

# Vrijstaande villa

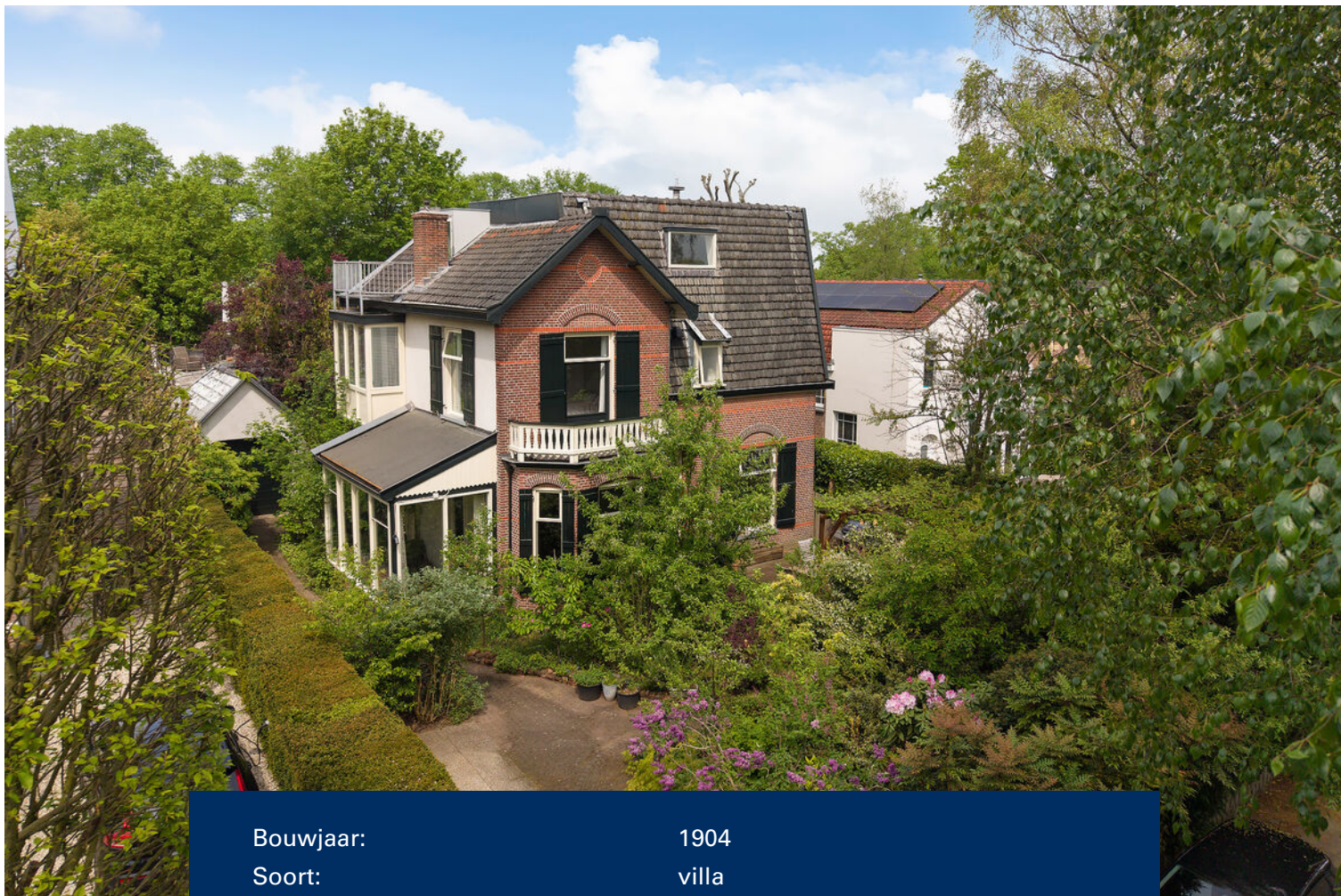


BAARN | Sophialaan 34

**RIGTER**  
MAKELAARS OG

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

# Specificaties



Bouwjaar:	1904
Soort:	villa
Kamers:	8
Inhoud:	819 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	201 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	451 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	27 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	D

# Omschrijving

Op een fraaie locatie in Hoog Baarn, op loopafstand van het gezellige dorpscentrum, het NS-station en de uitgestrekte bossen rondom Kasteel Groeneveld, gelegen karakteristieke vrijstaande villa (bouwjaar 1904) met eigen oprit, vrijstaande garage/berging, zonnige voortuin op het zuiden met terras en een besloten groene achtertuin/patio. Vanuit de woning kijkt men sfeervol uit op de karakteristieke Baarnse watertoren, een markant en romantisch herkenningspunt dat prachtig aansluit bij de charmante uitstraling van deze villa.

