



BAARN, EEMNESSERWEG 79-NIEUW BAARNSTRAAT 101

VILLA ZADELHOFF

De monumentale 'Villa Zadelhoff' aan de Eemnesserweg 79 hoek Nieuw Baarnstraat 101 in Baarn is een lust voor het oog. De witgepleisterde villa met oranje 'mansarde' pannendak stamt uit 1911 en is onder architectuur van F.F. de Boois gebouwd als voornaam woonhuis. De Boois was destijds gemeente-architect van Baarn en stond bekend om zijn ingetogen en tegelijkertijd statige manier van ontwerpen. De vele karakteristieke stijlkenmerken zijn stille getuigen van een rijk verleden en geven de villa haar charmante uitstraling. De overdekte entree bevindt zich naast een meerzijdig hoektoerentje aan de voorzijde, een speelse toevoeging die je vaker bij Baarnse villa's uit begin negentienhonderd tegenkomt. De serre aan de zijkant heeft glas-in-lood-bovenramen, openslaande deuren naar de tuin en torst het balkon van de kamer erboven. Aan de achterzijde van de villa bevindt zich een tweede overdekt balkon, een zogenaamde loggia.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed



van der Waaij
makelaars & rentmeesters



KENMERKEN

BOUWJAAR	: 1912
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE	: ca. 337 m ²
INHOUD	: ca. 1.146 m ³
PERCELSOPPERVLAKTE	: 1.200 m ²





De villa heeft een bruikbaar woonoppervlak van 337 m², verdeeld over de begane grond (145,3 m²), de eerste verdieping (105 m²), een kelder (9,7 m²) en een volwaardige zolderverdieping van circa 77 m² met dakkapellen, kantelramen en openslaande deuren naar een dakterras. De indeling is traditioneel voor villa's van dit kaliber: een lange gang van de entree loopt via de riante centrale hal met indrukwekkend trappenhuis naar de achterzijde van de villa. De in totaal zes woonvertrekken bevinden zich aan weerszijde van deze gang. Drie aan de rechterzijde en links de twee kamers en suite; de woonkamer met serre en de eetkamer met een erker en openslaande deuren. De keuken ligt direct achter de eetkamer, gescheiden door schuifdeuren. De vele fraaie glas-in-lood vensters zorgen voor een mooie lichtinval en een aangename, chique sfeer.

Het magistrale trappenhuis met balustrade op de verdieping is rijk gedecoreerd met ook hier glas-in-lood vensters en sierlijk stucwerk op wanden en plafonds. Op de verdieping bevinden zich vijf (slaap-)kamers, verschillend in afmeting, waarvan twee met balkon. Op de volwaardige tweede verdieping zijn momenteel twee (slaap-)kamers en een grote open ruimte die eenvoudig is te verdelen in twee of drie kamers.



Villa Zadelhoff wordt omgeven door een fijne tuin met gazon, waterpartij en plaats voor meerdere auto's. Het pand bevindt zich op een ideale locatie op korte afstand van het gezellige centrum van Baarn, met een zeer gevarieerd winkelaanbod, vele horecagelegenheden en alle wenselijke voorzieningen.

Villa Zadelhoff heeft enige tijd dienstgedaan als kantoorvilla. Momenteel gaan meerdere originele, geornamenteerde plafonds schuil achter systeemplafonds en badkamers en een mooie woonkeuken ontbreken. Daar tegenover staat een overvloed aan ruimte en de unieke sfeer die een villa uit begin 1900 kenmerkt. Het is een inspirerende uitdaging om van Villa Zadelhoff het ideale gezinshuis te maken, maar wie die uitdaging aandurft wordt rijkelijk beloond met woongenot op het hoogste niveau.



Deze villa heeft thans nog een kantoorbestemming. Koper dient voor eigen rekening en risico een woonbestemming te verkrijgen.

ENTHOUSIAST GEWORDEN?

Dat kunnen wij ons zeker voorstellen. Serieuze gegadigden adviseren wij een vrijblijvende bezichtiging te arrangeren.

VRAAGPRIJS € 1.450.000,— k.k.

