



www.rutgersvanrozenburglaan1.nl

Rutgers van Rozenburglaan 1, Baarn

Vraagprijs € 2.000.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	376 m ²
Inhoud	1389 m ³
Perceeloppervlakte	3000m ²
Bouwjaar	1909
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving

De Dennenhof – een karaktervol familiehuis met rust, ruimte en comfort

Wonen in een monumentaal huis met karakter, maar wél met het comfort van nu? De Dennenhof biedt het allemaal. Dit vrijstaande monumentale landhuis uit 1909 – ontworpen door architect J.W. Hanrath – combineert historie met hedendaags woonplezier. En dat op een fijne plek: de voordeur ligt aan een rustige straat waar kinderen nog op straat spelen, terwijl je toch dichtbij uitvalswegen zit.

Binnen merk je direct hoe stil het is. Dankzij de solide bouw, muurisolatie en dakisolatie hoor je nauwelijks iets van buiten. In elke ruimte heerst rust en een prettige sfeer. Ook in de tuin – omgeven door volgroeid groen – geniet je volop privacy en zon.

Perfekte ligging

De locatie is ideaal voor gezinnen. Binnen 10 minuten loop je naar het NS-station, ideaal voor woon-werkverkeer. Kinderen fietsen veilig naar school via een tunneltje onder de doorgaande weg, en op steenworp afstand liggen de uitgestrekte bossen – perfect voor een middag buiten of een wandeling met de hond. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je zo op de A1 of A27.

De Dennenhof ligt op een riant perceel, grotendeels omheind met het originele smeedijzeren rondbooghek, en heeft een eigen oprijlaan met twee entrees. De directe woonomgeving is bovendien ontzettend prettig: een rustige, kindvriendelijke buurt met jonge gezinnen, waar burens elkaar kennen en even een praatje maken. De sociale cohesie is voelbaar – hier is het nog gewoon gezellig in de straat.

Ruimte, sfeer en comfort voor het hele gezin

De begane grond biedt meerdere leefruimtes met originele details zoals hoge balkenplafonds, lambrisering, haarden, ensuite-deuren en een sfeervolle 'herenkamer' met open haard. De zit- en eetkamer en suite liggen aan de tuinzijde en zijn heerlijk licht. De keuken is ruim opgezet en voorzien van moderne apparatuur – een fijne plek om samen te eten.

Er is een grote bijkeuken, een kelder voor extra opslag én een charmant drankenkastje tussen keuken en zitkamer. Dankzij de ruime opzet is er ook alle gelegenheid voor een kantoor of praktijk aan huis, zonder in te leveren op privacy of leefruimte.

Vier slaapkamers, twee badkamers – direct klaar voor gebruik

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers, waarvan twee met balkon en uitzicht op de tuin. De twee recent vernieuwde badkamers zijn licht en praktisch ingericht. De voormalige dienstbodekamer leent zich uitstekend als slaapkamer, speelkamer of logeerkamer. Op zolder vind je nog een extra slaapkamer en een grote open ruimte met mogelijkheden voor een extra kamer of een derde badkamer.

Groene, zonnige tuin met volop privacy

De tuin op het zuiden is breed, diep en beschut. Door de volwassen bomen en struiken zit je hier helemaal vrij – perfect voor lange zomeravonden, een rustig kopje koffie of spelende kinderen.

