



[www.sophialaan15.nl](http://www.sophialaan15.nl)

## Sophialaan 15, Baarn

Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966





## Kenmerken

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Woonoppervlakte    | 278 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 1099 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 480 m <sup>2</sup>  |
| Bouwjaar           | 1892                |
| Aantal kamers      | 9                   |
| Aantal slaapkamers | 5                   |
| Energie label      | -                   |



# Omschrijving

---

Royale gezinsvilla – met charme, ruimte en tuin op toplocatie

Op zoek naar een groot, gezellig huis voor het hele gezin, mét plek voor een au pair of thuiswerken? Deze vrijstaande villa aan de geliefde Sophialaan combineert de sfeer van een karakteristieke woning met het comfort van nu. Helemaal instapklaar – de badkamer, keuken en afwerking zijn recent gedaan – en op loopafstand van de dorpskern van Baarn!

Waarom dit huis ideaal is voor jouw gezin

- Alle ruimte: 5 slaapkamers, meerdere werk- en hobbyruimtes en een gezellige woonkamer met openslaande deuren naar de tuin.
- Flexibel in te delen: plek voor een au pair, praktijk aan huis of gewoon een speelkamer voor de kids.
- Twee tuinen: een zonnige, royale hoofdtuin met terrassen én een intieme patiotuin voor gezellige etentjes buiten.
- Parkeren: op eigen terrein is er plek voor 3 auto's.
- Alles dichtbij: de dorpskern, scholen, terrasjes en het station liggen letterlijk om de hoek.

Indeling

Begane grond

Ruime hal met trappenhuis, toilet en handige wijn-/voorraadkelder. Grote, lichte L-vormige woonkamer met openslaande deuren naar de patiotuin. Aangrenzende werk- of hobbykamer met eigen toilet, nu in gebruik als gym, en openslaande deuren naar de patiotuin. Luxe keuken met inbouwapparatuur en open verbinding naar de bijkeuken met kasten. Via de cv-ruimte toegang tot de verwarmde (fietsen)berging met daklicht, water en openslaande deuren naar de Alexanderstraat. Deze ruimte kun je ook gebruiken als extra werk-/speelkamer.

1e verdieping

Overloop, royale slaapkamer met en suite deuren, hoge plafonds en marmeren schouw. Tweede grote slaapkamer en luxe badkamer met inloofdouche, groot bad (1,90m), dubbele wastafel en toilet.

2e verdieping

Nog eens drie slaapkamers met inbouwkasten en een tweede toilet (aansluiting voor extra douche aanwezig).

Pluspunten op een rij

- 278 m<sup>2</sup> woonoppervlak op 480 m<sup>2</sup> eigen grond
- Goed onderhouden, volledig gerenoveerd en geïsoleerd
- Badkamer, keuken en afwerking recent vernieuwd: instapklaar, geen kluswerk nodig
- Vijf slaapkamers en diverse werk-/speelruimtes
- Grote, zonnige tuin met terras én besloten achtergelegen patiotuin (zuid).
- Parkeren op eigen terrein (3 plekken)