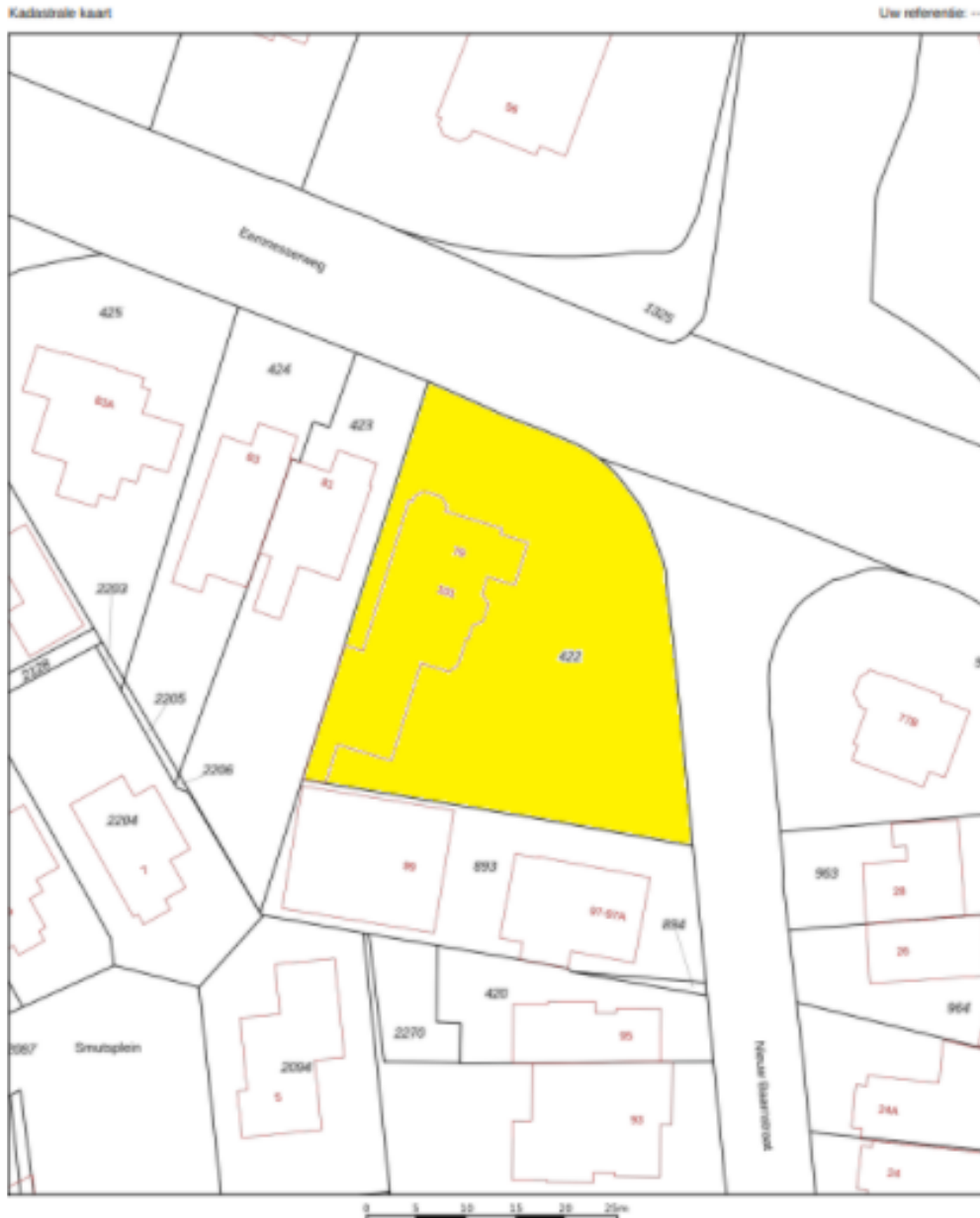
Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).



