



[www.waldeckpyrmontlaan11.nl](http://www.waldeckpyrmontlaan11.nl)

## Waldeck Pyrmontlaan 11, Baarn

Vraagprijs € 1.895.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966





## Kenmerken

---

Woonoppervlakte	266 m <sup>2</sup>
Inhoud	1162 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1795 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1955
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	E



# Omschrijving

---

- Charmant landhuis op een prachtige plek in Hoog Baarn
- 
- Aan de prachtige Waldeck Pymontlaan in Baarn staat dit vrijstaande landhuis uit 1955 op een perceel van 1.795 m<sup>2</sup>. Een licht en prettig huis met veel leefruimte op de begane grond, een zonnig terras op het zuiden en een groene tuin met verschillende bossages. De dubbele garage, carport en rondgaande oprit op eigen terrein maken het geheel bovendien compleet.

Wat dit huis aantrekkelijk maakt, is de combinatie van ruimte, ligging en flexibiliteit. De indeling biedt volop mogelijkheden voor wie ruim wil wonen en comfort zoekt voor nu én later. Denk aan werken aan huis, slapen op de begane grond, ruimte voor gasten, mantelzorg of het creëren van een grote woonkeuken aansluitend aan de woonkamer.

## Indeling

Binnen voelt het huis licht en open. De woonkamer heeft een prettige maatvoering, een open haard, parketvloer en een schuifpui naar het terras. Vanaf hier kijk je fraai uit over de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Het terras ligt gunstig op het zuiden en is een heerlijke plek voor koffie in de ochtendzon, rustig lezen of een BBQ met vrienden.

De keuken ligt naast de woonkamer en is voorzien van apparatuur. Via de hal bereik je daarnaast een stahoge kelder, het toilet en een apart gedeelte met een slaapkamer en badkamer. Deze ruimte was eerder in gebruik als praktijkruimte en geeft het huis net dat extra's. Je kunt hier comfortabel slapen op de begane grond, werken zonder dat dit ten koste gaat van de woonruimte, of de indeling aanpassen aan een nieuwe woonwens.

Op de verdieping zijn meerdere slaapkamers aanwezig. Eén van de kamers was oorspronkelijk verdeeld in twee aparte kamers, waardoor de indeling relatief eenvoudig weer aan te passen is naar 4 slaapkamers. Verder zijn er twee badkamers, waaronder een badkamer die aansluit op de masterbedroom. Ook is er ruimte voor kleding of extra berging. Via een semi-vaste trap bereik je de zolder, waar nog een werkplek, logeerkamer of hobbyruimte kan worden gemaakt.

## Buiten

Aan de voorzijde ligt het huis iets beschut achter mooie struiken en een ruime, bestrate oprit. De dubbele garage is aan het huis verbonden en de carport bevindt zich aan de linkerzijde van de woning. Door de rondgaande oprit kun je gemakkelijk op eigen terrein parkeren en weer weggrijden.

De tuin rondom het huis is groen, volwassen en afwisselend aangelegd. Door de verschillende bossages ontstaat er privacy en diepte. Er is ruimte om te tuinieren, een fijne loungeplek te maken of op mooie avonden lang buiten te blijven zitten.

Het huis is goed onderhouden en biedt een fijne basis. Keuken en sanitair kunnen worden gemoderniseerd, waardoor je het geheel naar eigen smaak kunt afwerken.

Een charmant landhuis op een geliefde plek in Hoog Baarn, met ruimte voor wonen, werken en gasten. Een huis dat nu al prettig woont, maar ook volop kansen biedt om het helemaal eigen te maken.

## Ligging

De ligging in Hoog Baarn is bijzonder prettig: rustig, groen en toch dichtbij alles wat je dagelijks nodig hebt. Het Maarschalksbos ligt om de hoek en ook het centrum van Baarn, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Het NS-station ligt op enkele minuten fietsen, net als de bossen rondom Groeneveld.



# LIGGING EN KENMERKEN

---

## Ligging

De ligging in Hoog Baarn is bijzonder prettig: rustig, groen en toch dichtbij alles wat je dagelijks nodig hebt. Het Maarschalksbos ligt om de hoek en ook het centrum van Baarn, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Het NS-station ligt op enkele minuten fietsen, net als de bossen rondom Groeneveld.

