



Javalaan 6, Baarn

Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	294 m ²
Inhoud	1391 m ³
Perceeloppervlakte	1274 m ²
Bouwjaar	1931
Aantal kamers	11
Aantal slaapkamers	7
Energie label	C



Omschrijving

Markante rietgedekte villa aan de rand van het geliefde Pekingpark

Aan de rand van de geliefde villawijk Pekingpark ligt deze markante, rietgedekte villa met een royaal woonoppervlak, een voormalige praktijkruimte, een grote dubbele garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Een huis met uitstraling, ruimte en volop mogelijkheden voor wie wonen, werken en privacy graag wil combineren.

De ligging is bijzonder prettig. Je woont hier rustig en groen, vlak bij het centrum van Baarn en met de statige lanen van Pekingpark om de hoek. Vanuit de tuin is bovendien een directe verbinding naar de Nicolaas Beetslaan mogelijk; met het plaatsen van een hekje loop je zo deze mooie laan in.

De villa staat op een royaal perceel van 1.274 m² en beschikt over een zonnige tuin op het zuiden. Binnen biedt het huis verrassend veel ruimte, met onder andere meerdere slaapkamers, twee badkamers en een voormalige praktijkruimte met eigen indeling. Juist die extra ruimte maakt het huis geschikt voor verschillende woonwensen: een kantoor of praktijk aan huis, een plek voor logees, een au pair, een ouder kind of een mantelzorgachtige invulling.

Indeling

Begane grond

Via de ruime hal kom je binnen in het woonhuis. Vanuit hier zijn onder andere de woon- en eetkamer, het toilet, de meterkast, de trapopgang en de gang richting de voormalige praktijkruimte en kelder bereikbaar. De woon- en eetkamer is royaal van formaat en heeft door de vele raampartijen een prettige lichtinval. De open haard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte. Aansluitend ligt de gesloten keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De voormalige praktijkruimte (van binnenuit bereikbaar) heeft een eigen opzet en bestaat uit meerdere vertrekken, waaronder een entree met balie, een wachtkamer, een toiletruimte, een behandelkamer en een extra kamer. Daarmee is dit gedeelte heel geschikt voor werken aan huis, maar ook voor een zelfstandige logeerplek, hobbyruimte of extra woonprogramma. Boven de praktijkruimte bevindt zich een ruime bergzolder met de cv-installatie.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf kamers, waarvan meerdere uitstekend als slaapkamer gebruikt kunnen worden. De kamers zijn goed bemeten en bieden veel gebruiksmogelijkheden. Eén van de slaapkamers heeft een balkon op het zuiden.

Verder zijn er op deze verdieping een ruime badkamer met ligbad, douche en toilet, een separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over twee slaapkamers, een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel en een ruime berging met boiler. Door de eigen voorzieningen leent deze verdieping zich goed als verdieping voor een ouder kind, gastenverblijf of rustige werkplek.

Buiten

De tuin rondom de villa is royaal, groen en besloten. Door de ligging op het zuiden is er op elk moment van de dag wel een fijne plek in de zon te vinden. In de tuin staan daarnaast een houten berging en de grote dubbele garage. Deze garage is voorzien van een elektrische deur en biedt ruimte aan twee auto's. Op de oprit is bovendien parkeergelegenheid voor meerdere auto's.



Omschrijving

Omgeving

De villa ligt aan de rand van de geliefde villawijk Pekingpark, een groene en karaktervolle woonomgeving met statige lanen, volwassen bomen en een rustige uitstraling. Tegelijkertijd woon je hier dicht bij het centrum van Baarn, met winkels, scholen, parken en openbaar vervoer op korte afstand. Een fijne combinatie van royaal en rustig wonen, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Bijzonderheden

