



VILLA COURBE VOIE
EEMNESSERWEG 97 BAARN

redres de bouwkunstmakelaar 
/erfgoed /vintage /architectuur /design



ALGEMEEN

Aan de Eemnesserweg in Baarn ligt Villa Courbe Voie, een gemeentelijk monument op een groene heuvel in de karakteristieke bocht waaraan het zijn naam dankt. De villa uit 1885 werd gebouwd als buitenverblijf van Joannes Boldoot, de ondernemer achter de eau-de-colognefabriek. Het is een plek met een rijke geschiedenis, waarin het landschap, de architectuur en het woonprogramma altijd met elkaar verbonden zijn geweest. De ligging op droge zandgrond vormt daarbij een vanzelfsprekende basis voor het gebouw en draagt bij aan een stabiele bouwkundige ondergrond en een comfortabel woonklimaat, ook in de lager gelegen delen van de villa. In deze omgeving, die Baarn al meer dan een eeuw zijn allure geeft, krijgt monumentaal wonen een hedendaagse betekenis.

Het monument wordt nu zorgvuldig herontwikkeld tot drie woningen, ieder met een eigen maat en eigen woonoppervlak, uiteenlopend van circa 210 tot ruim 250 m². De oorspronkelijke structuur en uitstraling vormen het uitgangspunt, aangevuld met een hedendaagse indeling, hoogwaardige bouwkundige ingrepen en een afwerkingsniveau dat past bij de schaal, het karakter en de positionering van het ensemble. Een eerdere verbouwing bracht een witte gevelafwerking met zich mee; in deze fase wordt het oorspronkelijke metselwerk weer vrijgemaakt en zorgvuldig gerestaureerd, zodat de rijke gevelarchitectuur opnieuw zichtbaar wordt. Materiaalgebruik en kleurstelling sluiten hiermee weer aan op de historische kwaliteit van het gebouw. De transformatie geeft Villa Courbe Voie een nieuw hoofdstuk, zonder het verleden los te laten. In de directe omgeving van de Eemnesserweg, waar klassieke villa's en lommerrijke straten het beeld bepalen, sluit deze ontwikkeling nauw aan bij de identiteit van Baarn.

ALGEMEEN

Het interieur van de drie woningen is opgezet met aandacht voor licht, maat en rust, gecombineerd met een hoog en consistent afwerkingsniveau. Hoge plafonds, brede gevelopeningen en de relatie met het omringende groen vormen de basis. Vloeren, wanden en plafonds zijn bouwkundig versterkt, geïsoleerd en afgewerkt op een niveau dat aansluit bij hedendaags wooncomfort, met glad stucwerk op plafonds, behangklare wanden en volledig geïntegreerde vloerverwarming. Alle buitenkozijnen worden voorzien van HR++ beglazing, met zorgvuldige kierdichting en behoud van het monumentale karakter. De indelingen verschillen per woning, waardoor iedere woning een eigen karakter behoudt, terwijl de technische kwaliteit en afwerkingsgraad binnen het ensemble gelijkwaardig zijn.

In aanvulling op het woonconcept en de architectonische opzet is ook het opleveringsniveau zorgvuldig gedefinieerd. De woningen worden gerealiseerd met een hoogwaardig afwerkingsniveau dat past bij het monumentale karakter van Villa Courbe Voie en bij de ambities van het plan. Constructieve onderdelen, isolatie, beglazing en installaties zijn integraal afgestemd op duurzaam en comfortabel gebruik. De exacte invulling van keukens, badkamers, vloeren en vaste inrichting is naar keuze van koper. Afhankelijk van het moment van aankoop bestaat ruimte voor persoonlijke keuzes binnen een helder en samenhangend kwaliteitskader.

De verkoop vindt plaats op basis van een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. De koper verwerft het eigendom en sluit afzonderlijk een overeenkomst voor de realisatie van de woning. Deze opzet biedt transparantie in kosten en planning en maakt maatwerk mogelijk binnen de vastgestelde architectonische en bouwkundige uitgangspunten.



ALGEMEEN

Een belangrijk onderdeel van het woonconcept is het mandelige terrein rondom de villa. De parkachtige tuin met oprijlaan, carports en bergingen vormt een vanzelfsprekend verlengstuk van de woningen en versterkt het gevoel van wonen op een besloten ensemble aan de Eemnesserweg. Het gezamenlijke terrein heeft een oppervlakte van circa 2.354 m² en wordt mandelig beheerd, zodat bewoners kunnen genieten van groen, ruimte en samenhang zonder de lasten van individueel groot tuinonderhoud. Tegelijkertijd zijn de woningen zo gepositioneerd dat er duidelijke privé-tuinen en terrassen zijn, met voldoende afstand en privacy.