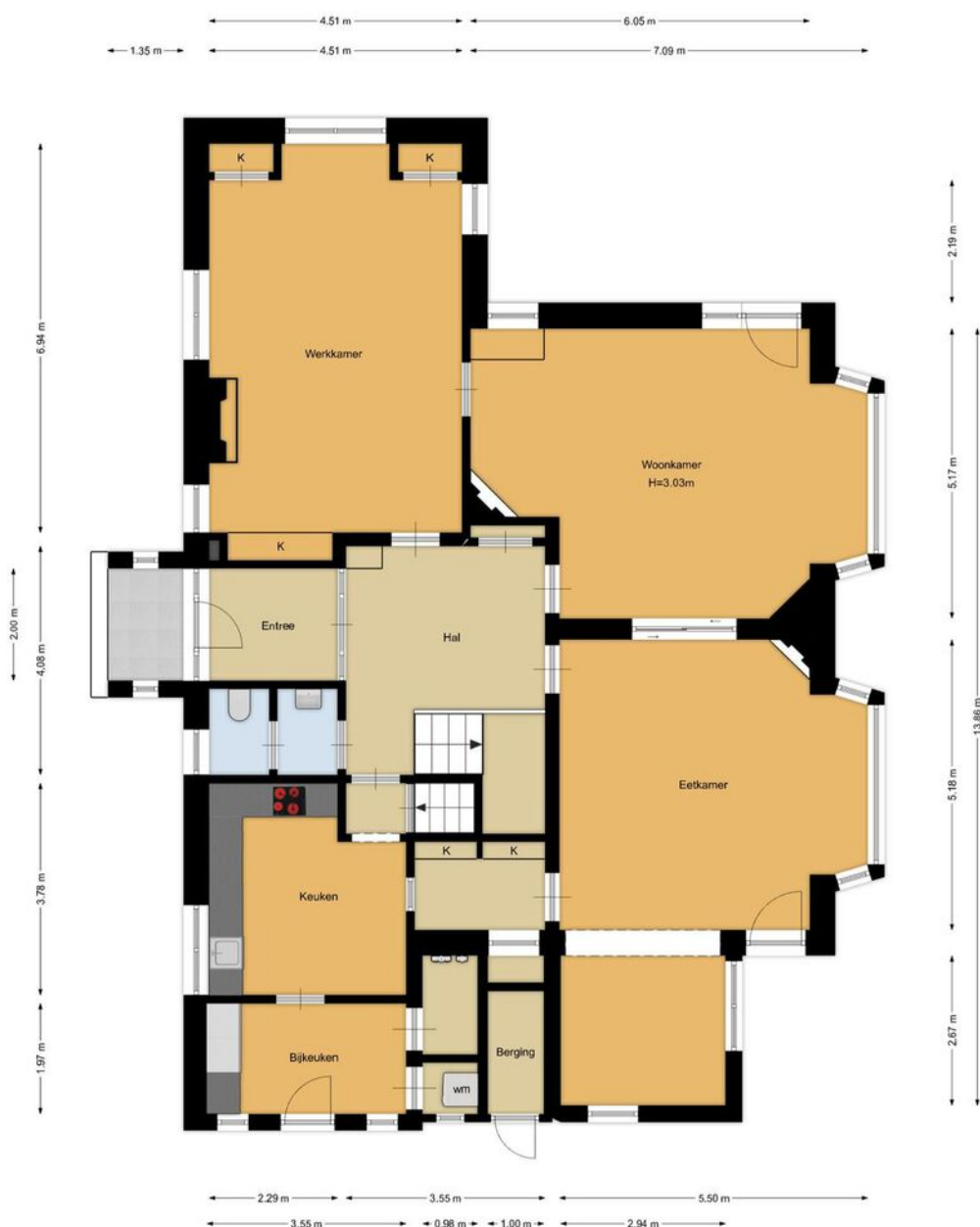
Waarom dit huis ideaal is voor gezinnen:

- Ruim en sfeervol gezinshuis met originele details én modern comfort
- Muur- en dakisolatie voor energiezuinig wonen
- Gelegen aan een rustige straat waar kinderen nog op straat spelen
- Vier slaapkamers en twee moderne badkamers
- Grote tuin op het zuiden met privacy en groen
