

# Landelijk wonen



EEMDIJK | Eemdijk 21

vraagprijs € 1.095.000 k.k.

  
**RIGTER**  
MAKELAARS OG

035-5415000 | [info@rigter.nl](mailto:info@rigter.nl)  
[www.rigter.nl](http://www.rigter.nl)

# Specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	landhuis
Kamers:	7
Inhoud:	967 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	259 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	700 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	9 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	15 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel:	A

# Omschrijving

Landelijk wonen met ruimte, karakter en comfort op een van de mooiste locaties van Eemdijk. Deze charmante half-vrijstaande woonboerderij is gelegen op een perceel van maar liefst 700 m<sup>2</sup> eigen grond en combineert authentieke sfeer met hedendaags wooncomfort. De huidige eigenaren hebben met veel gevoel voor stijl een bijzonder woonhuis gecreëerd, waarbij karakteristieke elementen zoals glas-in-loodramen zijn behouden en gecombineerd met moderne voorzieningen en een uitstekende verduurzaming.

De woonboerderij beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 259 m<sup>2</sup> en biedt dankzij de speelse indeling tal van gebruiksmogelijkheden. De aanwezigheid van een atelier met eigen badkamer maakt de woning onder meer geschikt voor dubbele bewoning, gastenverblijf, praktijk aan huis of werken aan huis. De ligging is uniek: landelijk, vrij en groen, met een prachtig uitzicht over de omliggende weilanden.

Dankzij de recente verduurzaming beschikt de woning over energielabel A. Met onder meer een warmtepomp, zonnepanelen, HR++ beglazing, muur- en dakisolatie zijn de energiekosten opvallend gunstig voor een woning van deze omvang.

Zeer centraal gelegen op 5 autominuten van de gezellige dorpskern van Baarn en het NS-station en op 30/20/10 autominuten van Amsterdam, Utrecht, Amersfoort!

## INDELING

Entree, hal met garderobe en toegang tot de kelder, modern toilet met fonteintje (2022), royale en lichte living voorzien van vloerverwarming en een sfeervolle houtkachel. De landelijke woonkeuken beschikt over een kookeiland, veel werk- en bergruimte en vormt het hart van de woning.

Daarnaast bevindt zich op de begane grond een prachtig atelier met openslaande deuren naar de tuin en een eigen badkamer (2022). Deze ruimte is uitstekend geschikt als gastenverblijf, praktijkruimte of voor dubbele bewoning.

## 1 E VERDIEPING

Via de unieke en karakteristieke trap bereikt u de verdieping met een royale slaapkamer boven het atelier. Daarnaast bevindt zich hier een ruime vide met fraai zicht op de living, welke uitstekend geschikt is als werkruimte, leeshoek of extra slaapkamer. De modern afgewerkte badkamer beschikt over een ligbad met jacuzzi, douche-/stoomcabine, dubbel wastafelmeubel en toilet. Via de badkamer of via de separate trap vanuit de keuken zijn de 2e en 3e slaapkamer bereikbaar. Beide slaapkamers beschikken over een eigen vliering, wat zorgt voor extra bergruimte en een speels karakter.

## TUIN

De verzorgde tuin biedt gedurende de gehele dag zon en privacy en vormt een prachtige verlenging van het wonen. Achter in de tuin bevindt zich een praktische schuur. De elektrisch bedienbare toegangspoort geeft toegang tot het erf met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Tevens is een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.

## K E N M E R K E N

- half-vrijstaande woonboerderij op landelijke locatie
- woonoppervlakte 259 m<sup>2</sup>
- perceeloppervlakte 700 m<sup>2</sup>
- energielabel A
- warmtepomp Adlar Castra 10 kW (2025)
- 9 zonnepanelen van 325 Wp (2022)
- muurisolatie (2022)
- dakisolatie (1999/2022)
- HR++ beglazing
- Laadpaal voor de auto
- Nefit combiketel 30 kW (2022)
- vloerverwarming en houtkachel in de woonkamer
- atelier met eigen badkamer (2022)
- geschikt voor dubbele bewoning of praktijk aan huis
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022

Een bijzonder sfeervolle woonboerderij met karakter, ruimte en een verrassend gunstig energielabel, gelegen op een prachtige landelijke locatie in het geliefde Eemdijk.







































