



[www.prinsescarolinalaan8.nl](http://www.prinsescarolinalaan8.nl)

## Prinses Carolinalaan 8, Baarn

Vraagprijs € 1.675.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966

---







## Kenmerken

---

Woonoppervlakte	384 m <sup>2</sup>
Inhoud	1416 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1630 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1971
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	7
Energie label	C



# Omschrijving

---

Bijzonder, royaal en veelzijdig – een huis dat zich aanpast aan jouw leven

Op een van de mooiste plekken van het dorp, omringd door oude bomen en ruime percelen, staat deze vrijstaande woning met een woonoppervlakte van ca. 384 m<sup>2</sup>. Je beschikt hier over een dubbele garage én een royaal perceel van 1.630 m<sup>2</sup>. Een huis dat niet alleen opvalt door z'n omvang, maar vooral door de mogelijkheden.

Je woont hier op een plek waar alles samenkomt: rust, groen en ruimte, maar ook de nabijheid van het dorpscentrum, het bos en de uitvalswegen. De wijk is ruim opgezet, met veel vrijstaande woningen en een volwassen begroeiing die zorgt voor een prettige, ontspannen sfeer. Niet voor niets is dit een geliefde buurt onder jonge gezinnen én mensen die waarde hechten aan comfort, vrijheid en een fijne leefomgeving.

Of je nu met een jong gezin komt, een praktijk aan huis wilt beginnen, een au-pair in huis neemt of ruimte zoekt voor mantelzorg: deze woning beweegt moeiteloos met je leven mee. Dankzij de grote leefruimtes én de slaapkamers op de begane grond is het huis ook geschikt voor wie toekomstgericht wil wonen, zonder concessies te doen aan sfeer of comfort.

De woning is goed onderhouden, maar op onderdelen verouderd. Denk hierbij aan het sanitair, de keuken, verwarming en afwerking. Juist dat biedt je de kans om deze ruime, goed ingedeelde woning helemaal naar je eigen smaak en woonstijl te moderniseren. Met de ruimte, ligging en opzet als stevig fundament kun je hier echt iets bijzonders creëren.

## Indeling

Via de royale hal met vide en open trap kom je binnen in de ruime living met een sfeervolle open haard. Deze loopt naadloos over in de eetkamer, waardoor een open en gezellige leefruimte ontstaat. Vanuit hier is er toegang tot de royale eetkeuken, die op haar beurt aansluit op een praktische bijkeuken.

De begane grond biedt daarnaast volop ruimte en flexibiliteit. Zo is er een grote hoofdslaapkamer met een royale en complete badkamer, een tweede slaapkamer met openslaande deuren naar de tuin en een eigen badkamer, én een ruime werk- of speelkamer met open haard, eveneens voorzien van openslaande deuren en een eigen zij-entree – ideaal voor een praktijk aan huis, een au-pair of een inwonend familielid. Verder zijn er op deze verdieping een kelder en een separaat toilet.

Op de eerste verdieping zet de ruimte zich overtuigend voort. Je vindt hier drie royale slaapkamers, allemaal prettig van formaat en licht, met voldoende ruimte voor een comfortabel bed, een bureau of een leeshoek. Daarnaast zijn er twee kleinere kamers die zich uitstekend lenen als kinderkamer, logeerkamer of rustige thuiswerkruimte.

De indeling is niet alleen ruim, maar ook praktisch. Er is een grote badkamer met douche, ligbad, dubbele wastafel en toilet, een afzonderlijke douchekamer met wastafel en een separaat toilet – ideaal voor een groter gezin of regelmatig bezoek.

Verder is er nog een praktische ruimte met een raam, ideaal om spullen op te bergen of in alle rust te klussen of creatief bezig te zijn. Aansluitend is er een berghok, waar je eenvoudig gereedschap, koffers of seizoensspullen kwijt kunt.

## Een huis dat met je meebeweegt

Deze woning is meer dan alleen ruim. Het is een huis dat zich aanpast aan jouw wensen, in elke fase van het leven. Van jonge gezinnen tot mantelzorg, van thuiswerken tot levensloopbestendig wonen – dit is een plek die je naar je hand kunt zetten en waar je je echt thuis voelt.



---

## Buitenruimte

De woning staat op een royaal perceel van 1.630 m<sup>2</sup>, met volop mogelijkheden voor wie de tuin graag naar eigen inzicht wil vormgeven. De huidige inrichting is eenvoudig, maar biedt juist daardoor een mooie kans om er helemaal je eigen plek van te maken. Direct aan de woonkamer ligt een fijn terras waar je beschut en in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

De rest van het perceel is ruim genoeg om te denken in mogelijkheden: een weelderige tuin, een moestuin, een speelveld voor kinderen of zelfs een zwembad – alles is hier mogelijk.

