

# Cottage Stijl Woonvilla



BAARN | Ferdinand Huycklaan 15

vraagprijs € 1.295.000 k.k.

  
**RIGTER**  
MAKELAARS OG

035-5415000 | [info@rigter.nl](mailto:info@rigter.nl)  
[www.rigter.nl](http://www.rigter.nl)

# Specificaties



Bouwjaar:	1921
Soort:	villa
Kamers:	7
Inhoud:	729 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	201 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	457 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	Volledige isolatie, HR++ beglazing
Energielabel:	C

# Omschrijving

Stijlvol en modern wooncomfort met 201 m<sup>2</sup> woonoppervlak op 457 m<sup>2</sup> eigen grond!

Gerenoeverde, uitgebouwde half-vrijstaande villa met voortuin, oprit, souterrain en diepe, vrije achtertuin op het zuidwesten. Een van de 17 witte villa's in de karakteristieke Cottage Stijl, fraai en rustig gelegen op het hogere gedeelte van de geliefde, lommerrijke Ferdinand Huycklaan in Hoog Baarn. Bouwjaar 1922, gelegen binnen beschermd dorpsgezicht.

De achtertuin biedt centraal in Baarn een schaarse combinatie van ruimte, rust, privacy, oude bomen en uitstekende bezonning. De ligging is bovendien ideaal in een kindvriendelijke woonomgeving nabij scholen, alle centrumvoorzieningen, het NS-station en de geliefde wandelbossen rondom Kasteel Groeneveld.

Een van die schaarse royale en stijlvolle villa's in Baarn waar werkelijk alles klopt; ruimte, comfort, rust, privacy én locatie.

## ENERGIELABEL C

De woning is goed geïsoleerd met onder meer HR++ beglazing, vloerisolatie en vernieuwde daken. Mede gezien het oorspronkelijke bouwjaar 1922 beschikt de villa over een bovengemiddeld duurzaam en energiezuinig karakter met energielabel C.

## INDELING

Entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje en trap naar het souterrain, royale woonkamer met erker, houten parketvloer, inbouwspots en stijlvolle ensuite deuren van glas en staal, tussenkamer met vaste kast en lees-/speelhoek, stijlvolle woonkeuken voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, grote lichtstraat en openslaande deuren naar de tuin. De keuken beschikt over een gezellig spoeleiland, hoge kasten, inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, oven, koelkast en Quooker. Aansluitend de praktische bijkeuken met openslaande deuren en een kantoorruimte met kastenwand.

## 1 E . V E R D I E P I N G

Lichte overloop, hoofdslaapkamer aan de voorzijde met fraaie raampartij, vaste kasten en eigen badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. Grote 2e slaapkamer aan de achterzijde. 2e badkamer (2014) voorzien van ligbad, dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en separaat toilet.

## Z O L D E R V E R D I E P I N G

Overloop, 3e slaapkamer aan de voorzijde voorzien van dakramen, 4e slaapkamer aan de achterzijde voorzien van dakkapel en dakramen.

## S O U T E R R A I N

Gang met vaste kastenwand, cv-opstelling en ruimte voor wasmachine en droger, multifunctionele tv-kamer met vaste kastenwand, laminaatvloer en prettige daglichttoetreding.

## K E N M E R K E N

- ligging aan een van Baarns meest geliefde lanen
- 457 m<sup>2</sup> eigen grond
- 201 m<sup>2</sup> woonoppervlak conform meetrapport
- uitgebouwde helft van dubbele villa in Cottage Stijl
- diepe vrije achtertuin op het zuidwesten
- volledig geïsoleerd en HR++ beglazing
- Bosch CV 30 HRC cv-ketel en zonneboiler (2014)
- vloerverwarming in keuken en badkamer
- 2 badkamers (2014)
- keuken vernieuwd (2014) voorzien van Quooker
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
- souterrain met multifunctionele ruimte
- gelegen nabij centrum, NS-station, scholen en bossen

















