



www.javastraat21.nl

Javastraat 21, Baarn

Vraagprijs € 897.500,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966



Kenmerken

Woonoppervlakte	157 m ²
Inhoud	514 m ³
Perceeloppervlakte	409 m ²
Bouwjaar	1974
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C





Omschrijving

Aan de geliefde Javastraat staat deze royale halfvrijstaande villa met een grote garage, eigen oprit en een diepe zonnige tuin op het zuidoosten. Een huis met verrassend veel ruimte, een prettige basis en volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen smaak te moderniseren.

De woning is altijd met veel zorg bewoond door de eerste eigenaren. Je voelt dat het een echt familiehuis is geweest: ruim, licht en praktisch ingedeeld, met een fijne woonkamer, aangebouwde eetkamer en een tuin die uitnodigt om veel buiten te leven. Tegelijkertijd is dit ook een huis voor kopers die zin hebben om plannen te maken. De afwerking vraagt op onderdelen om vernieuwing, maar juist daardoor kun je hier sfeer, comfort en indeling helemaal naar je eigen hand zetten.

Zo zou de keuken bijvoorbeeld kunnen worden verplaatst naar de uitbouw, waardoor een royale woonkeuken ontstaat met direct contact met het terras en de tuin. De huidige keukenruimte aan de voorzijde leent zich dan uitstekend als werkkamer, speelkamer of extra tv-kamer. Juist die combinatie van ruimte, locatie en flexibiliteit maakt dit huis interessant voor gezinnen, maar ook voor kopers die werk en wonen op een prettige manier willen combineren.

De tuin is een heerlijk verlengstuk van het huis. Door de ligging op het zuidoosten geniet je hier al vroeg op de dag van de zon en vind je gedurende de dag altijd wel een fijne plek om buiten te zitten. Of je nu graag uitgebreid buiten eet, kinderen wilt laten spelen of gewoon van rust en privacy houdt, deze tuin biedt daar alle ruimte voor.

Ook de ligging maakt dit huis extra aantrekkelijk. De Javastraat is een charmant klinkerlaantje op een bijzonder centrale locatie. De Brink met onder andere de Hema en diverse gezellige restaurants, de winkelstraat, het Cantonspark en de Pekingtuin liggen allemaal op loopafstand. Scholen, het NS-station, sportvoorzieningen en de polder met rivier de Eem bereik je eenvoudig met de fiets. Daarmee woon je hier heerlijk rustig, maar wel met alle voorzieningen en levendigheid van de stad dichtbij.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast en toilet met fonteintje. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken. De lichte woonkamer is voorzien van een open haard en een parketvloer en sluit mooi aan op de aangebouwde eetkamer. Vanuit hier geven de schuifpui en het zicht op de tuin extra licht en een prettig gevoel van ruimte.

Juist op de begane grond liggen mooie kansen om het huis een eigentijdse invulling te geven. De bestaande indeling biedt een goede basis, maar ook voldoende vrijheid om de woonruimtes anders te organiseren en beter te laten aansluiten op veranderende woonwensen.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn de slaapkamers op deze verdieping bereikbaar. Aan de voorzijde liggen twee ruime slaapkamers. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche, tweede toilet en wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer met wastafel. Ook hier geldt dat de ruimte en maatvoering prettig zijn, terwijl modernisering de verdieping weer helemaal van nu kan maken.

Tweede verdieping

Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime voorzolder met bergkast, cv-opstelling en wasmachineaansluiting, daarnaast een extra berging en een ruime zolderkamer. Ook deze verdieping biedt volop praktische ruimte en is geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals slapen, werken of hobbygebruik.

Een huis met een solide basis, veel ruimte en een fijne ligging, waar je met aandacht en eigen ideeën een heel persoonlijk thuis van kunt maken.