Deze stijlvolle villa combineert de charme van het oorspronkelijke bouwjaar met het wooncomfort van nu. De woning is in 2017 ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd, waarbij onder meer isolatie, elektra, keuken en badkamers zijn vernieuwd. Ondanks deze modernisering ademt de villa nog volledig de sfeer van begin 20e eeuw, onder meer door de hoge plafonds, originele stucornamenten, paneeldeuren, glas-in-loodramen en marmeren vloeren.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 201 m<sup>2</sup>, een grote multifunctionele 2e verdieping en een vrijstaande garage van circa 27 m<sup>2</sup> biedt deze villa volop mogelijkheden voor gezinsbewoning, dubbele bewoning of praktijk aan huis.

## INDELING

Entree, royale hal met originele marmeren vloer, toilet met fonteintje en toegang tot de stahoge kelder met koekoek. Werkkamer aan de voorzijde. Sfeervolle woonkamer met haard, fraaie ornamentenplafonds en aansluitend een lichte serre met ensuite-deuren. De begane grond is voorzien van een fraaie parketvloer en veel lichtinval. Royale woonkeuken (2017) voorzien van complete inbouwapparatuur, waaronder een Bosch vaatwasser (2025), tegelvloer met vloerverwarming en deur naar de groene binnentuin. Praktische bijkeuken en glas-in-looddetails versterken de authentieke sfeer van de woning.

## 1 E VERDIEPING

Karakteristieke bordestrap naar royale overloop. Master bedroom met balkon en aansluitend een grote badkamer (2017) voorzien van ligbad in de erker, dubbel wastafelmeubel, wandcloset met bidet en ruime inlopdouche. 2e badkamer met douche, wastafel en toilet. 2e slaapkamer aan de voorzijde en een 3e slaapkamer met deur naar een eigen buitentrap.

## 2 E VERDIEPING

Zeer royale multifunctionele verdieping met balkon en 2 bergingen. Momenteel in gebruik als één grote ruimte, maar eenvoudig in te delen in meerdere slaapkamers of werkruimtes.

## KENMERKEN

- karakteristieke vrijstaande villa uit 1904
- 201 m<sup>2</sup> woonoppervlakte conform meetrapport
- perceeloppervlakte 451 m<sup>2</sup>
- vrijstaande garage/berging van circa 27 m<sup>2</sup>
- ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd in 2017
- gevel-, dak- en vloerisolatie, grotendeels HR(+++) beglazing
- Nefit Topline HRC 45/CW6 cv-ketel (2015)
- vloerverwarming in keuken en grote badkamer
- elektra vernieuwd in 2017
- 2 badkamers en mogelijkheid voor dubbele bewoning
- zonnige voortuin op het zuiden met terras
- besloten groene achtertuin/patio
- gelegen op loopafstand van centrum, NS-station en bossen

Een stijlvolle en verrassend ruime villa met karakter, sfeer en moderne comfortvoorzieningen, op een van de mooiste locaties van Hoog Baarn.













