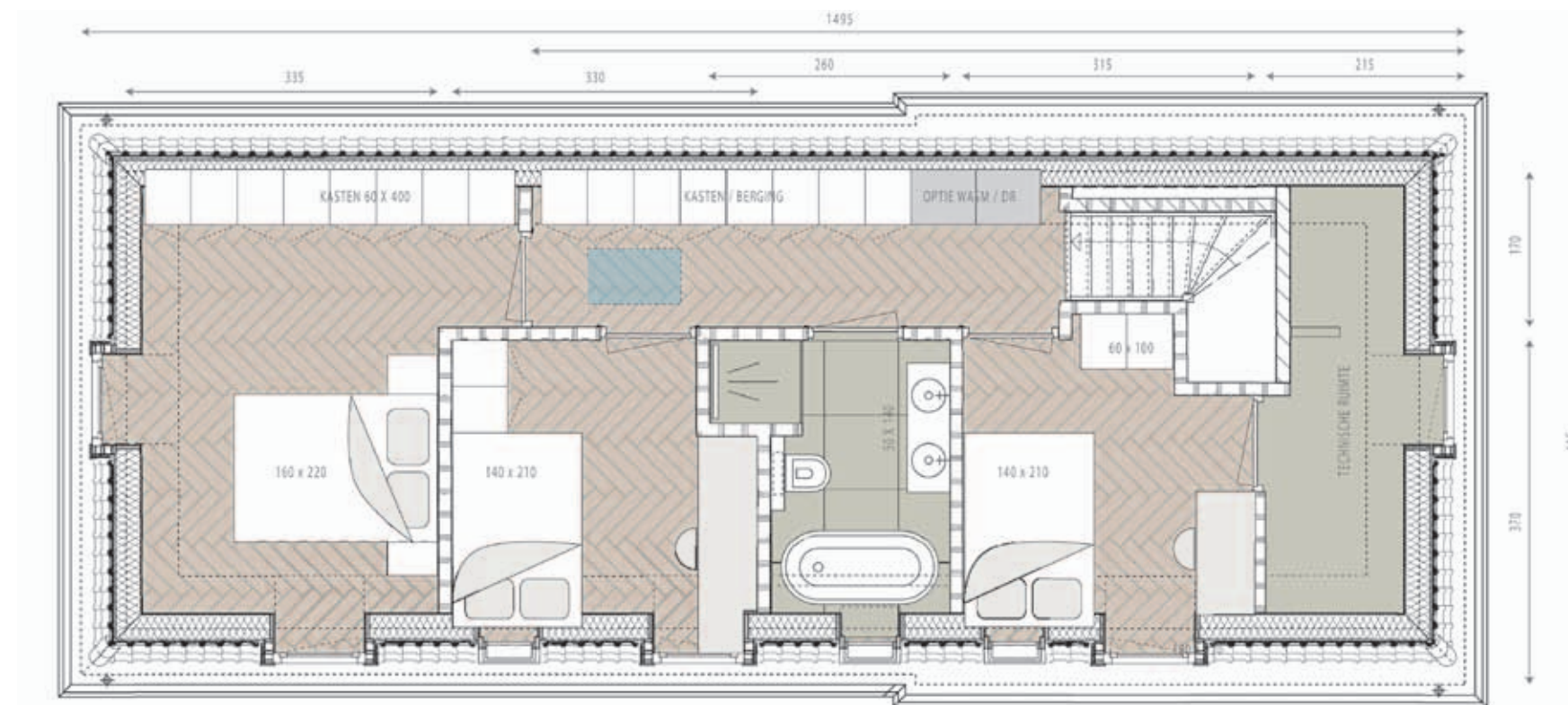
Woning 2 bevindt zich aan de rechterzijde in het midden van het hof. Een ruim 14 meter brede woning met een circa 22 meter brede achtertuin die Zuidoost gericht is. Wat een zee van ruimte. Aan de buitenzijde is de woning deels wit kalei-pleister, deels opgetrokken uit baksteen. Een hele sfeervolle vrijstaande woning met eigen parkeerplaats onder de geamenlijke carport.





