



[www.miedemahof4.nl](http://www.miedemahof4.nl)

## Miedemahof 4, Baarn

Vraagprijs € 850.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966



## Kenmerken

Woonoppervlakte	137 m <sup>2</sup>
Inhoud	489 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2017
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Energie label	A



# Omschrijving

---

Aan een rustig hofje, in de luwte van het centrum van Baarn en op korte afstand van de Brink, staat deze hoek-hofwoning uit 2017. Een ruime en comfortabele woning met een vrij gelegen achtertuin over de volle breedte van het huis, twee eigen parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage en een berging.

De woning heeft een karakteristieke uitstraling met een hoge kap, overstekken en dakkapellen. Daarnaast is het huis praktisch en onderhoudsarm, met energielabel A, kunststof kozijnen en 6 zonnepanelen. Door de opzet van de begane grond is levensloopbestendig wonen hier goed denkbaar.

De woning is breder en ruimer dan de voorzijde doet vermoeden. De woonkamer is licht, royaal en heeft op meerdere plaatsen zicht op de tuin. Juist de combinatie van ruimte, centrale ligging en een eigen tuin maakt dit huis bijzonder.

## Indeling

### Begane grond

Ruime entree met meterkast, toilet en garderobenis.

De woonkamer is royaal van formaat, ruim 55 m<sup>2</sup>, en heeft grote raampartijen aan de tuinzijde. De ruimte biedt onder andere plaats aan een comfortabele zithoek met gashaard en staat via de schuifpui mooi in verbinding met de tuin. De open keuken is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Aan de achterzijde bevindt zich een extra hoek, geschikt als tv-, werk- of leesplek. Vanuit deze ruimte is er toegang tot de serre en de tuin.

### Eerste verdieping

Overloop, een ruime hoofslaapkamer met dakkapellen en kastenwand, een tweede ruime slaapkamer met dakkapel en een derde kamer die geschikt is als logeer-, werk- of hobbykamer. In deze kamer bevinden zich ook de cv-opstelling en de aansluiting voor de wasmachine.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche en twee wastafels. Het toilet is separaat.

## Tuin

De achtertuin ligt vrij achter de woning en loopt over de volle breedte van het huis. De tuin is verzorgd aangelegd en heeft meerdere terrassen, waardoor er op verschillende momenten van de dag een zonnige plek te vinden is.

## Ligging

De Miedemahof ligt rustig en besloten, maar toch centraal in Baarn. De Brink, de winkelstraat, horeca en voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen liggen op korte loopafstand. Ook de bereikbaarheid is goed. De uitvalswegen richting de provinciale wegen en de A1 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.



# Kenmerken

---

- Hoek-hofwoning uit 2017
- Rustig gelegen hofje nabij de Brink
- Mogelijkheid voor levensloopbestendig wonen
- Energielabel A, geldig tot 08-05-2036
- 6 zonnepanelen
- Kunststof kozijnen
- Twee eigen parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeerkelder
- Berging in de onderbouw
- De woning maakt deel uit van een VvE
- Servicekosten: € 245,- per maand



