

Vrijstaande Stadsvilla



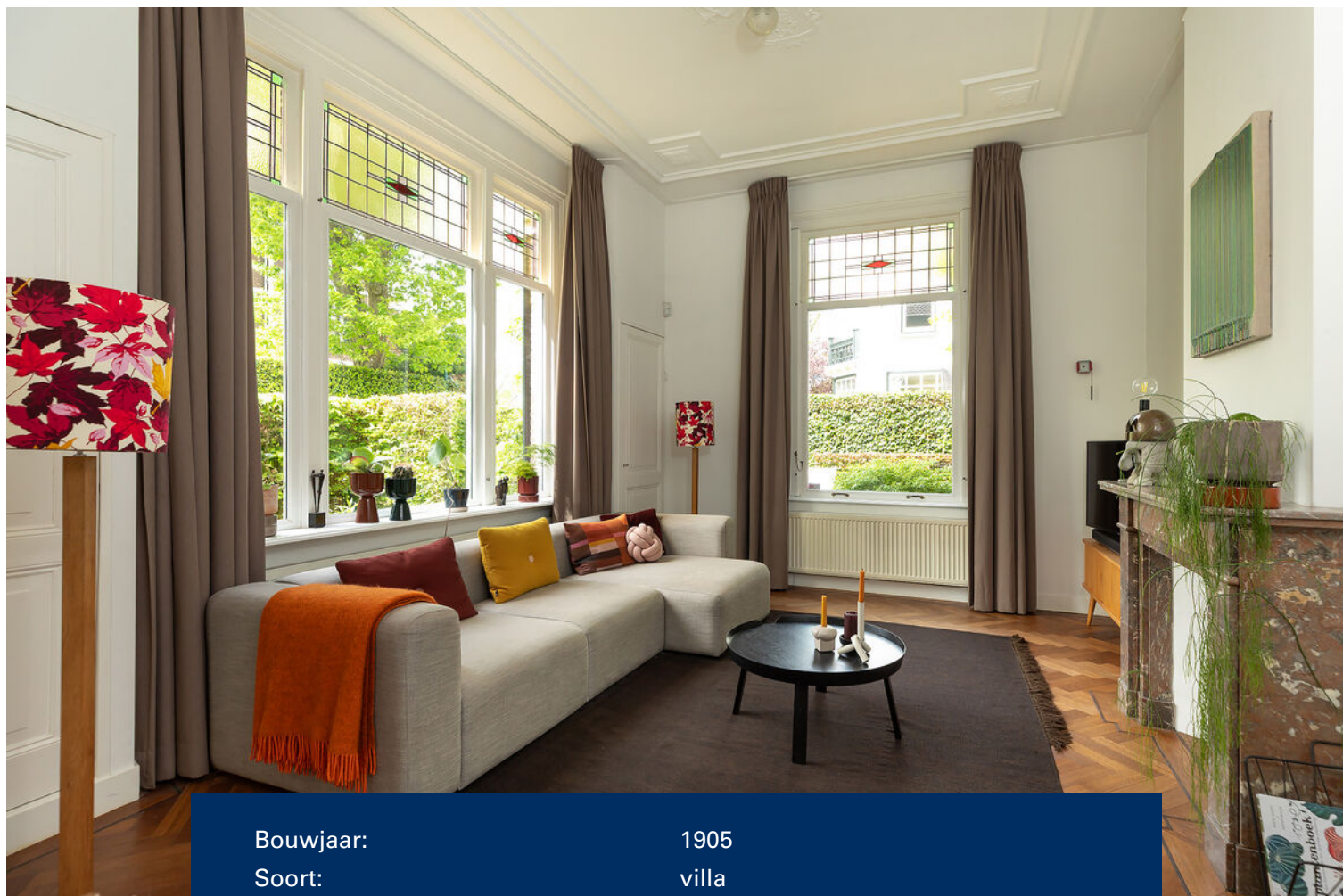
BAARN | Kampstraat 12

vraagprijs € 1.295.000 k.k.


