



www.ferdinandhuycklaan39.nl

Ferdinand Huycklaan 39, Baarn

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	132 m ²
Inhoud	540 m ³
Perceeloppervlakte	458 m ²
Bouwjaar	1922
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C



Omschrijving

Aan een geliefde, groene laan in Hoog Baarn staat deze super charmante helft van een dubbele villa uit 1922. Een huis met karakter én label C, dat meteen goed voelt: originele jaren '20-details, verrassend veel leefruimte en een uitzonderlijk diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten. De woning is een gemeentelijk monument.

De sfeer van de jaren twintig is hier zorgvuldig bewaard gebleven. Denk aan paneeldeuren, hoge plafonds en mooie verhoudingen. Tegelijkertijd is de woning aan de achter- en zijkant uitgebouwd, waardoor je geniet van een royale woon-eetkamer en een praktische bijkeuken. Karakter en comfort gaan hier moeiteloos samen.

De woonkamer heeft aan de voorzijde een fijne erker en is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd. Dankzij de lichtkoepel en openslaande deuren stroomt het daglicht naar binnen. De U-vormige keuken ligt aan de tuinzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en werk- en kastruimte, een prettige plek voor dagelijks gebruik én etentjes met vrienden.

De bijkeuken is verrassend ruim en heeft een eigen entree onder de overkapping: ideaal voor jassen, boodschappen en natte schoenen. Vanuit hier bereik je ook de bergingen, praktisch en netjes uit het zicht.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waaronder een royale slaapkamer aan de voorzijde met erker. Aan de achterzijde ligt één ruime slaapkamer en een derde slaapkamer. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, is een grote open zolder met dakkapel die eenvoudig is in te delen in een slaapkamer en een fijne werkplek.

Ook buiten is het genieten.

Door de diepe voortuin ligt het huis rustig terug van de straat en heb je volop privacy, en voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren.

De achtertuin is echt een pluspunt: uitzonderlijk diep, zonnig en groen, met tot in de avond zon. Een plek waar je lange zomerdagen moeiteloos verlengt.

De woning is goed onderhouden en beschikt over energielabel C, wat prettig is voor het dagelijks comfort én met het oog op verdere verduurzaming.

De ligging is ideaal: rustig en groen, met het Maarschalksbos om de hoek en het centrum van Baarn, scholen en uitvalswegen dichtbij.

Bijzonderheden

- De CV ketel is uit 2024
- 8 Zonnepanelen
- In 2019 zijn zowel het pannendak en het platte dak van de aanbouw en dakkapel vernieuwd met nieuw regelwerk, isolatie, dakpannen en mastiek. De dakgoten zijn in 2019 vernieuwd.
- Grotendeels voorzien van HR++ glas.
- Tonzon vloerisolatie onder de houten vloer en polystyreen platen onder vloer aanbouw.
- Schilderwerk buiten is in 2020 uitgevoerd.

Kortom: een bijzonder sfeervol, royaal en warm familiehuis op een prachtige locatie. Een woning die u echt moet ervaren, meer dan een bezichtiging waard.