# Locatie



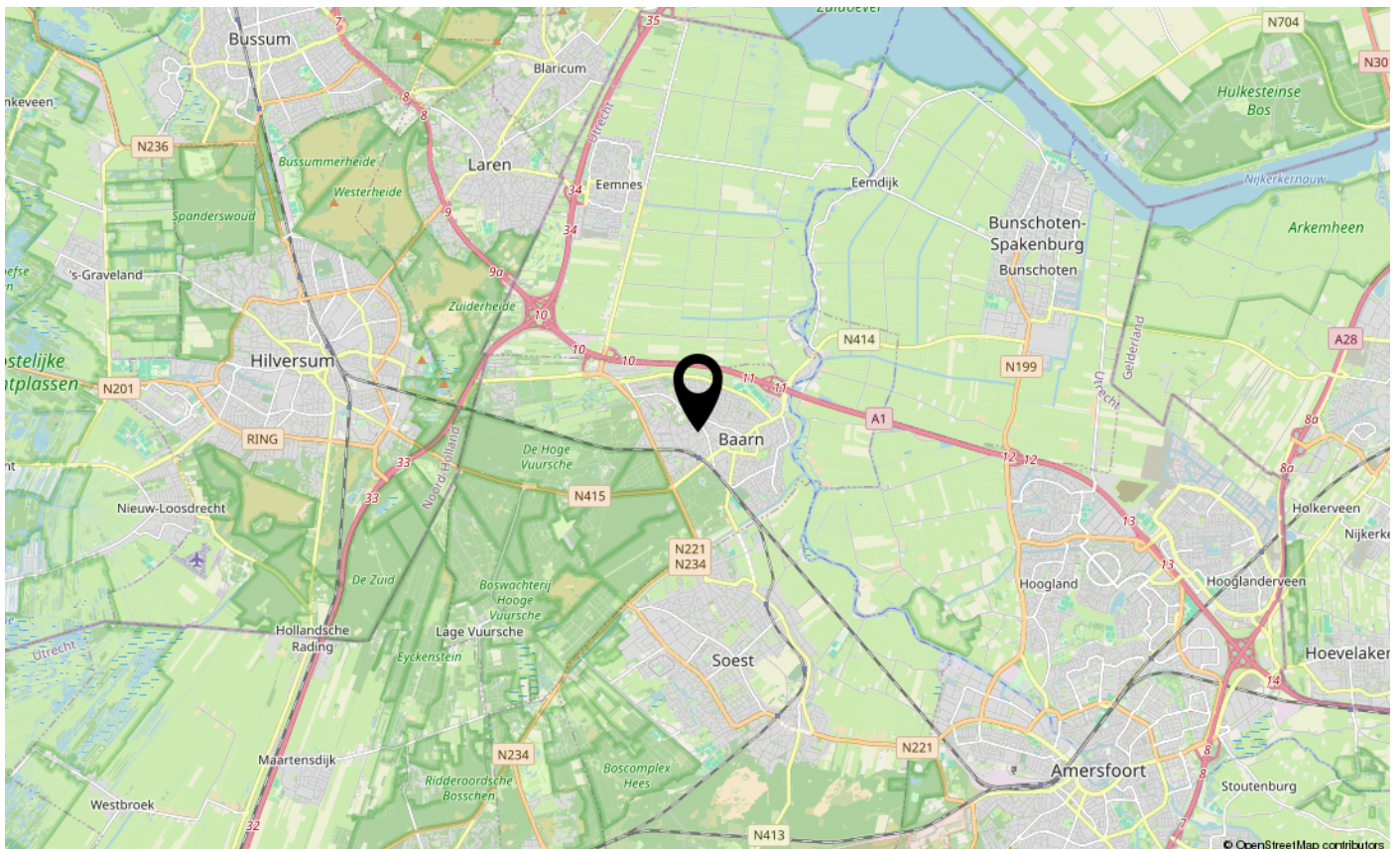
## Amaliapark/Transvaal

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, De Wetstraat.