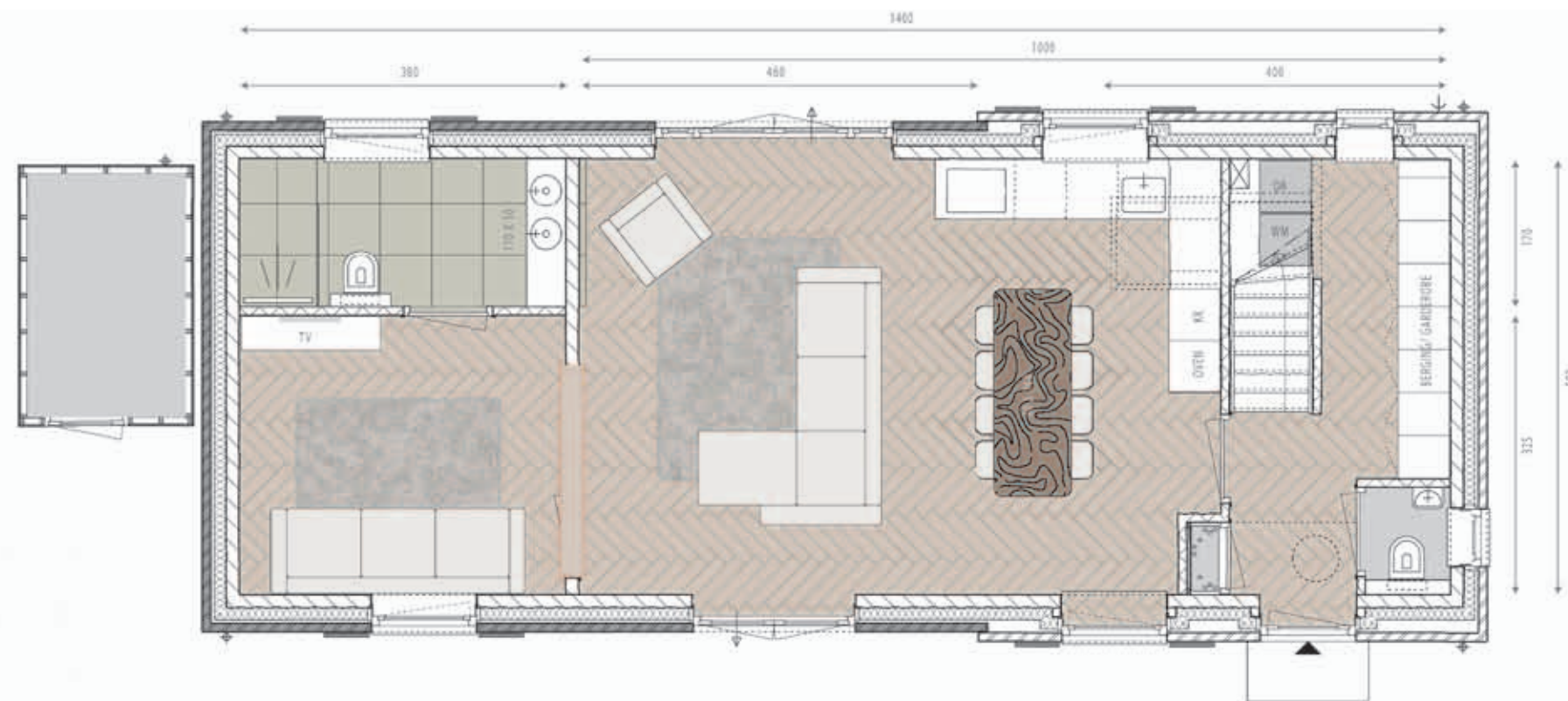
BEGANE GROND

met slaapkamer, ruimte voor kledingkasten, badkamer met inloopdouche en tweede toilet. Onder de trap is er ruimte voor een wasmachine en droger



VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met ruimte voor bedden van minimaal 140 cm breed, een berging/technische ruimte met techniek zoals WTW-installatie en warmtepomp, een badkamer met bad en inloopdouche incl de mogelijkheid voor een dubbele wastafel. Optioneel een tweede aansluiting voor de wasmachine en droger.



Optie 1

EXTRA KAMER

In plaats van een slaapkamer biedt deze optie een werk- of speelkamer op de begane grond, al dan niet afgescheiden door openslaande deuren.



HIGHLIGHTS

TOTAAL GROND OPPERVLAKTE: circa 220 m²

WAARVAN CARPORT 13 m²

GEZAMENLIJKE BINNENTUIN: circa 950 m²

LIGGING: Oost

BRUTO INHOUD: circa 578 m³

GEBRUIKSOPPERVLAKTE TOTAAL: circa 134 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE BEGANE GROND: circa 72 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE VERDIEPING: circa 62 m²