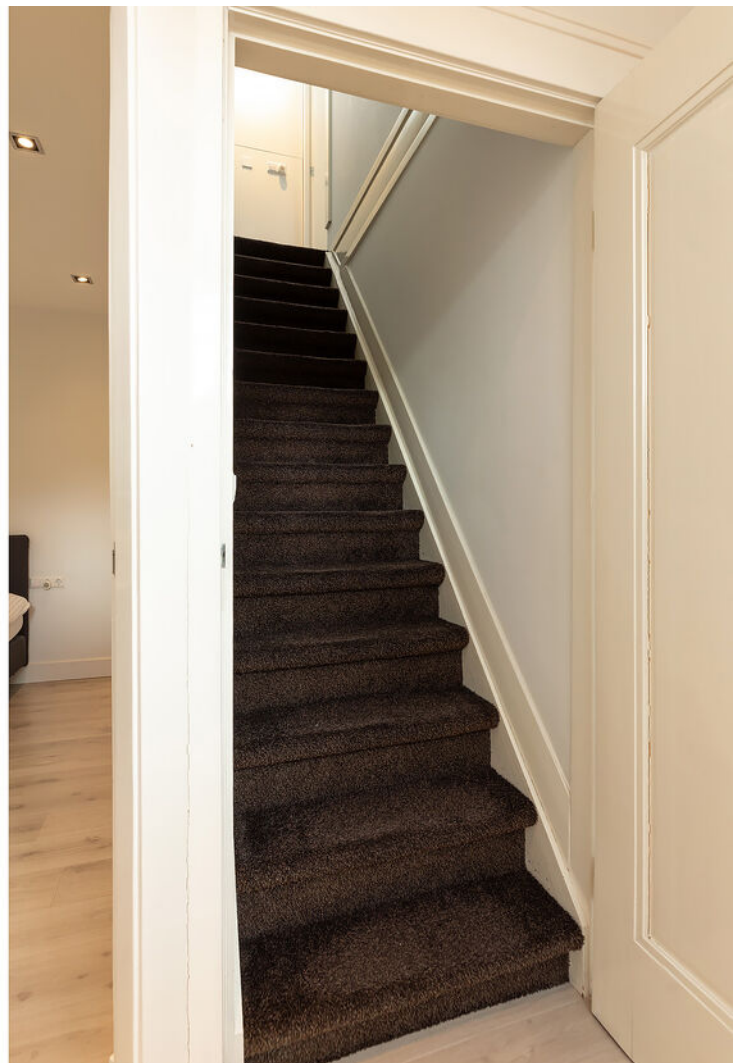






















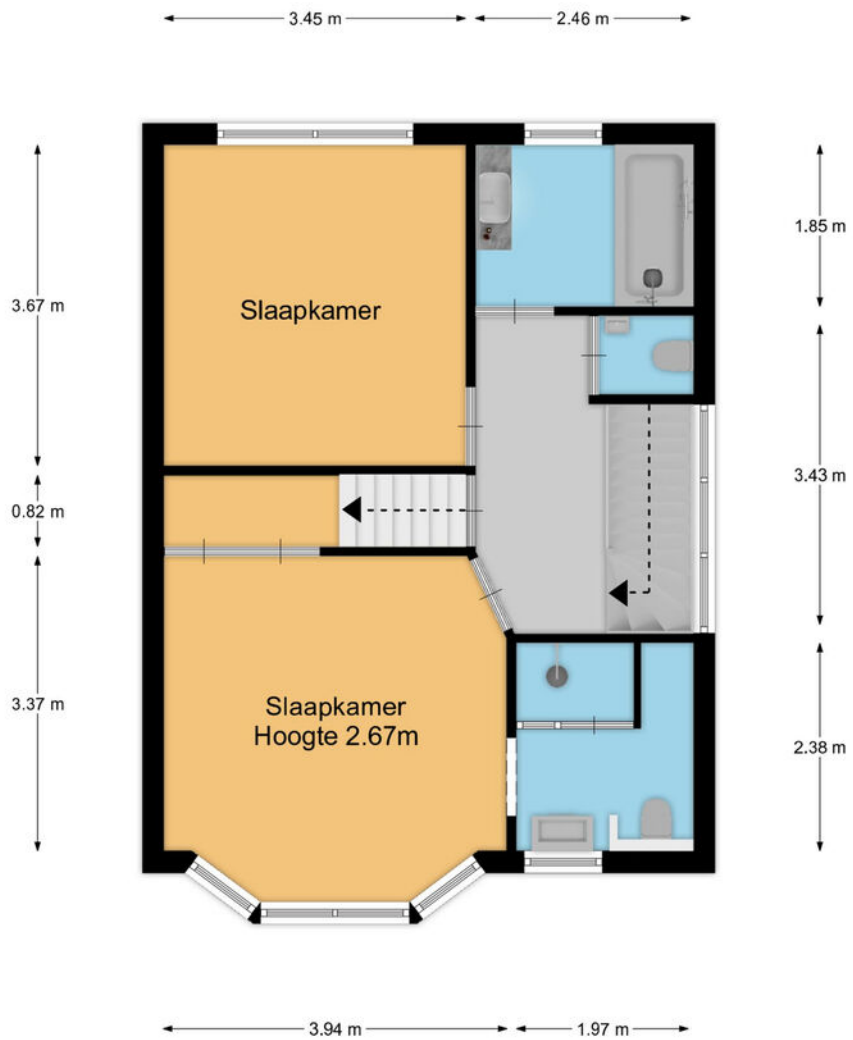




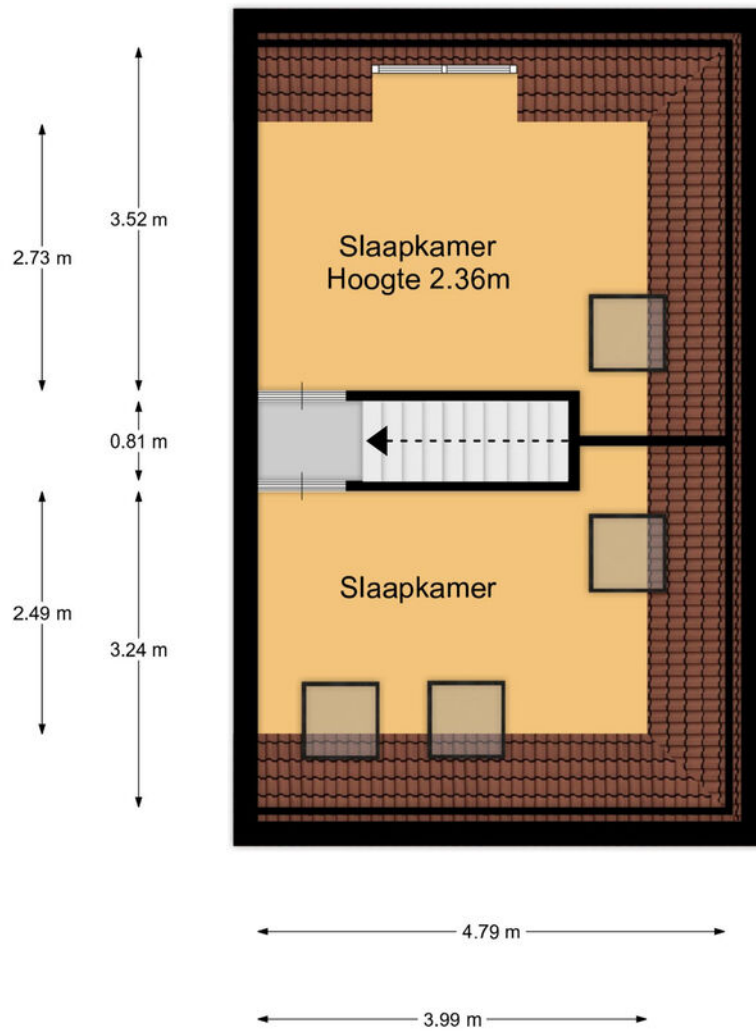