van der Waaj
makelaars & rentmeesters

**BAARN, EEMNESSERWEG 79-NIEUW BAARN-
STRAAT 101**

Kadaster



12345	Deze kaart is voorgezocht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrele gemeente Baarn	
	Huisnummer	Sectie K	
	Voorgesloten kadastrele grens	Perceel 422	
	Voorlopige kadastrele grens		
	Administratieve kadastrele grens		
	Beleuning		

Voor een aansprakelijk uitsluitend, geldend op 31 oktober 2024
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitsluitend kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de in de technische
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

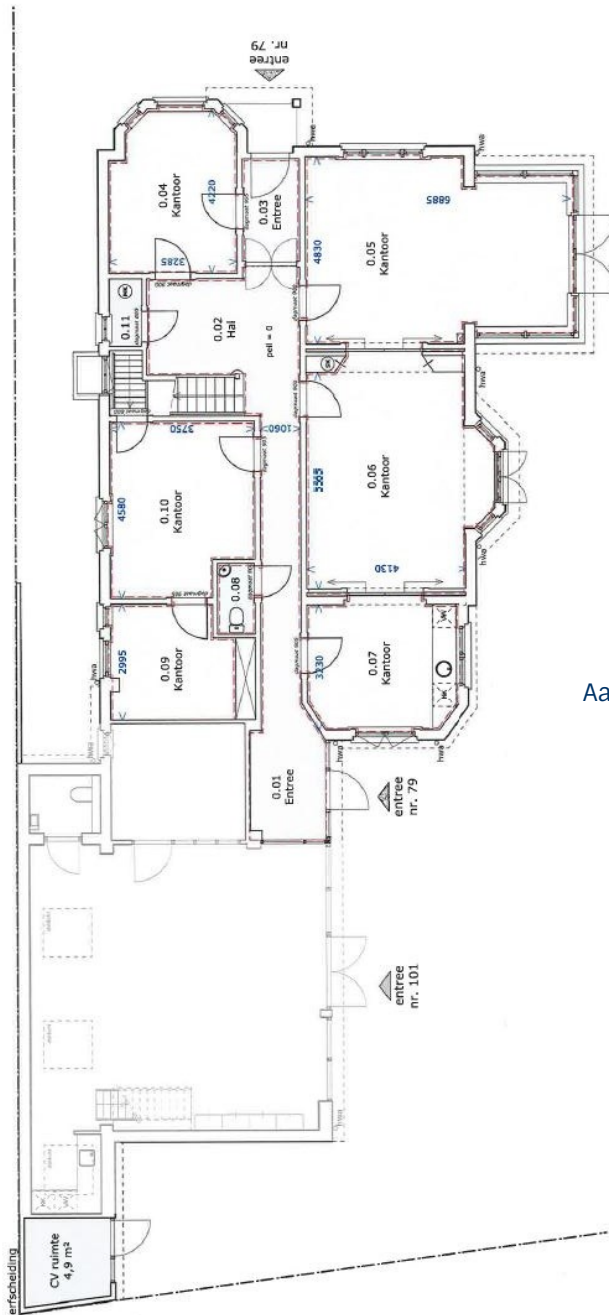
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**BAARN, EEMNESSERWEG 79-NIEUW BAARN-
STRAAT 101**

Plattegrond



Peilmaten in millimeters t.o.v. bovenkant afgewerkte beganegrond
Oppervlakten conform NEN 2580: 2007 / c1:2008

**Plattegrond
Begane grond**

object Résidence „Zadelhof“
opdrachtgever Terra Sicca B.V.
schaal 1:100
datum 03 01 2019
fase REVISIE

1209 R
Nieuweweg 1251LH
tel: 035 8
info@BO-c



BO architecture and design

BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

Oppervlaktestaat begane grond

Ruimte nr.	Benaming	Bouwbesluit	Oppervlakt m²
0.01	Entree		5,4 m²
0.02	Hal	verkeersruimte	22,4 m²
0.03	Entree	verkeersruimte	4,0 m²
0.04	Kantoor	verblijfsruimte	13,1 m²
0.05	Kantoor	verblijfsruimte	30,9 m²
0.06	Kantoor	verblijfsruimte	26,3 m²
0.07	Kantoor	verblijfsruimte	12,9 m²
0.08	Toilet	sanitaire ruimte	1,6 m²
0.09	Kantoor	verblijfsruimte	9,1 m²
0.10	Kantoor	verblijfsruimte	16,4 m²
0.11	Bergkast	techniek ruimte	1,5 m²
Vloeroppervlakt begane grond			143,5 m²
Verhuurbaar vloeroppervlakt			145,3 m²
gemeten volgens NEN 2580			