De privépercelen verschillen per woning in maat en ligging en sluiten aan op de schaal en het woonprogramma van de betreffende woning. Woning 1 beschikt over een perceel van circa 418 m², met een privé-tuin van ongeveer 300 m² die zorgvuldig is afgestemd op de hoogteverschillen van het terrein. Woning 2 heeft een perceel van circa 176 m² met een compactere, maar duidelijk afgebakende privé-tuin van circa 85 m². Woning 3 beschikt over het grootste perceel, circa 561 m², met een royale privé-tuin van ongeveer 449 m². De exacte perceelgrenzen en oppervlaktes zijn vastgelegd op de situatietekening en maken onderdeel uit van het koopcontract en de akte van levering.

Parkeren is integraal meegenomen in het landschappelijk ontwerp. Iedere woning beschikt over één parkeerplaats in de gemeenschappelijke carport, aangevuld met een eigen buitenberging. Daarnaast is voorzien in bezoekersparkeerplaatsen, zodat parkeren ordelijk en grotendeels uit het zicht blijft en het groene, rustige karakter van het ensemble behouden blijft.

Villa Courbe Voie richt zich op bewoners die toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière en bewust kiezen voor kwaliteit, afwerking en context. Het ensemble spreekt stellen en empty nesters aan, evenals professionals en gezinnen uit Baarn, het Gooi en steden als Amsterdam en Utrecht. Ook is dit een plek voor kopers die zeer selectief zijn in wat zij zoeken, voor wie architectuur, materiaalgebruik en detaillering samen het verschil maken. Voor deze doelgroep, die kwaliteit herkent zonder uitleg, biedt Villa Courbe Voie een verfijnd evenwicht tussen historie, comfort en toekomstbestendig wonen.

Rondom de villa ligt een gemeenschappelijke tuin, ingericht als parkachtige ruimte met volwassen bomen, een natuurlijke glooiing en een heldere structuur van paden, carports en bergingen. De ligging draagt bij aan het gevoel van wonen in het groen, op korte afstand van het dorps hart van Baarn. De combinatie van historische context, hoogwaardige afwerking en eigentijds wooncomfort maakt Villa Courbe Voie tot een samenhangend geheel binnen deze villawijk.

De omgeving laat het karakter van de villa overtuigend zien. De Eemnesserweg vormt een elegante entree tot Baarn en verbindt het centrum met natuurgebieden en karakteristieke lanen. Paleis Soestdijk, Kasteel Groeneveld en uitgestrekte bosgebieden liggen binnen handbereik. Station Baarn biedt directe treinverbindingen richting Amsterdam, Utrecht en Amersfoort. Met de auto zijn de snelwegen A1 en A27 goed bereikbaar, waardoor zowel de Randstad als het midden van het land snel ontsloten zijn.

Villa Courbe Voie vormt daarmee een zorgvuldig samengesteld woonensemble waar historie en hedendaags wonen elkaar versterken. Een kleinschalig geheel van drie woningen met ieder een eigen proportie, lichtval en indeling, uitgevoerd in een klassiek casco met een hedendaagse snit, passend binnen de traditie van villa's in Baarn.







HERONTWIKKELING

De herontwikkeling van Villa Courbe Voie is gebaseerd op het zorgvuldig samenbrengen van bestaande monumentale bouwdelen en nieuwe toevoegingen. Historische constructies worden behouden en waar nodig versterkt, terwijl nieuwe bouwdelen zijn ontworpen als heldere ingrepen die zich voegen naar de bestaande villa. Het resultaat is een woningensemble met een klassiek jasje en een moderne snit, waarin monumentale ruimtelijkheid wordt gecombineerd met hedendaags comfort. Vloeren, wanden en daken zijn bouwkundig aangepast en geïsoleerd binnen de mogelijkheden van het gemeentelijk monument, met behoud van zichtbare historische elementen.

ONTWIKKELAAR - MoVe Development

De herontwikkeling van Villa Courbe Voie wordt gerealiseerd door MoVe Development, een ontwikkelaar met ervaring in het transformeren van monumentale en karaktervolle gebouwen naar hoogwaardige woonomgevingen. MoVe Development werkt vanuit respect voor bestaande architectuur en zet in op duurzame oplossingen, hoogwaardige afwerking en langdurige kwaliteit. Meer informatie is te vinden via www.movedevelopment.nl.

WONING 1 (251,5 m² woonoppervlak)

Woning 1 is de meest royale woning van het ensemble en vormt zich als een ruimtelijk gelaagd huis waarin maat, licht en verhouding zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. De entree leidt naar een verhoogde woonlaag, waar de woonkamer van bijna 70 m² zich richt op het omliggende groen. Door de ligging boven maaiveld en de royale plafondhoogte van circa 3,7 meter ontstaat hier een rustige, vanzelfsprekende ruimtelijkheid. Het daglicht valt breed binnen via de hoge gevelopeningen en beweegt gedurende de dag langs wanden en plafonds, waardoor de ruimte voortdurend van karakter verandert.

