

# Eigentijds wonen



BAARN | Berkenweg 45

**RIGTER**  
MAKELAARS OG

035-5415000 | [info@rigter.nl](mailto:info@rigter.nl)  
[www.rigter.nl](http://www.rigter.nl)

# Specificaties



Bouwjaar:	1933
Soort:	villa
Kamers:	4
Inhoud:	354 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	117 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	192 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	C

# Omschrijving

In een rustige straat, op korte afstand van het centrum van Baarn, ligt deze fraaie jaren '30-hoekwoning met oprit, kantoor/atelier, berging, voortuin en een besloten, op het zuiden gelegen achtertuin. Deze sfeervolle woning is gebouwd in 1933 en beschikt nog over tal van originele stijlkenmerken die kenmerkend zijn voor de bouwperiode. Het perceel heeft een oppervlakte van 192 m<sup>2</sup>. Dankzij de centrale ligging, goede indeling en verzorgde afwerking is sprake van een instapklare woning.

De woning is in de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd, met behoud van karakter. Zo is de woning voorzien van isolatie, zonnepanelen en een moderne keuken, wat resulteert in comfortabel wonen met energielabel C.

## INDELING

Entree, hal met origineel tegelwerk en glas-in-loodramen. Toilet met fonteintje, eveneens uitgevoerd in originele jaren '30-stijl. L-vormige, lichte woon-/eetkamer met erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De woonkamer is in 2017 voorzien van een nieuw plafond en volledig gestuct. Aansluitend bevindt zich de moderne Bruynzeel keuken (2021), uitgerust met Quooker, koelkast, kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en magnetron.

## 1 E VERDIEPING

Ruime overloop, slaapkamer aan de voorzijde met balkon en slaapkamer aan de achterzijde met vaste kastenwand. Badkamer voorzien van douchecabine, 2e toilet, wastafel en designradiator, met een deur naar het dakterras boven de keuken. Vaste trap naar de zolderverdieping.

## 2 E VERDIEPING

Grote en lichte zolderverdieping met dakkapel (2019), ingericht als 3e slaapkamer. Voorzien van bergruimte, vaste kledingkast en rolluiken.

## BIJGEBOUW

De voormalige garage is in 2012 verbouwd tot een volledig geïsoleerde en verwarmde werkruimte, geschikt voor gebruik als kantoor of atelier. De ruimte is voorzien van airconditioning voor zowel verwarmen als koelen en biedt daardoor het hele jaar door een aangenaam werkklimaat. Achter de werkruimte is een separate berging aanwezig met wasmachineaansluiting.

Een karaktervolle en goed onderhouden jaren '30 hoekwoning met moderne voorzieningen, op een aantrekkelijke en centrale locatie in Baarn.

## KENMERKEN

- bouwjaar 1933
- perceeloppervlakte 192 m<sup>2</sup>
- energielabel C
- vloer- en gevelisolatie 2024
- nieuwe dakpannen voorzijde en dakisolatie 2012
- HR en HR++ beglazing
- dakkapel vernieuwd in 2019
- Nefit Proline HRC 24/GW4 (2012)
- 13 zonnepanelen van 370 Wp geplaatst in 2023
- Bruynzeel keuken (2021) met complete inbouwapparatuur
- geïsoleerd en verwarmd kantoor/atelier
- zonnige, besloten achtertuin op het zuiden



























