

Eigentijds wonen

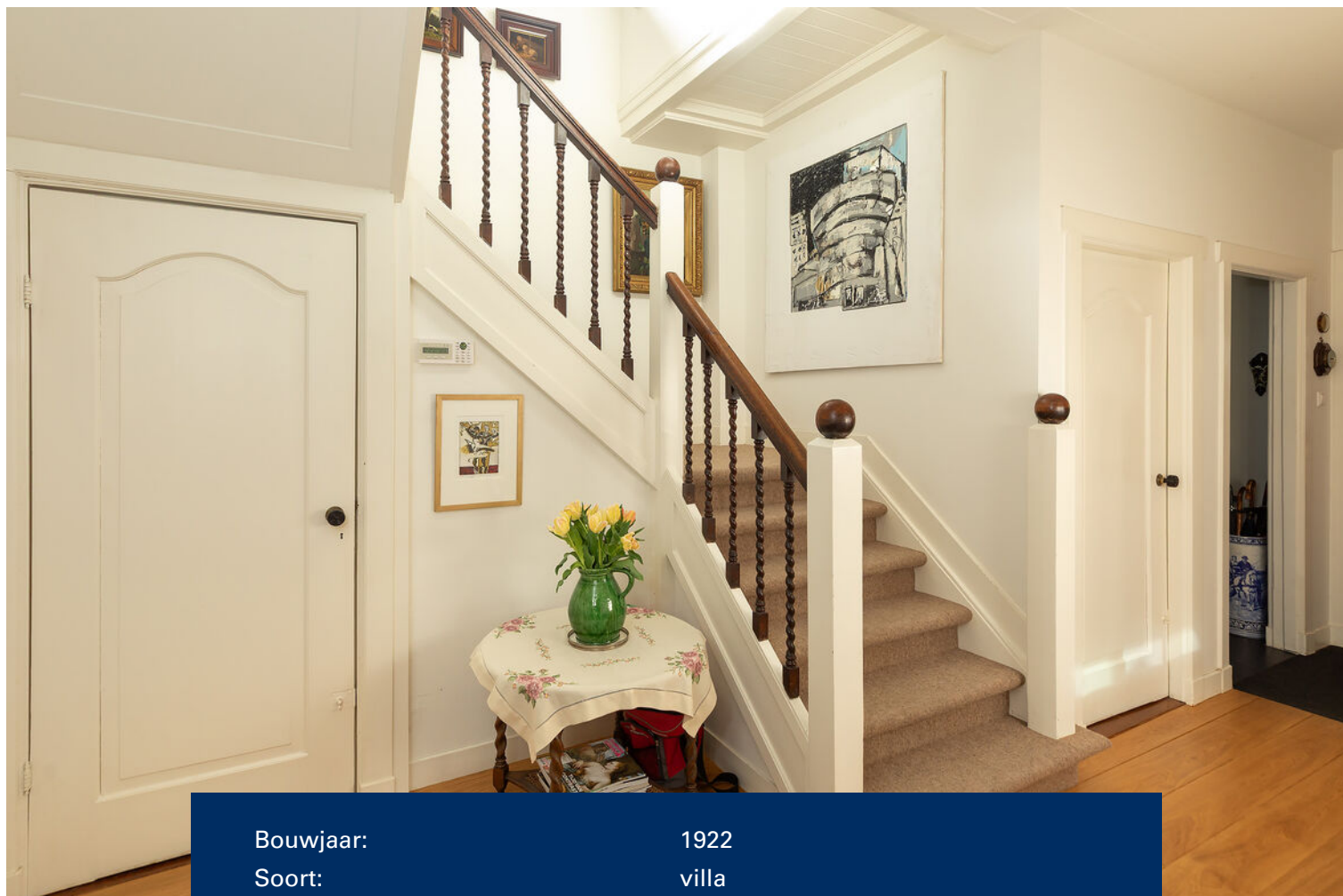


BAARN | Koningsweg 45


RIGTER
MAKELAARS OG

035-5415000 | info@rigter.nl
www.rigter.nl

Specificaties



| | |
|------------------------------|---|
| Bouwjaar: | 1922 |
| Soort: | villa |
| Kamers: | 7 |
| Inhoud: | 690 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 188 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 654 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 16 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 28 m ² |
| Externe bergruimte: | 7 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming |
| Isolatie: | dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Energielabel: | D |

Omschrijving

Stijlvolle, gerenoveerde, rietgedekte villa met 188 m² woonruimte, besloten, 18 meter diepe, achtertuin op het zuiden met veranda, meerdere terrassen en royale voortuin, grote oprit met laadpaal en alle ruimte voor 2 auto's. Binnen wordt de bijzondere sfeer onder meer bepaald door eiken en hardstenen vloeren, vlak gestucte wanden en plafonds, paneeldeuren met architraven en neuten en het authentieke trappenhuis met 2 bordessen.