Locatie



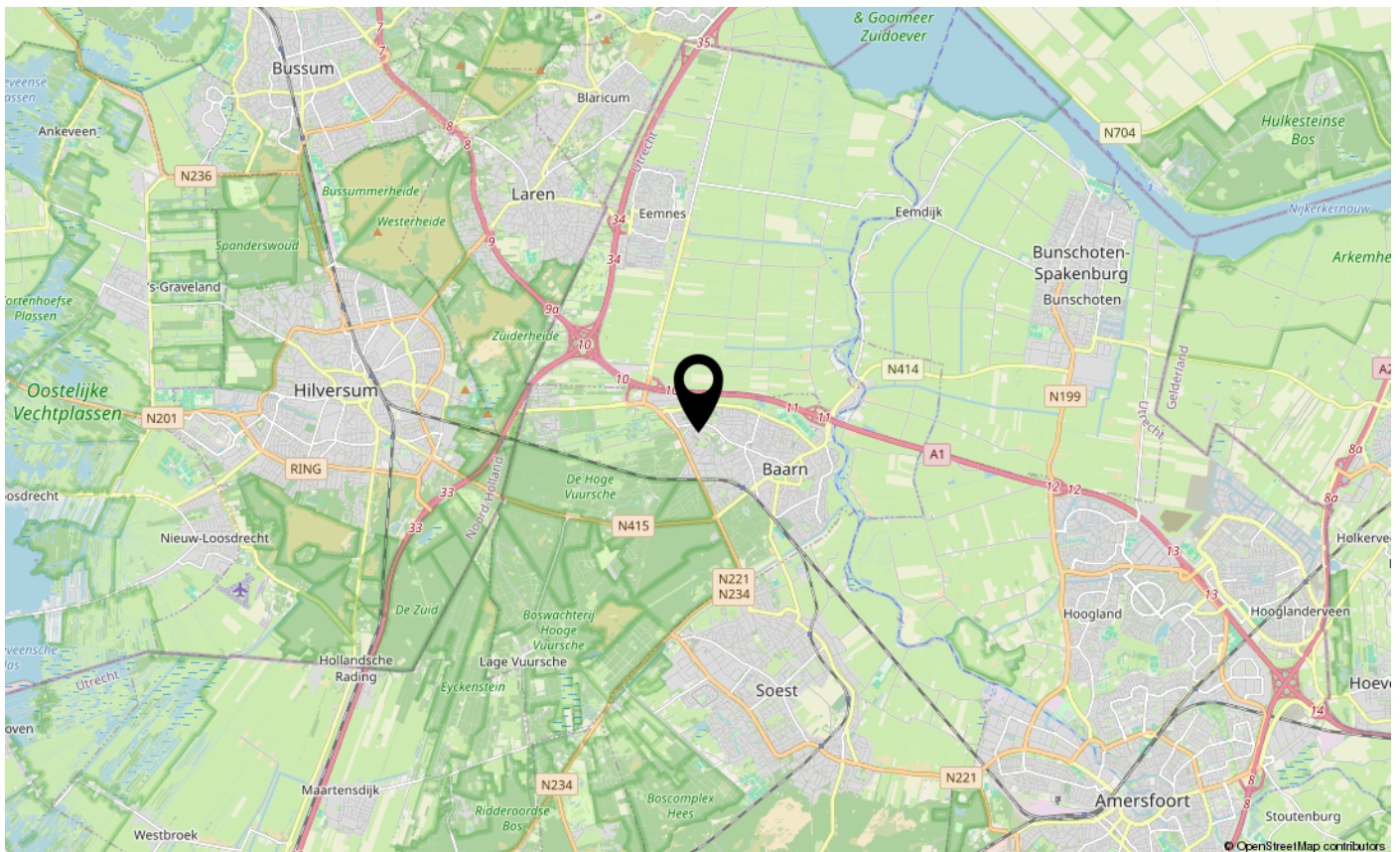
Het Wilhelminapark is gesitueerd tussen de Gerrit van der Veenlaan, Wilhelminalaan en Ferdinand Huycklaan.

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, een appartementen-complex en een enkel kantoorpand.

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, Ferdinand Huycklaan.