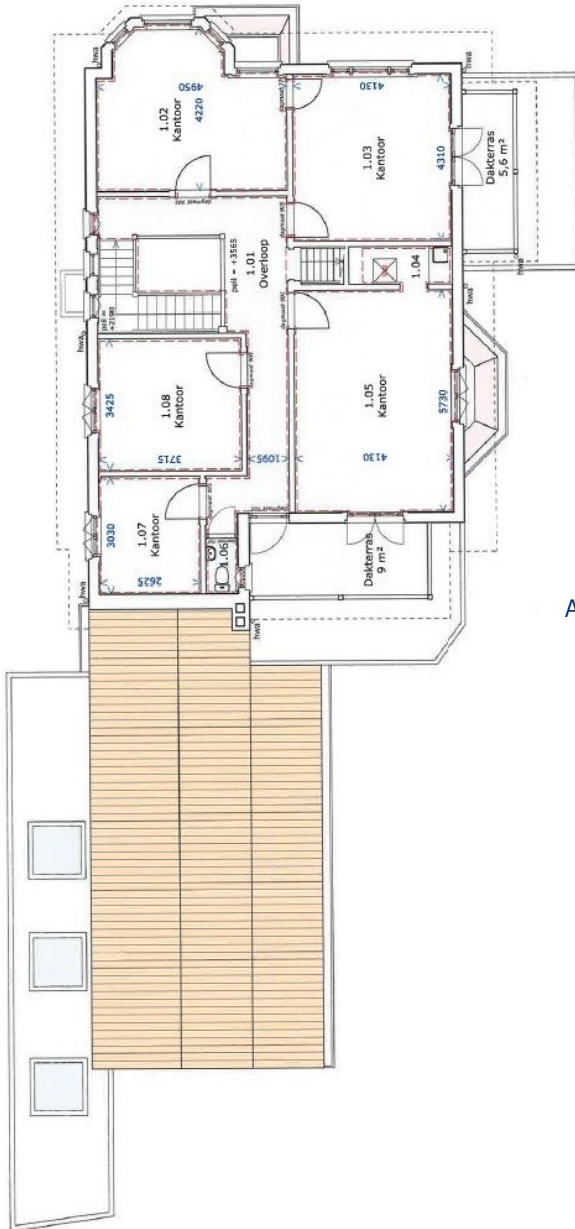


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

BAARN, EEMNESSERWEG 79-NIEUW BAARN- STRAAT 101

P

lattegrond



Peilmaten in millimeters t.o.v. bovenkant afgewerkte boganegrondvl.
Oppervlakten conform NEN 2580: 2017 / c1:2008

Plattegrond Eerste verdieping

object	Résidence „Zadelhoef“ Eemnesserweg 79 - Baarn
opdrachtgever	Terra Sicca B.V.
schaal	1:100
datum	03 01 2019
fase	REVISIE
	1209 R
	Nieuwreke 1251UH tel: 035 6 info@BO-d



