

Vrijstaande Villa



BAARN | Nassaulaan 36 A

vraagprijs € 1.950.000 k.k.


RIGTER
MAKELAARS OG

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1989
Soort:	villa
Kamers:	8
Inhoud:	1131 m ³
Woonoppervlakte:	327 m ²
Perceeloppervlakte:	677 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A+

Omschrijving

Toplocatie in klassieke villawijk, 327 m² modern wooncomfort, energielabel A+

Een van die schaarse woningen waar twee werelden samenkomen: de sfeer en uitstraling van een klassieke villawijk én het comfort en de duurzaamheid van nu. Omgeven door villa's van ruim honderd jaar oud ligt deze moderne, vrijstaande villa op een zeer gewilde locatie in Baarn. Met 327 m² woonoppervlak, vijf slaapkamers, drie badkamers en een compleet souterrain is dit bovenal een uitzonderlijk royaal familiehuis. De villawijk is vanwege de bijzondere beeldkwaliteit aangewezen als Rijksbeschermd Dorpsgezicht.

In 2019 is de woning integraal en hoogwaardig gerenoveerd en gemoderniseerd. Daarbij is niet alleen het interieur vernieuwd, maar is ook de indeling van het gehele huis opnieuw vormgegeven, inclusief een nieuwe opbouw ten behoeve van de keuken. Hierdoor ontstond een eigentijdse gezinswoning met ruime zichtlijnen, veel licht en een vanzelfsprekende verbinding tussen de verschillende leefruimtes en de tuin. Onder meer de keuken en badkamers werden vernieuwd, de begane grond voorzien van vloerverwarming en triple beglazing en het dak geïsoleerd en vernieuwd. Daarna volgden een nieuwe tuinaanleg met automatische beregening en eigen bron, een hybride Daikin-warmtepomp, 29 zonnepanelen, een laadpaal en nieuwe zonwering.

Een uniek familiehuis waar ruimte, comfort, duurzaamheid en een gewilde ligging samenkomen.

I N D E L I N G

B E G A N E . G R O N D

De begane grond draait om licht, ruimte en contact met de tuin en is royaal en open opgezet, met verschillende leefruimtes die elk hun eigen karakter hebben. De royale woonkamer met haard staat dankzij grote glaspartijen en schuifpuien direct in verbinding met het groen en het terras; de tuin vormt hier letterlijk het groene decor van de woning. De ruime eetkeuken vormt een centrale plek in huis en is uitgevoerd met een NEXT125-keuken en complete inbouwapparatuur, waaronder oven, stoomoven, vaatwasser met lift, koelkast, separate vriezer, NOVY-kookplaat en Quooker. Daarnaast is er een afzonderlijke tv-/zitkamer, waardoor er naast de open leefruimtes ook ruimte is voor rust en privacy.

1 E . V E R D I E P I N G

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, twee badkamers en een praktische wasruimte. De royale opzet maakt deze verdieping bij uitstek geschikt als comfortabele slaapverdieping voor een gezin.

2 E . V E R D I E P I N G

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers en een derde badkamer. Daarmee beschikt de woning in totaal over vijf slaapkamers en drie badkamers en is er alle ruimte voor een groot gezin, logees of een rustige thuiswerkplek.

S O U T E R R A I N

Ook onder het huis gaat de ruimte verder. Het souterrain vormt een volwaardige aanvulling op de woonruimte en beschikt over een fitnessruimte, multifunctionele ruimte en royale berguimtes. Ideaal als gym, werkkamer, speelruimte, hobbyruimte of extra living.

T U I N . E N . B U I T E N L E V E N

De woning staat op 677 m² eigen grond en beschikt over een fraai aangelegde, groene tuin met veel privacy. Door de grote glaspartijen en schuifpuien is de tuin vanuit vrijwel alle leefruimtes zichtbaar en voelt het buitenleven als een vanzelfsprekend verlengstuk van het interieur. De tuin is voorzien van automatische beregening met een eigen bron.