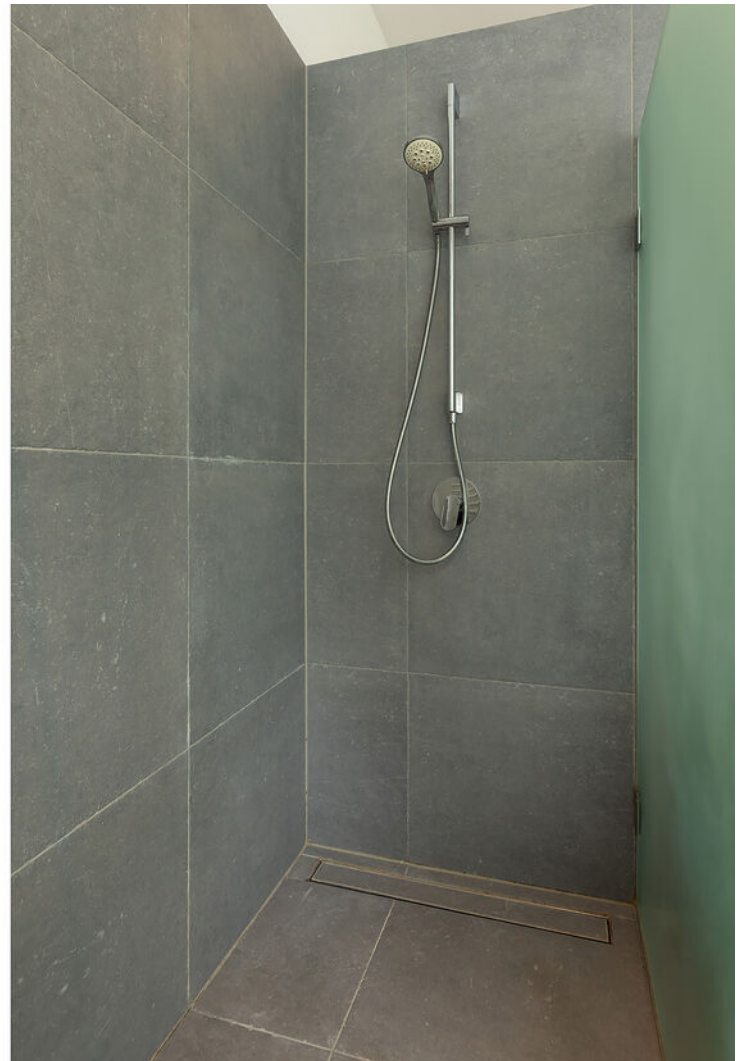






















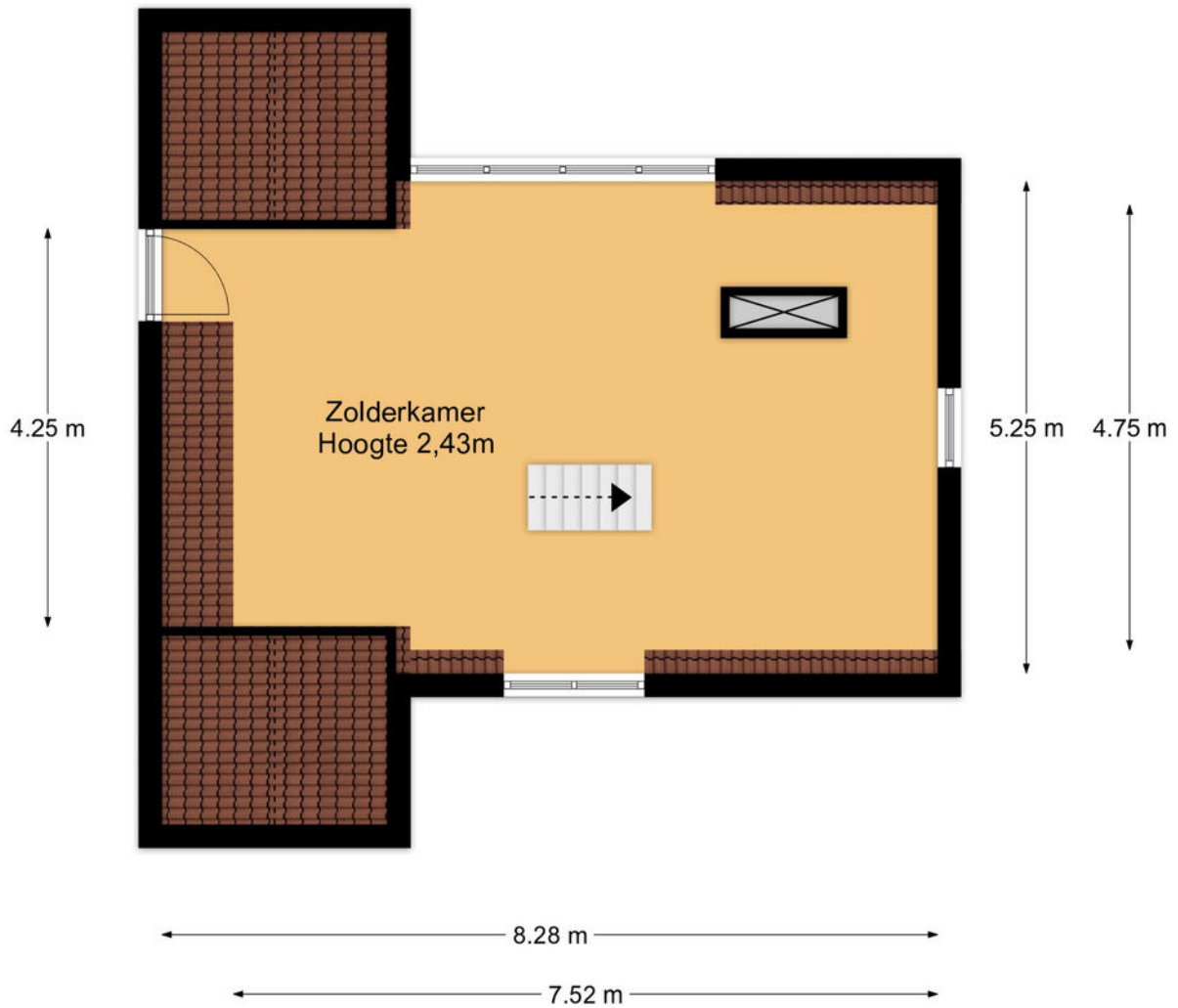
