



[www.dillenburglaan36.nl](http://www.dillenburglaan36.nl)

## Dillenburglaan 36, Baarn

Vraagprijs € 1.387.500,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966



*Villetta*

36





## Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 184 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 728 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 610 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar           | 1875               |
| Aantal kamers      | 6                  |
| Aantal slaapkamers | 4                  |





# Omschrijving

---

Villetta – een monumentale villa vol karakter en charme.

Sommige huizen hebben iets magisch. Villetta (bouwjaar 1875) is zo'n huis. De huidige bewoners vielen er jaren geleden als een blok voor – en dat is niet moeilijk voor te stellen. De combinatie van sfeer, historie, licht en ligging maakt deze villa tot een unieke plek. De veranda's, het groen rondom en de open haard zorgen direct voor dat warme thuisgevoel. Hier wil je zijn – en vooral: hier wil je wonen.

## Licht, stijlvol en uitnodigend

De entree zet de toon: hoog, licht en met een verrassend kleurenspeel. Dankzij de grote ramen aan meerdere zijden valt het daglicht rijkelijk binnen – op veel momenten van de dag baadt het huis in zonlicht. De zitkamer ademt gezelligheid met zijn open haard en openslaande deuren naar de tuin. De eetkamer is perfect voor lange diners en via de veranda kijk je uit over het groen. De luxe woonkeuken (2018) vormt het hart van het huis, met een tweede veranda voor de laatste zonnestralen van de dag.

Op de verdieping zijn vier slaapkamers. De overloop is ruim en licht, met bijzondere ramen en een speels niveauverschil. De masterbedroom heeft een walk-in closet en een eigen luxe badkamer (2018). De tweede slaapkamer met balkon biedt een prachtig uitzicht over de laan. De overige twee kamers zijn gerenoveerd, voorzien van een dakkapel en geschikt als slaap- of werkkamer. Ook boven zorgt de lichtinval voor een aangename en heldere sfeer. Op de overloop is een extra douche en een separaat toilet.

## Historie met een verhaal

Villetta kent een rijke geschiedenis. Schrijver Lodewijk van Deyssel woonde hier van 1893 tot 1901 en beschreef het huis als poëtisch en bijzonder. Dat gevoel proef je vandaag nog steeds.

## Wat je moet weten – en waar je van kunt dromen

De villa is goed onderhouden en op onderdelen gerenoveerd. In de afgelopen jaren is veel werk verricht, waaronder:

- De vernieuwing en verhoging van daken, luiken, plafonds en het balkon (2017-2018)
- Het plaatsen van airconditioning (2018)
- Een nieuwe cv-ketel (2018)
- De installatie van zonnepanelen (2023)
- Een vernieuwde keuken en badkamer (2018)
- Wand- en kruipruimte-isolatie

Tegelijkertijd is het belangrijk om te weten dat niet alles al is aangepakt:

- Een deel van het glas is nog enkel glas
- Het isolatieniveau is deels verbeterd, maar nog niet volledig up-to-date
- Voor wie toekomstgericht wil verduurzamen, liggen hier nog volop kansen

## Locatie met allure

De villa ligt op de hoek van de Dillenburglaan en de Jacob van Lennepaan – een van de mooiste lanen van Hoog Baarn, op 100 meter van het bos. Dankzij de hoekligging profiteert Villetta van veel natuurlijk lichtinval en zon, zowel in huis als rondom. Rust, ruimte en toch binnen een half uur in Amsterdam, Utrecht of op Schiphol.

## Voor wie?

Villetta past bij mensen die op zoek zijn naar karakter, ruimte en historie – en die het niet schuwen om verder te investeren in wooncomfort en verduurzaming. Zie jij het potentieel en voel je het verhaal? Dan is Villetta misschien precies wat je zoekt.



### Gemeentelijk monument

Villetta is door de gemeente Baarn aangewezen als gemeentelijk monument. De villa is beeldbepalend voor de buurt en een prachtig bewaard voorbeeld van de Eclectische bouwstijl. Daarnaast heeft het huis cultuurhistorische waarde als voormalige woning van een van de bekendste schrijvers van de Tachtigers, Lodewijk van Deyszel.

### Hoog Baarn - Wilhelminapark

Hoog Baarn is een van de meest geliefde en karaktervolle wijken van Baarn. Gelegen op de hogere zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug, biedt deze wijk een unieke combinatie van historie, rust en groen. De wijk kenmerkt zich door statige lanen, monumentale villa's en een overvloed aan groen. De ruime opzet en het volwassen bomenbestand zorgen voor een lommerrijke sfeer.

