

TE KOOP



Prins Hendriklaan 4 Baarn

Vraagprijs

€ 1.195.000 k.k.

Sfeervolle jaren 1930 hoekwoning op prachtig locatie op loopafstand van het gezellige centrum en NS-Station van het groene en karakteristieke Baarn.



Prins Hendriklaan 4 Baarn

Sfeervolle jaren 1930 hoekwoning op prachtig locatie op loopafstand van het gezellige centrum en NS-Station van het groene en karakteristieke Baarn.

Deze charmante woning heeft een ruime voortuin met oprit voor meerdere auto's en een carport. De royale achtertuin is besloten en biedt met net dat beetje extra vrijheid en privacy dat een hoekwoning zo aantrekkelijk maakt.

LOCATIE:

De woning bevindt zich in een geliefde woonomgeving waar rust, groen en de gezelligheid van het centrum op een fijne manier samenkomen. Vanuit hier wandelt of fietst u zo naar het centrum van Baarn voor de dagelijkse boodschappen, winkels, gezellige horeca en voorzieningen. Ook het NS-station is goed bereikbaar.

Een van de grote pluspunten van deze locatie is de directe nabijheid van het vele groen. Het prachtige Baarnse Bos en de uitgestrekte natuur rondom Baarn nodigen uit tot wandelen, fietsen en genieten van de buitenlucht. Ook de bijzondere landgoederen en buitenplaatsen in de omgeving, waaronder Paleis Soestdijk en Kasteel Groeneveld, liggen binnen handbereik.

Baarn staat niet voor niets bekend als een aantrekkelijke woonplaats met een fraaie combinatie van natuur, historie en een levendig dorpscentrum. Tegelijkertijd is de ligging centraal in Nederland ideaal: via de uitvalswegen zijn onder andere Amersfoort, Hilversum en Utrecht goed bereikbaar.

INDELING:

Begane grond:

Entree van woning met ruime hal, trapopgang, garderobe, toilet met fontein en meterkast.

Royale L-vormige woonkamer en-suite met schuifdeuren (glas-in-lood), ruime zitkamer aan de voorzijde met open haard en openslaande deuren naar de voortuin. De eetkamer aan de achterzijde is voorzien van vaste kasten, royale boekenkast en openslaande deuren naar de achtertuin.

Vanuit de aparte woon-eetkeuken is de stahoge kelder toegankelijk met bergruimte en vriezer. De moderne keuken is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een Siemens oven (2025), 5-pits Atag gasfornuis (2025), een Miele vaatwasser (Miele) en koelkast. De gezellige eethoek heeft uitzicht naar de voorzijde en openslaande deuren naar de achtertuin.

Ideaal is de bijkeuken welke vanuit de keuken of via de buitenzijde aan zijkant bereikbaar is. Hier bevindt zich de opstelling van de wasmachine, droger en is de ruimte voorzien van vaste (schuif) kasten.

In 2009 heeft de verbouwing van de begane grond en de eerste verdieping plaatsgevonden, hierbij is de elektra vervangen en alle wanden en plafonds vervangen en voorzien van nieuw stucwerk.

Eerste verdieping :

Overloop met toegang naar balkon. Royale slaapkamer met 2 vaste kasten aan de voorzijde en een tweede slaap-/werk-/of kinderkamer met Velux dakraam.

De masterbedroom is voorzien van 2 inbouwkasten en openslaande deuren naar balkon en is rustig gelegen aan de achterzijde met uitzicht op de achtertuin. Badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en radiator. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer.

Tweede verdieping:

In 2015 is de zolderverdieping verbouwd waarbij er een andere indeling ontstaan met 2 slaapkamers en een tweede badkamer.

Via vaste trap is zolderverdieping bereikbaar met overloop, en toegang tot royale slaapkamer aan de voorzijde met Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim en zeer licht door de grote dakkapel en Velux dakraam en is voorzien van vast kast.

Tweede badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, radiator en zwevend toilet. Vanaf de overloop is via vlizotrap de bergvliering bereikbaar met bergruimte en cv-ketel.

TUIN:

De prachtige zonnige achtertuin heeft meerdere terrassen waar heerlijk gezeten kan worden. De tuin is afgelopen jaar helemaal aangepakt met een prachtig houten ophoging/ terras. Aan de voorzijde bevindt zich de voortuin met een ruime oprit voorzien van carport en vrijstaande stenen garage met vliering en opbergruimte.

BIJZONDERHEDEN:

- Prachtige jaren 30 woning met vrijstaande garage
- Op loopafstand van centrum
- Op loopafstand van NS-station
- Bouwjaar 1937
- Dakrenovatie heeft plaatsgevonden in 2009
- Cv-ketel (eigendom) Remeha uit 2021
- Woonoppervlakte circa 180 m²
- Inhoud woning circa 696 m³
- Perceelgrootte 570 m² (eigen grond)
- Oplevering in overleg

Prins Hendriklaan 4 is daarmee een plek waar u heerlijk woont: rustig en groen, maar met alles wat u nodig heeft dichtbij. Een karaktervolle hoekwoning op een bijzonder fijne plek in Baarn, die u beslist zelf moet ervaren!

