



www.rutgersvanrozenburglaan11.nl

Rutgers van Rozenburglaan 11, Baarn

Vraagprijs € 1.375.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	228 m ²
Inhoud	866 m ³
Perceeloppervlakte	1010 m ²
Bouwjaar	1975
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C



Omschrijving

In het groene Emmapark: vrijstaande gezinsvilla met diepe zonnige tuin en zwembad

In het fraaie Emmapark staat deze vrijstaande, volledig onderkelderde split-levelvilla met dubbele inpandige garage, een zonnige tuin op het zuiden en een zwembad. Een huis met een eigen karakter, veel leefruimte en een fijne sfeer, op een rustige plek in een groene en kindvriendelijke villawijk, vlak bij de bossen.

De villa is goed onderhouden en heeft alles in huis voor een gezin dat ruim en comfortabel wil wonen. Met vier slaapkamers, drie badkamers, een sfeervolle living met serre, een gezellige eetkeuken en volop ruimte in en om het huis, is dit een plek waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Het is bijzonder wonen in deze rustige, kindvriendelijke wijk van Baarn, waar een prettige sfeer samengaat met volop ruimte voor kinderen om buiten te spelen.

Indeling

Begane grond

Entree, ruime hal met garderobe en toilet, lichte Z-vormige woonkamer met open haard, parketvloer en schuifpui naar de serre. De eetkeuken is gezellig en praktisch ingedeeld en sluit aan op de bijkeuken met zij-entree.

Vide

Een fijne extra plek die je kunt gebruiken als werkruimte, tv-hoek of leesplek.

Verdieping

Hoofdslaapkamer met aansluitende badkamer, voorzien van bad/douche, tweede toilet en wastafelmeubel. Daarnaast zijn er nog een ruime slaapkamer, een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel.

Souterrain

Hal, twee slaapkamers met daglicht, sauna, badkamer, provisieruimte en een grote dubbele inpandige garage.

Buiten

De achtertuin is vrij gelegen, zonnig en ruim opgezet. Hier kun je ontspannen, spelen, tuinieren of op warme dagen een duik nemen in het zwembad. Daarnaast is er een tuinhuisje en een kas aanwezig.

Een comfortabel en praktisch ingedeeld familiehuis op een plek waar rust, ruimte en buitenleven vanzelf samenkomen.

Locatie

Het Emmapark is een ruim opgezette en rustige villawijk in Baarn. Je loopt hier zo het bos in voor een wandeling of een rondje met de hond, terwijl kinderen in de straat veilig buiten kunnen spelen. De buurt voelt groen, prettig en betrokken.