Hoog Baarn biedt niet alleen een rustige woonomgeving, maar ook uitstekende voorzieningen. Het gezellige centrum van Baarn, met diverse winkels, restaurants en culturele voorzieningen, ligt op korte afstand. Daarnaast zijn er goede verbindingen met steden als Amsterdam en Utrecht, zowel per auto als met het openbaar vervoer. Het station NS ligt op 10 minuten fietsen.

Voor liefhebbers van natuur en wandelen zijn de nabijgelegen bossen en parken, zoals het Maarschalksbos en het Wilhelminapark, ideale plekken om te ontspannen. De wijk ademt een sfeer van elegantie en comfort, waardoor het een ideale plek is voor wie op zoek is naar een bijzondere woonomgeving met karakter.



# Villetta, een stukje historie

'De huizen niet naar hun omvang maar naar hun karakter te verdeelen zijn in kastelen, heerenhuizen, villa's en burgerhuizen, zoo behoorde Villetta tot de villa's en was klein dus niet Villa, maar Villetta.'

Lodewijk van Deyssel

Het huis werd waarschijnlijk gebouwd tussen 1870 en 1880, dus voor de aanleg van de spoorlijn naar Amsterdam. Er stonden in die tijd dus nog niet veel andere villa's in de buurt. De Van Lenneplaan was een zandweg en er waren geen grote bomen, je kon ver kijken. Veel stijlelementen kunnen tot het classicisme worden gerekend. Het huis is waarschijnlijk bezit geweest van het Koningshuis, Koning Willem III had er zijn 'hoofdvriendin'. Als hij op Soestdijk verbleef bezocht hij haar per koets. Op een gegeven moment kregen de Baarnars dit in de gaten, ze wachtten hem dan onderweg op en liepen in een stoet achter de koets. Om die reden heeft hij haar op een gegeven moment verplaatst.

In 1893 vestigt Lodewijk van Deyssel (1864-1952, pseudoniem: Alberdingk Thijm) zich in Villetta. Hij is de naamgever van het huis. Van Deyssel is één van de beroemdste leden van de schrijversgroep de 'Tachtigers'. Als je in zo'n huis gaat wonen ga je hem ook lezen, hij is nog steeds heel leesbaar. Hij kon heel plastisch en beeldend schrijven. Over de zes openslaande deuren (nu kunnen er nog vier open) schreef hij:

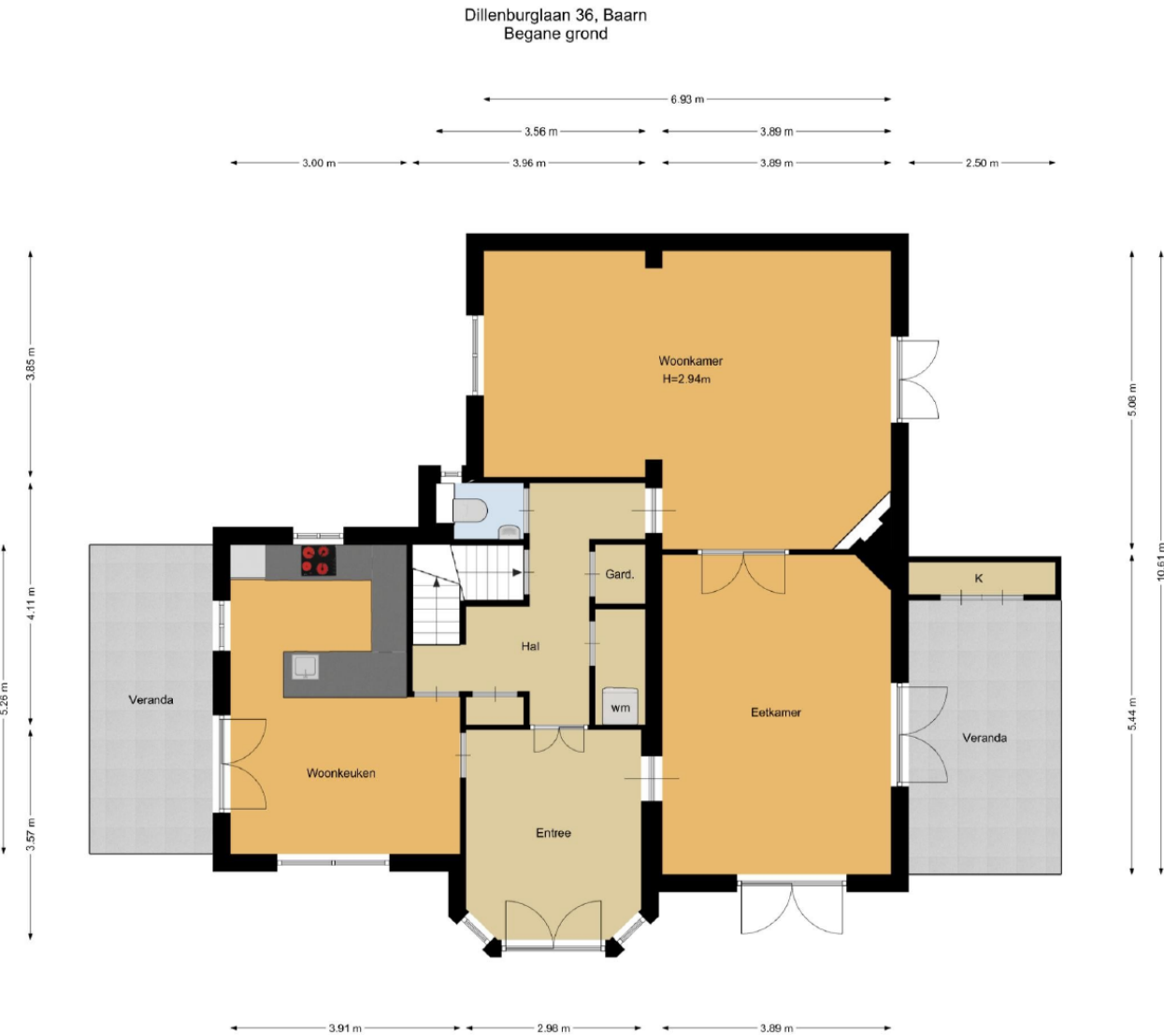
'Ach Huize Villetta te Baarn. Ik zat daar heerlijk in den wind als op een stoombootdek. Als alle vensters en deuren open stonden, zat men niet in de tocht, maar net in de buitenlucht.'