Aan de voorzijde bevindt zich een brede oprit die leidt naar de vrijstaande dubbele garage, met ruimte voor meerdere auto's en extra opslag. Aan de rechterzijde van het huis is bovendien een tweede royale oprit aanwezig – ideaal voor extra parkeergelegenheid of als toegang tot een eigen entree, bijvoorbeeld bij praktijk aan huis.

## Bijzonderheden

- Houtskeletbouw: energiezuinig, snel op temperatuur en flexibel in indeling
- De gevel en het dak zijn in 1997 geïsoleerd
- Schilderwerk raam- en deurkozijnen in 2022 uitgevoerd
- Bouwjaar 1971
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Vrijstaande dubbele garage met elektrische deur
- Twee opritten, waaronder een extra royale oprit aan de rechterzijde van de woning
- Ruim perceel met veel mogelijkheden



# Plattegrond

Prinses Carolinalaan 8, Baarn  
Begane grond



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











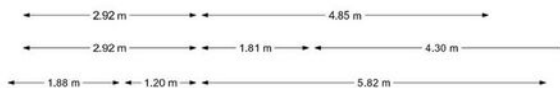






# Plattegrond

Prinses Carolinalaan 8, Baarn  
1e verdieping



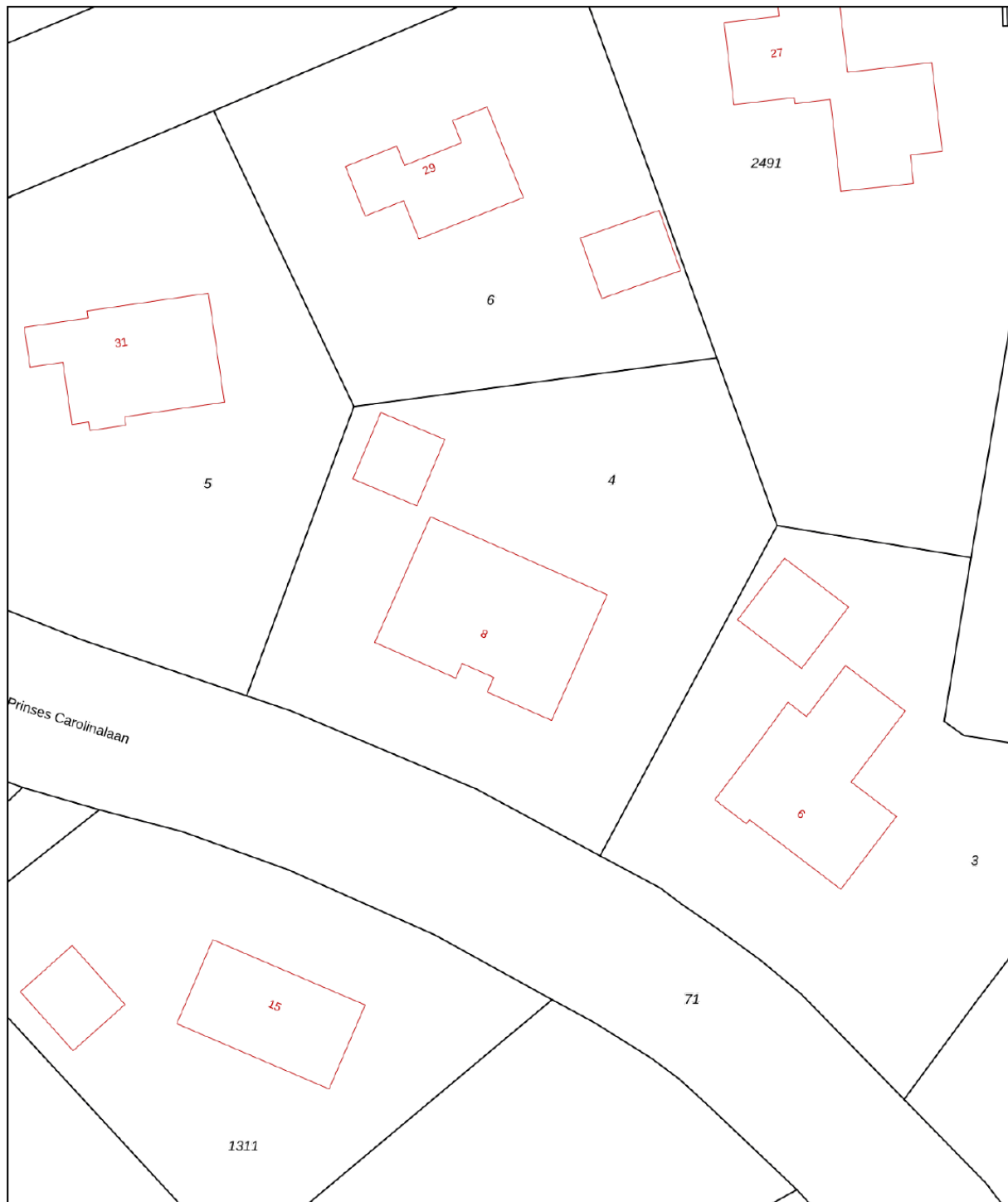
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pr. Carolinalaan 8



