

Helft van een dubbel



BAARN | Nachtegaallaan 40

vraagprijs € 650.000 k.k.


RIGTER
MAKELAARS OG

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

Specificaties



Bouwjaar:	1921
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	368 m ³
Woonoppervlakte:	100 m ²
Perceeloppervlakte:	215 m ²
Overige inpandige ruimte:	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	4 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel 2022
Energielabel:	C

Omschrijving

Karakter, sfeer en hedendaags wooncomfort komen prachtig samen in deze volledig gerenoveerde helft van een dubbel woonhuis uit 1921. Gelegen aan de hoek van de karakteristieke Nachtegaallaan en Lindenlaan, in een geliefde woonomgeving nabij het centrum van Baarn, biedt deze woning een unieke combinatie van authentieke uitstraling en hoogwaardige afwerking. De zonnige tuin rondom de woning, de royale vrijstaande stenen schuur en de eigen grindoprit maken het geheel compleet.

De woning is in 2021/2022 grondig gerenoveerd en uitgebouwd, waarbij veel aandacht is besteed aan comfort, luxe en duurzaamheid. Tegelijkertijd zijn karakteristieke details zoals de originele paneeldeuren behouden gebleven. De gehele woning is strak gestuct en voorzien van een hoog afwerkingsniveau. Daarnaast beschikt de woning over een uitgebreid domoticasysteem, elektrische gordijnen en elektrische rolgordijnen. Het gezellige centrum van Baarn, het Hertenkamp, scholen, speeltuintjes en de bossen bevinden zich op korte afstand. Ook het NS-station en de uitvalswegen naar de A1 en A27 zijn uitstekend bereikbaar.

INDELING

Entree, hal met vaste kast en meterkast, royale en lichte woonkamer voorzien van inbouwspots en een grote schuifpui naar de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van een PVC-visgraatvloer en een Mitsubishi airconditioningsysteem. Luxe open keuken met kookeiland, Bora kookplaat, wijnklimaatkast, vaatwasser, koelkast, ATAG combi-stoomoven en Quooker. Vanuit de keuken toegang tot de ruime kelder. Praktische bijkeuken met stook- en wasruimte, stijlvol toilet met fonteintje en vloerverwarming, vaste lage kast en achterdeur naar de tuin.

1 E VERDIEPING

Overloop met vaste kast en vlizotrap naar de bergvlieving, slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast en dakkapel, stijlvolle badkamer (2022) voorzien van ligbad, ruime inloofdouche, wastafelmeubel, 2e toilet en vloerverwarming. 2e ruime slaapkamer aan de achterzijde met brede dakkapel. Beide slaapkamers zijn voorzien van een Mitsubishi airconditioningsysteem.

BERGVLIERING

Praktische bergvlieving bereikbaar via vlizotrap.

