



Vraagprijs
€ 835.000 k.k.

13

Dalweg

**3741 AT
BAARN**

KENMERKEN

SOORT WONING:
2-onder-1kap

ENERGIELABEL:
G

BOUWJAAR:
1923

WOONOPPERVLAKTE:
117 m²

INHOUD:
540 m³

PERCELOPPERVLAKE:
475 m²



OMSCHRIJVING

Twee onder 1 kapwoningen zijn niet bijzonder in Baarn, maar van deze woning krijgt u de vlinders in de buik! Bij binnenkomst valt u wellicht stil...

Gebouwd in 1923 wat is terug te zien in de gave granitovloeren, de vestibule, de paneeldeuren, de glas in loodramen met gebrandschilderde kunstwerkjes, de houten binnenluiken en de hoge plafonds.

Deze charmante woning staat goed op het perceel, heeft een oprit met carport aan de woning, een zeer royale achtertuin met houten berging en een houten atelierruimte van ca. 47m² achterin de tuin.

Er zijn volop mogelijkheden om naar idee de woning te moderniseren en te verduurzamen. Een unieke kans om dit originele huis te transformeren tot een eigentijdse, comfortabele gezinswoning.

Indeling: Entree, vestibule, meterkast, hal met granitovloer en glas in lood werk, toilet, toegang naar de kelder (ca. 8m²) met opstelling cv ketel, dichte eenvoudige "Ocriet" granito keuken met een deur naar achter portaal, lichte woon-eetkamer van elkaar te scheiden middels de houten dubbele deuren, originele schouw en openslaande deuren (met bovenlichten) naar de tuin, aan de voorzijde de originele gebrandschilderde glas in lood ramen. Deze ramen zijn meer dan uniek.. in het linker raam de afbeelding van de oude ophaalbrug bij Eembrugge en in het rechter raam de afbeelding van Het Tolhuis aan de Eemweg..

1e verdieping: Middels de fraaie trapopgang met zijramen, een riante overloop, eenvoudig toilet met fonteintje, hoofdslaapkamer aan de voorzijde met vaste kasten, kleinere slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel, 3e slaapkamer aan de achterzijde met vaste kasten en een eenvoudige badkamer met ligbad, wastafel en douche.

2e verdieping: Een open bergzolder van ca. 13m² met dakraam. De trap komt centraal boven hierdoor een goede indeling te maken voor twee kamers of voorzolder met slaapkamer.

Na een korte wandeling staat er achterin een tuin een oud schoolgebouw.

Indeling: overdekte entree, hal, toilet, ruime kamer met groot raampartij, dichte eenvoudige keuken, vliering.

Geniet van het buitenleven in deze circa 33m diepe achtertuin, gelegen op het noordoosten. Met meerdere terrassen biedt de tuin voor elk moment van de dag een fijne plek in zon of schaduw, terwijl de groene omgeving optimale privacy garandeert.

Kenmerken:

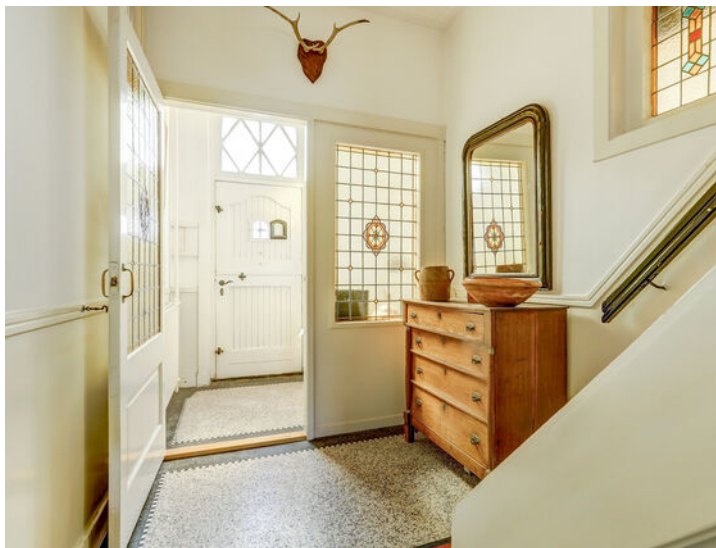
- Woonoppervlakte ca. 117m²
- Overig inpandige ruimte van ca 22m² die niet is meegenomen in het woonoppervlakte.
- Perceeloppervlakte 475m²
- Bouwjaar 1923
- Energielabel G
- Dichtbij het centrum

Aanvaarding in overleg.