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Baarn	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie L	
— (red line) Bebouwing		Perceel 4	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 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.	

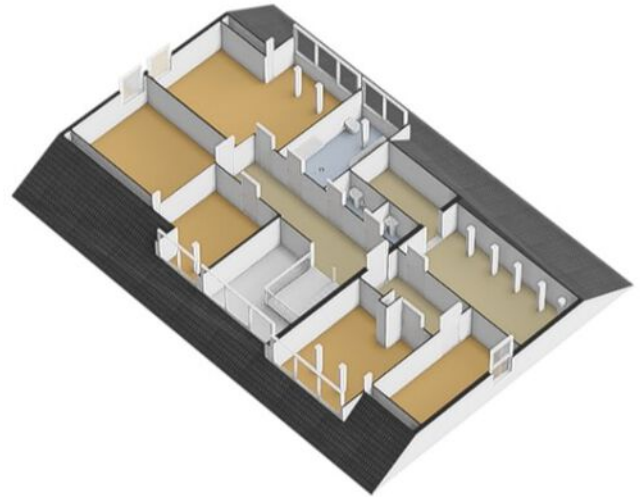
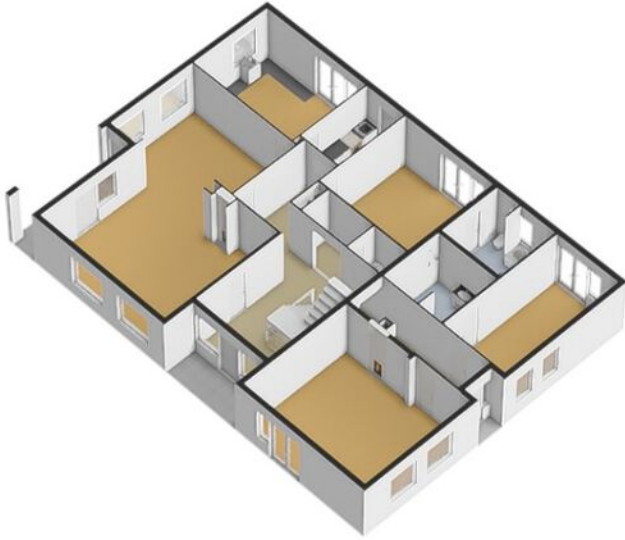






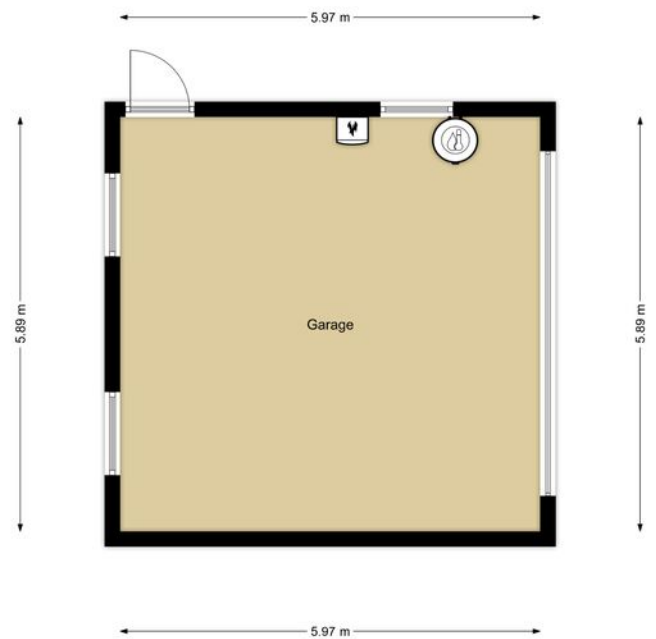
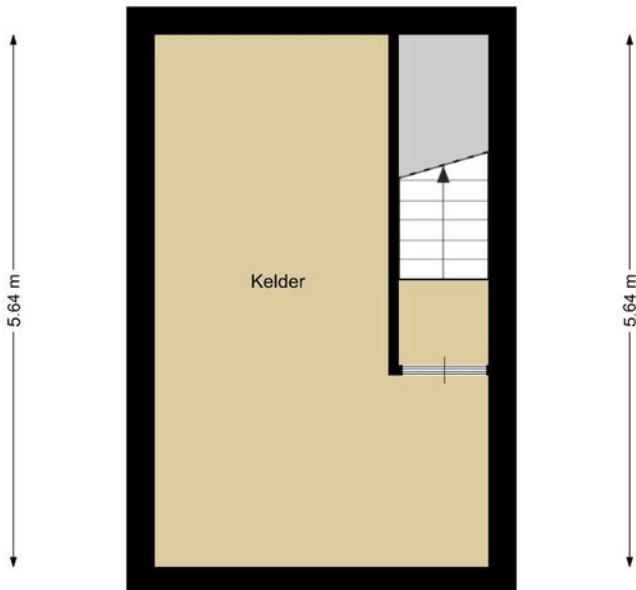