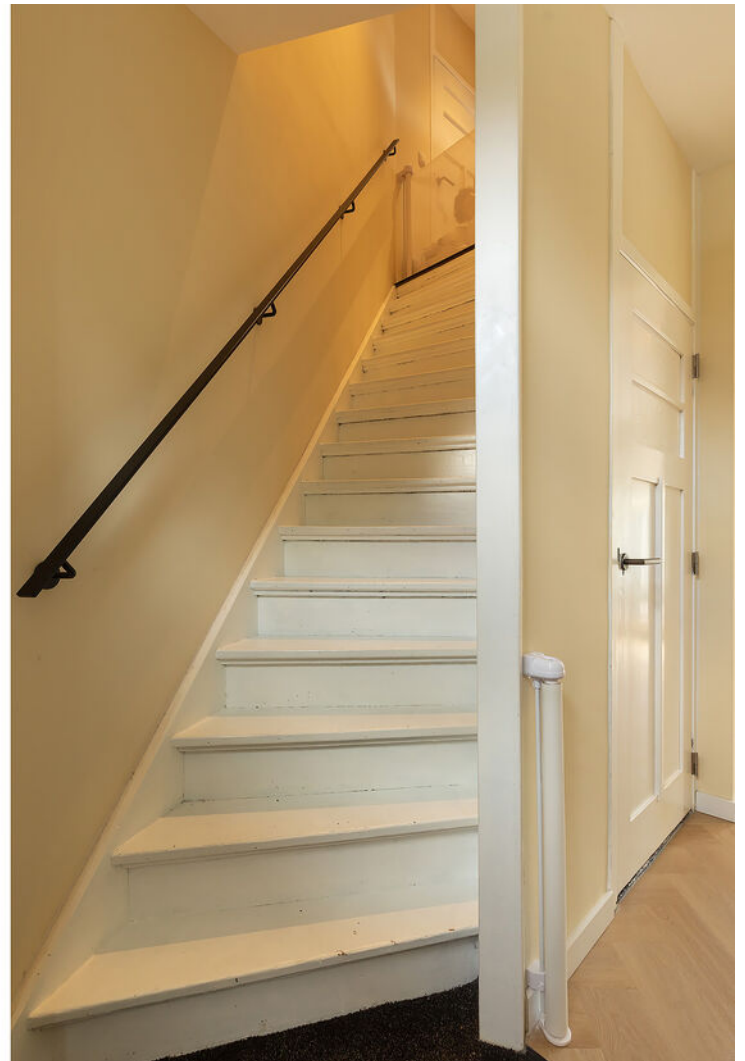
TUIN

Verzorgde en volledig vernieuwde tuin rondom de woning met een zonnige ligging op het oosten en zuiden. Via het pad langs de woning bereikt u de royale vrijstaande stenen fietsenschuur. De tuin biedt veel privacy en beschikt over een eigen grindoprit.

KENMERKEN

- bouwjaar 1921
- woonoppervlakte 100 m²
- volledig gerenoveerd en uitgebouwd in 2021/2022
- luxe keuken (2022) met kookeiland, Bora, Quooker en combi-stoomoven
- stijlvolle badkamer (2022) met vloerverwarming
- PVC-visgraatvloer op de begane grond
- Mitsubishi airconditioningsysteem in de gehele woning (2022)
- Intergas combiketel (2022)
- domotica-installatie (2022)
- elektrische gordijnen en rolgordijnen
- alarm- en camerasysteem aanwezig
- royale vrijstaande stenen schuur
- zonnige tuin rondom met eigen grindoprit
- gelegen nabij centrum, scholen, bossen en NS-station