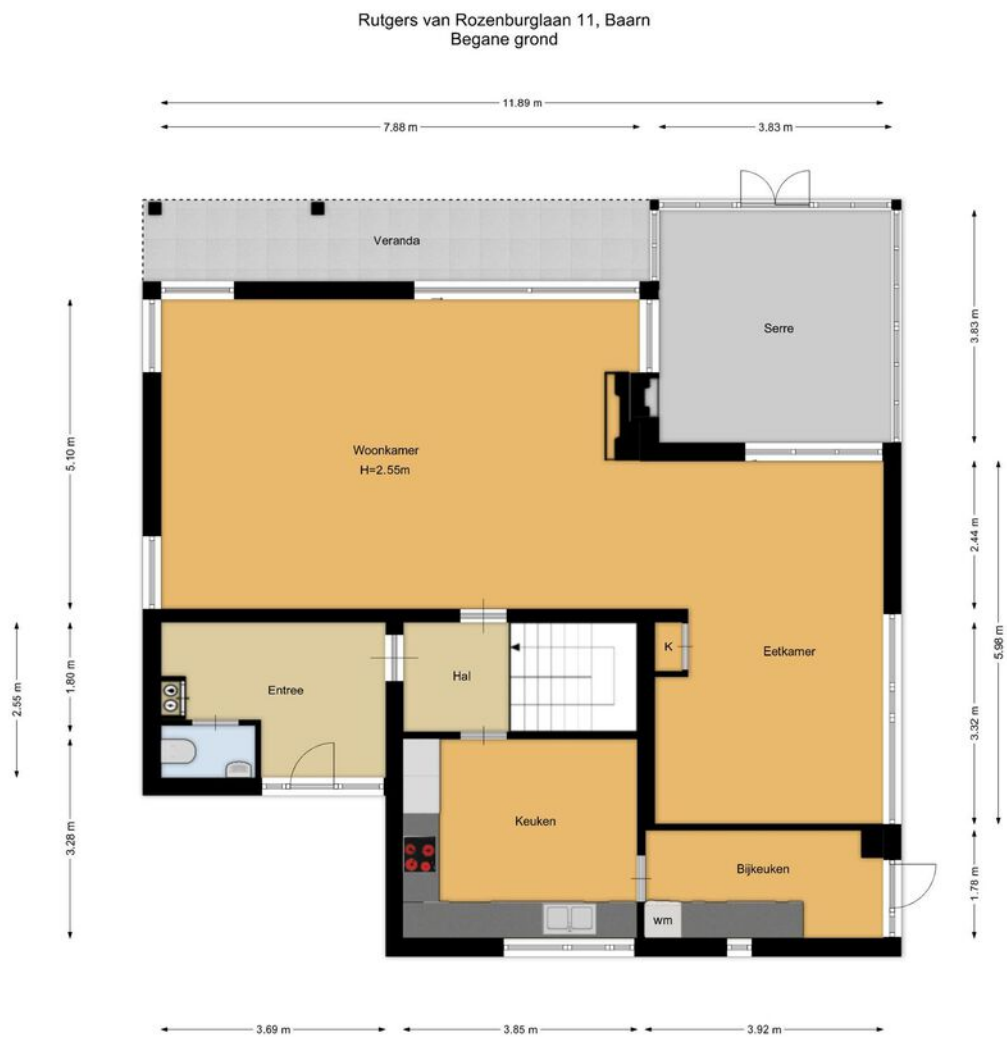
Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Het NS-station ligt op ongeveer 10 minuten lopen, met een rechtstreekse verbinding naar Amsterdam Zuid in circa 35 minuten. De A1 en A27 zijn snel bereikbaar en ook plaatsen als Hilversum, Amersfoort en Naarden-Bussum liggen op korte afstand.

Voor gezinnen is dit bovendien een heel fijne woonomgeving. Kinderen kunnen veilig naar school fietsen via een fietstunnel onder de provinciale weg door. In de buurt vind je scholen, sportverenigingen, het Bosbad, tennisclub BLTC en de gezellige horeca van Lage Vuursche.



