



www.kroningslaan9.nl

Kroningslaan 9, Baarn

Vraagprijs € 1.850.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966



Kenmerken

Woonoppervlakte	202m ²
Inhoud	733 m ³
Bouwjaar	1922
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Energie label	B





Omschrijving

Aan een van de mooiste lanen van Hoog Baarn staat deze karaktervolle, vrijstaande villa uit 1921. Een instapklaar familiehuis, gelegen op een royaal en fraai aangelegd perceel van 867 m², met een tuin op het zuiden, volop privacy en een multifunctioneel bijgebouw met een eigen badkamer.

Vanaf 2014 is de villa grondig gerenoveerd, gemoderniseerd en uitgebreid. In 2022 is een volgende uitbreiding gerealiseerd. Bij de verbouwing zijn de oorspronkelijke uitstraling en het karakter van het huis zorgvuldig gecombineerd met het comfort en de kwaliteit van nu. Het resultaat is een volledig geïsoleerd familiehuis met een woonoppervlakte van circa 202 m², vier slaapkamers, twee badkamers en een luxe bijgebouw.

Het huis

Begane grond

Via de brede oprit bereik je de entree van de villa. In de lichte hal valt direct op hoe ruim en open het huis aanvoelt. De sfeervolle, lichte zitkamer met open haard en grote raampartij is een aangename plek om je terug te trekken. Aansluitend bevindt zich een separate werkplek, prettig gelegen en toch verbonden met de rest van het huis. De royale woonkeuken is bij uitstek de plek waar het dagelijks leven samenkomt. De keuken is luxe uitgevoerd met een kookeiland en biedt volop ruimte voor een grote eettafel. Openslaande deuren geven toegang tot het ruime, zonnige terras en zorgen voor een vanzelfsprekende verbinding met de tuin. Deze plek vormt het hart van de woning en verbindt de verschillende leefruimtes op een natuurlijke manier met elkaar. Vanuit de keuken loop je door naar de lichte tuinkamer. De vele ramen, de open sfeer en het uitzicht op het groen maken dit tot een fijne ruimte om in ieder seizoen van de tuin te genieten.

De praktische bijkeuken biedt extra bergruimte en beschikt over een eigen deur naar buiten. Vanuit de hal zijn ook het toilet en de kelder bereikbaar. De kelder heeft stahoogte en is geschikt voor opslag, voorraad of het inrichten van een sfeervolle wijnkelder.

Eerste verdieping

Het lichte trappenhuis leidt naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, ieder met een fraai uitzicht op de tuin of de groene omgeving. De luxe badkamer is voorzien van een ligbad, een separate inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping ligt de royale vierde slaapkamer met aansluitend een praktische (berg)kamer. Ook op deze verdieping is een badkamer met toilet, douche en aansluiting wasmachine aanwezig. De ruimte en privacy maken deze verdieping zeer geschikt voor oudere kinderen, logees of een au pair.

Tuin en bijgebouw

De fraai aangelegde tuin biedt rust, ruimte en een uitzonderlijke mate van privacy. Dankzij de gunstige ligging op de zon zijn er gedurende de dag volop mogelijkheden om buiten te zitten: van een ontbijt in de ochtendzon tot een lange lunch of een ontspannen avond met familie en vrienden.

De tuin is met zorg ingedeeld en beschikt over twee grote terrassen, een speelplek en gevarieerde beplanting. De voor- en achtertuin hebben ieder een eigen sfeer, met zowel zonnige als beschutte plekken.

Achter in de tuin staat een stijlvol en multifunctioneel bijgebouw met bergruimte en eigen cv-ketel. Het bijgebouw bestaat uit een lichte ruimte met openslaande deuren en een ruime luxe badkamer. Hierdoor is deze ruimte uitstekend te gebruiken als gastenverblijf, werkkamer, speelkamer of comfortabele plek voor opgroeiende kinderen.

Naast het bijgebouw ligt een royaal terras, ideaal gelegen voor de avondzon.

De brede oprit biedt plaats aan meerdere auto's en fietsen. Er staat ook nog een houten schuurtje.



Ligging

De Kroningslaan behoort tot de meest geliefde lanen van Hoog Baarn. De brede laan, karakteristieke bebouwing en volwassen bomen zorgen voor een rustige en groene woonomgeving.

Kinderen kunnen hier prettig buitenspelen, terwijl het centrum van Baarn, het NS-station, scholen, sportvoorzieningen en de uitgestrekte bossen binnen enkele minuten te voet of per fiets bereikbaar zijn. Ook de uitvalswegen A1 en A27 liggen dichtbij. Hierdoor zijn onder andere Utrecht, Amsterdam, Amersfoort, Almere en Schiphol uitstekend bereikbaar.

