



www.eemnesserweg70.nl

Eemnesserweg 70, Baarn

Vraagprijs € 1.825.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	259 m ²
Inhoud	1138 m ³
Perceeloppervlakte	2775 m ²
Bouwjaar	1900
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Energie label	D







Omschrijving

Woonboerderij met ruimte, sfeer en mogelijkheden

Aan de rand van het dorp, tegenover het Maarschalksbosje, staat deze vrijstaande woonboerderij met karakter en verrassend veel ruimte. Achter de gevel gaat meer schuil dan je denkt: het huis heeft een woonoppervlakte van maar liefst 259 m², verdeeld over een voor- en achterhuis. De woning komt uit 1910 en staat op een royaal perceel van 2.775 m² met oude bomen, een houten schuur en volop groen. Een plek waar je vrij kunt wonen, tot rust komt en waar je alle ruimte hebt voor eigen plannen.

Vanuit de straat zie je nog niet wat er allemaal achter de woning ligt: een groene wereld met fruitbomen, een oude houten schuur en een overdekt terras – ooit een hooiberg. De tuin nodigt uit tot lange lunches aan een grote tafel, spelende kinderen of gewoon lekker buiten zijn in alle rust. Dankzij de vrije ligging en de zon rondom voelt het alsof je buiten woont.

De woning is bereikbaar via een charmant klinkerstraatje met houten hek (eigen terrein) van 53 meter lang en heeft een tweede ontsluiting aan de Gaslaan. Op het terrein is bovendien – onder voorbehoud van toestemming – extra bebouwing denkbaar.

Indeling van de woning

De woonboerderij bestaat uit een voorhuis en een karakteristiek achterhuis. In het voorhuis vind je op de begane grond een ruime hal met toilet, een masterbedroom met eigen badkamer en openslaande deuren naar de tuin en een aparte werkkamer. Op de verdieping zijn drie slaapkamers – waarvan één met balkon en boszicht – een tweede badkamer met douche, een apart toilet en een kleine bergverlating.

Het achterhuis, ooit een stal, verrast met zijn hoogte, lichtinval en open sfeer. Hier vind je een gezellige zithoek met open haard, een ruime eetkamer, open keuken, royale bijkeuken en openslaande deuren naar de tuin. Via een open trap bereik je de entresol: een knusse plek om te lezen, werken of ontspannen. Ook is er nog een extra slaapkamer. De kelder, bereikbaar via een open trap, bestaat uit twee praktische ruimtes. Aan de achterzijde staat een aangebouwde stenen schuur die dienst kan doen als werkplaats, atelier of opslag. Ooit was er het plan om deze bij de woning te betrekken – wie weet een toekomstig project?

Buitenleven op een bijzondere plek

Zodra je de tuin ziet, weet je: dit is een plek met iets bijzonders. Groot, vrij en helemaal voor jezelf – alsof je je eigen groene wereld binnenstapt, met ruimte om te dwalen, te spelen, te tafelen en tot rust te komen. Vanaf het klinkerstraatje rijd je het terrein op naar een sfeervol pleintje. Er zijn twee grote grasvelden met mooie bomen – kastanje, eik, wilg en appel –, een speelplek waar ooit een theaterkuil was en een bosachtig gedeelte voor ontdekkingstochten of gewoon om in te verdwalen.

In het midden van het perceel staat een charmante houten garage met openslaande deuren en een verdieping. En onder de voormalige hooiberg is het 's zomers goed toeven aan een lange tafel, met uitzicht op het groen.

Altijd al in een boerderij willen wonen – maar dan niet landelijk afgelegen, maar juist midden in het dorp, met het centrum van Baarn op loopafstand? Hier woon je ruim en vrij, omringd door groen, met de voorzieningen en de sfeer van het Gooi direct binnen handbereik. Een plek voor wie iets bijzonders zoekt.



