



Nassaulaan 53

Baarn

Rigter Makelaars
Eemnesserweg 10
3741 GA, BAARN
Tel: 035-5415000
E-mail: info@rigter.nl
www.rigter.nl



Omschrijving

Hoog Baarn, 1.160 m² eigen grond, 338 m² woonoppervlak, energielabel A!, bouwjaar 1985

Deze bijzondere villa is buitengewoon geschikt voor een gezin dat een veilige, zonnige, ruime en makkelijk naar eigen woonwensen aan te passen woning zoekt, die ook nog (zie de plattegrond) levensloop bestendig is. Locatie, woonoppervlak, perceeloppervlak en energielabel zijn alle bovengemiddeld! Tegelijkertijd zijn het ontwerp en de uitvoering van deze villa niet alleen zeer onderscheidend maar ook eigenzinnig. Dit maakt dat u bij binnenkomst direct verrast wordt door de royale lichtinval, de speelse indeling en het optimale contact met de tuin op het zuiden. Een genoegen om te wonen voor eenieder die op zoek is naar een modern huis met veel ruimte en veel licht.

Deze villa is gelegen op een van de meest geliefde locaties in Hoog Baarn: modern, vrijstaand met een ruim multifunctioneel souterrain, 338 m² woonoppervlak op 1.160 m² eigen grond met een ruim 35 meter diepe, heerlijk vrije achtertuin op het zuiden. De architect heeft de villa ook echt ontworpen op de zon, rijk voorzien van grote ramen aan de achterzijde, meer besloten aan de voorzijde. De zeer royale woonkamer van ruim 60 m² biedt weids zicht op en direct toegang tot de vrije achtertuin. Alle kamers hebben ramen op de tuin dus zijn op het zuiden gericht. De verschillende, deels open, ruimtes in de villa verrassen bij binnenkomst door het vele binnenvallende licht en zijn multifunctioneel te gebruiken.

ENERGIELABEL A

Aan de woning is energielabel A toegekend, geldend tot 12 december 2033. De woning is voorzien van spouwisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing. Voorts is in 2020 de begane-grond-vloer geïsoleerd (TONSON). In 2020 zijn 14 zonnepanelen geplaatst.

INDELING

SOUTERRAIN

Souterrain -1, met circa 25 m² vloeroppervlak. Buiten-entree aan voorzijde en binnendoor via trap bereikbaar: hal, toilet, werk-/praktijkrimte, te gebruiken als extra slaap-/werkkamer. Plafondhoogte 2.46 m en met optimale daglichttoetreding!

Souterrain-2, met circa 70 m² vloeroppervlak bestaande uit 2 ruimtes. Bereikbaar vanuit de centrale hal en buitenom via een buitentrap vanuit de tuin. 2 Multifunctionele ruimtes waarvan de grootste met opstelling cv-ketel en aansluiting wasmachine/droger. Plafondhoogte 2.3 m, dus ook bij uitstek geschikt voor hobby, fitness en zo meer.

BEGANE GROND

Overdekte entree, vestibule, m.k., centrale hal met trappenhuis en vide, toilet v.v. wandcloset en fontein, zeer ruime woonkamer met schuifpui naar terras, halfopen keuken v.v. inbouwapparatuur, bijkeuken met buitendeur naar oprit waar 2 auto's ruim kunnen parkeren op eigen terrein en deur naar vestibule. Werkkamer (eventueel slaapkamer) met ronde raampartij met zicht op de tuin en binnentrap naar souterrain-1. De centrale hal biedt tevens toegang naar een grote slaapkamer met vaste kastenwand en eigen badkamer v.v. ligbad, dubbel wastafelmeubel, douche en 2e toilet.

1 E. VERDIEPING

Royale overloop met vide en ruimte voor hobby of werkplek. Royale 3e slaapkamer met vaste kasten, openslaande deuren met zicht op achtertuin en toegang tot dakterras van 59 m² op het zuiden. Grote 4e slaapkamer met vaste kast, eveneens op de tuin gericht en met een ruime toegang tot het dakterras. Beide slaapkamers hebben toegang tot

Rigter Makelaars
Eemnesserweg 10
3741 GA, BAARN
Tel: 035-5415000
E-mail: info@rigter.nl
www.rigter.nl





de badkamer met toilet, wastafel en douche bereikbaar via een zonnige overloop met rondgebogen raampartij die door zijn bijzondere architectuur zorgt voor een vrolijke start van de dag.