Samengevat

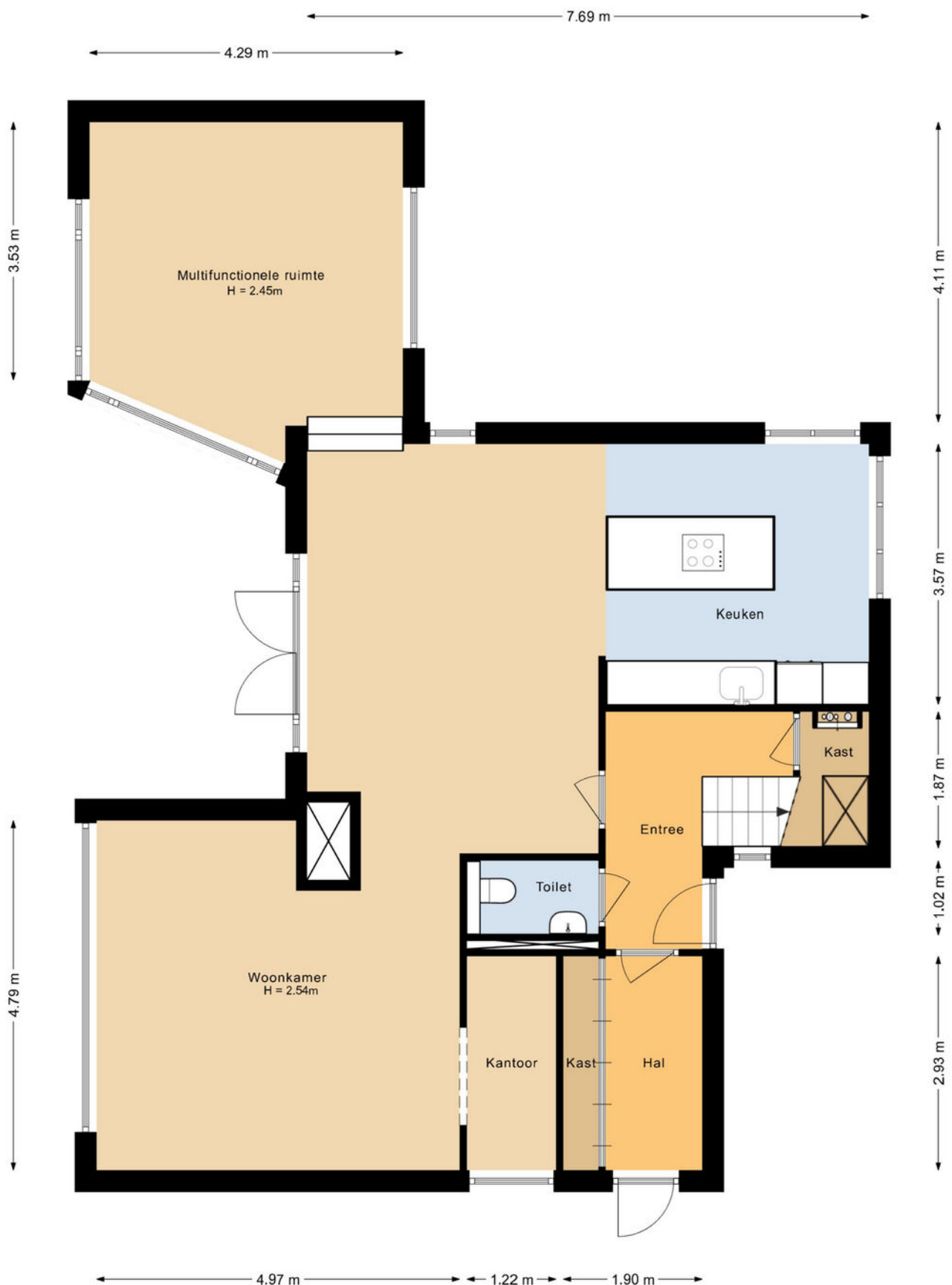
Een bijzonder complete en stijlvol gerenoveerde villa waarin de charme van 1921 samengaat met het wooncomfort van nu. De royale leefruimtes, de doordachte gezinsindeling, de zonnige tuin en het multifunctionele bijgebouw maken dit tot een huis waarin je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Een unieke kans om op deze gewilde plek in Hoog Baarn neer te strijken voor langdurig woongenot.

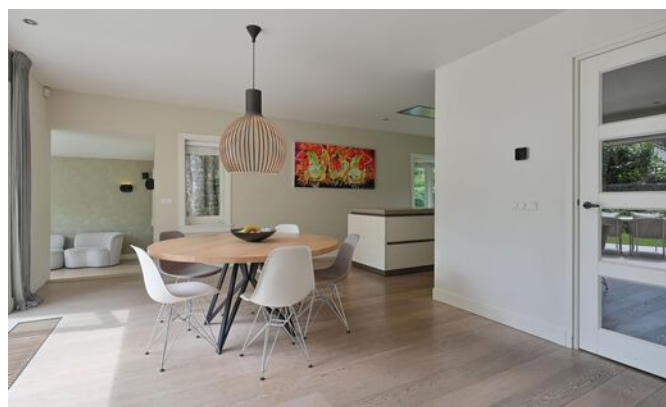
Bijzonderheden:

- Verbouwing 2014: o.a. geheel nieuw dak inclusief pannen en isolatie, nok verhoging, dubbel glas, kapisolatie, nieuwe elektra, nieuwe leidingen en aanleg tuin.
- Verbouwing 2022: uitbouw tuinkamer, 15 zonnepanelen, creëren bijkeuken met bergruimte en extra koelkast/vriezer, openslaande deuren bijgebouw, twee nieuwe terrassen en tweede badkamer op zolder.
- De villawijk Hoog Baarn is een beschermd dorpsgezicht.
- Er is een alarminstallatie aangelegd in het huis.
- Camera toezicht
- Beregeningsinstallatie in de tuin en hemelwaterafvoering