# Plattegrond



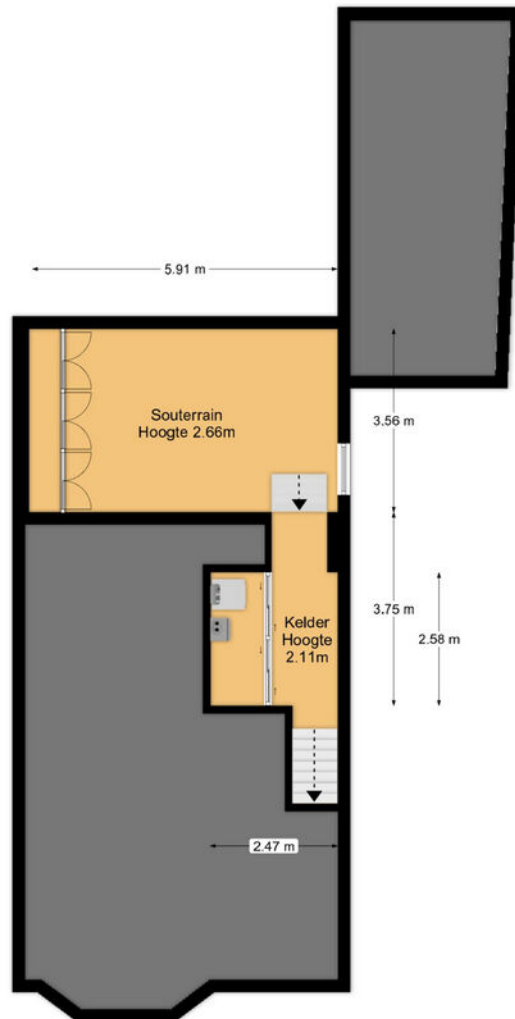
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 223