De villa is in 2014/2015 ingrijpend gerenoveerd waarbij onder meer vloeren, stucwerk, elektrische installatie inclusief meterkast, keuken en badkamers, toilet en cv-ketel zijn vernieuwd en de rieten kap is aangebracht.

De rieten kap is uitgevoerd als schroefdak, dus geen hogere kosten van de opstalverzekering.

Unieke locatie: opvallend stil en toch op loopafstand van het Baarnse bos, scholen, NS-station en het gezellige dorpscentrum.

Een heerlijk compacte villa met vrije tuin, geschikt voor gezinsbewoning (4 slaapkamers, 2 badkamers) maar zeker ook voor senioren die een compacte villa zoeken op een rustige locatie in het centrum op loopafstand van alle voorzieningen.

I N D E L I N G

Overdekte entree, royale hal v.v. eiken parket, garderoberuimte v.v. hardstenen vloertegels, modern toilet v.v. wandcloset en fontein, fraai trappenhuis met bordestrap, deur naar m.k. en stahoge wijn-/provisiekelder met koekoek, ruime, sfeervolle en lichte woonkamer v.v. eiken parket, paneeldeuren, ramen met roeden verdeling, open haard en schuifdeur naar loggiaterras, luxe woonkeuken (2015) v.v. granieten blad, inbouwapparatuur; 90 cm brede gaskookplaat, RVS afzuigschouw (NOVY), vaatwasser (MIELE) oven/grill (NEFF) koelkast/vriezer LIEBHERR, hardstenen vloertegels v.v. vloerverwarming (via CV), eetkamer-gedeelte, deur naar veranda en openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit de veranda: deur naar inpandige berging.

1E . V E R D I E P I N G

Trap met 2 bordessen naar 1e verdieping met overloop v.v. eiken parket, 2 ruime slaapkamers, beide v.v. 2 vaste kasten, erker en deur naar balkon, 3e slaapkamer, ruime, moderne badkamer met hardstenen vloertegels en vloerverwarming (via CV) v.v. inloofdouche, dubbele wastafel, ligbad en ingebouwde ruimte met aansluitingen wasmachine en droger.