# Plattegrond



# Plattegrond



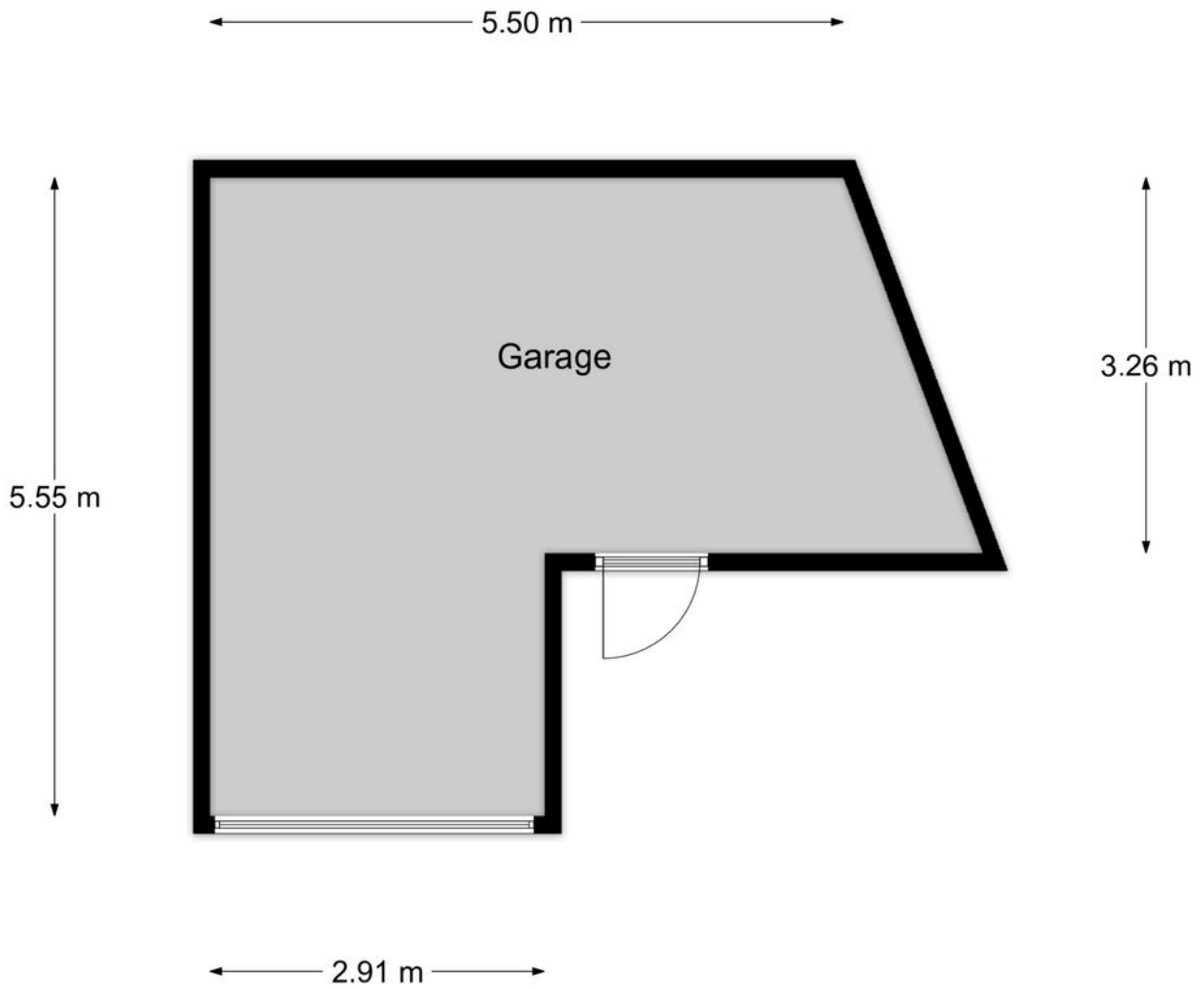
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: 223