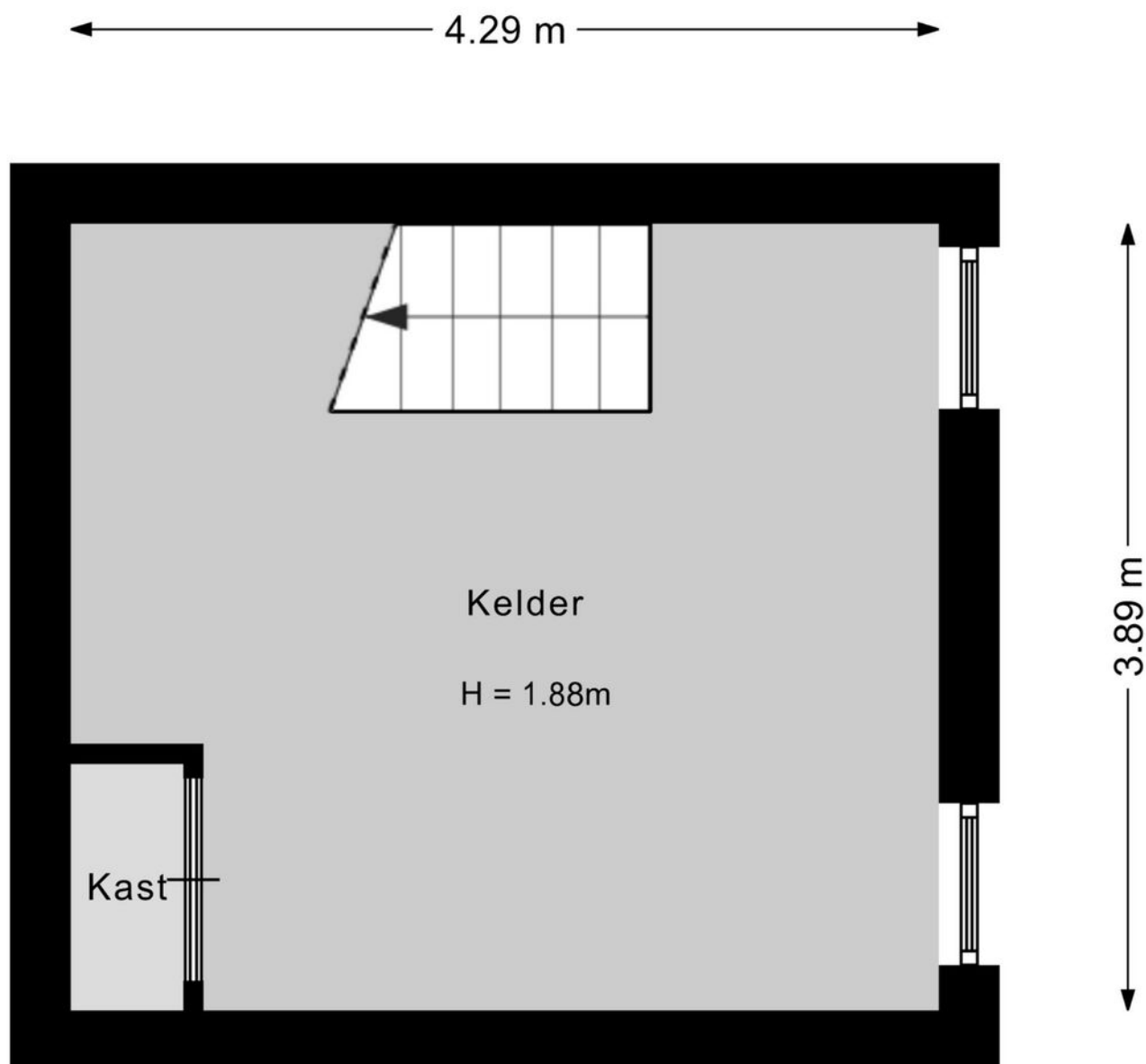
- Markante rietgedekte villa aan de rand van Pekingpark;
- Gemeentelijk monument;
- Voormalige praktijkruimte met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Geschikt voor kantoor/praktijk aan huis, logees, au pair of extra woonruimte;
- Grote dubbele garage met elektrische deur;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Zonnige tuin op het zuiden;
- Mogelijkheid tot directe verbinding vanuit de tuin naar de Nicolaas Beetslaan;
- Woonoppervlakte circa 294 m²;
- Perceeloppervlakte 1.274 m²;
- Energielabel C;
- Twee badkamers;
- In de koopovereenkomst worden onder andere een niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule opgenomen;
- Oplevering in overleg.