De serre vormt een lichte uitbreiding richting de tuin en functioneert als overgang tussen binnen en buiten. Met een hoogte van circa 3,3 meter en een open relatie met het terras ontstaat hier een plek die zich leent voor uiteenlopende gebruiksmomenten, van ontbijt in het ochtendlicht tot een rustige avondruimte met zicht op het groen. De serre versterkt de horizontale gelaagdheid van de woning en verdiept de relatie met de tuin.

Onder de woning ligt een volledig benutbaar souterrain, uitgevoerd als volwaardige woonlaag met een vrije hoogte van circa 2,3 meter. Dankzij de half verdiepte ligging, de royale hoogte en de toepassing van koekoeken valt hier opvallend veel daglicht binnen. In combinatie met de ligging op droge zandgrond resulteert dit in een lichte, comfortabele verdieping die zich uitstekend leent voor dagelijks gebruik. Deze laag biedt ruimte aan slaapvertrekken, een werkruimte of atelier en voelt nadrukkelijk niet aan als ondergeschikt, maar als integraal onderdeel van het huis.

Op de eerste verdieping bevinden zich slaapkamers met plafondhoogten tot circa 3,5 meter, waar de maatvoering opnieuw bijdraagt aan rust en kwaliteit. De zolderverdieping vormt een helder volume onder de kap en biedt flexibiliteit in gebruik, bijvoorbeeld als extra slaapruijnte, werkplek of rustige retreat. In de gehele woning is het afwerkingsniveau consequent doorgevoerd, met vloerverwarming, glad stucwerk en HR++ beglazing als vanzelfsprekend onderdeel van het wooncomfort.

De privé-tuin van circa 300 m² sluit nauwkeurig aan op de hoogteverschillen van het terrein en beschikt over een verhoogd terras op het zuidoosten. De overgang tussen woning, terras en tuin is zorgvuldig vormgegeven, waardoor buitenruimte en interieur in elkaars verlengde liggen. Een eigen carport en buitenberging maken het geheel compleet.

Woning 1 richt zich op bewoners die toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière en daarbij hun ruimtelijke kwaliteit willen verfijnen in plaats van verkleinen. Dit is een woning voor stellen en empty nesters, maar ook voor gezinnen in overgang, die bewust kiezen voor maat, licht en gelaagdheid. Professionals uit Baarn, het Gooi of steden als Amsterdam en Utrecht die wonen willen combineren met werken aan huis vinden hier een huis dat deze flexibiliteit moeiteloos ondersteunt. Voor kopers die zeer selectief zijn en waarde hechten aan architectuur, materiaalgebruik en afwerking biedt woning 1 een vanzelfsprekende keuze binnen het ensemble.



PLATTEGRONDEN WONING 1

SCHAAL 1:50

Plattegrond met maten



VILLA COURBE VOIE | **WONING 1** souterrain



SCHAAL 1:50

Plattegrond met maten



VILLA COURBE VOIE | **WONING 1** begane grond



PLATTEGRONDEN WONING 1

SCHAAL 1:50

Plattegrond met maten

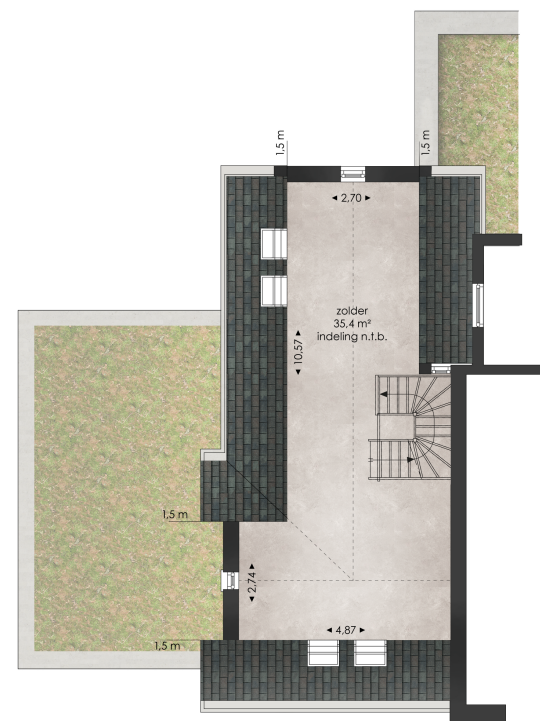


VILLA COURBE VOIE | **WONING 1** eerste verdieping



SCHAAL 1:50

Plattegrond met maten



VILLA COURBE VOIE | **WONING 1** tweede verdieping



WONING 2 (210,2 m² woonoppervlak)

Woning 2 heeft een meer verticale opzet en wordt gekenmerkt door een gelaagde ruimtelijke beleving, met de historische traptoren als verbindend element tussen de verschillende woonlagen. De woonkamer bevindt zich op de begane grond en wordt gemarkeerd door de karakteristieke erker aan de voorzijde. Vanuit deze erker vormt zich het zicht over de Eemnesserweg en de Rusthoekweide, terwijl de plafondhoogte van circa 3,7 meter zorgt voor een rustige en evenwichtige lichtinval.