- Mogelijkheid voor kantoor of praktijk aan huis
- NS-station, bossen, scholen en sportclubs op korte afstand
- Rijksmonument uit 1909, zorgvuldig onderhouden



Plattegrond

Rutgers van Rozenburglaan 1, Baarn
Begane grond



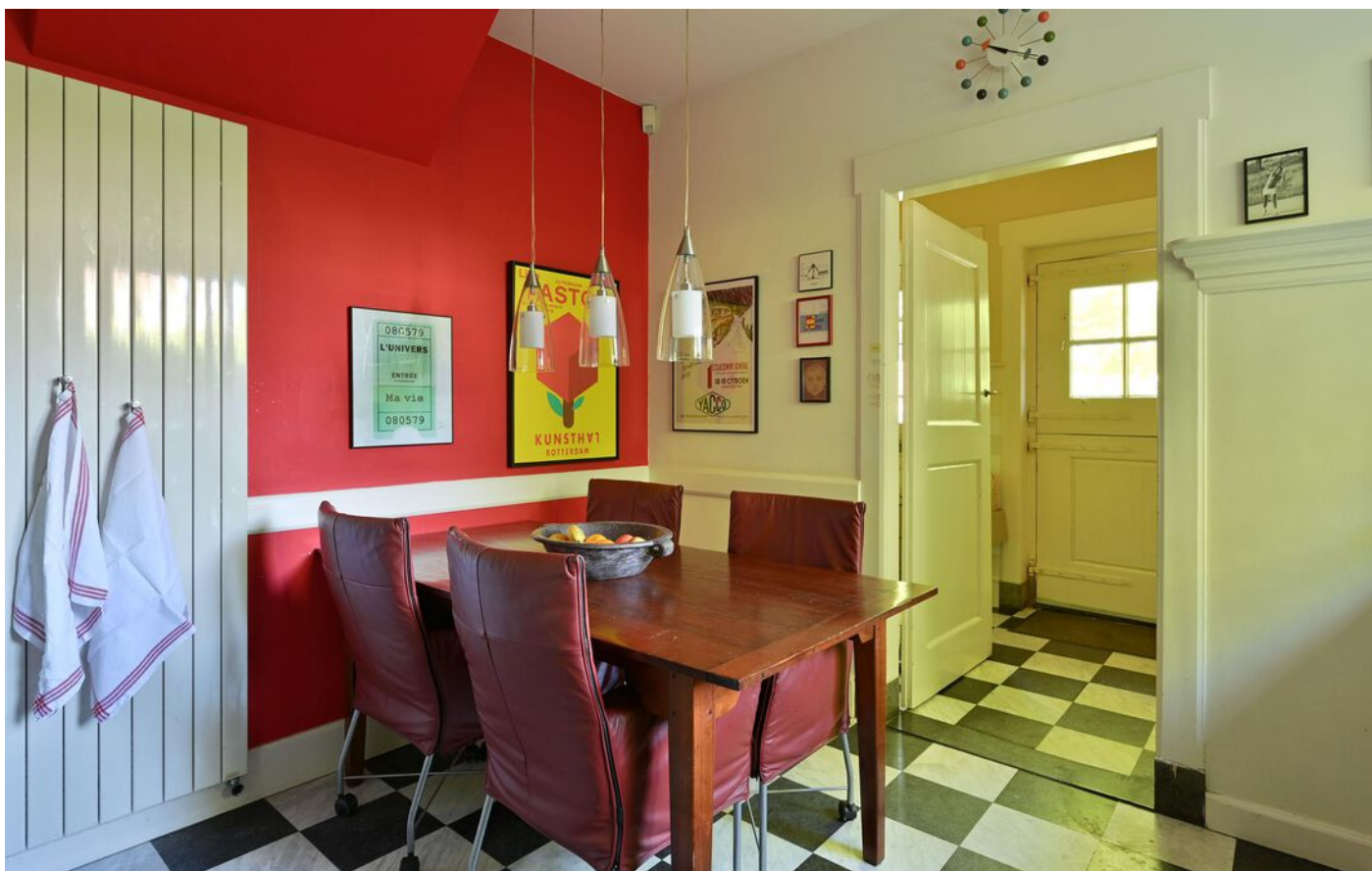
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