ENERGIELABEL A+

Dat royale wonen gaat hier samen met opvallend goede energieprestaties. De woning heeft energielabel A+, een hybride Daikin-warmtepomp, 29 zonnepanelen, vloerverwarming en triple beglazing op de begane grond en HR-beglazing op de verdiepingen. Het dak werd in 2019 geïsoleerd en vernieuwd en ook de elektrische installatie en meterkast werden aangepakt. Daarmee combineert de woning de uitstraling van wonen in een klassieke villawijk met het comfort en de energieprestatie van een moderne woning.

IN . HET . KORT

- 677 m² eigen grond op zeer gewilde locatie
- Vrijstaande, royale familievilla
- 327 m² woonoppervlak
- Royale woonkamer, eetkeuken en aparte tv-/zitkamer
- 5 slaapkamers en 3 badkamers
- Compleet souterrain met fitness-, multifunctionele en berguimtes
- In 2019 integraal en hoogwaardig gerenoveerd, inclusief nieuwe indeling van het gehele huis en opbouw ten behoeve van de keuken
- Energielabel A+
- Hybride Daikin-warmtepomp en 29 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond
- Dak geïsoleerd en vernieuwd
- Triple beglazing op de begane grond en HR-beglazing op de verdiepingen
- Fraai aangelegde tuin met automatische beregening en eigen bron
- Gelegen binnen beschermd stads- en dorpsgezicht
- De woning zelf is geen monument
- 10/20/30 auto-/treinminuten van Amersfoort, Utrecht en Amsterdam

Nassaulaan 36A is daarmee niet alleen een uitzonderlijk ruim en comfortabel huis, maar vooral een woning die zich binnen het Baarnse aanbod onderscheidt door de combinatie van ligging, ruimte, eigentijds wooncomfort en energielabel A+.

BAARN . HEEFT . ALLES !

Baarn biedt op slechts 10/20/30 auto-/treinminuten van Amersfoort, Utrecht en Amsterdam werkelijk alle voorzieningen die een dorp compleet kunnen maken. Uiteenlopend van een centraal dorpsplein, een sfeervolle winkelpromenade met verrassende speciaalzaken, restaurants, gezellige terrasjes een bibliotheek, NS-station, Paleis Soestdijk, Kasteel Groeneveld, theater De Speeldoos, sportvoorzieningen als voetbal, hockey, atletiek, tennis, padel, zwemmen, fitness tot zelfs watersport en een breed aanbod aan kinderopvang, basis- en middelbare scholen. Internationale scholen zijn op fietsafstand (Hilversum en Laren). Recreatiemogelijkheden zijn dichtbij volop voorhanden, waaronder uitgestrekte bossen en polders met de mooiste wandel-, mountainbike- en fietsroutes (Utrechtse Heuvelrug) maar ook rivier de Eem met meerdere, kleinschalige havens.

Steeds vaker wordt Baarn ook ontdekt door woningzoekers uit Amsterdam en Utrecht. Niet alleen door de gunstige prijs-kwaliteit verhouding maar zeker ook doordat zich rond spreekt dat men in Baarn gemakkelijk en snel integreert! Kortom een heerlijk rustige en sociaal-veilige setting om te wonen, eventueel te werken en samen of met het gezin te genieten!





