RIGTER
MAKELAARS OG

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

Specificaties



Bouwjaar:	1905
Soort:	villa
Kamers:	8
Inhoud:	916 m ³
Woonoppervlakte:	214 m ²
Perceeloppervlakte:	323 m ²
Overige inpandige ruimte:	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	C

Omschrijving

Villa "Gerarda" – karakteristieke vrijstaande stadsvilla in het centrum van Baarn met zonnige vrije tuin rondom, veel privacy, charmant bijgebouwtje en een hoog afwerkings- en verduurzamingsniveau.

Deze stijlvolle villa uit 1905 combineert de charme en grandeur van het oorspronkelijke bouwjaar met het comfort en de duurzaamheid van nu. Authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, hoge plafonds, ornamentenplafonds, paneeldeuren, stenen schouwen, luiken en het overdekte balkon aan de voorzijde bepalen de bijzondere sfeer van deze woning. Tegelijkertijd is de villa in de afgelopen jaren ingrijpend gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor een unieke balans is ontstaan tussen karakter en hedendaags wooncomfort.

Gelegen op een perceel van 323 m² beschikt de villa over een verzorgde groene tuin rondom met meerdere zonnige terrassen, veel privacy en een charmant vrijstaand bijgebouwtje, momenteel in gebruik als schuur. Uniek aan deze locatie is de combinatie van rust en het wonen midden in het centrum van Baarn. De villa ligt in een autoluwe straat met een blijvend groen uitzicht, op loopafstand van dorpsplein De Brink met gezellige terrasjes en restaurants, de winkelpromenade, scholen en het NS-station. Bovendien betreft dit een van de weinige straten in het centrum waar kinderen nog veilig en vrij op straat kunnen spelen.

INDELING

Entree, stijlvolle hal met marmeren vloer, toegang tot ruime kelder met stahoogte, sfeervolle zitkamer met glas-in-loodraam, marmeren schouw en vaste kasten, aansluitend schuifdeuren naar de royale eetkamer met eveneens een marmeren schouw en toegang tot de sfeervolle serre, de gehele begane grond is voorzien van een eiken visgraat parketvloer. De stijlvolle keuken komt uit 2024 en voorzien van Siemens inbouwapparatuur en een Quooker Combi-kraan, praktische bijkeuken met achterom, badkamer op de begane grond voorzien van douche, wastafel, wandcloset en marmeren vloer, daarnaast een werkkamer met glas-in-loodraam.

1? VERDIEPING

Authentieke spijlen trap naar 1e verdieping, overloop voorzien van visgraat parketvloer, grote slaapkamer aan de voorzijde met marmeren schouw en vaste kasten, 2e slaapkamer aan de voorzijde met marmeren schouw, vaste kasten en toegang tot het overdekte balkon, 3e slaapkamer met vaste kast, momenteel in gebruik als kledkamer, nieuwe stijlvolle badkamer (2025) voorzien van ligbad, inloofdouche, breed wastafelmeubel en 2e toilet.

2? VERDIEPING

Zolderverdieping met zichtbare balkenconstructie, 4e slaapkamer aan de voorzijde met dakramen en bergruimte, 3e badkamer voorzien van inloofdouche, wastafel en 3e toilet, 5e slaapkamer aan de achterzijde met dakramen en bergruimte, technische ruimte met cv-opstelling en buffervat.

K E N M E R K E N

- vrijstaande stadsvilla "Gerarda" uit 1905
- perceeloppervlakte 323 m²
- zonnige, groene tuin rondom met veel privacy
- authentieke details zoals glas-in-lood, ornamenten, paneeldeuren en schouwen
- visgraat parketvloeren op begane grond en deels op de 1e verdieping
- stijlvolle keuken vernieuwd in 2024
- badkamer 1^o verdieping vernieuwd in 2025
- gevel-, dak- en vloerisolatie
- grotendeels dubbele beglazing
- hybride warmtepomp met buffervat (2023)
- Remeha Tzerra Ace CW5 cv-ketel (2023)
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2012
- elektra volledig vernieuwd
- charmant vrijstaand bijgebouwtje/schuur
- gelegen op loopafstand van centrum, scholen en NS-station