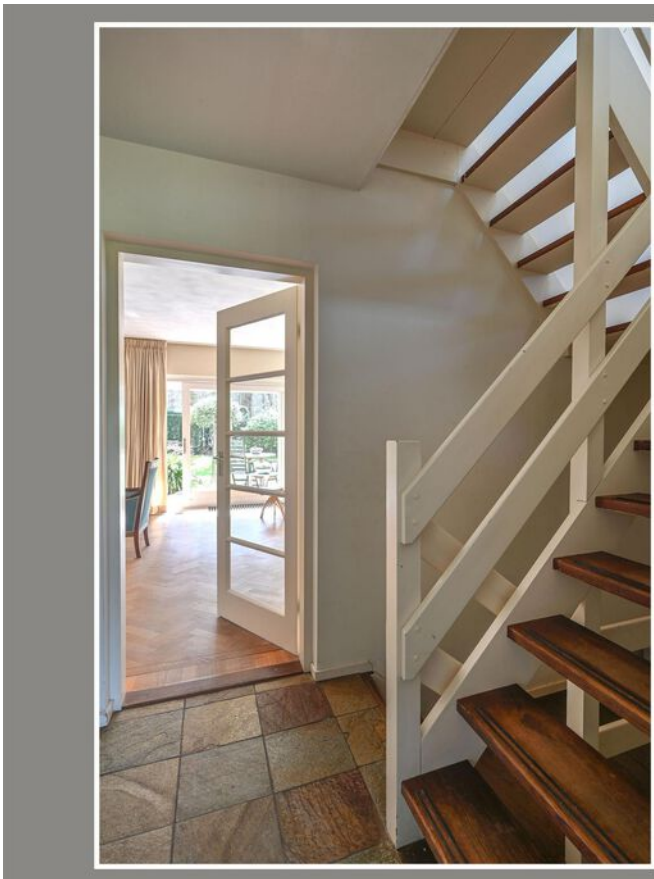


Plattegrond



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















Plattegrond

Rutgers van Rozenburglaan 11, Baarn
1e verdieping

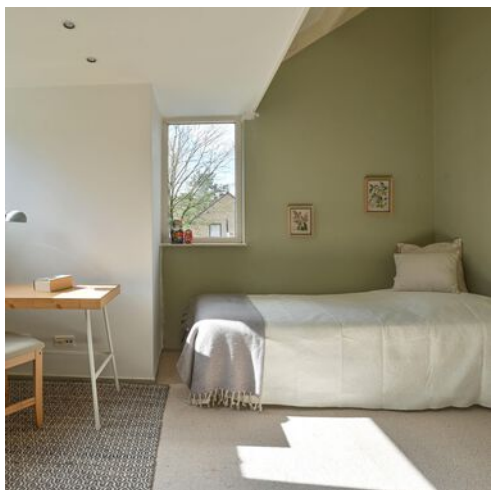


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.









Plattegrond

Rutgers van Rozenburglaan 11, Baarn
Souterrain



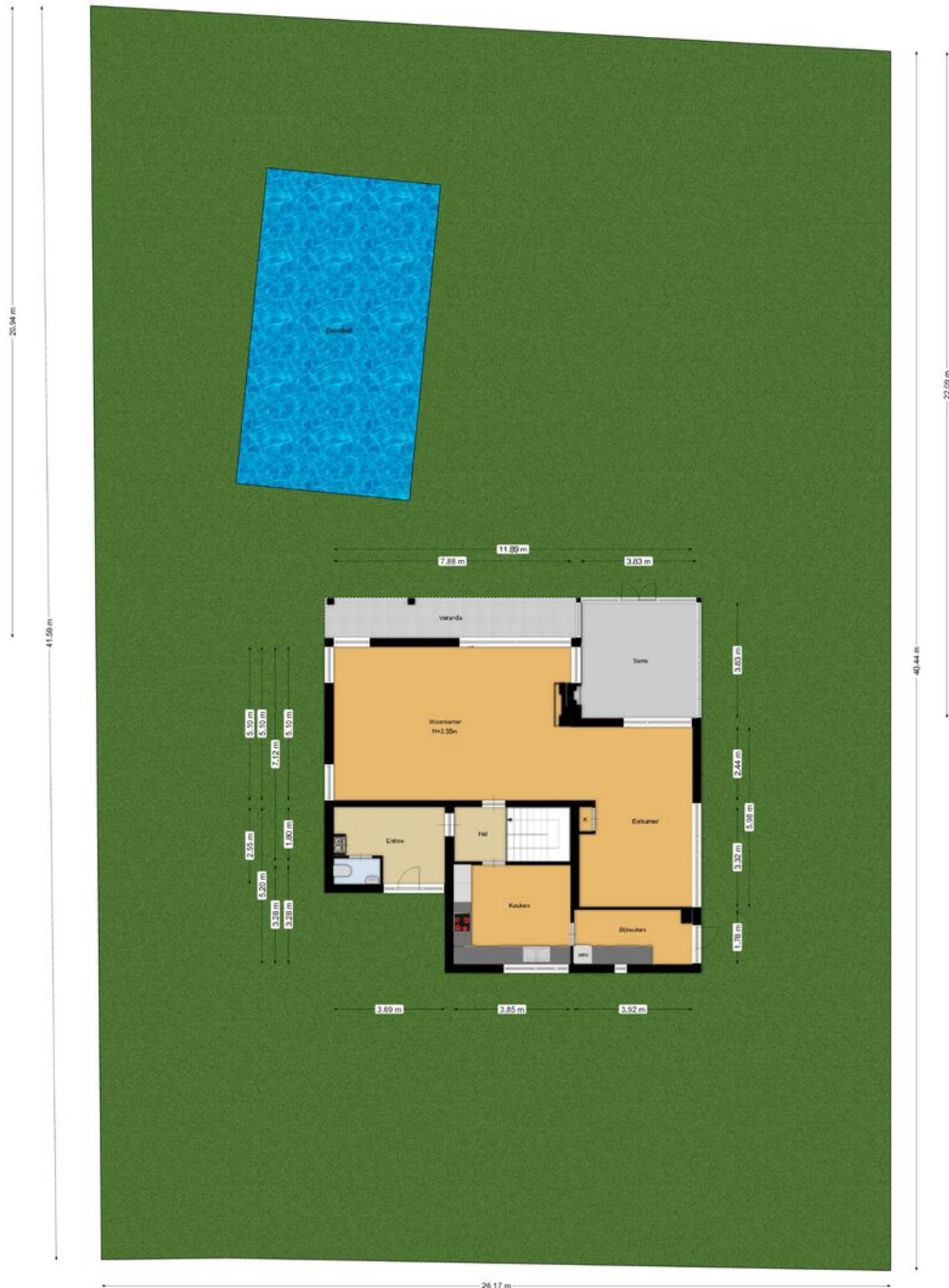
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Plattegrond