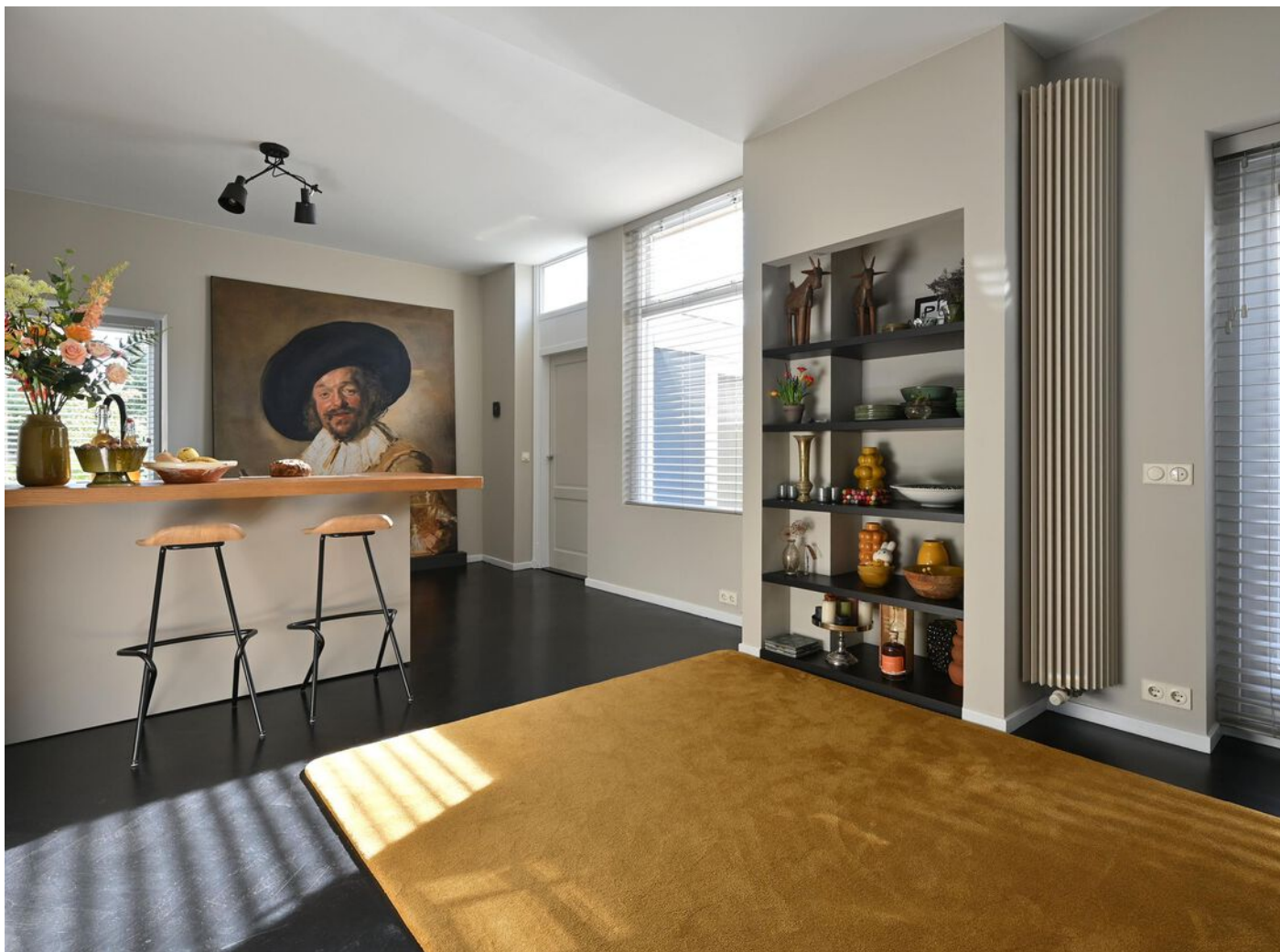


# Plattegrond



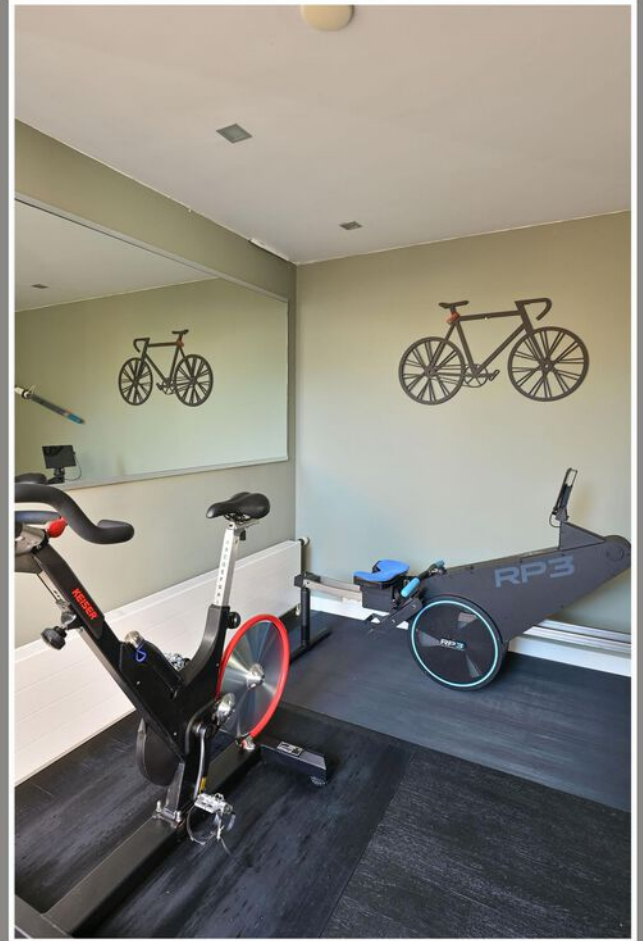