Plattegrond

Ferdinand Huycklaan 39, Baarn
Begane grond



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



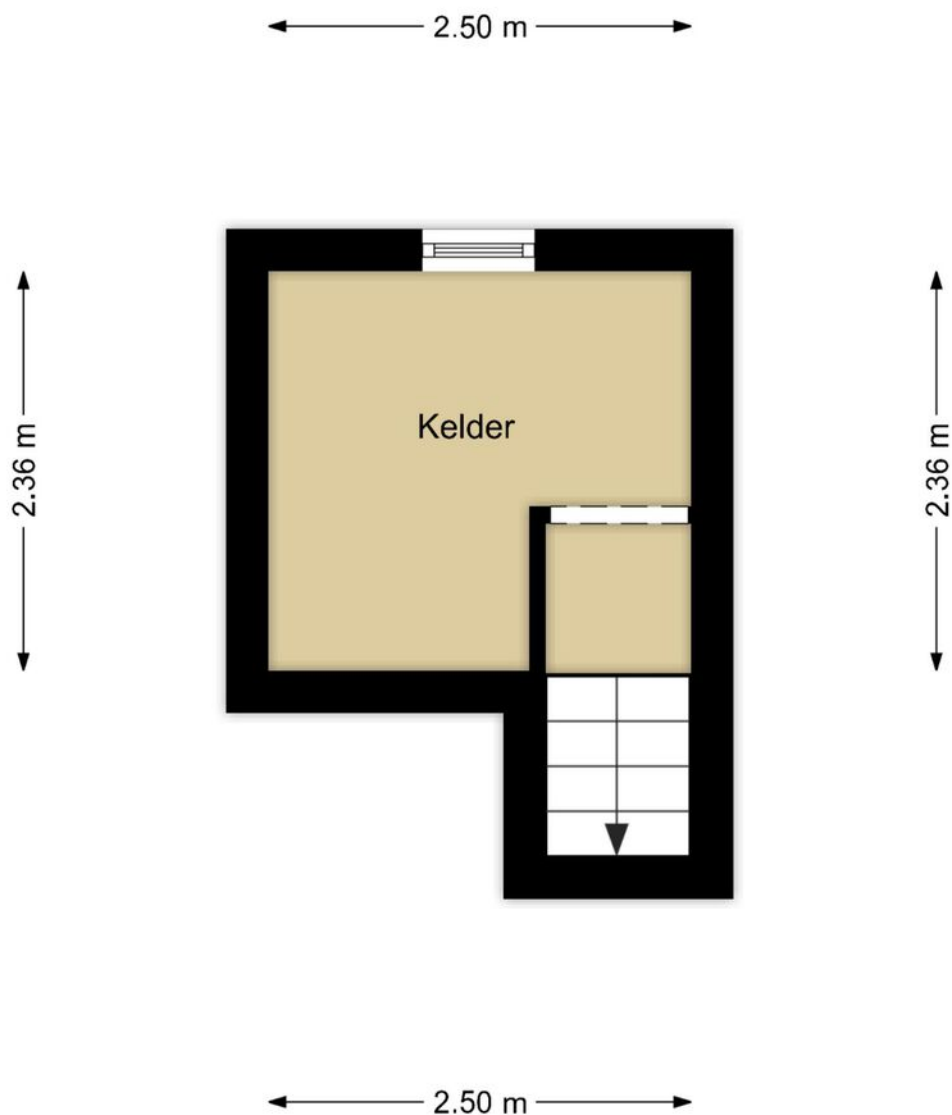






Plattegrond

Ferdinand Huycklaan 39, Baarn Kelder



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