Nieuwsgierig geworden? Wij nodigen u van harte uit om deze woning te komen bekijken.

VERKOOP VOORWAARDEN:

Diverse verkoopclausules van toepassing w.o.

- "ouderdomsclausule" gezien het bouwjaar van het object

Meer informatie beschikbaar bij makelaar.

Bekijk ook de woningvideo en 360-gradenfoto's; de uitgebreide brochure is direct te downloaden via nienaber.nl en funda.nl.



Kenmerken

Woonoppervlakte	180 m ²
Perceeloppervlakte	570 m ²
Inhoud	696 m ³
Bouwjaar	1937
Energie label	D

Vraagprijs

€ 1.195.000 k.k.



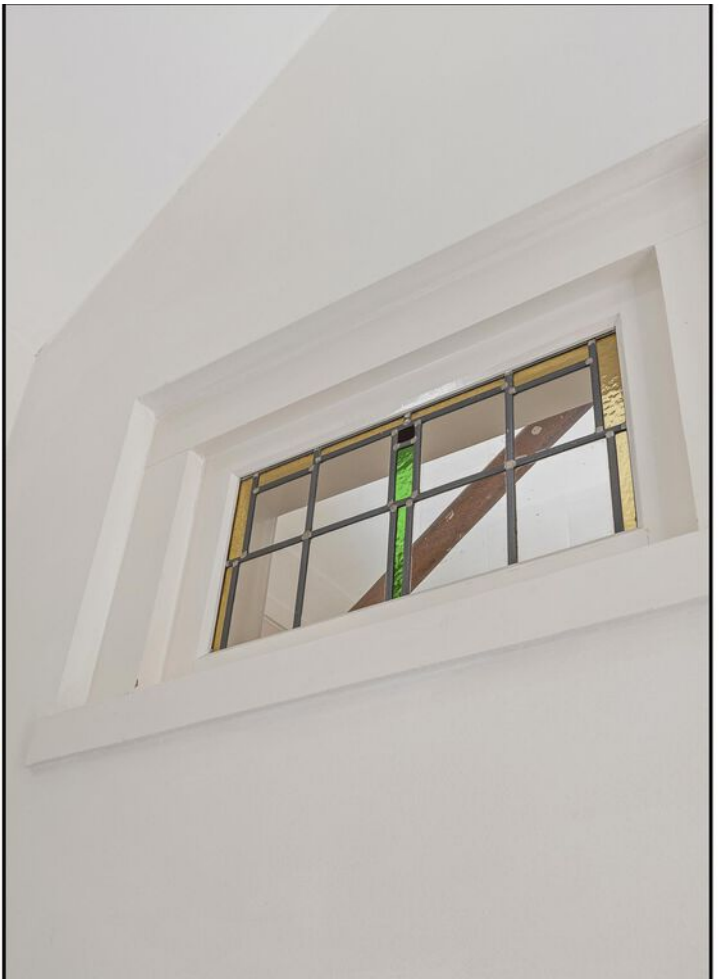


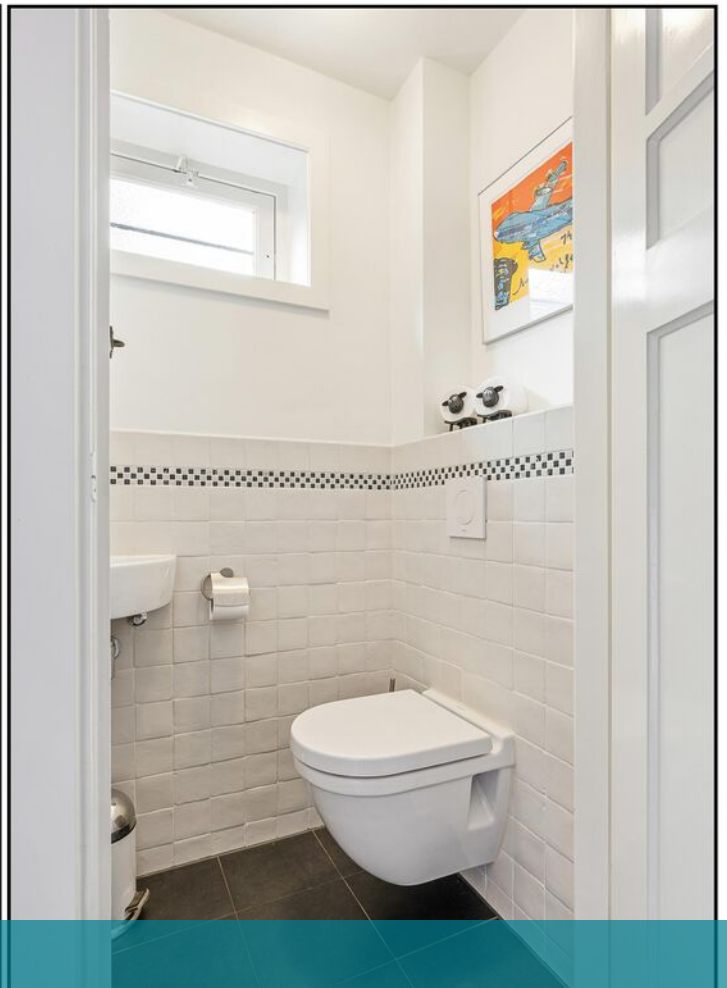
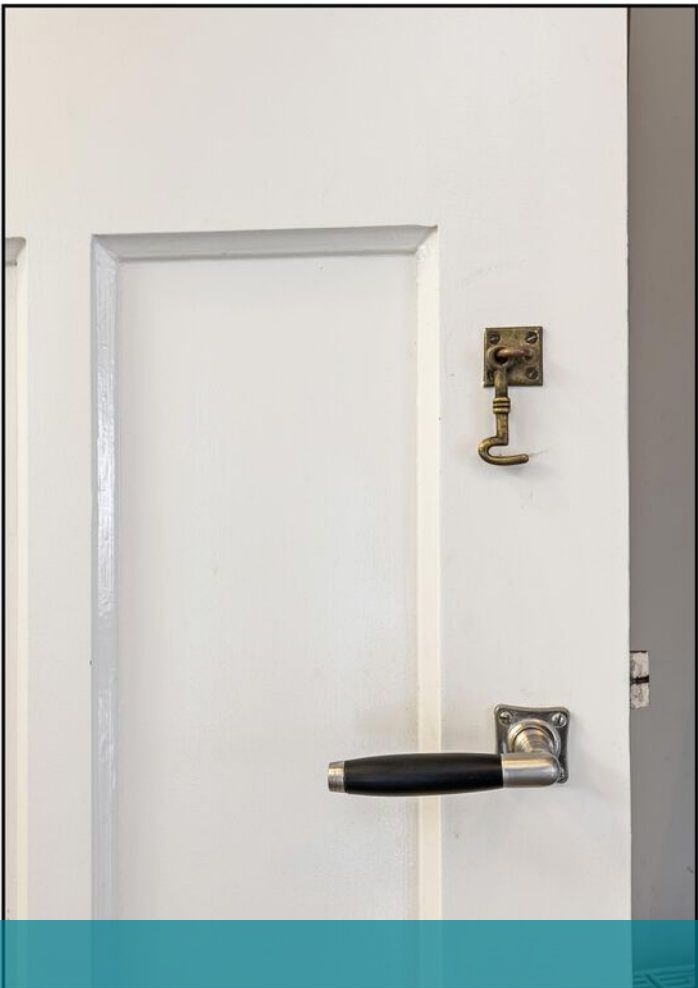


