



www.zandvoortweg11.nl

Zandvoortweg 11, Baarn

Vraagprijs € 925.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966



AI

Kenmerken

Woonoppervlakte	154 m ²
Inhoud	475 m ³
Bouwjaar	2026
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

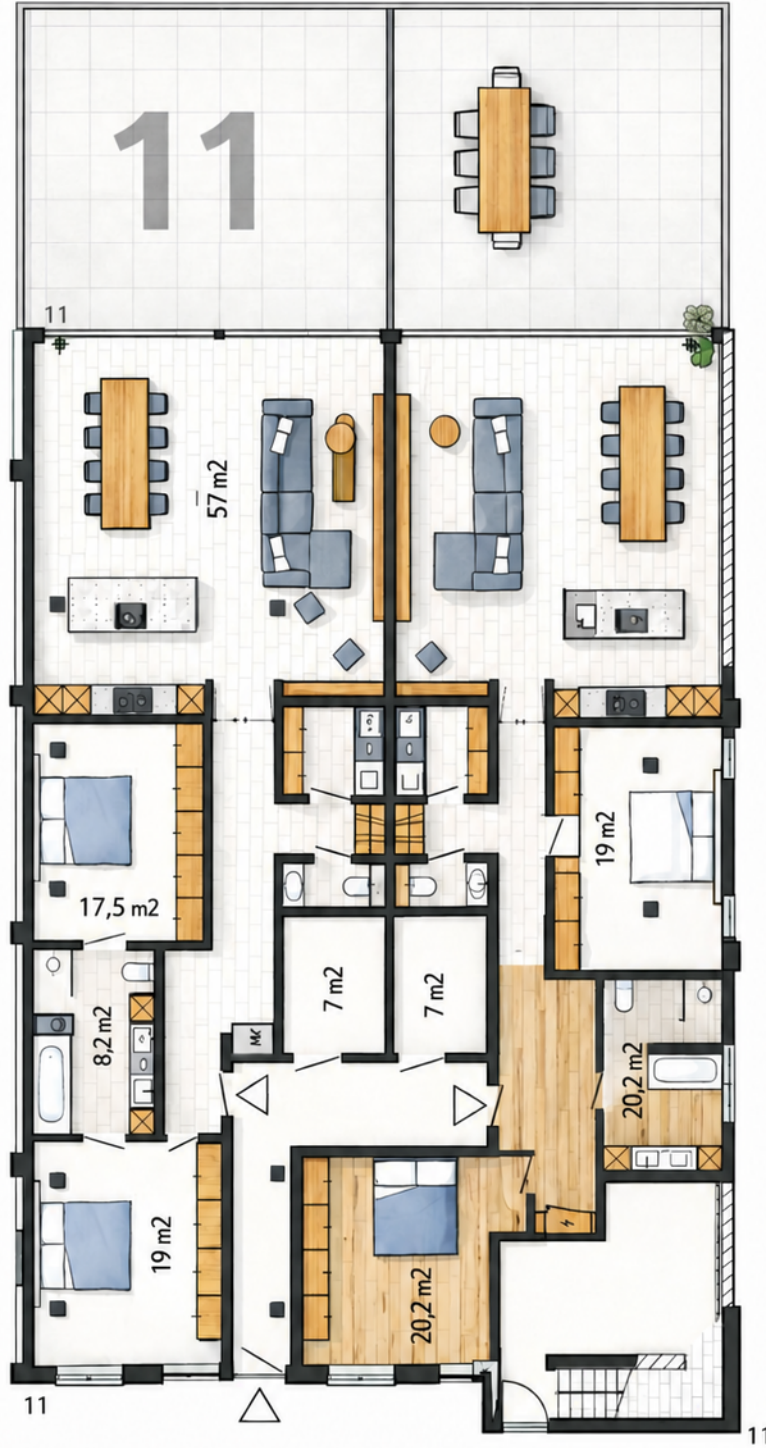




AI



Voorbeeld plattegrond



aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

OSM DESIGN | INTERIEURARCHITECTUUR

www.osmdesign.com | tel 123 120 139 | www.osmdesign.nl | tel 562 447 97

PROJECT: ZANDVOORTWEG 11

LOCATIE: BARRN

FORMATSNAAL: A3 / 1:100

ONTWERP: INDELINGSVOORSTEL

TEKENING: A.Z.