SLAAPKAMERS: 4

BADKAMERS: 2

TOILETTEN: 3

PLAFONDHOOGTE BEGANE GROND: circa 3 m

ENERGIELABEL: A+++

gasloos, eigen warmtepomp en zonnepanelen



BOUWNUMMER 3

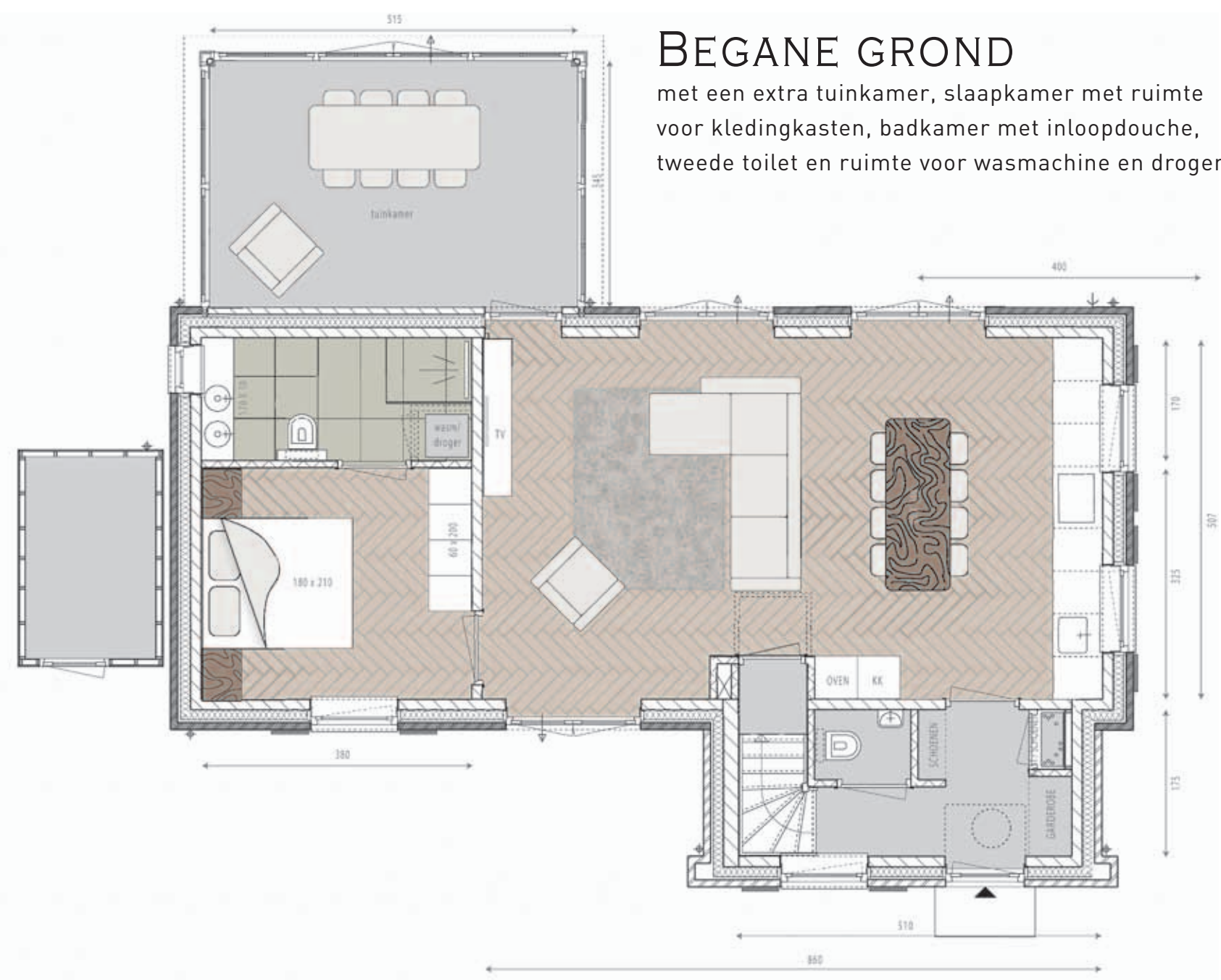
van Galenlaan 3D

Woning 5 bevindt zich achterin het hof en is een echte blikvanger. Deze grootste vrijstaande woning heeft veel extra's. Een mooie grote tuin rondom, optimale privacy en toch in contact met de andere bewoners door de openslaande deuren naar de binnentuin. Uiteraard is er ook hier een berging en een achterom zoals bij de andere woningen, maar deze woning heeft aan de achterzijde ook nog een ruime serre. Beneden wonen, slapen en werken is hier mogelijk. Links van de tuin is al van oudsher een enorme groene oase. De eigen leibomen aan de rechterzijde geven veel sfeer en privacy in deze tuin. Deze woning beschikt over de grootste eigen parkeerplaats van 20 m2 onder de gezamenlijke carport.



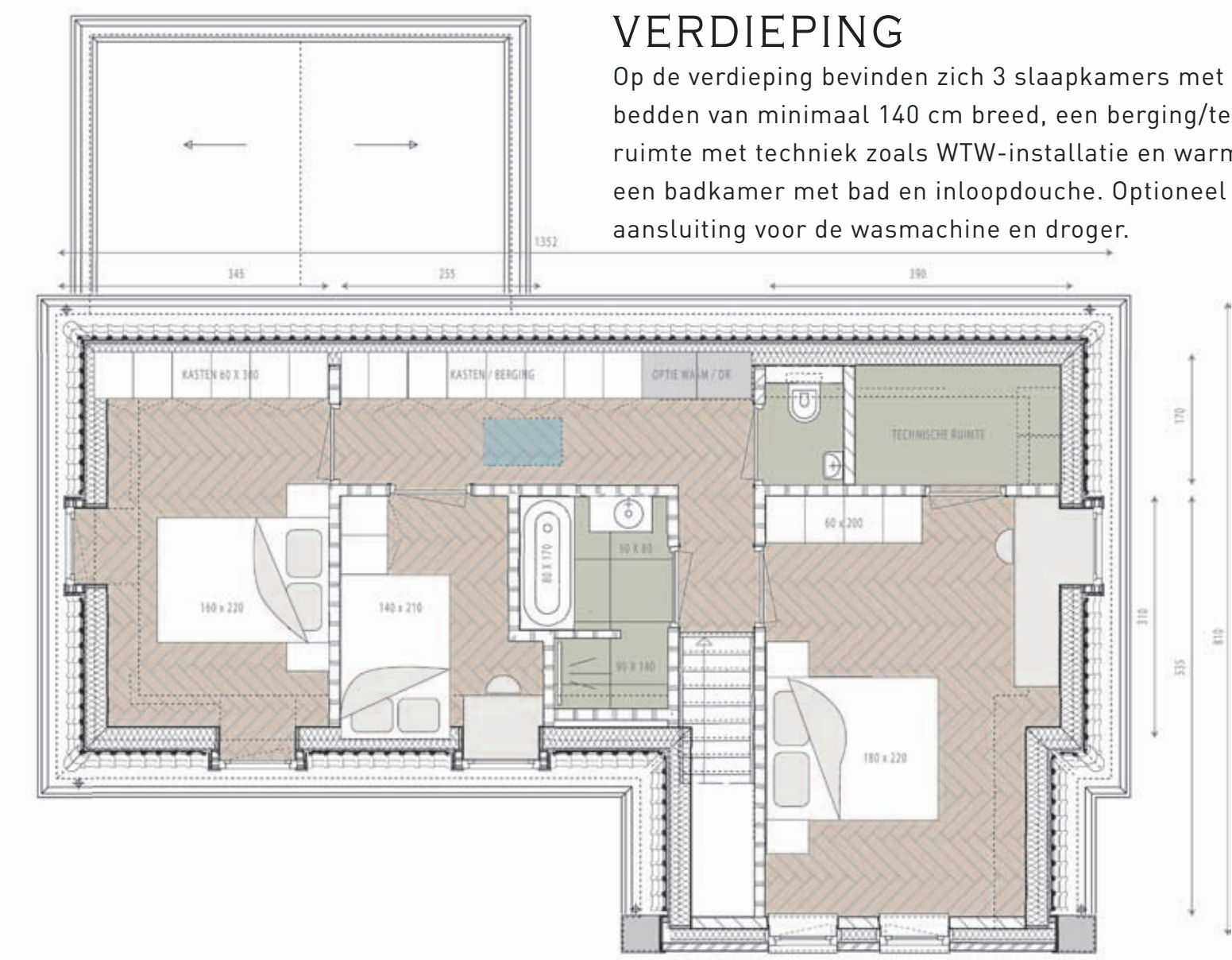
BEGANE GROND

met een extra tuinkamer, slaapkamer met ruimte voor kledingkasten, badkamer met inloopdouche, tweede toilet en ruimte voor wasmachine en droger.