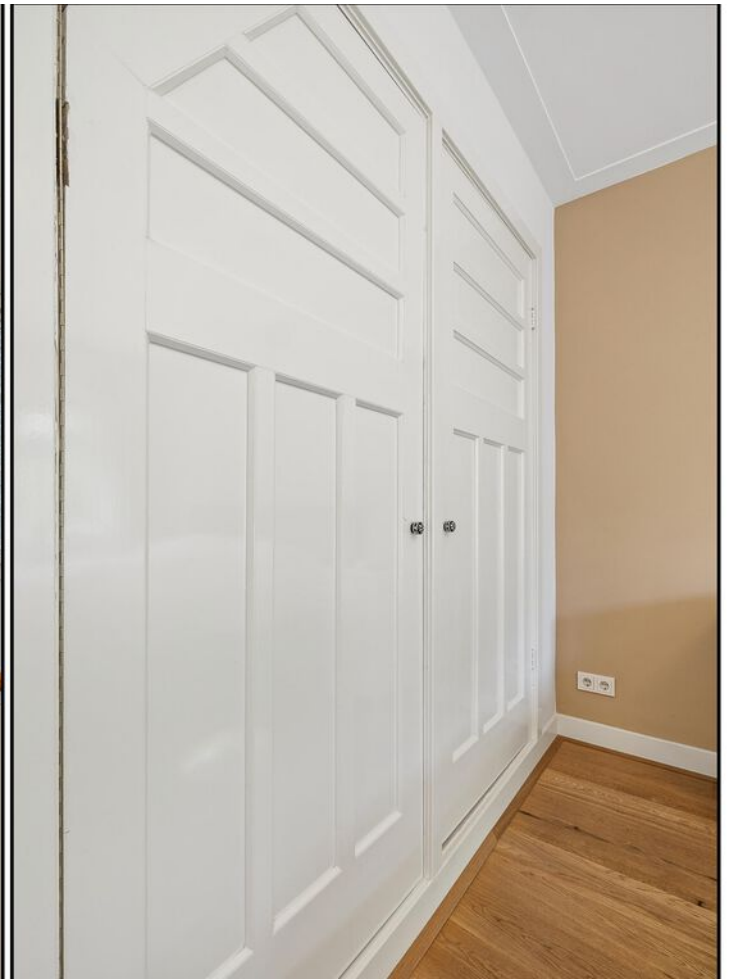
