Plattegrond

Eemnesseweg 70, Baarn
Begane grond



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







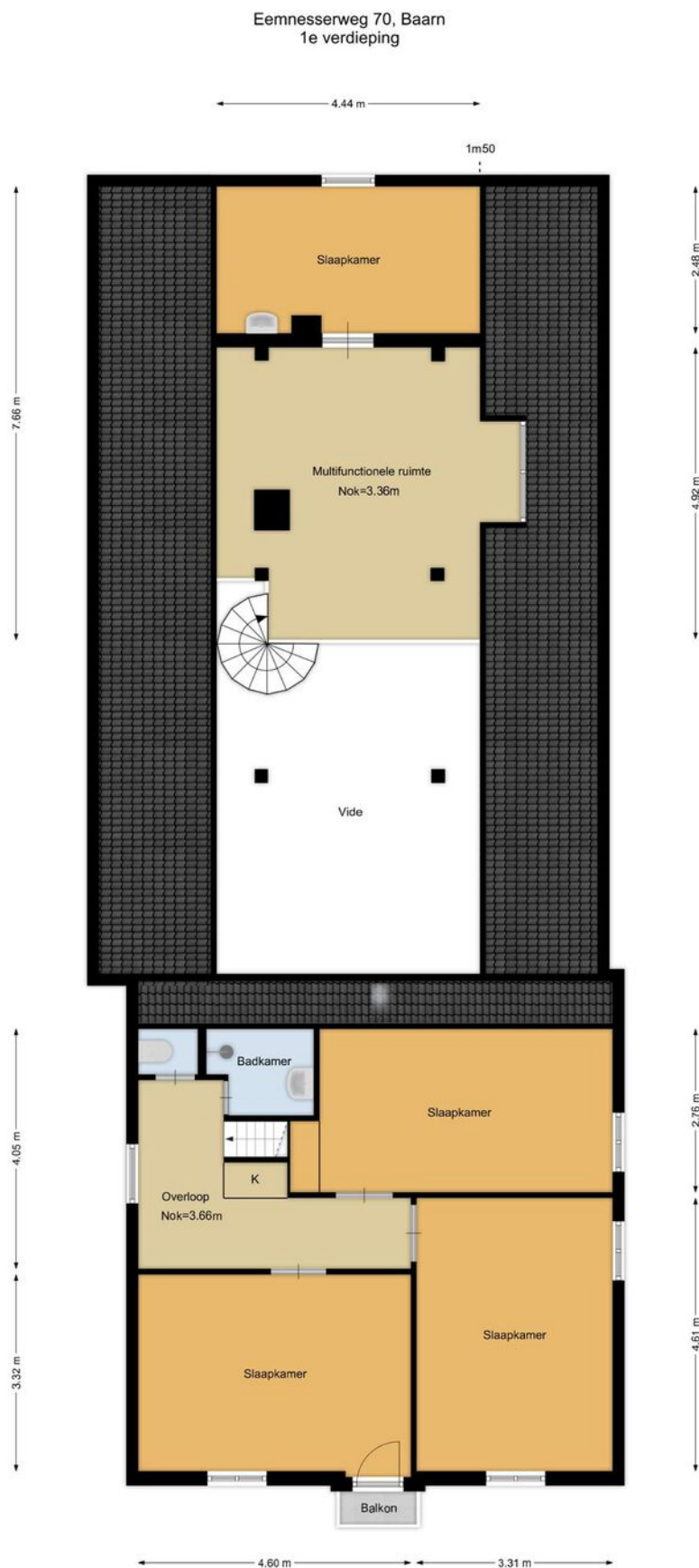