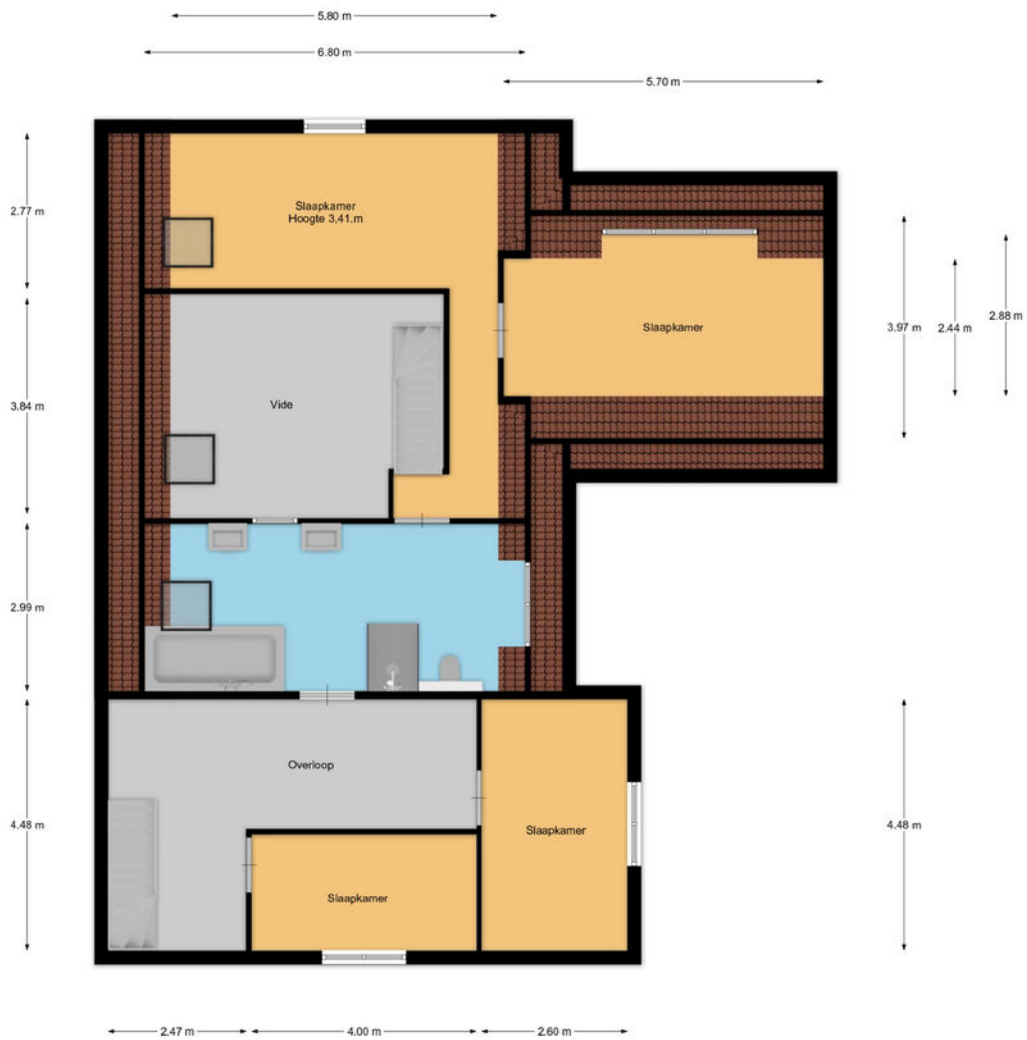




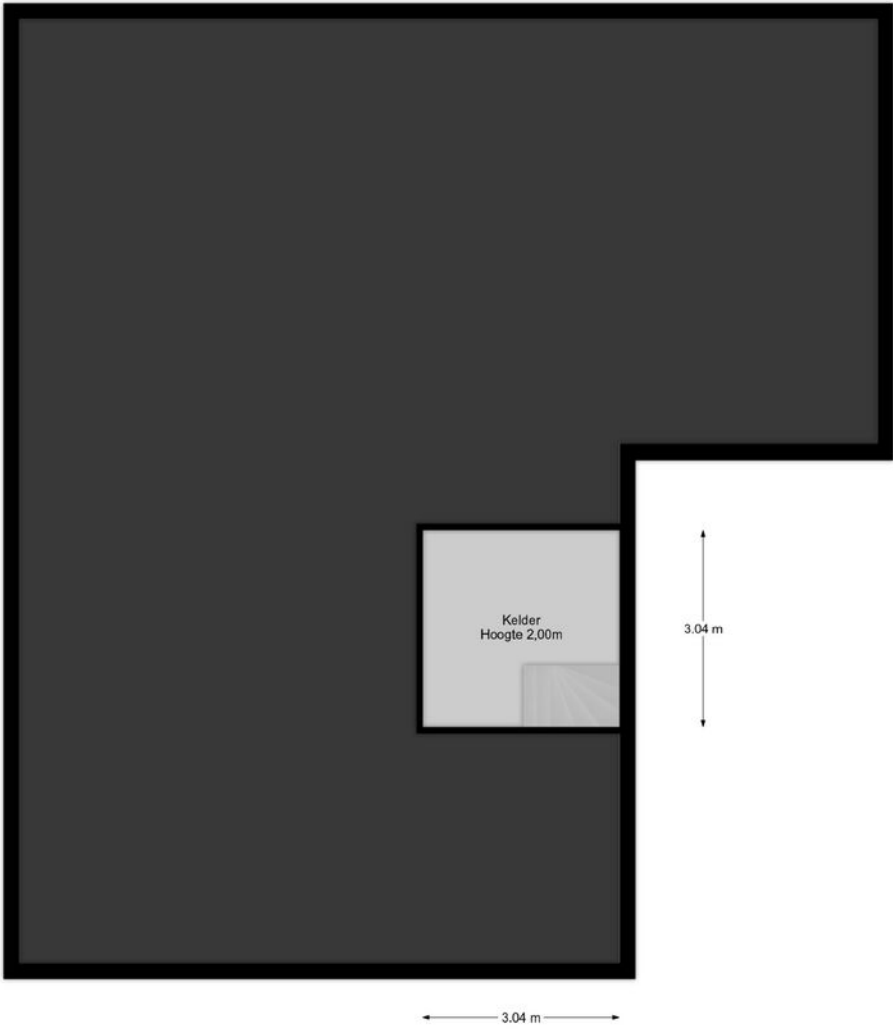
# Plattegrond



