



Gegenereerd d

www.laanstraat56.nl

Laanstraat 56 B, Baarn

Vraagprijs € 795.000,- kosten koper



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966



Kenmerken

Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	390 m ³
Bouwjaar	2026
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A+



Omschrijving

Recent gebouwd, energielabel A+, turn key en een verrassend grote eigen tuin: Laanstraat 56b is een appartement dat op meerdere punten opvalt. Niet alleen door de ligging aan de achterkant van de gezellige winkelstraat, maar vooral door de combinatie van nieuw wooncomfort, luxe afwerking en buitenruimte.

Dit 4-kamer parterre-appartement is circa 115 m² groot en tot in detail hoogwaardig afgewerkt. Denk aan vloerverwarming, een doorlopende pvc-vloer, strak gestucte én geschilderde muren en plafonds, fraaie ramen, een luxe keuken met kookeiland en twee stijlvol uitgevoerde badkamers. Alles is recent gebouwd, verduurzaamd en klaar voor direct gebruik. Geen verbouwing, geen schilderwerk, geen concessies: hier komt geen kwast meer aan te pas. Dit is turn key wonen met het comfort dat je anno 2026 mag verwachten.

En dan de tuin. Die maakt dit appartement echt bijzonder. Hier heb je een volwaardige eigen tuin met ruimte voor een groot terras, borders en een fijne plek om buiten te eten, te ontspannen of te tuinieren. Midden in Baarn, maar met verrassend veel privacy.

De ligging is bovendien praktisch en levendig tegelijk. De Brink, winkels, restaurants, theater/bioscoop, bibliotheek en het station liggen allemaal op loopafstand. Je woont centraal, maar net uit de drukte.

Indeling

Via de eigen voordeur aan de zijgevel kom je binnen in de ruime hal met meterkast, met zicht op het lichte atrium. De royale woonkamer heeft strak afgewerkte lichte muren en plafonds, veel lichtinval en openslaande deuren naar de tuin. De luxe open keuken met kookeiland vormt een stijlvolle blikvanger en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot een luxe badkamer met inloopdouche en toilet, met een doorloop naar de slaapkamer. Deze slaapkamer heeft eveneens openslaande deuren naar de tuin.

Rechts van de keuken bevindt zich een tweede slaap-/werkkamer met toegang tot de tweede luxe badkamer. Deze is uitgevoerd met ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. Aansluitend ligt nog een derde kamer, met openslaande deuren naar het atrium. Een fijne extra ruimte voor werken, logeren, hobby's of als rustige plek voor jezelf. Tevens is er een handige wasruimte.

Afwerking

Het appartement is uitstekend geïsoleerd en gebouwd met hoogwaardige materialen. De strak gestucte en geschilderde plafonds en muren, de fraaie donkere ramen en de doorlopende pvc-vloer met vloerverwarming zorgen voor een rustige en comfortabele basis.

De keuken is luxe uitgevoerd met een royaal kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. De badkamers zijn betegeld met grote chique tegels en voorzien van luxe sanitair. De afwerking is smaakvol, modern en zorgvuldig op elkaar afgestemd.

De tuin

De tuin is een van de grote verrassingen van dit appartement. Er is ruimte voor verschillende terrassen, een royale eettafel, een loungehoek en groen voor wie graag tuiniert. Een eigen buitenruimte van dit formaat, op zo'n centrale locatie, maakt Laanstraat 56b bijzonder aantrekkelijk.



KENMERKEN

- Recent gebouwd en volledig instapklaar
- Woonoppervlakte circa 115 m²
- Gasloze woning
- Energielabel A+
- Turn key en high end afgewerkt
- Strak gestucte en geschilderde muren en plafonds
- Grote eigen tuin
- Luxe keuken met kookeiland
- Twee luxe badkamers
- Meerdere slaap-/werk-/logeerkamers
- Doorlopende pvc-vloer met vloerverwarming
- Eigen tuin en atrium
- Gelegen in de luwte van het centrum van Baarn
- De Brink, winkels, restaurants, theater/bioscoop, bibliotheek en station op loopafstand
- VvE in oprichting
- Kleinschalig complex met twee appartementen en een winkel