Plattegrond



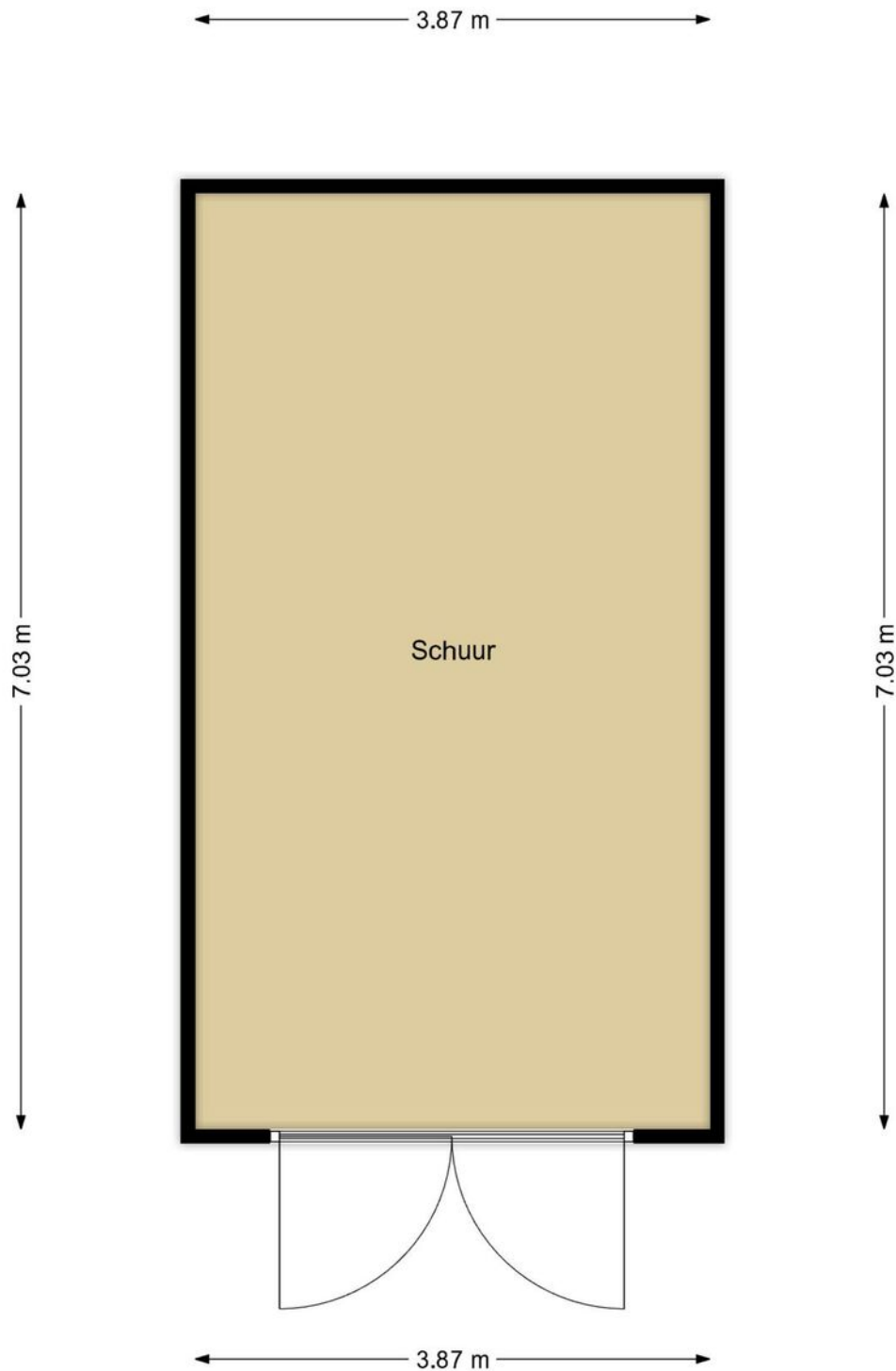
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