Plattegrond



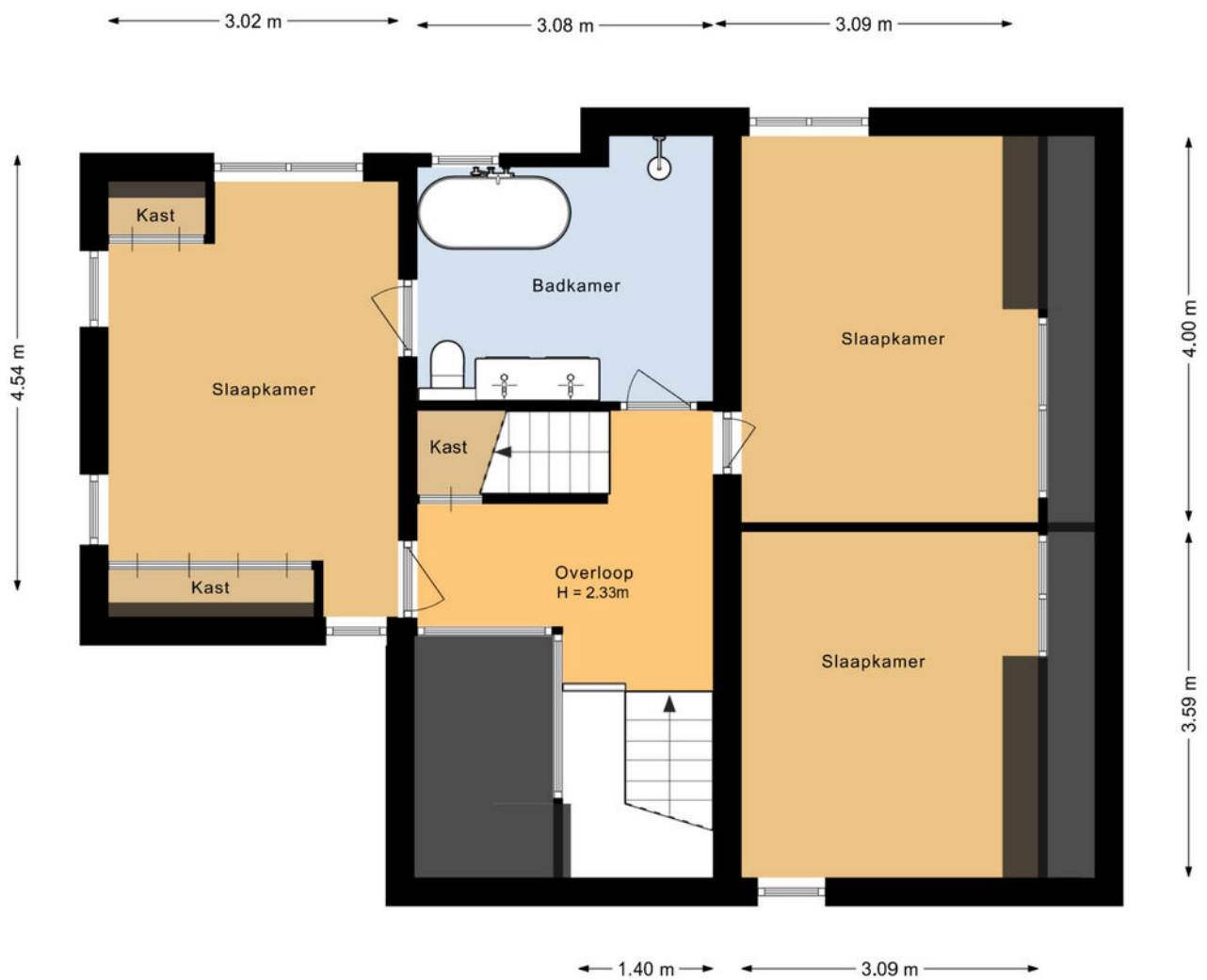








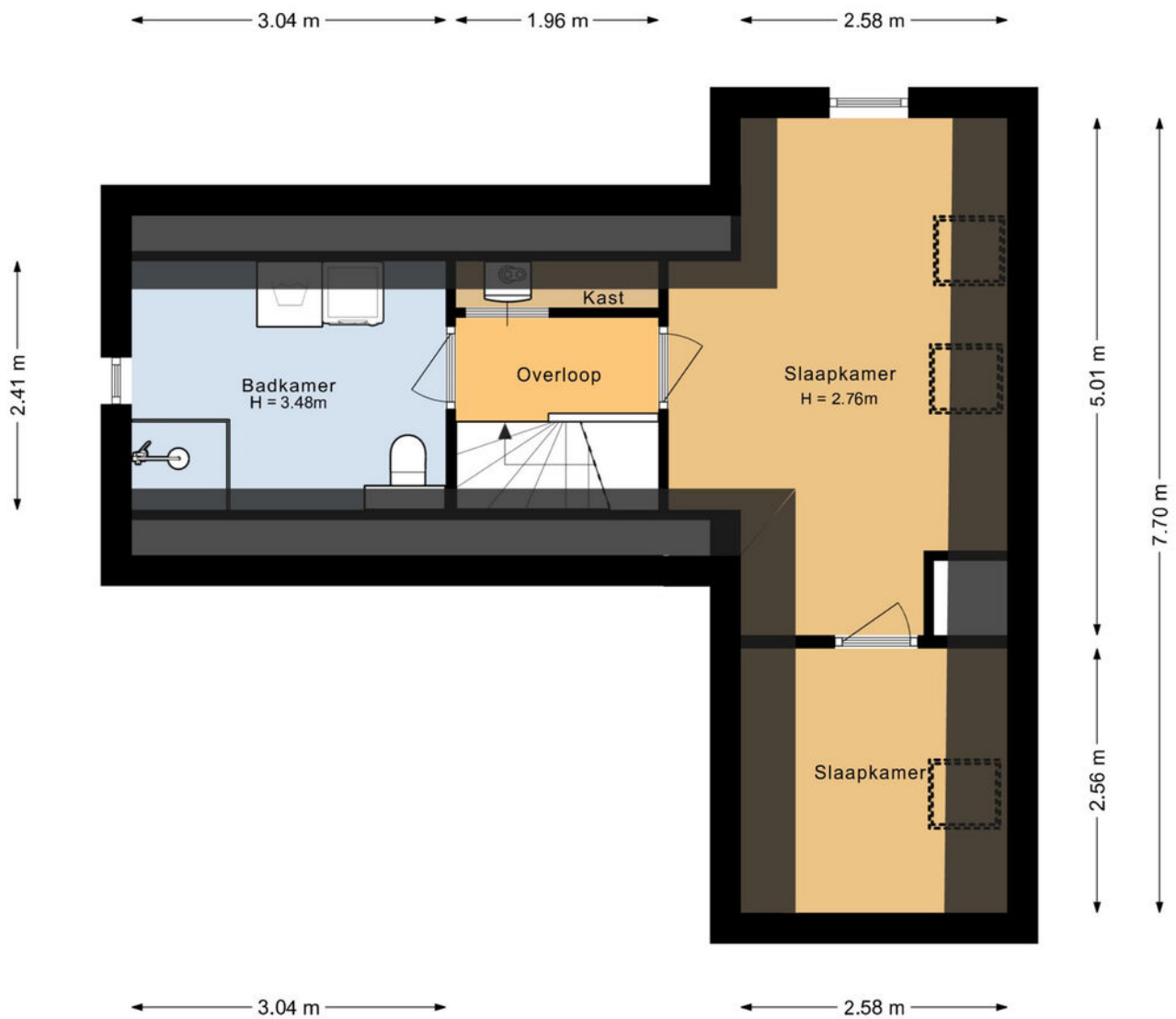
