



[www.nicolaasbeetslaan41.nl](http://www.nicolaasbeetslaan41.nl)

## Nicolaas Beetslaan 41, Baarn

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDE 1966



## Kenmerken

Woonoppervlakte	154 m <sup>2</sup>
Inhoud	553 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	569 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1950
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energie label	C



# Stijlvol wonen in het Pekingpark

---

## Stijlvol wonen in het Pekingpark

Aan een rustige, groene laan in het Pekingpark staat deze helft van een dubbele villa uit 1950. Een karaktervol huis dat in 2023 grondig is gemoderniseerd en met zorg en liefde is afgewerkt. Authentieke elementen zijn behouden, het wooncomfort is volledig van nu.

De entree maakt direct indruk: een originele halfronde voordeur, zwart-witte tegels en een garderobe. Een binnenkomst die past bij het karakter van het huis.

De uitgebouwde keuken is licht en hoogwaardig uitgevoerd, met veel ramen en voorzien van alle inbouwapparatuur. Vanuit de hal openen dubbele glazen deuren naar de woonkamer en-suite. Originele glas-in-lood schuifdeuren, twee marmeren schouwen met houthaarden van Dik Geurts en een eikenhouten vloer vormen samen een stijlvol geheel. De brede erker aan de voorzijde kijkt uit op het groen van de voortuin en biedt ruimte voor een royale zithoek. Aan de achterzijde is plaats voor een grote eettafel – een vanzelfsprekend middelpunt van het huis. Het gebruik van natuurlijke tinten en lichte materialen geeft de leefruimte rust en tijdloosheid.

### Drie slaapkamers en twee badkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waaronder een hoofdslaapkamer met balkon en op maat gemaakte kasten. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde.

De twee badkamers (2023) zijn luxe en zorgvuldig uitgevoerd: één met inloopdouche en toilet, één met ligbad en wastafelmeubel. Praktisch voor een gezin, comfortabel voor wie ruimte waardeert zonder concessies te doen aan overzicht.

De tweede verdieping biedt een volwaardige derde slaapkamer en een ruime voorzolder. De afwerking is hier van hoog niveau, met op maat gemaakte kasten die zorgen voor praktische bergruimte en een strak geheel. Ook op deze verdieping is de kwaliteit zichtbaar en voelbaar. Een flexibele ruimte die zich moeiteloos laat gebruiken als werk-, logeer- of kinderkamer.

### Vrijstaand bijgebouw

In de tuin staat een vrijstaand bijgebouw met zadeldak. Deze ruimte fungeert momenteel als werkplek én wasruimte. Dankzij het dakraam en de elektrische vloerverwarming is het hier het hele jaar comfortabel. De op maat gemaakte kasten maken de ruimte af. Aansluitend bevindt zich een stenen fietsenberging met vliering.

### Grote tuin met privacy en zon

De woning ligt op een hoek, wat zorgt voor een opvallend ruime tuin rondom en veel privacy. De verzorgde aanleg omvat meerdere terrassen en een veranda met avondzon. Er is altijd een plek in de zon of beschermt in de luwte. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

### Ligging: groen en centraal in Baarn

Op loopafstand van het centrum van Baarn, het station en het Baarnse Bos. Scholen zoals de Nieuw Baarnse School en het Baarnsch Lyceum liggen nabij, evenals Restaurant De Generaal.

Binnen enkele minuten fietsen bereik je de natuur van de Lage Vuursche, het landgoed van Kasteel Groeneveld en Paleis Soestdijk.

Een huis waar je zo in kunt. Met ruimte om te spelen, te werken en lange avonden te tafelen. De tuin biedt privacy en vrijheid, de buurt rust en veiligheid. En met scholen, bos en het centrum van Baarn op loopafstand woon je hier op een plek waar alles klopt – nu én over tien jaar.