EERSTE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

Oppervlaktestaat eerste verdieping

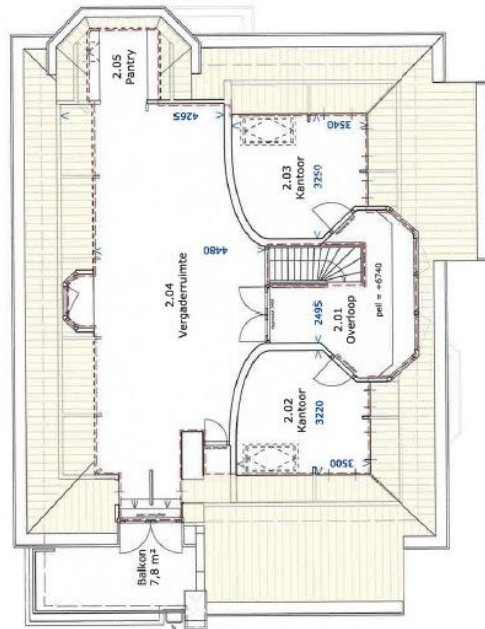
Ruimte nr.	Benaming	Bouwbesluit	Oppervlak m²
Begane grond			
1.01	Overloop	verkeersruimte	16,1 m²
1.02	Kantoor	verblijfsruimte	18,0 m²
1.03	Kantoor	verblijfsruimte	17,8 m²
1.04	Pantry	verblijfsruimte	2,4 m²
1.05	Kantoor	verblijfsruimte	23,8 m²
1.06	Toilet	sanitaire ruimte	1,2 m²
1.07	Kantoor	verblijfsruimte	8,0 m²
1.08	Kantoor	verblijfsruimte	12,7 m²
	Vloeroppervlak eerste verdieping		100,0 m²
	Verhuurbaar vloeroppervlak gemeten volgens NEN 2580		105,0 m²



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**BAARN, EEMNESSERWEG 79-NIEUW BAARN-
STRAAT 101**

P
lattegrond



Peilmeters in millimeters t.o.v. bovenkant afgewerkte begane grondvloer
Oppervlakten conform NEN 2580: 2007 / C1:2008

**Plattegrond
Tweede verdieping**

object	Residence „Zadelhof“ Eemnesserweg 79 - Baarn
opdrachtgever	Terra Sicca B.V.
schaal	1:100
datum	03.01.2019
fase	REVISIE

1209 REV

Nieuweweg
1251LH
tel: 035 887
info@BO-desi



BO architecture and design

TWEDE VERDIEPING

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

Oppervlaktestaat tweede verdieping

ruimte nr.	Benaming	Bouwbesluit	Oppervlakt m²
begane grond			
1.01	Overloop	verkeersruimte	8,4 m²
1.02	Kantoor	verblijfsruimte	10,3 m²
1.03	Kantoor	verblijfsruimte	10,4 m²
1.04	Vergader ruimte	verblijfsruimte	39,4 m²
1.05	Pantry	verblijfsruimte	4,4 m²
Vloeroppervlakt tweede verdieping			72,9 m²
Verhuurbaar vloeroppervlakt gemeten volgens NEN 2580			77,0 m²