VERDIEPING

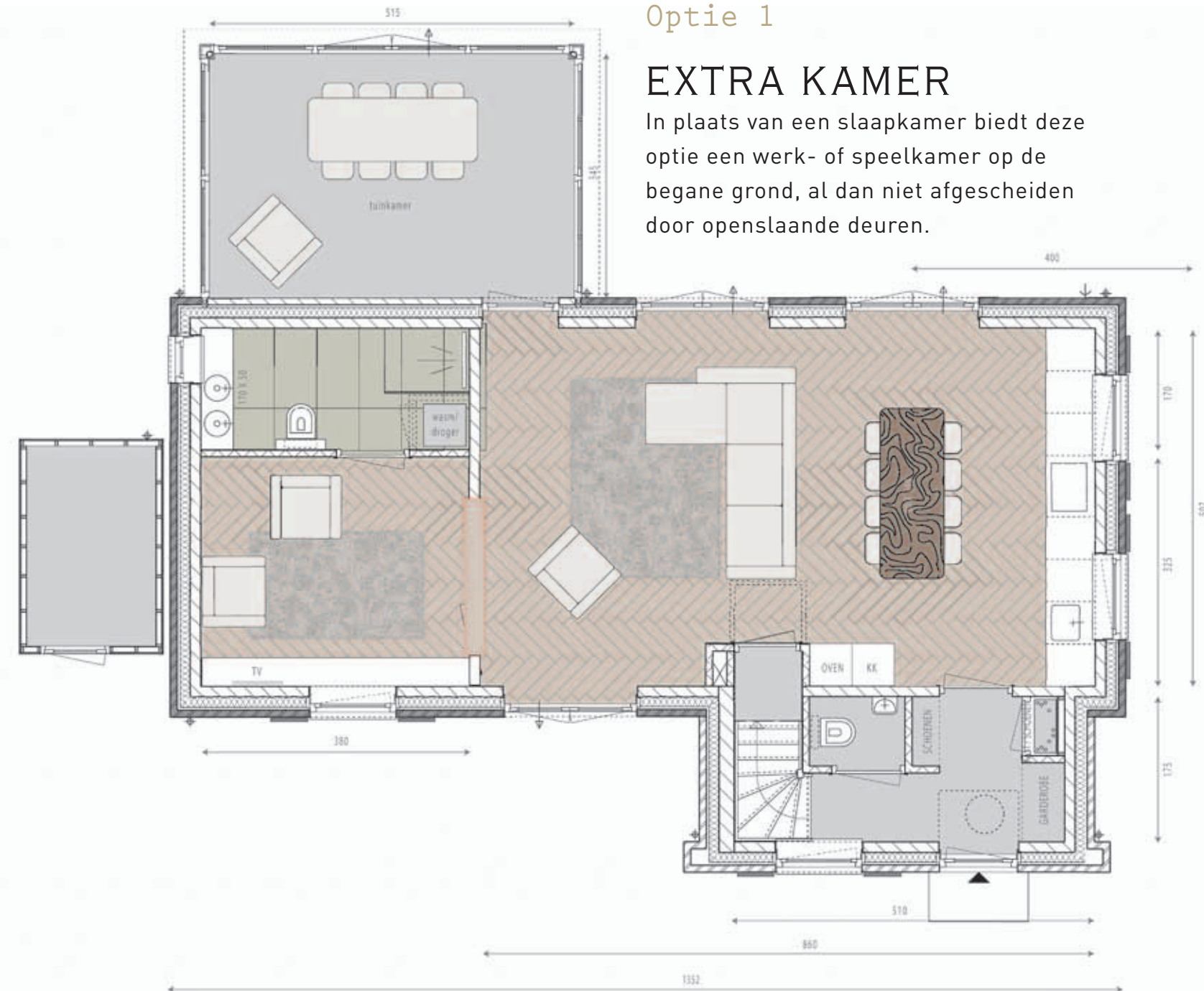
Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met ruimte voor bedden van minimaal 140 cm breed, een berging/technische ruimte met techniek zoals WTW-installatie en warmtepomp, een badkamer met bad en inloopdouche. Optioneel een tweede aansluiting voor de wasmachine en droger.



Optie 1

EXTRA KAMER

In plaats van een slaapkamer biedt deze optie een werk- of speelkamer op de begane grond, al dan niet afgescheiden door openslaande deuren.



HIGHLIGHTS

TOTAAL GROND OPPERVLAKTE: circa 420 m²

WAARVAN CARPORT 20 m²

GEZAMENLIJKE BINNENTUIN: circa 950 m²

LIGGING: Noordoost

BRUTO INHOUD: circa 601 m³,
excl tuinkamer van circa 71 m³

GEBRUIKSOPPERVLAKTE TOTAAL: circa 158 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE BEGANE GROND:

circa 75 m² + tuinkamer circa 18 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE VERDIEPING: circa 65 m²

