

Instapklaar gezinshuis



BAARN | Johannes Verhulstlaan 22

vraagprijs € 770.000 k.k.


RIGTER
MAKELAARS OG

035-5415000 | info@rigter.nl
www.rigter.nl

Specificaties



Bouwjaar:	1958
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	426 m ³
Woonoppervlakte:	119 m ²
Perceeloppervlakte:	285 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	22 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Omschrijving

Instapklaar gezinshuis met energielabel A, vrij uitzicht en een zonnige tuin op het zuidwesten!

Gelegen aan een gewild laantje in de groene en kindvriendelijke Componistenwijk staat deze professioneel verbouwde en gerenoveerde hoekwoning met garage, veranda en een heerlijke achtertuin met vrij uitzicht op groen en ideale bezonning op het oosten. De woning is hoogwaardig afgewerkt met onder meer glad gestucte wanden en plafonds en combineert het karakter van de bouwperiode met het wooncomfort en de duurzaamheid van nu. De garage biedt ook alle mogelijkheden om deze te verbouwen tot praktijk, studio, atelier, kantoor of extra woonruimte.

ENERGIELABEL A

De woning is in 2005 ingrijpend gerenoveerd en in de jaren daarna verder verbeterd en verduurzaamd. Met gevel-, dak- en vloerisolatie, HR++ beglazing, 10 zonnepanelen en energielabel A is het huis opvallend energiezuinig voor een woning uit de geliefde 50-er jaren bouwperiode.

De ligging is bijzonder prettig voor gezinnen, op loopafstand van het Hoge Bomenbosje, de weilanden met Schotse Hooglanders, Kasteel Groeneveld en de uitgestrekte wandelbossen. Een heerlijk compleet gezinshuis dat zo betrokken kan worden.

INDELING

Ruime entreehal, meterkast, trapopgang, kelderkast, toilet met fonteintje, royale, opvallend lichte woonkamer met sfeervolle schouw en gaskachel, vaste kast en aansluitend de eetkamer, keuken (2005) voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder afzuigkap, koelkast, vaatwasser en Miele oven. Deur naar en heerlijk vrij zicht op de fraaie achtertuin.

1 E. VERDIEPING

Overloop, slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast, 2e slaapkamer, badkamer voorzien van douche in bad, toilet, wastafel en handdoekenradiator, 3e slaapkamer aan de voorzijde met 2 vaste kasten, separate werkkamer met vaste kast, trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot het overdekte balkon.

2 E. VERDIEPING

Ruime voorzolder met aansluitingen voor wasmachine en droger, cv-opstelling en dakraam, 4e slaapkamer voorzien van dakkapel en dakraam. V.v. Daikin airco-conditioning (warm en koud)

TUIN

Heerlijke, groene achtertuin met vrije ligging en uitstekende bezonning op het zuiden/westen. Direct aan de woning bevindt zich een sfeervolle veranda en achter in de tuin is een tweede fijne zitplek gecreëerd.

GARAGE

Ruime garage met klassieke openslaande deuren aan de straatzijde, waardoor deze geschikt is voor het stallen van een auto. Aan de tuinzijde beschikt de garage over moderne openslaande deuren en is er een directe verbinding met de achtertuin.

PERSOONLIJKE NOOT

Voor ons is dit altijd een heerlijk licht gezinshuis geweest, met veel groen, ruimte en vrijheid om ons heen. We hebben vooral genoten van de tuin, waar altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden is, en van de veranda waar we veel tijd hebben doorgebracht. De uilen uit de nabijgelegen parken, de roofvogels boven de tuin en de prachtige bloei van de Japanse sierkers maken deze plek extra bijzonder. Na ruim 21 jaar met veel plezier en liefde voor het huis te hebben gewoond, breekt voor ons nu een nieuw hoofdstuk aan.

K E N M E R K E N

- bouwjaar 1958
- energielabel A
- gevel-, dak- en vloerisolatie en HR++ beglazing
- 10 zonnepanelen (2023)
- Intergas HRE A 28/24 CW4 combiketel (2019)
- Zolderverdieping v.v. Daikin airco-conditioning (warm en koud)
- woning ingrijpend gerenoveerd in 2005
- zolder gerenoveerd en dakkapel geplaatst in 2007
- veranda gerealiseerd in 2012
- elektra vernieuwd
- buitenschilderwerk 2025/2026
- garage geschikt voor het stallen van een auto
- zonnige achtertuin op het oosten met vrij uitzicht

Een compleet en verzorgd gezinshuis met veel ruimte, een hoog afwerkingsniveau en uitstekende duurzaamheid, gelegen op een geliefde plek in de Componistenwijk nabij groen, bossen en Kasteel Groeneveld.





