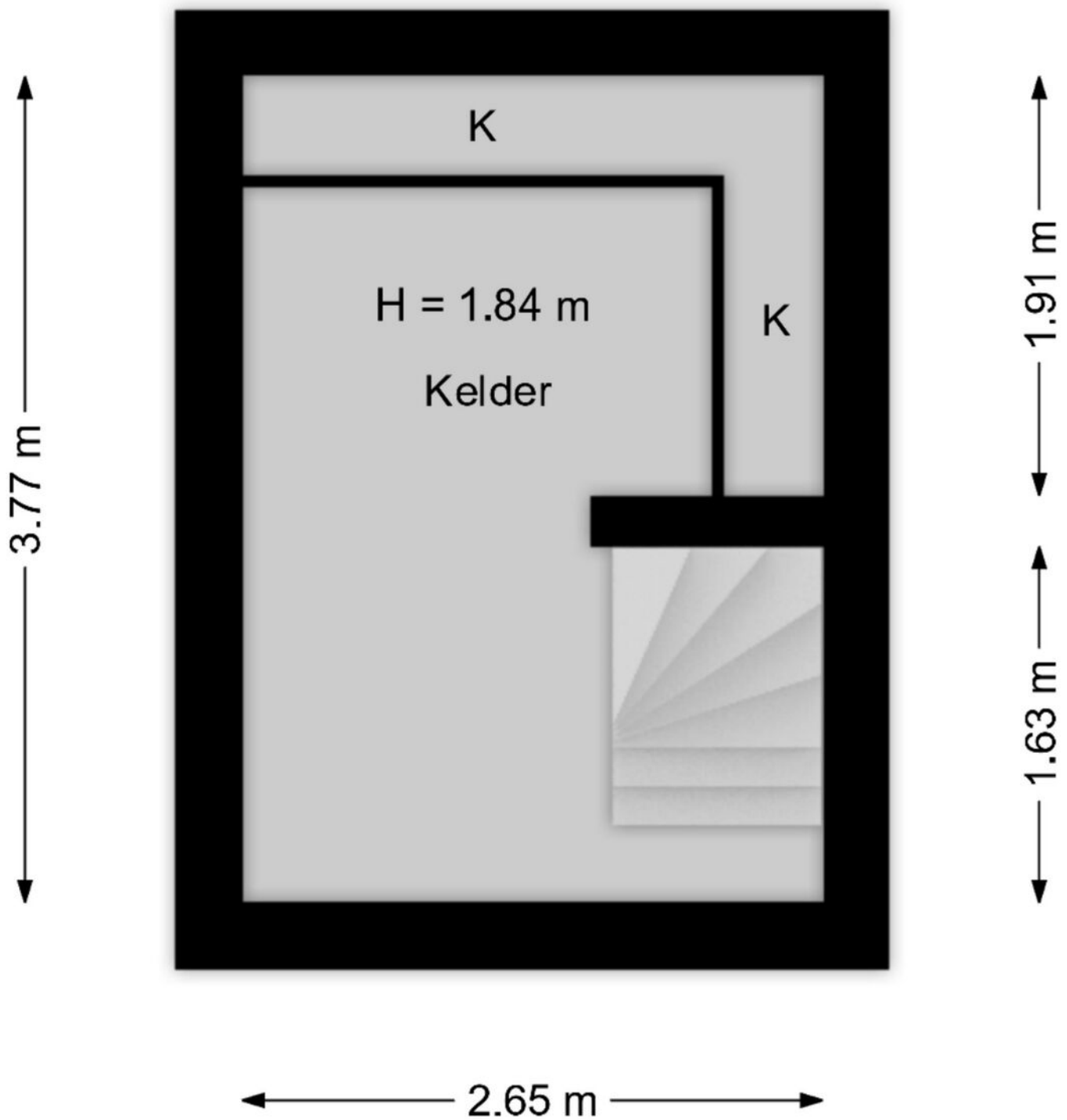








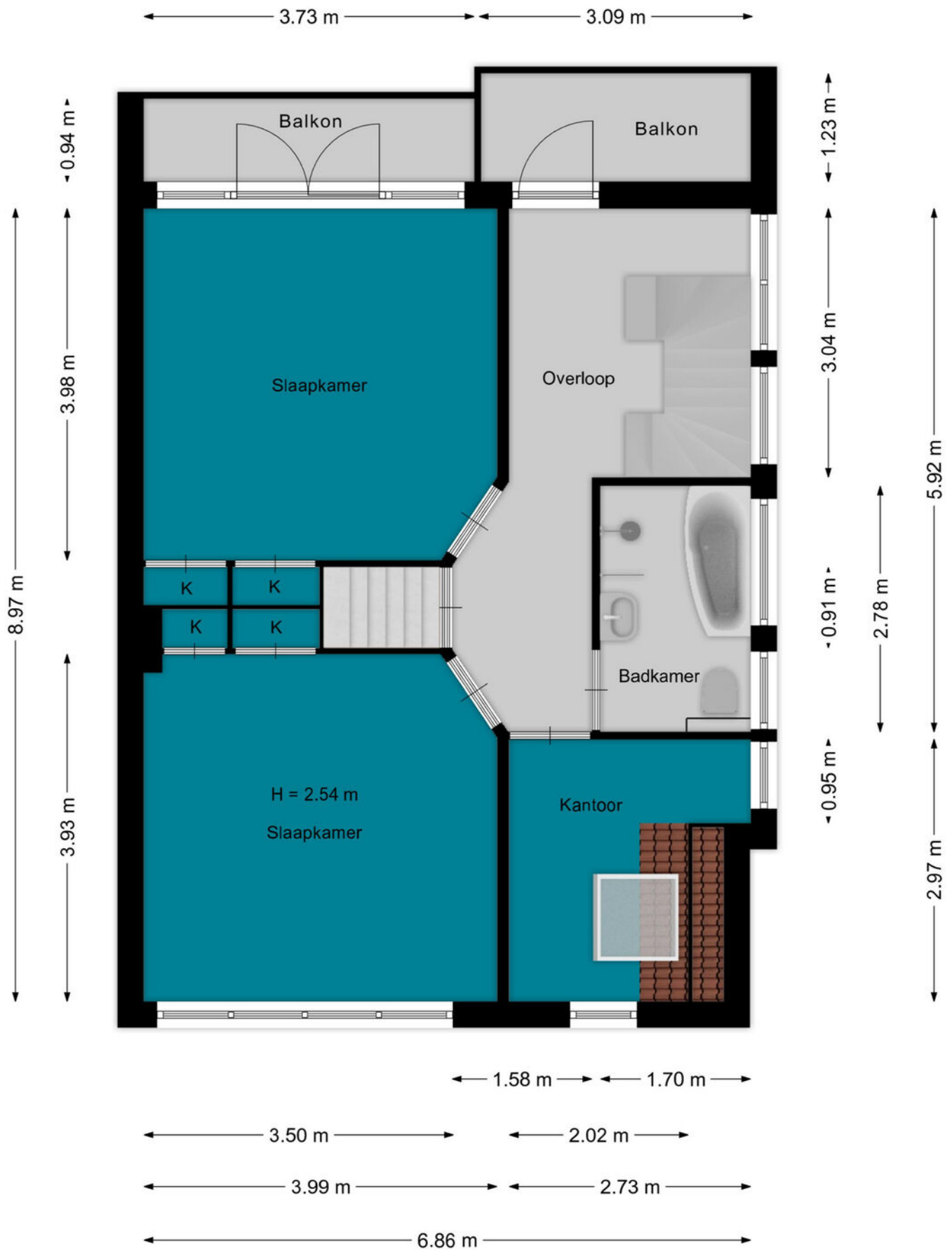