De verhoudingen in deze woonlaag zijn compact maar zorgvuldig afgestemd, waardoor de ruimte zowel geborgen als open aanvoelt. Het daglicht wordt gefilterd door de bestaande gevelopeningen en versterkt door de hoogte van de ruimte. De afwerking is gelijkwaardig aan de andere woningen binnen het ensemble en sluit aan bij het hoogwaardige karakter van het geheel.

Onder de woonkamer ligt het souterrain, uitgevoerd als volwaardige woonlaag met een vrije hoogte van circa 2,3 meter. Dankzij de aanwezige koekoeken en de half verdiepte ligging valt ook hier ruim daglicht binnen. De combinatie met de droge zandgrond zorgt voor een aangenaam en stabiel binnenklimaat. Deze verdieping leent zich uitstekend voor werken aan huis, logeren of aanvullende woonfuncties en vormt een rustige tegenhanger van de woonlaag erboven.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers met hoge plafonds, waar de verticale beleving van het huis wordt voortgezet. Op de bovenliggende verdieping is één grote slaapkamer met badkamer gesitueerd. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt extra bergruimte. Door de stapeling van functies ontstaat een huis met duidelijke lagen, waarin iedere verdieping een eigen sfeer en gebruiksmogelijkheden heeft.

De woning beschikt over een eigen carport en buitenberging binnen het mandelige terrein en maakt deel uit van het parkachtige geheel rondom de villa.

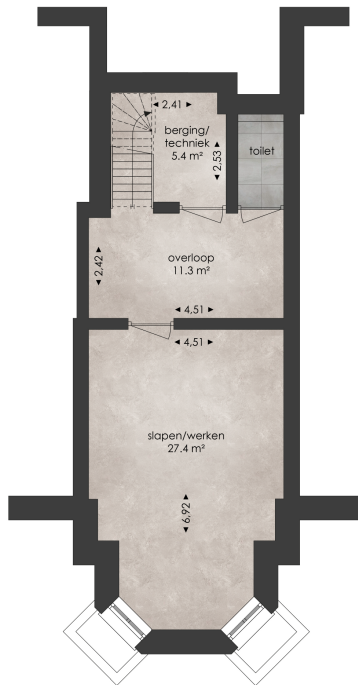
Woning 2 is bij uitstek geschikt voor stellen en alleenstaanden die bewust kiezen voor kwaliteit, afwerking en context, zonder de behoefte aan maximale schaal. Dit is een huis voor bewoners die hun woonruimte intensief gebruiken en waarde hechten aan architectonisch karakter, licht en overzicht. Professionals uit Baarn, het Gooi of de Randstad vinden hier een hoogwaardige woning met een uitgesproken identiteit, geschikt als hoofdwoning of als combinatie van wonen en werken. Voor deze doelgroep, die selectief zoekt en kwaliteit herkent zonder uitleg, biedt woning 2 een verfijnde balans tussen monumentaal wonen en eigentijds comfort.



PLATTEGRONDEN WONING 2

SCHAAL 1:50

Plattegrond met maten

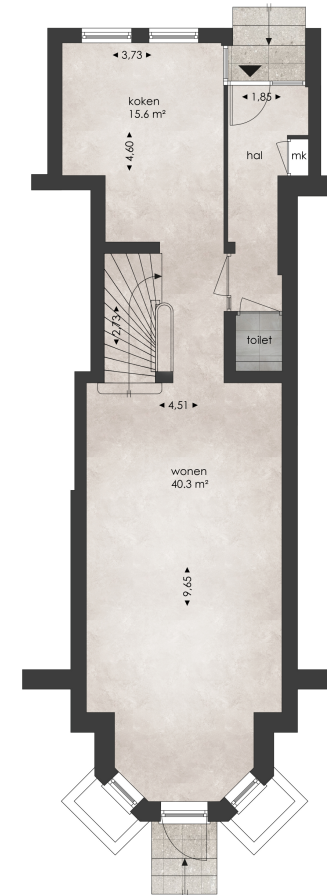


VILLA COURBE VOIE | **WONING 2** souterrain



SCHAAL 1:50

Plattegrond met maten



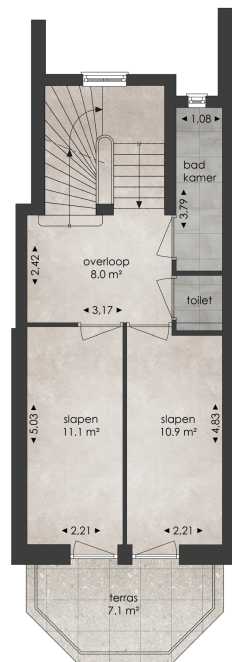
VILLA COURBE VOIE | **WONING 2** begane grond