Plattegrond

Ferdinand Huycklaan 39, Baarn
1e verdieping



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



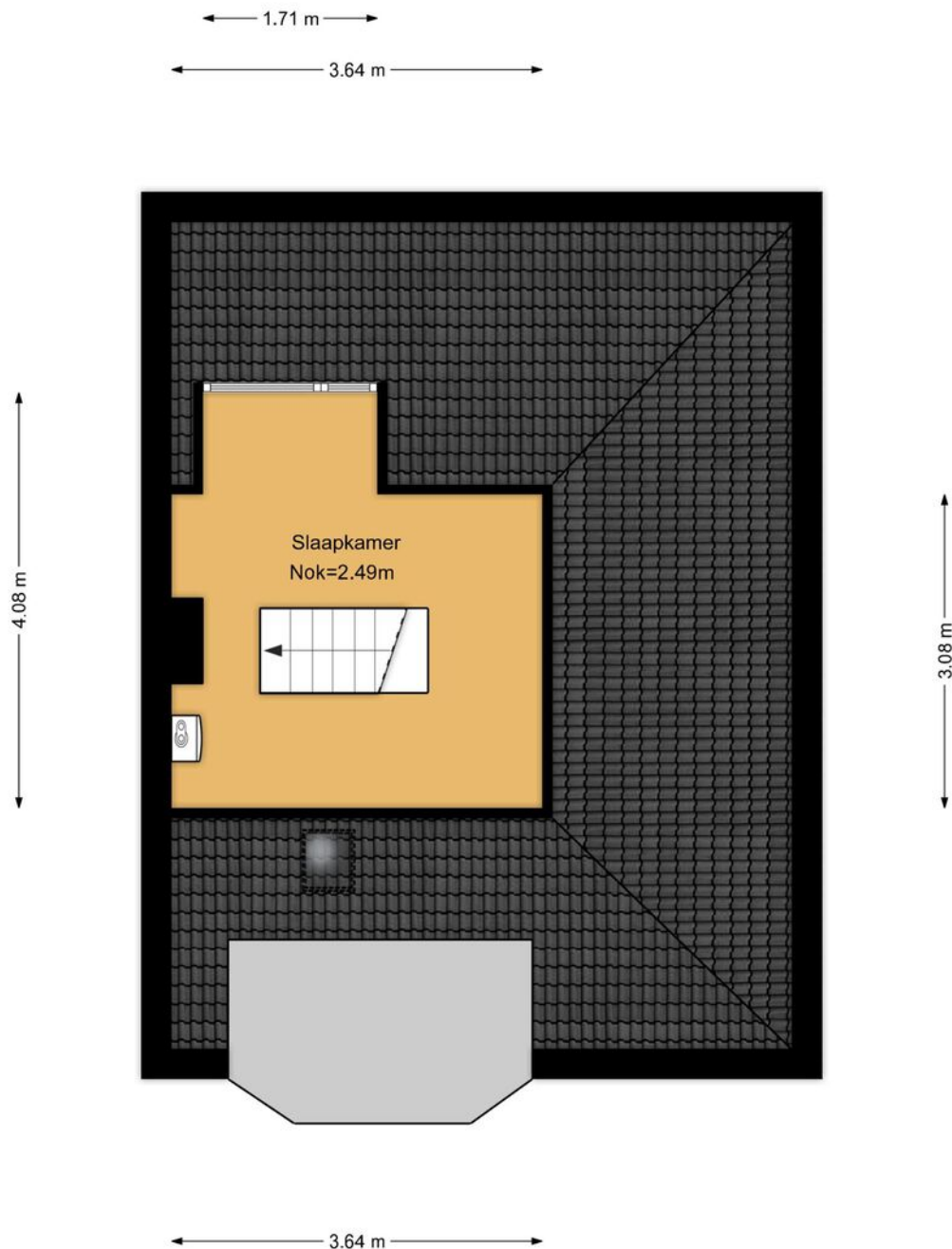






Plattegrond

Ferdinand Huycklaan 39, Baarn
2e verdieping