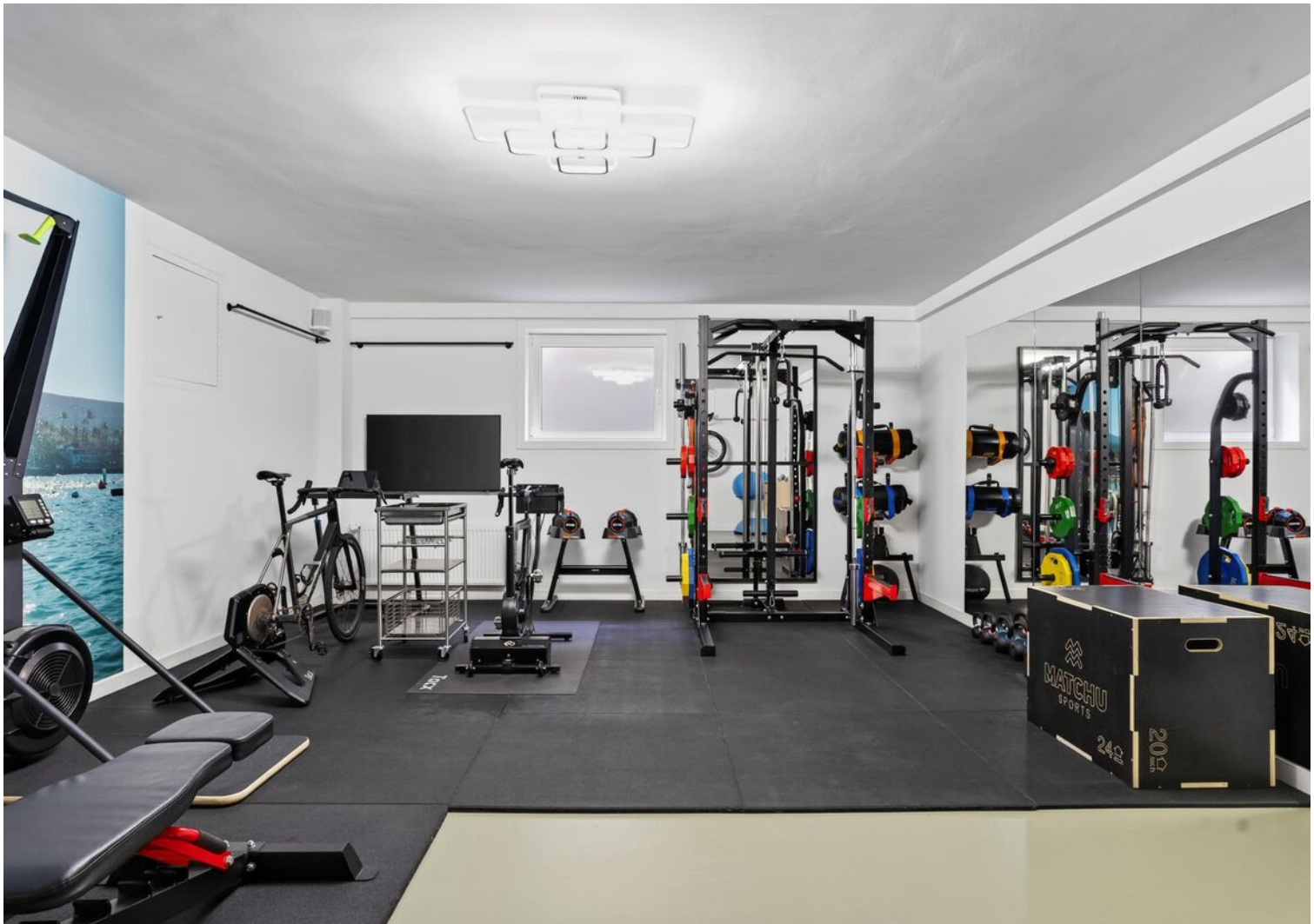






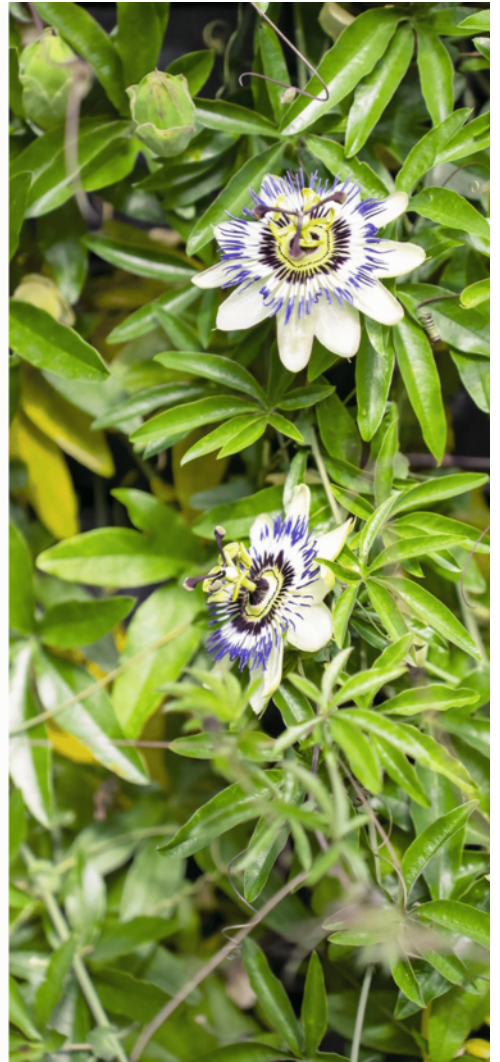
















Plattegrond



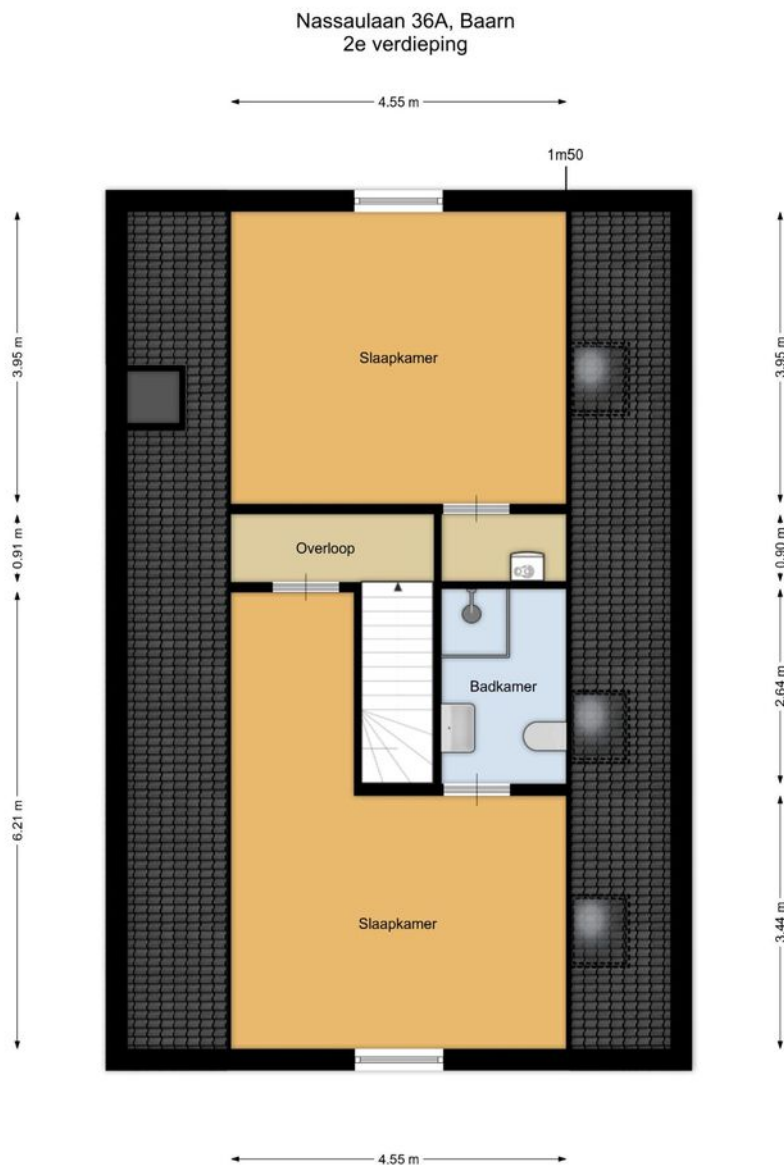
Plattegrond

Nassaulaan 36A, Baarn