DATUM: 4 okt 2024



Omschrijving

Royaal en gelijkvloers wonen met tuin, licht en de vrijheid om het helemaal eigen te maken.

Aan de Zandvoortweg in Baarn is nog één bijzonder begane grond-appartement beschikbaar van circa 154 m², met een zonnige tuin op het zuiden van circa 57 m², een eigen parkeerplaats en een berging. Een woning voor kopers die ruimte zoeken, comfortabel gelijkvloers willen wonen én de afwerking graag zelf bepalen.

Dit appartement wordt casco opgeleverd, maar biedt juist daardoor een mooie kans: je richt het volledig in naar je eigen smaak en woonwensen, zonder concessies te doen aan indeling, sfeer en afwerking. De basis is sterk: hoge plafonds, grote raampartijen, een royale glazen pui naar de tuin en volop lichtinval zorgen voor een ruimtelijk gevoel en een prachtige leefruimte.

Om de mogelijkheden tastbaar te maken, is er al een voorbeeldindeling beschikbaar met onder meer een royale woonkamer, badkamer en twee ruime slaapkamers. Daarnaast zijn er al diverse voorzieningen voorbereid, waaronder aansluitingen voor keuken, elektra, gas en water, vloerverwarming in het hele appartement en de mogelijkheid om binnenwanden op aanwijzing van koper te laten plaatsen. Ook is er plek gereserveerd op het dak voor eigen zonnepanelen en is een laadpaal bij de parkeerplaats mogelijk.

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig en exclusief transformatieproject in een voormalig bedrijfspand, dat aan de buitenzijde een eigentijdse en stijlvolle uitstraling heeft. De ligging is aantrekkelijk: in Baarn Noord, op korte afstand van het centrum, winkels, horeca, station en de Baarnse bossen.

Extra inspiratie: bekijk het afgewerkte rechterappartement

Om de mogelijkheden nog beter zichtbaar te maken, is het rechterappartement inmiddels volledig afgewerkt en ingericht. Dit appartement geeft een goed beeld van de sfeer, het afwerkingsniveau en de ruimtelijke beleving die ook hier mogelijk zijn. Tijdens een bezichtiging kan dit appartement, in overleg, ter inspiratie worden bekeken. Zo wordt de stap van casco naar woonklaar direct veel tastbaarder.

De basis is gelegd. De stijl bepaal je zelf.

Het appartement wordt casco opgeleverd, maar veel belangrijke voorzieningen zijn al aangebracht of voorbereid. Denk aan een hybride CV installatie, vloerverwarming, elektra, water- en afvoerleidingen, mechanische ventilatie, HR++ beglazing, schuifpui met warmtewerend glas, aluminium kozijnen, een video-intercom, een eigen parkeerplaats, berging en voorbereiding voor zonnepanelen en een laadpunt.

Wat je zelf nog bepaalt, zijn vooral de onderdelen die de woning persoonlijk maken: de keuken, badkamer, sanitair, vloerafwerking, wandafwerking, verlichting en de inrichting van de tuin. Zo ontstaat een appartement dat technisch goed is voorbereid, maar qua sfeer, indeling en afwerking volledig aansluit bij jouw eigen woonwensen.



Wat is inbegrepen/voorbereid?