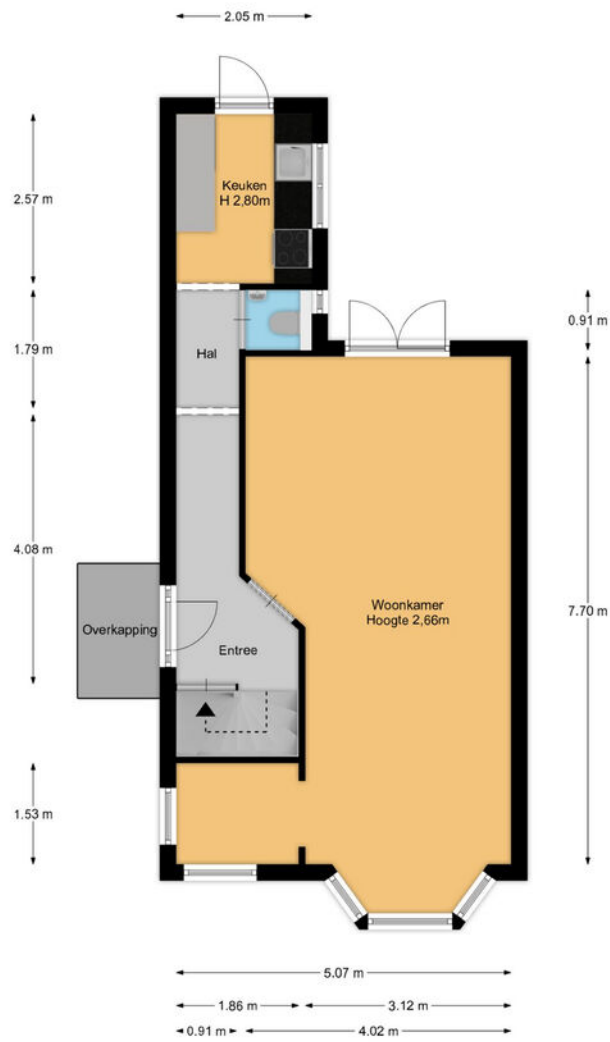




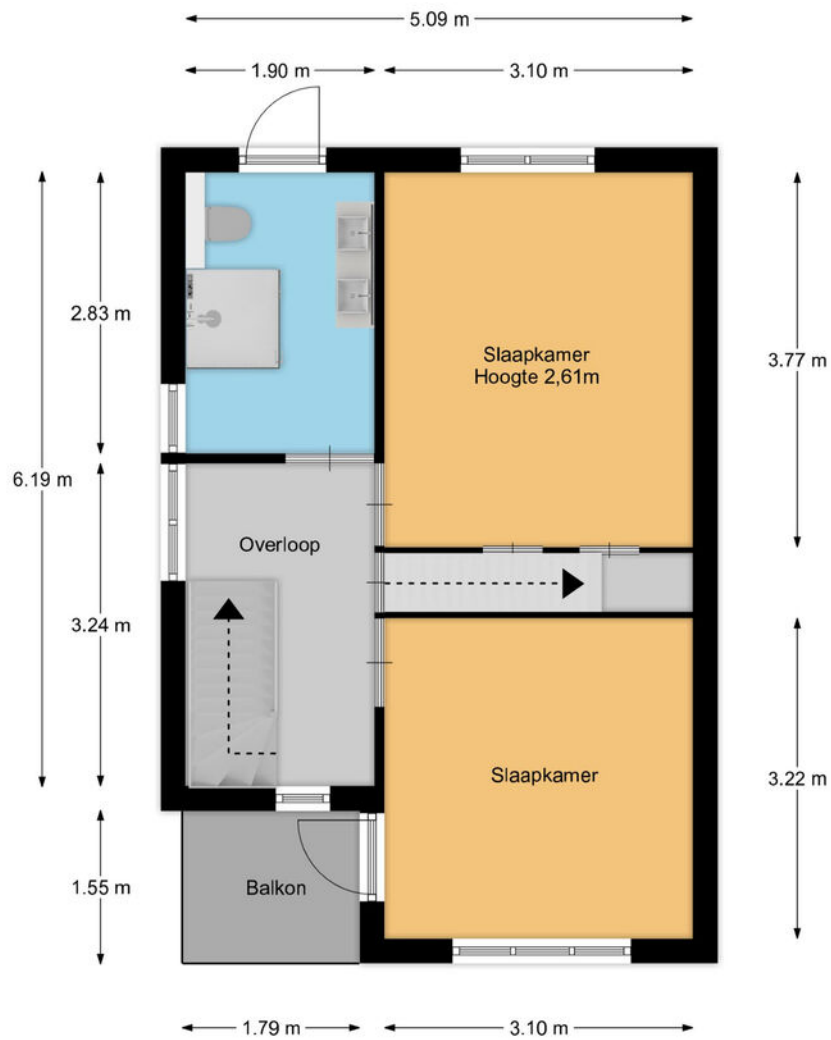