Een karaktervolle en uitstekend onderhouden villa met een bijzondere sfeer, verrassend veel ruimte en een unieke ligging in het centrum van Baarn.









































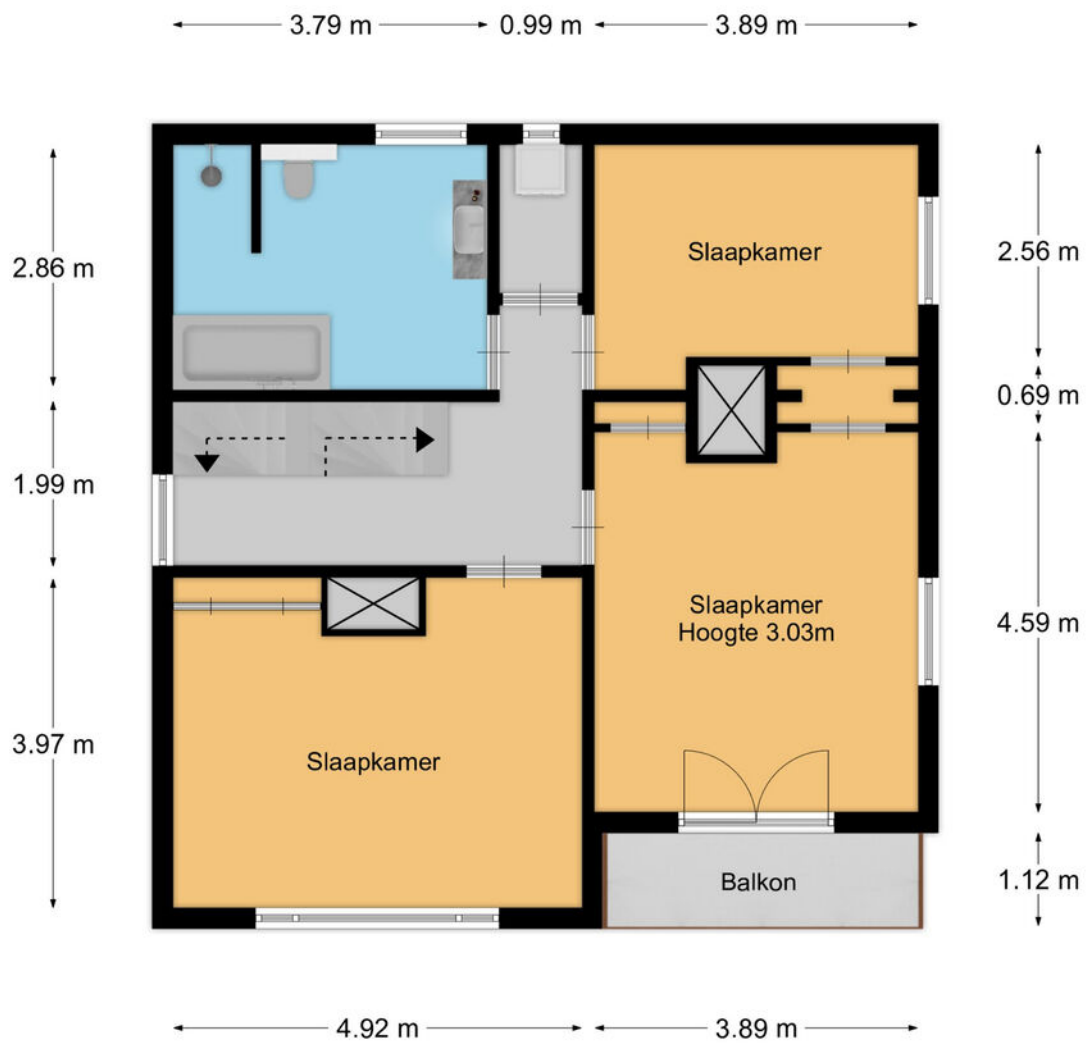