Plattegrond

Laanstraat 56B, Baarn
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







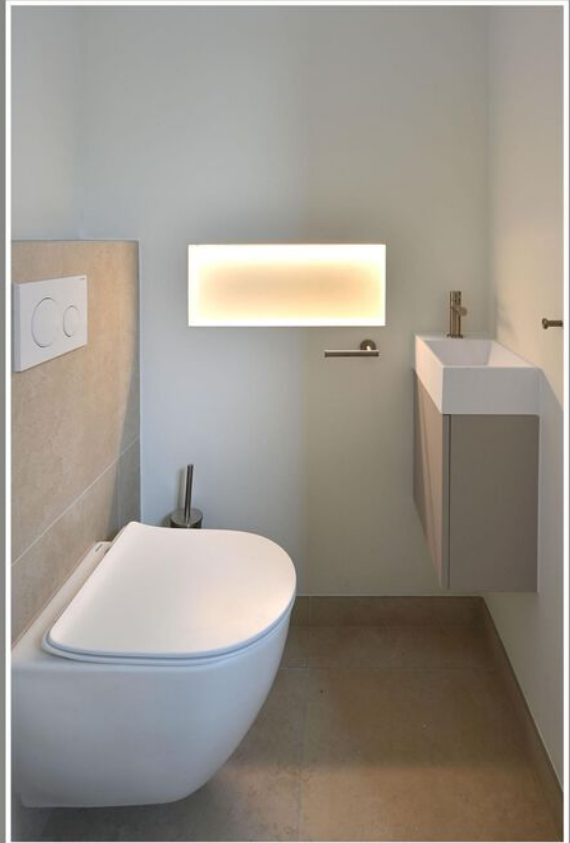












Plattegrond

Laanstraat 56B, Baarn
Situatie



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Gegevoerd door AI



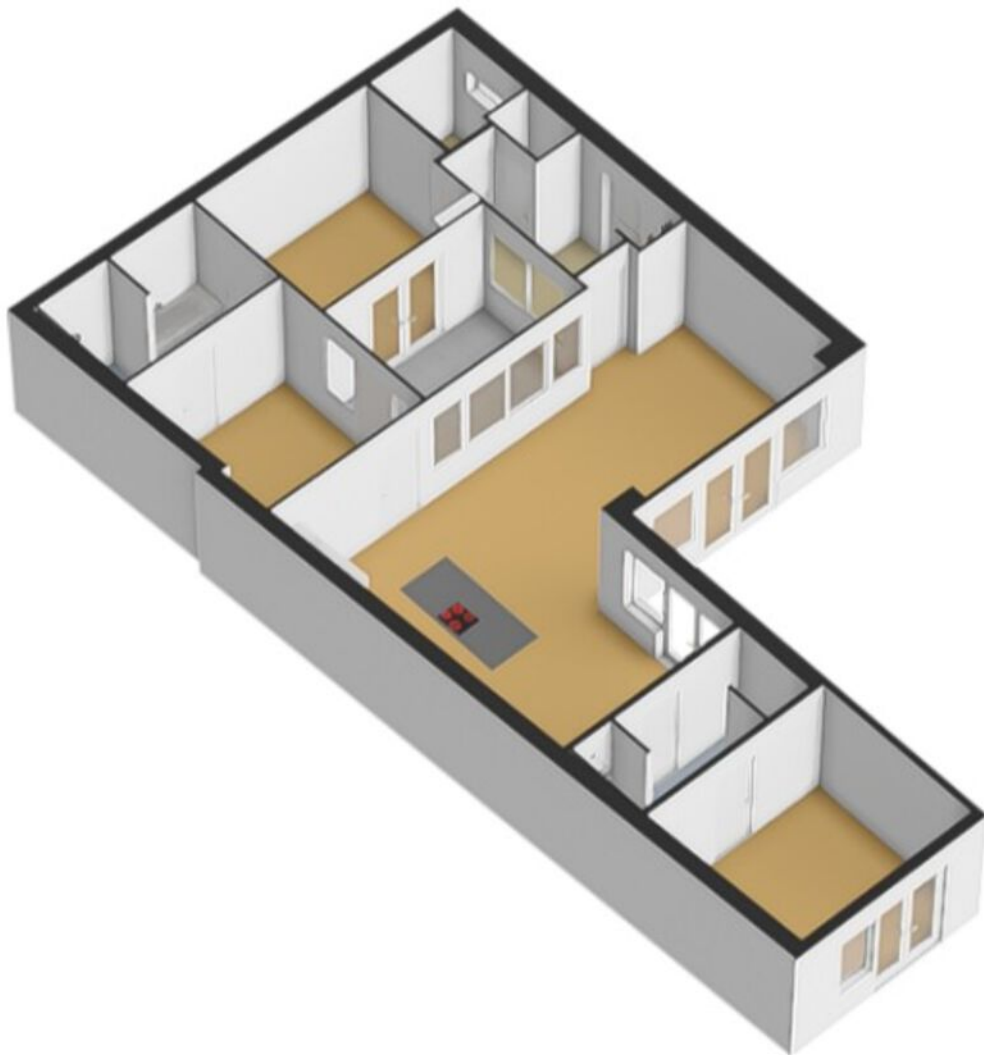




Gegeneerd door AI



Plattegrund



Locatie



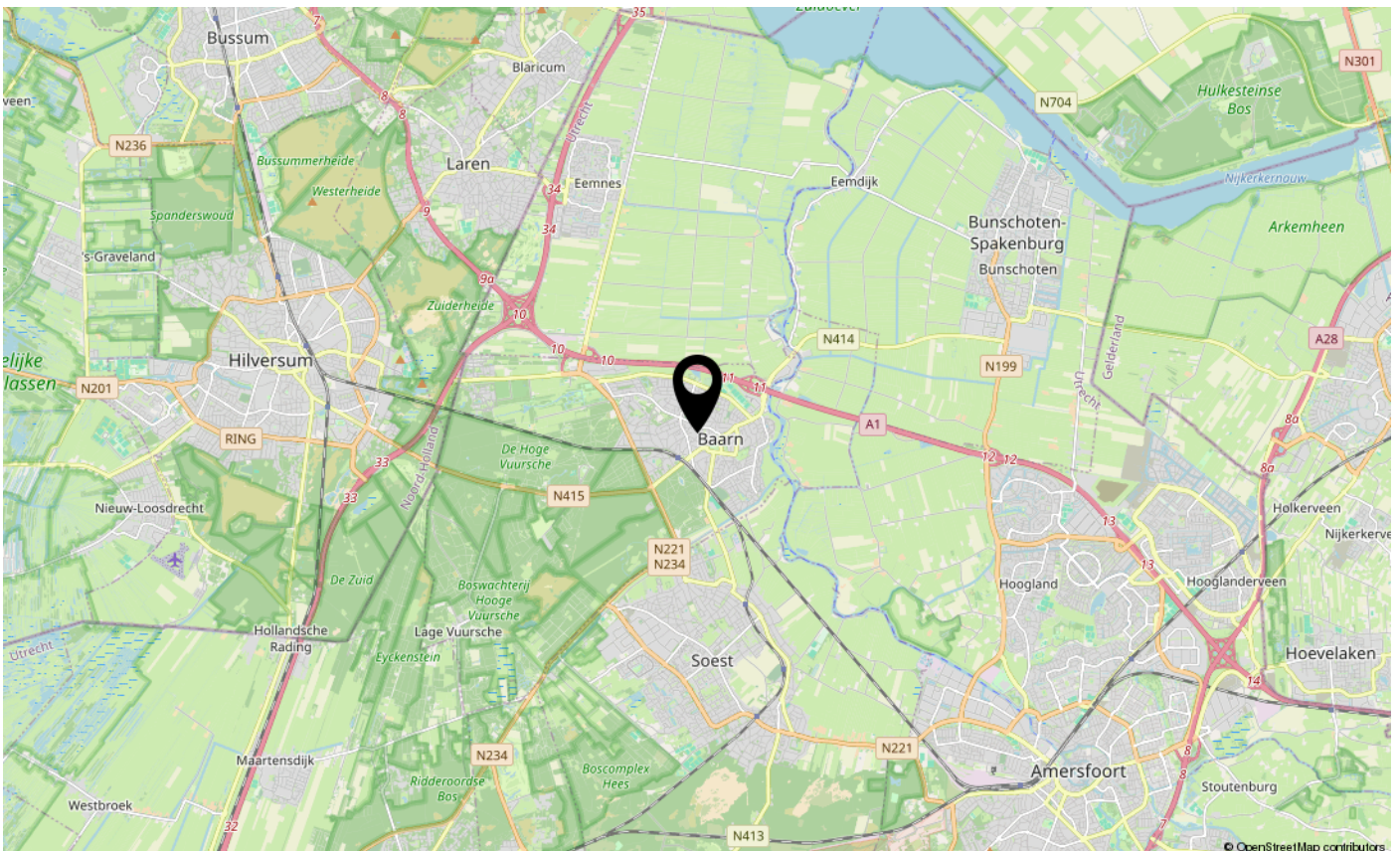
Centrum

Als je in deze wijk woont, liggen alle voorzieningen zoals de winkels, het station NS, de bibliotheek en scholen op loop- en fietsafstand. Er zijn mooie 'woon'straten, waar veel jonge gezinnen en ouderen wonen.

Type woningen: in het centrum zijn begin vorige eeuw mooie villa's gebouwd. Later zijn er jaren dertig woningen bijgekomen, aangevuld met meer recentere woningen en appartementengebouwen. Voorzieningen: alles ligt op loopafstand.

De uitvalswegen en de bossen zijn snel en makkelijk bereikbaar.

Straten: o.a. Dalweg, Veldstraat, Mollerusstraat, Laanstraat, Burgemeester Penstraat, Ruysdaelhof.



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'.

Vorbehoud 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.



Clausules

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte

Het verkochte is ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. Deze meetinstructie is afgeleid van de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper stelt koper in de gelegenheid de maatvoering in de woning zelf op te meten en te controleren in de periode tot het verstrijken van de bedenktijd. Daarna kan geen beroep jegens verkoper of verkopende makelaar gedaan worden als het werkelijke oppervlak afwijkt van de verkoopinformatie.

Nooit gewoond

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen.

Vereniging van Eigenaars in oprichting

Koper is ermee bekend dat de Vereniging van Eigenaars ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst nog in oprichting is en dat er nog geen sprake is van een volledig actieve VvE met onder meer een definitieve begroting, vastgesteld reservefonds, meerjarenonderhoudsplan en/of definitieve servicebijdrage, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Koper aanvaardt deze situatie uitdrukkelijk en verklaart ermee bekend te zijn dat de verdere oprichting, inrichting en activering van de VvE na levering zal plaatsvinden. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verdere inrichting, besluitvorming of het functioneren van de VvE na levering.

Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen en feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van zijn mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen en feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.





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