Bij ons had hij zijn gelukkigste tijd. Alle grote schrijvers uit die tijd logeerden in de logeerkamer boven de hal. Bijvoorbeeld Frederik van Eeden, de dichters Willem Kloos, Herman Gorter en P.C. Boutens. Maar ook beroemde schilders als Jan Veth en Albert Verweij.

In 1901 vestigde hij zich in Huize de Bremstruik, een cadeau van zijn vrienden ter gelegenheid van zijn kopen bruiloft. Het prachtige huis is een vroeg werk van architect K.P.C. de Bazel, Villetta kijkt er op uit.



# Plattegrond



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













# Plattegrond

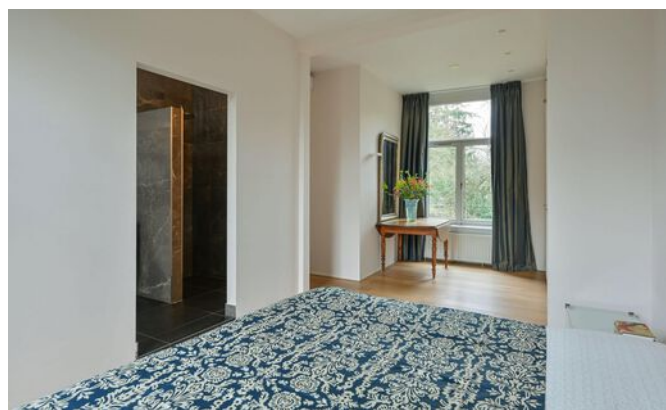
Dillenburglaan 36, Baarn  
1e verdieping