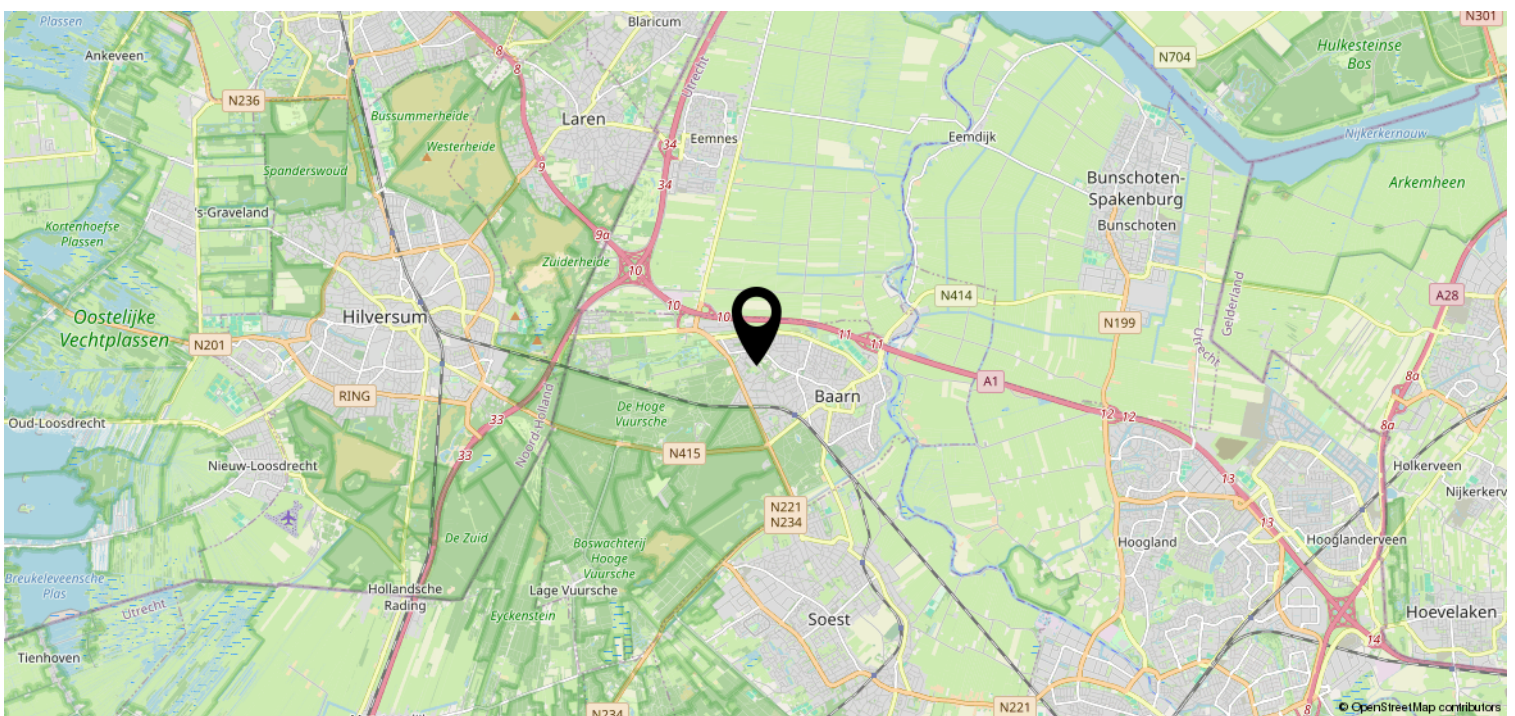
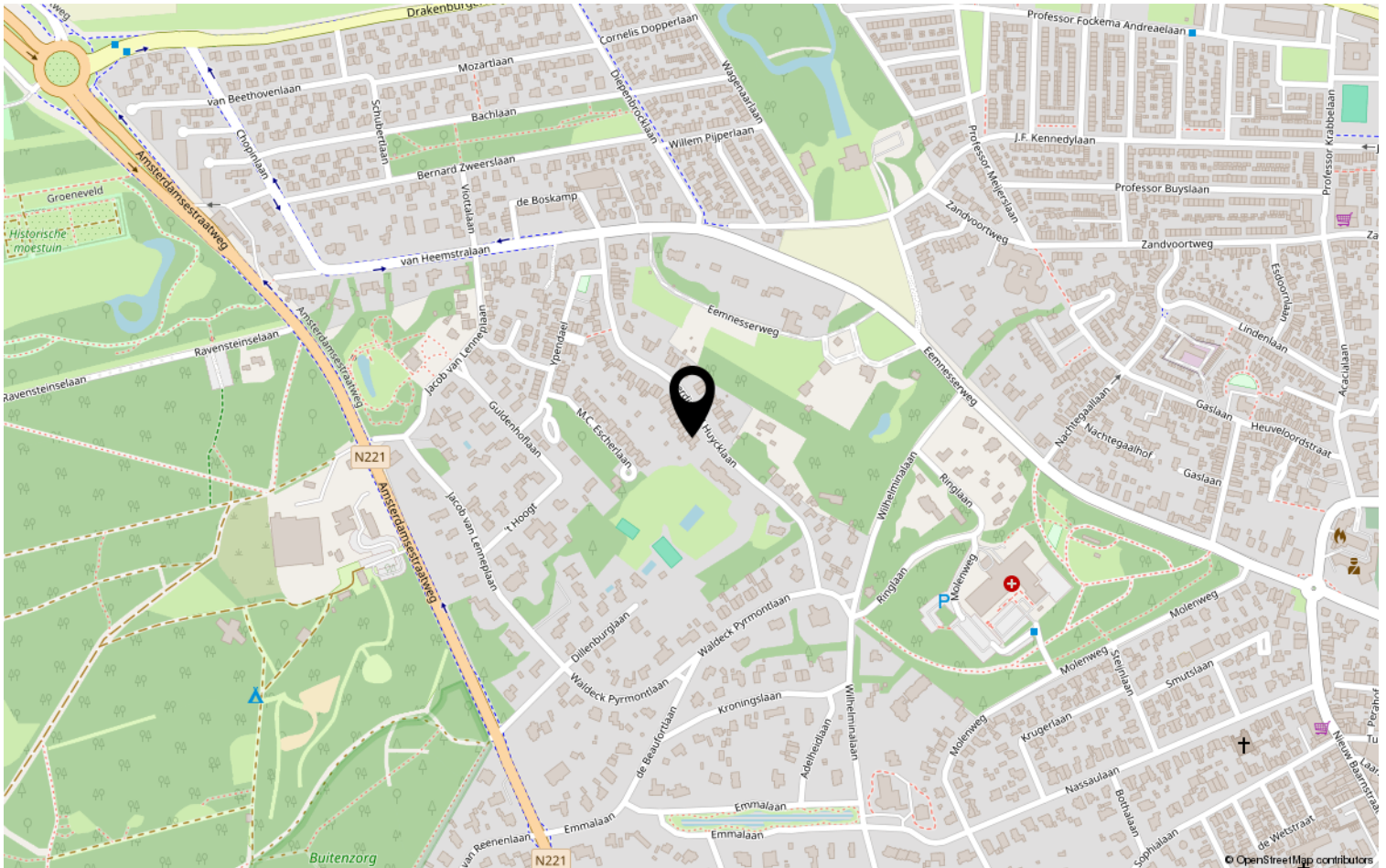
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 165	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 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](http://www.rigter.nl)



Ferdinand Huycklaan 15, Baarn



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!