## Kenmerken

- geliefde locatie in Hoog Baarn
- perceel van 1.795 m<sup>2</sup> eigen grond
- ruime voortuin met meerdere parkeerplaatsen en een rondgaande oprit op eigen terrein
- vrije achtertuin met goede bezonning
- zonnig terras op het zuiden
- stijlvolle jaren '50 bouwstijl
- dubbele garage
- carport aan de linkerzijde van de woning
- Wilhelminapark (Hoog Baarn) is een rijksbeschermd dorpsgezicht
- rustige, groene woonomgeving



# Plattegrond

Waldeck Pymontlaan 11, Baarn  
Begane grond



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











# Plattegrond

Waldeck Pymontlaan 11, Baarn  
1e verdieping



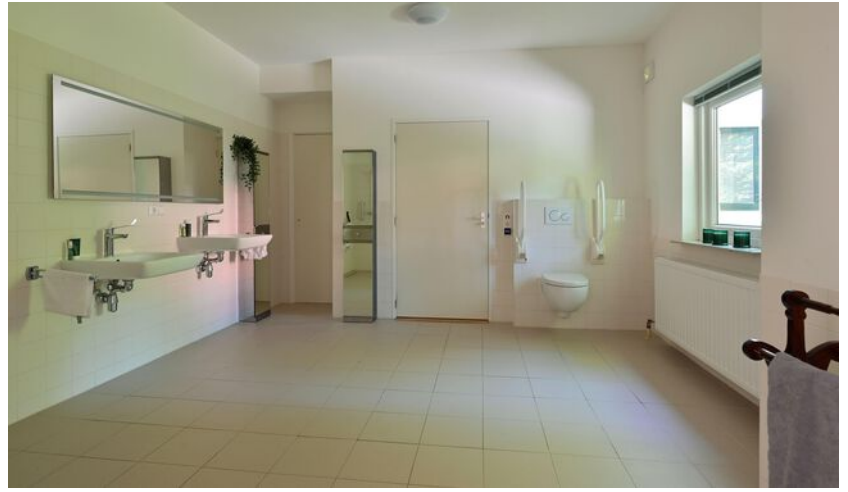
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