Ruimte, constructie en basisafwerking

- Bestaande constructie en fundering blijven gehandhaafd.
- De begane grondvloer wordt afgewerkt met een geïsoleerde zwevende dekvloer.
- Het appartement krijgt een zwevende cementdekvloer met vloerverwarming.
- Plafonds worden op circa 3 meter hoogte voorzien van schilderklaar afgewerkte gipsplaten.
- Gevels en voorzetwanden worden geïsoleerd en behangklaar afgewerkt.
- Een deel van de binnenwanden, plafonds, gordijnkoof en verhoogd plafond is opgenomen en wordt sausklaar opgeleverd. Plinten van circa 12 cm hoog worden aangebracht.

- Kozijnen, glas en deuren
 - Hoogwaardige aluminium buitenkozijnen in matgrijs RAL 7016.
 - HR++ isolerende beglazing.
 - De achterpui is voorzien van zonwerend glas.
 - Houten voordeur naar het appartement.
 - 7 binnendeurkozijnen met stompe binnendeuren.
- Voor het binnendeurbeslag is een verrekenbare post opgenomen.



Wat is al inbegrepen/voorbereid?

Installaties

- Riolering en afvoerleidingen naar keuken, badkamer, toilet, wasmachine/droger, bijkeuken en technische ruimte.
- Koud- en warmwataansluitingen.
- Wataansluitingen voor onder andere keuken, badkamer, toilet, wasmachine, vaatwasser en buitenkraan.
- Eigen hybride gasgestookte cv-ketel met warmwatervoorziening.
- Vloerverwarming in de woonkamer/keuken, slaapkamers, badkamer, toilet en bijkeuken.
- Ruimte thermostaten per ruimte.
- Mechanische ventilatie met vraagsturing, CO₂-sensor in de woonkamer en hygrostatische regeling in de badkamer.
- Individuele elektra-aansluiting van 3 x 25A.
- Elektrische installatie met voldoende groepen, onder andere voor wasmachine, droger, vaatwasser, oven/magnetron en elektrisch koken.
- Wandcontactdozen en schakelmateriaal, grotendeels als inbouw en in wit.
- Video-intercom met vast scherm in het appartement.
- Voorbereiding voor internet, CAI en data-aansluitingen.
- Voorbereiding rookgas gashaard.

Buitenruimte, parkeren en duurzaamheid

- Eigen parkeerplaats aan de straatzijde.
- Voorbereiding voor een laadpunt bij de parkeerplaats.
- Eigen tuin aan de achterzijde, deels voorzien van beplantbare grond.
- Groenafschieding van circa 1,80 meter hoog met hardhouten tuinpalen, stalen rasterwerk en Hedera.
- Voorbereiding voor maximaal 6 zonnepanelen.
- Stalen frame aan de achtergevel waarop zonwering kan worden gemonteerd.

Berging en gemeenschappelijke entree

- Separate berging.
- Gezamenlijke entree voor de twee parterre-appartementen.
- Entree met tegelvloer, vloerverwarming, deels betegelde wanden en schoonloopmat.
- Verlichting in entree en bergingen.
- Video-intercom bij de gezamenlijke voordeur en pakketbrievenbus voor gezamenlijk gebruik.



Wat kies of regel je zelf nog?

Indeling en afwerking

- Definitieve indeling/plattegrond van het appartement.
- Keuze voor keukenopstelling en keukeninrichting; aansluitingen zijn aanwezig.
- Keuze voor badkamerindeling, sanitair en tegelwerk; aansluitingen zijn aanwezig.
- Keuze voor toiletten en sanitaire toestellen; aansluitingen zijn aanwezig.
- Vloerafwerking, bijvoorbeeld hout, pvc, gietvloer of tegel.
- Wandafwerking, zoals schilderwerk, behang of stucafwerking.
- Plafondafwerking/schilderwerk waar van toepassing.
- Eventuele maatwerk kasten, roomdividers of interieurdetails.
- Lichtplan en verlichtingsarmaturen in het appartement.

Buitenruimte

- Definitieve tuininrichting.
- Terras, beplanting, verlichting en eventueel tuinmeubilair.
- Eventuele zonwering zelf kiezen en laten plaatsen op het voorbereide frame.