PLATTEGRONDEN WONING 2

SCHAAL 1:50

Plattegrond met maten

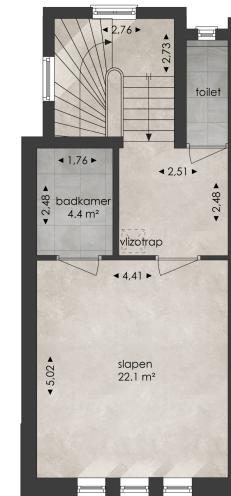


VILLA COURBE VOIE | **WONING 2** eerste verdieping



SCHAAL 1:50

Plattegrond met maten



VILLA COURBE VOIE | **WONING 2** tweede verdieping



PLATTEGROND WONING 2

SCHAAL 1:50

Plattegrond met maten



VILLA COURBE VOIE | WONING 2 zolder



WONING 3 (247,5 m² woonoppervlak – onder optie)

Woning 3 ligt op de grootste kavel van het ensemble en heeft een meer horizontale opzet, waarbij de woonlaag zich breed richt op tuin en landschap. De woonkamer en keuken vormen samen een open geheel waarin ruimte en licht centraal staan. De serre brengt het daglicht diep de woning in en creëert een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten. Door de zorgvuldige verhouding tussen vloeroppervlak, plafondhoogte en gevelopeningen ontstaat een rustige, evenwichtige woonlaag die uitnodigt tot langdurig verblijf.

De openheid van deze woonlaag wordt gedragen door het afwerkingsniveau, waarin vloerverwarming, glad stucwerk en HR++ beglazing bijdragen aan comfort en een stabiel binnenklimaat. De woonkeuken vormt een vanzelfsprekend middelpunt, met zicht op de tuin en directe aansluiting op het terras.

Het souterrain bestaat uit meerdere kamers met een vrije hoogte van circa 2,3 meter. Dankzij de koekoeken, de royale verdiepingshoogte en de ligging op droge zandgrond is ook deze verdieping opvallend licht en goed bruikbaar. De ruimtes lenen zich voor slapen, werken of hobbygebruik en vormen een rustige onderlaag van de woning, zonder het gevoel van een afgesloten kelderverdieping.

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers met uiteenlopende proporties en lichtvallen, waardoor iedere ruimte een eigen karakter krijgt. Onder de kap bevindt zich een open ruimte met een ingetogen sfeer, geschikt voor werken of aanvullende gebruiksfuncties. De tuin rondom de woning vormt een groene rand die aansluit op de parkachtige setting van het ensemble en zorgt voor privacy en rust.

Woning 3 richt zich op gezinnen en stellen die bewust kiezen voor ruimte, tuin en privacy, zonder afstand te nemen van bereikbaarheid en comfort. Dit is een woning voor bewoners uit Baarn en het Gooi, maar ook voor kopers uit Amsterdam en Utrecht die de stad verruilen voor rust en kwaliteit. De sterke relatie tussen wonen en buitenruimte, gecombineerd met de flexibiliteit van het souterrain, maakt deze woning geschikt voor gezinsleven, werken aan huis en langdurig comfortabel wonen. Voor deze doelgroep, die waarde hecht aan context, afwerking en toekomstbestendigheid, vormt woning 3 een logische keuze binnen Villa Courbe Voie.





WAAROM HIER WONEN?