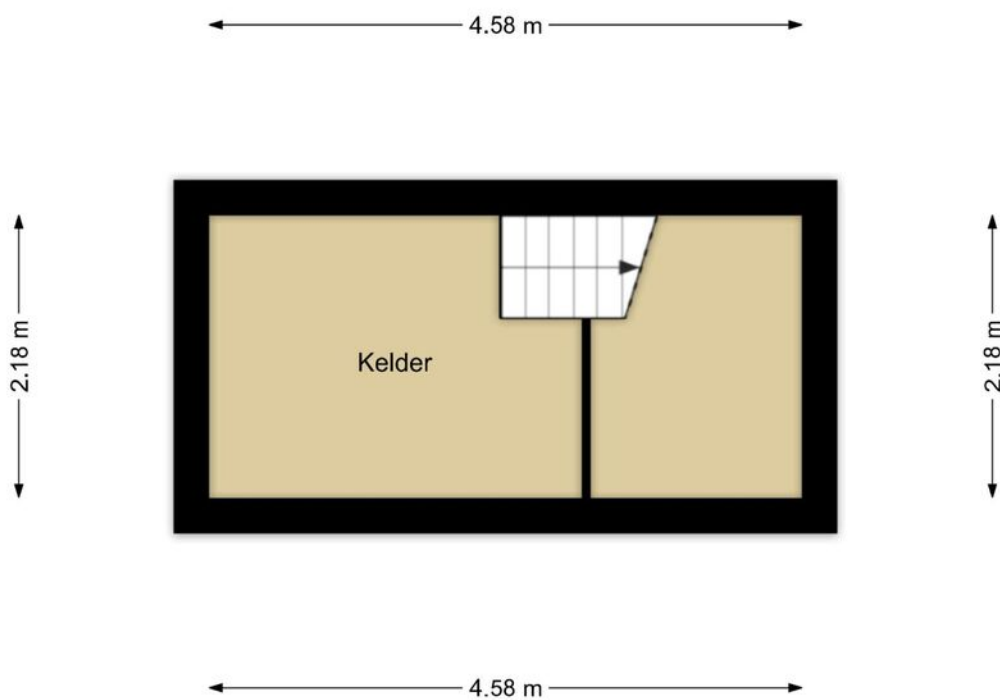






# Plattegrond

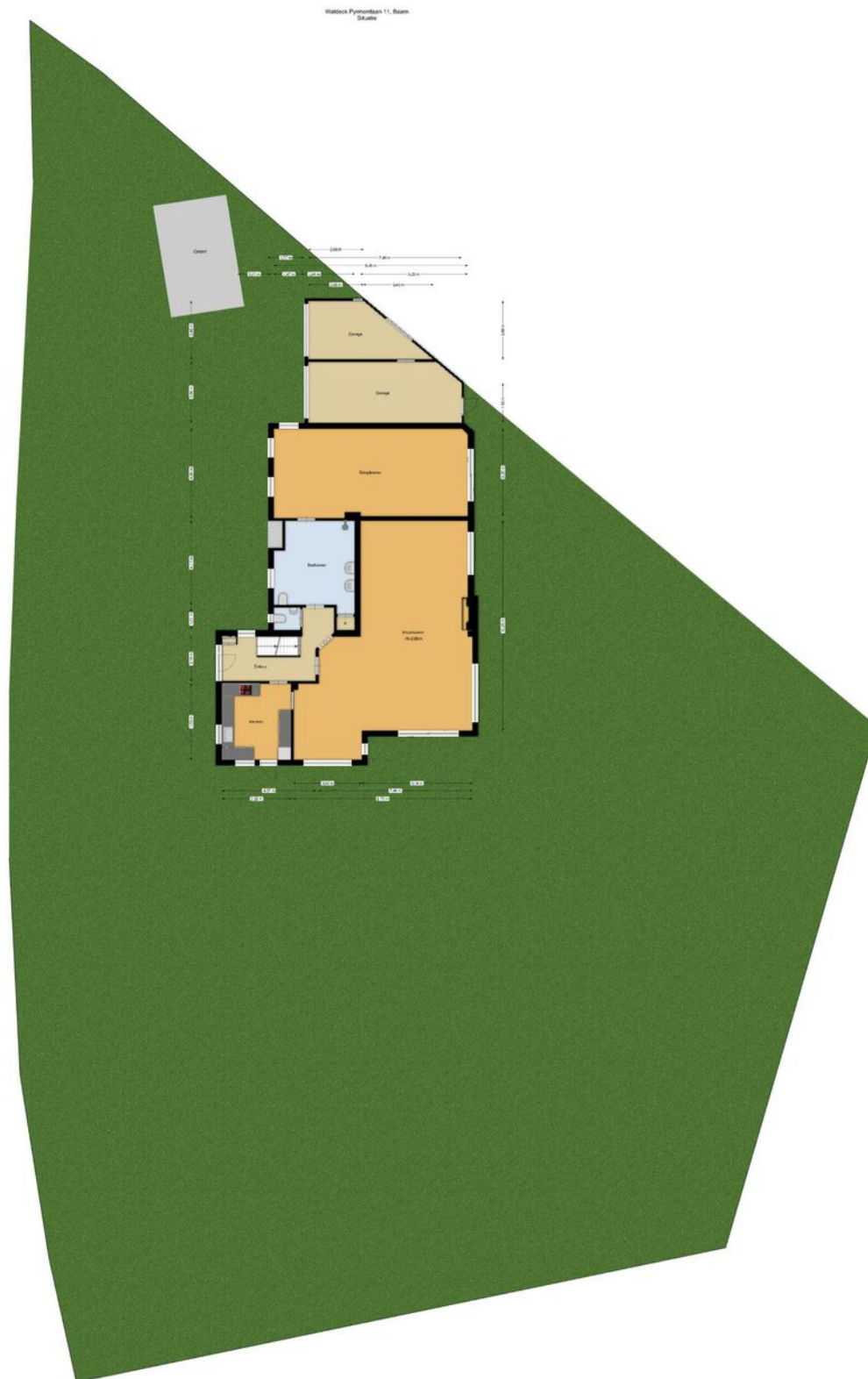
Waldeck Pymontlaan 11, Baarn  
Kelder



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



# Plattegrond







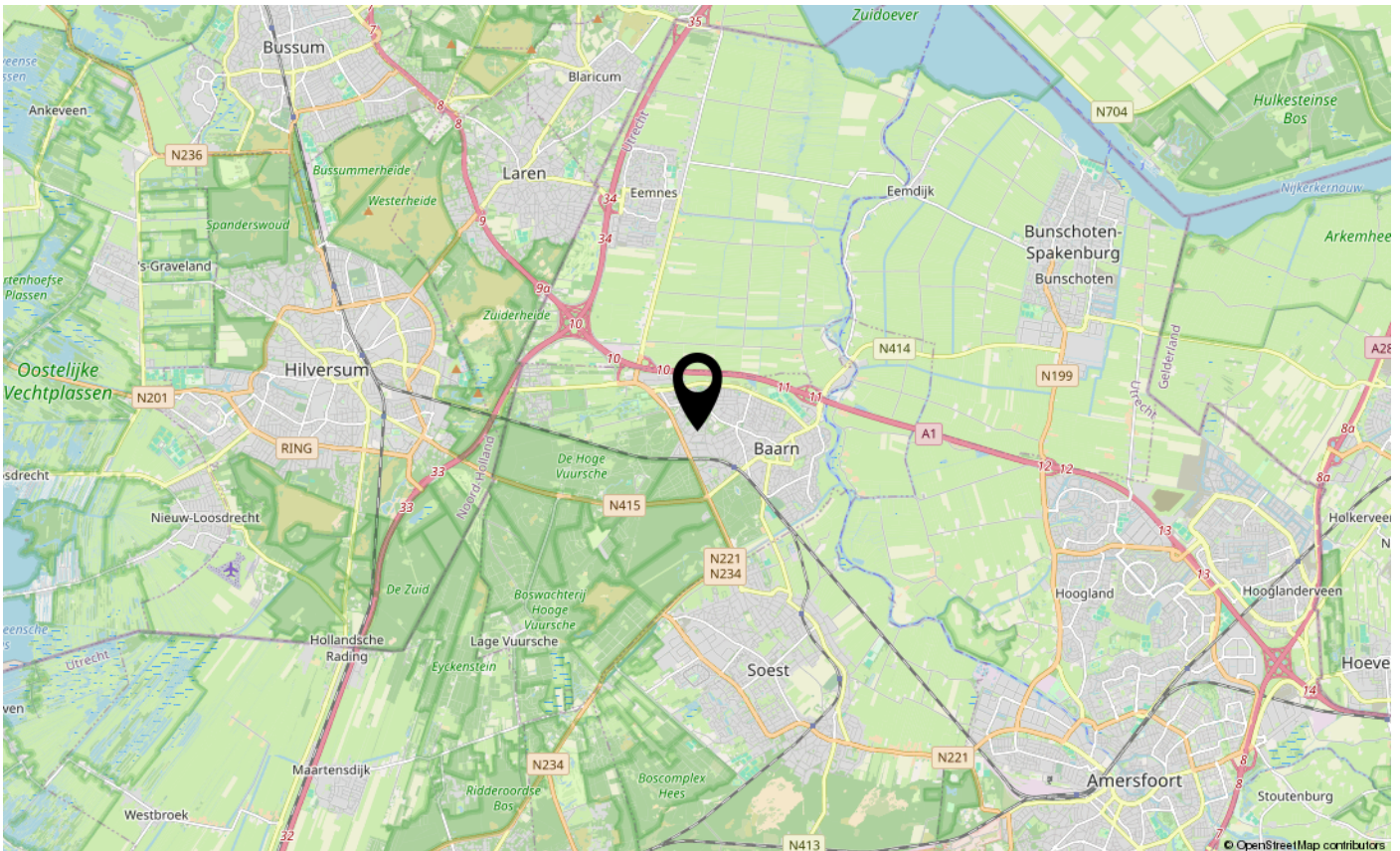
# Locatie



Wilhelminapark (Rijksbeschermd Dorpsgezicht).

Het Wilhelminapark is gesitueerd tussen de Gerrit van der Veenlaan, Wilhelminalaan en Ferdinand Huycklaan. De wijk is ruim opgezet, er staan veel oude bomen en de straten zijn breed. Dit is een aangename en rustige wijk om te wonen. Het Wilhelminapark wordt ook wel "Hoog Baarn" genoemd omdat het gebied hoger ligt dan de rest van Baarn. Middelpunt is de Wilhelminavijver. Er wonen in deze wijk veel gezinnen en ouderen.

Type woningen: er staan voornamelijk vrijstaande villa's uit begin vorige eeuw, een appartementencomplex en een enkel kantoorpand. Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loop- en fietsafstand. Deze wijk ligt centraal ten opzichte van de lagere en middelbare scholen. Uitvalswegen naar de A1 en de A27 zijn vlakbij. De bossen richting Soest en Hilversum liggen op loopafstand. Straten: o.a. Wilhelminalaan, Hertog Hendriklaan, Emmalaan, Waldeck Pymontlaan.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: waldeckpymontlaan11



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 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.





# 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

---

## Ouderdom

Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 70jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbest

Het is de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

## Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte

Het verkochte perceel is destijds door het Kadaster vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat de kadastrale omvang van dit perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen lopen en wat derhalve in de koop is inbegrepen. Het verkochte is tevens 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.

## Bouwkundige keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te laten inspecteren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

## 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.





# 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)