Duurzaamheid en comfort

- Eventuele zonnepanelen zelf aanschaffen en laten plaatsen op de voorbereide positie.
- Laadstation zelf kiezen en laten installeren op de voorbereide aansluiting.
- Internetprovider zelf kiezen.



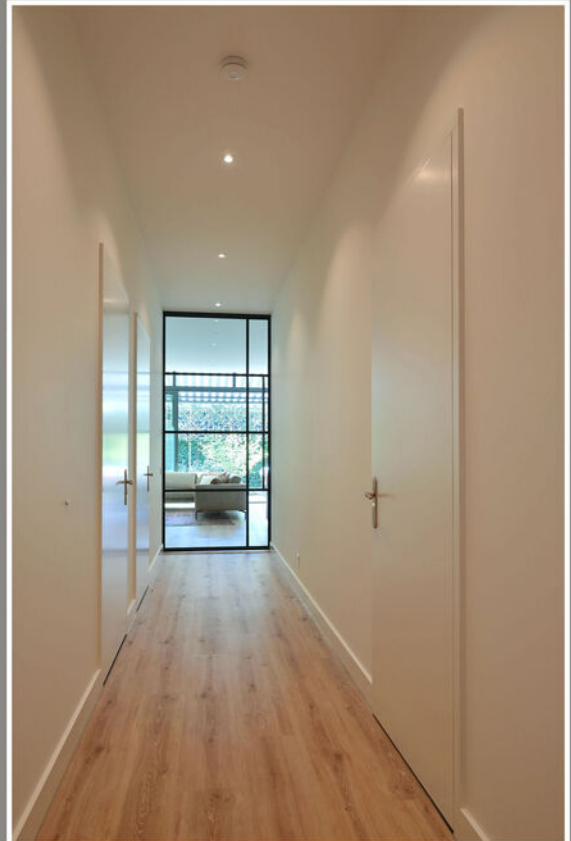
Leuke ideeën.



Leuke ideeën.

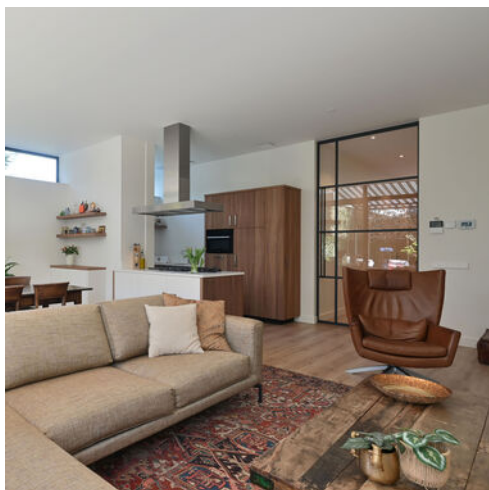






Hoe kan het worden?