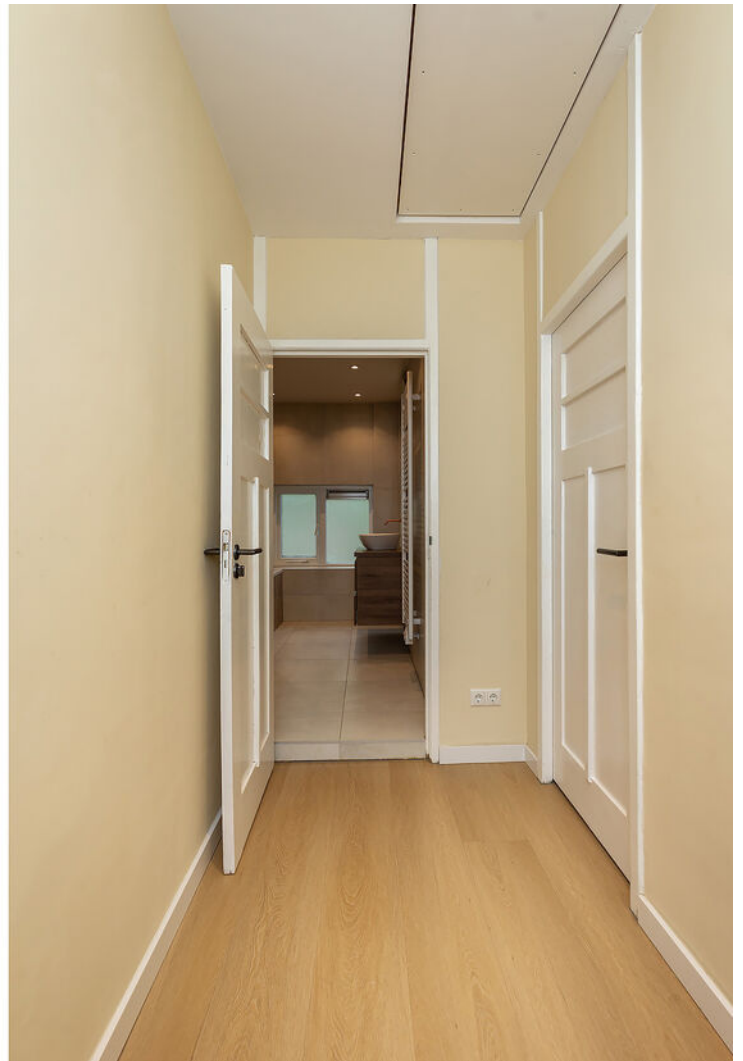






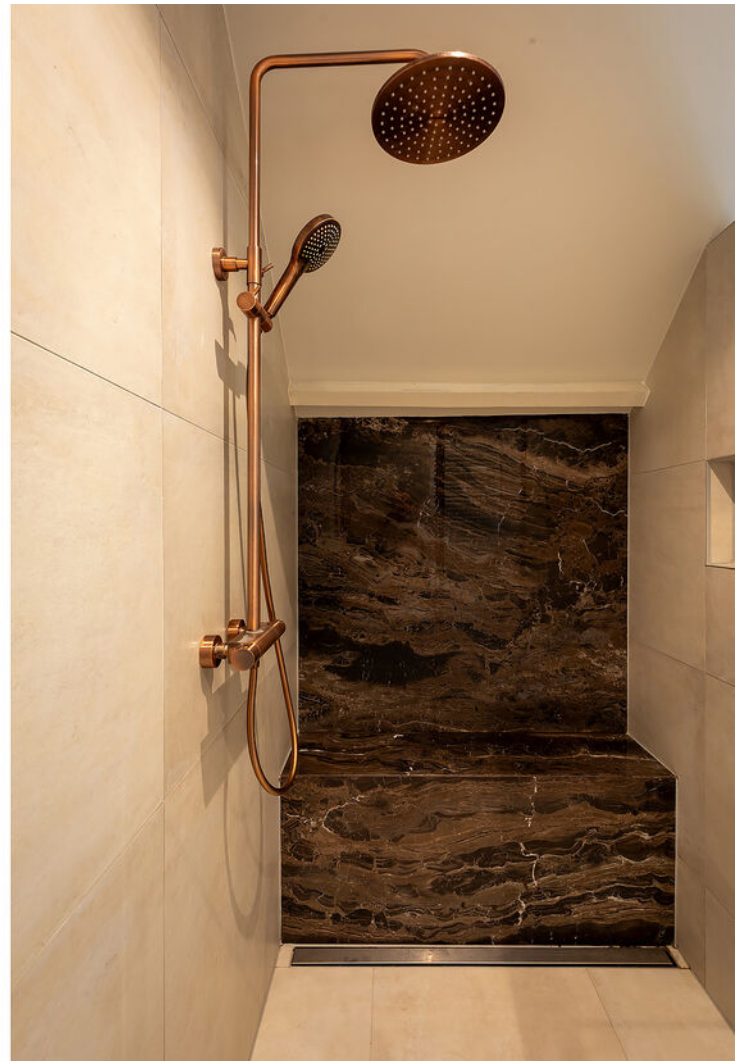