SLAAPKAMERS: 4

BADKAMERS: 2

TOILETTEN: 3

PLAFONDHOOGTE BEGANE GROND: circa 3 m

ENERGIELABEL: A+++

gasloos, eigen warmtepomp en zonnepanelen

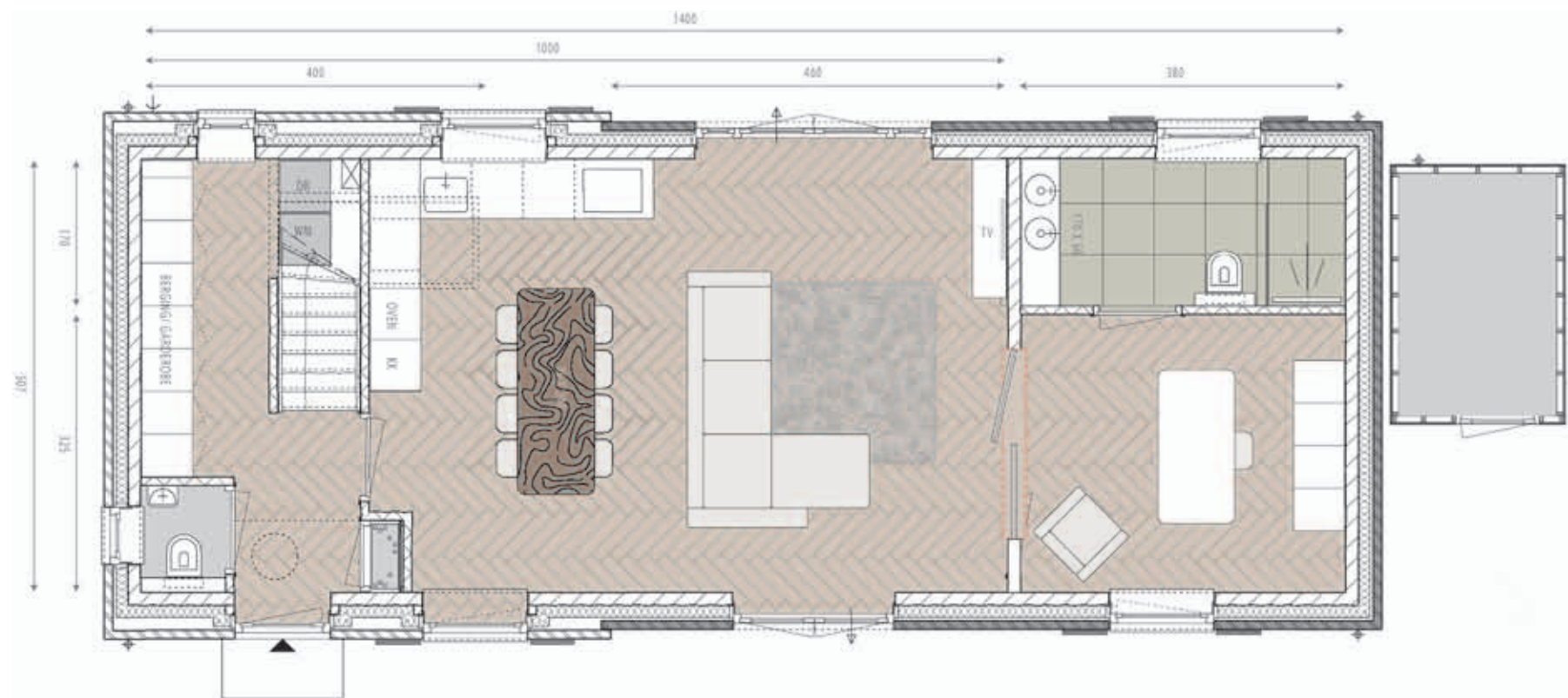


BOUWNUMMER 4

van Galenlaan 3E

Woning 4 bevindt zich aan de linkerzijde in het midden van het hof. Een ruim 14 meter brede woning met een 19 meter brede achtertuin. De tuin grenst aan een blijvend groene erfgrens. Ook de eigen leibomen waarborgen de privacy in deze tuin. Deze woning heeft een eigen parkeerplaats van 17 m² onder de gezamenlijke carport.





Optie 1

EXTRA KAMER

In plaats van een slaapkamer biedt deze optie een werk- of speelkamer op de begane grond, al dan niet afgescheiden door openslaande deuren.



HIGHLIGHTS

TOTAAL GROND OPPERVLAKTE: circa 219 m²

WAARVAN CARPORT 13 m²

GEZAMENLIJKE BINNENTUIN: circa 950 m²

LIGGING: Noordwest

BRUTO INHOUD: circa 578 m³

GEBRUIKSOPPERVLAKTE TOTAAL: circa 134 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE BEGANE GROND: circa 72 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE VERDIEPING: circa 62 m²

SLAAPKAMERS: 4

BADKAMERS: 2

TOILETTEN: 3

PLAFONDHOOGTE BEGANE GROND: circa 3 m

ENERGIELABEL: A+++

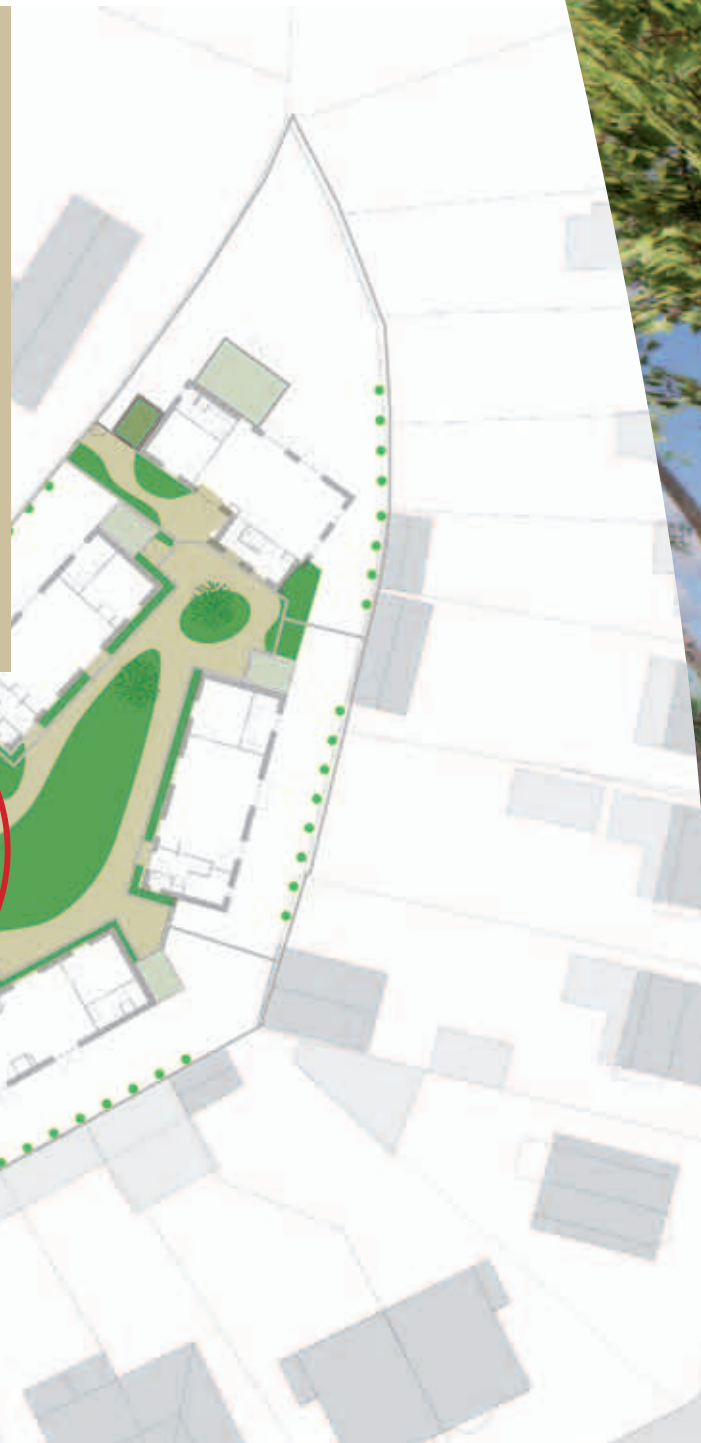
gasloos, eigen warmtepomp en zonnepanelen