Plattegrond



Plattegrond













Plattegrond

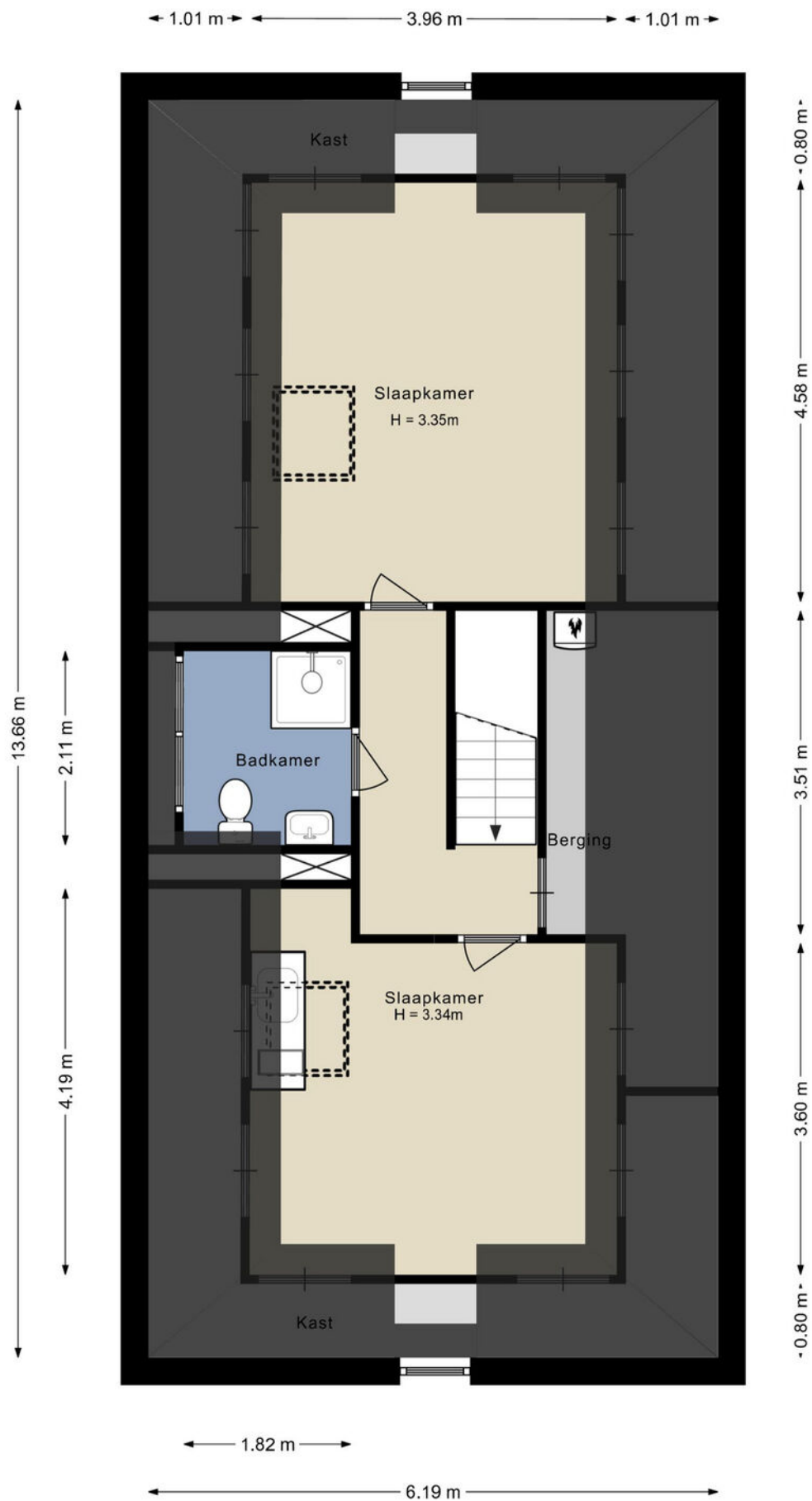








Plattegrond