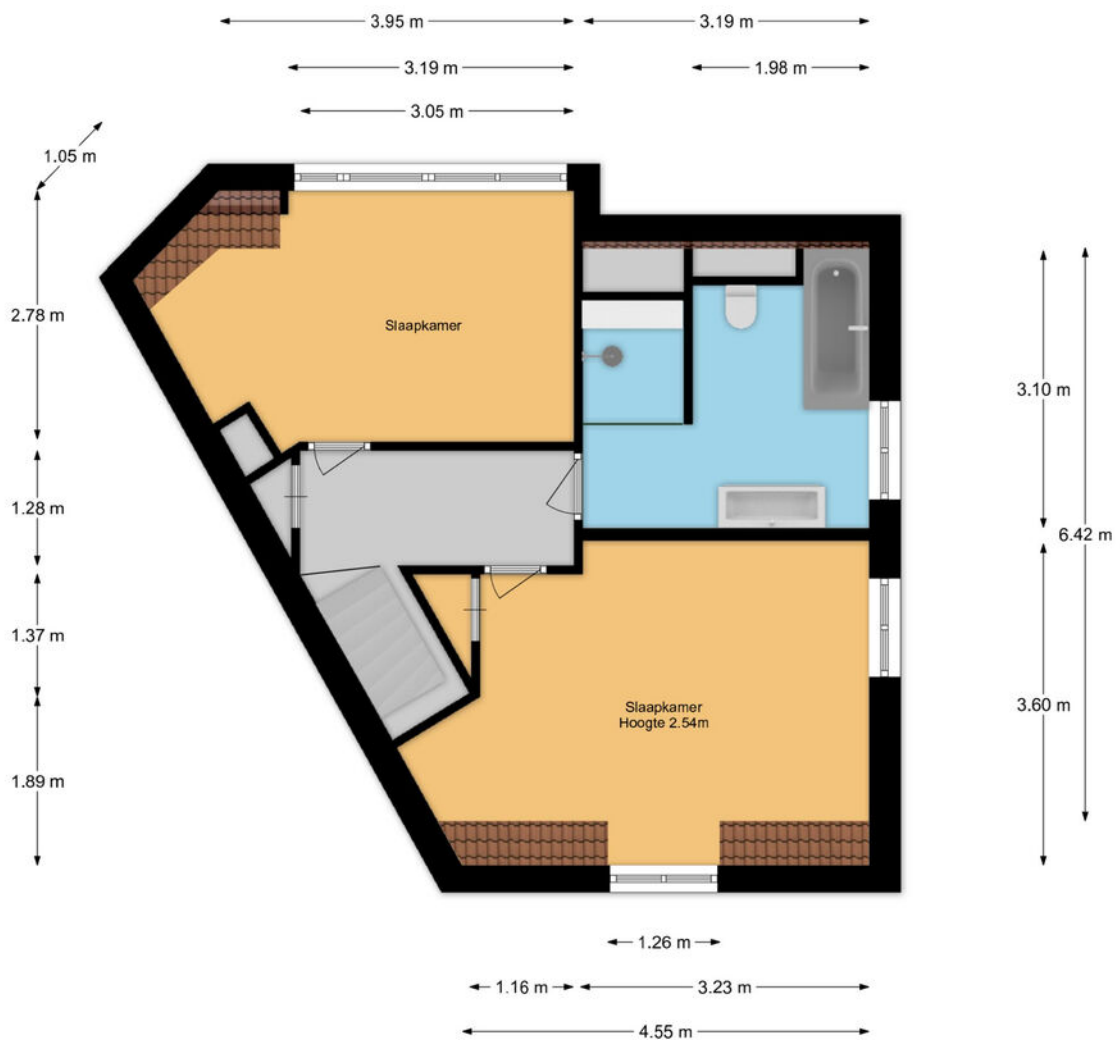




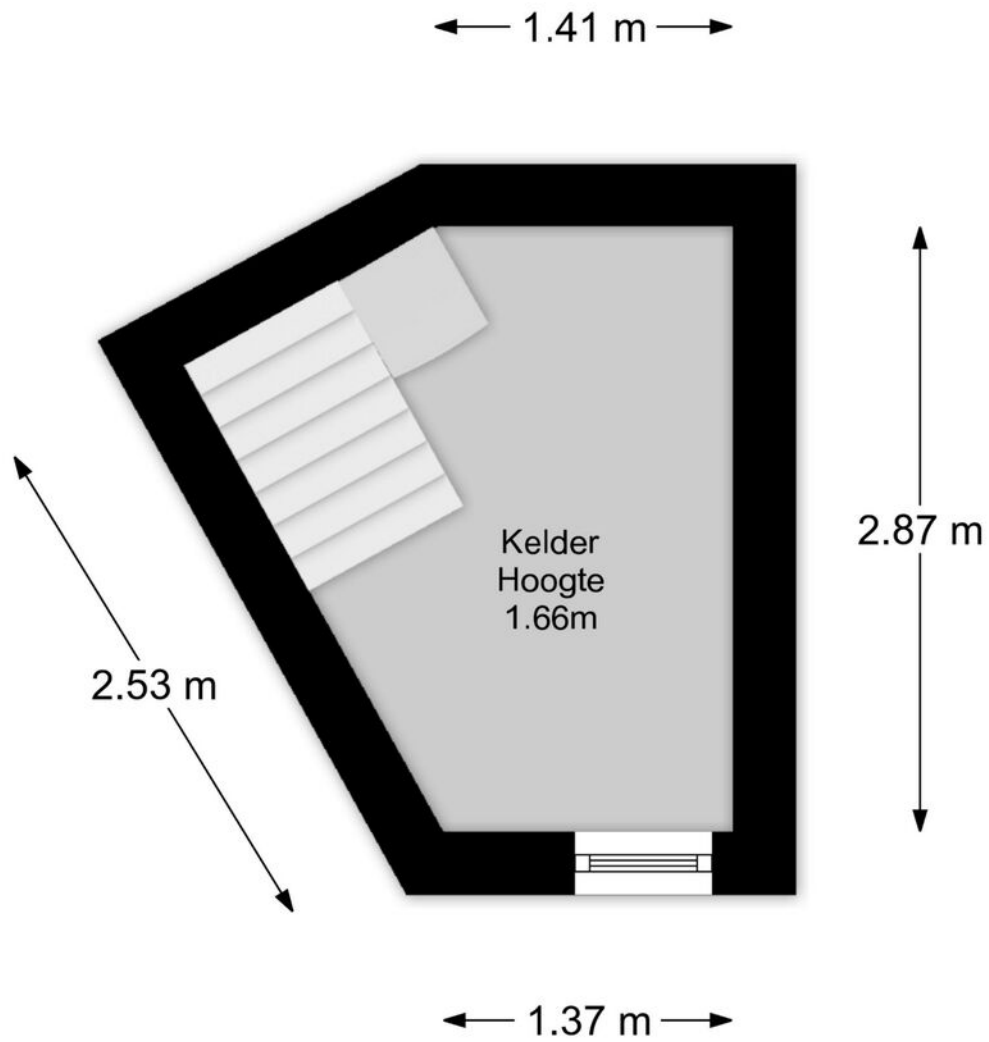
Plattegrond



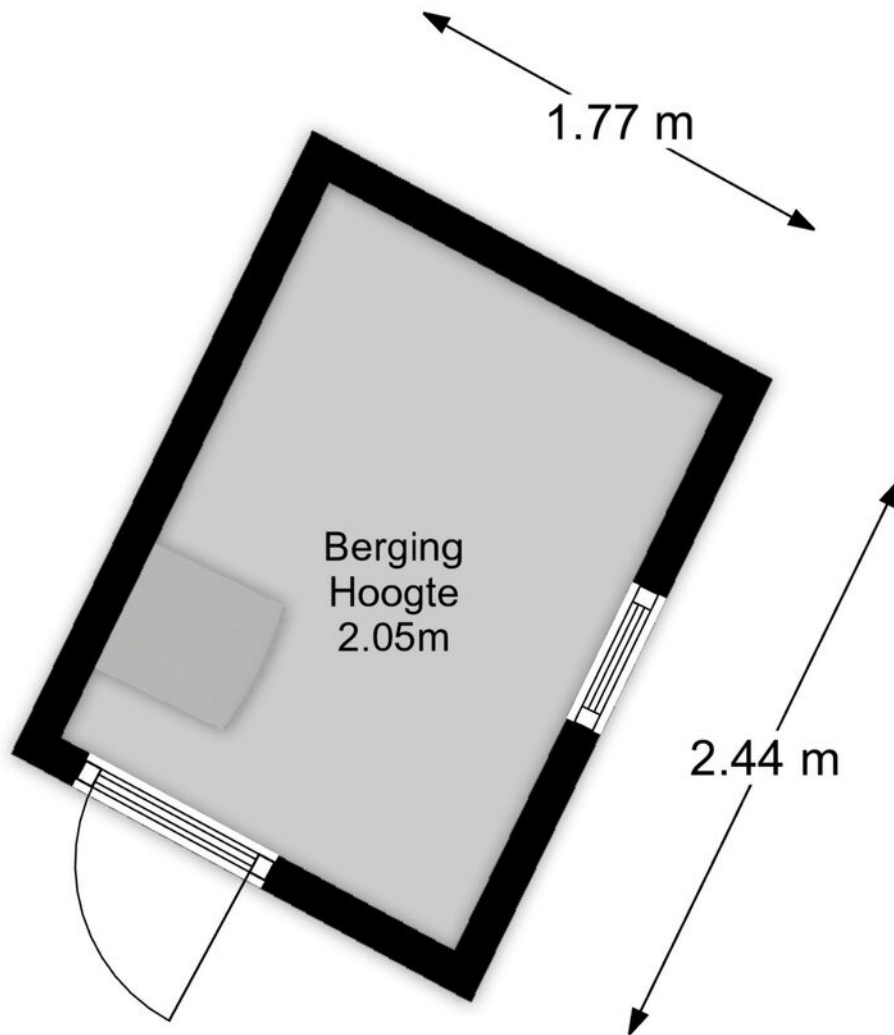