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













# Plattegrond

Dillenburglaan 36, Baarn  
Situatie

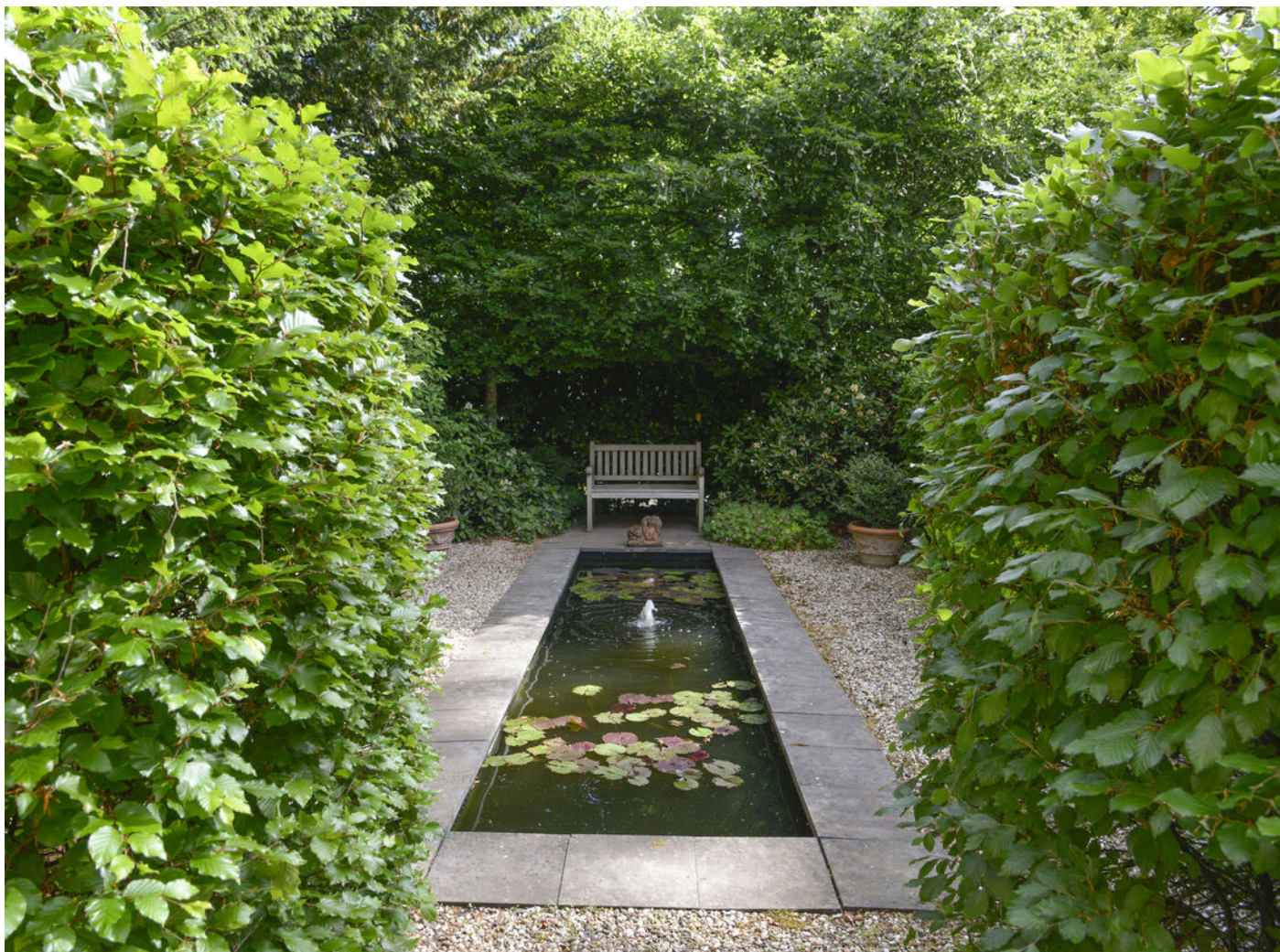


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





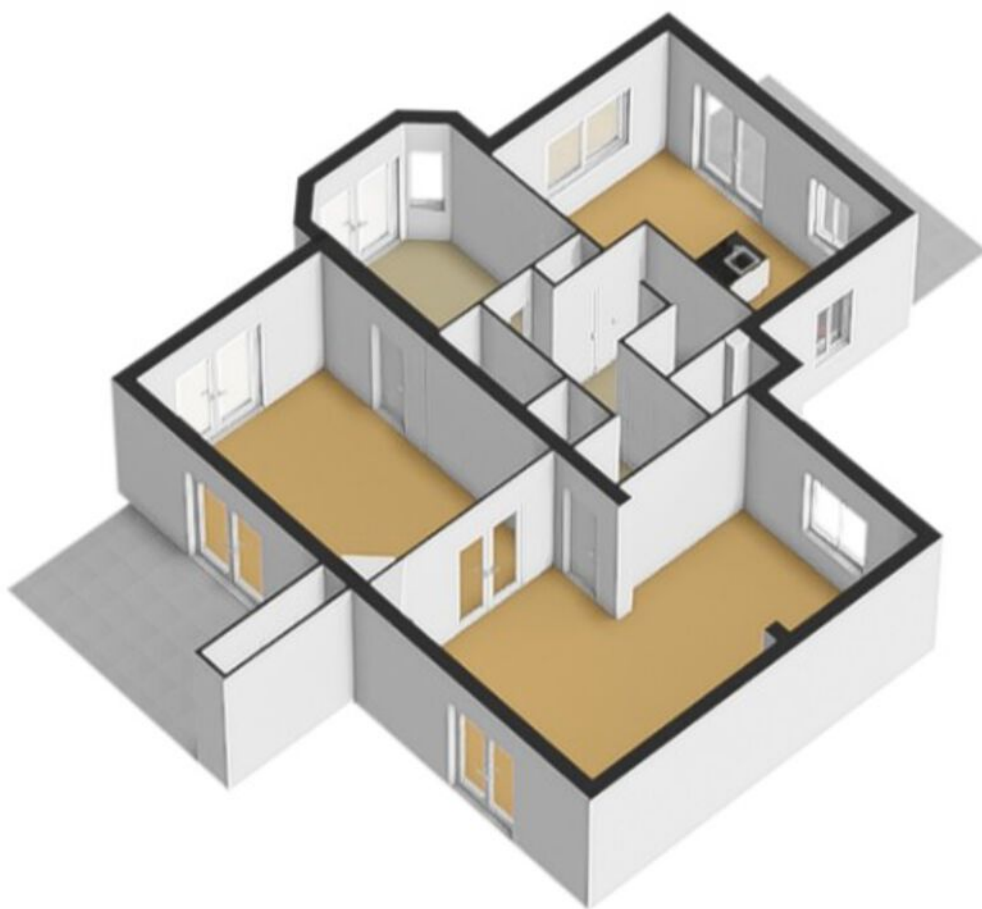