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



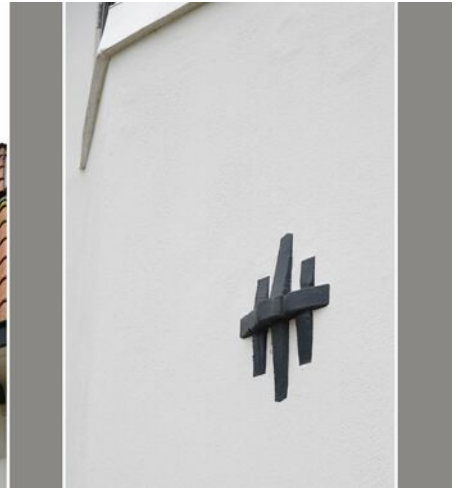


Plattegrond

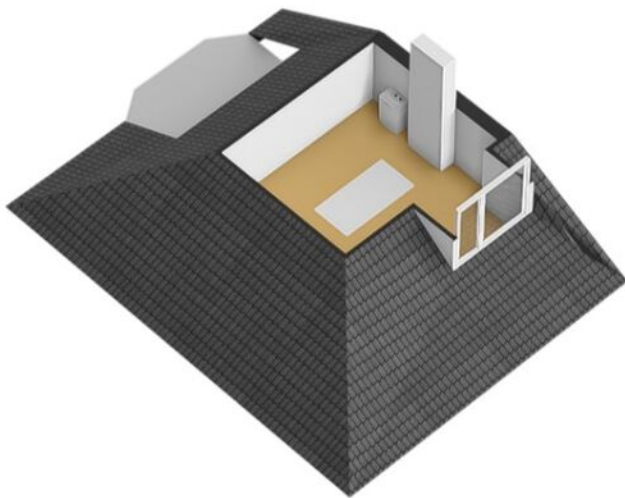
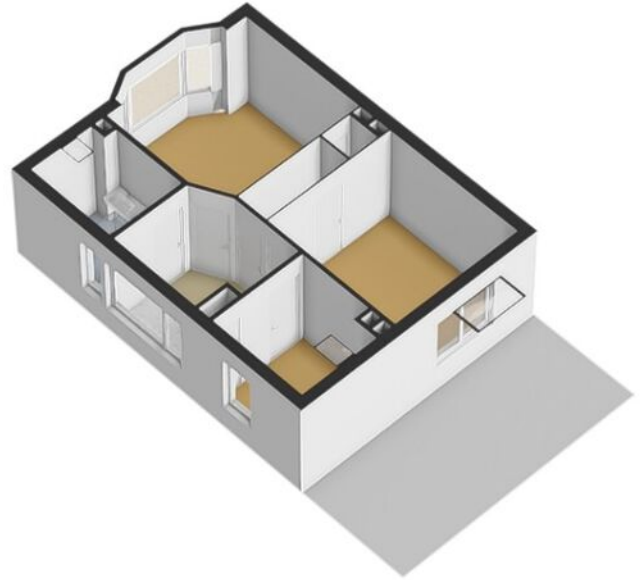
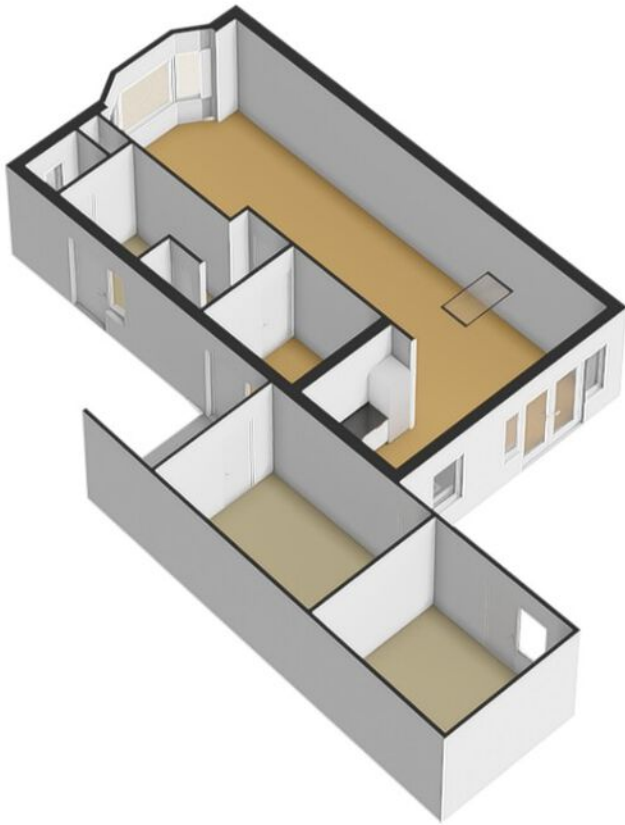