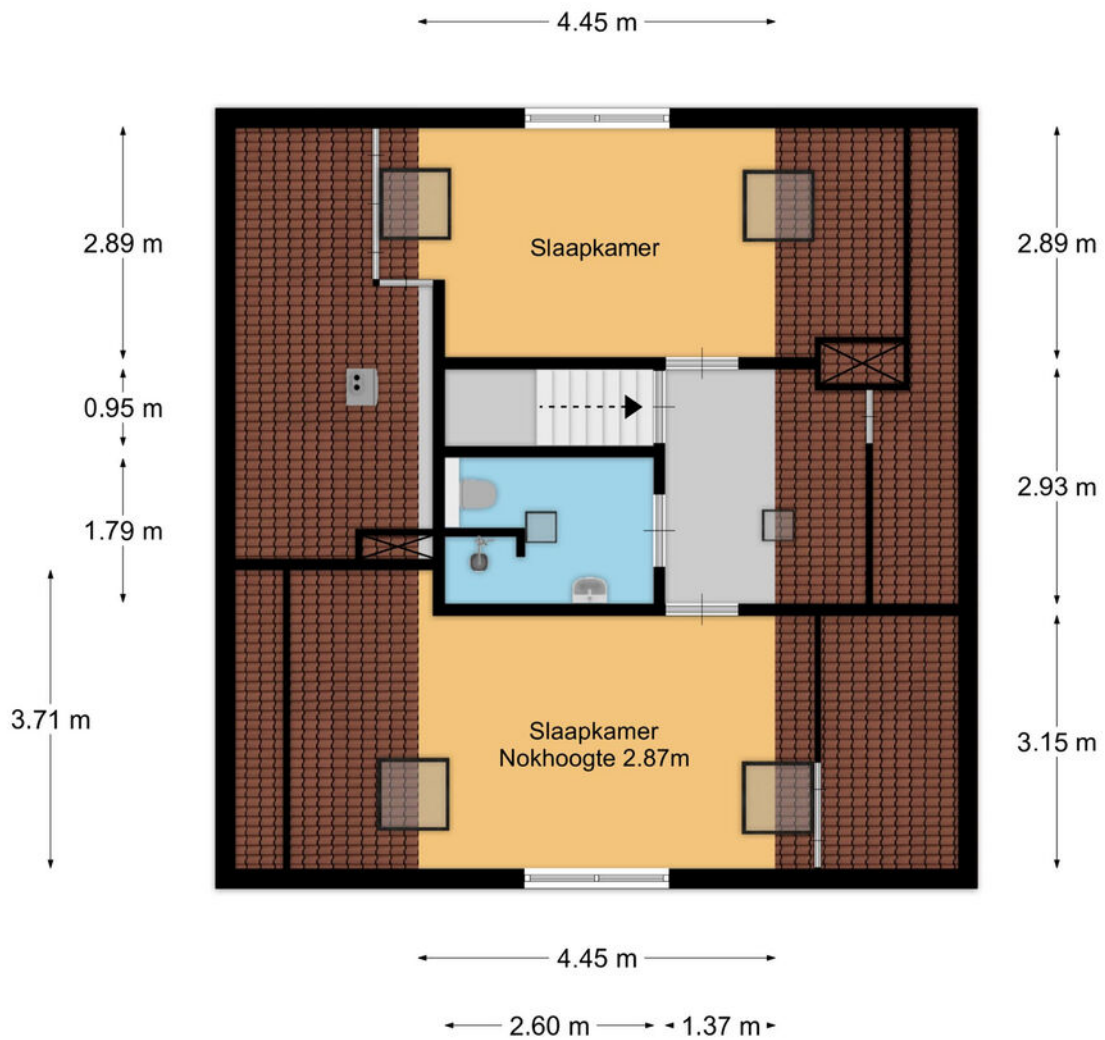
Plattegrond



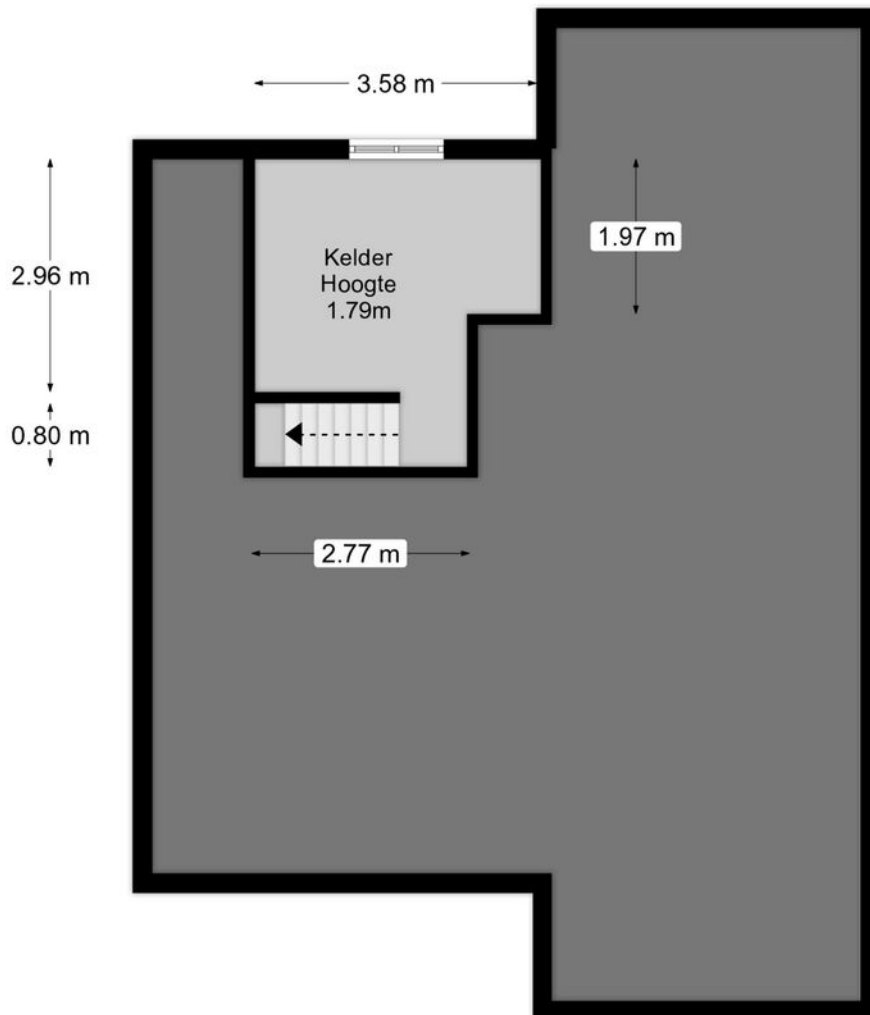
Plattegrond



Plattegrond