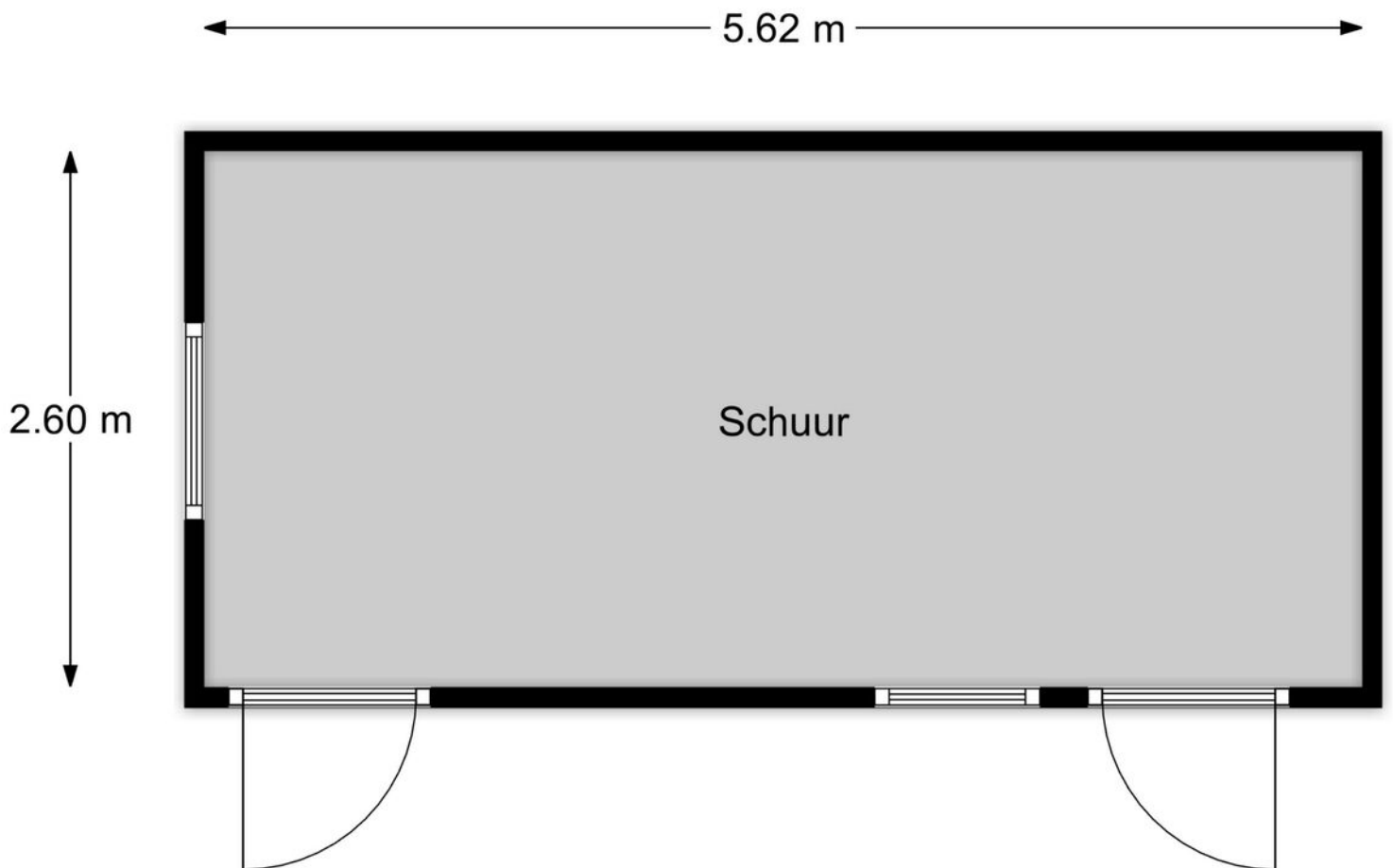
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 223