Plattegrond



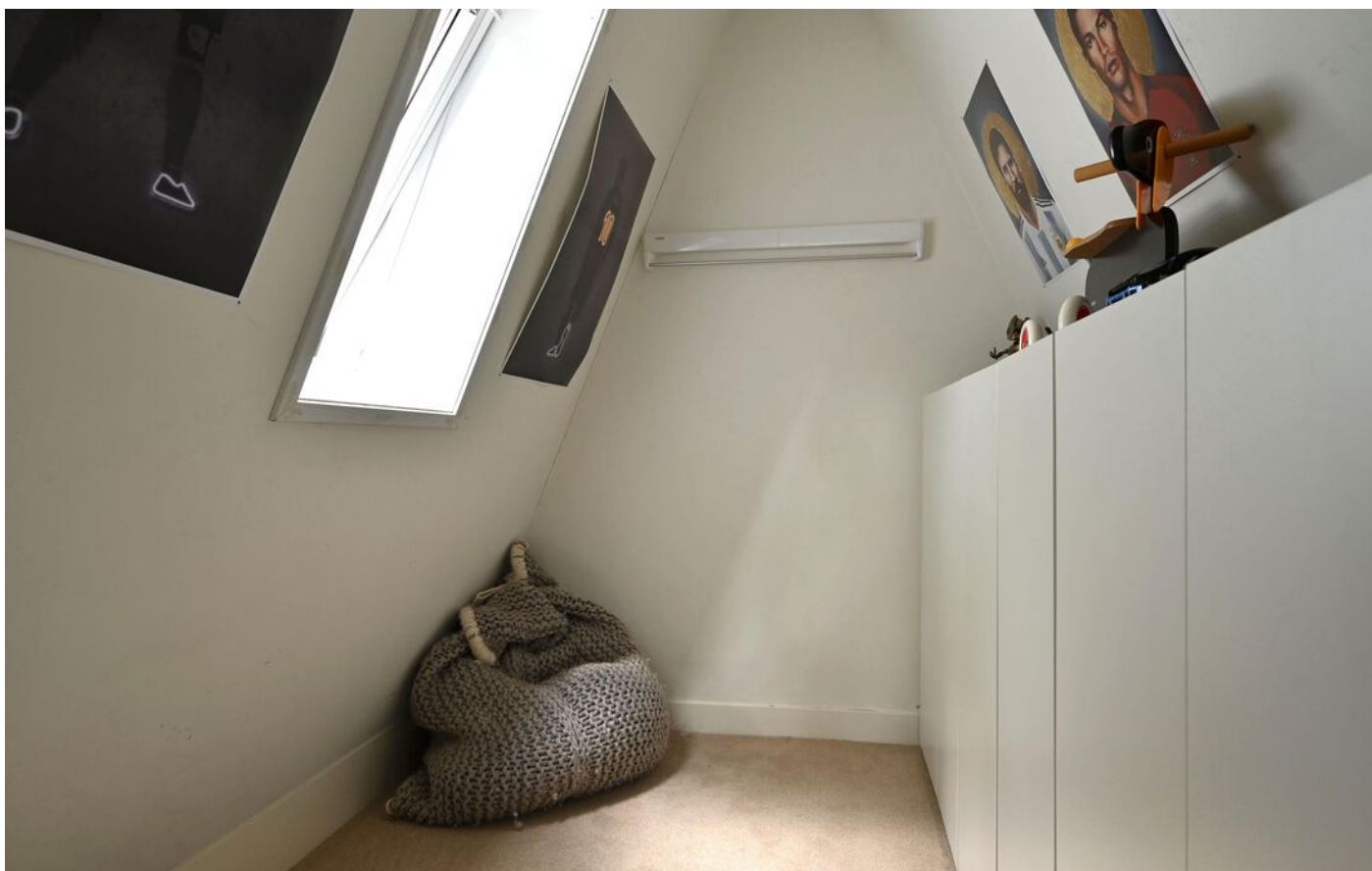




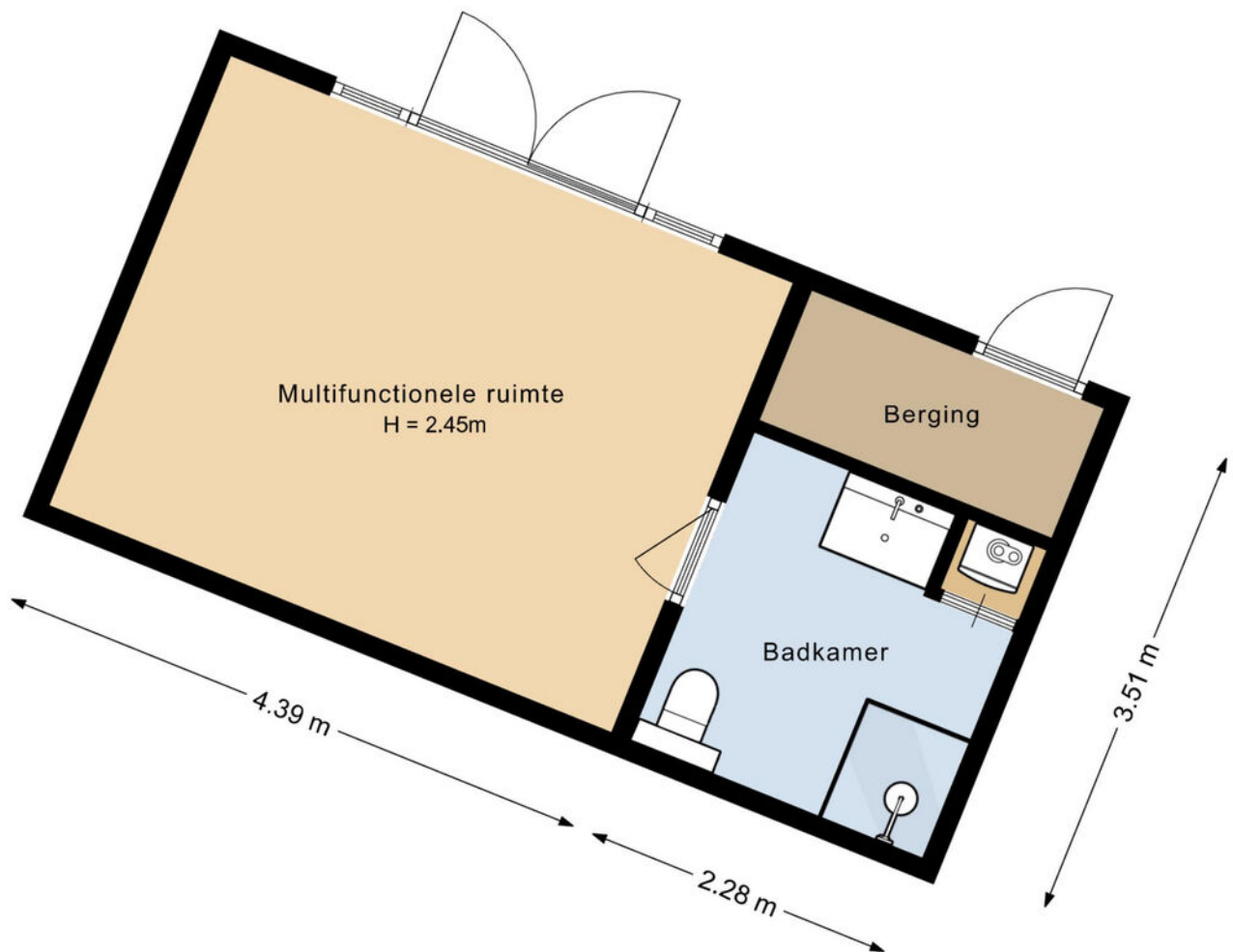