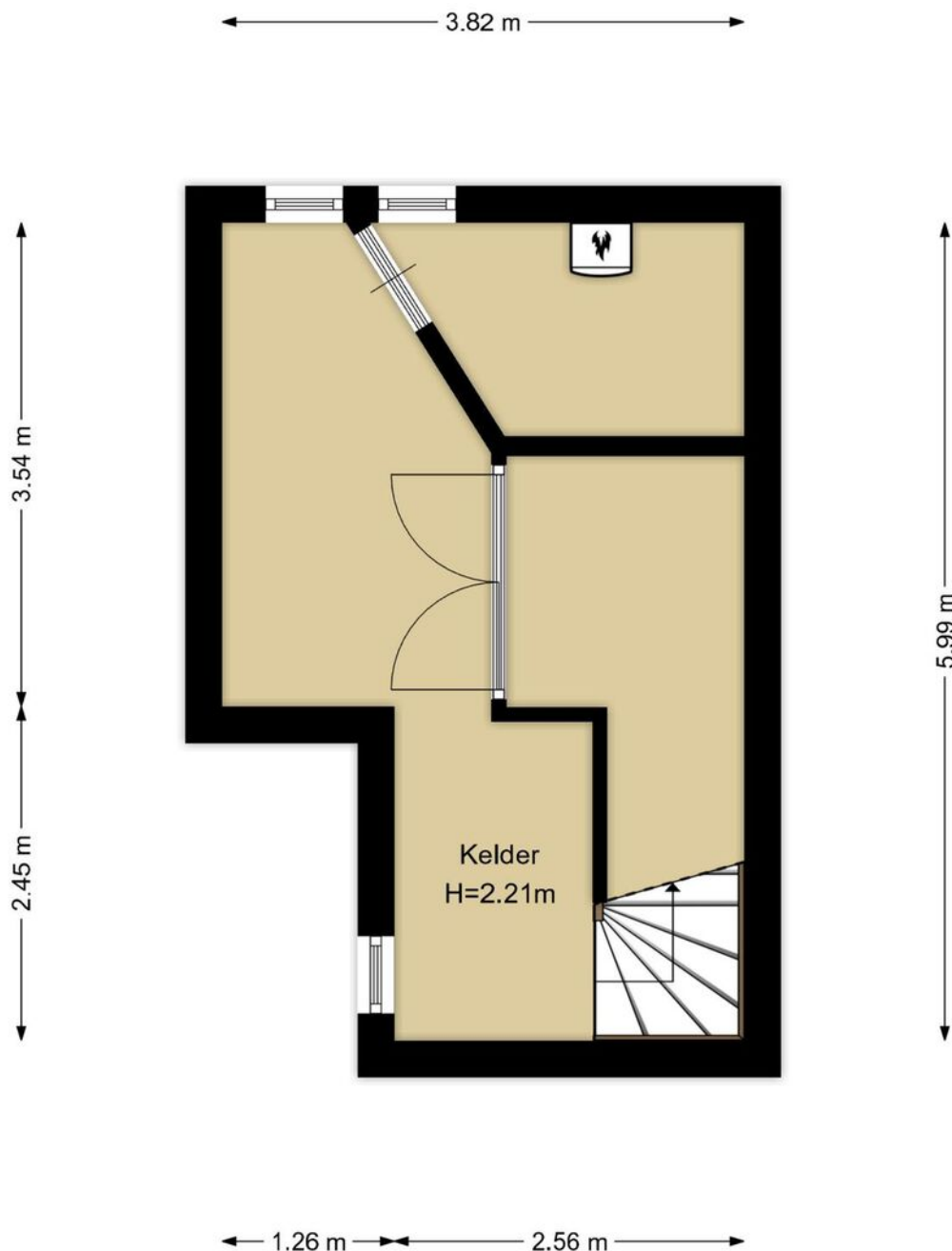






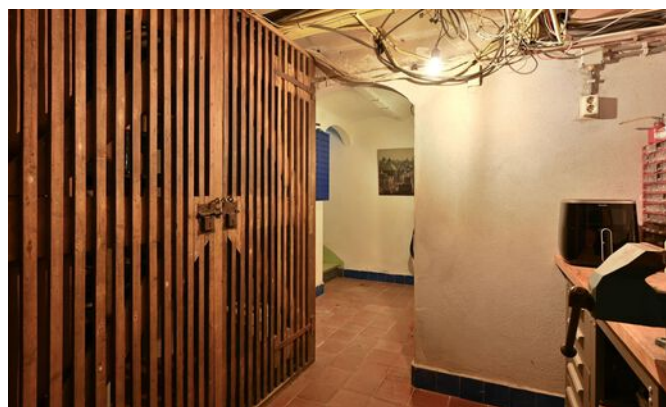
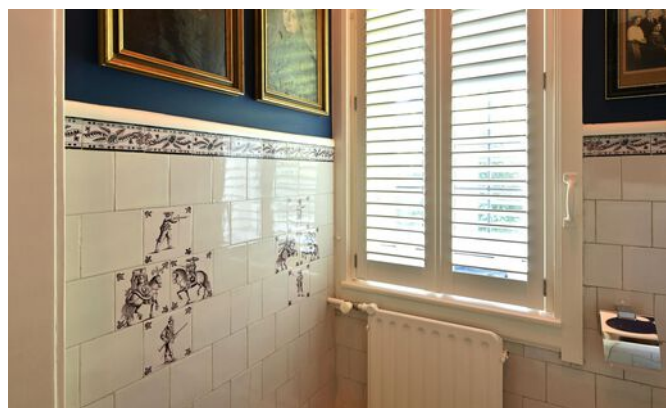