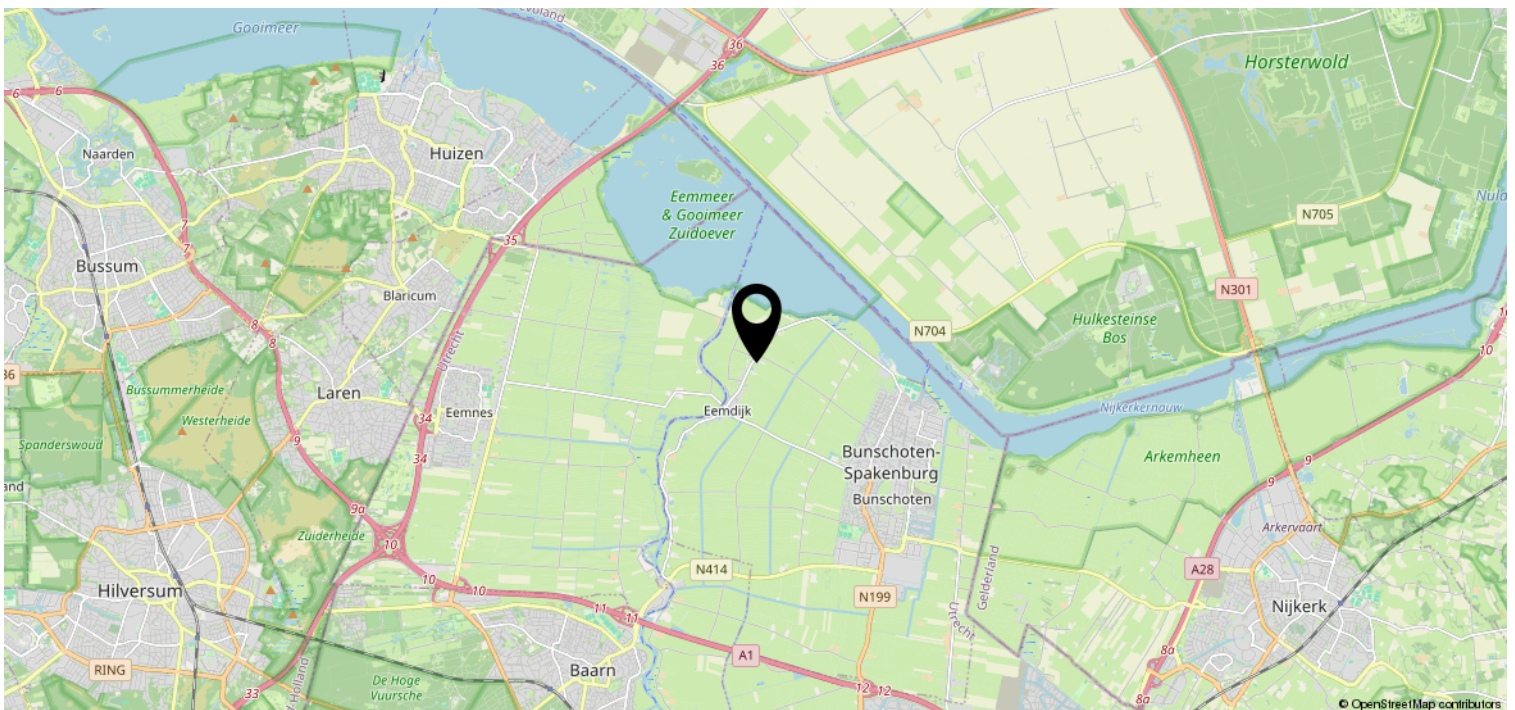
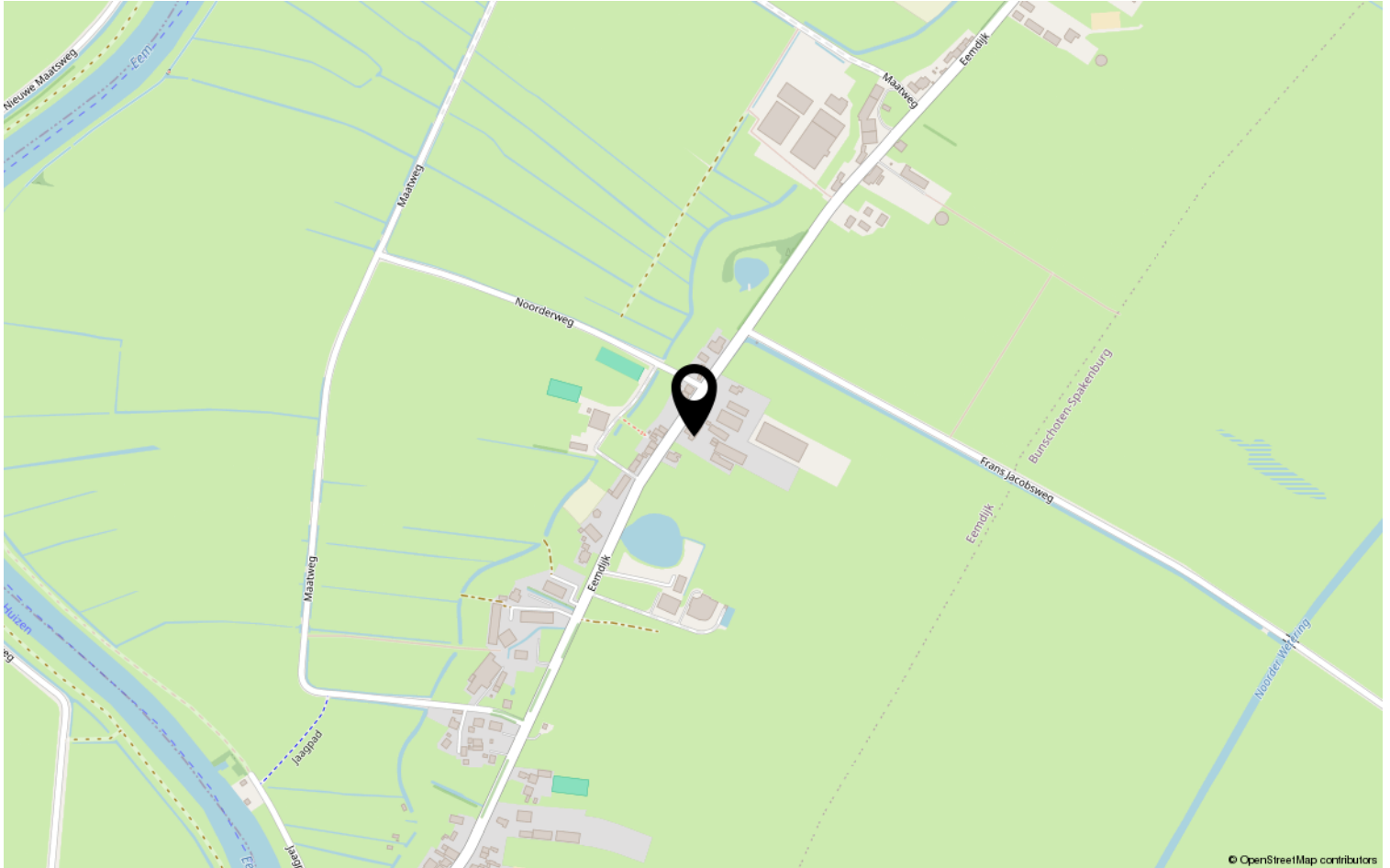


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bunschoten	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 199	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 april 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.

# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

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

 RIGTER

Eemdijk 21, Eemdijk



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!