# Plattegronden



3.54 m

Prinses Carolinalaan 8, Baarn  
Garage



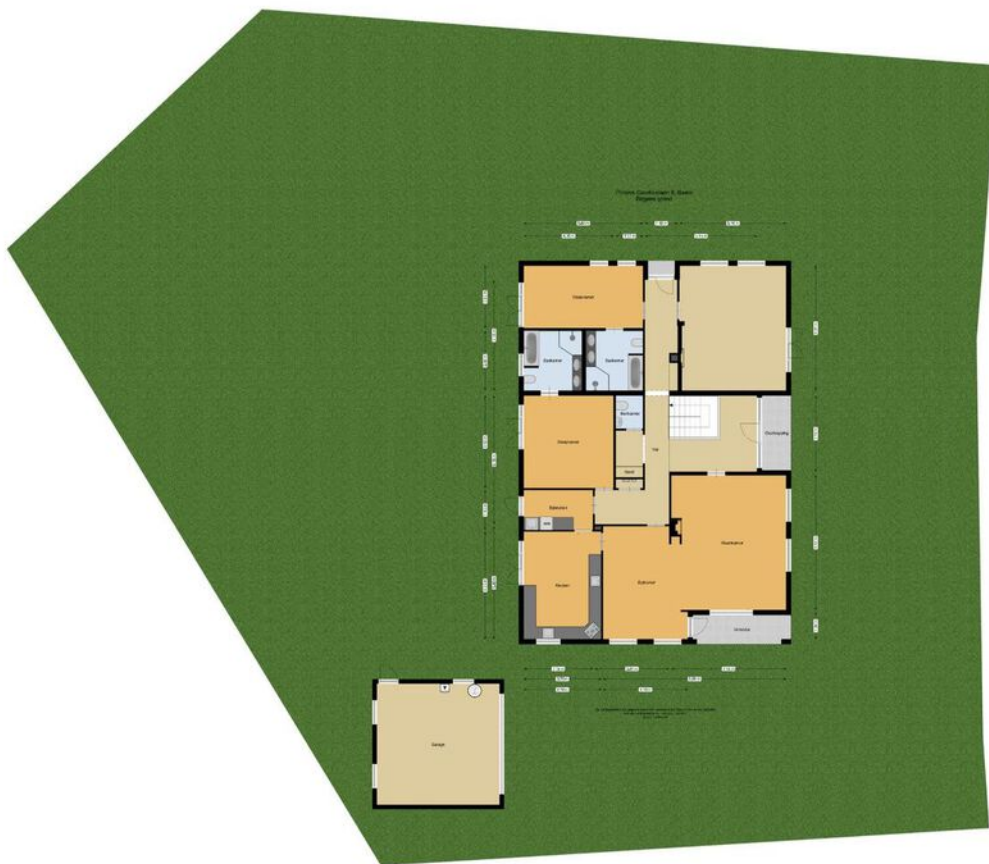
3.54 m

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



# Plattegrund

---









# Locatie



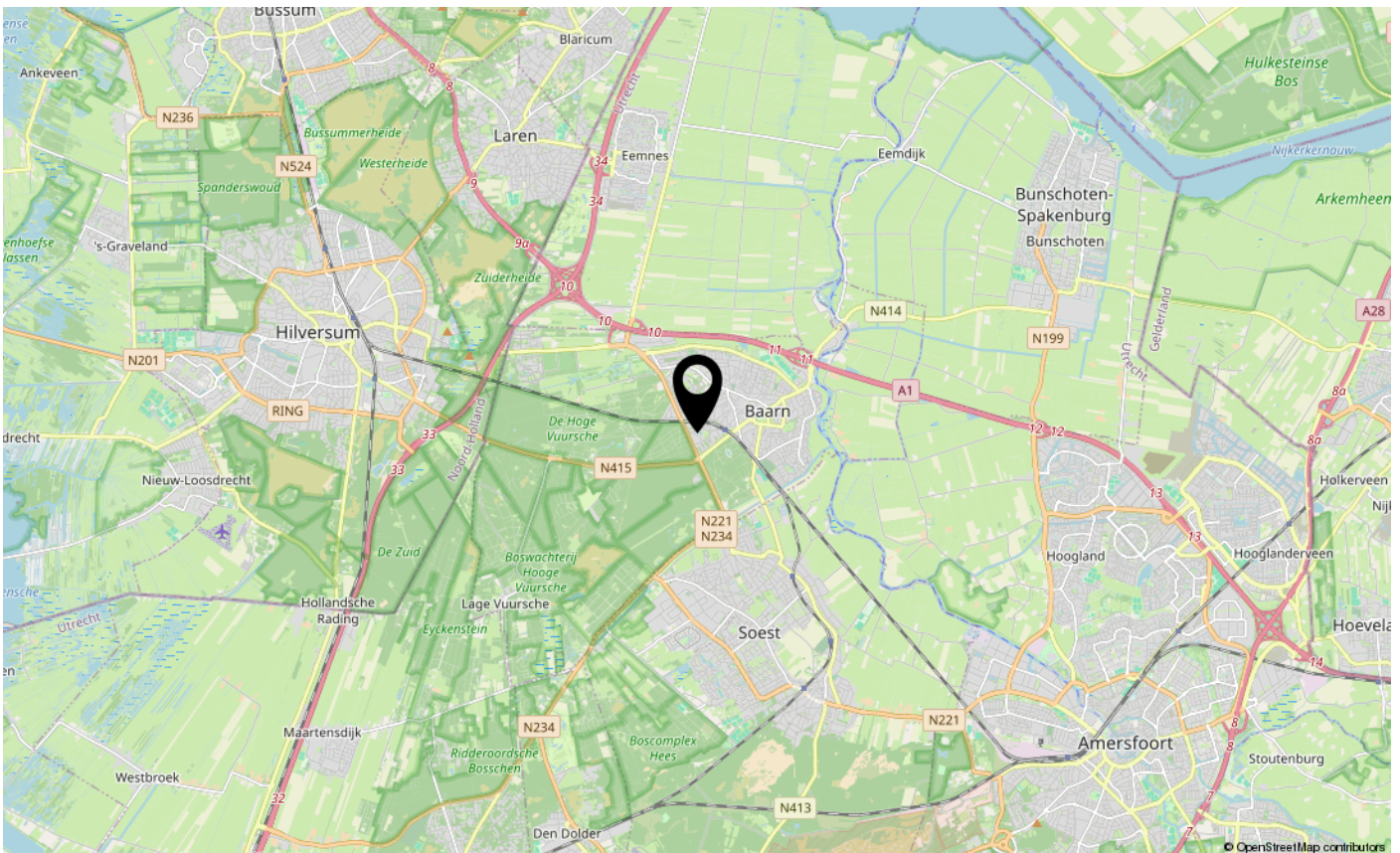
## Prins Hendrikpark

Het Prins Hendrikpark is gesitueerd tussen de rechterzijde van de Luitenant Generaal van Heutszlaan, de Amsterdamsestraatweg en de Prinses Marielaan. De lanen zijn breed opgezet en er staan veel oude bomen. Er wonen veel gezinnen en ouderen in deze wijk.

Type woningen: voornamelijk vrijstaande woningen, bungalows en appartementencomplexen. Aan de Generaal Van Heutszlaan staan diverse kantoorpanden uit begin vorige eeuw. De woningen zijn uit diverse bouwperiodes.

Voorzieningen: het Station NS, de bossen en restaurant de Generaal zijn op loopafstand. Deze wijk ligt gunstig ten opzichte van de scholen, de uitvalswegen en het centrum.

Straten: o.a. Prinses Marielaan, Prinses Carolinalaan, Prinses Irenelaan, Bruglaan.



# 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'.

## Vorbehoud 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.

## Asbest

Behoudens asbesthoudende platen in het plafond van de garage. Is het de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. 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

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