**'Grandeur,
histoire en
charme!'**























Vergroot je kans op succes!

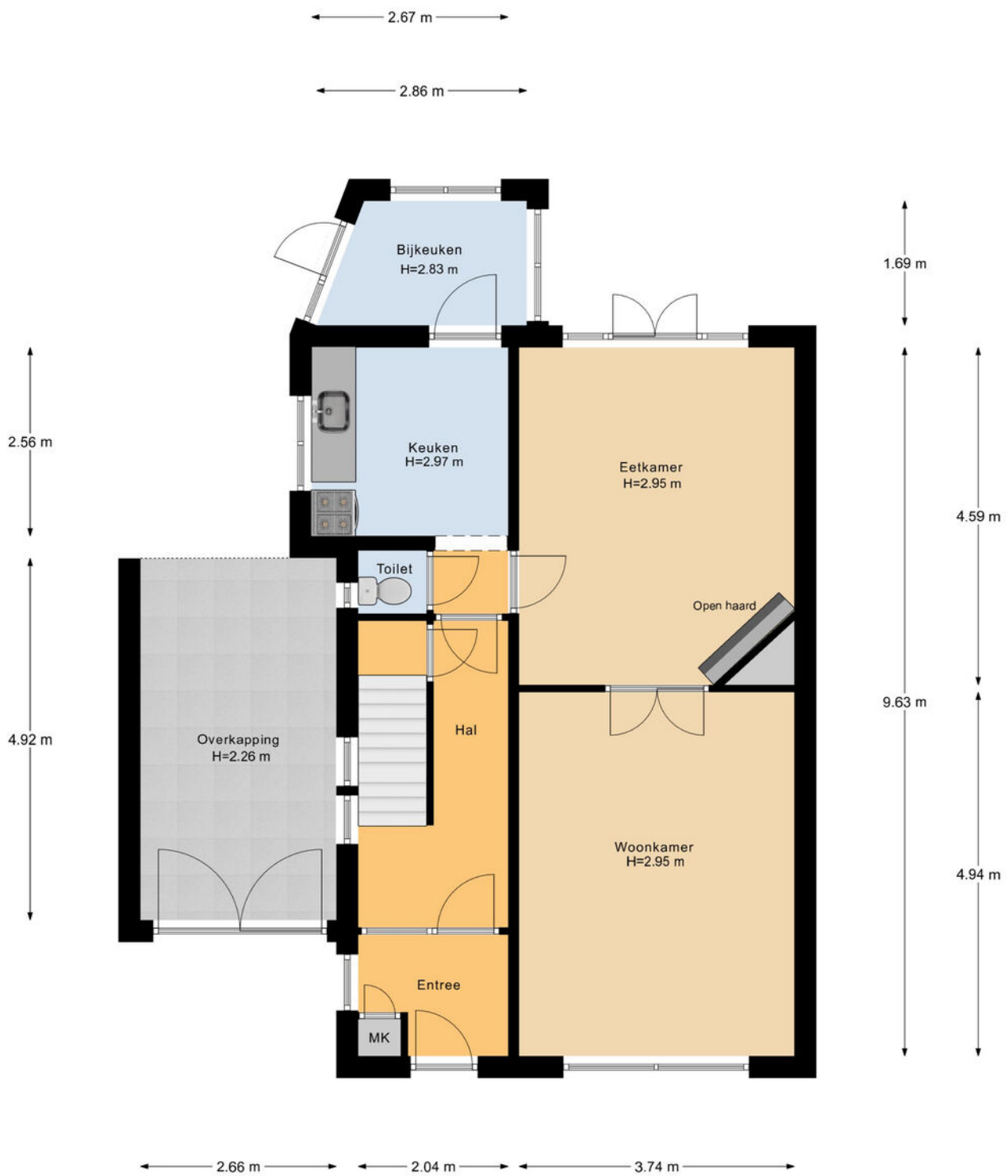
Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