Plattegrond



Plattegrond



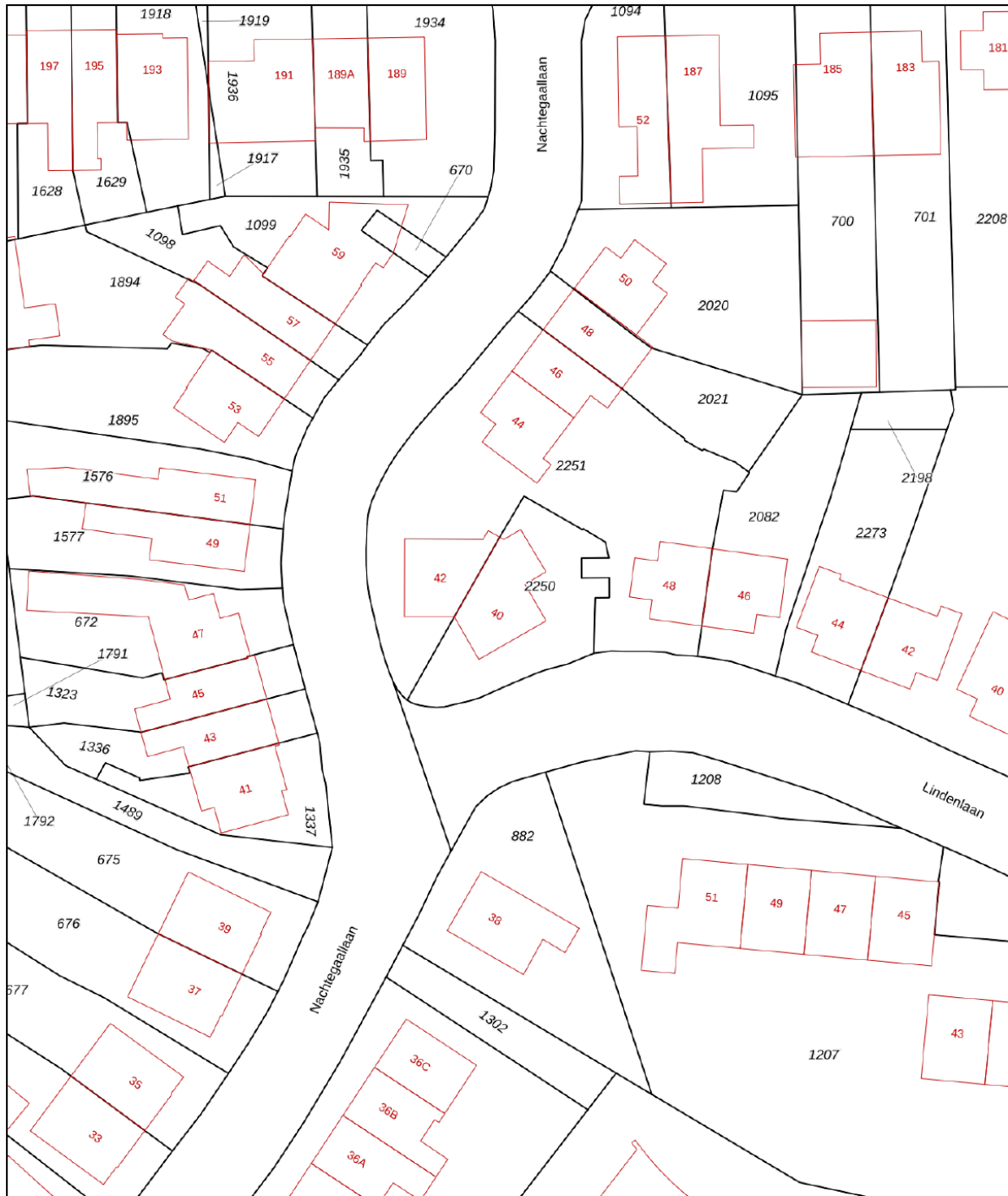
Plattegrond