1e verdieping



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

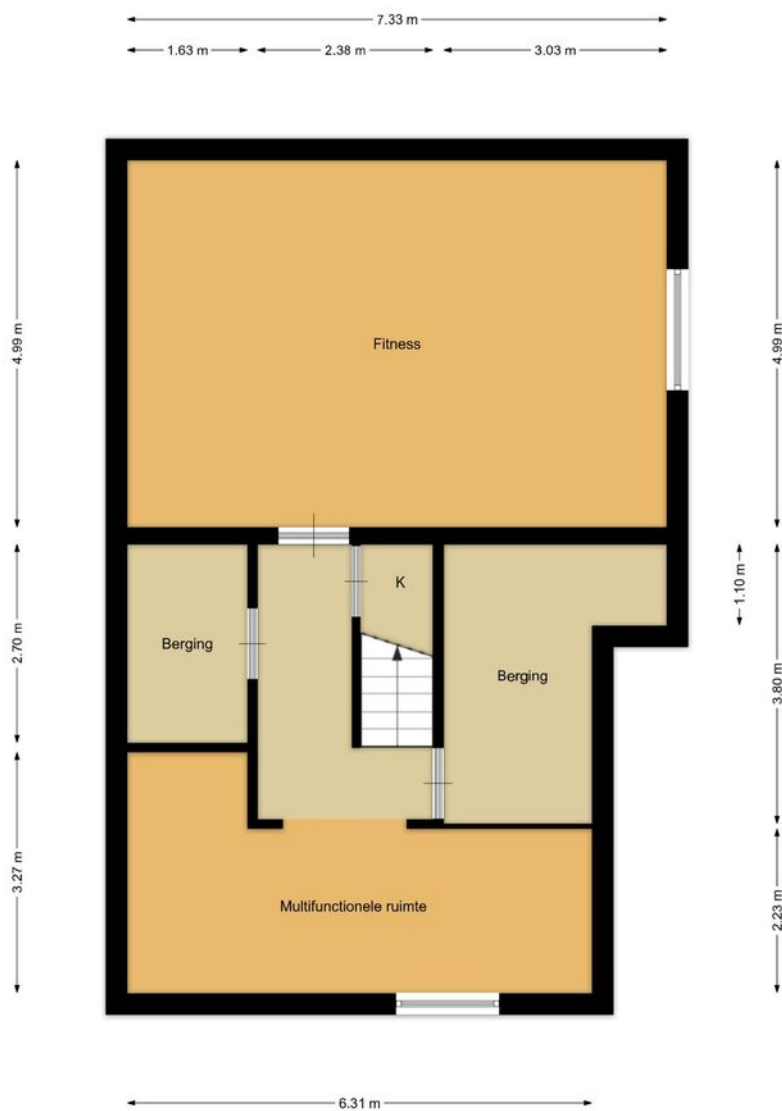
Plattegrond



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