# Bijzonderheden

---

## Goed om te weten

- het huis is in 2022 en 2024 aan de buitenzijde geschilderd
- het huis is voorzien van kap-, vloer- en muurisolatie
- er is een beregeningsinstallatie in de tuin
- schakelaars (op afstand bedienbaar) en wandcontactdozen zijn in 2023 vernieuwd
- alarminstallatie met doorschakeling is in 2023 vernieuwd
- de keuken en de woonkamer zijn in 2023 uitgebouwd
- de badkamers en de keuken zijn in 2023 vernieuwd
- de derde slaapkamer op de verdieping is in gebruik als tweede badkamer
- de keuken, de badkamers en de werkkruimte buiten zijn voorzien van vloerverwarming
- twee Dik Geurts gesloten houthaarden



# Plattegrond

Nicolaas Beetslaan 41, Baarn  
Begane grond



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

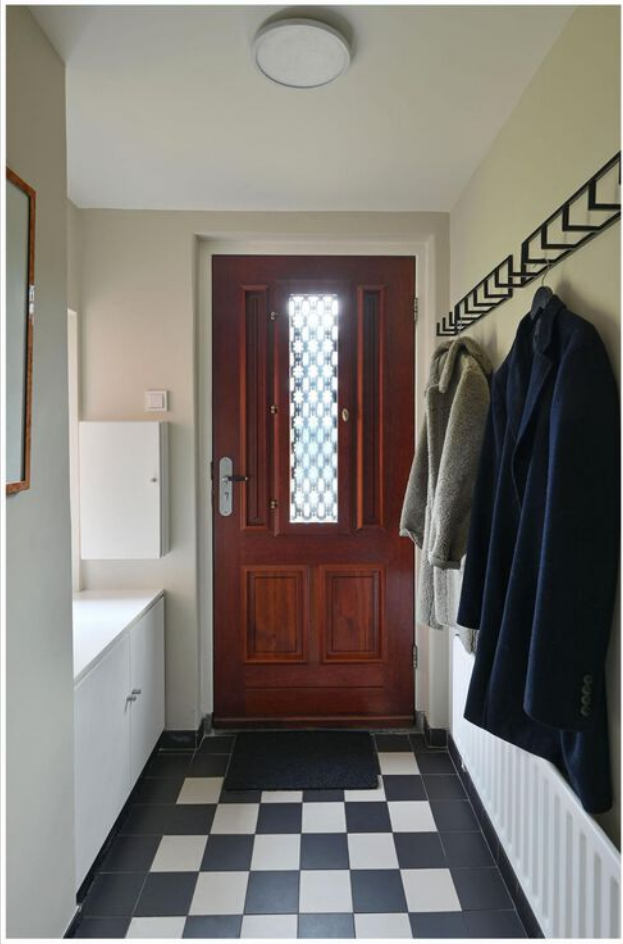