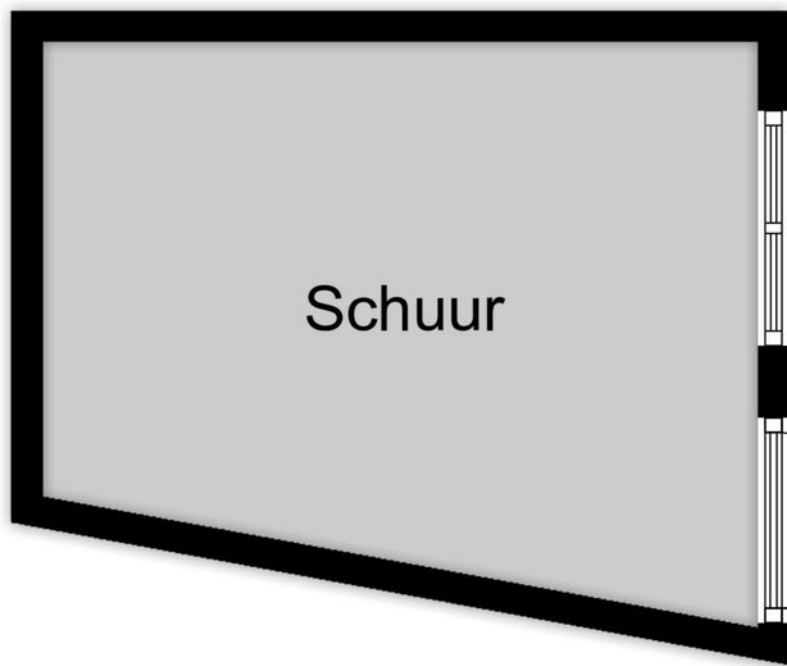
Plattegrond



Plattegrond

← 3.42 m →

↑
2.16 m
↓




↑
2.81 m
↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