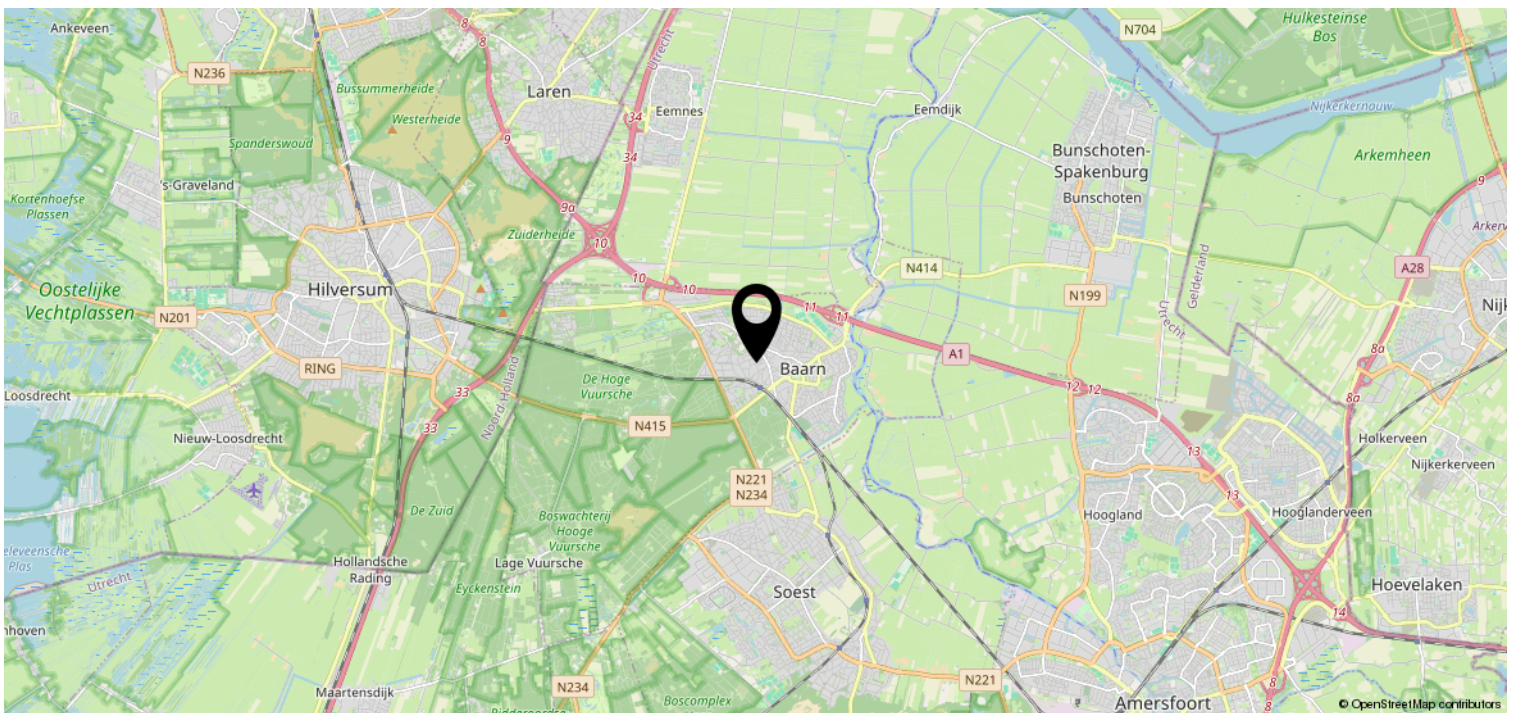
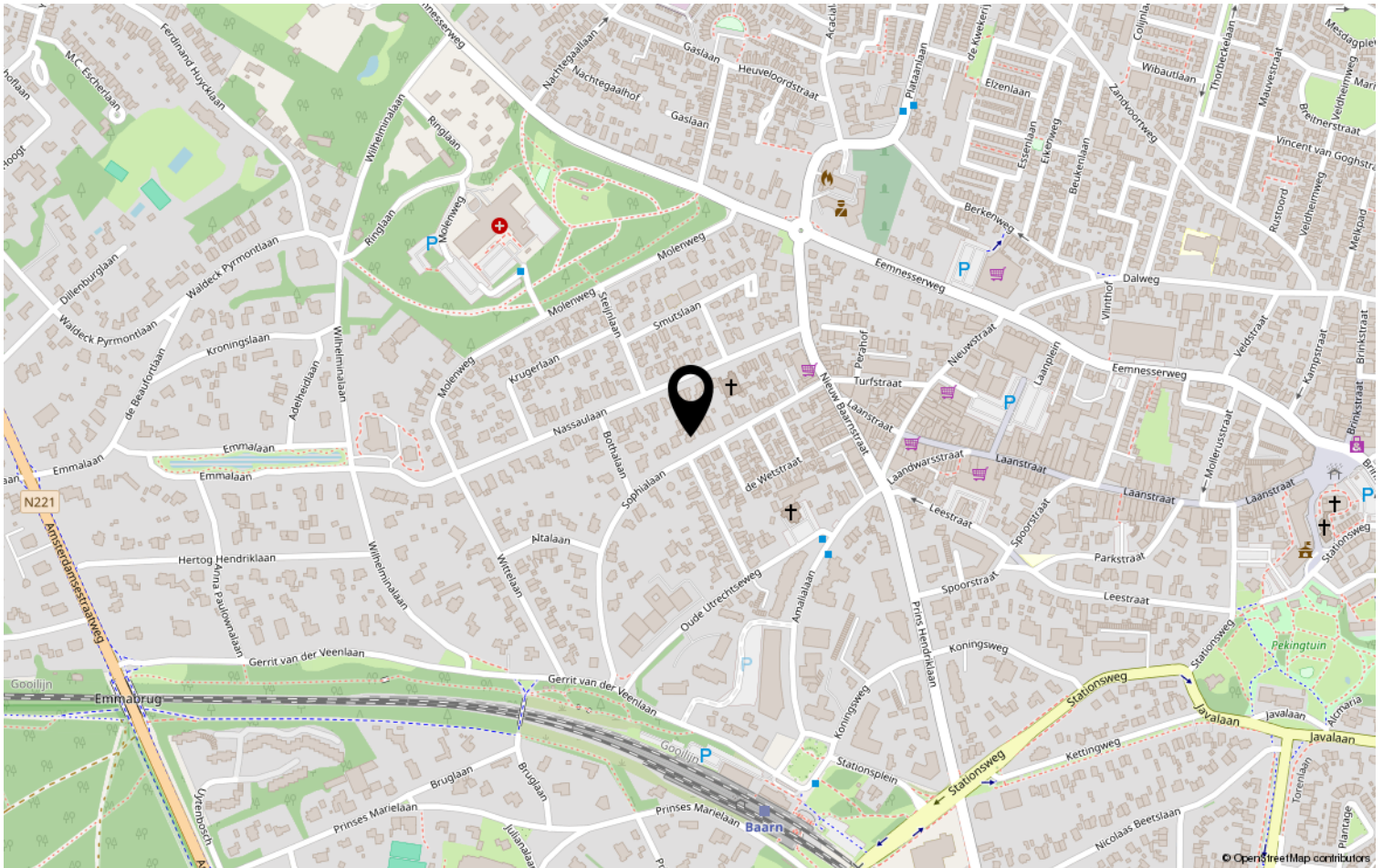
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Baarn
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	410
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 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.



# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

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



Sophialaan 34, Baarn



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!