Plattegrond

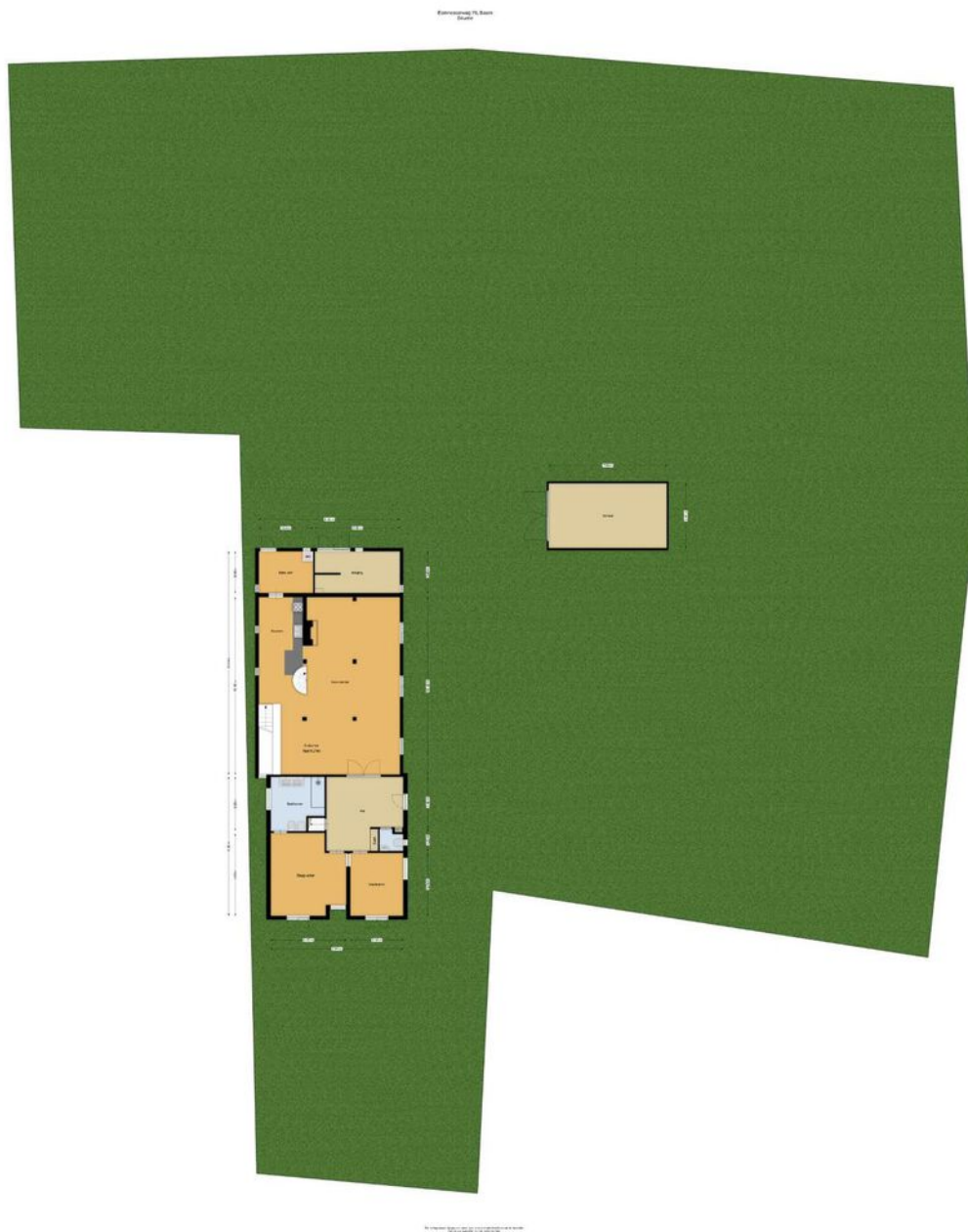
Eemnesserweg 70, Baarn
Schuur



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



Plattegrond

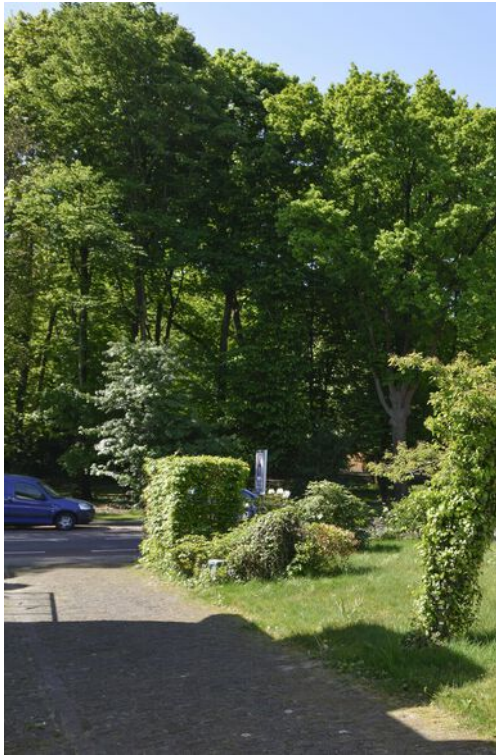








Locatie

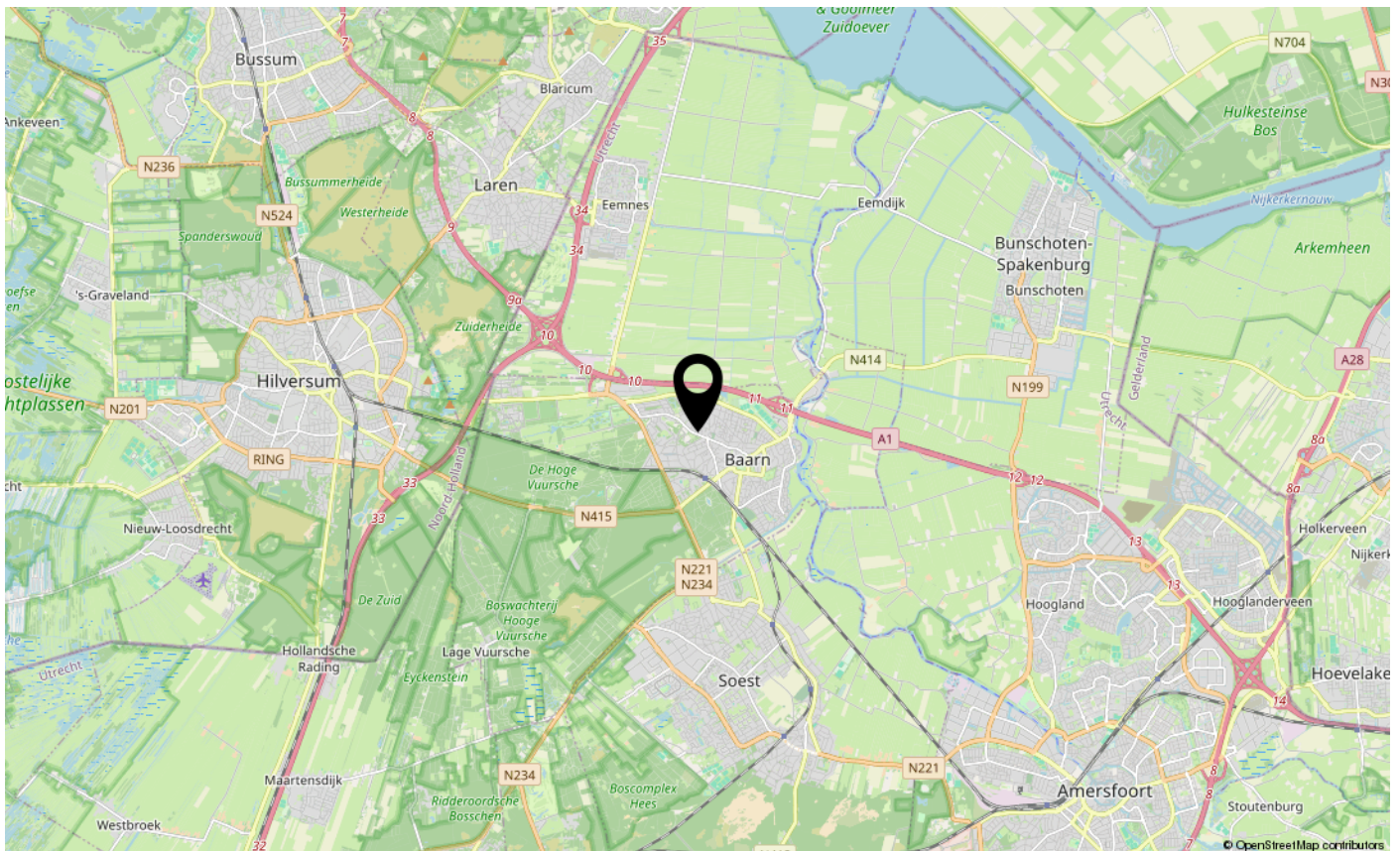


Baarn Noord