 223

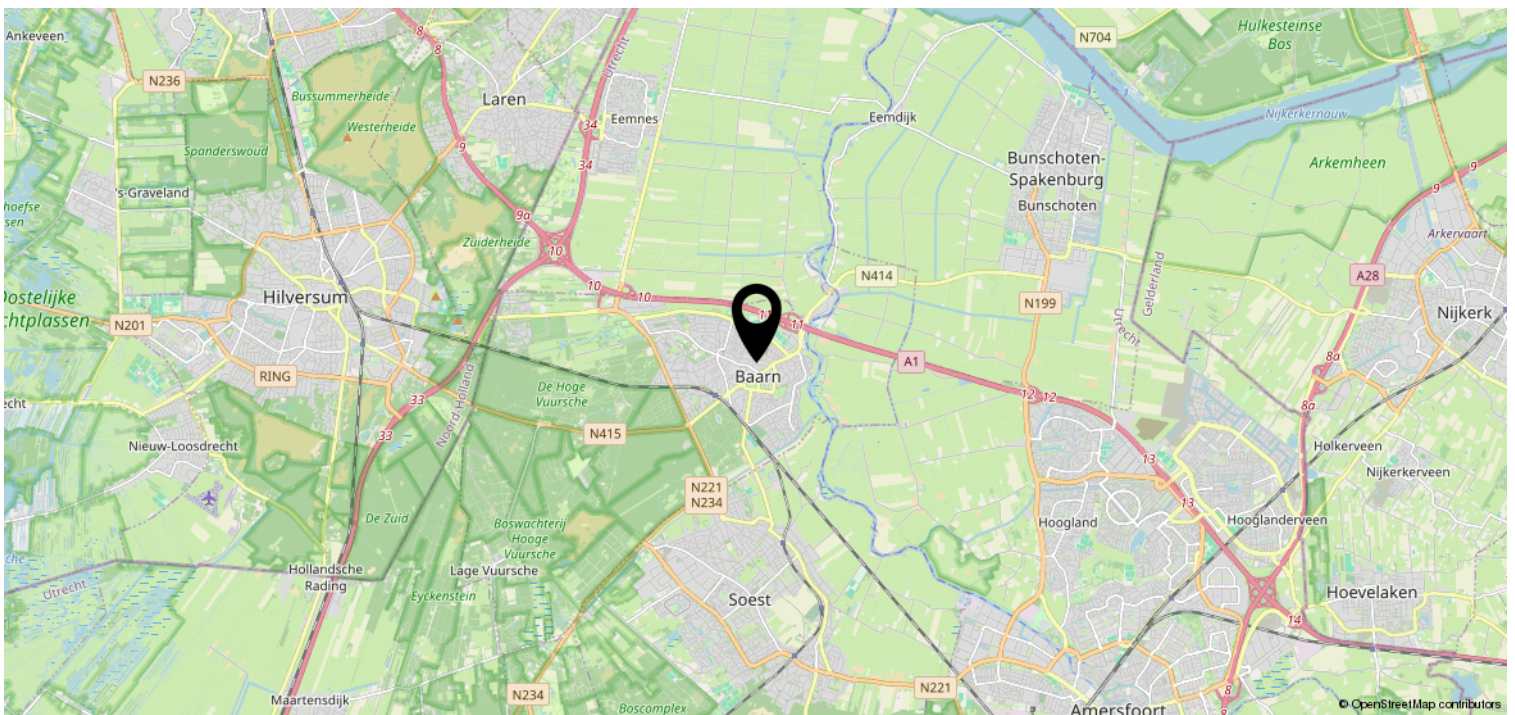
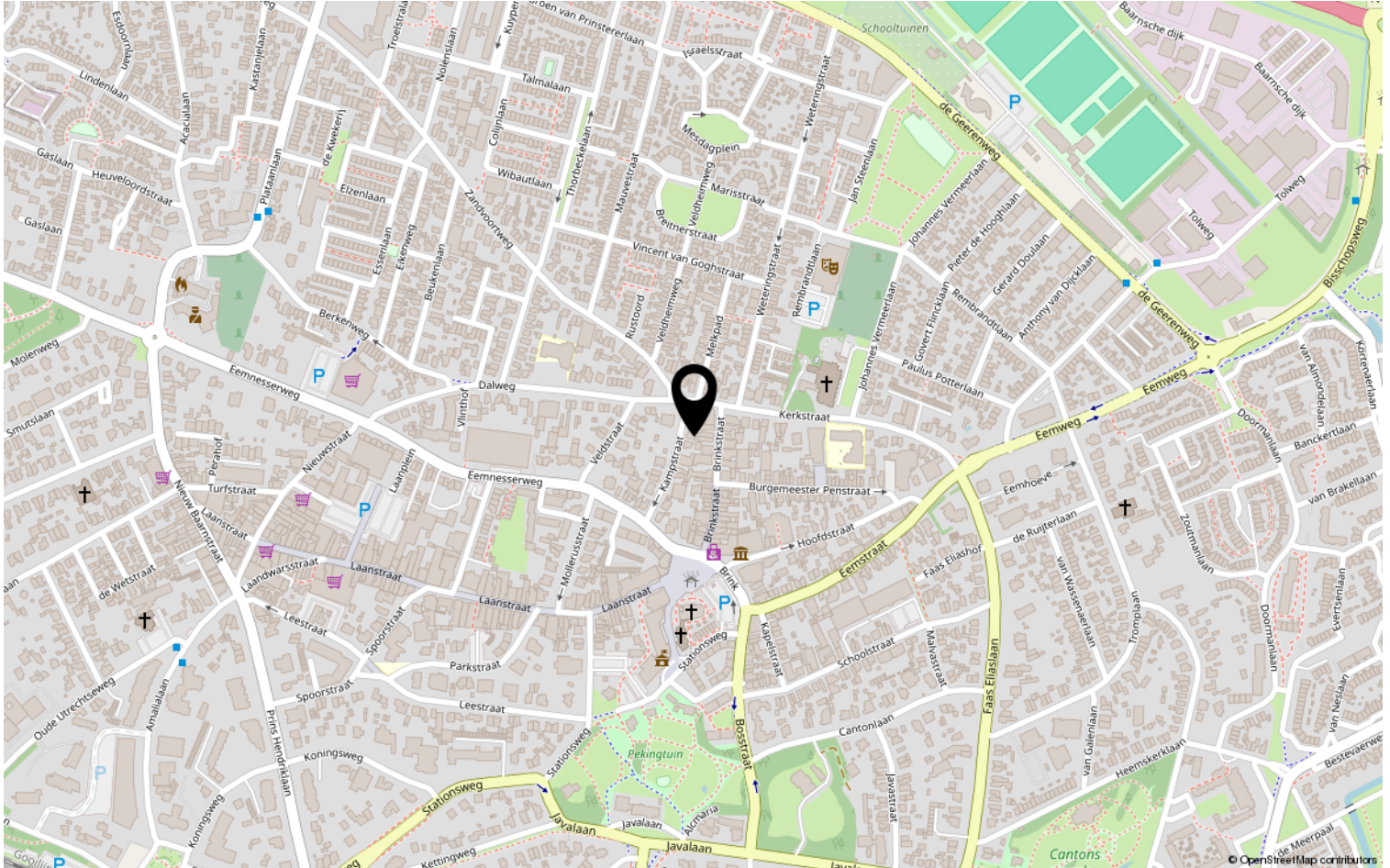