Plattegrond







Plattegrond









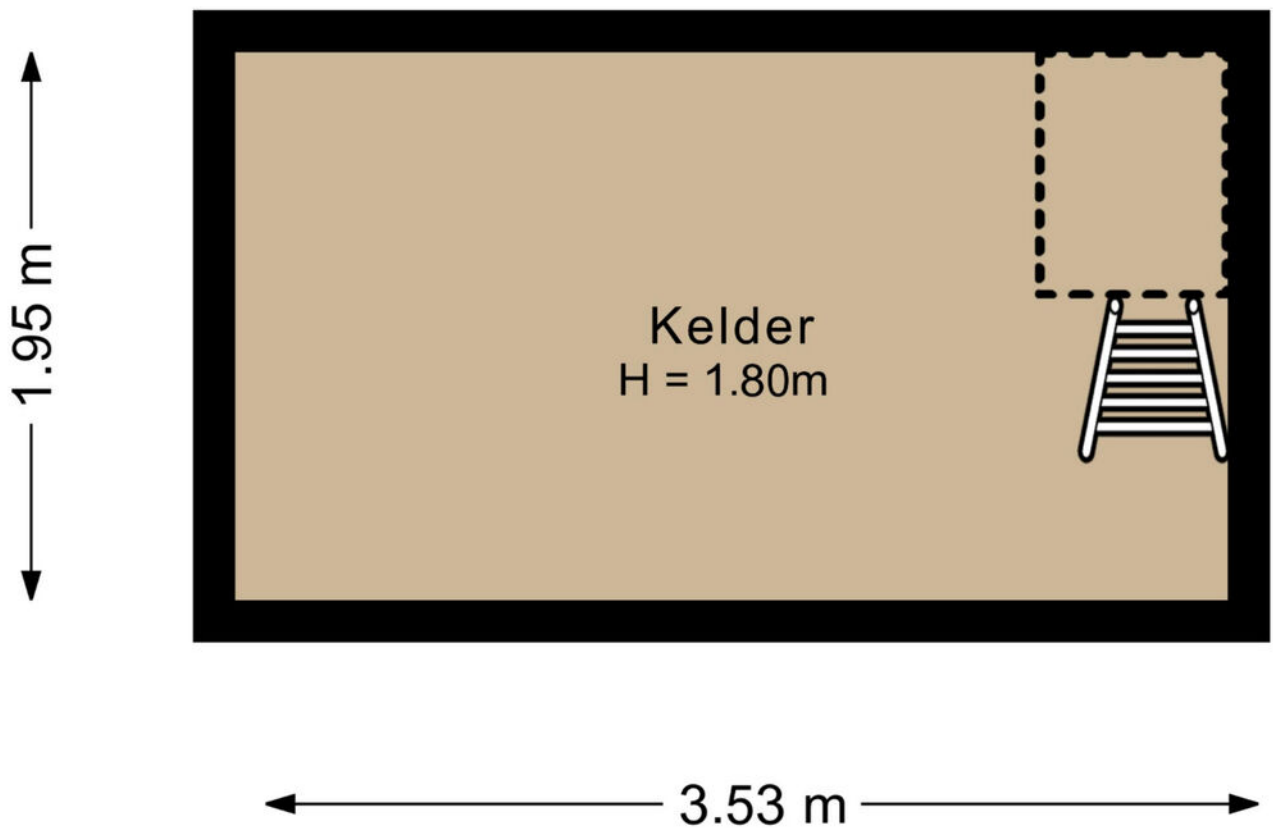