Rutgers van Rozenburglaan 11, Baarn
Situatie



De plattegronden zijn gebaseerd op gemeentelijke kadastrale data en ter indicatie.
Voor de plattegronden kunnen geen rechten worden afgeleid.



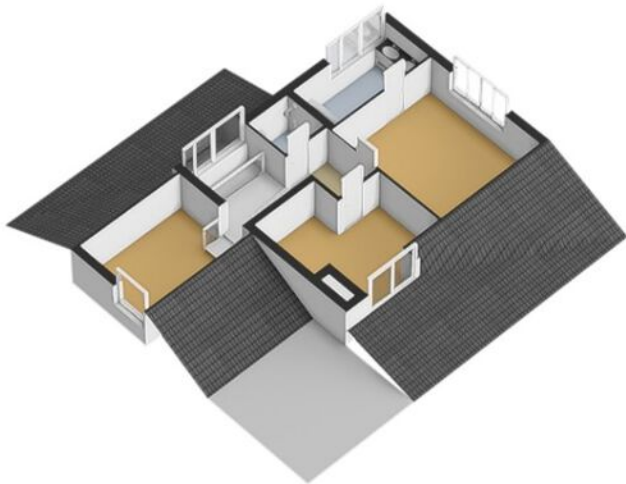
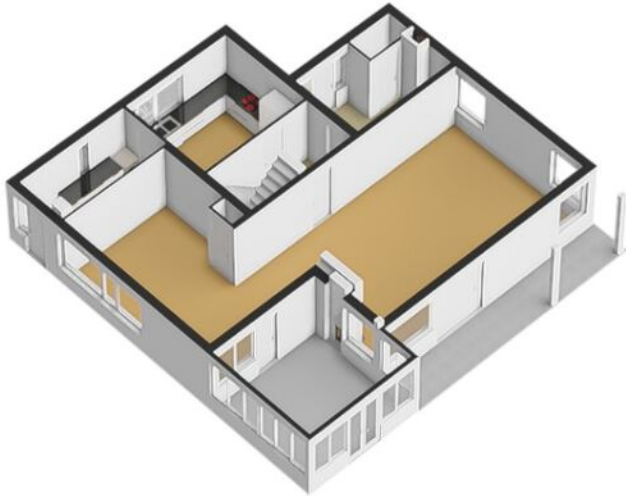