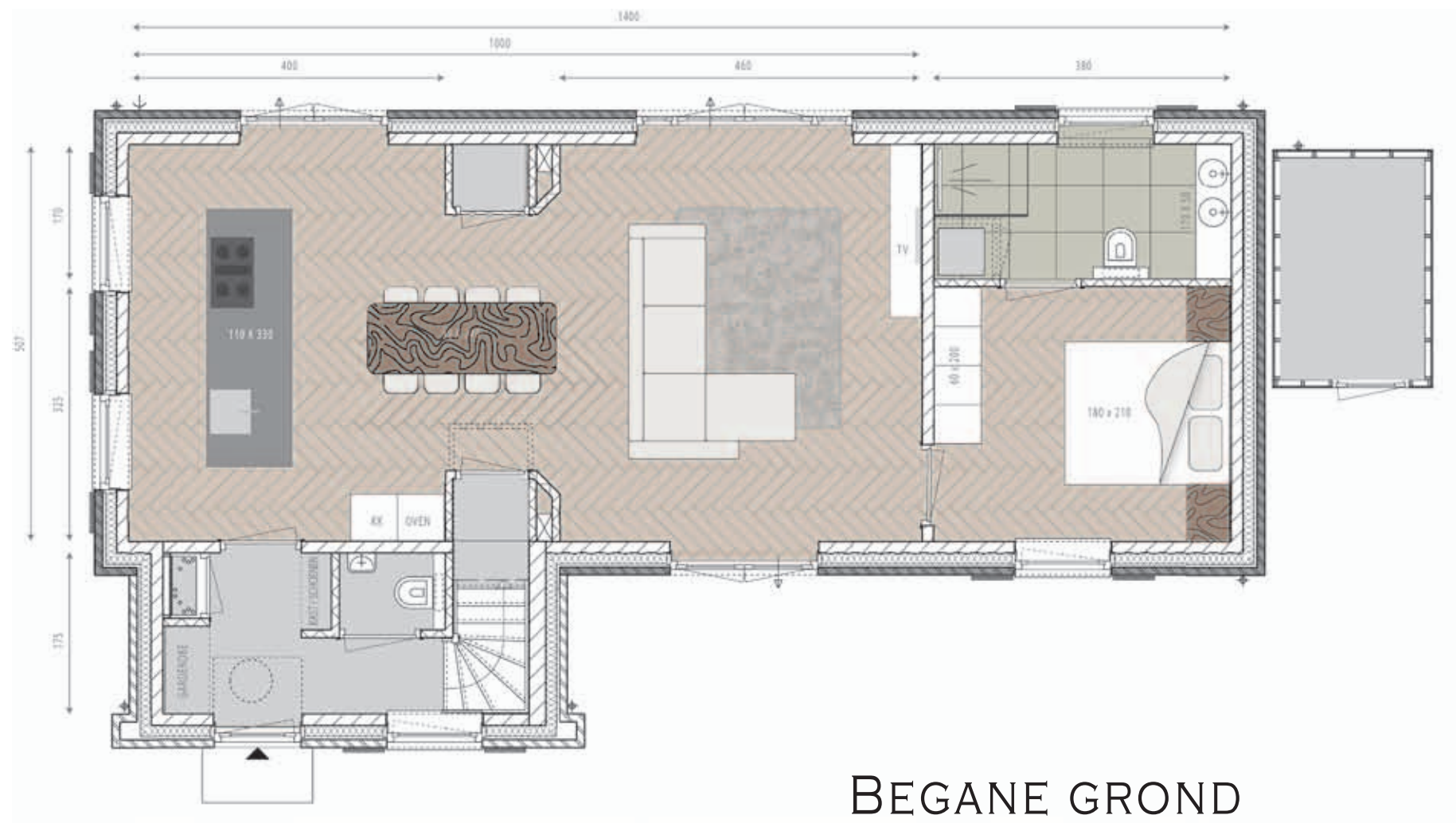


BOUWNUMMER 5

van Galenlaan 3G

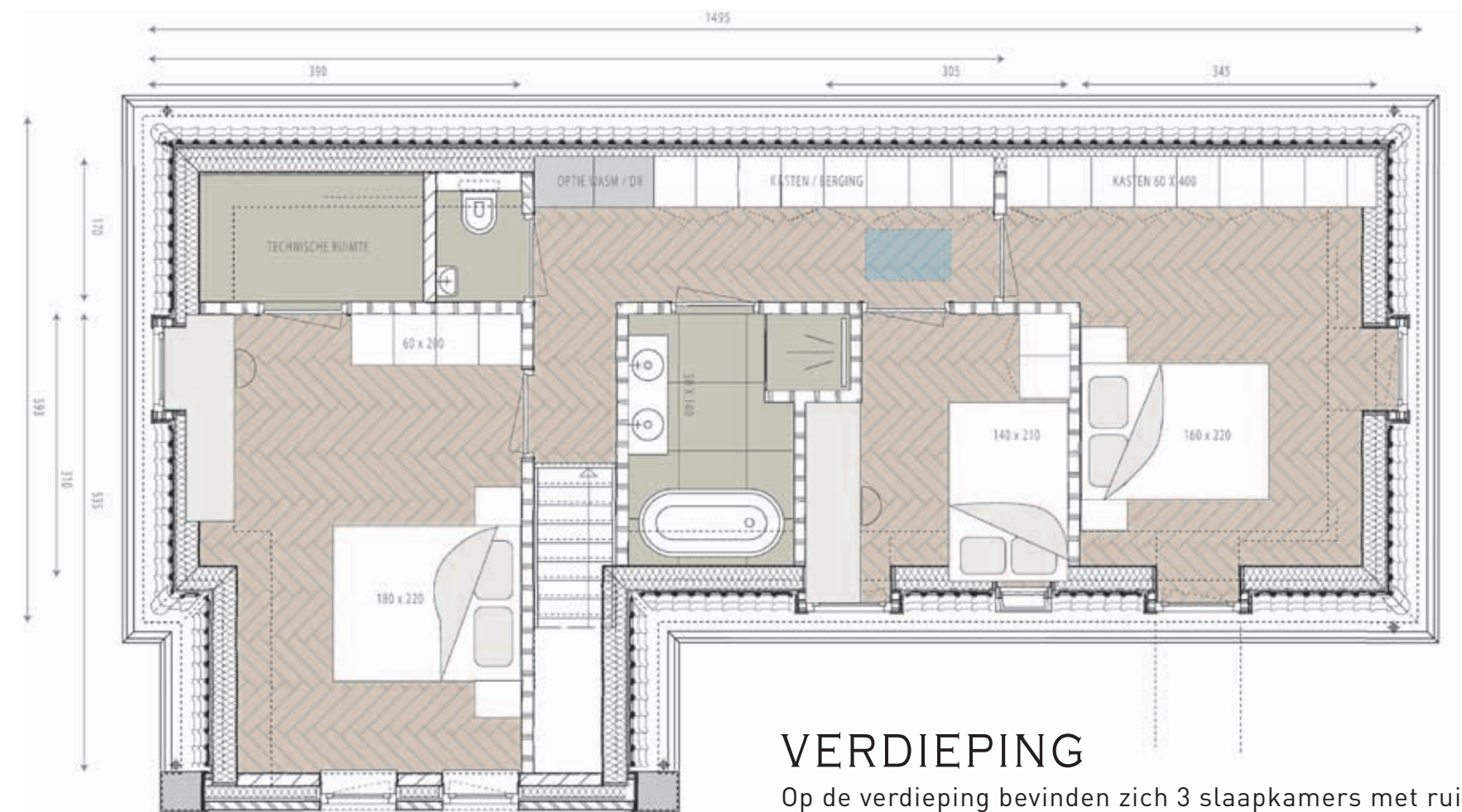
Aan de linkerkzijde van het hof bevindt zich woning 5. Met een prachtig uitzicht over de binnenplaats en de binnentuin, de tweede gate-keeper van het hof. De 19 meter brede achtertuin is noord gericht, ideaal voor constant licht en koelte in de zomer en is helemaal omsloten. Een uitbouw vormt de entree. Hier is de garderobe, de meterkast en het toilet. Deze woning heeft een eigen parkeerplaats onder de gezamenlijke carport zoals aangegeven op de tekening.