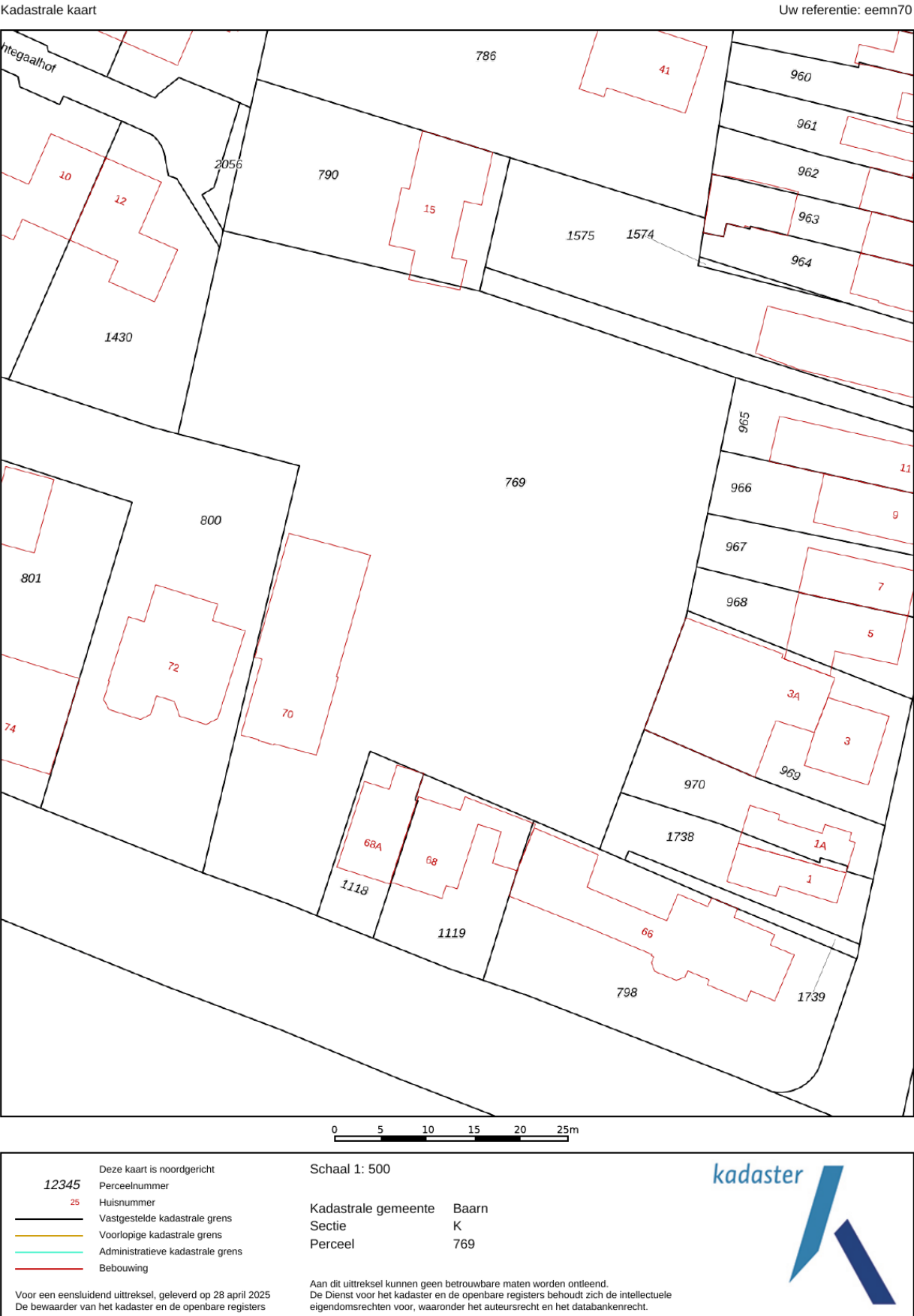
Deze wijk ligt vlakbij het centrum, het Maarschalsbosje, het ziekenhuis en scholen. Ook de uitvalsweg naar de snelweg is goed bereikbaar. Er zijn veel leuke karakteristieke woningen in deze wijk, gelegen in charmante en rustige straatjes. Dit is mede hierdoor een geliefde wijk in Baarn.

Type woningen: de woningen in deze wijk zijn heel divers: van oude arbeiderswoningen tot recent gebouwde woningen. In de jaren zeventig en jaren negentig zijn er twee nieuwe wijken gebouwd, dit zijn de woningen aan de Vinkenhof.