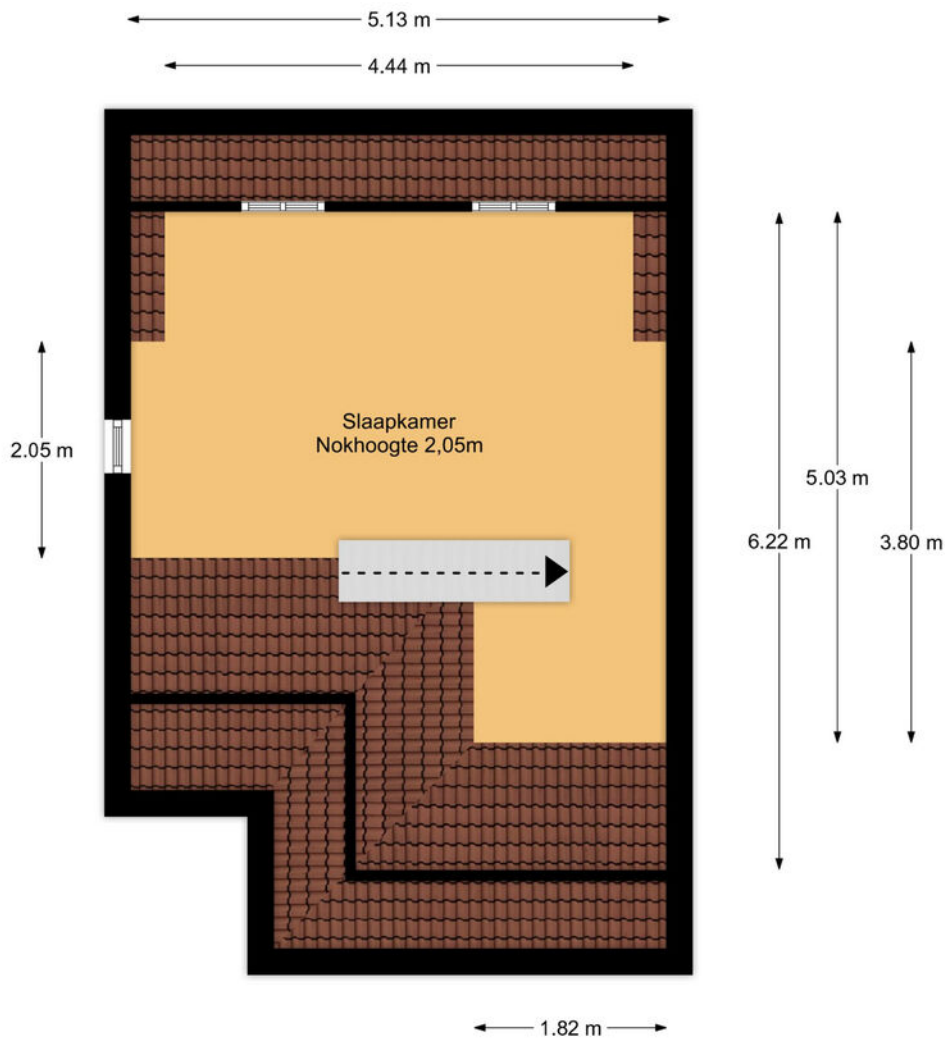
# Plattegrond



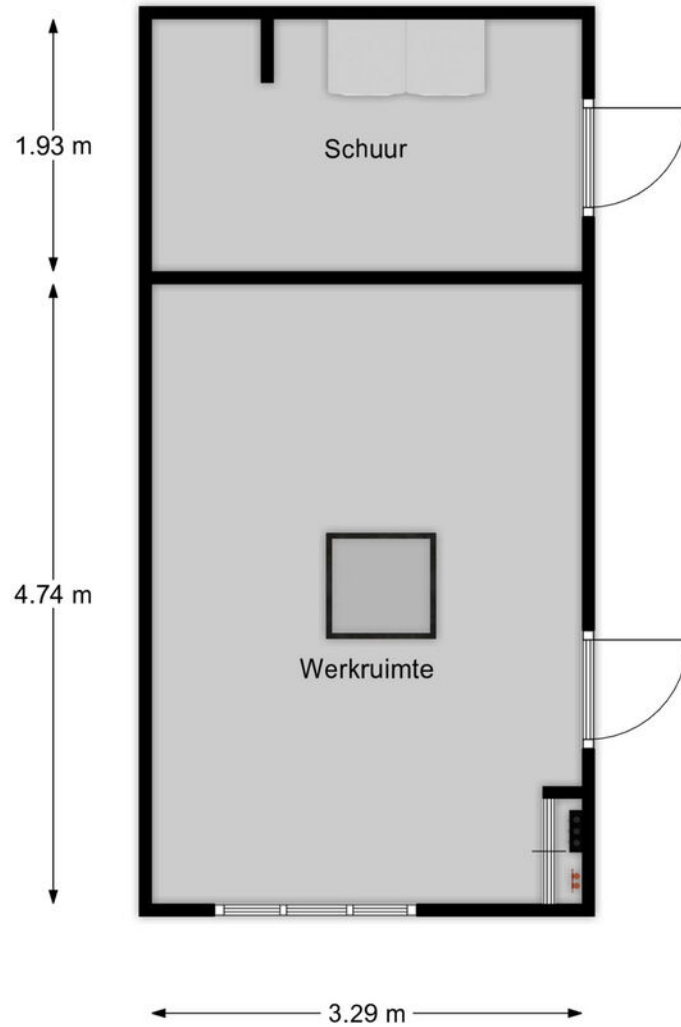
# Plattegrond