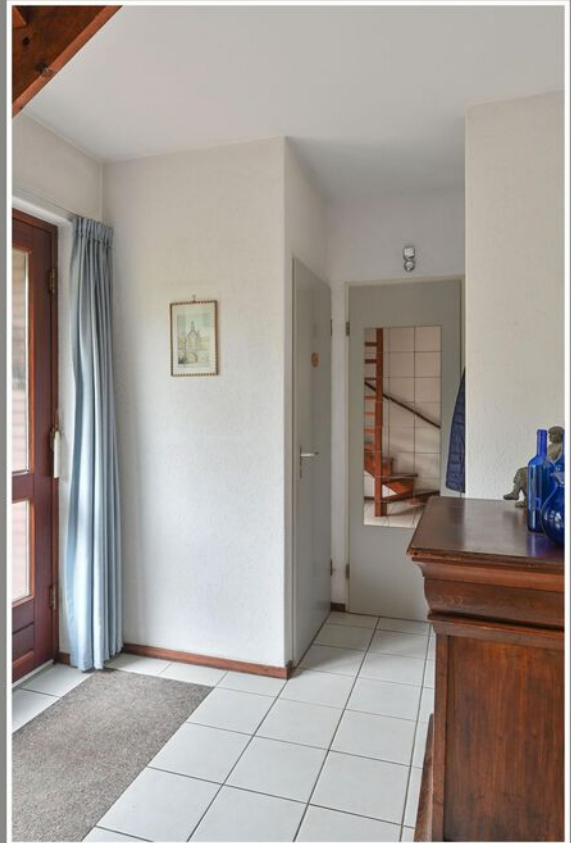
Plattegrond

Javastraat 21, Baarn
Begane grond



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







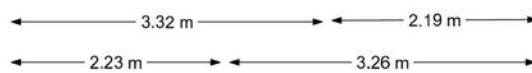
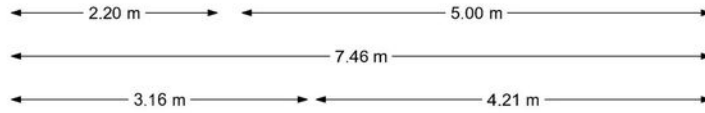