# Plattegrond

---

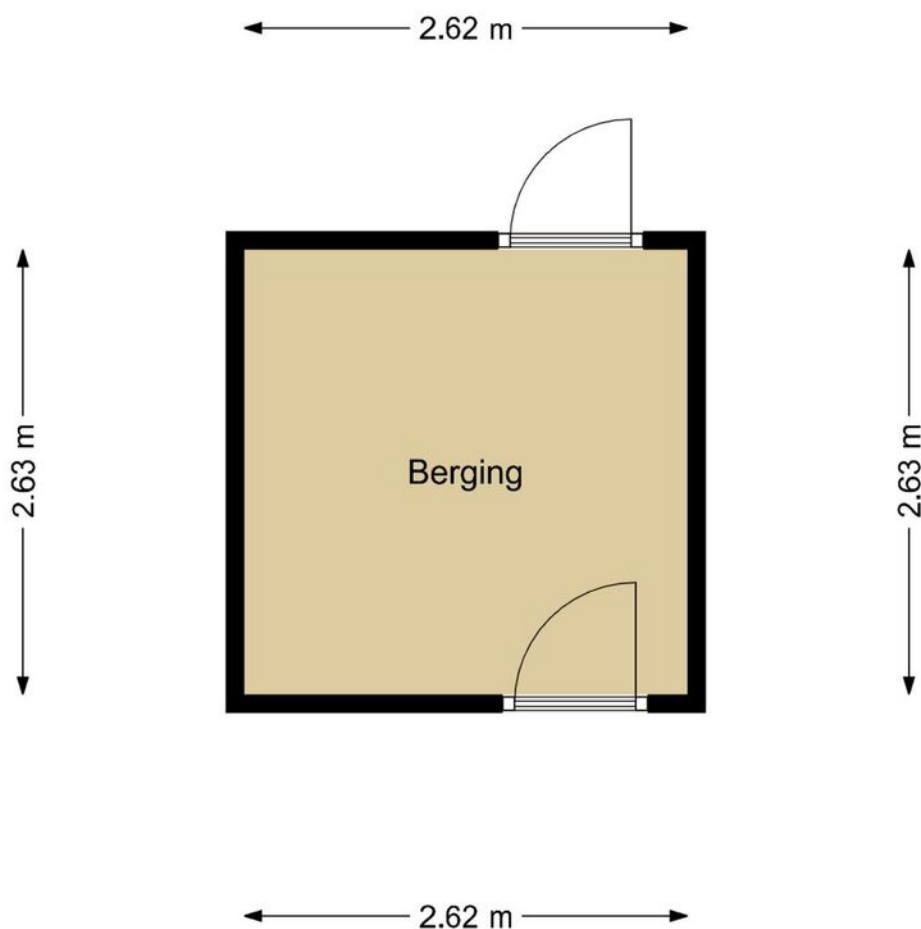


# Plattegrond

---



## Dillenburglaan 36, Baarn Externe berging

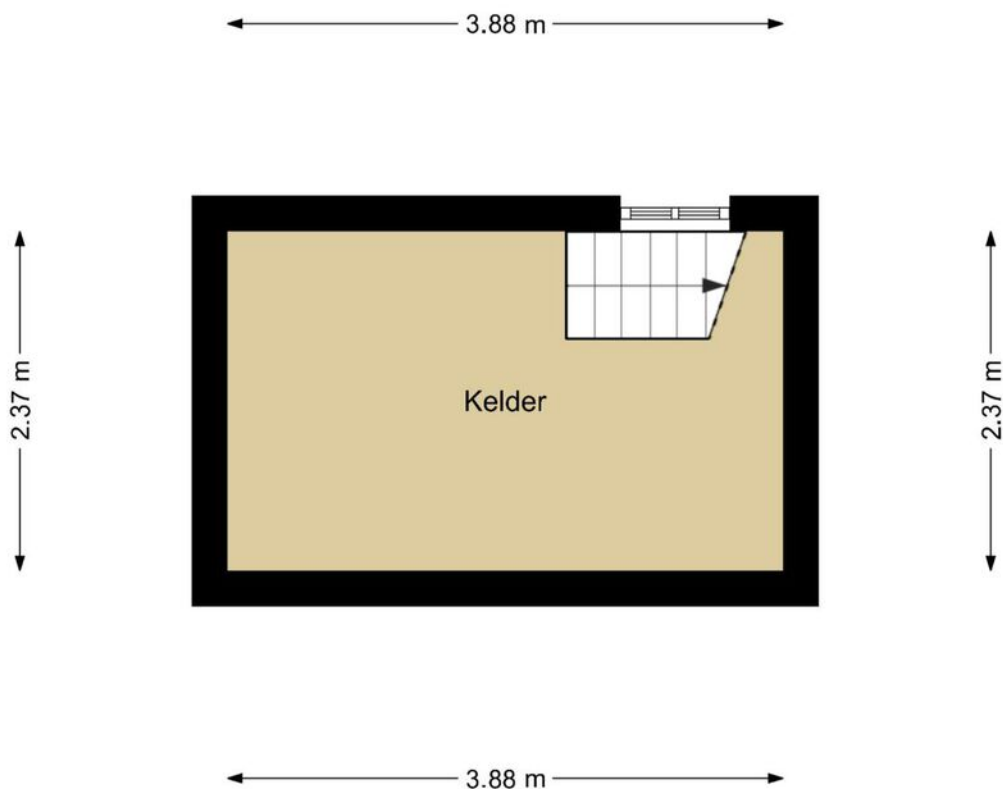


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten  