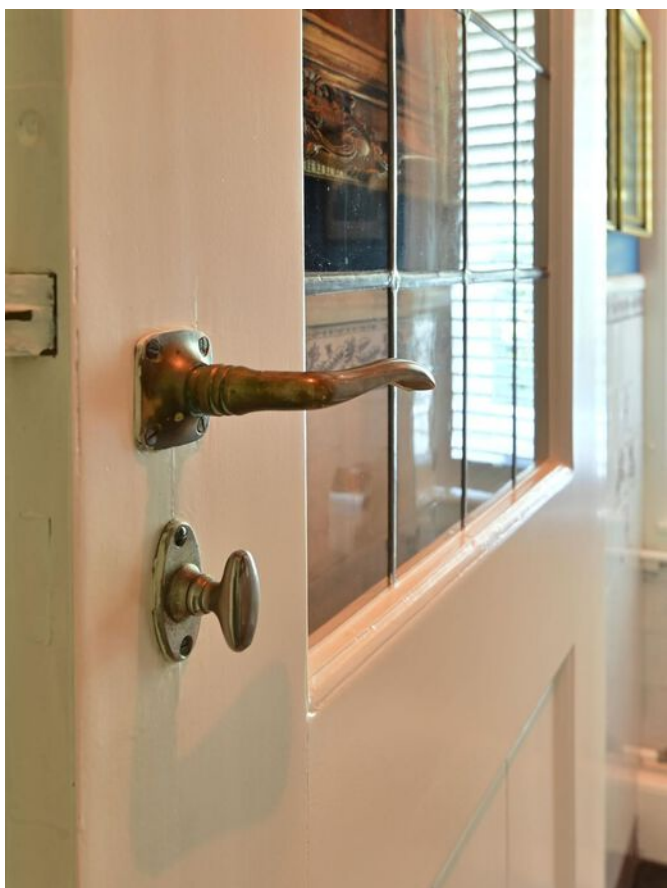
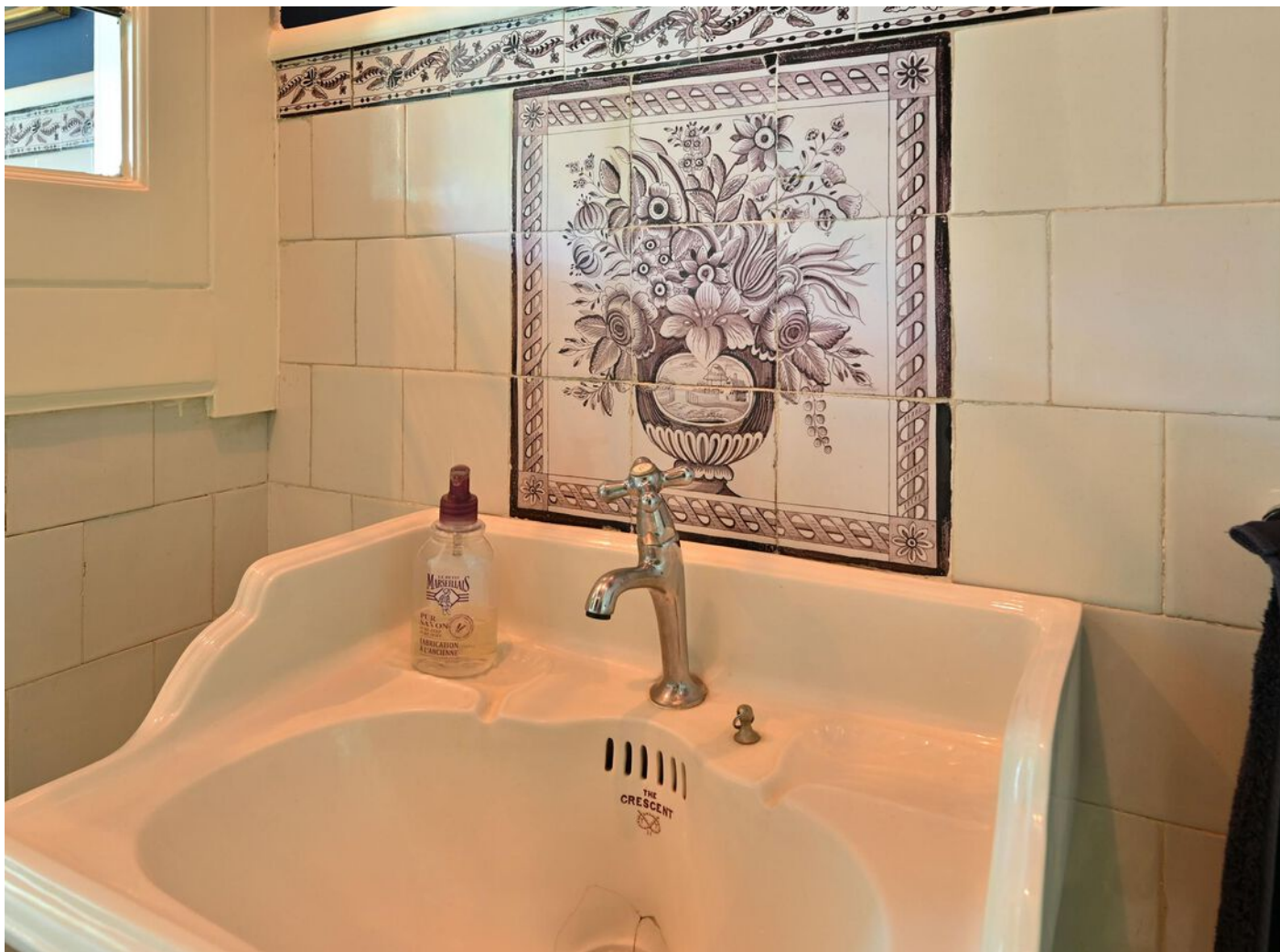
Plattegrond