Plattegrond

Javastraat 21, Baarn
1e verdieping



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

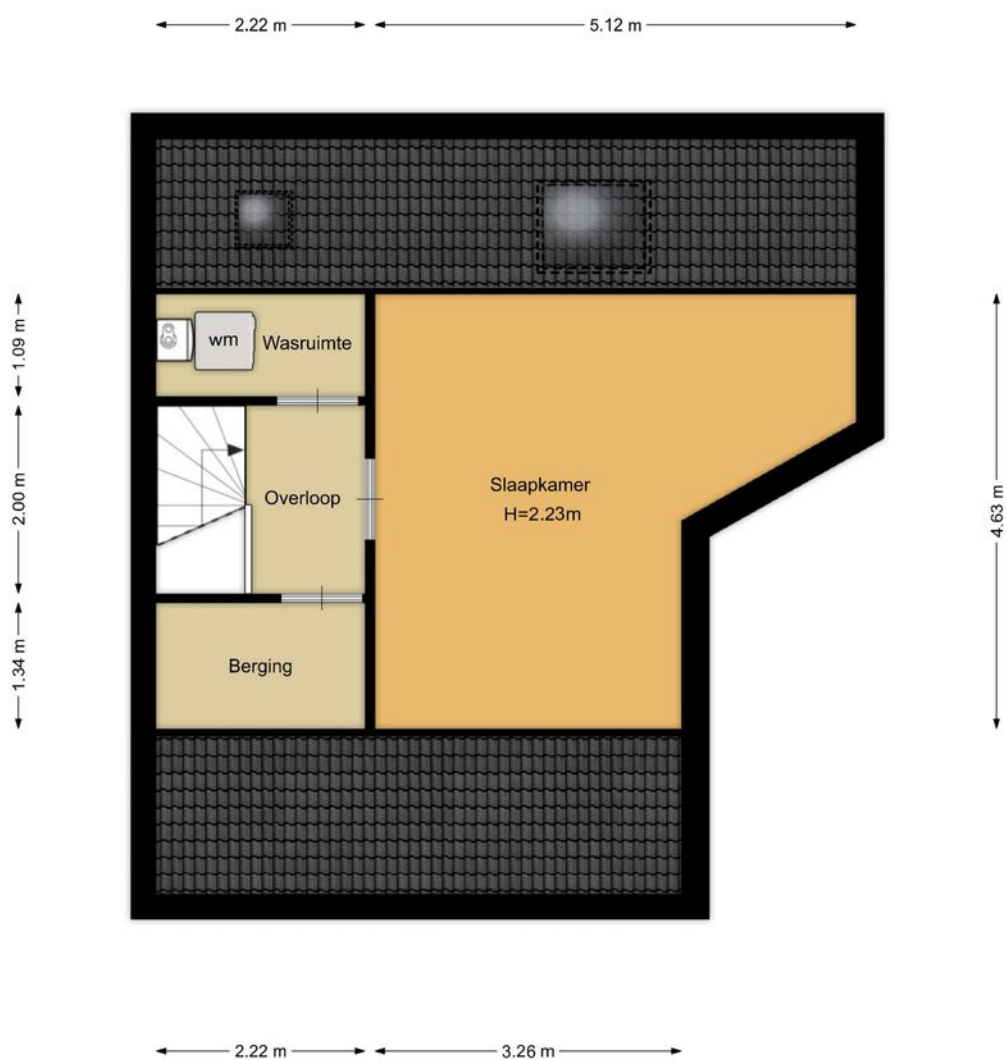






Plattegrond

Javastraat 21, Baarn
2e verdieping



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