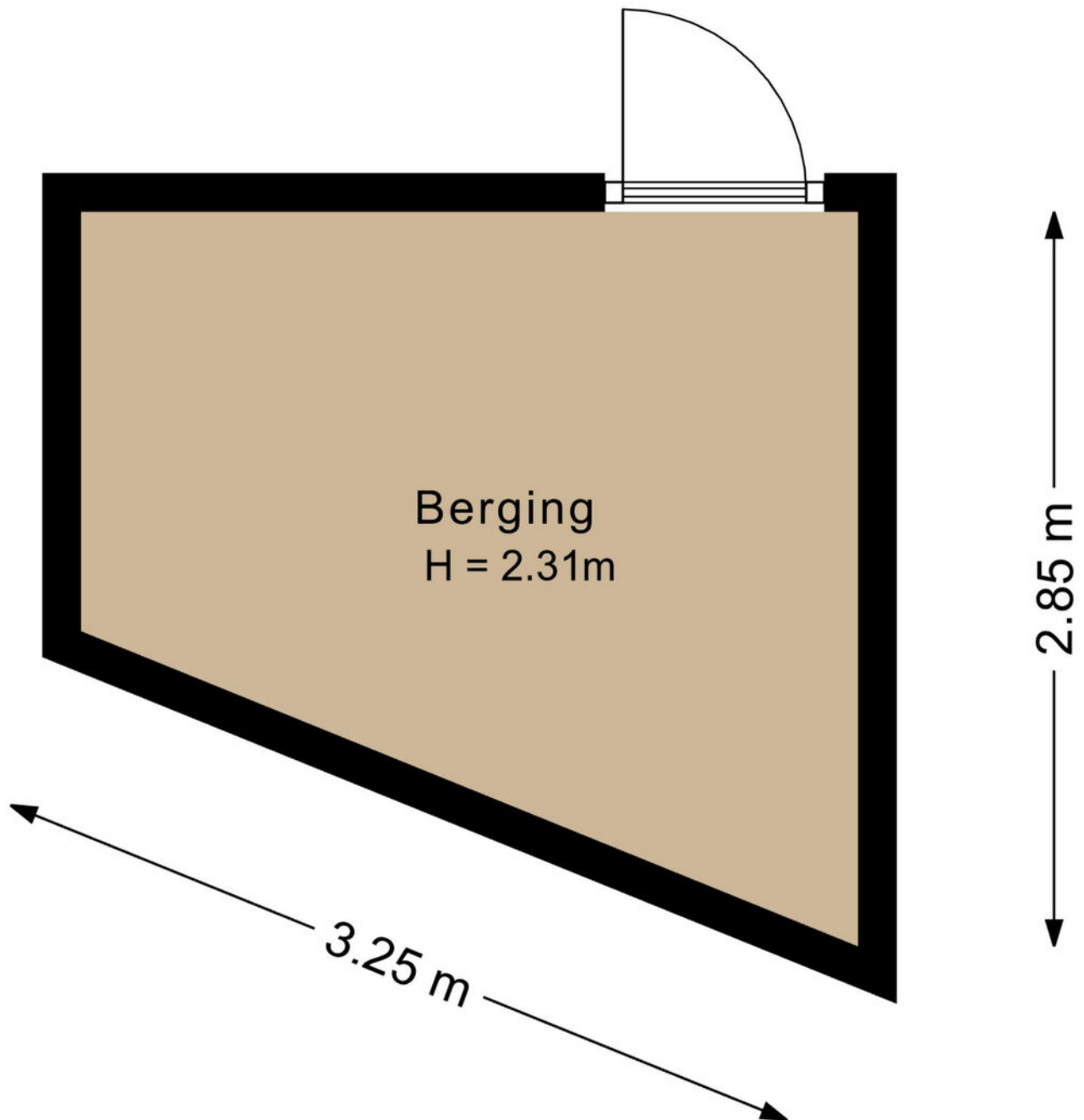




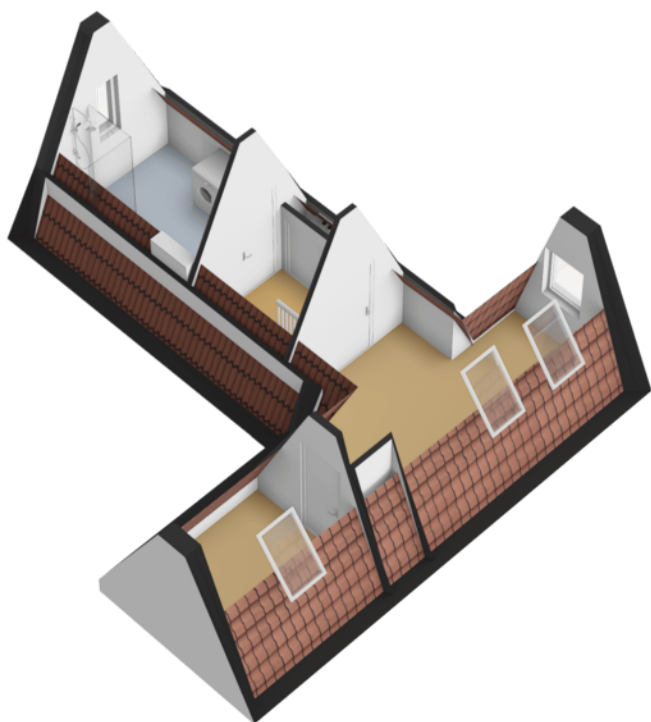