Rutgers van Rozenburglaan 1 Baarn Kelder



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





Plattegrond

Rutgers van Rozenburglaan 1, Baarn
1e verdieping

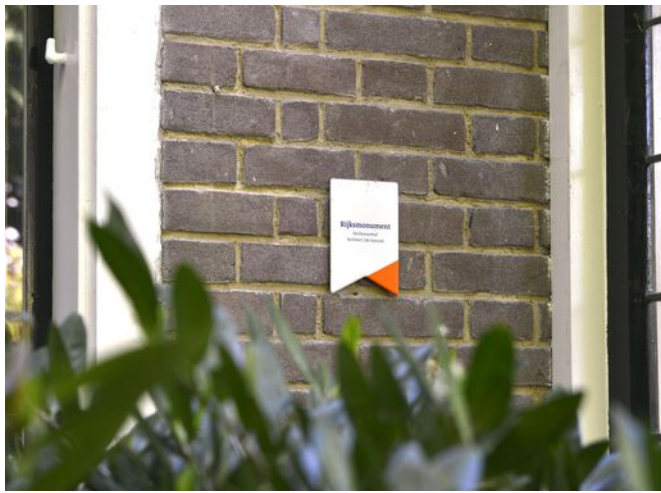


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







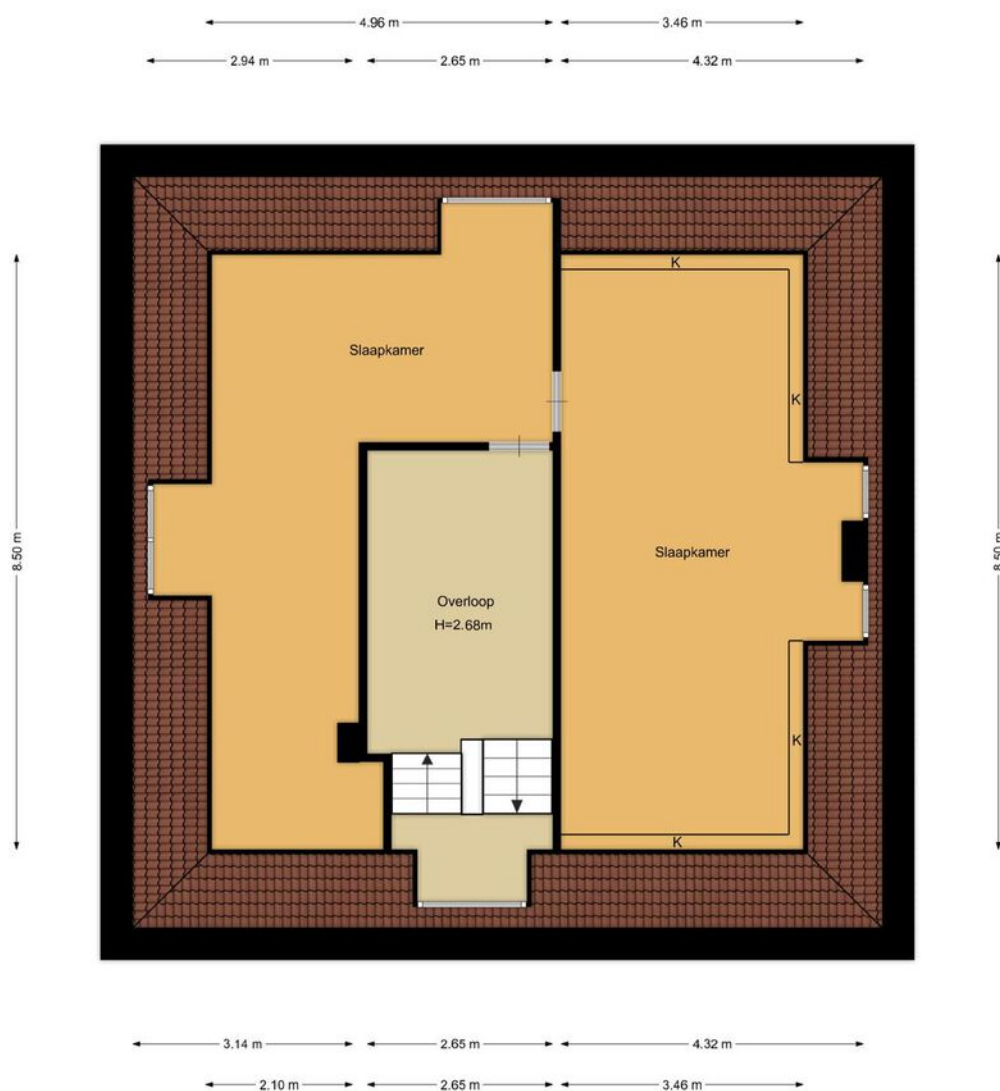






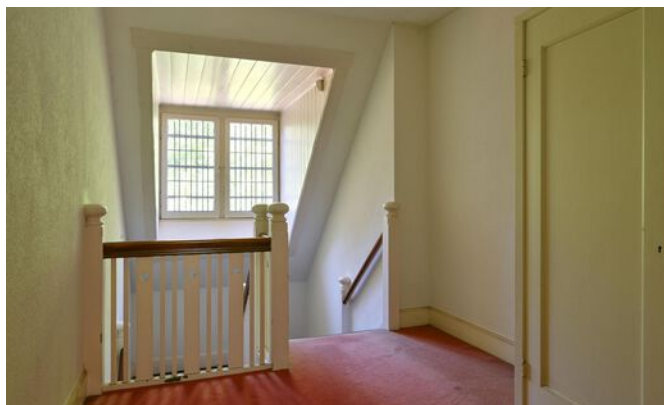
Plattegrond