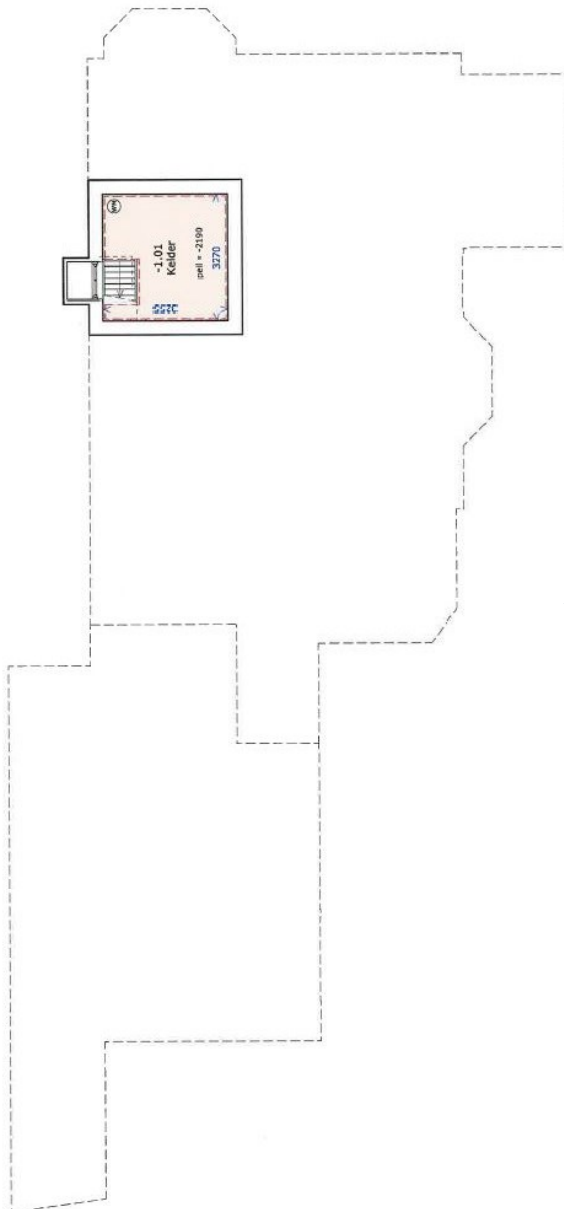




van der Waaij
makelaars & rentmeesters

BAARN, EEMNESSERWEG 79-NIEUW BAARN-
STRAAT 101

P
lattegrond



Pellmaten in millimeters t.o.v. bovenkant afgeleverde beganegrondvloer
Oppervlakten conform NEN 2580: 2007 / ct:2008

Plattegrond Kelder

object Résidence „Zadelhof“
Eemnesserweg 79 - Baarn
opdrachtgever Terra Sicca B.V.
schaal 1:100
datum 03 01 2019
fase REVISIE

1209 RE
Nieuweweg
1251LH
tel: 035 81
info@BO-df



KELDER

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontfen

Oppervlaktestaat kelder

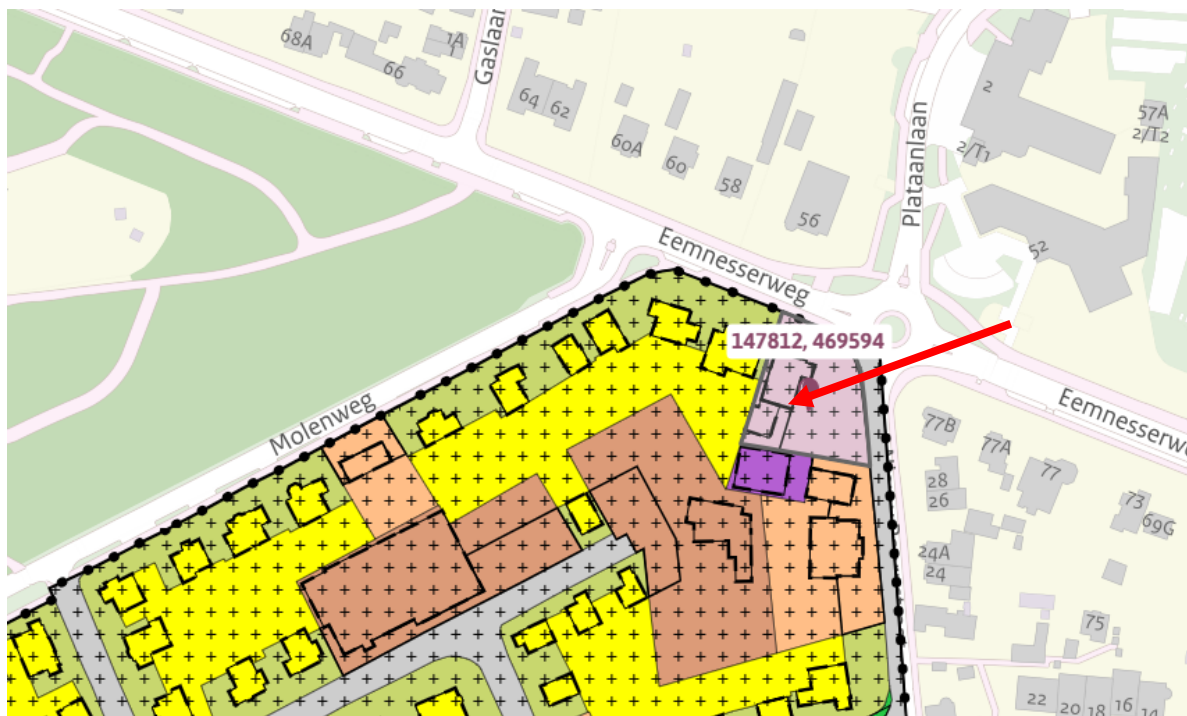
Ruimte nr.	Benaming	Bouwbesluit	Oppervlak m ²
Begane grond			
-1.01	Kelder	onbenoemde ruimte	9,7 m ²
		Vloerooppervlak kelder	9,7 m²
		Verhuurbaar vloerooppervlak gemeten volgens NEN 2580	9,7 m ²