Plattegronden



Locatie



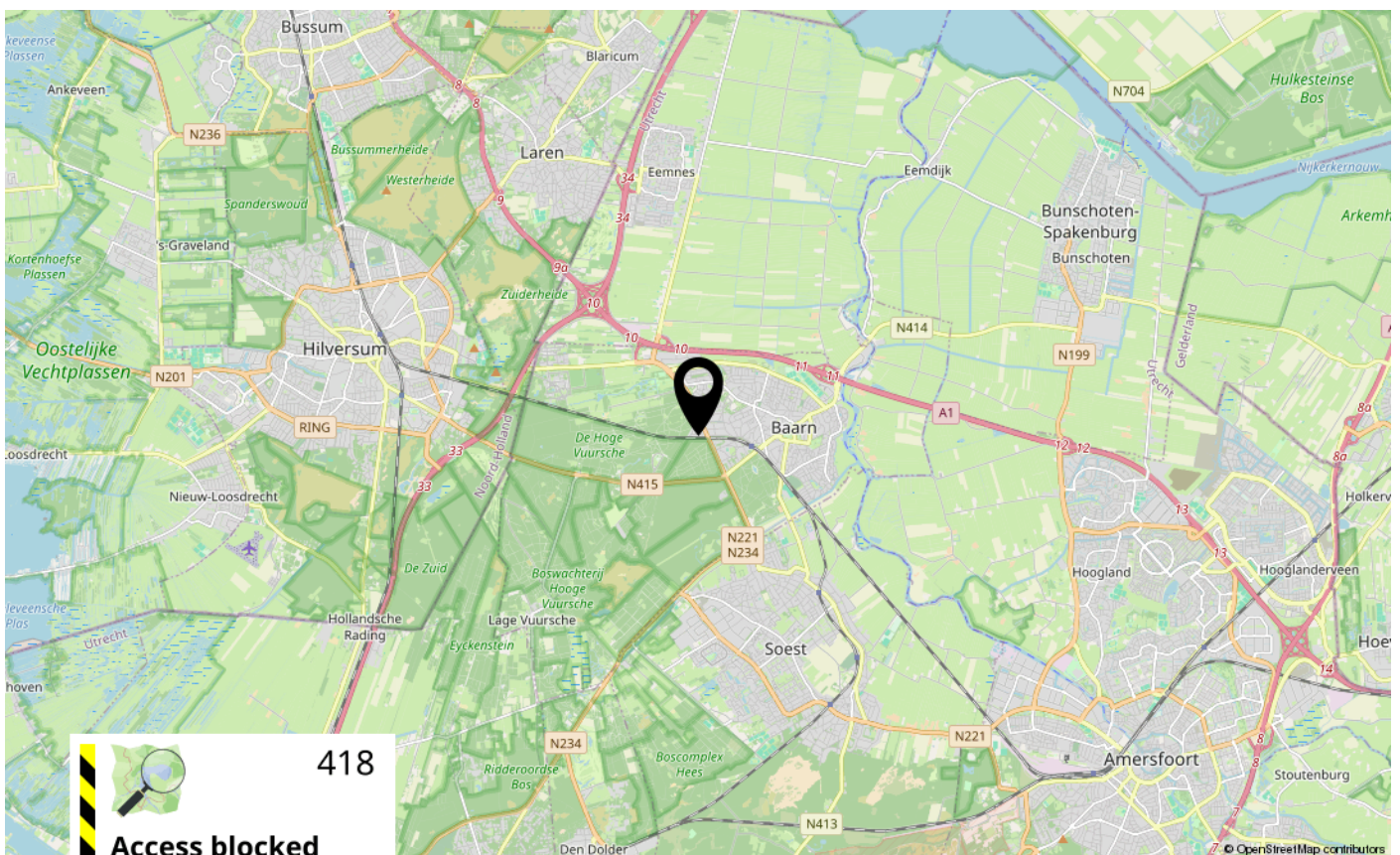
Emmapark

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.