# Plattegrond



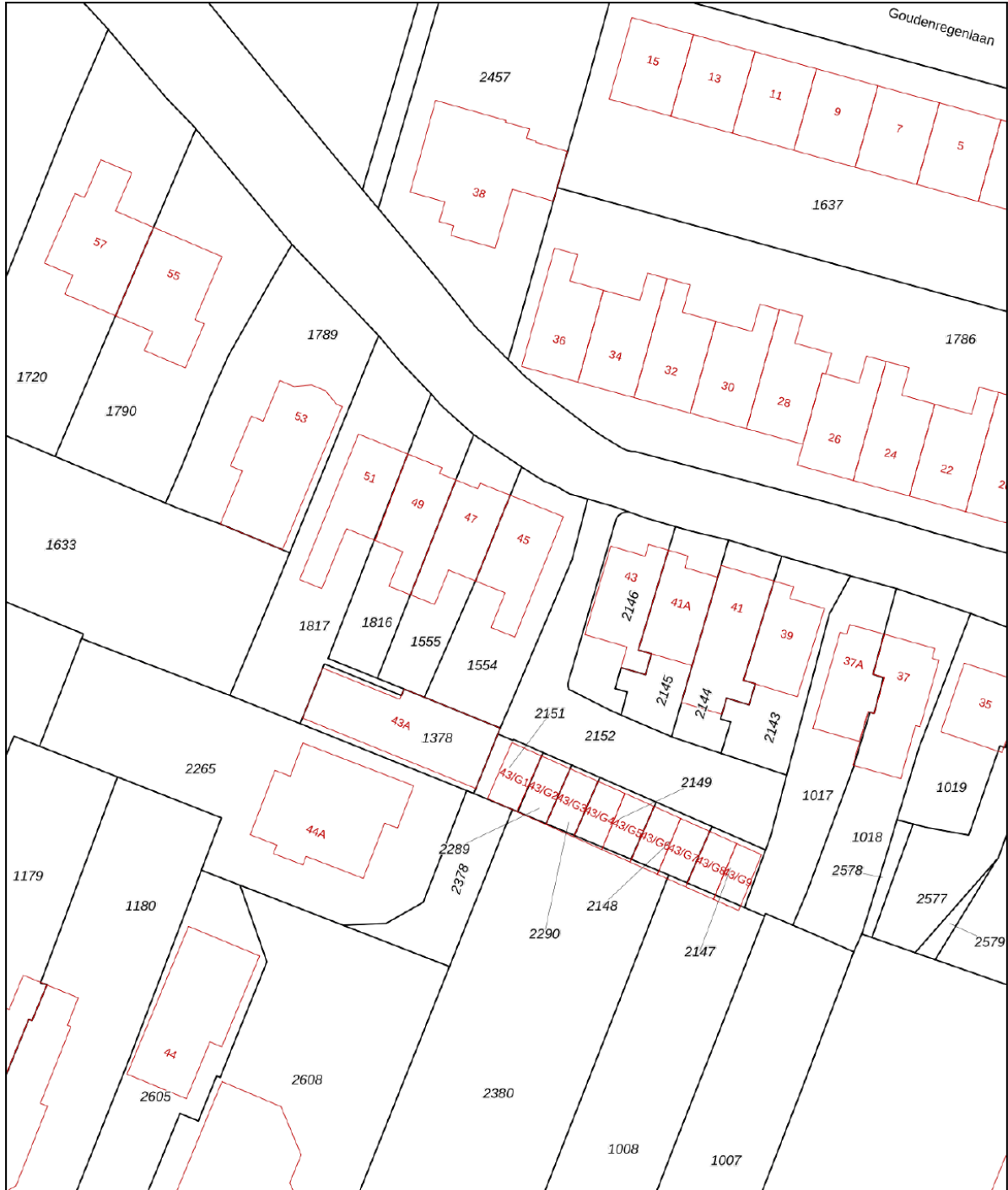
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