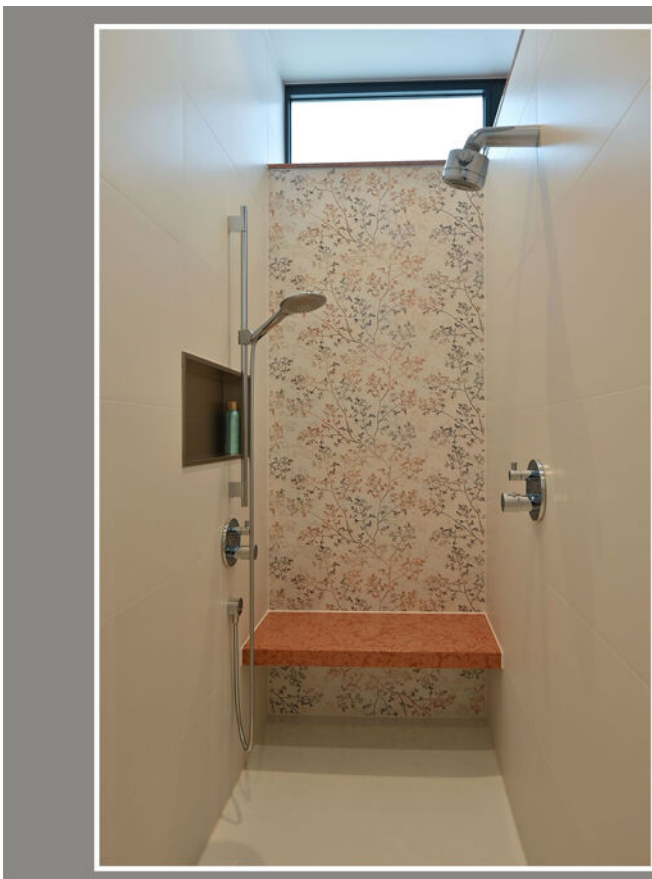


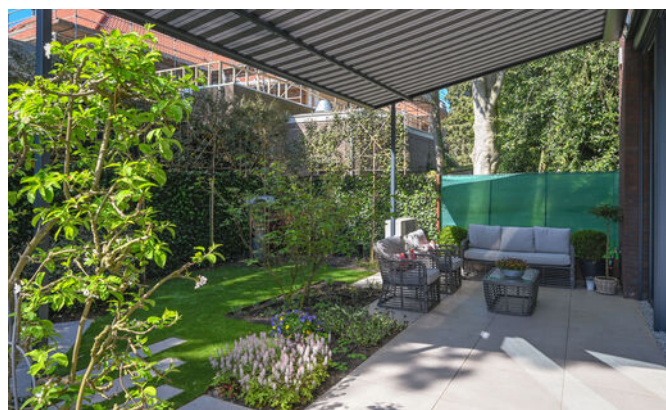
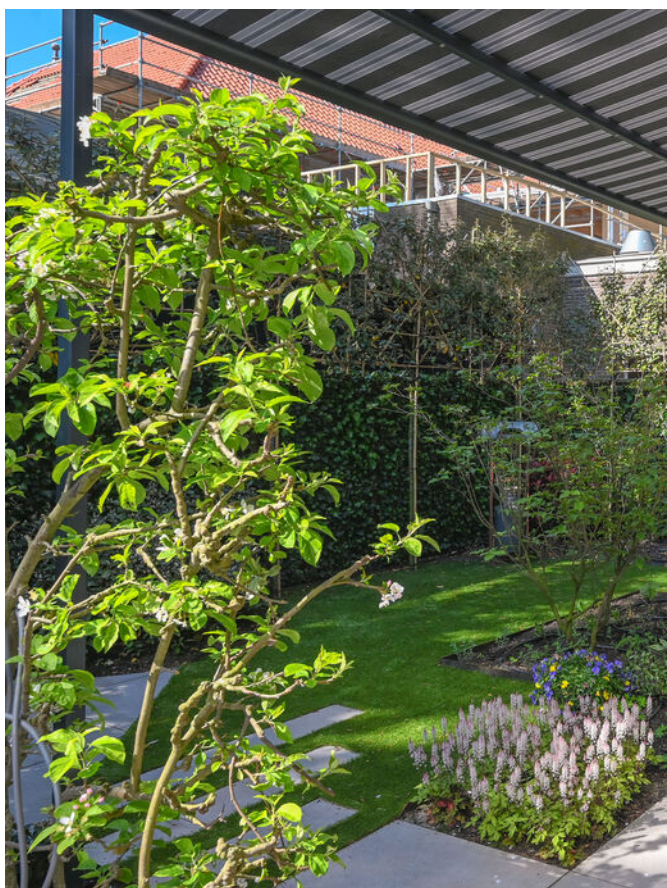


Hoe kan het worden?