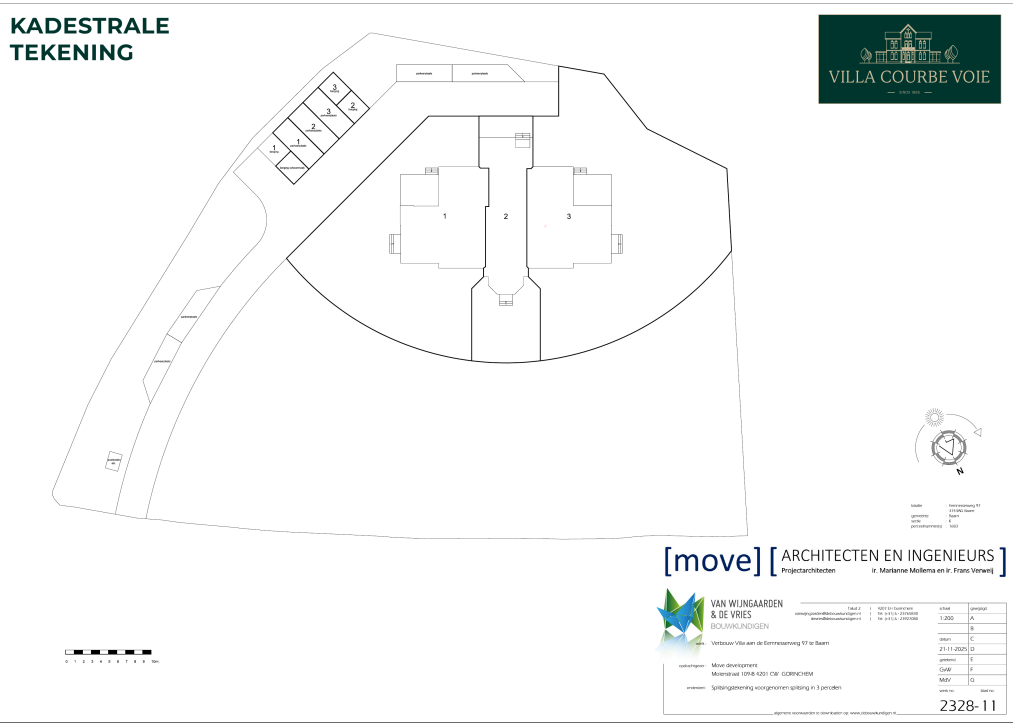
- 1 Wonen in een historische villa aan de Eemnesserweg in Baarn
- 2 Drie woningen met ieder een eigen maat, lichtval en indeling
- 3 Klassiek monumentaal casco met een hedendaagse snit
- 4 Privé-tuinen en een gedeelde parktuin op een besloten landgoed
- 5 Volledig gasloos wonen met warmtepomp en vloerverwarming
- 6 HR++ beglazing en hoge isolatiewaarden
- 7 Energielabel A binnen een gemeentelijk monument
- 8 Uitstekende bereikbaarheid per trein en auto via A1 en A27
- 9 Natuur, cultuur en voorzieningen binnen handbereik
- 10 Een zorgvuldig herontwikkeld ensemble voor liefhebbers van kwaliteit

INTERESSE IN VILLA COURBE VOIE?

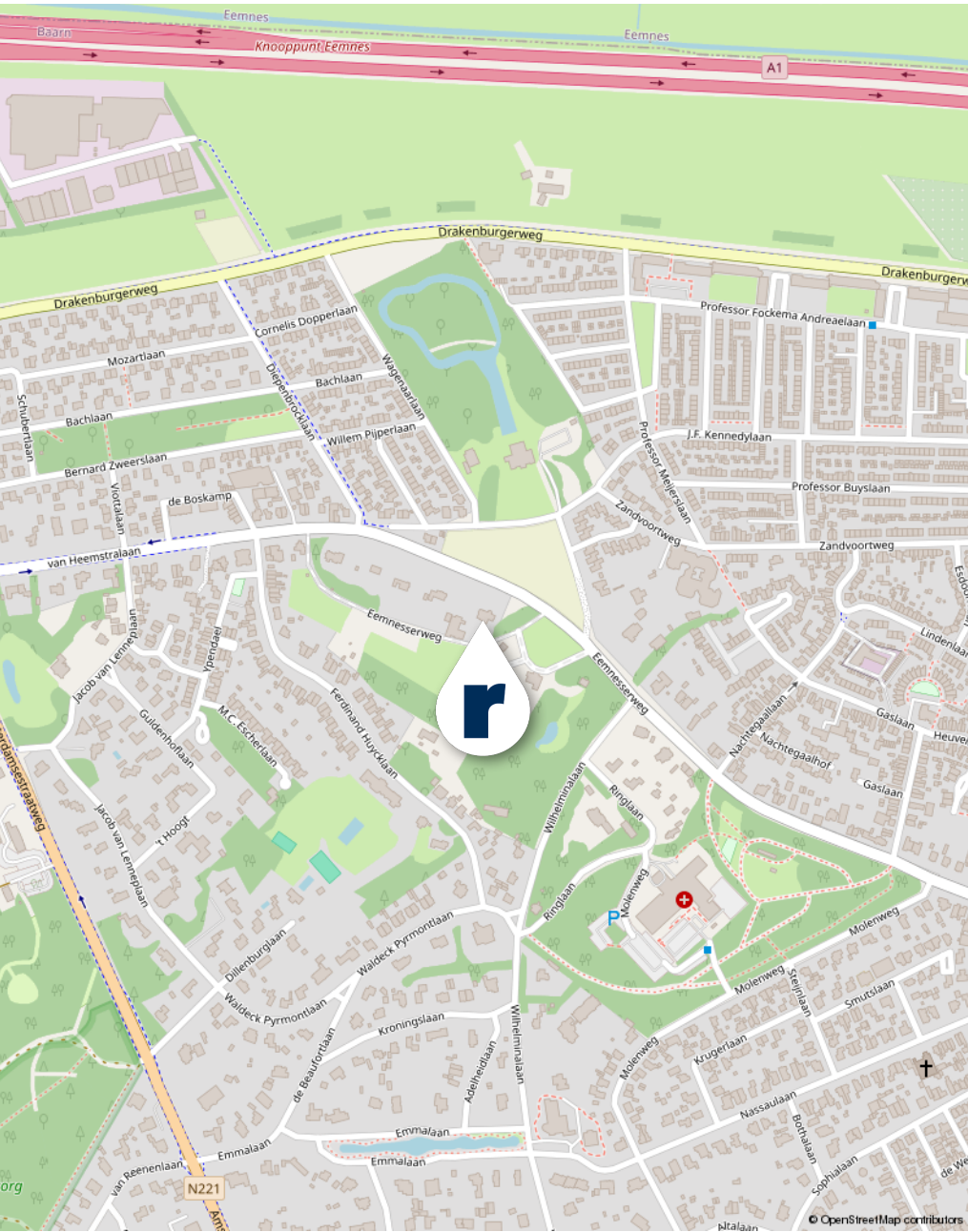
Villa Courbe Voie is een kleinschalige herontwikkeling van een gemeentelijk monument aan de Eemnesserweg in Baarn, waar historie en hedendaags wooncomfort samenkomen. Voor wie zich aangesproken voelt door deze benadering, is dit het moment om interesse kenbaar te maken.

