



[www.julianalaan4-0204.nl](http://www.julianalaan4-0204.nl)

## Julianalaan 4 0204, Baarn

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966





## Kenmerken

---

Woonoppervlakte	96 m <sup>2</sup>
Inhoud	302 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1981-1990
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	A



# Omschrijving

---

## Comfortabel en gelijkvloers wonen in Résidence Prins Hendrikpark

In het geliefde appartementengebouw Résidence Prins Hendrikpark bevindt zich dit ruime 3-kamerappartement van circa 96 m<sup>2</sup>. Een aantrekkelijk appartement voor wie comfortabel en gelijkvloers wil wonen op een mooie locatie in Baarn, met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

Het appartement met balkon ligt op de tweede woonlaag aan de voorzijde van het gebouw en biedt uitzicht op de prachtige parktuin en de Julianalaan. Dankzij de aanwezige lift zijn zowel het appartement als de eigen parkeerplaats in het souterrain en de berging eenvoudig bereikbaar.

### Indeling

U komt binnen in een ruime hal/gang met toegang tot het toilet, de meterkast en een kast met de cv-opstelling. De lichte woonkamer heeft een prettige maatvoering en beschikt over een open haard en een schuifpui naar het balkon aan de voorzijde, een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van de groene omgeving.

De keuken is eenvoudig uitgevoerd en grenst aan de praktische bijkeuken, waar zich tevens de wasmachineaansluiting bevindt.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer grenst direct aan de badkamer. Deze is voorzien van een douche, wastafel, tweede toilet en ligbad. De tweede slaapkamer grenst aan de woonkamer en is daarmee ook uitstekend geschikt als werk-, logeer- of hobbykamer.

### Samengevat

Een ruim en comfortabel 3-kamerappartement in Résidence Prins Hendrikpark, voorzien van een lift, eigen parkeerplaats, berging en een ruim balkon aan de voorzijde van het gebouw. Het appartement biedt een prettige basis, veel daglicht in de woonkamer en volop mogelijkheden voor modernisering.

Daarmee is dit een fijne kans om een woning geheel naar eigen stijl en inzicht te creëren op een geliefde locatie in Baarn.

### Ligging

De Villawijk Prins Hendrikpark is een geliefde woonomgeving in Baarn. Het NS-station ligt op loopafstand en de uitvalswegen A1 en A27 zijn goed bereikbaar. Zowel de Baarnse wandelbossen als het dorpscentrum bevinden zich in de directe omgeving, waardoor voorzieningen, natuur en bereikbaarheid op prettige wijze samenkomen.

### Residence Prins Hendrikpark

Het oorspronkelijke gebouw kent een rijke historie. Gebouwd in 1887 als kuuroord voor de elite en onder de Baarnars bekend als Het Badhotel. In 1983 is het hotel gesloopt, waarbij de markante Toren van Berlage met fraaie hoofdentree behouden is gebleven.

In 1984 zijn in de nieuwbouwwitbreiding 54 comfortabele appartementen gerealiseerd. De monumentale toren en de fraai aangelegde parktuin met door oude bomen omzoomde oprijlaan bepalen nog altijd de bijzondere sfeer van het gebouw. Het complex beschikt over een videfooninstallatie, meerdere liften en een verzorgde gemeenschappelijke entree.



# Bijzonderheden

---

## Voorzieningen

- 5 Liften, gezelschapsruimte (in de Toren), wijnkelder, fietsenstalling en wasruimte.
- Centrale entreehal, beveiligde hoofdentree met videofoon, 5 liften
- Ondergrondse parkeerkelder met parkeerplaatsen, bergingen, centrale plaats voor afvalcontainers en gemeenschappelijke fietsenstalling
- Gemeenschappelijke parktuin aan voor- en achterzijde met wandelpaden en zitjes
- Gezelschapsruimte boven in de Toren van Berlage waar onder meer Toren-borrels en vergaderingen georganiseerd worden. Deze ruimte kan ook privé gereserveerd worden voor bijvoorbeeld het vieren van een verjaardag met familie en vrienden.

## VVE Residentie Prins Hendrikpark

- Actieve Vereniging van Eigenaren
- Twee keer per jaar is er een VVE-vergadering
- Servicekosten bestaan o.a. uit: onderhoud gebouw, glasbewassing, tuinonderhoud, opstal- en glasverzekering, schoonhouden algemene ruimtes, verlichten gemeenschappelijk ruimtes en waterverbruik
- Servicekosten bedragen € 444,00 per maand, inclusief alle bovenvermelde kosten en service.