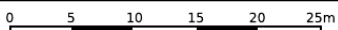
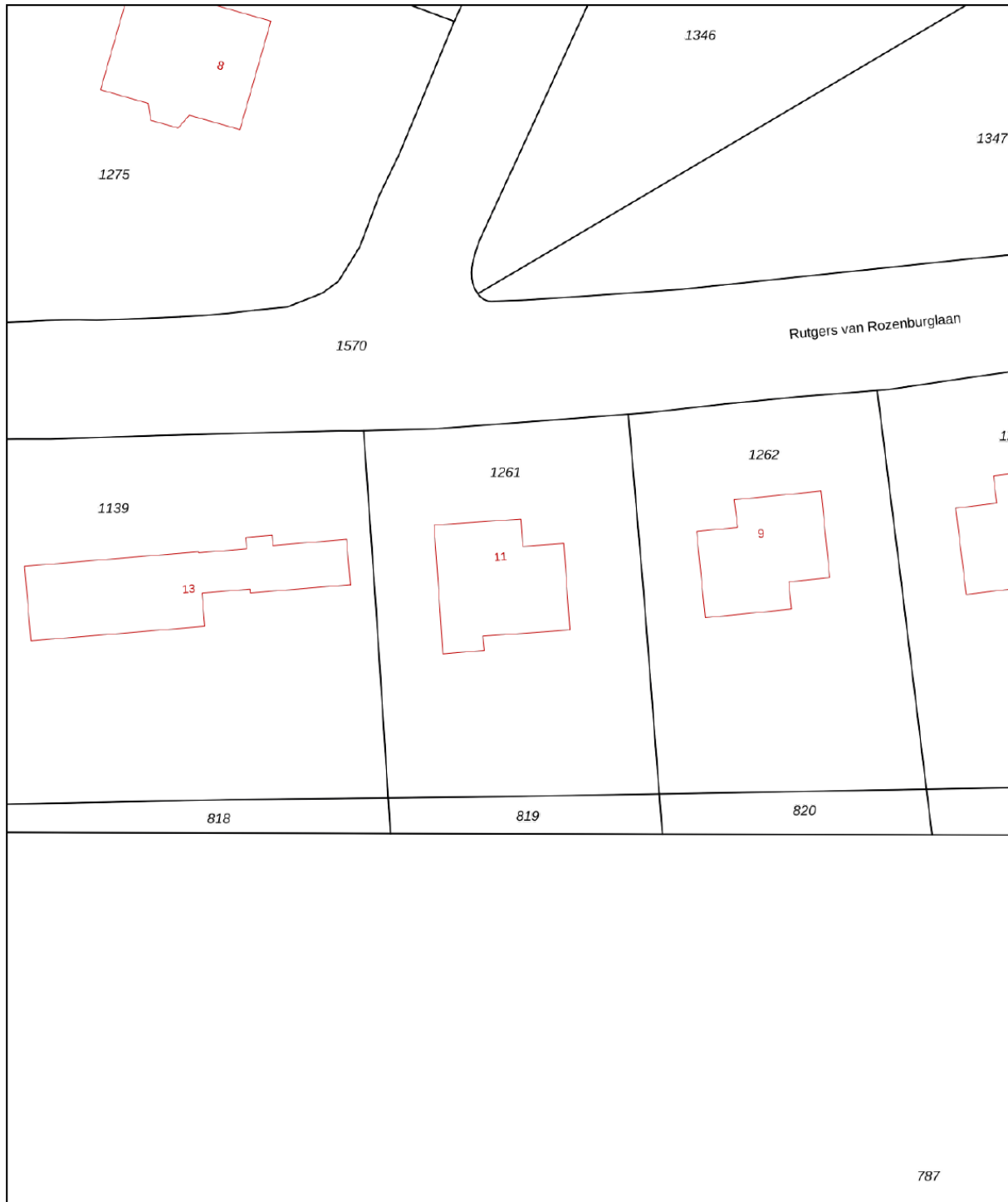
Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loop/fietsafstand. Scholen, de bossen en de uitvalswegen liggen ook vlakbij.
Straten: Rutgers van Rozenburglaan, Van Reenenlaan en Regentesselaan.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rvr11



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1261	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 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.



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 50 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.

Nooit gewoond

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen.

Asbest

Het is de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt, behoudens asbesthoudende platen in de garage. In de onroerende zaak kunnen (verder nog) 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 ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. Deze meetinstructie is afgeleid van 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 eeuittkomsten 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

In opdracht van verkoper heeft Homekeur op 18 maart 2026 een bouwkundige keuring verricht. Dit rapport is ter hand gesteld aan koper, dit ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht. Koper is in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige keuring te laten verrichten. 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