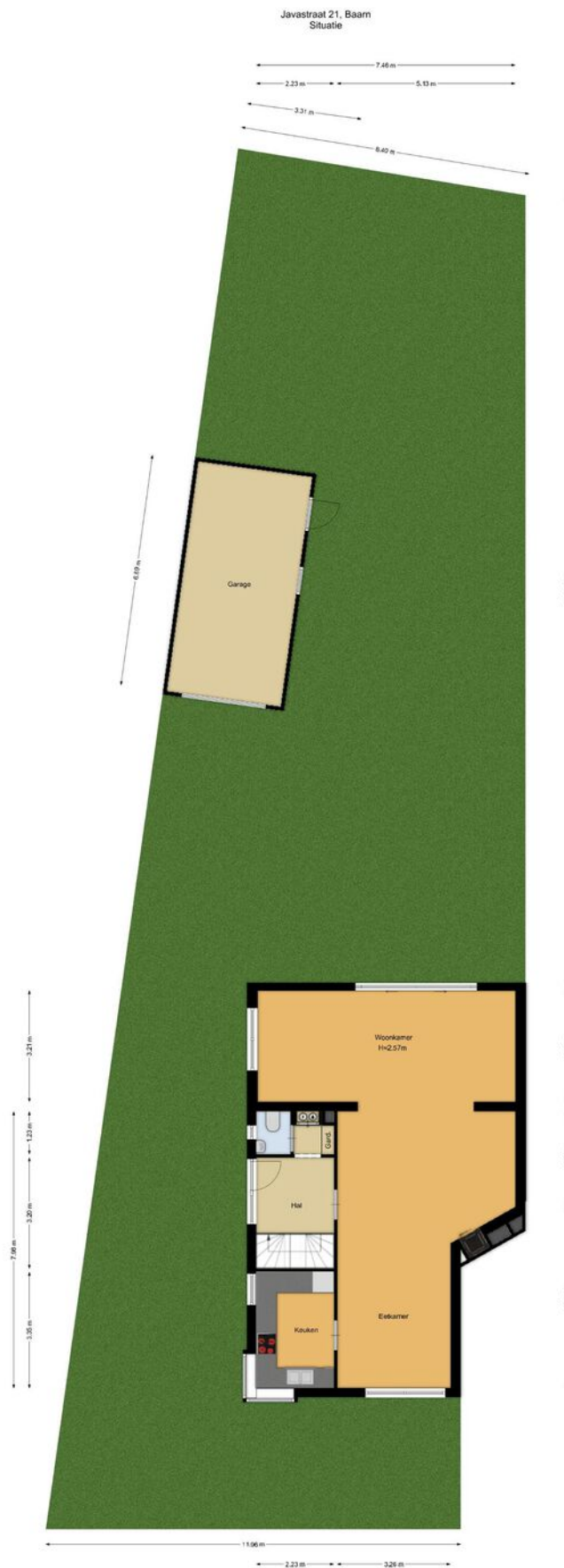




Generereerd door AI



Plattegrond

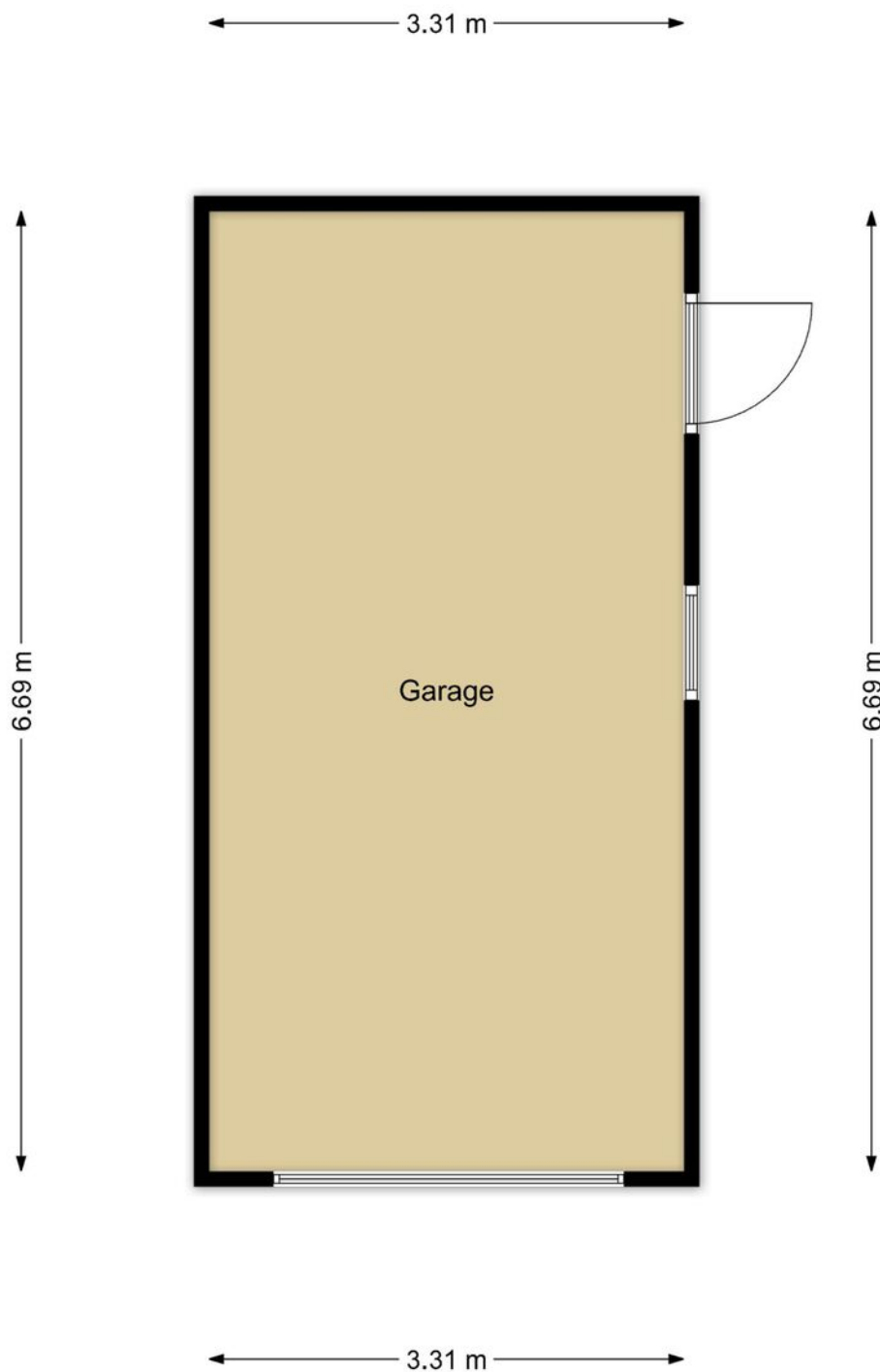


De plattegronden zijn geproduceerd voor projectieve doeleinden en het inzicht
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