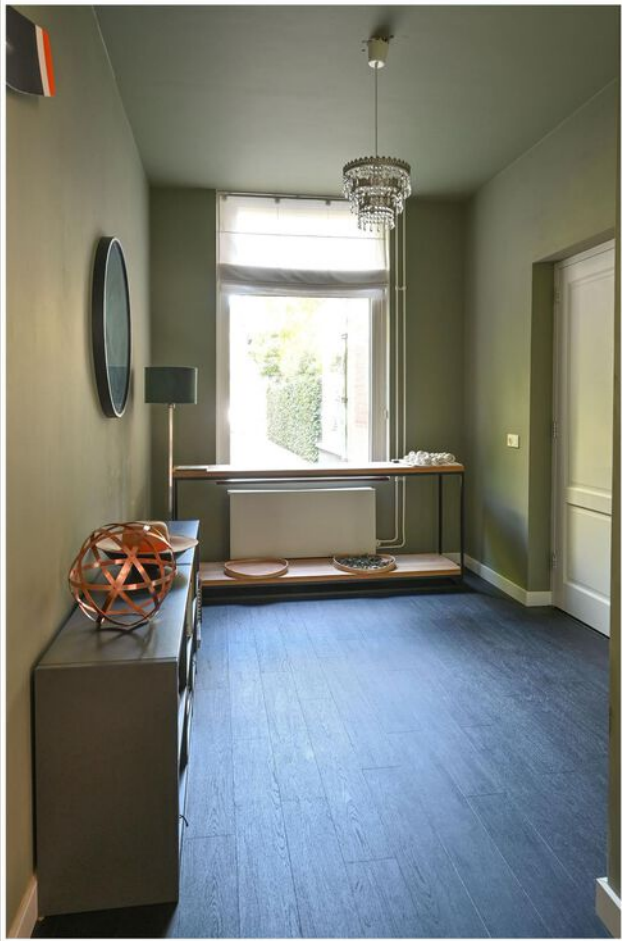
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.