Rutgers van Rozenburglaan 1 Baarn
2e verdieping



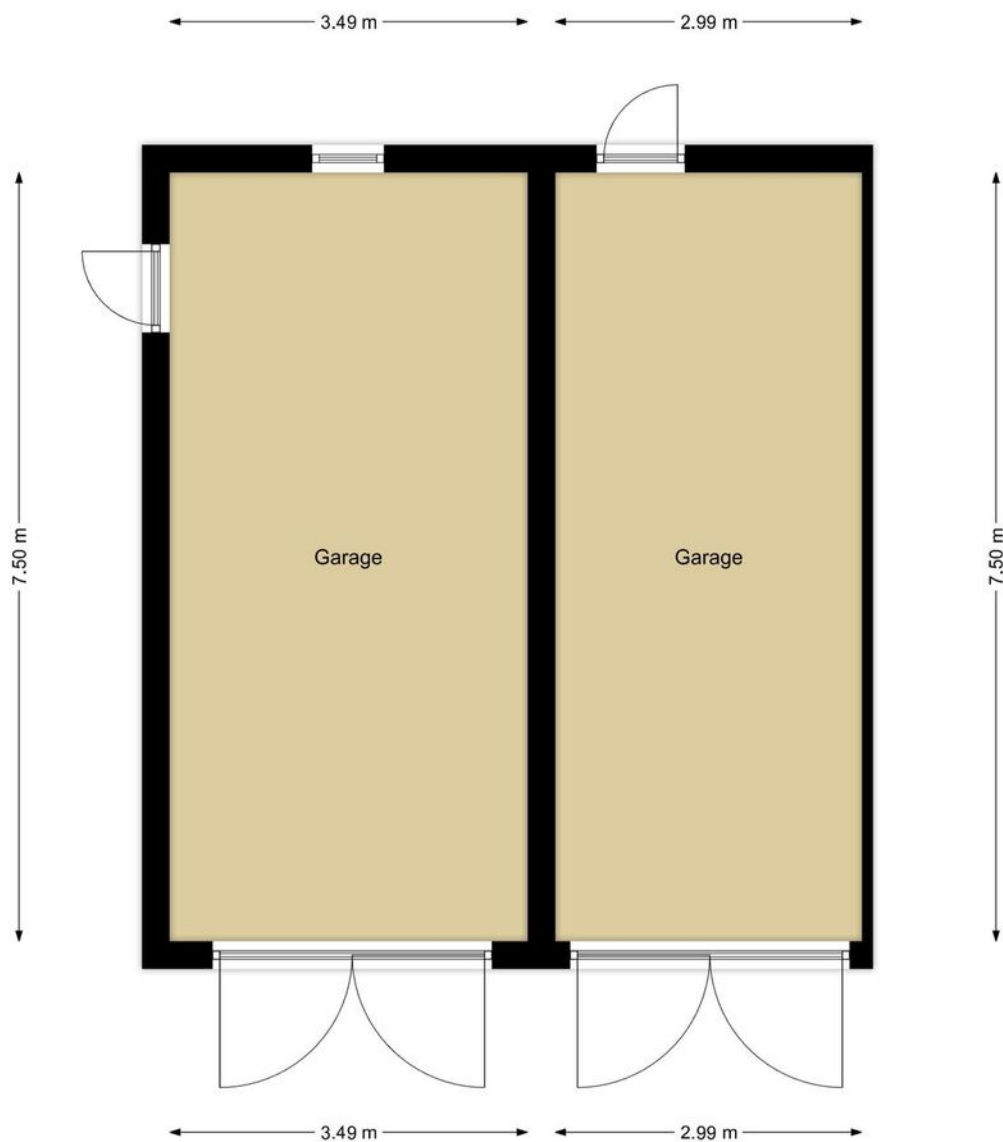
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.





Plattegrond

Rutgers van Rozenburglaan 1, Baarn Garage



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





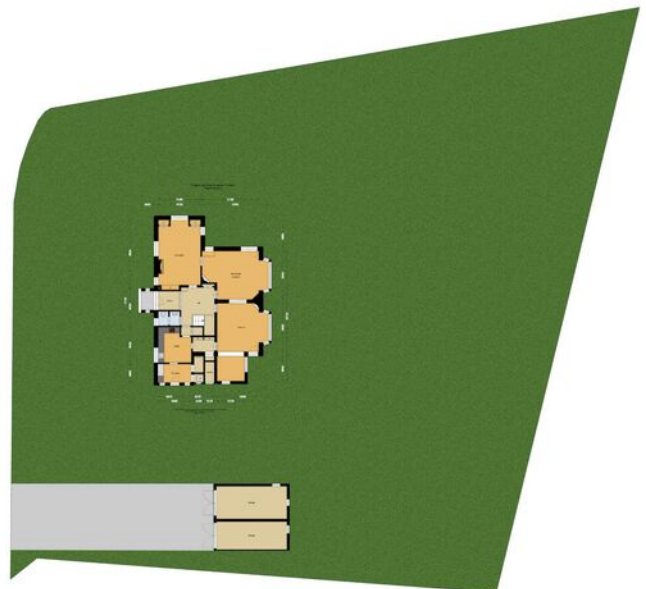
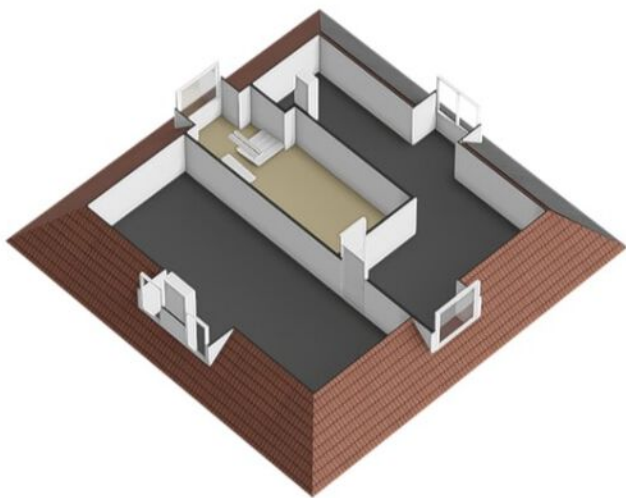
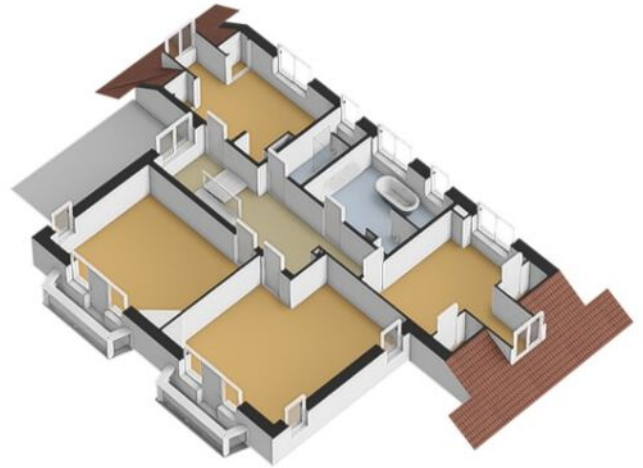