# Plattegrond

Julianalaan 4-0204, Baarn  
Begane grond



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











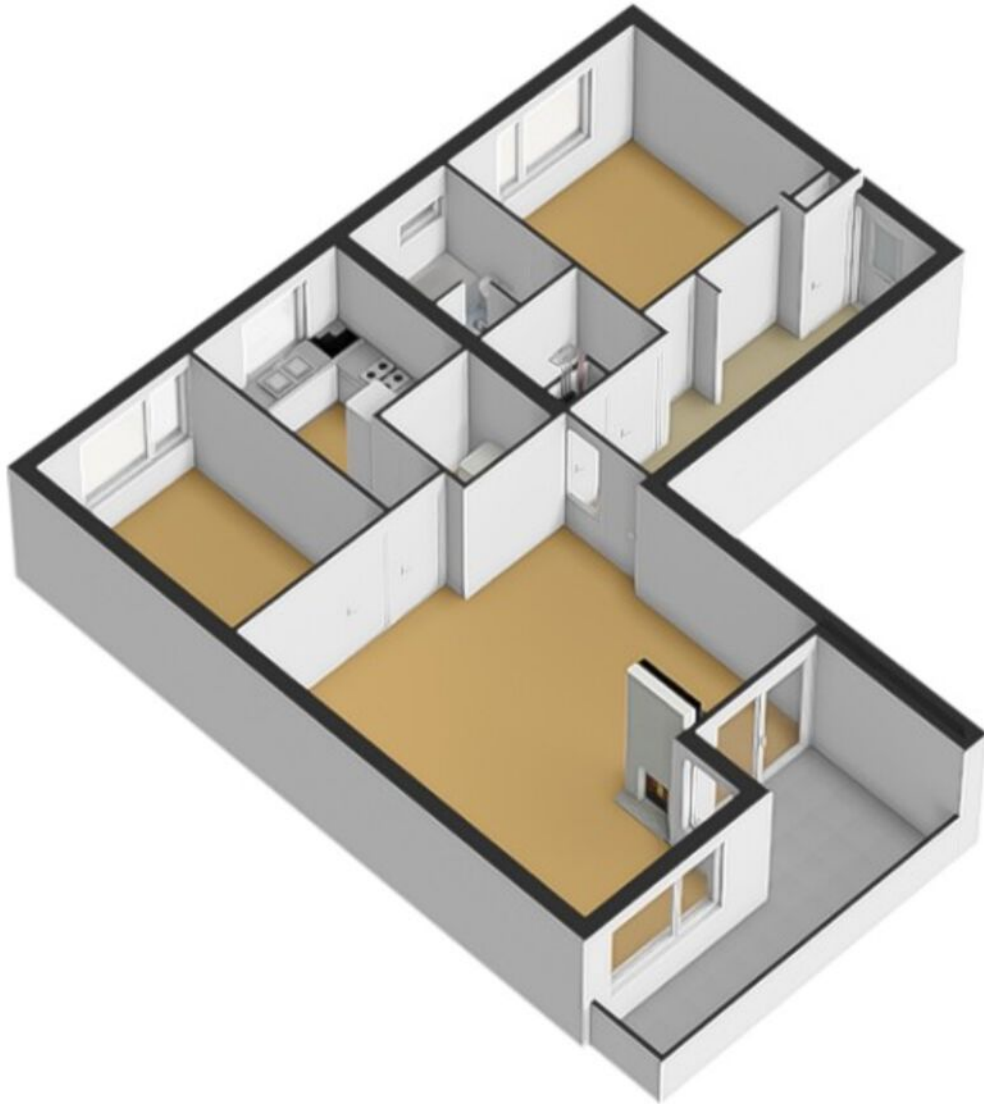






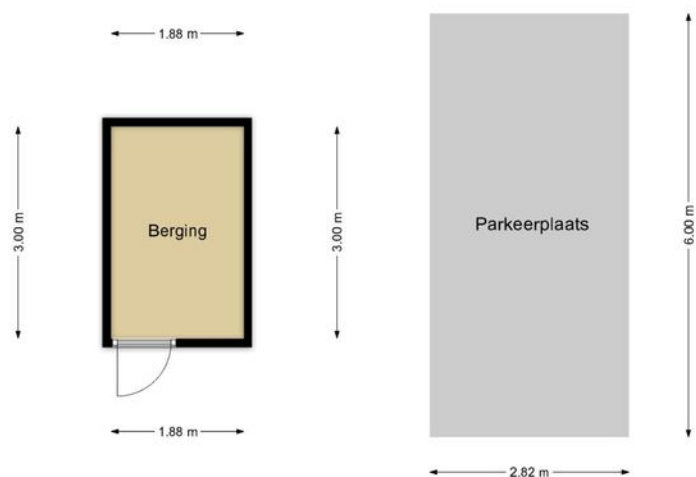
# Plattegrund

---



# Plattegrond

Julianalaan 4-0204, Baarn  