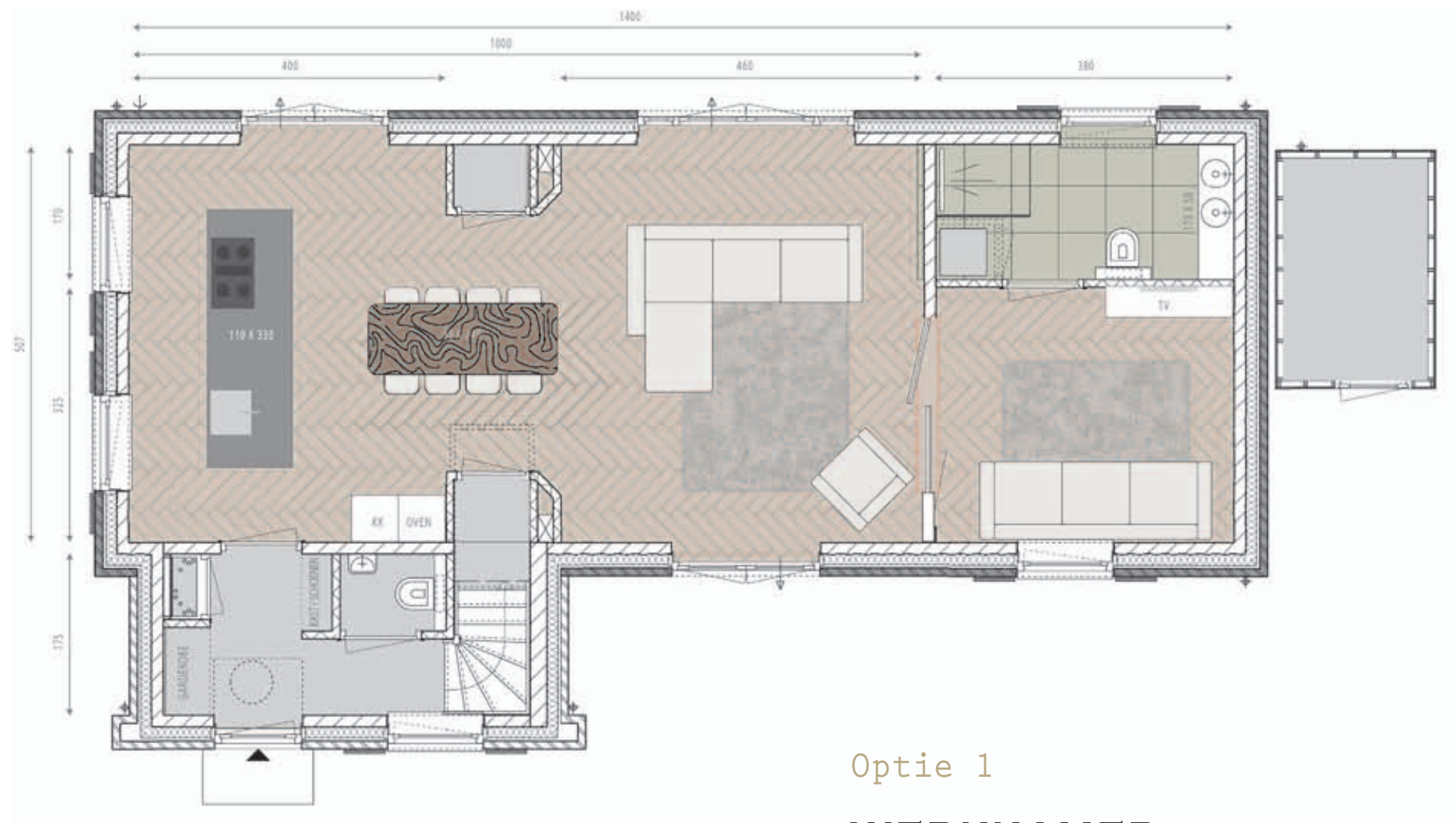
BEGANE GROND

met slaapkamer, ruimte voor kledingkasten, badkamer met inloofdouche, tweede toilet en ruimte voor wasmachine en droger



VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met ruimte voor bedden van minimaal 140 cm breed, een berging/technische ruimte met techniek zoals WTW-installatie en warmtepomp, een badkamer met bad en inloofdouche incl de mogelijkheid voor een dubbele wastafel. Optioneel een tweede aansluiting voor de wasmachine en droger.