Plattegronden



Locatie



Emmapark

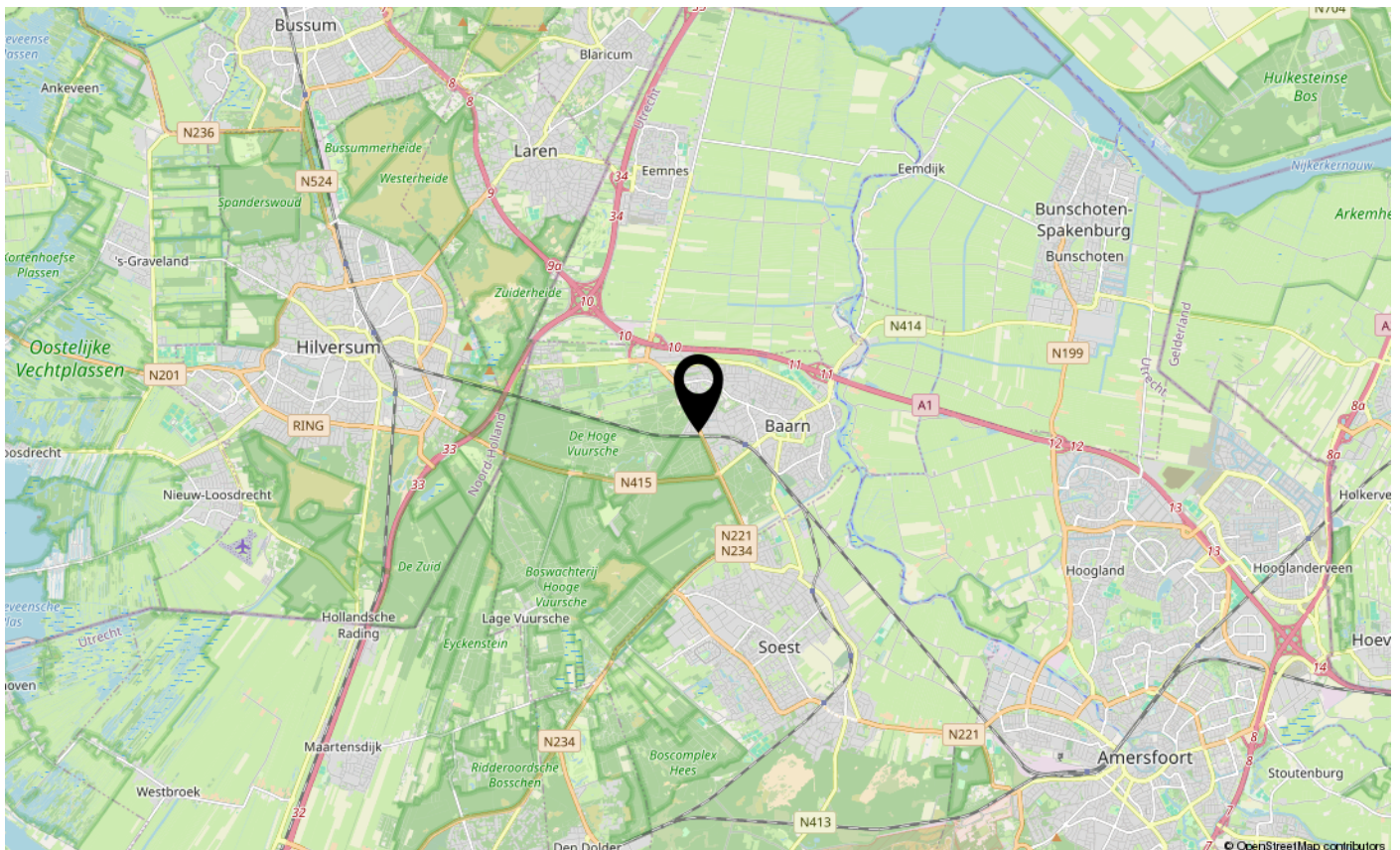
Het Emmapark is een villapark tussen de spoorlijn Hilversum-Baarn en de Amsterdamsestraatweg in Baarn. Het park is de enige Baarnse bebouwing aan de westzijde van de Amsterdamsestraatweg en ten noorden van de spoorlijn. Dit driehoekige villapark is vanaf 1903 aangelegd en bevat overwegend vroeg-twintigste eeuwse villa's van na de Eerste Wereldoorlog.

De Rutgers Van Rozenburglaan en de Van Reenenlaan) werden in 1903 aangelegd in dit vierde Baarnse villapark.

Type woningen: in deze wijk staan vrijstaande villa's, helft van dubbele villa's en aan de rand enkele kantoorpanden.

Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loop/fietsafstand. Scholen, de bossen en de uitvalswegen liggen ook vlakbij.

Straten: Rutgers van Rozenburglaan, Van



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RVR1



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Baarn

C

1104

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 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.

kadaster



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 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 is 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.





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

www.vanberkummakelaars.nl