worden ontleend.

# Plattegrond

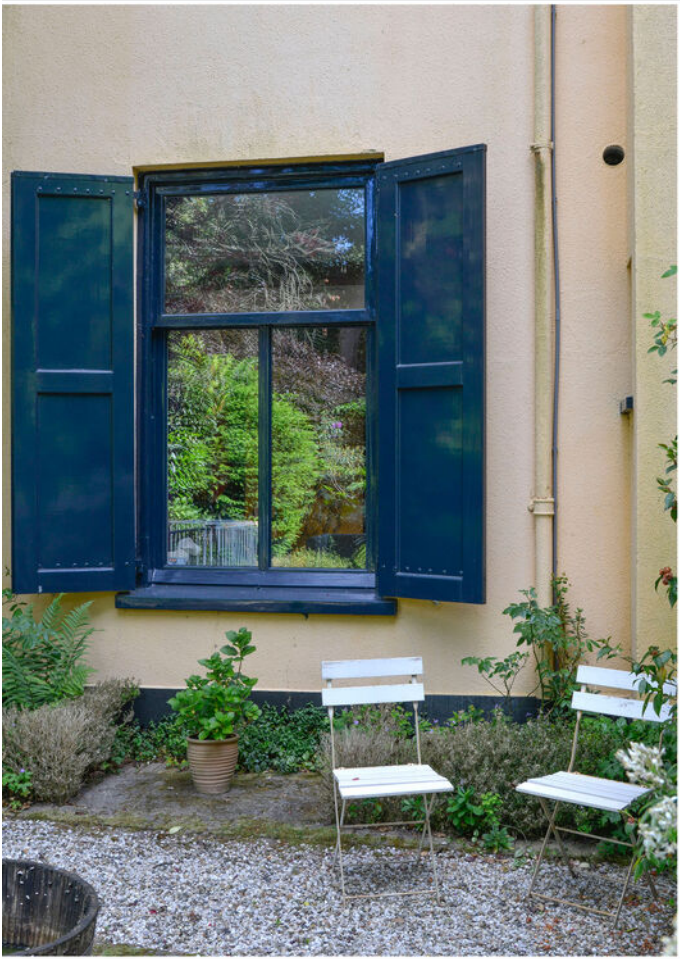
---

Dillenburglaan 36, Baarn  
Kelder

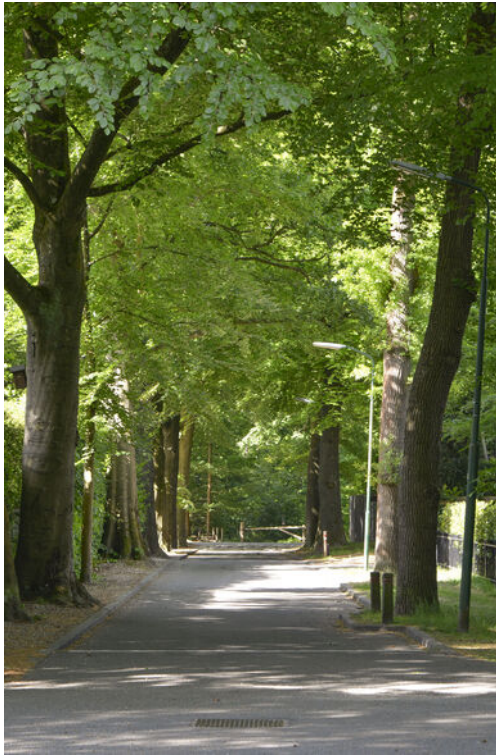


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten  
worden ontleend.