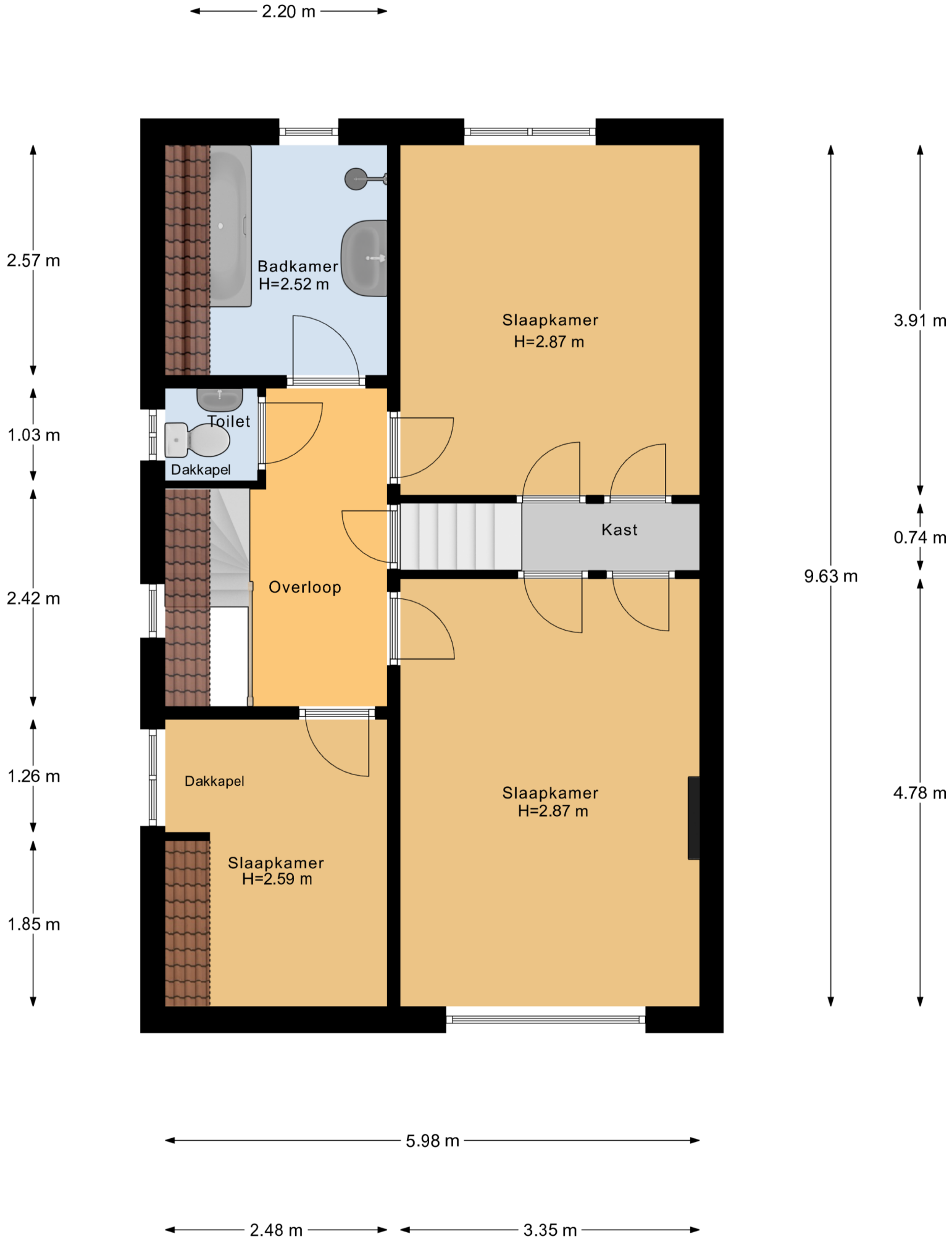
Zeker weten.