K E N M E R K E N

- toplocatie Hoog Baarn
- 1.160 m² eigen grond
- heerlijke tuin met optimale bezonning en privacy
- 338 m² woonruimte conform meetrapport
- zeer royale woonkamer van ruim 60 m²
- 4 (slaap)kamers, 2 badkamers
- mogelijkheid kantoor/praktijk/studio/atelier aan huis
- dakterras 59 m²
- berging 6 m²
- energielabel A
- bouwjaar 1985
- onderhoudsvriendelijk door goede materiaalkeuzes

Rigter Makelaars
Eemnesserweg 10
3741 GA, BAARN
Tel: 035-5415000
E-mail: info@rigter.nl
www.rigter.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.595.000,-- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.205 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.160 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 338 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1985
Ligging	: Aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Nefit Topline (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

Nassaulaan 53
3743 CB BAARN



Rigter Makelaars
Eemnesserweg 10
3741 GA, BAARN
Tel: 035-5415000
E-mail: info@rigter.nl
www.rigter.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



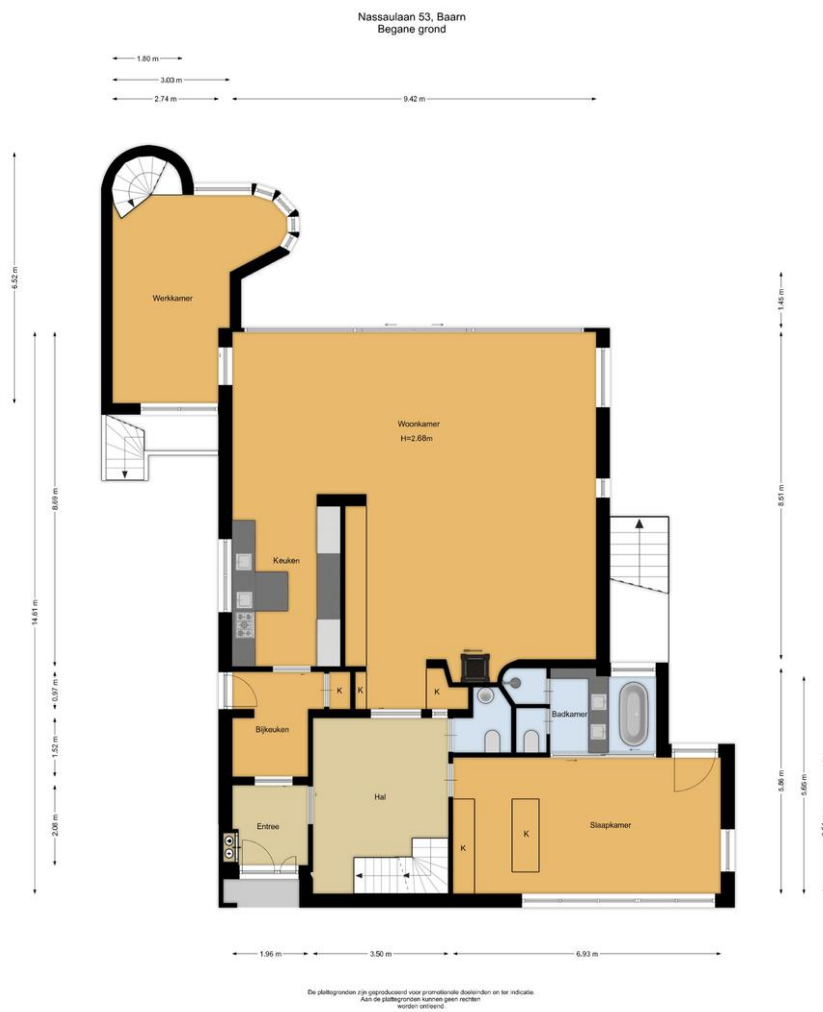
Foto's



Foto's



Plattegrond

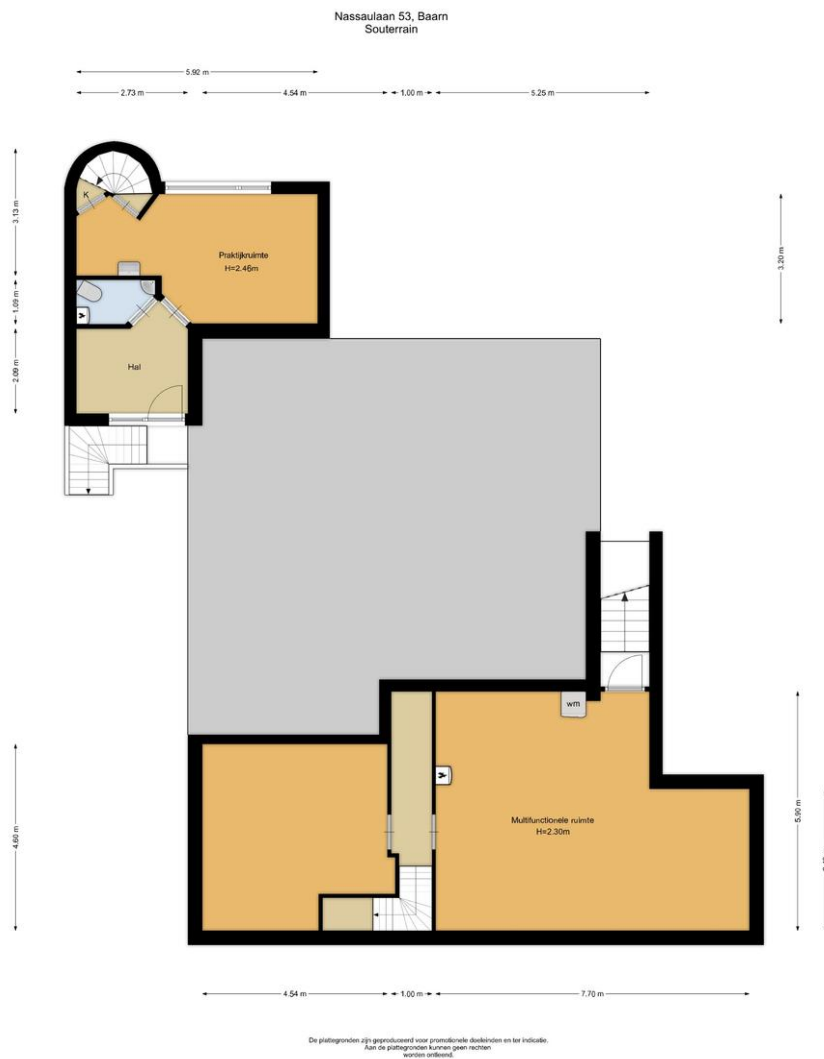


Plattegrond



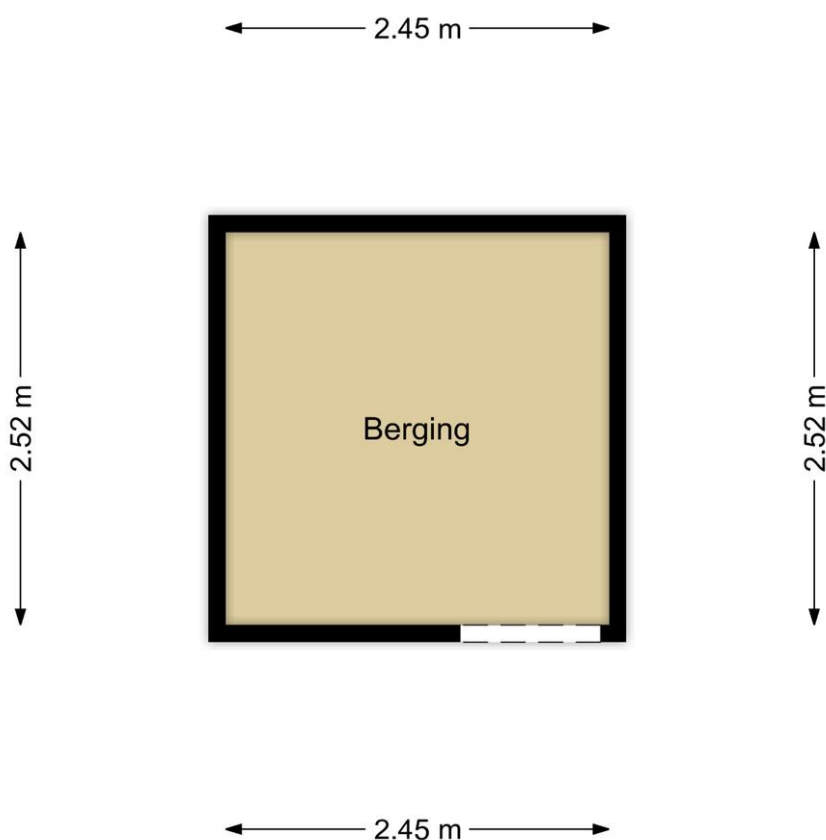
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

Nassaulaan 53, Baarn
Externe berging



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