# Locatie

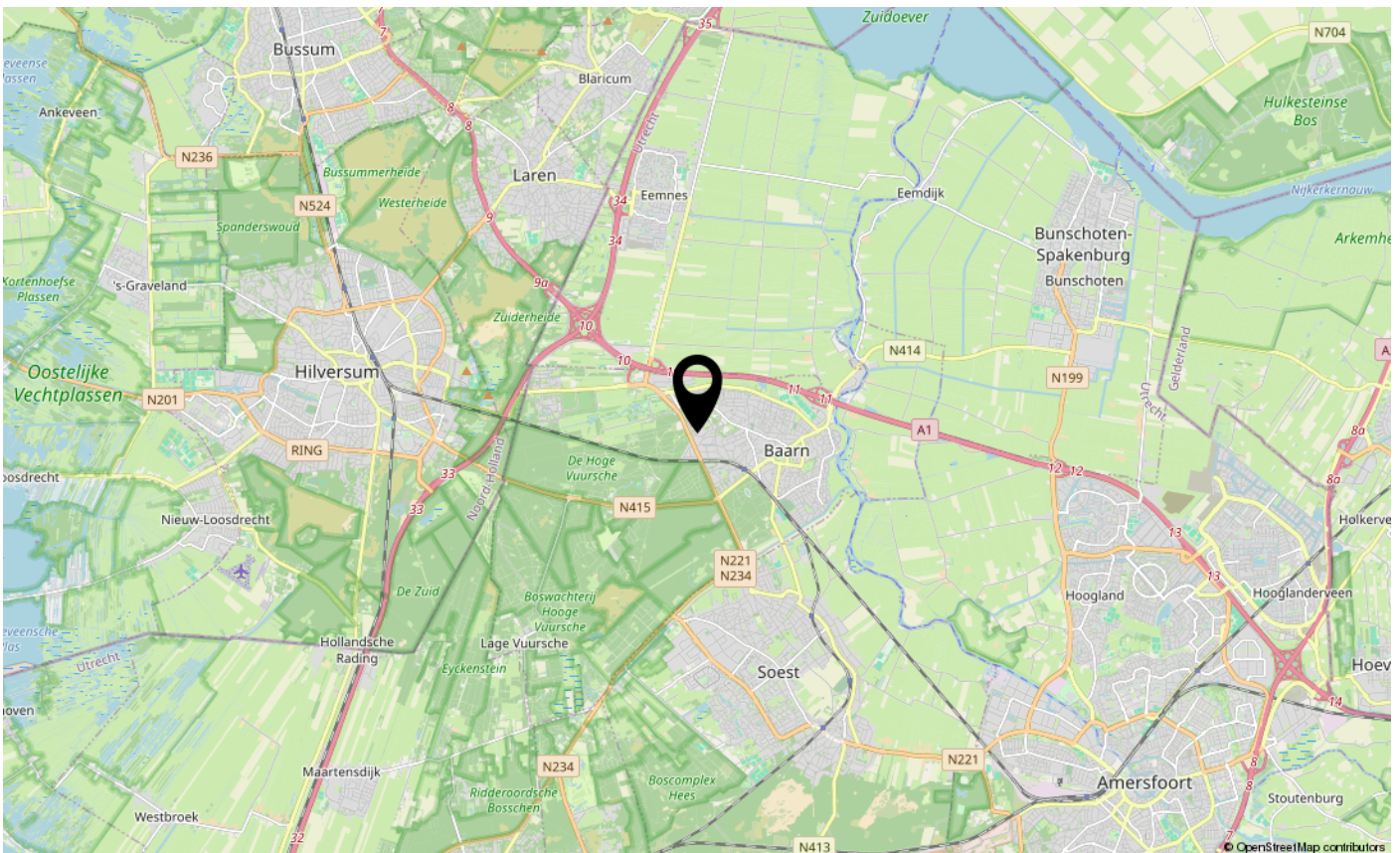


## Wilhelminapark

Het Wilhelminapark is gesitueerd tussen de Gerrit van der Veenlaan, Wilhelminalaan en Ferdinand Huycklaan. De wijk is ruim opgezet, er staan veel oude bomen en de straten zijn breed. Dit is een aangename en rustige wijk om te wonen. Het Wilhelminapark wordt ook wel “Hoog Baarn” genoemd omdat het gebied hoger ligt dan de rest van Baarn. Middelpunt is de Wilhelminavijver. Er wonen in deze wijk veel gezinnen en ouderen. Type woningen: er staan voornamelijk vrijstaande villa's uit begin vorige eeuw en appartementencomplexen.

Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loop- en fietsafstand. Deze wijk ligt centraal ten opzichte van de lagere en middelbare scholen. Uitvalswegen naar de A1 en de A27 zijn vlakbij. De bossen richting Soest en Hilversum liggen op loopafstand.

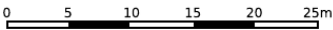
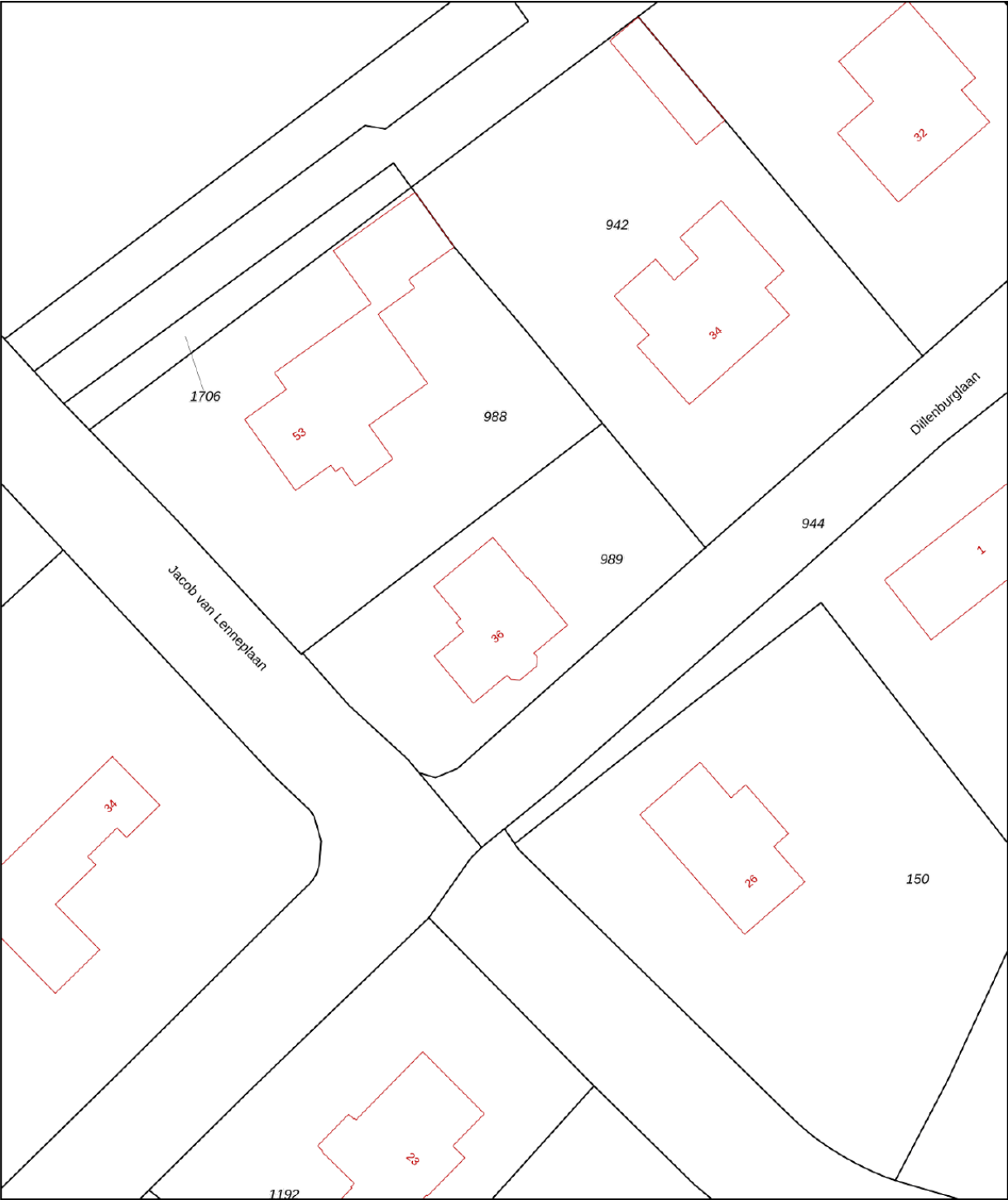
Straten: o.a. Wilhelminalaan, Hertog Hendriklaan, Emmalaan, Dillenburglaan.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: dil36



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

989

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 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](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)