2E . V E R D I E P I N G

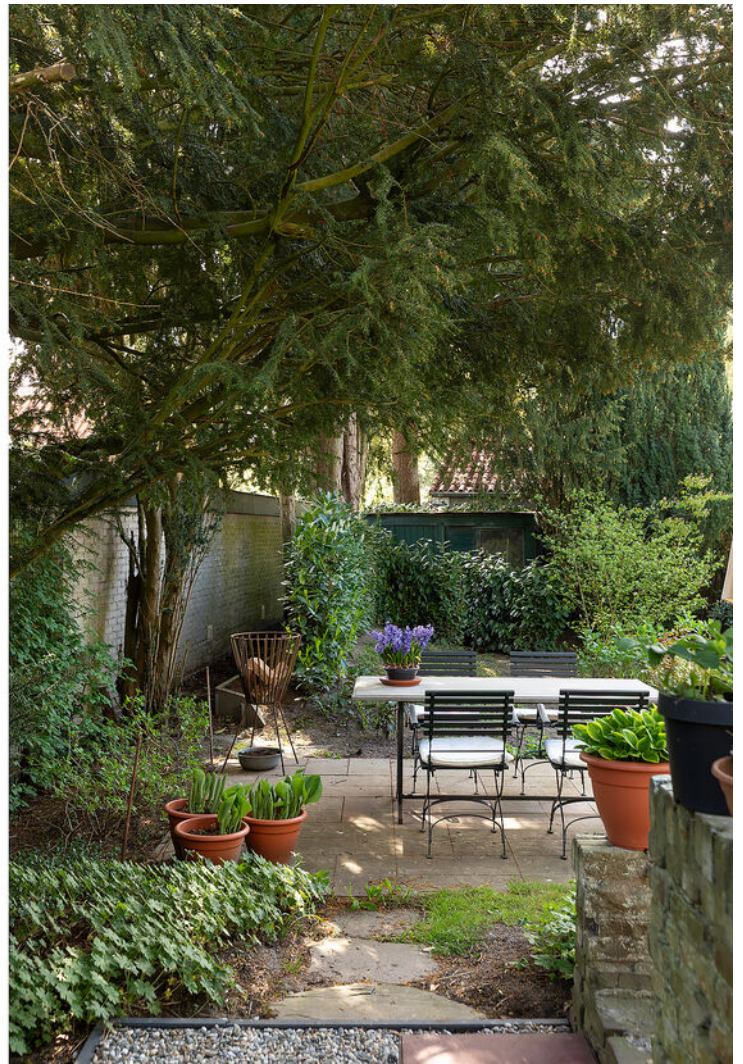
Vaste trap naar volwaardige 2e verdieping met overloop, vide, ruime (dubbele) 4e slaapkamer v.v. 2 dakramen en balkenplafond (eenvoudig te splitsen in 2 slaapkamers), 2e moderne badkamer met hardstenen vloertegels v.v. wandcloset, inloofdouche, wastafel en dakraam. Vanaf overloop deur naar c.v.-ruimte v.v. dakraam met opstelling gas cv-combiketel, HR 2014.

K E N M E R K E N

- heerlijk rustige en vrije centrumlocatie
- op loopafstand van centrum, het Baarnse bos, scholen en NS-station
- 654 m² eigen grond
- 188 m² woonoppervlak conform meetrapport
- ingrijpend gerenoveerd in 2014/2015
- vrijwel alle woonruimtes v.v. bekabelde internetaansluitingen
- glasvezelaansluiting aanwezig
- besloten achtertuin op het Zuiden met veranda en meerdere terrassen
- achtertuin circa 14 breed en 18 m diep
- royale voortuin met loggiaterras
- oprit met laadpaal en alle ruimte voor 2 auto's











