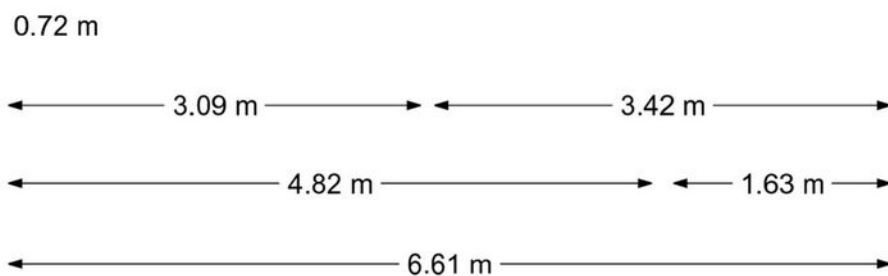
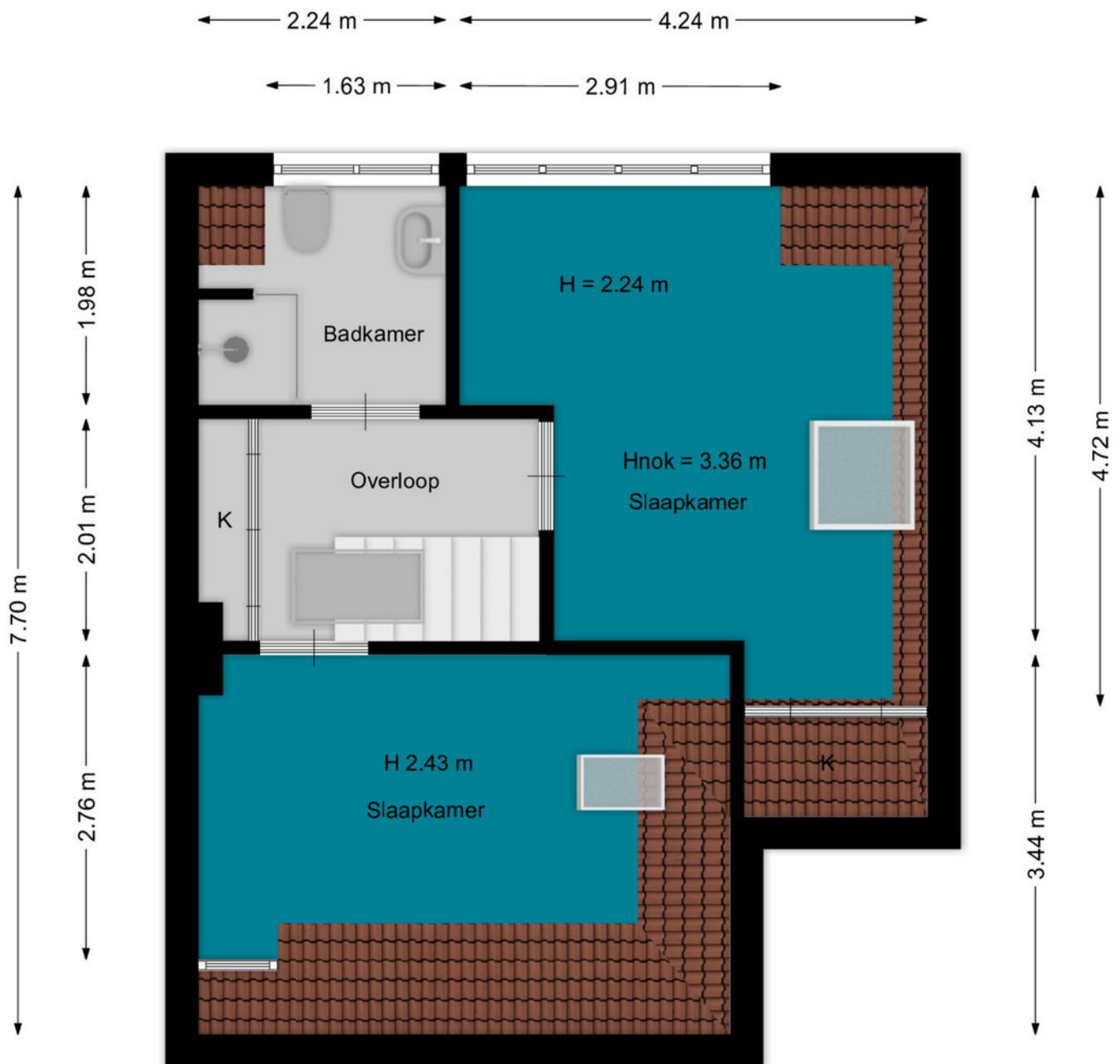
Plattegrond