# Plattegrond



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







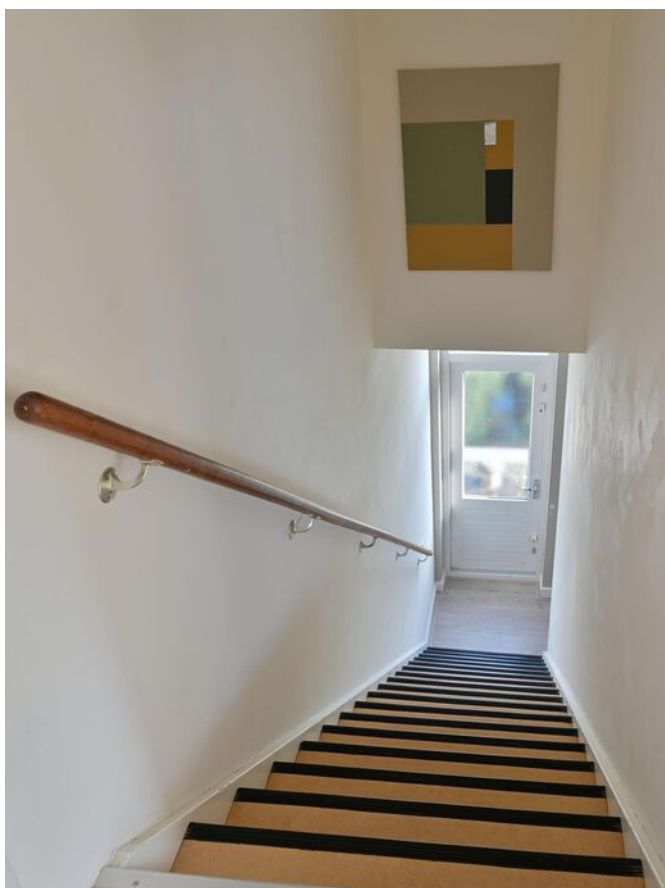
# Plattegrond

Sophialaan 15, Baarn  
2e verdieping

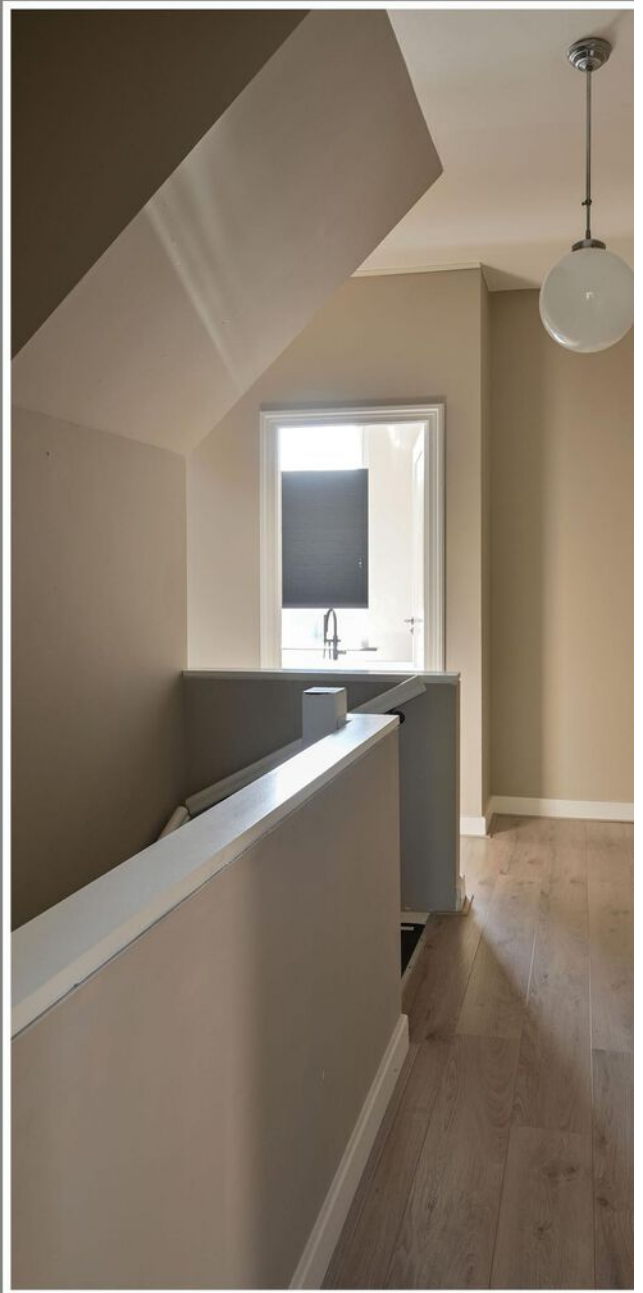


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten  
worden ontleend.