PLATTEGROND

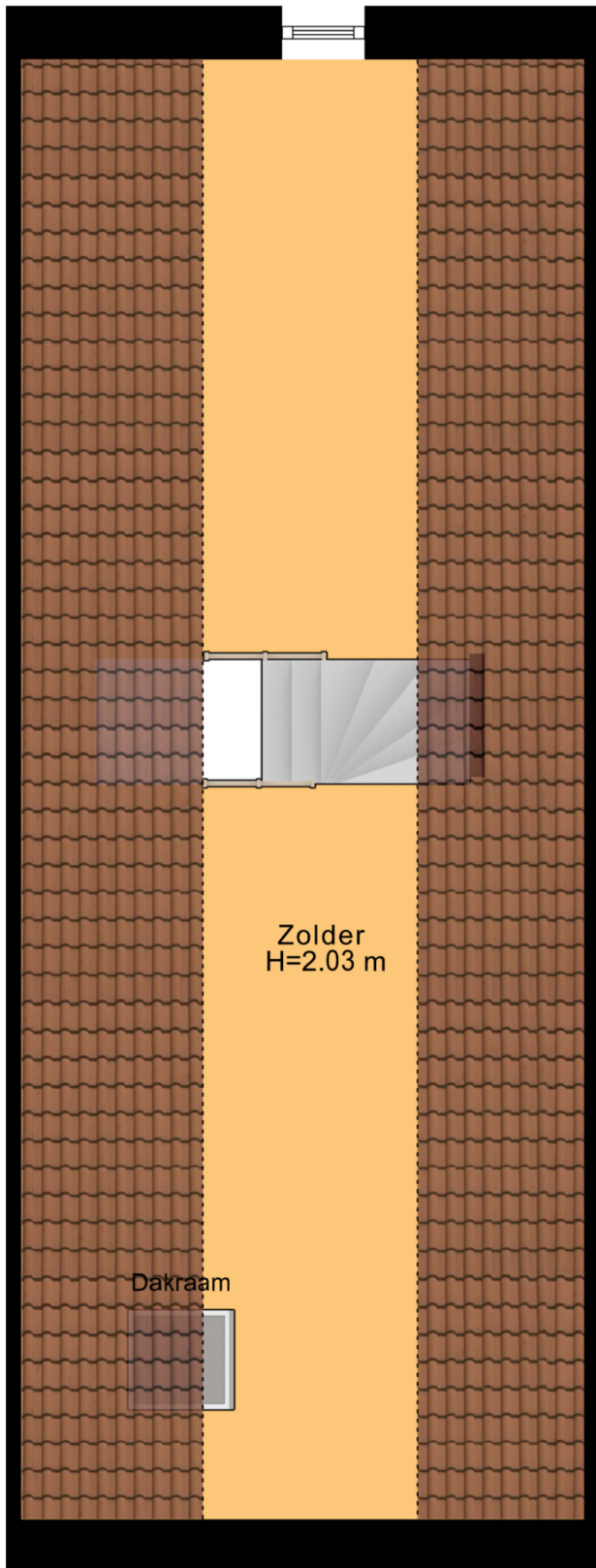


Begane Grond



1e Verdieping

3.68 m



9.54 m

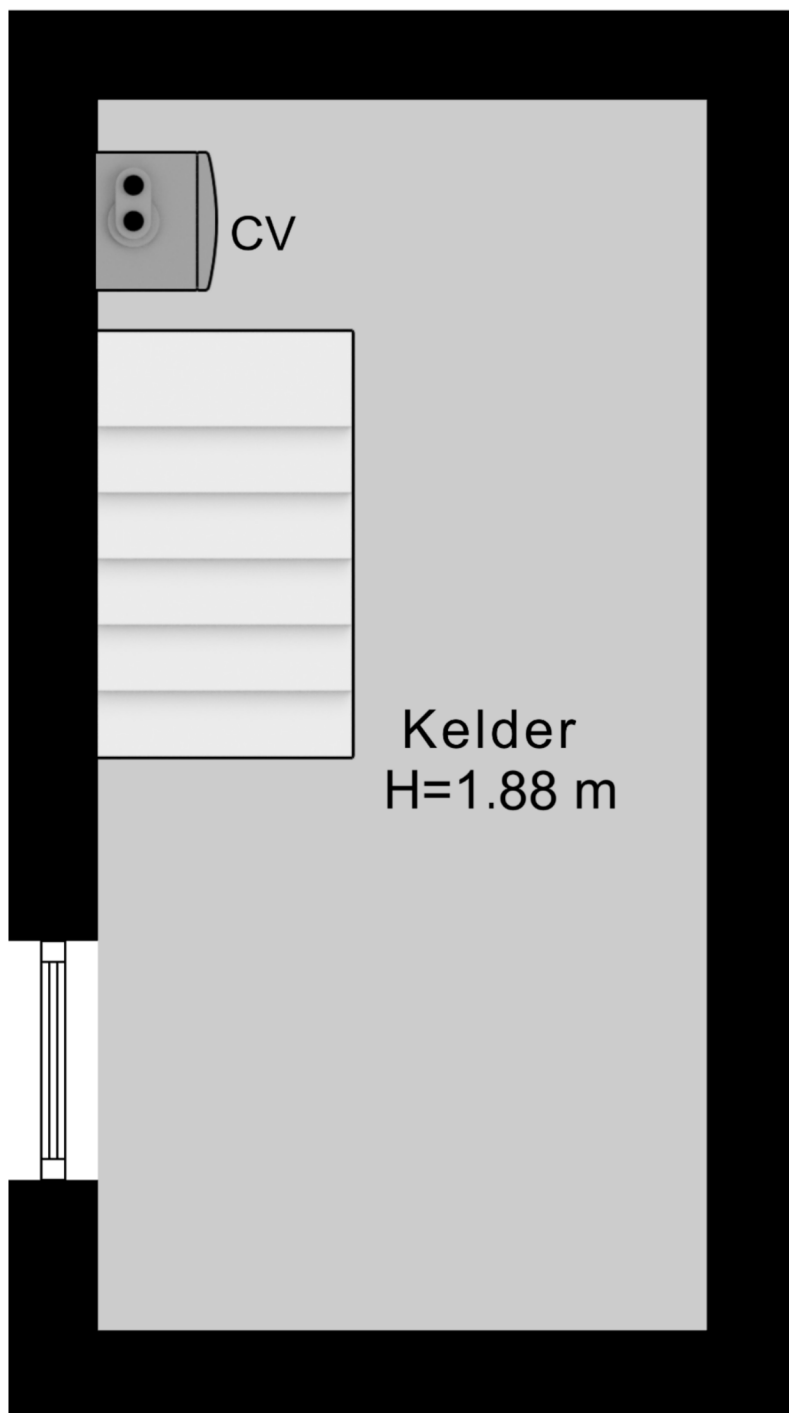
Zolder
H=2.03 m

Dakraam

1.41 m

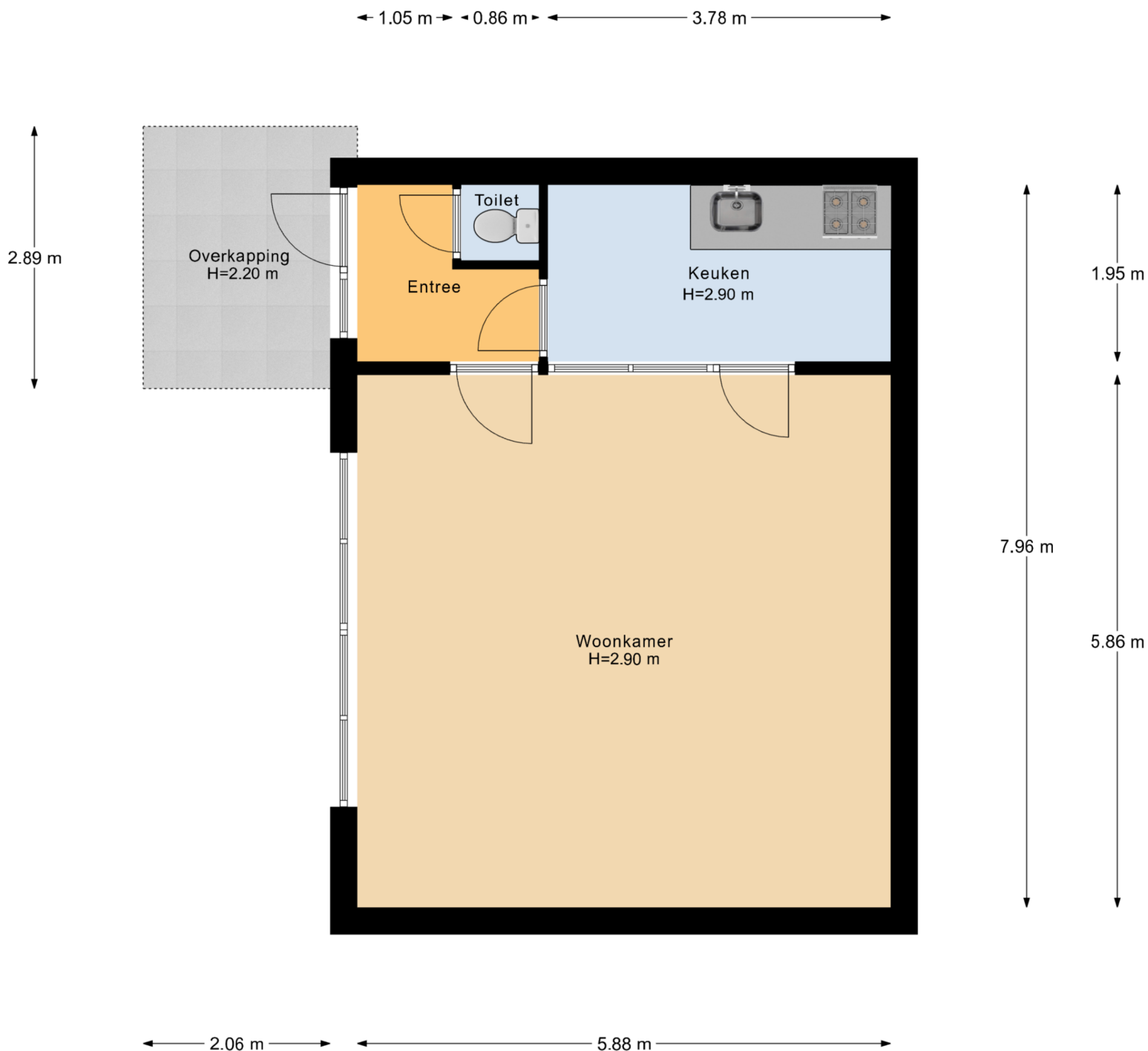
Zolder

← 2.04 m →



↑
4.12 m
↓

Kelder



Bijgebouw

1.87 m

6.90 m

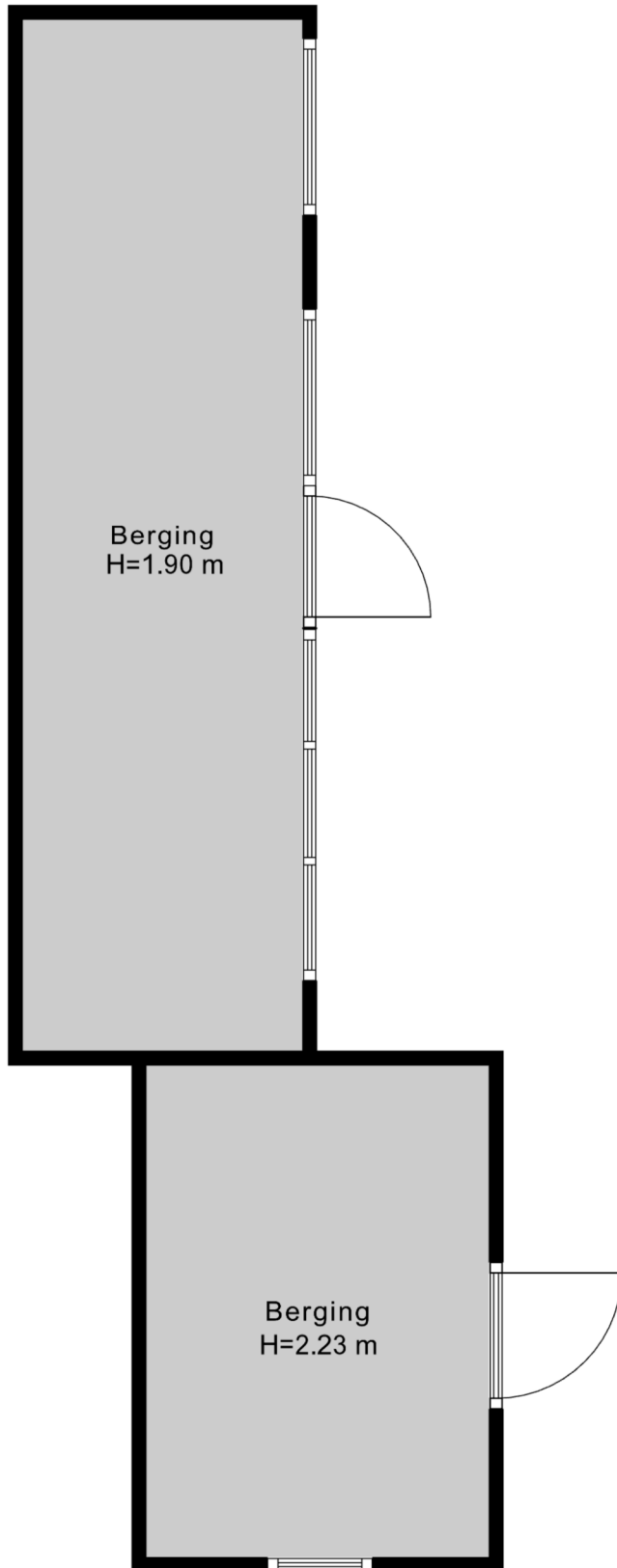
3.29 m

Berging
H=1.90 m

Berging
H=2.23 m

2.29 m

Berging



Meetrapport overzicht



117 M2

G.O. Wonen



21 M2

G.O. Externe berging

540 M3

Bruto inhoud

Dalweg 13, 3741 AT BAARN

Meetrapport

Dalweg 13, 3741 AT BAARN

1e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0.00	0.00	M ²
Totale vloeroppervlakte	8.40	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	8.40	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	63.20	46.80	M ²
Totale vloeroppervlakte	63.90	46.80	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.70	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13.10	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	20.50	0.00	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	54.00	0.00	M ²
Totale vloeroppervlakte	54.00	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0.00	0.00	M ²
Totale vloeroppervlakte	13.40	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	13.40	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M ²

Totaal	Woonhuis	Bijgebouw	
Gebruiksoppervlakte wonen	117	47	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	22	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	21	0	M ²
Bruto inhoud woning	540	189	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.

Ridderkerk, 21/08/2025



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Floor Makelaardij



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baarn

Sectie L

Perceel 764

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dalweg 13
3741AT Baarn

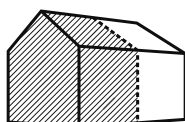
BAG-ID: 0308010000002126

Detailaanduiding

Bouwjaar 1923
Compactheid 2,26
Vloeroppervlakte 129m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J.W. Spronk

Certificaathouder

Energie label.com

Inschrijffnummer

SKGIKOB 012364

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

1427.7501.4829

KvK-nummer

85018708



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 425,91 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 80,27 kg CO₂ /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

425,91 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
	380	335	290	250	190	160	105	75	50	0

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 297,09 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 192 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