Plattegrond

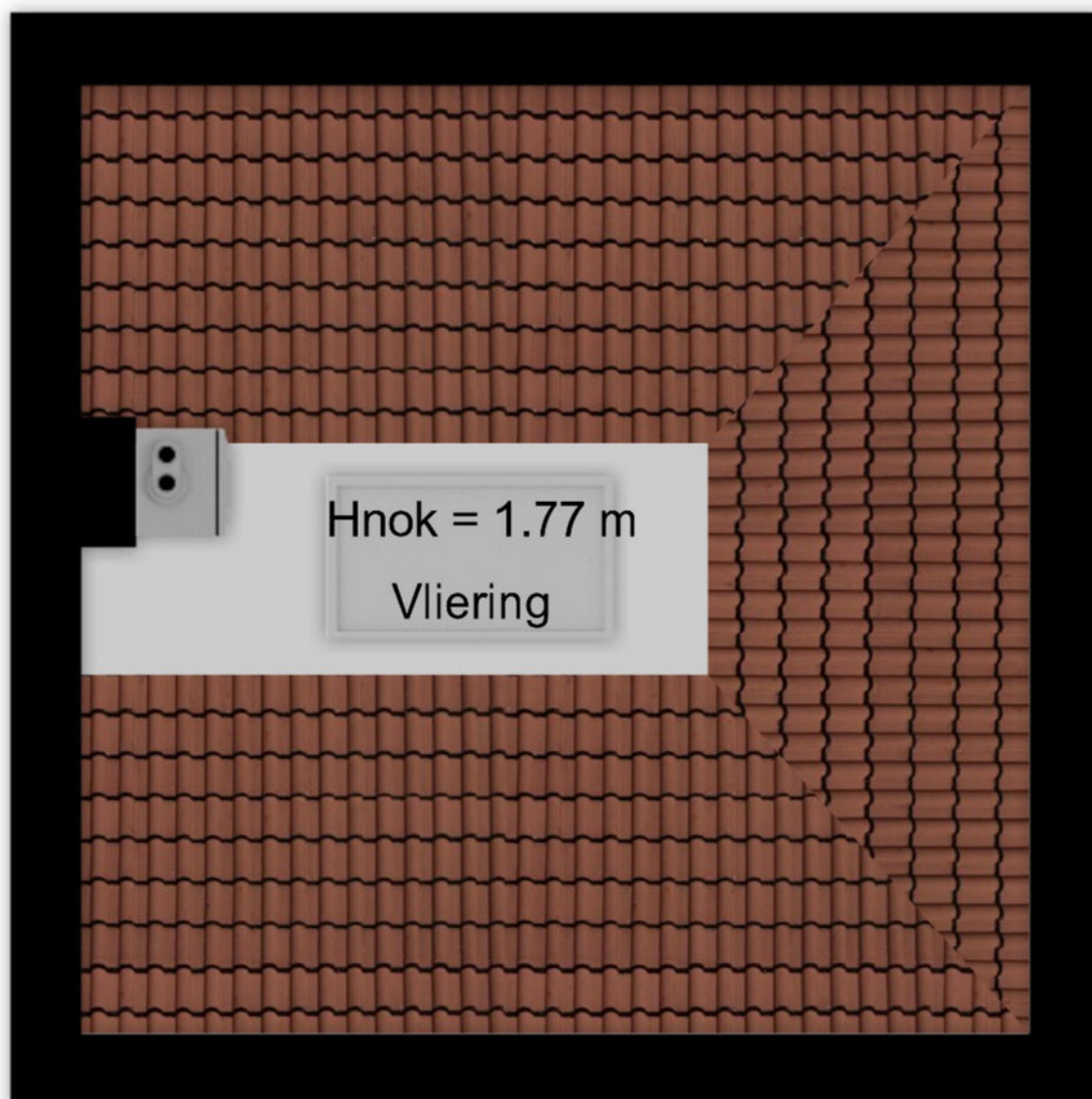


Plattegrond



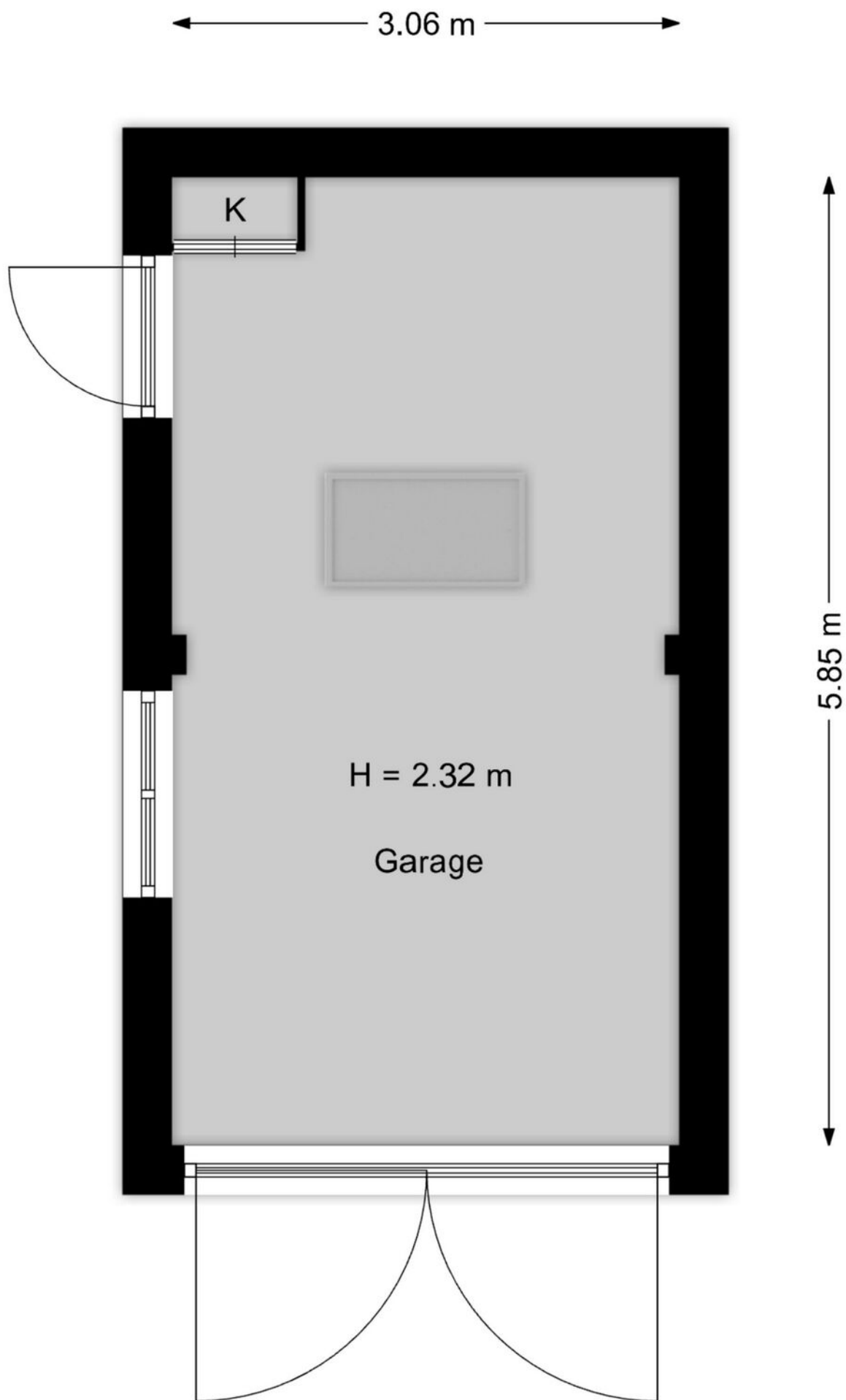