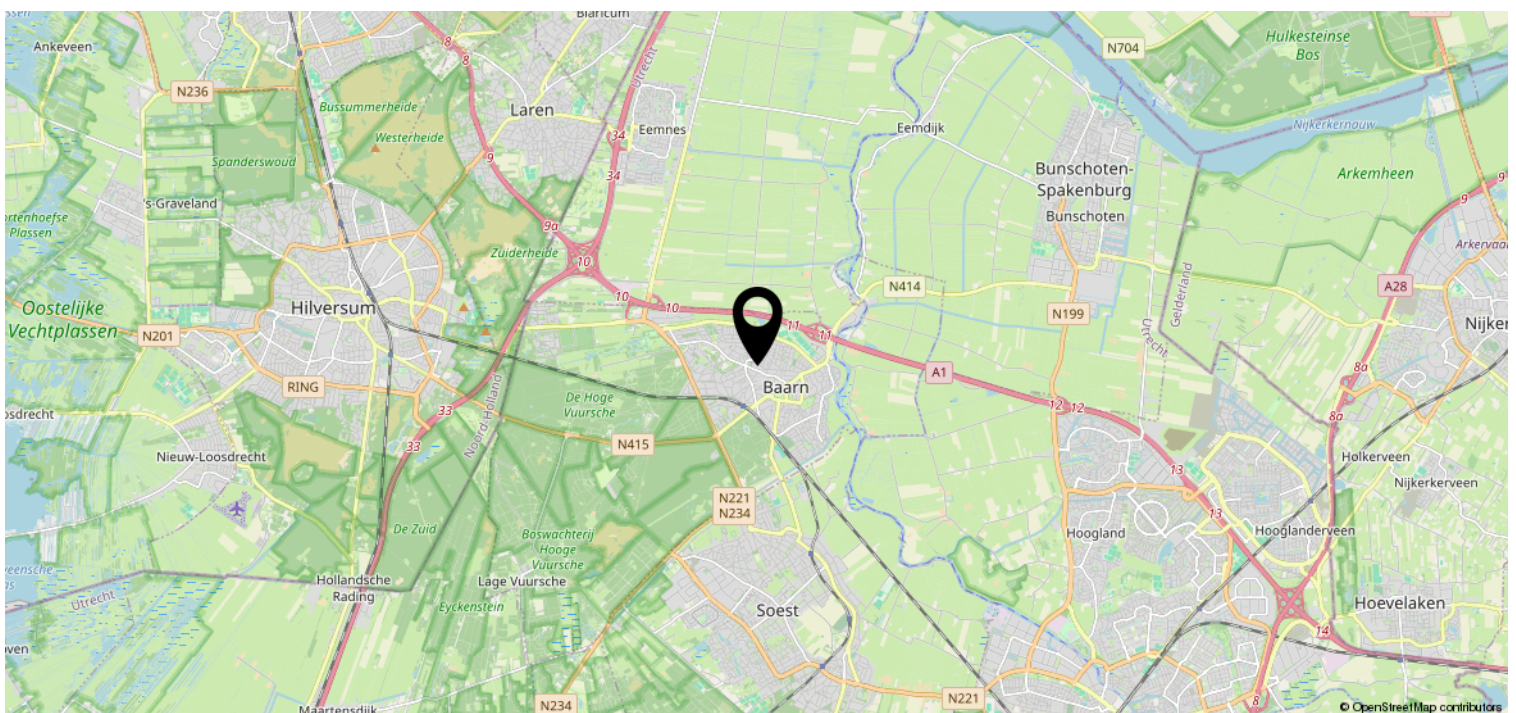
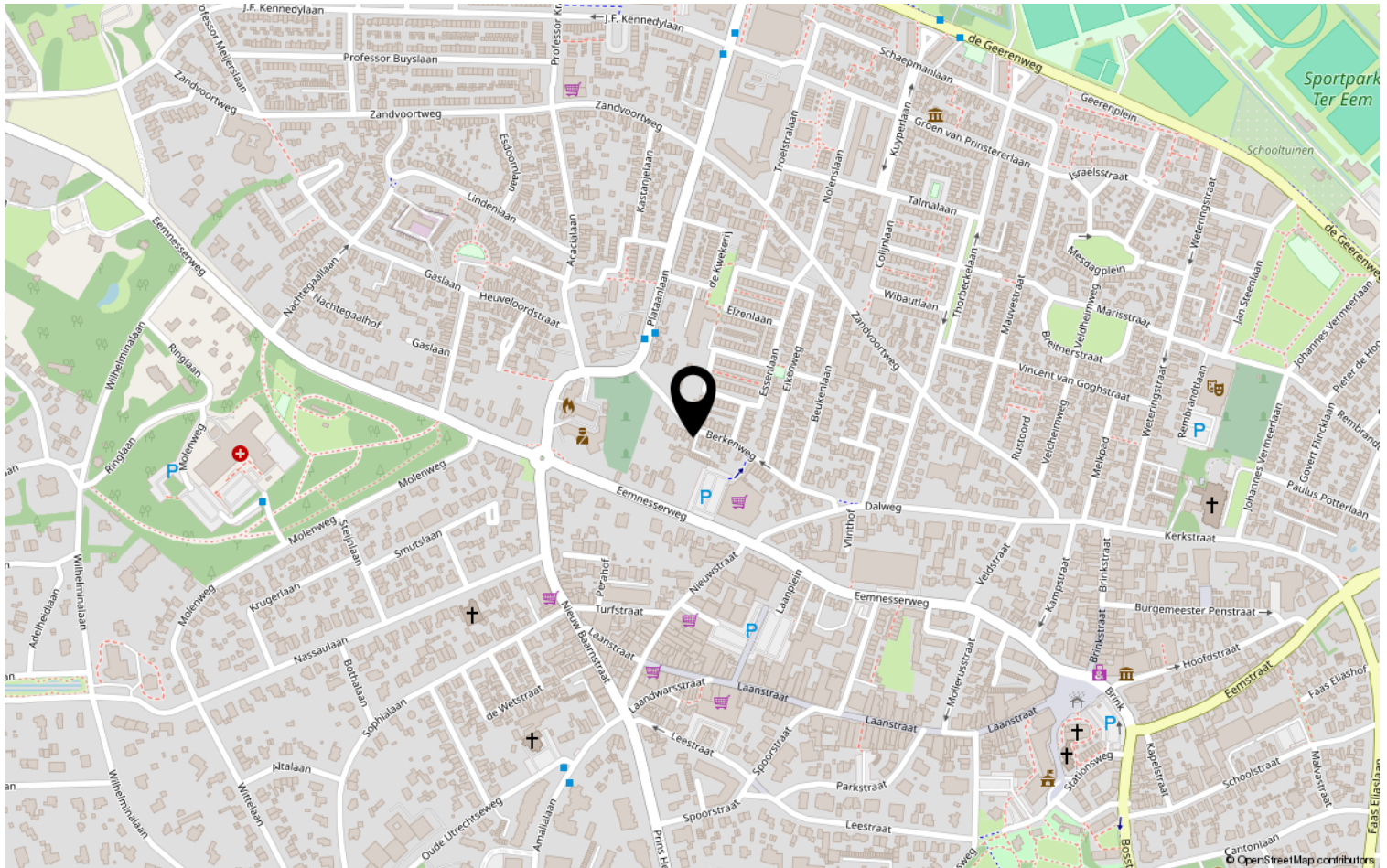
Uw referentie: 223



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1554</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

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



Berkenweg 45, Baarn



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Heeft u interesse?



Eemnesserweg 10  
3741 GA Baarn

035-5415000 | [info@rigter.nl](mailto:info@rigter.nl)  
[www.rigter.nl](http://www.rigter.nl)