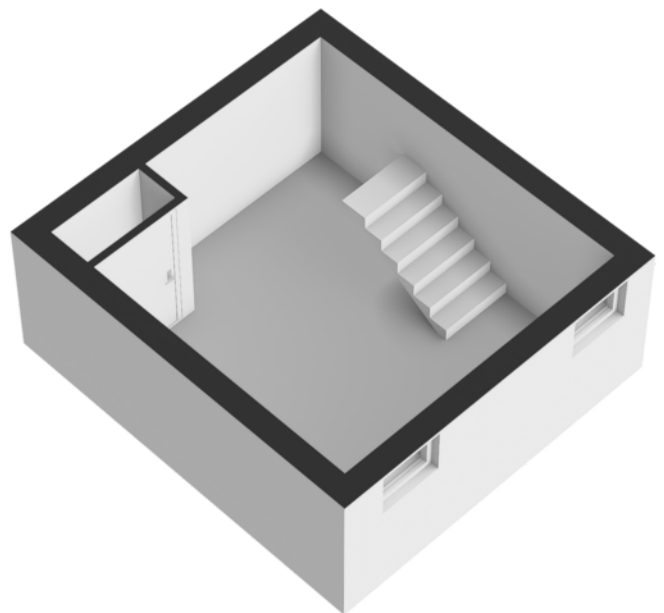
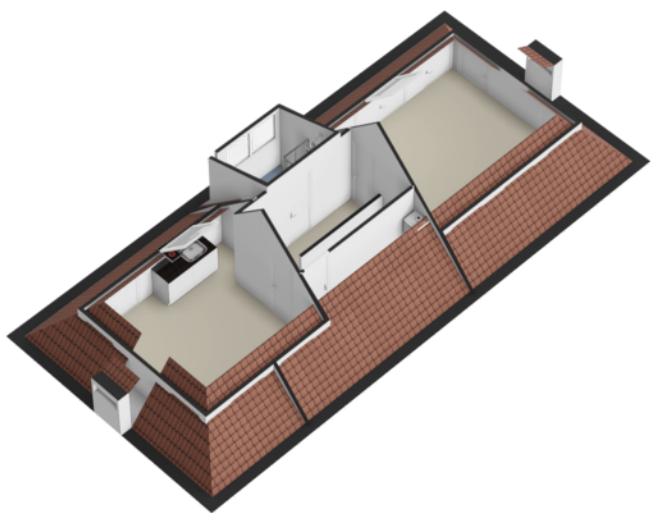
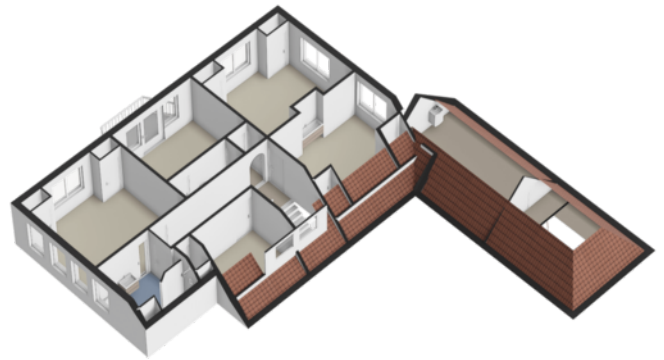