Optie 1

WERKKAMER

In plaats van een slaapkamer biedt deze optie een werk- of speelkamer op de begane grond, al dan niet afgescheiden door openslaande deuren.



HIGHLIGHTS

TOTAAL GROND OPPERVLAKTE: circa 245 m²

WAARVAN CARPORT 13 m²

GEZAMENLIJKE BINNENTUIN: circa 950 m²

LIGGING: Noord

BRUTO INHOUD: circa 656 m³

GEBRUIKSOPPERVLAKTE TOTAAL: circa 154 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE BEGANE GROND: circa 82 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE VERDIEPING: circa 72 m²

SLAAPKAMERS: 4

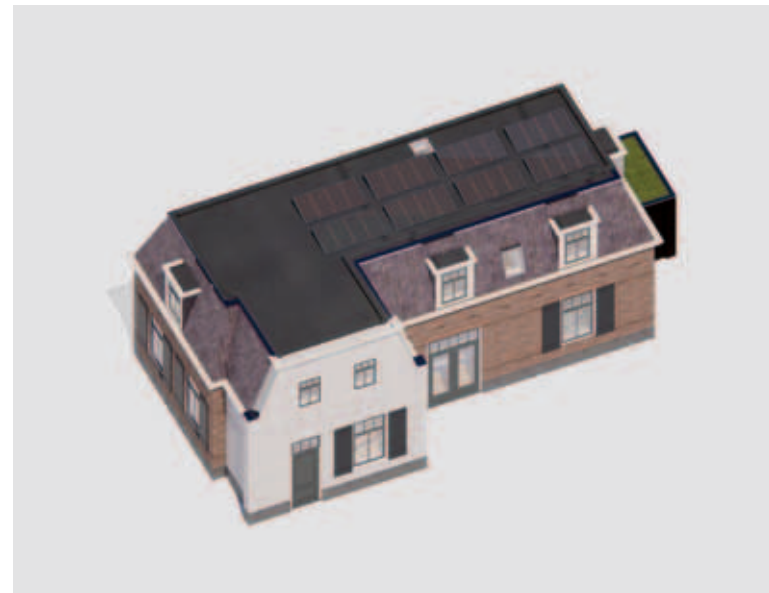
BADKAMERS: 2

TOILETTEN: 3

PLAFONDHOOGTE BEGANE GROND: circa 3 m

ENERGIELABEL: A+++

gasloos, eigen warmtepomp en zonnepanelen



UW WONING OP MAAT

Aannemer Bouwbedrijf van der Wardt heeft veel ervaring met het bouwen van woningen en weet precies waar ze u als koper op welk moment kunnen ondersteunen.

Er valt een hoop te regelen bij de aankoop van een nieuwbouw woning. Er moeten keuzes gemaakt worden over sanitair en tegels, vloerafwerking, raambekleding, keuken, interieur enzovoorts. En dit alles ver voordat uw villa wordt opgeleverd.

Na het ondertekenen van de koop-/aanneemovereenkomst neemt de kopersbegeleider contact op voor een gesprek. De kopersbegeleider is voor u het eerste aanspreekpunt binnen het bouwbedrijf.

In een eerste gesprek maakt u kennis met elkaar en krijgt u alle informatie over het verloop van het hele traject. Jullie nemen samen uw woning door en bekijken wat de wensen zijn voor aanpassing/uitvoering van de woning. De procedure voor het volledig naar wens maken van de woning is verder beschreven in de koperskeuzelijst in de kopersinformatiemap die bij de makelaar voor u klaar ligt.

KEUKEN

Bij het hofje laten we u de regie voeren over de keuken. De woningen worden zonder keuken opgeleverd zodat u de vrijheid hebt om uw ideale culinaire ruimte te creëren. Strak, modern of minimalistisch, het kan zoals u het wilt.

SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd door Intermat uit Mijdrecht. Indien gewenst kunnen zij ook uw keuken ontwerpen, leveren en plaatsen.

Intermat
Constructieweg 6
3641 SB Mijdrecht
0297-233533

VERKOOPINFORMATIE

Op weg naar uw nieuwe villa

VERKOOPFASE

- a start verkoop
- b inschrijven op de voorkeurs villa
- c optie toegewezen
- d optieafsprak met makelaar

TEKENEN VERKOOPOVEREENKOMST

- a tekenen koop- en aannemingsovereenkomst
- b eigendomsoverdracht bij de notaris

KEUZES MEER- EN MINDERWERK

- a afspraak kopersbegeleiding
- b definitieve keuzes meer- en minderwerk

UITVOERINGSFASE

- a start bouw
- b kijkmoment villa's
- c oplevering villa's

COLOFON

ONTWIKKELAAR De kleine weg bv
AANNEMER Bouwbedrijf van der Wardt

DISCLAIMER

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan de artist impressies alsmede aan de getoonde situatieschetsen kunnen geen rechten worden ontleend. Bij de exterieur impressies zijn reeds enkele opties ingetekend. Maten en kleuren zijn indicatief en circa.

©2025 Deze brochure is informatief bedoeld en vormt geen onderdeel van de contractstukken. Aan deze brochure kunnen geen rechten en/of aanspraken ontleend worden.

CONTACT EN INFORMATIE

FLOOR MAKELAARDIJ

Brinkstraat 2, 3741 AN Baarn

Telefoon: 035 528 7010

info@floormakelaardij.nl