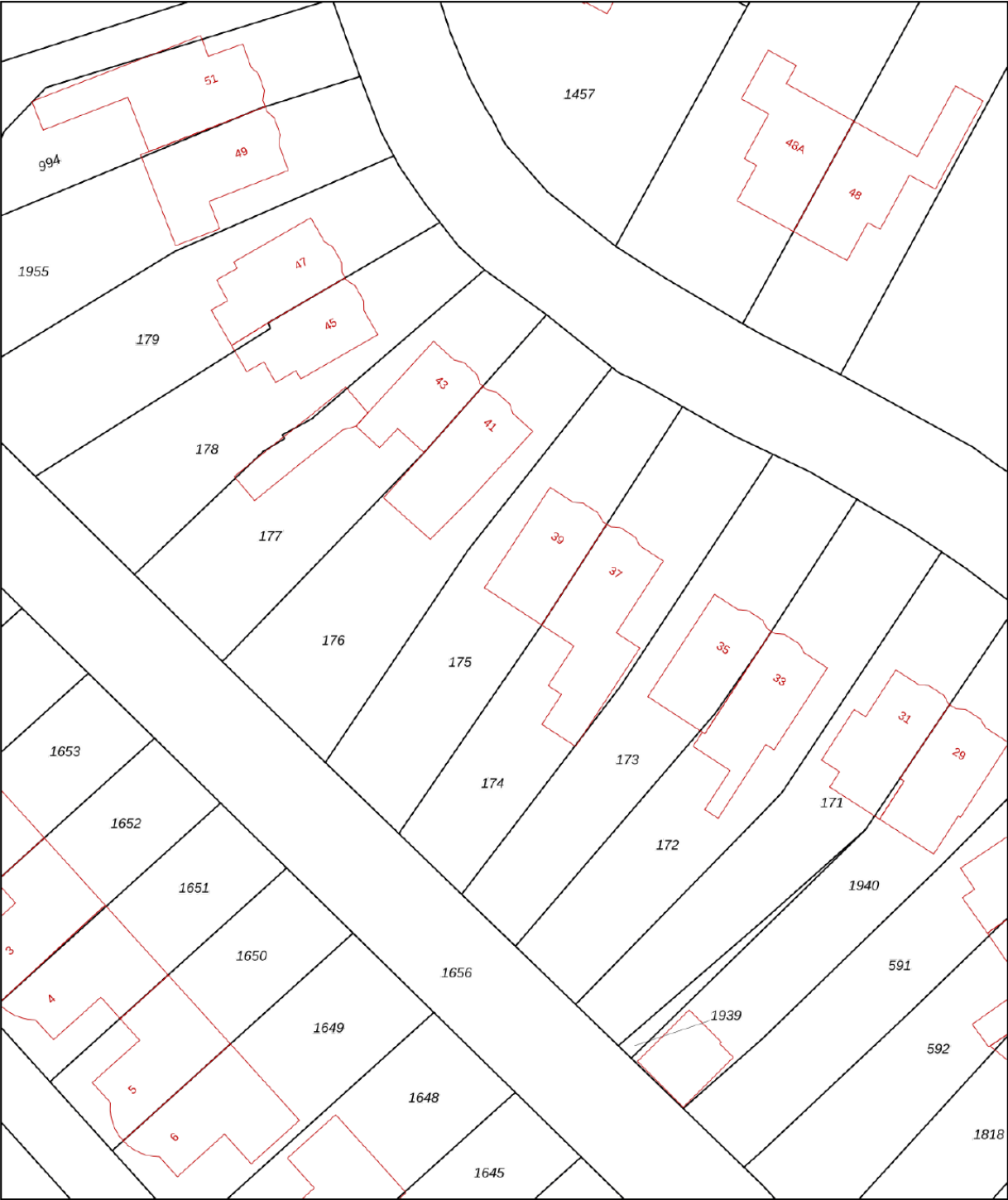
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huyck39



0 5 10 15 20 25m

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

175

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2026

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

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.

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.

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





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