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**BAARN, EEMNESSERWEG 79-NIEUW BAARN-
STRAAT 101**

Bestemming



Bestemmingsplan Amaliapark - Transvaal

Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10



[meer kenmerken](#) ▾

vastgesteld 27-05-2009

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2) ^

Beschermd dorpsgezicht ↗

Kantoor ↗

Lettertekenaanduidingen (1) ^

bebouwingsvrije zone

[direct naar inhoud van Artikel 9 Kantoor](#)

AMALIAPARK - TRANSVAAL

VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 9 Kantoor

Plan: AMALIAPARK - TRANSVAAL
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0308.0610102-DE04

- [TOELICHTING](#)
- [VOORSCHRIFTEN](#)
- [BEGRIPSBEPALINGEN](#)
- [WIJZE VAN METEN](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 9 Kantoor

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **KANTOOR** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren met daarbijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen;
- een parkeerdek, ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding “parkeerdek” is aangegeven.

9.2. Bouwvoorschriften

Op de tot **KANTOOR** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

9.2.1. voor gebouwen de volgende bepalingen gelden:

- een gebouw mag binnen en buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- een gebouw buiten een bouwvlak mag niet worden gebouwd ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding “bebouwingsvrije zone” is aangegeven;
- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 15% van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen terrein bedragen met een maximum van 50 m²;

- d. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw binnen een bouwvlak mogen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- e. de goothoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer dan 5 m bedragen.

9. 2. 2. voor bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen de volgende bepalingen gelden:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "parkeerdek" is aangegeven;
- b. de bouwwerken dienen ondergronds te worden gebouwd.

9. 2. 3. voor andere bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

- a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht, niet meer dan 1 m mag bedragen.

9. 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid.

[direct naar inhoud van Artikel 17 Beschermd dorpsgezicht](#)

AMALIAPARK - TRANSVAAL

VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 17 Beschermd dorpsgezicht

Plan: AMALIAPARK - TRANSVAAL
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0308.0610102-DE04

- [TOELICHTING](#)
- [VOORSCHRIFTEN](#)
- [BEGRIJSBEPALINGEN](#)
- [WIJZE VAN METEN](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 17 Beschermd dorpsgezicht

17.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **BESCHERMD DORPSGEZICHT** aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen) tevens bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden en voor het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen.

17.2. Bouwvoorschriften

In aanvulling op het bepaalde bij de andere op de plankaart aangewezen bestemmingen, geldt voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken de bepaling dat de bestaande nokrichting en kapvorm in stand moeten worden gelaten.

17.3. Aanlegvergunning

17.3.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de tot **BESCHERMD DORPSGEZICHT** bestemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen;
- b. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharderen van wegen en paden;



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

13-11-2024, 17:05

AMALIAPARK - TRANSVAAL: Artikel 17 Beschermd dorpsgezicht

- c. het aanbrengen of wijzigen van oppervlakteverhardingen;
- d. het verwijderen van karakteristieke hekwerken en stoepen;
- e. het wijzigen van de inrichting van wegen en paden.

17.3.2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in 17.3.1. zijn slechts toelaatbaar indien door de werken en werkzaamheden, dan wel de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

17.3.3. Het in 17.3.1. opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden, binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**BAARN, EEMNESSERWEG 79-NIEUW BAARN-
STRAAT 101**

Route



**BAARN, EEMNESSERWEG 79-NIEUW BAARN-
STRAAT 101**

V
voorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

Toelichtingsclausule NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.