Kadastrale kaart

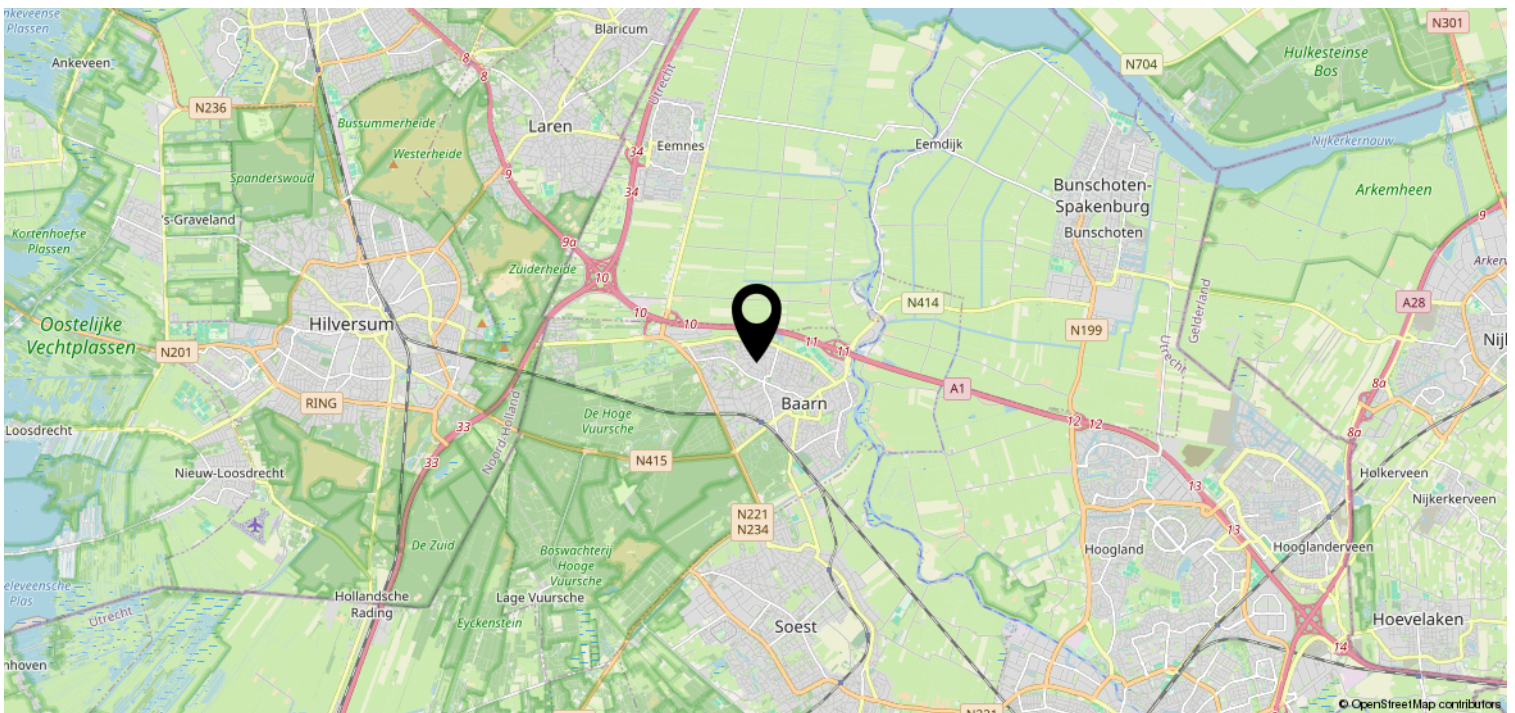
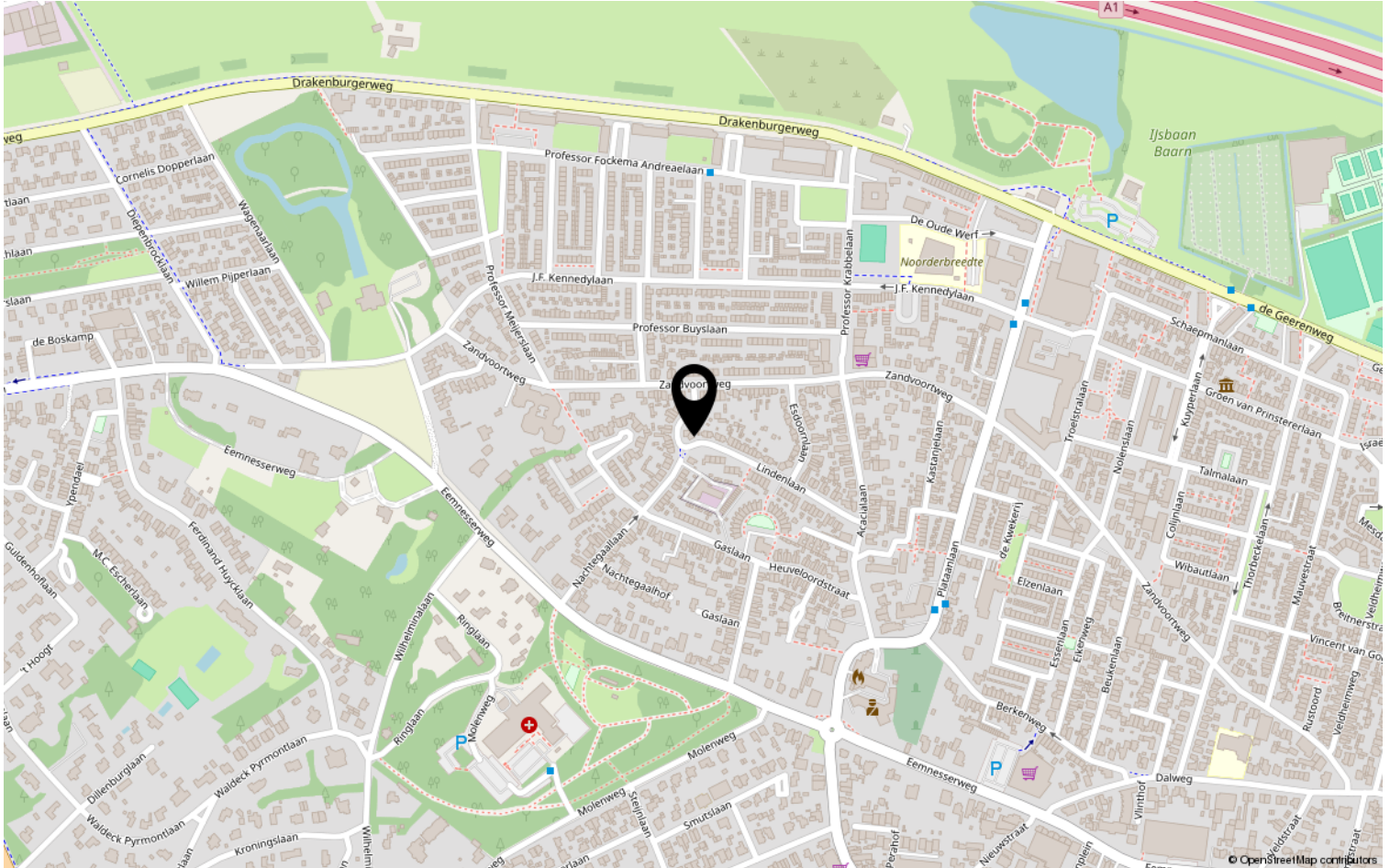
Kadastrale kaart

Uw referentie: 223



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2250</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.rigter.nl



Nachtegaallaan 40, Baarn



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