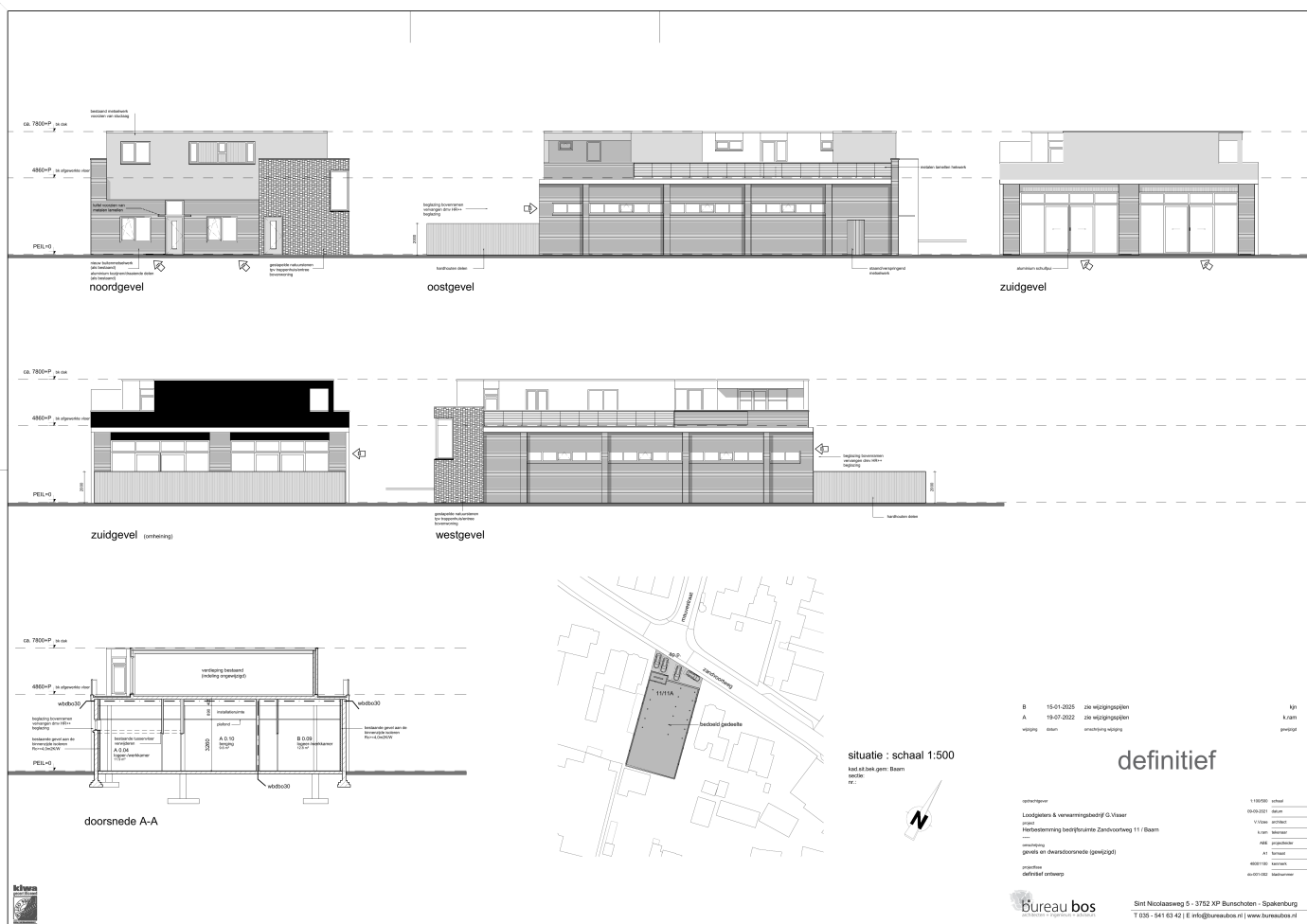
Het rechterappartement is inmiddels volledig afgewerkt en ingericht. Dit appartement geeft een goed beeld van de sfeer, het afwerkingsniveau en de ruimtelijke beleving die hier mogelijk is. Tijdens een bezichtiging kan dit appartement, in overleg, ter inspiratie worden bekeken.