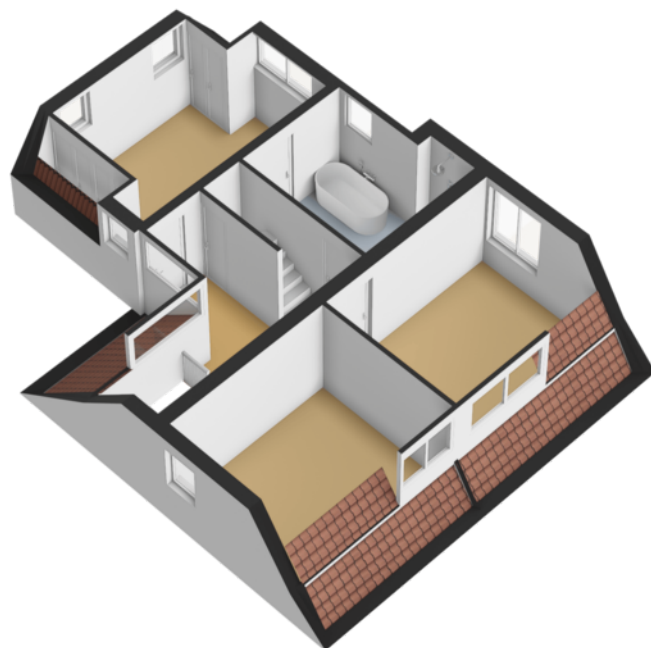
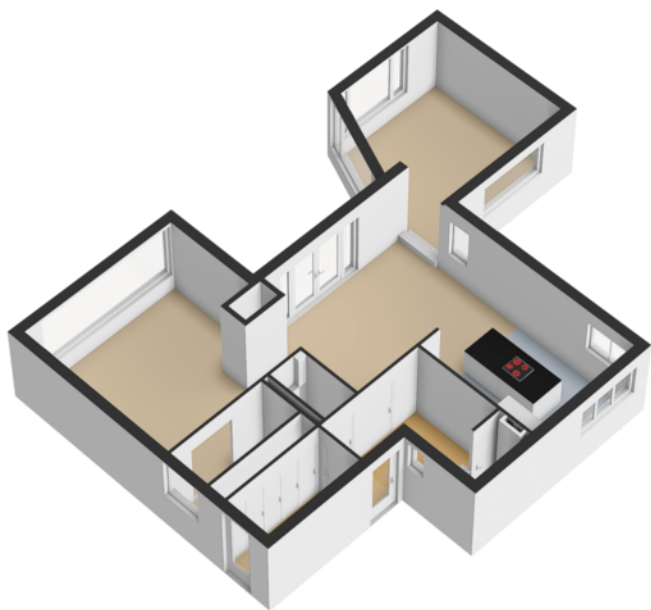
Plattegrond