# Plattegrond

Nicolaas Beetslaan 41, Baarn  
1e verdieping



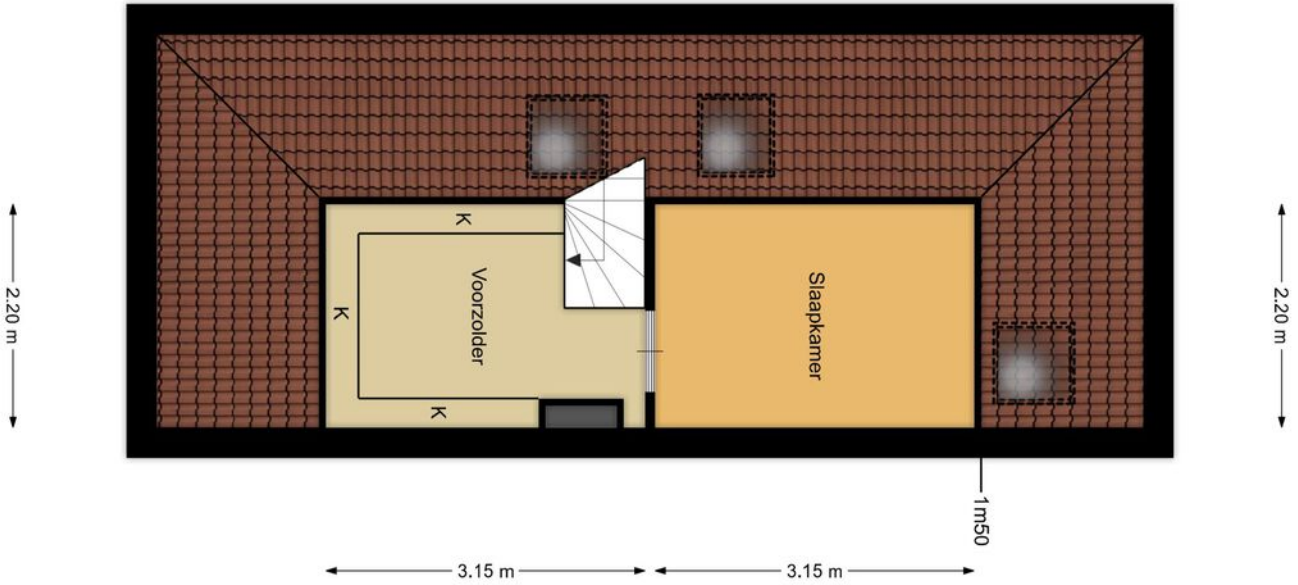
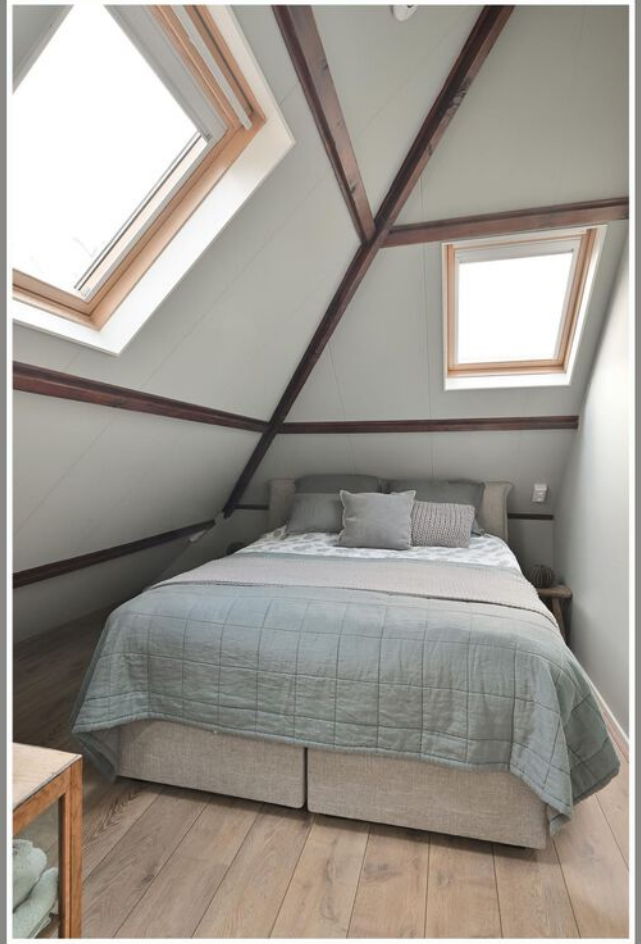
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.











# Plattegrond



De plattegronden zijn gebaseerd op een grondpluim metingen en ter indicatie.  
Het is mogelijk dat er kleine afwijkingen zijn.

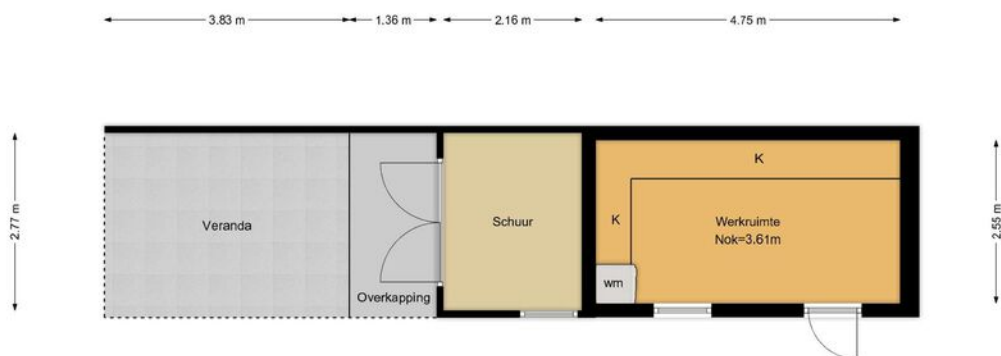






# Plattegrond bijgebouw

Nicolaas Beetslaan 41, Baarn  
Bijgebouw



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











# Locatie



## Pekingpark

Het Pekingpark is gesitueerd tussen de rechterzijde van de Torenlaan, de Kettingweg en de Vondellaan.

Deze wijk is een zeer gewilde woonomgeving: de straten zijn breed, de tuinen zijn ruim en er staan oude bomen.