Plattegrond

Koningsweg 45, Baarn
Begane grond



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

Plattegrond

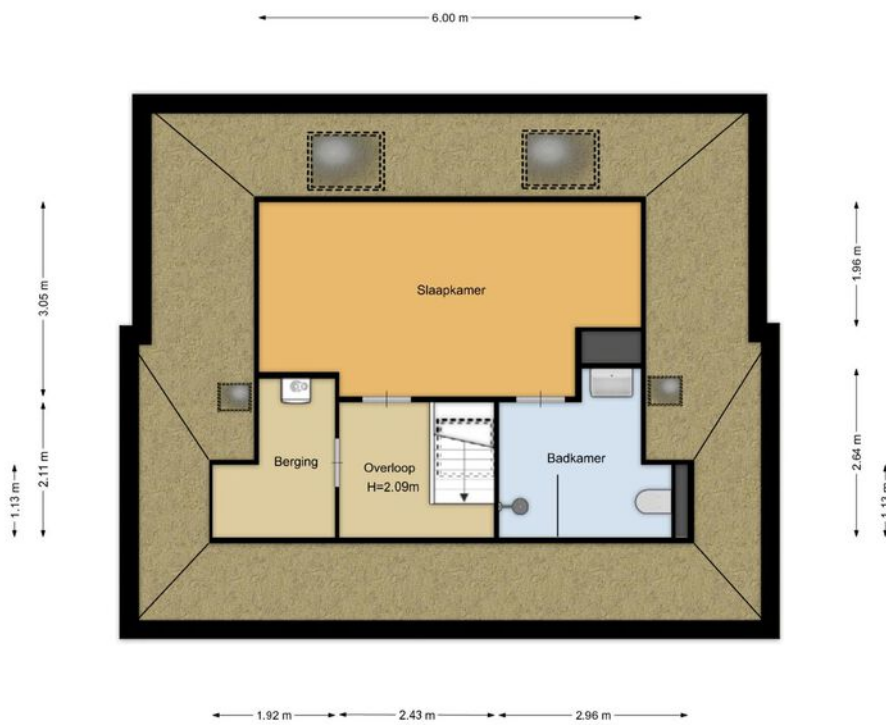
Koningsweg 45, Baarn
1e verdieping



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

Plattegrond

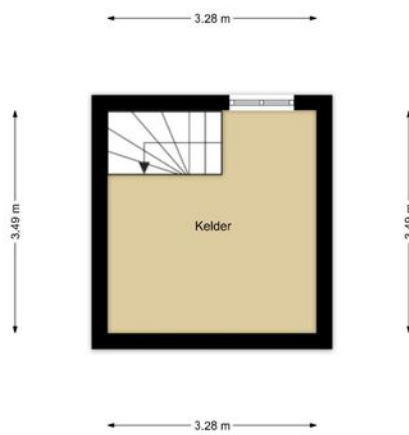
Koningsweg 45, Baarn
2e verdieping



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

Plattegrond