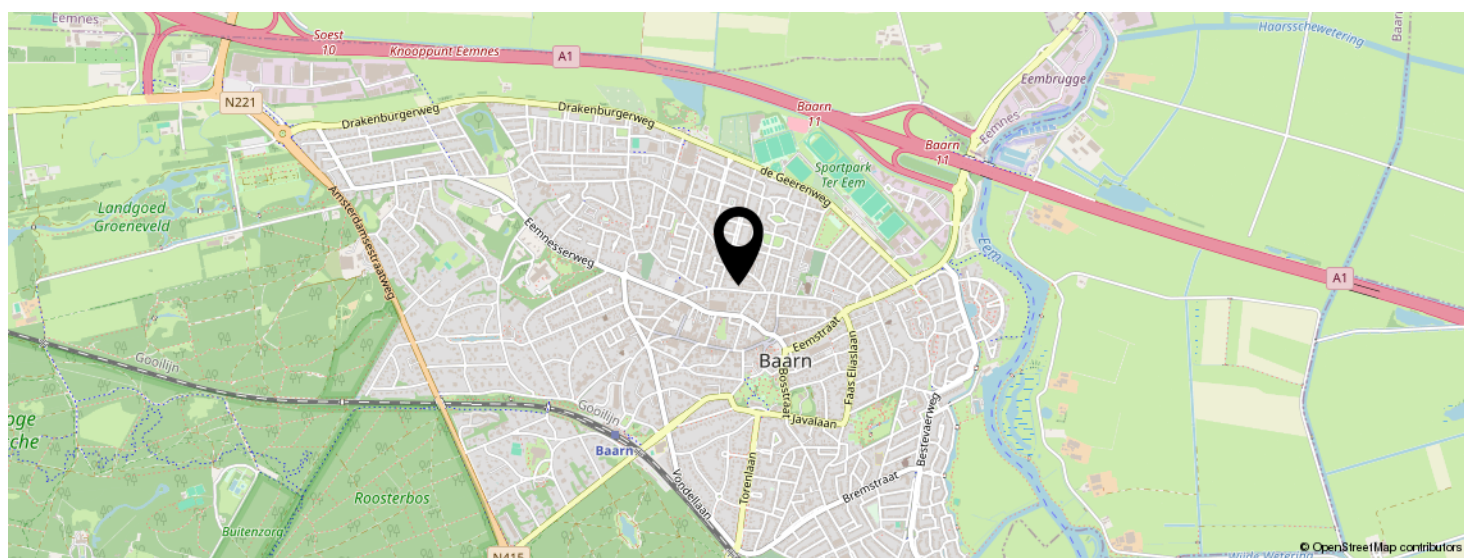
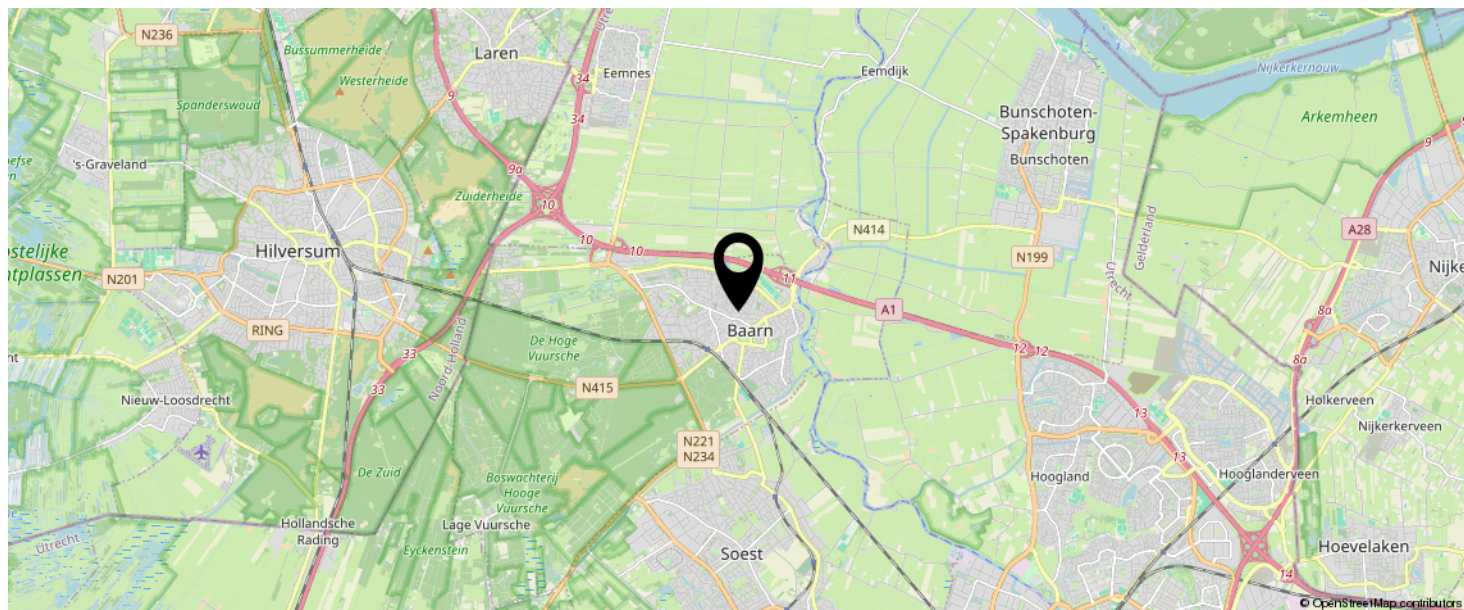
Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

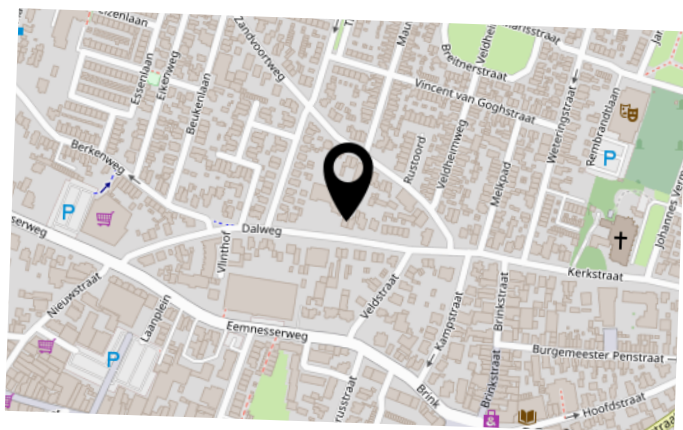
Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€220	€220	€215	€210	€200	€190	€165	€160	€155	€150	€145
Gemiddeld	€305	€300	€295	€285	€270	€255	€225	€220	€215	€205	€200
Hoog	€410	€400	€390	€375	€355	€330	€295	€290	€280	€270	€260

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Floor Makelaardij O.G.

Brinkstraat 2

3741AN, Baarn

(035) 528 70 10

baarn@floormakelaardij.nl

www.floormakelaardij.nl