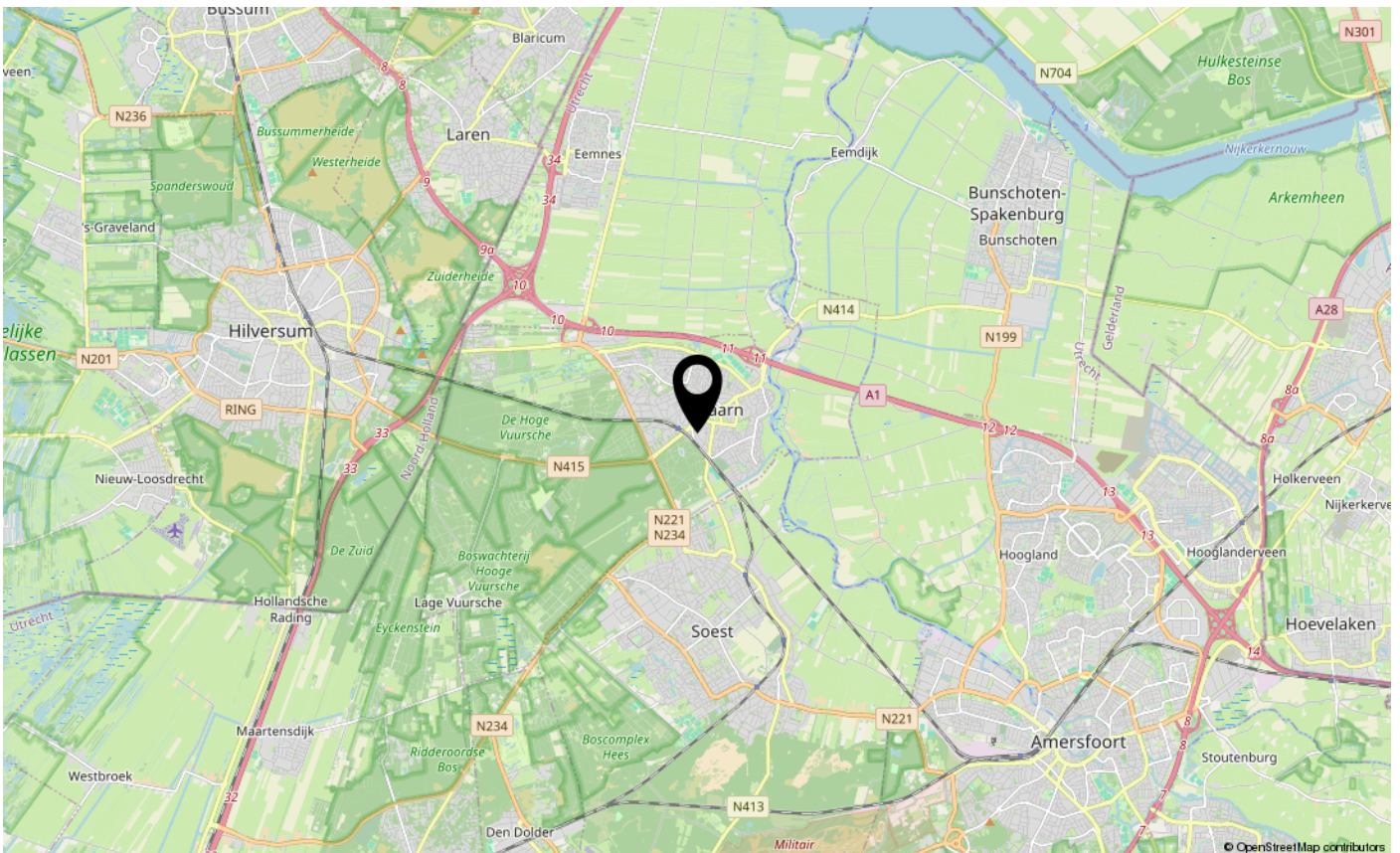
Er wonen veel jonge gezinnen in deze wijk.

Type woningen: er staan hier veel halfvrijstaande villa's en vrijstaande villa's. De meeste woningen zijn in de jaren dertig, jaren vijftig en jaren zeventig gebouwd.

### Voorzieningen:

het Station NS, de bossen, de Nieuw Baarnse School, het Baarnsch Lyceum en het centrum zijn op loopafstand. Winkels en de uitvalswegen richting A1 en A27 liggen eveneens vlakbij.

Straten: o.a. Nicolaas Beetslaan, Da Costalaan, Bilderdijklaan.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: nico41



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 206	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 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.



# Clausules

---

## Ouderdom

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 70 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

Het is de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. 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.



# 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.**





# 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)