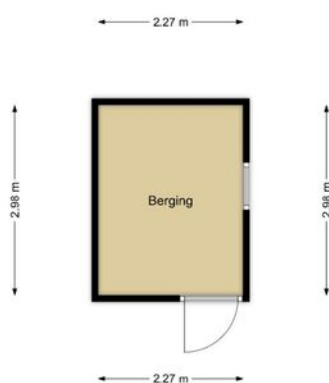
Koningsweg 45, Baarn
Kelder



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

Plattegrond

Koningsweg 45, Baarn
Externe berging

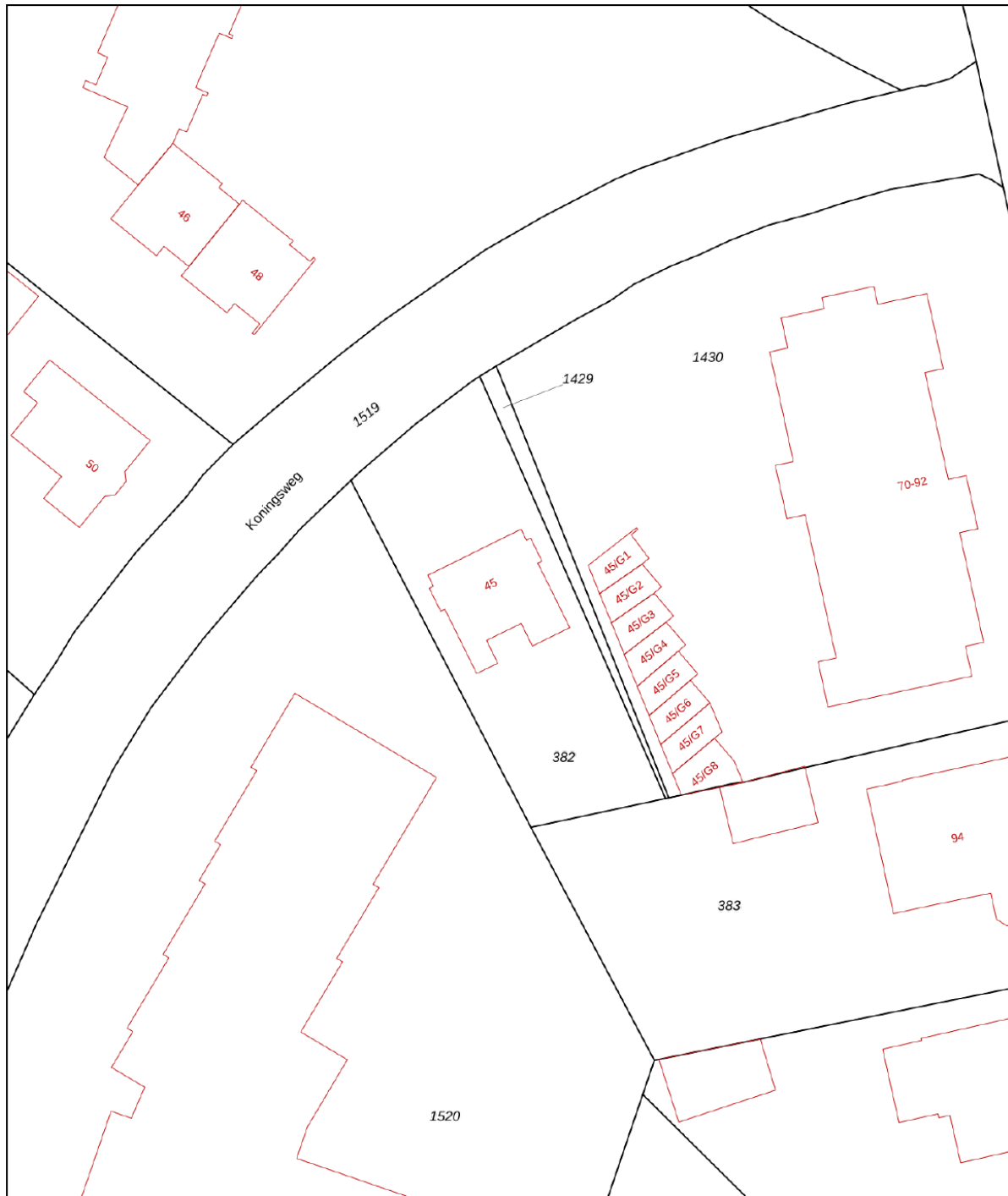


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: 223



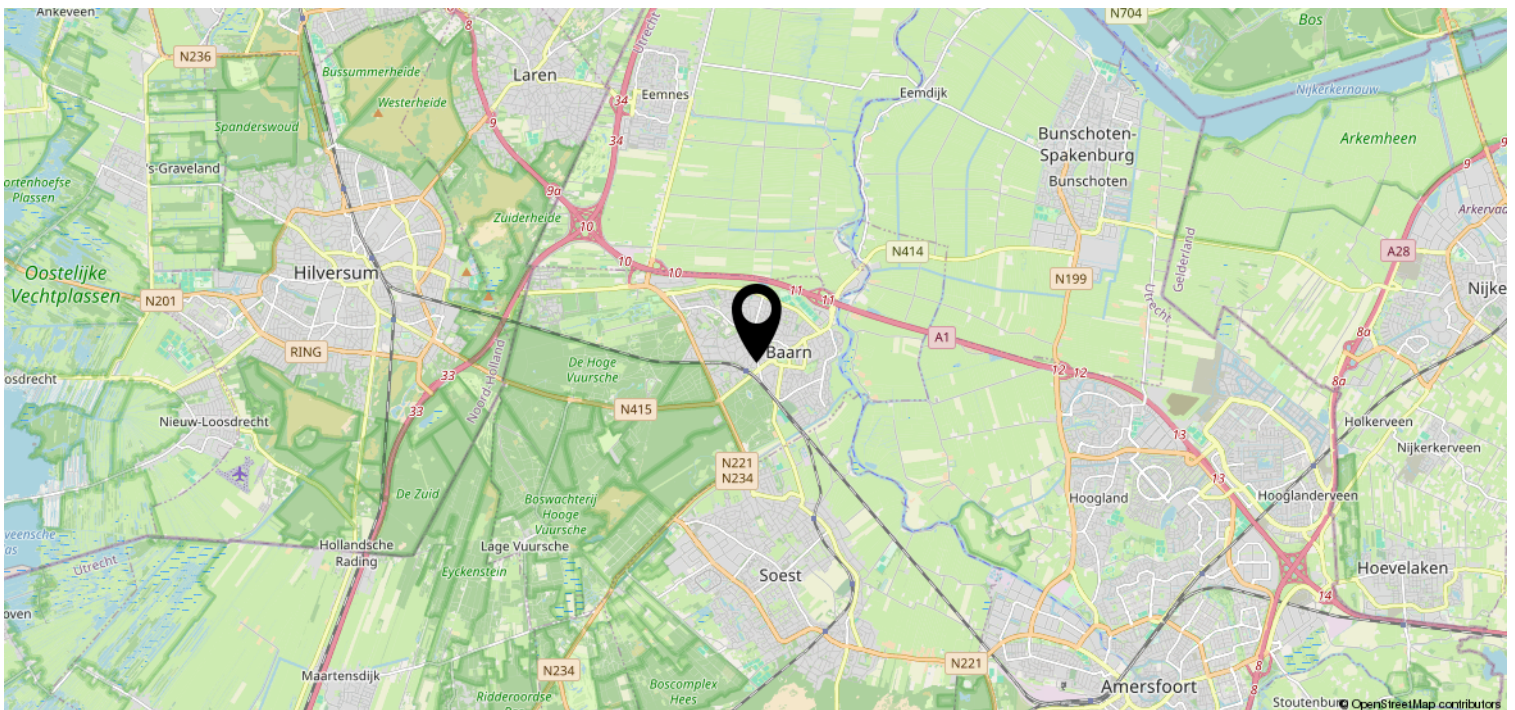
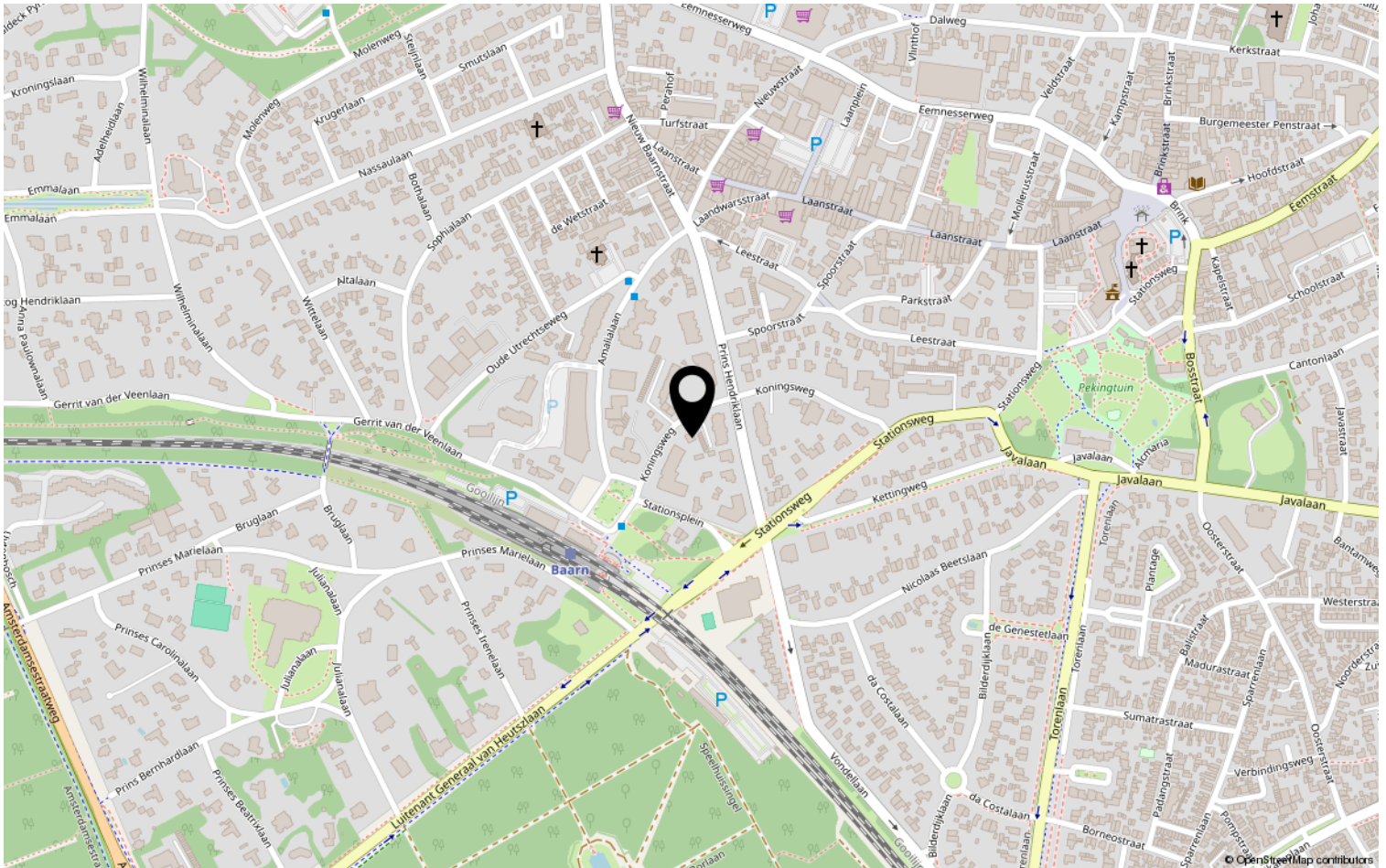
| | | |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |
| 25 Huisnummer | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Baarn |
| — Vastgestelde kadastrale grens | Voorlopige kadastrale grens | Sectie L |
| — Voorlopige kadastrale grens | Administratieve kadastrale grens | Perceel 382 |
| — Administratieve kadastrale grens | Bebouwing | |
| — Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 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.