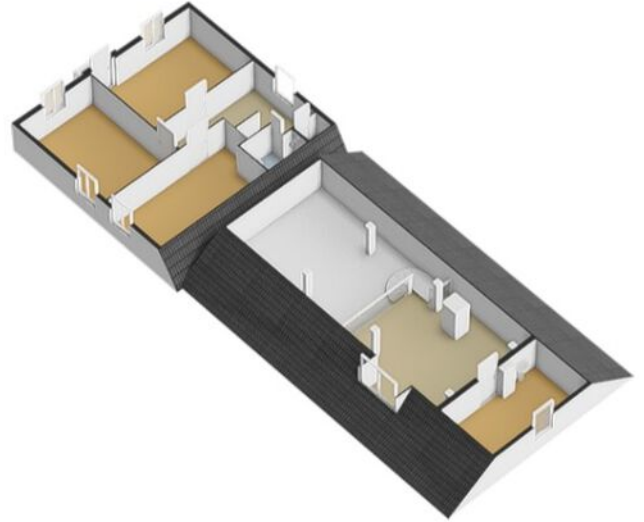
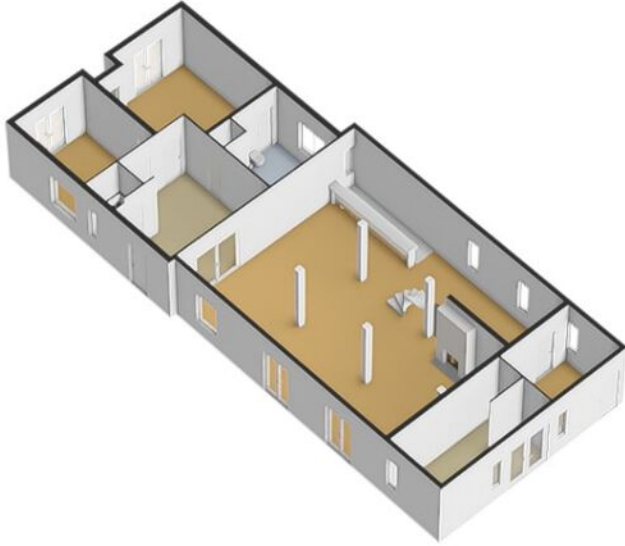
Straten: Heuveloordstraat, Eemnesserweg, Nachtegaallaan, Vinkenhof en Acacialaan.



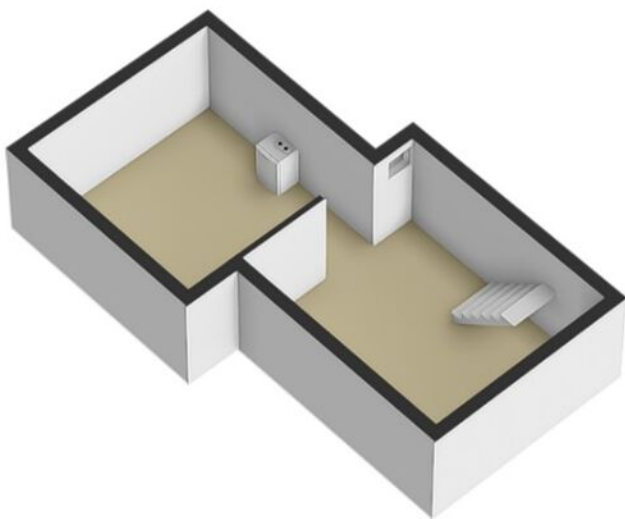
Kadastrale kaart



Plattegronden

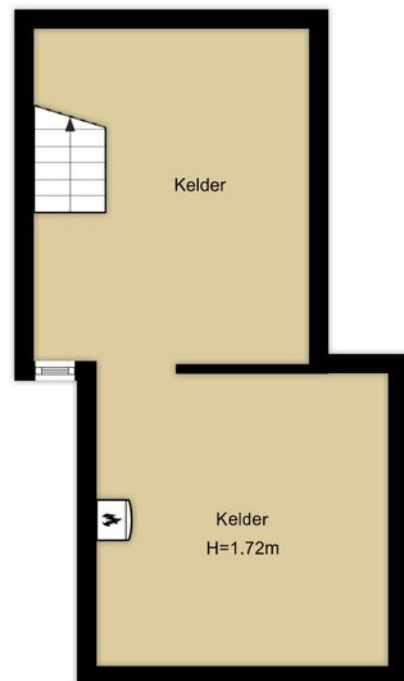


3.97 m



3.71 m

3.41 m



3.27 m



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'.

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 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 koop-overeenkomst'. 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.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Clausules

'As is, where is'

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Bouwkundige keuring

In opdracht van verkoper heeft Keurtechniek uit Drachten op 19 mei 2025 een bouwkundige keuring uitgevoerd. Dit rapport is ter hand gesteld aan koper, dit ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht.

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 eetuikkomsten 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 25 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."

drs. Patricia van Berkum RM RT
directeur/eigenaar

Laanstraat 91
3743 BD Baarn

Tel. 035-5418445
info@vanberkummakelaars.nl

www.vanberkummakelaars.nl