Plattegrond



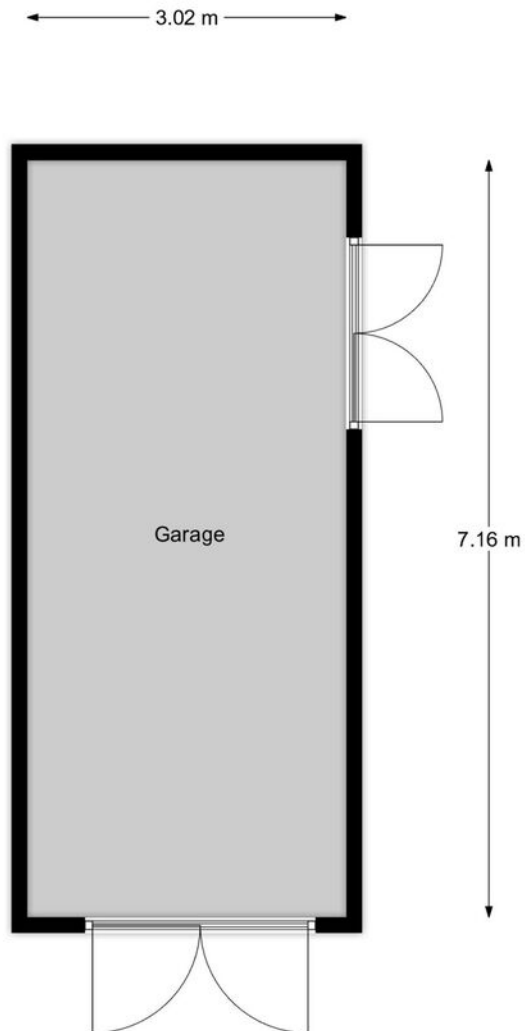
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