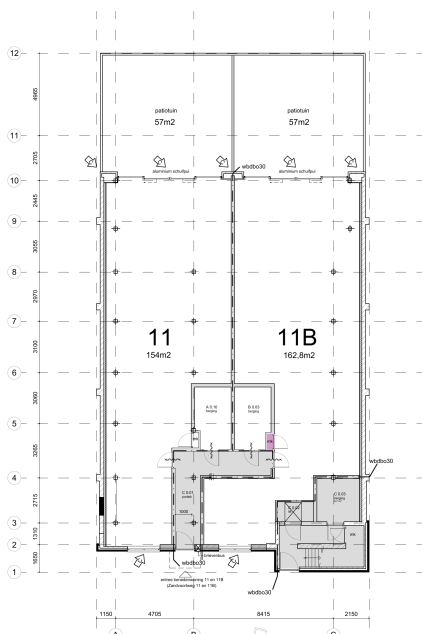




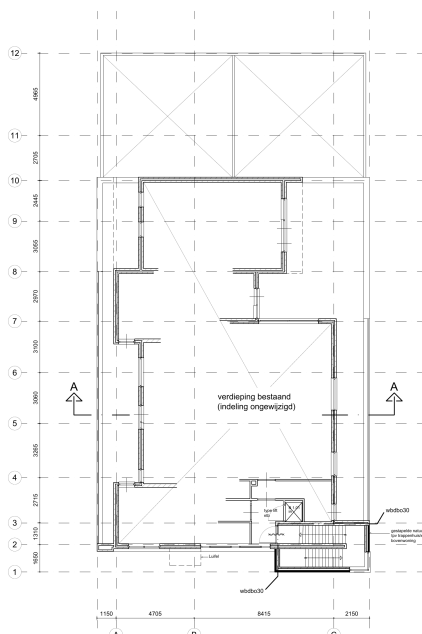
Plattegrond



Plattegrond



Totaal oppervlakte woningen:
(woning + interne berging + 0,5 x
niz portiek)
begane grond



verdieping

C	15-01-2022	2de wijzigingsplan	KJM
B	23-06-2022	2de wijzigingsplan	du
A	19-07-2022	2de wijzigingsplan	KJBM
verloop	aan	ontwerp	plaatje

definitief

ontwerper	110000	aan
Locatolans & verspreidingsbureau G. Visser	09-03-2021	aan
plaat	110000	aan
Het vaststelling bestemmingsplan Zandcourtweg 11 Baarn	0-00	aan
ontwerp	110000	aan
begane grond en verdieping (zawijzig)	110000	aan
project	110000	aan
ontwerp	110000	aan

bureau bos
Sint Nicolaasweg 5 - 3752 XP Bunschoten - Spakenburg
T 035 - 541 63 42 | E info@bureaubos.nl | www.bureaubos.nl