Belangstellenden kunnen vrijblijvend contact opnemen voor meer informatie over de woningen, de planning en het verdere verloop van het traject. Een aanmelding brengt geen verplichtingen met zich mee, maar maakt het mogelijk om persoonlijk geïnformeerd te blijven over de voortgang en beschikbaarheid. Redres informeert graag en denkt inhoudelijk mee over de vraag of Villa Courbe Voie past bij de gewenste woonfase.

KADASTRALE TEKENING

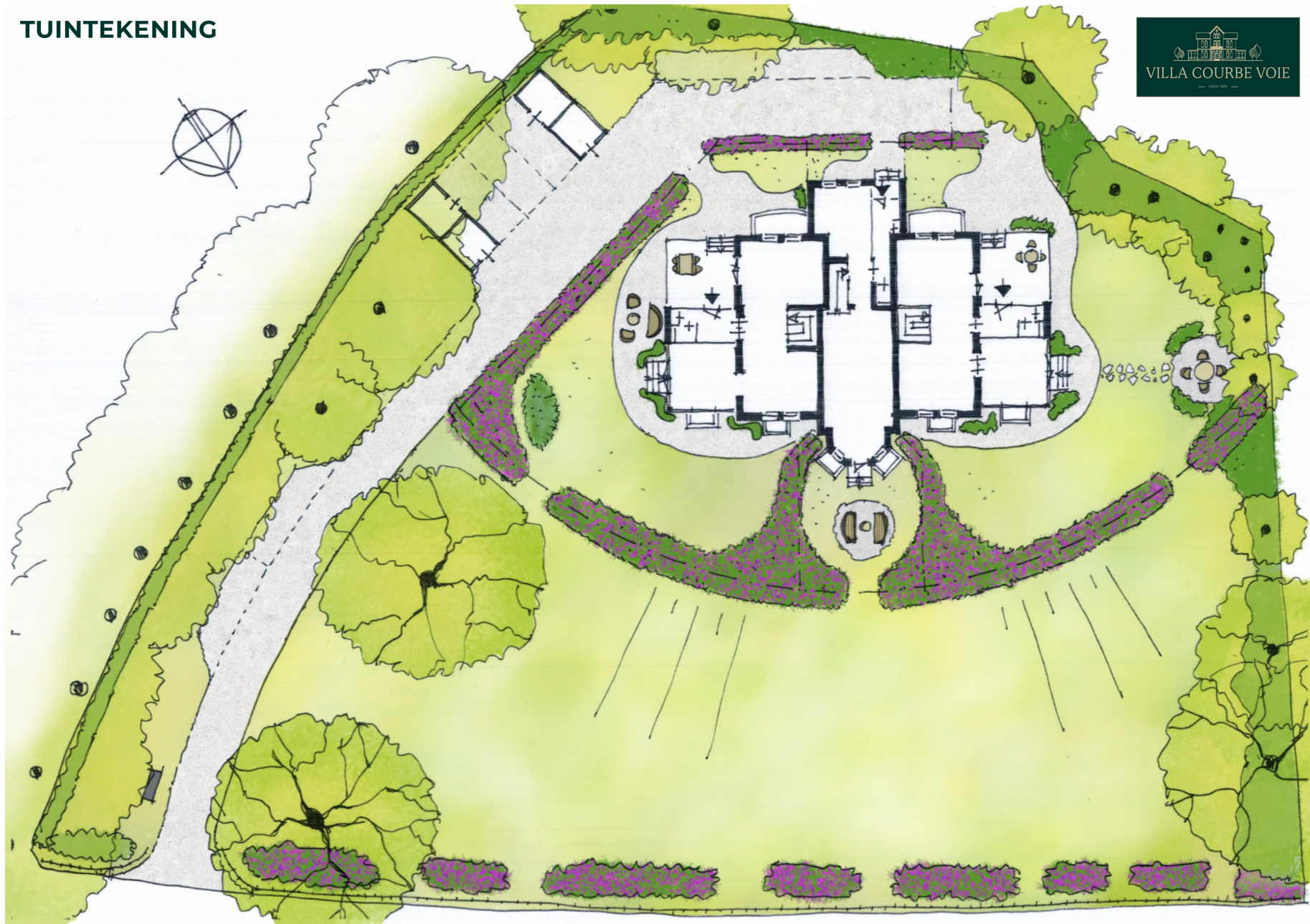


LIGGING



TUINTEKENING

TUINTEKENING



MONUMENTENPORTAAL (NMp)

Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en -vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMo-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMp.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

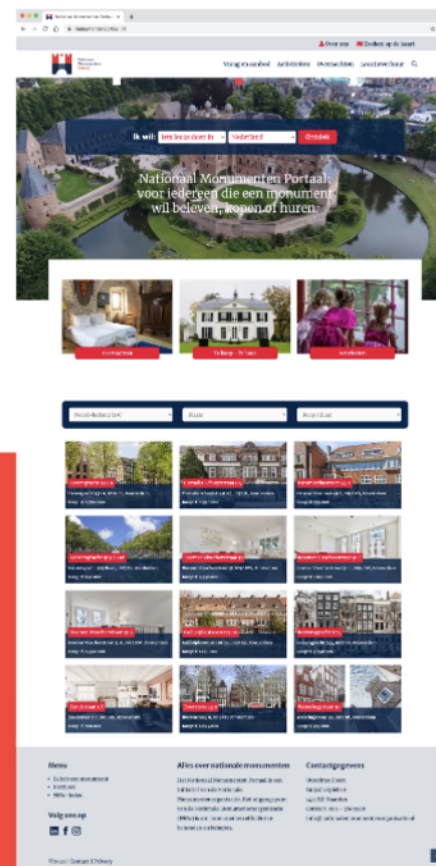
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Rijksdamplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationaalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.

redres • de bouwkunstmakelaar





VERWONDEREN



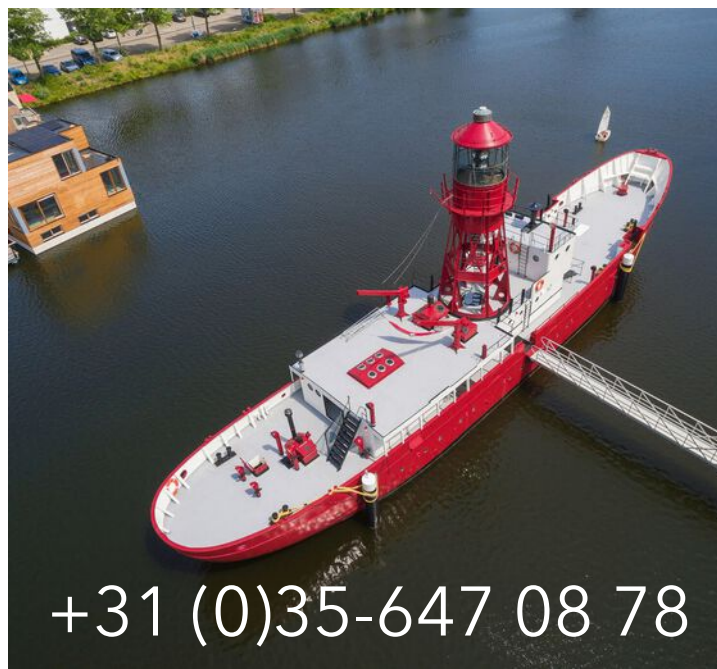
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres • de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design