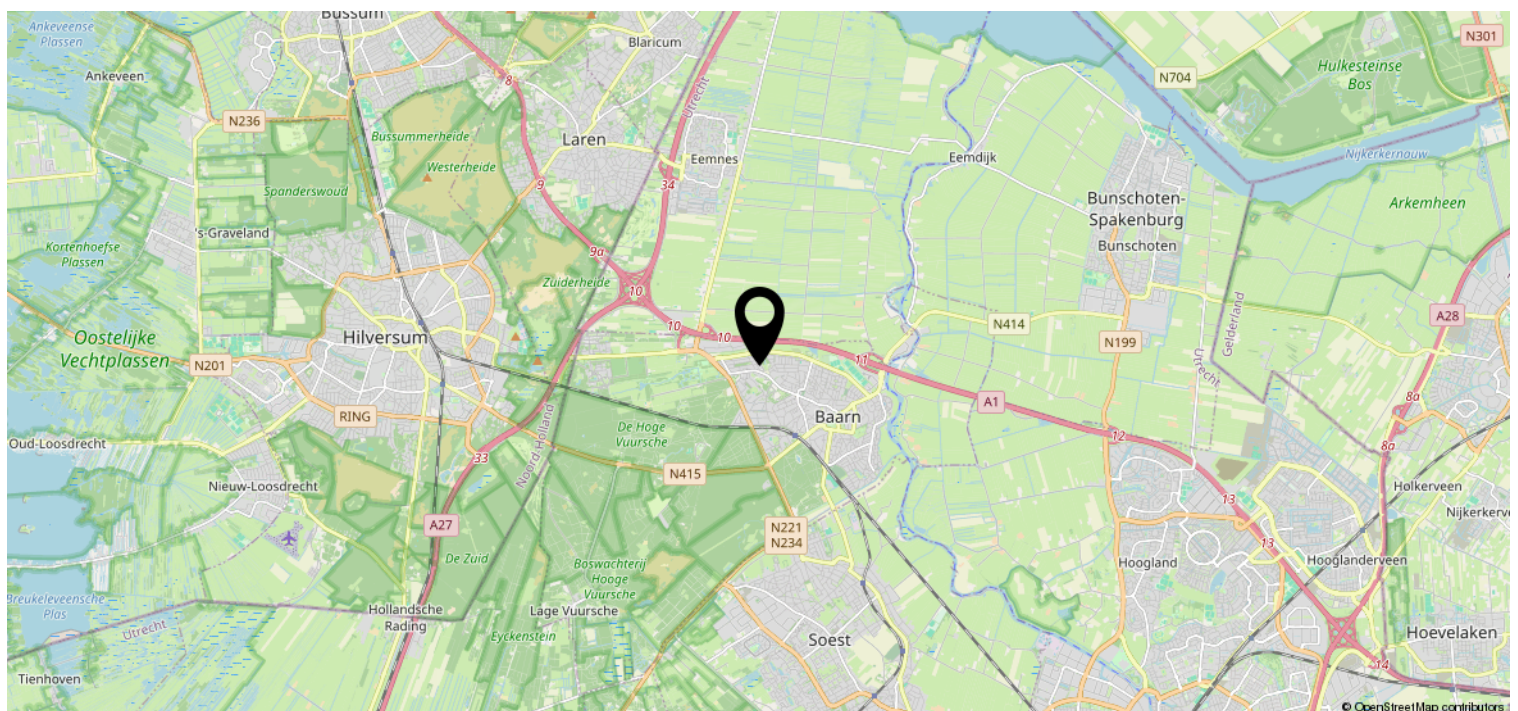
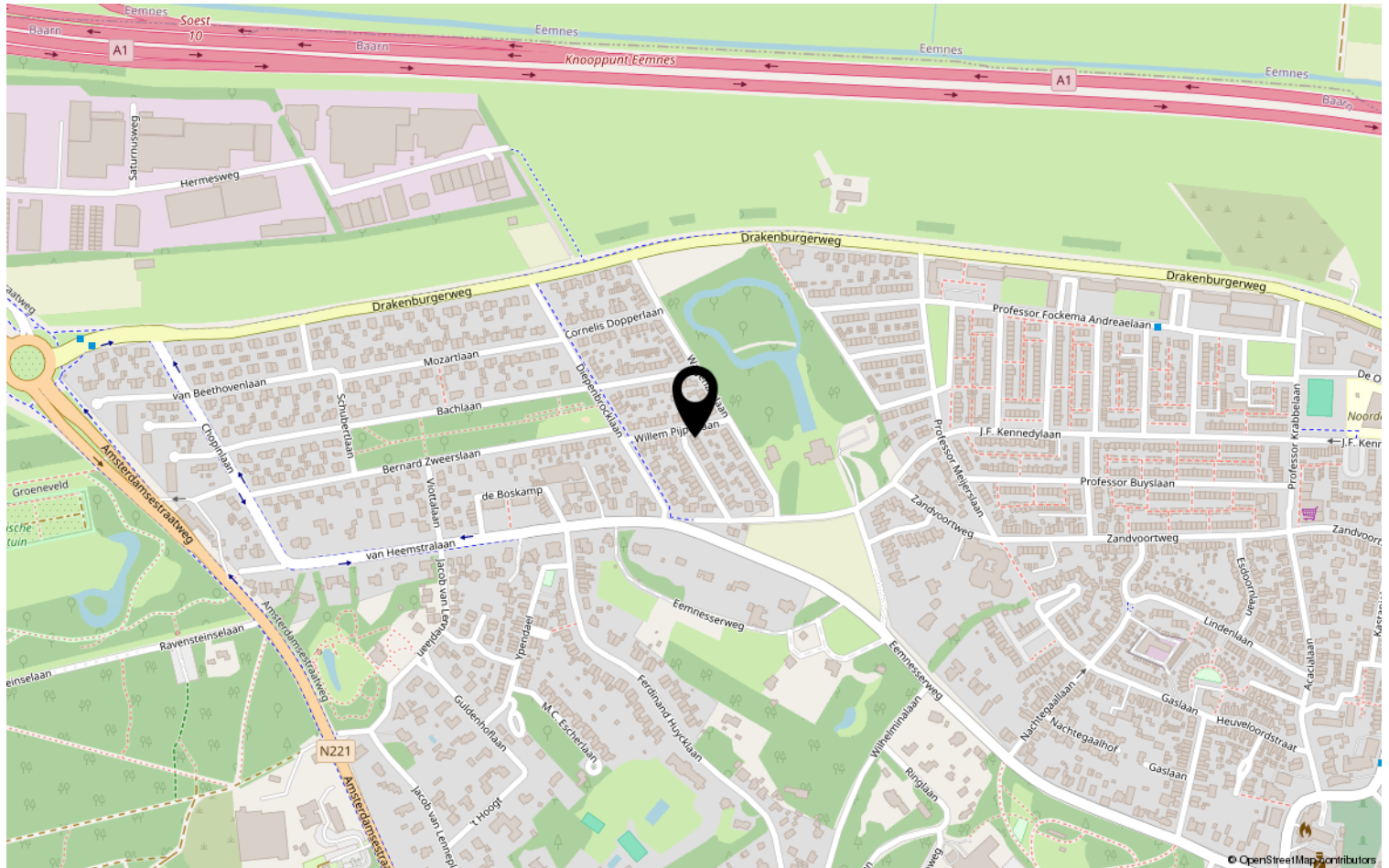
Kadastrale kaart

Uw referentie: 223



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Baarn H 2392	
---	--	--	---

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.rigter.nl



Johannes Verhulstlaan 22, Baarn



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