Javastraat 21, Baarn Garage



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









Locatie



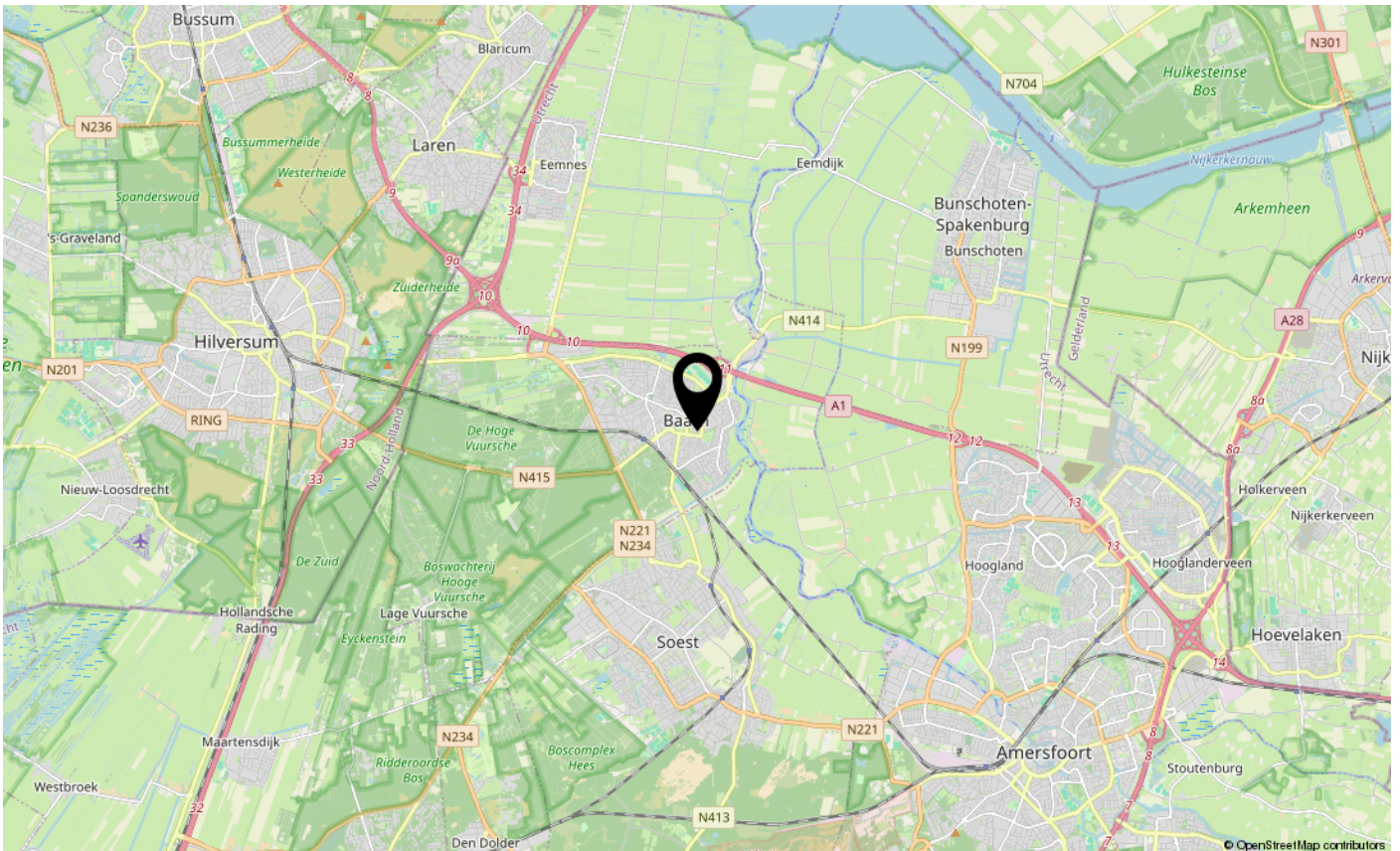
Cantonspark (Schoonoordpark)

In deze karakteristieke wijk van Baarn woon je prettig en centraal. De straten zijn ruim opgezet, er spelen kinderen op straat en er is veel groen. Het recent gerenoveerde Cantonspark is een prettige plek om te verblijven. Er wonen veel jonge gezinnen en ouderen.

Type woningen: in deze wijk staan veel karakteristieke rijwoningen, vrijstaande woningen en een complex voor ouderen. De meeste woningen zijn in de jaren twintig van de vorige eeuw gebouwd.

Voorzieningen: de centrumvoorzieningen liggen vlakbij, evenals de scholen, het station NS en de polder. Je bent binnen enkele autominuten op de A1 en de A27.