<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 531</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

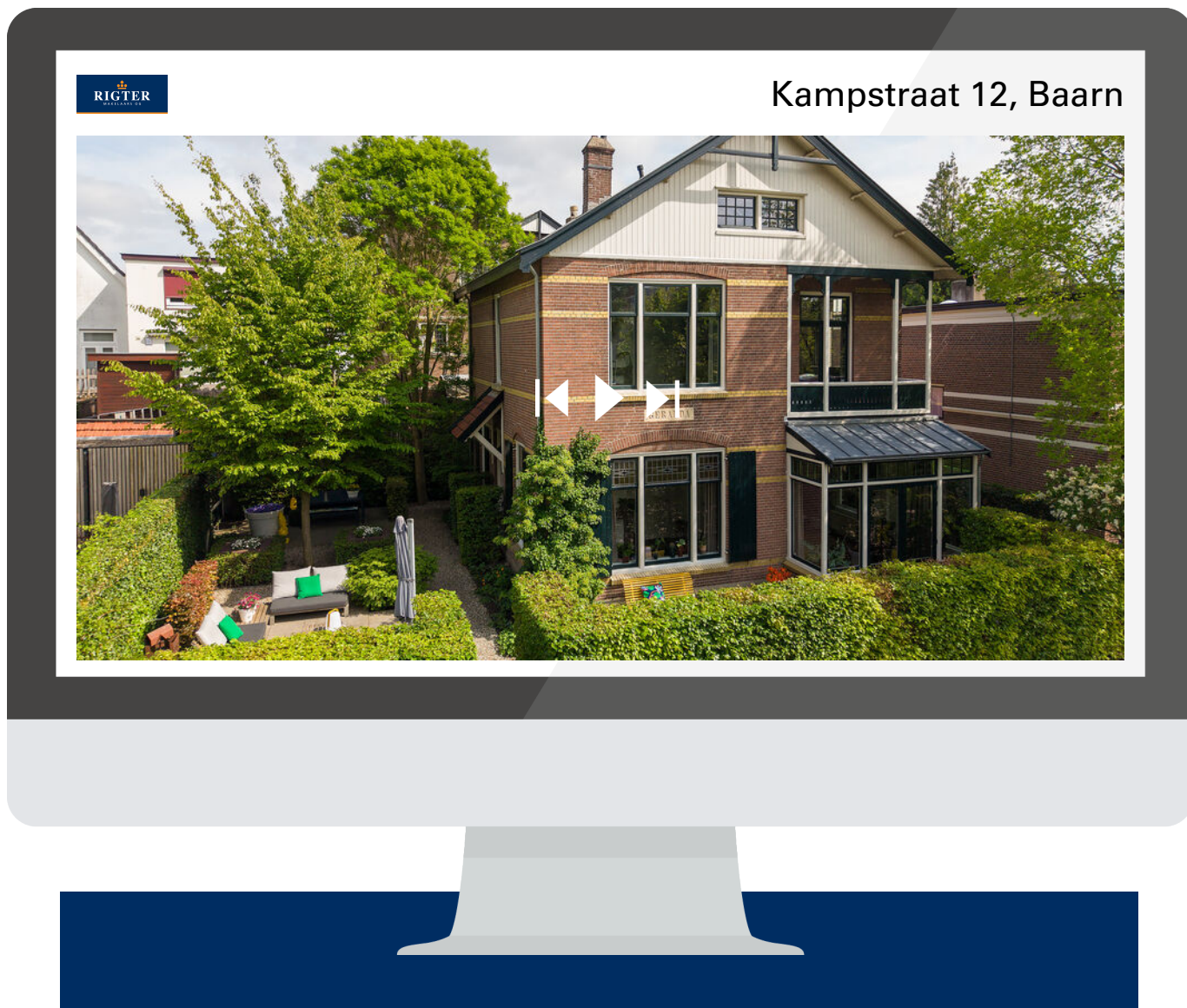
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.rigter.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