Locatie



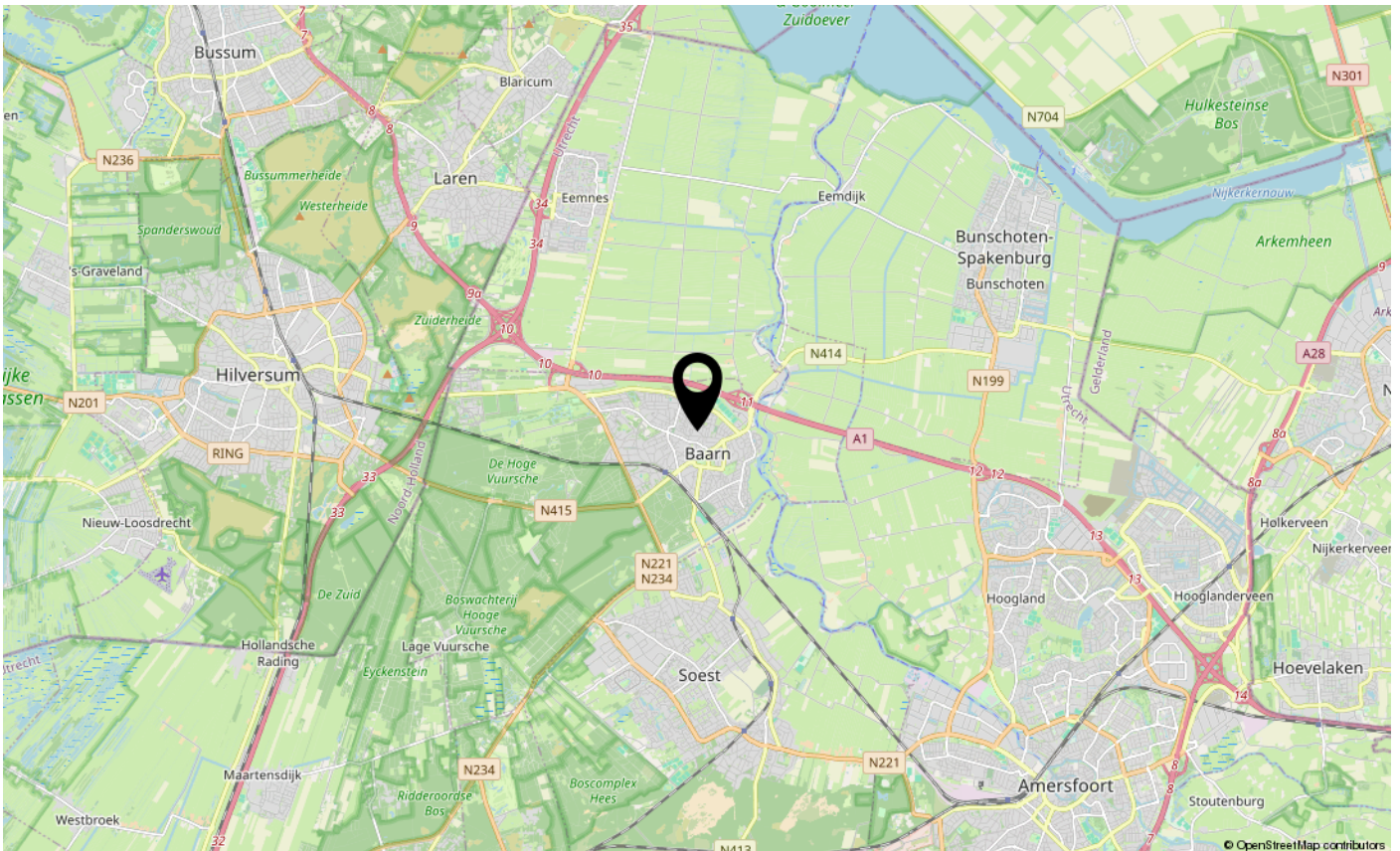
Het Rode dorp/Zandvoortweg

De Zandvoortweg grenst aan het Rode Dorp. Het Rode dorp is inmiddels een Unesco-beschermd dorpsgezicht. Het merendeel van de woningen in deze wijk zijn gebouwd in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw. Kleine straatjes, een groot plein met gras en bomen, de slager en de bakker vind je in deze wijk. Er wonen starters, jonge gezinnen en ouderen in deze wijk.

Type woningen: veelal rijwoningen en af toe een vrijstaand huis.

Afstand voorzieningen: er zijn diverse winkels in deze wijk en het centrum, scholen en sportvoorzieningen liggen vlakbij. Het station NS ligt op zo'n 10 minuten fietsen.

Straten: o.a. Breitnerstraat, Mauvestraat, Veldheimweg.



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