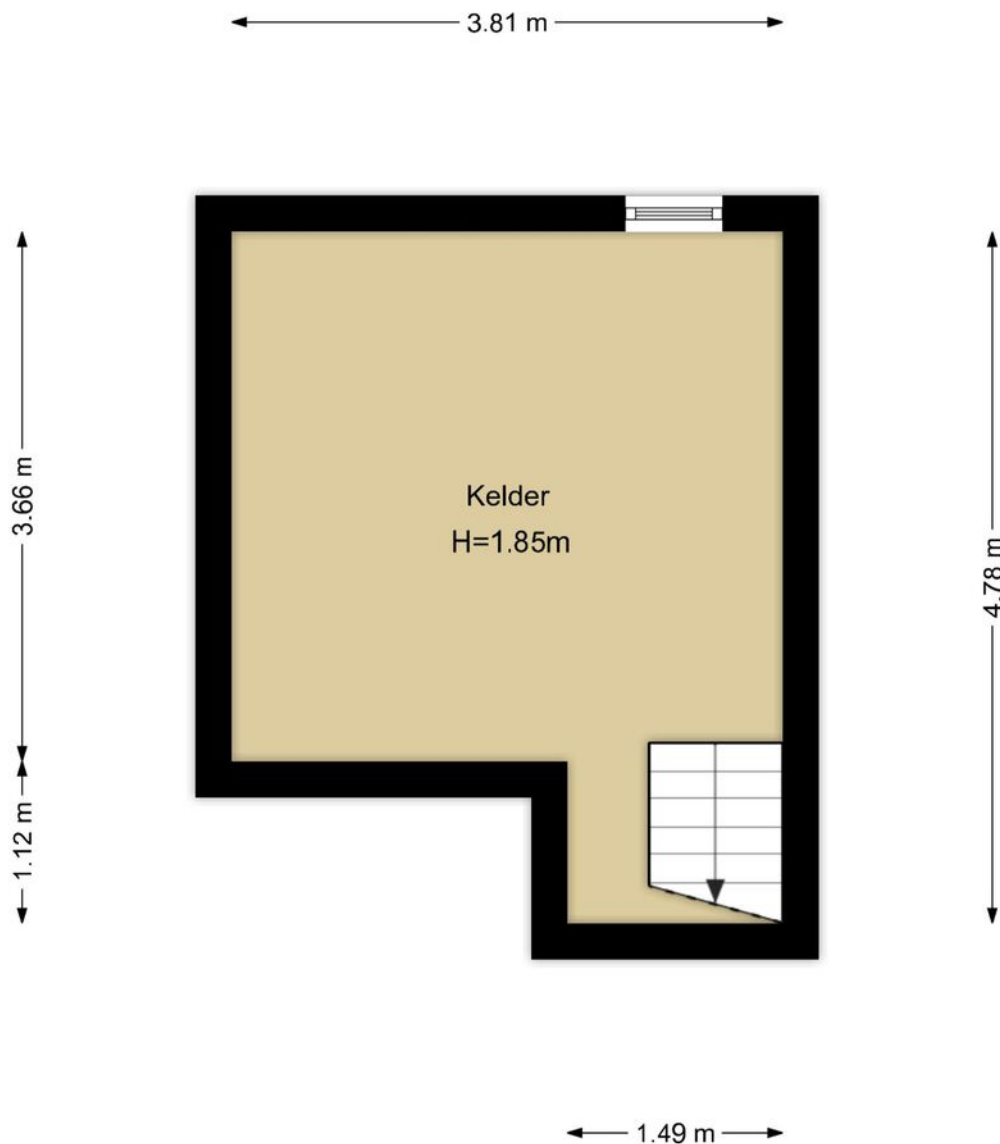






# Plattegrond

Sophialaan 15, Baarn  
Kelder

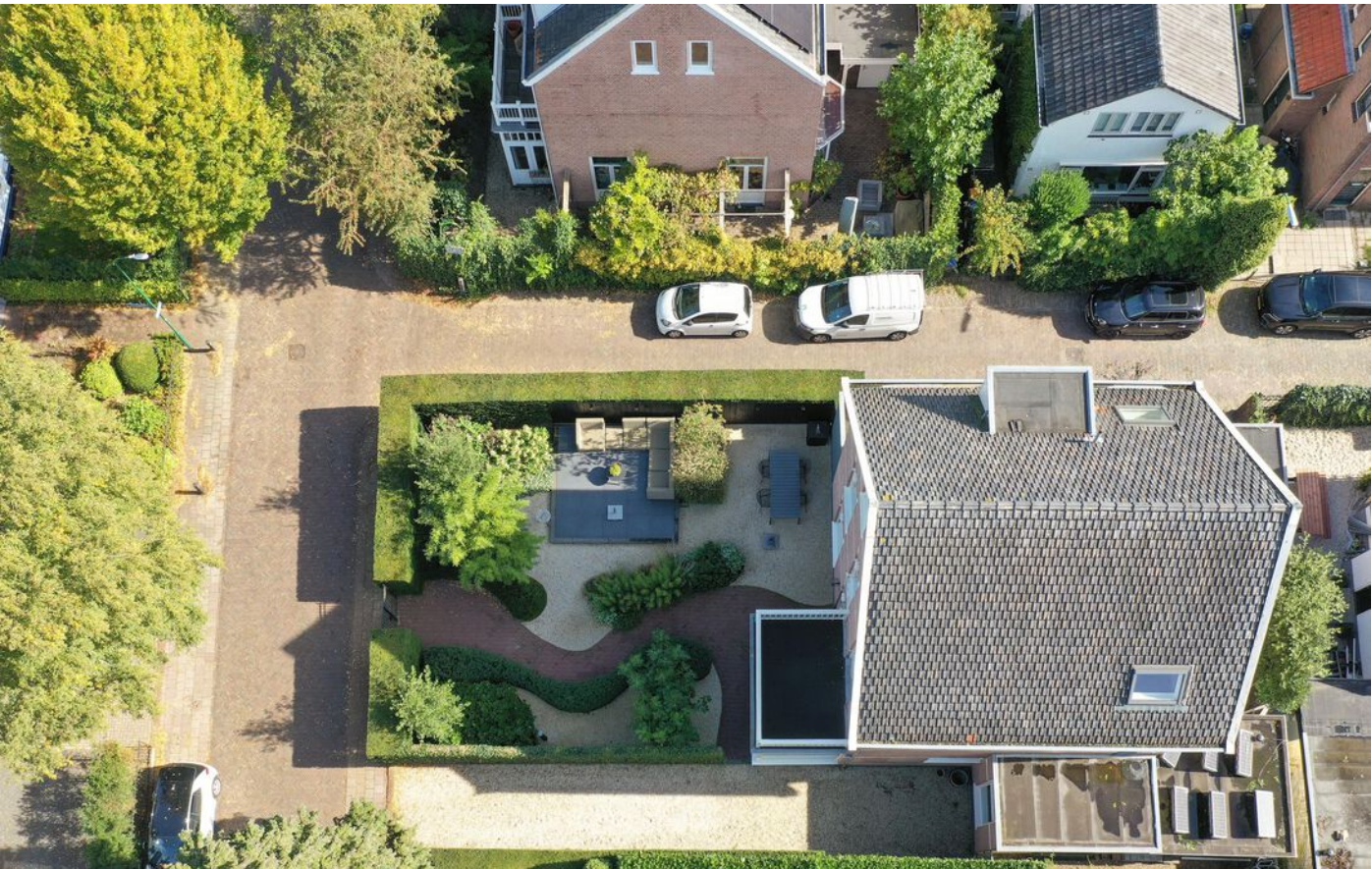


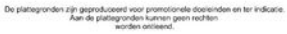
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten  
worden ontleend.











# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sophialaan 15



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Baarn

K

361

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](mailto: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 verkoper hiermee akkoord gaat.

## 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

---

## Ouderdom

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 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.

## Bouwkundige keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te laten inspecteren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

## Vragenlijst

Verkoper verklaart hierbij de vragenlijst naar waarheid te hebben ingevuld voor zover de feiten bij hem bekend zijn. Voor een onjuiste of onvolledige beantwoording is verkoper slechts aansprakelijk als hij zich hiervan bewust was of redelijkerwijs bewust kon zijn. Beantwoording van deze vragenlijst door verkoper ontslaat koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.





# 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 20  
3743 BE Baarn

Tel. 035-5418445  
[info@vanberkummakelaars.nl](mailto:info@vanberkummakelaars.nl)

[www.vanberkummakelaars.nl](http://www.vanberkummakelaars.nl)