Plattegrond

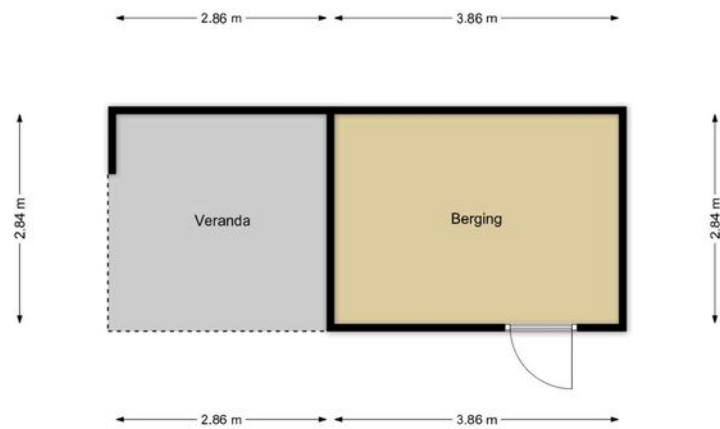
Nassaulaan 36A, Baarn
Souterrain



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

Plattegrond

Nassaulaan 36A, Baarn
Externe berging

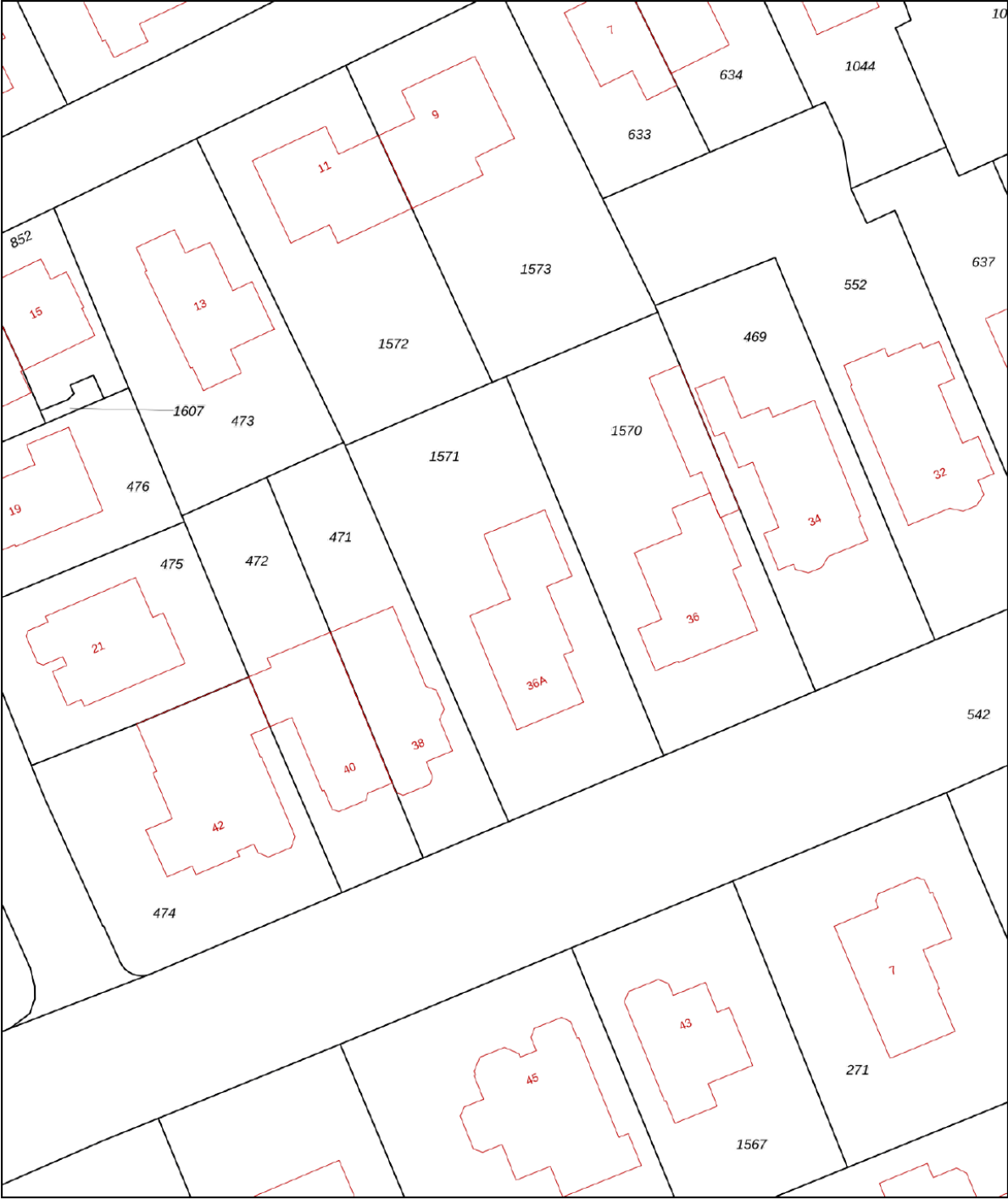


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rigter Makelaars



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