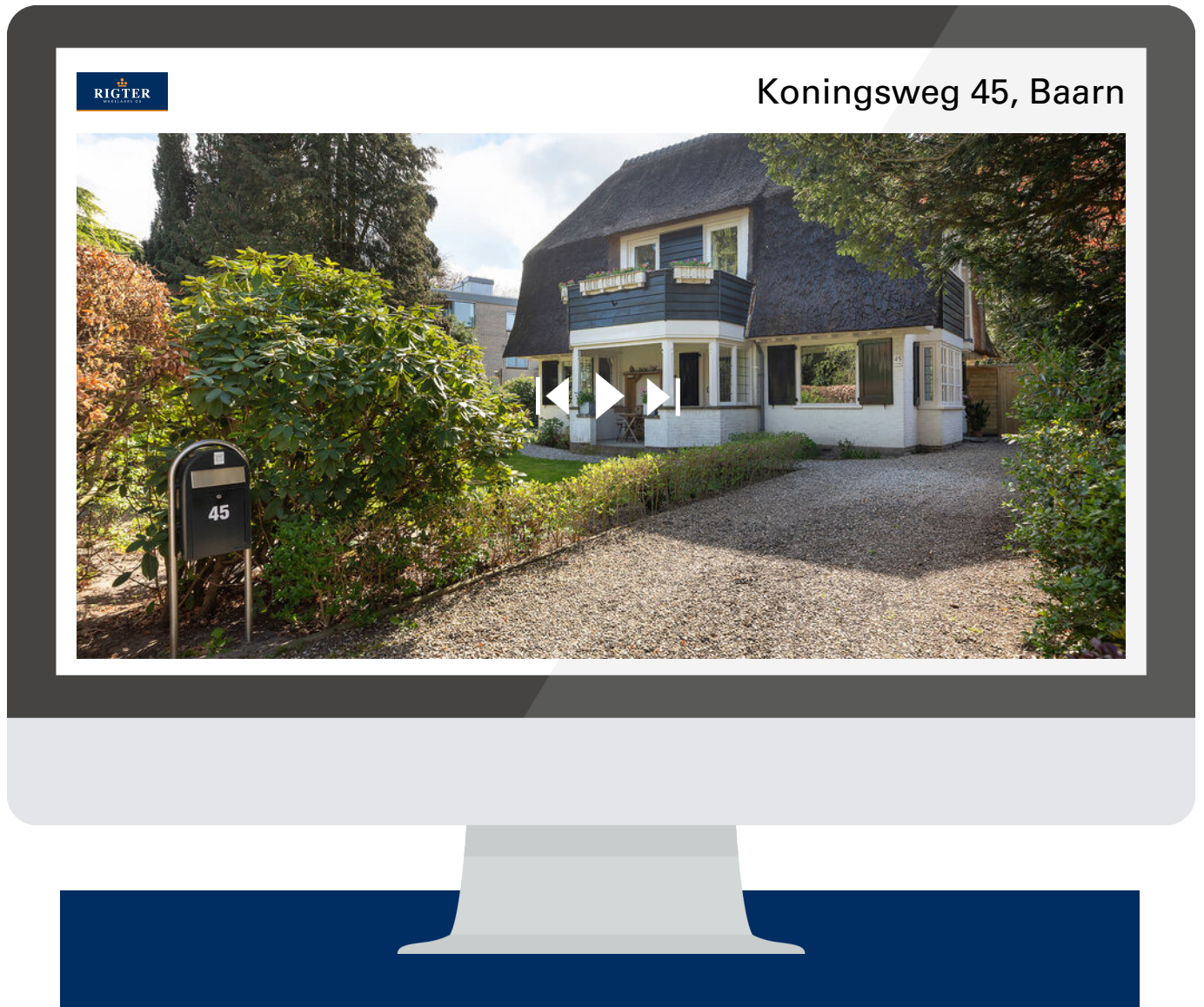


Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.rigter.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