# Plattegrond

Miedemahof 4 Baarn  
Begane grond



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















# Plattegrond

Miedemahof 4 Baarn  
1e verdieping



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













# Locatie



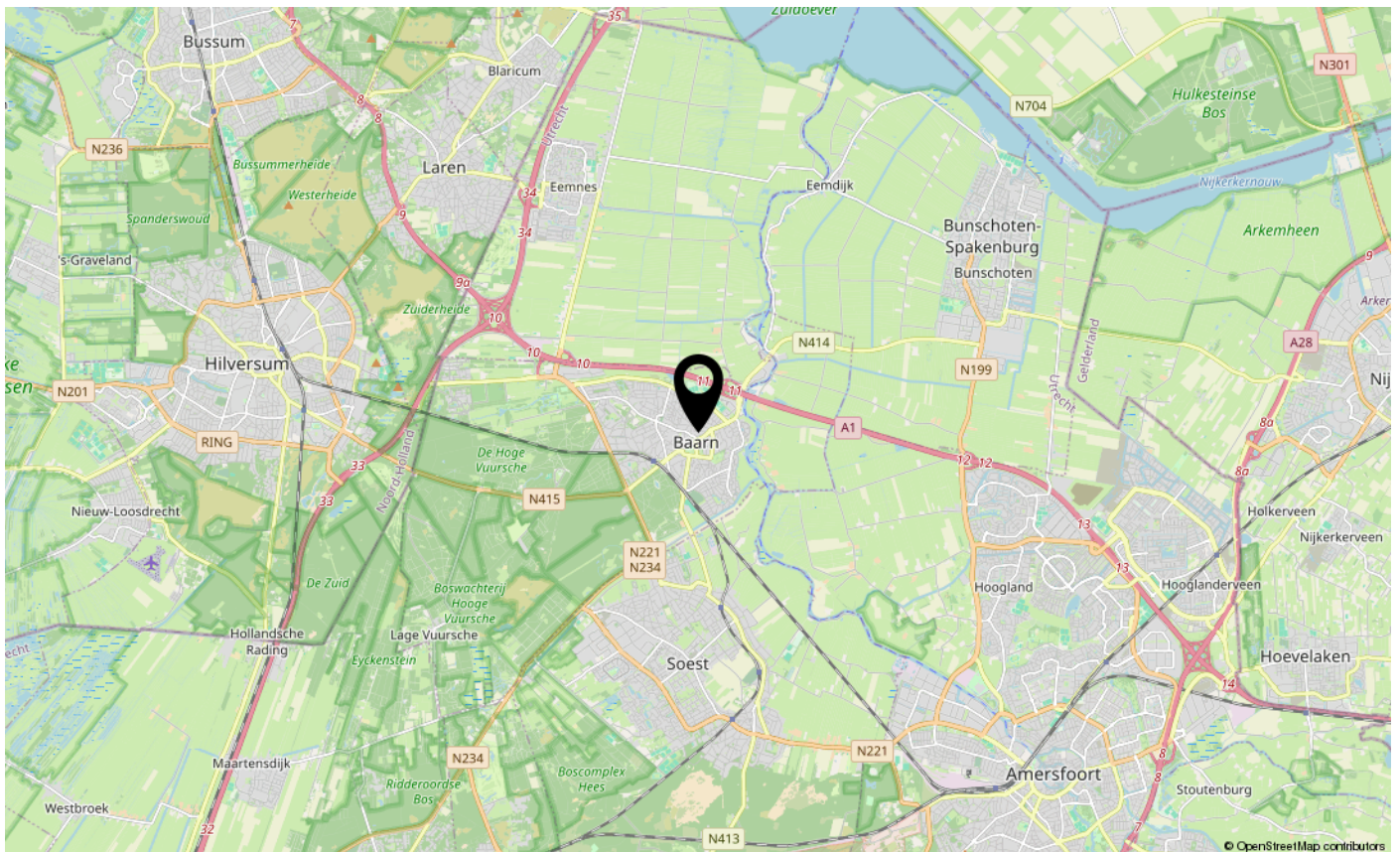
## Centrum

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.

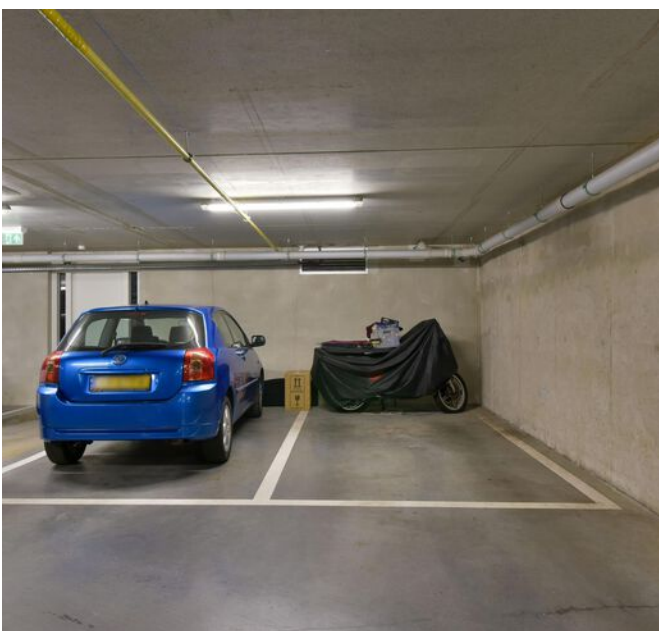
Type woningen: in het centrum zijn begin vorige eeuw mooie villa's gebouwd. Later zijn er jaren dertig woningen bijgekomen, aangevuld met meer recentere woningen en appartementengebouwen.

Voorzieningen: alles ligt op loopafstand. De uitvalswegen en de bossen zijn snel en makkelijk bereikbaar.

Straten: o.a. Dalweg, Veldstraat, Mollerusstraat, Burgemeester Penstraat, Miedemahof.








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: miedema4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2892	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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](http://www.vanberkummakelaars.nl)