Plattegrond



Plattegronden



Locatie



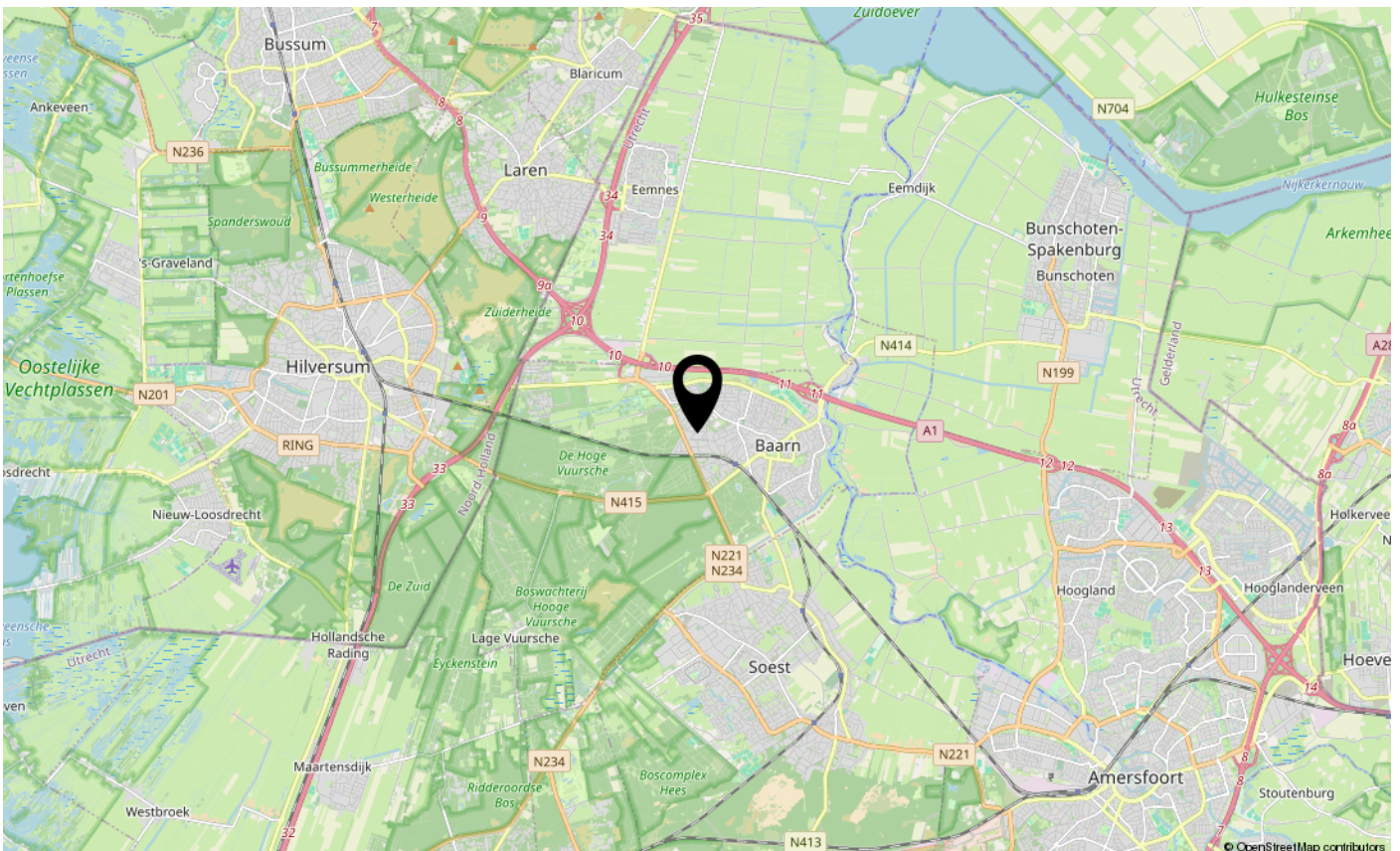
Wilhelminapark (Rijksbeschermd Dorpsgezicht).

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 Pyrmontlaan.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: KRONINGSLAAN 9



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Baarn

K

20

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 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.

kadaster



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.



Clausules

Ouderdom

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 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.

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.

Vragenlijst

Verkoper verklaart hierbij de vragenlijst naar waarheid te hebben ingevuld voor zover de feiten bij hem bekend zijn. Voor een onjuiste of onvolledige beantwoording is verkoper slechts aansprakelijk als hij zich hiervan bewust was of redelijkerwijs bewust kon zijn. Beantwoording van deze vragenlijst door verkoper ontslaat koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.





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