Externe berging



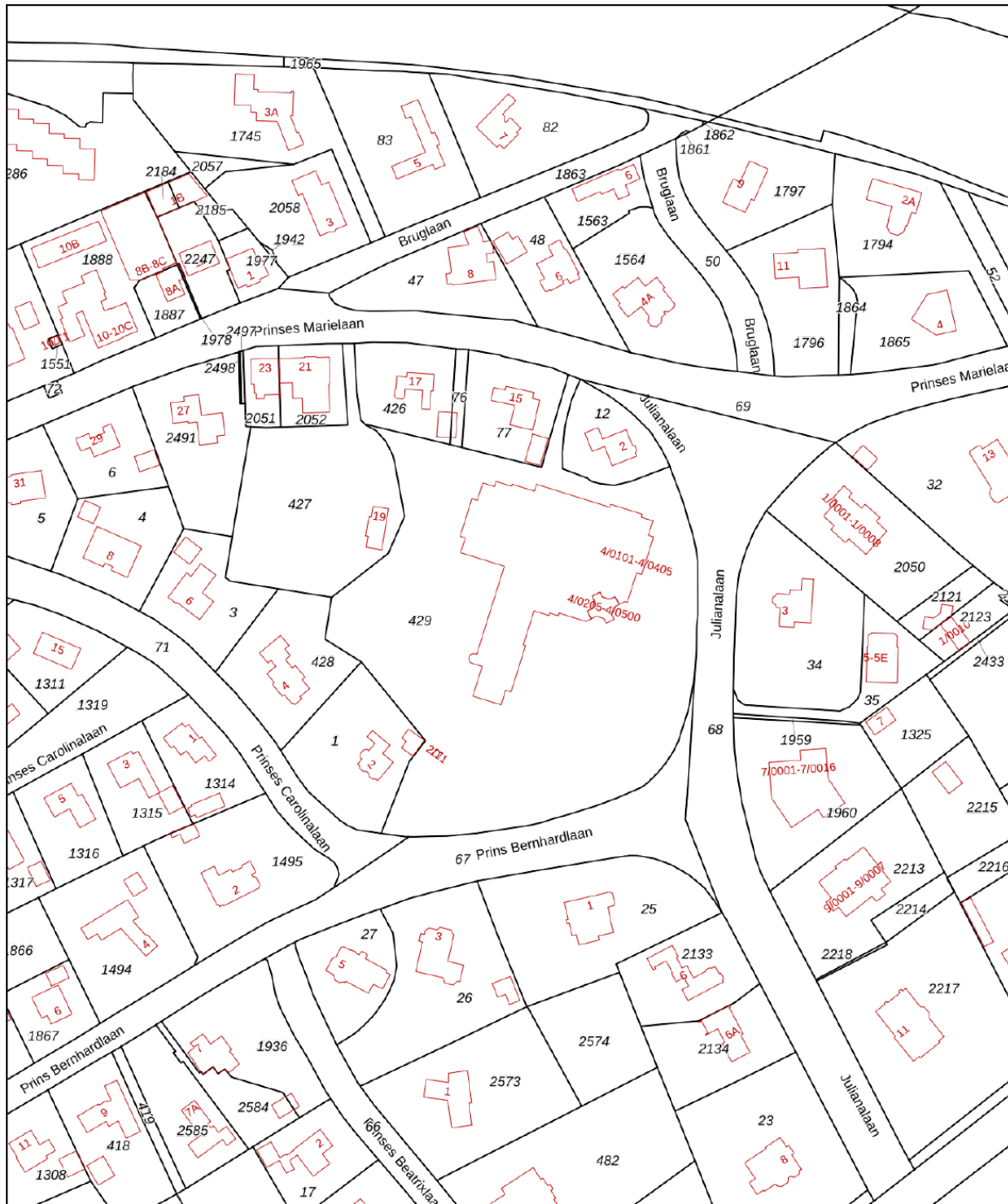
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jul4-0102



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn Sectie L Perceel 429</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie



## Prins Hendrikpark

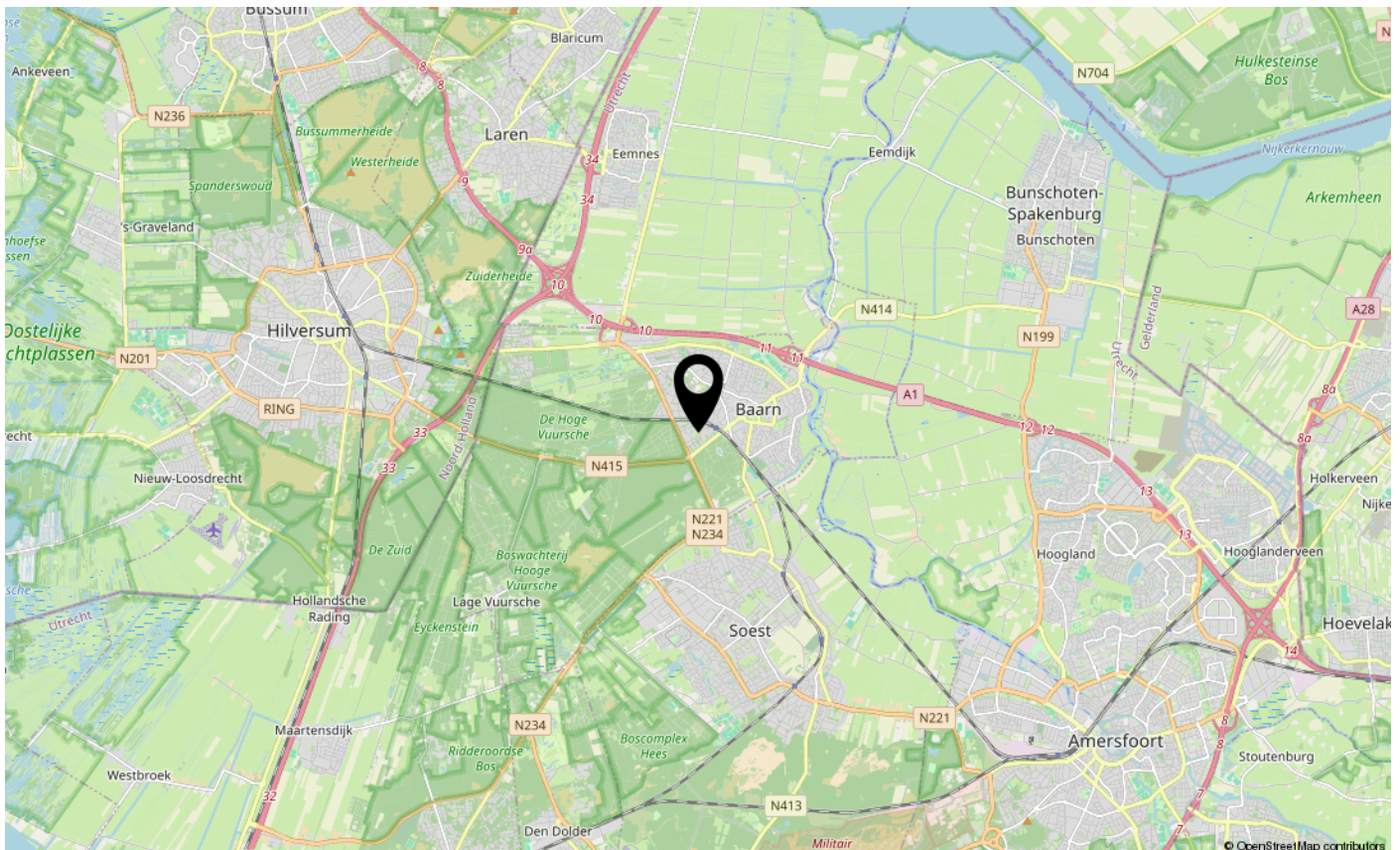
Het Prins Hendrikpark is gesitueerd tussen de rechterzijde van de Luitenant Generaal van Heutszlaan, de Amsterdamsestraatweg en de Prinses Marielaan. De lanen zijn breed opgezet en er staan veel oude bomen. Er wonen veel gezinnen en ouderen in deze wijk.

Type woningen: voornamelijk vrijstaande woningen, bungalows en appartementen complexen.

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 Julianalaan, Prinses Marielaan.



# 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 het appartement/complex meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe appartementen/complexen.

## Asbest

Het is de verkoper niet bekend of in het appartement en/of het gebouw met erf en grond waarvan het appartement deel uitmaakt asbest is verwerkt. In het appartement en/of het gebouw met erf en grond kunnen asbesthoudende stoffen/materialen verwerkt zijn. De kosten van verwijdering van eventueel in het appartement en/of het gebouw met erf en grond waarvan het appartement deel uitmaakt aanwezige asbesthoudende stoffen/materialen komen voor rekening en risico van koper. In het geval van verwijdering dienen door de koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit het desbetreffende appartement en/of het gebouw met erf en grond waarvan het appartement deel uitmaakt kan voortvloeien.

## Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte

Het verkochte is 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.

## 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.





# 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)