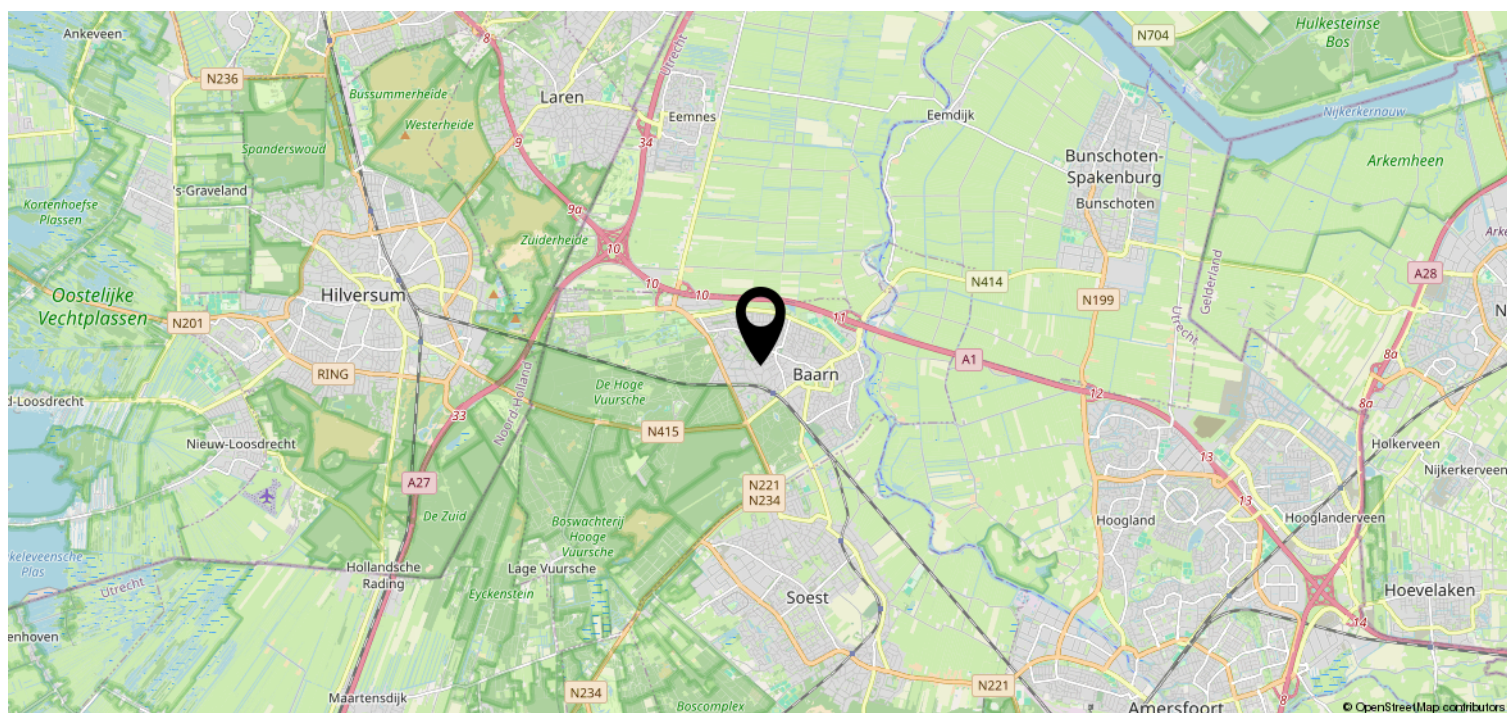
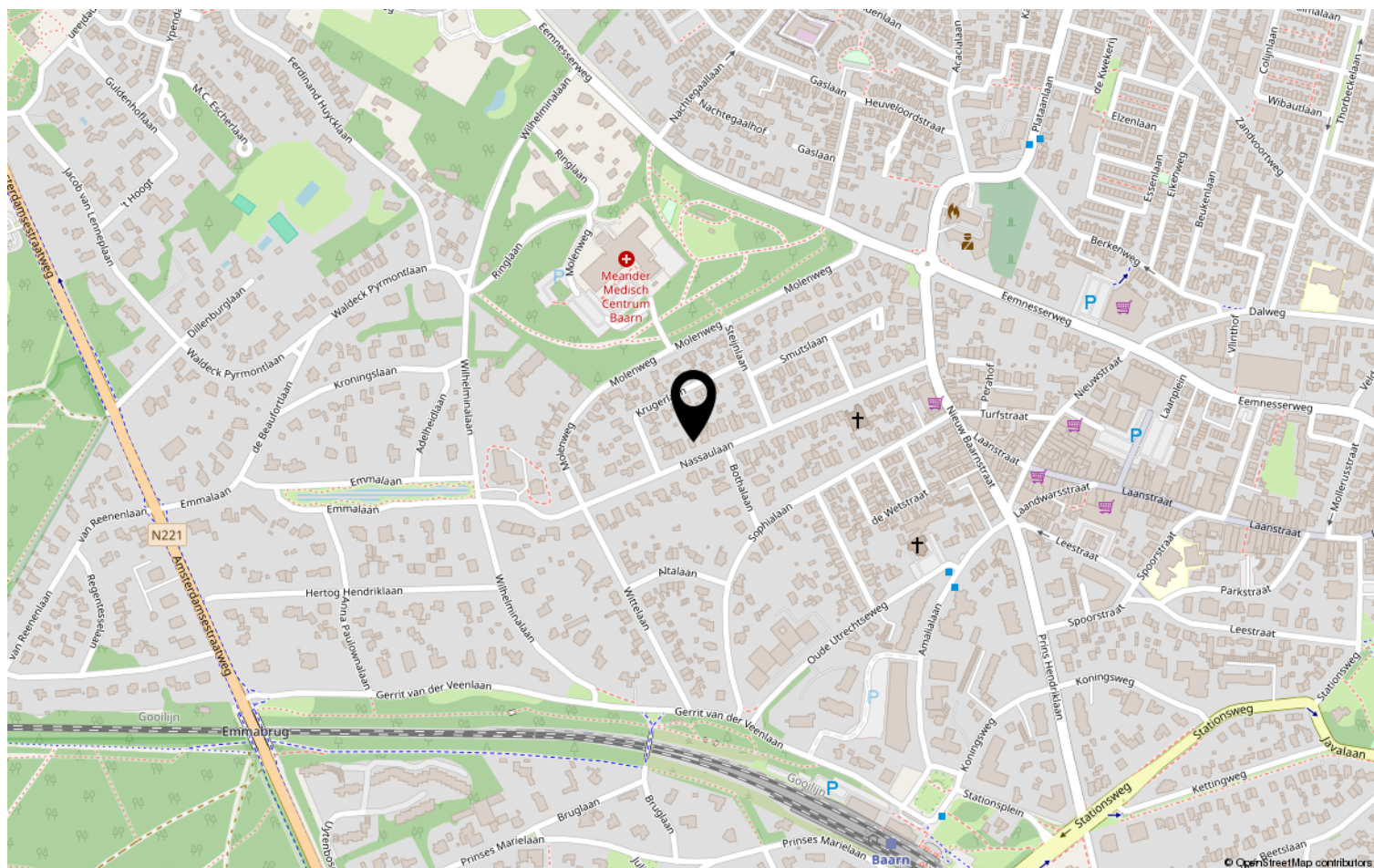
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baarn
Sectie K
Perceel 1571

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

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.rigter.nl



Nassaulaan 36 A, Baarn



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