Plattegronden



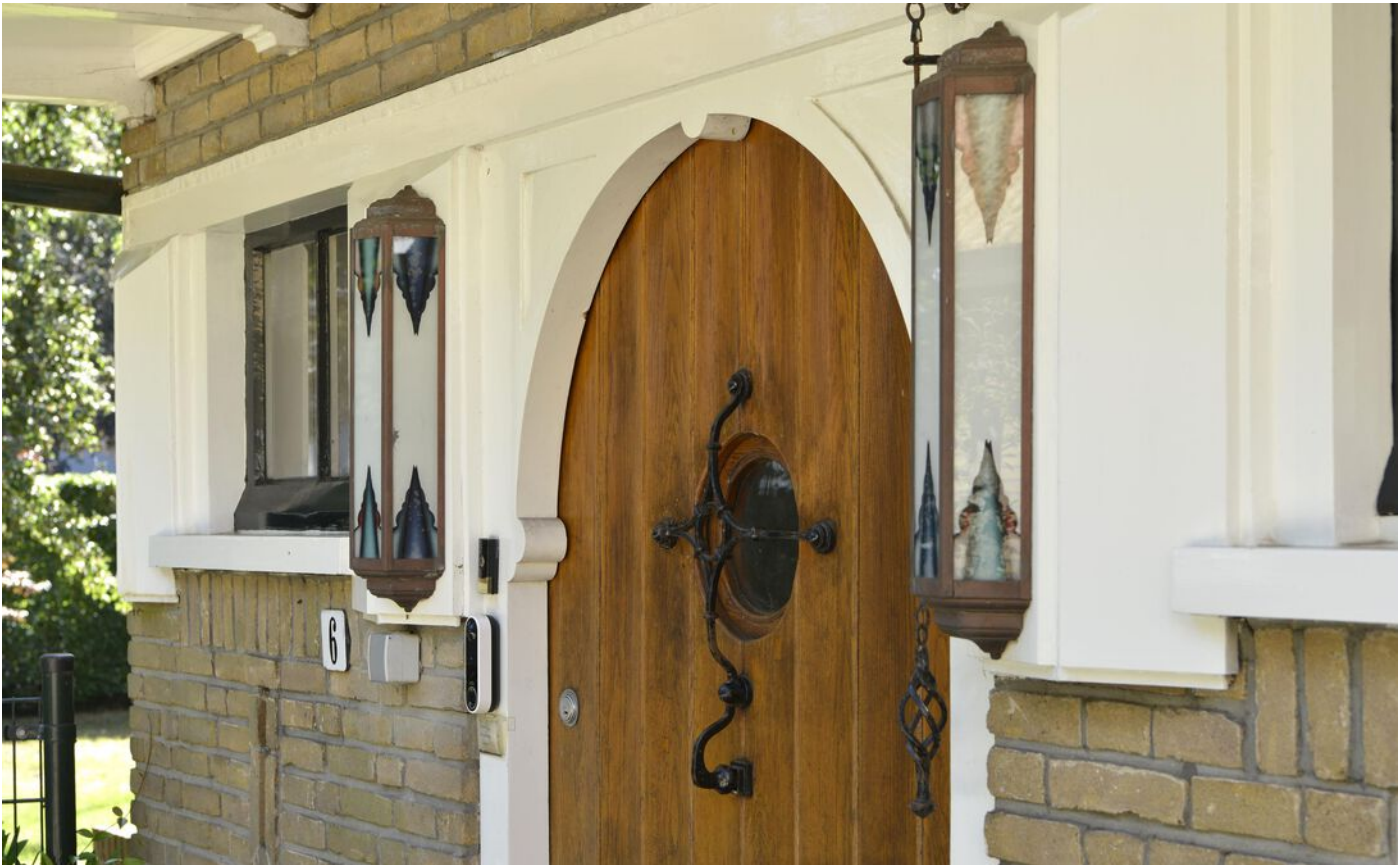
Plattegrund













Locatie



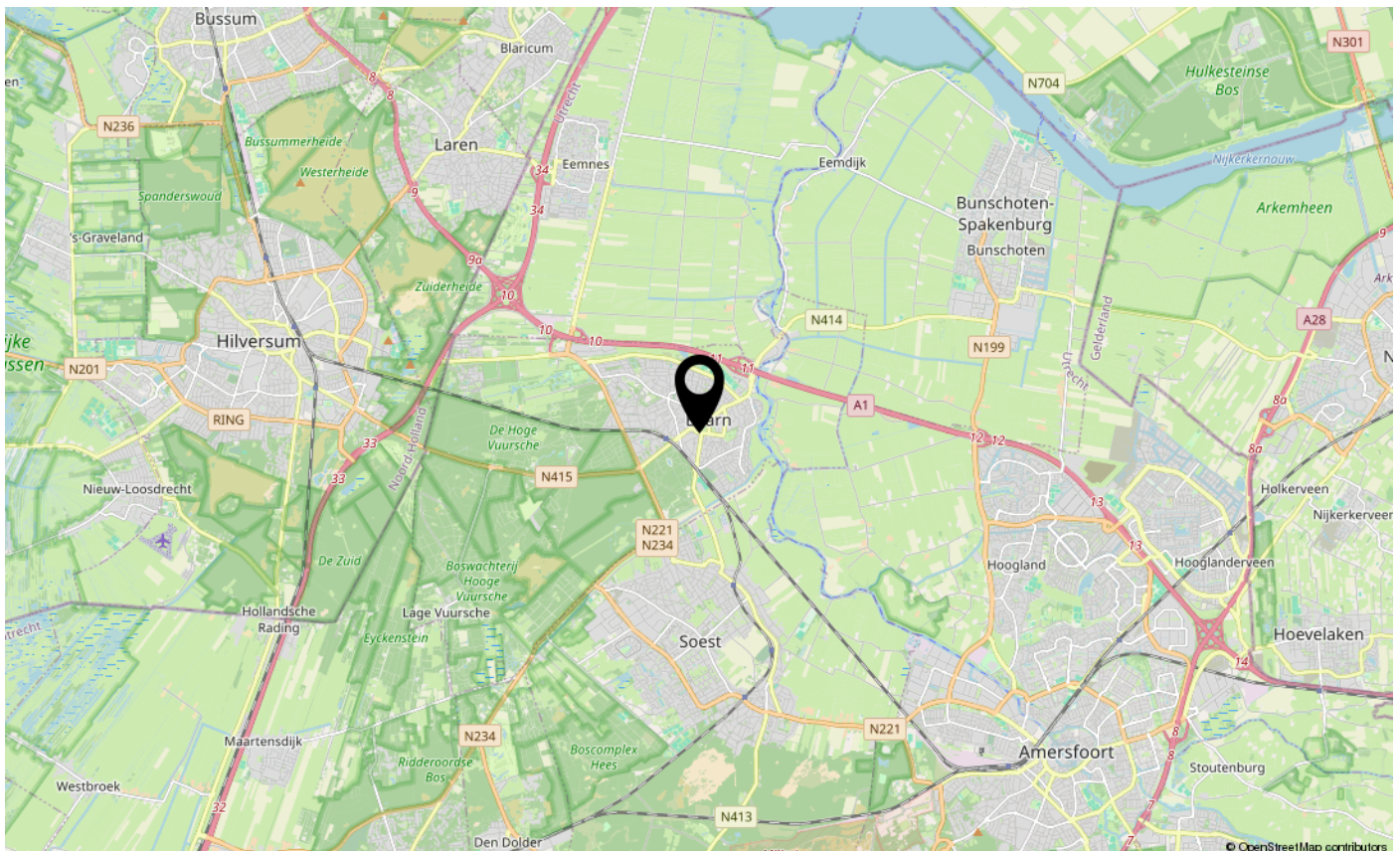
Pekingpark

Het Pekingpark is gesitueerd tussen de rechterzijde van de Torenlaan, de Kettingweg en de Vondellaan. Deze wijk is een zeer gewilde woonomgeving: de straten zijn breed, de tuinen zijn ruim en er staan oude bomen. Er wonen veel jonge gezinnen in deze wijk.

Type woningen: er staan hier veel halfvrijstaande villa's en vrijstaande villa's. De meeste woningen zijn in de jaren dertig, jaren vijftig en jaren zeventig gebouwd.

Voorzieningen: het Station NS, de bossen, de Nieuw Baarnse School, het Baarnsch Lyceum en het centrum zijn op loopafstand. Winkels en de uitvalswegen richting A1 en A27 liggen eveneens vlakbij.

Straten: o.a. Nicolaas Beetslaan, Da Costalaan, Bilderdijklaan.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: javalaan 6



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

L

105

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 november 2024

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.

Asbest

Het is de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt, behoudens mogelijk asbesthoudend materiaal rondom de verwarmingsbuizen in de kruipruimte. 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 is 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.

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