Straten: o.a. Javastraat, Cantonlaan, Heemskerklaan, Tromplaan, Van Wassenaerlaan.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

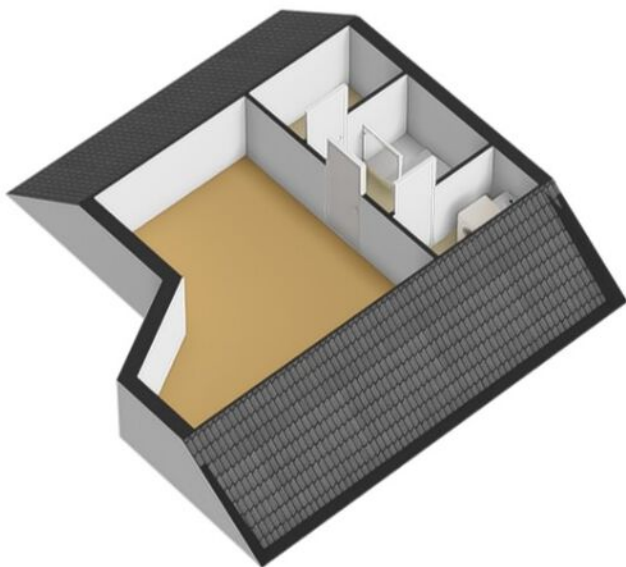
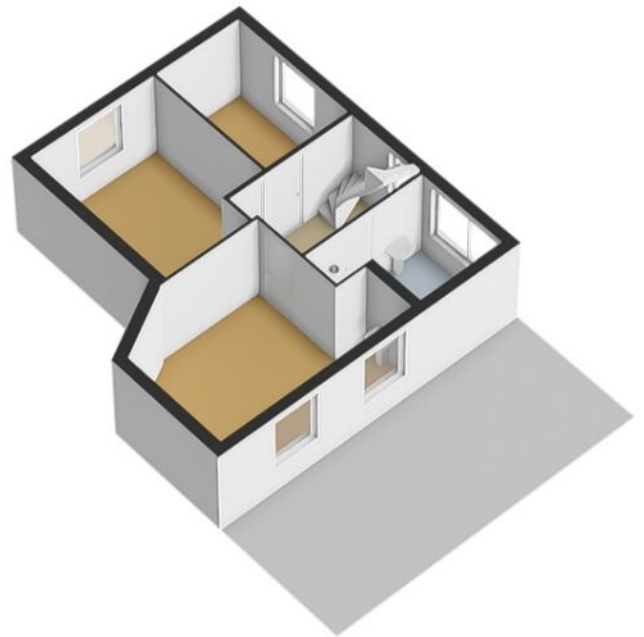
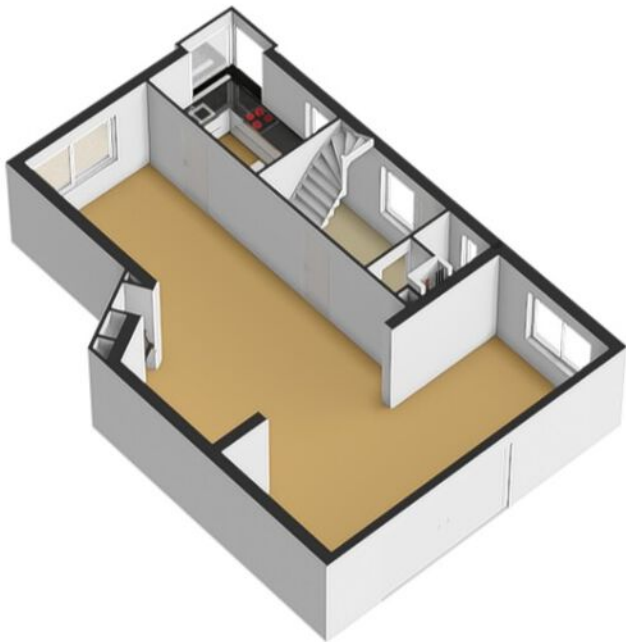
Uw referentie: java21



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2302</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>	
---	--	---



Plattegronden



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 meer dan 50 jaar 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 gebaseerd op 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

In opdracht van verkoper heeft Homekeur op 9 maart 2026 een bouwkundige keuring verricht. Dit rapport is ter hand gesteld aan koper, dit ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht. Koper is in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige keuring te laten verrichten. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Nooit gewoond

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de afgelopen decennia niet zelf feitelijk hebben 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