Plattegrond

↕ 0.98 m ↕

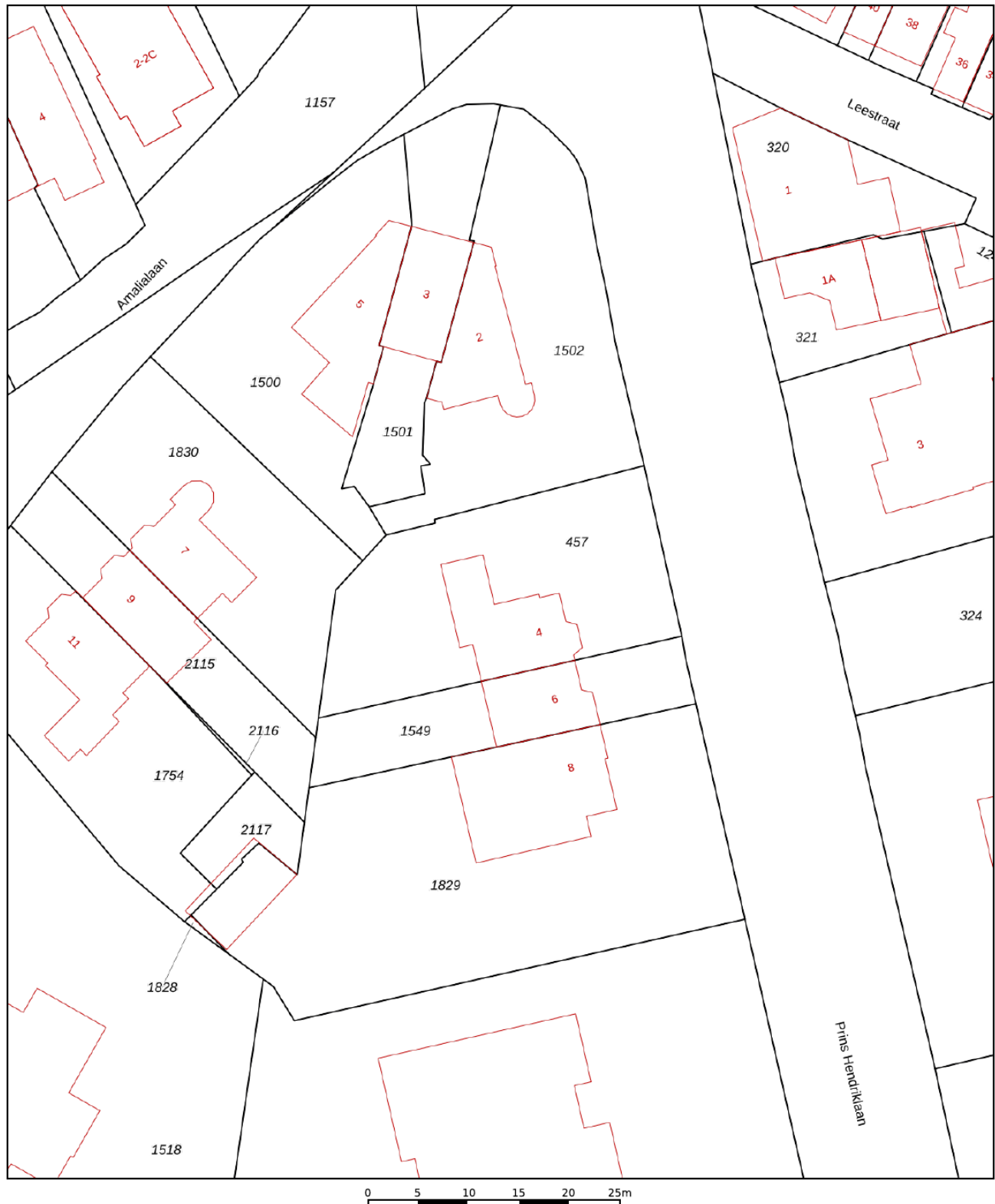


← 2.64 m →

Plattegrond



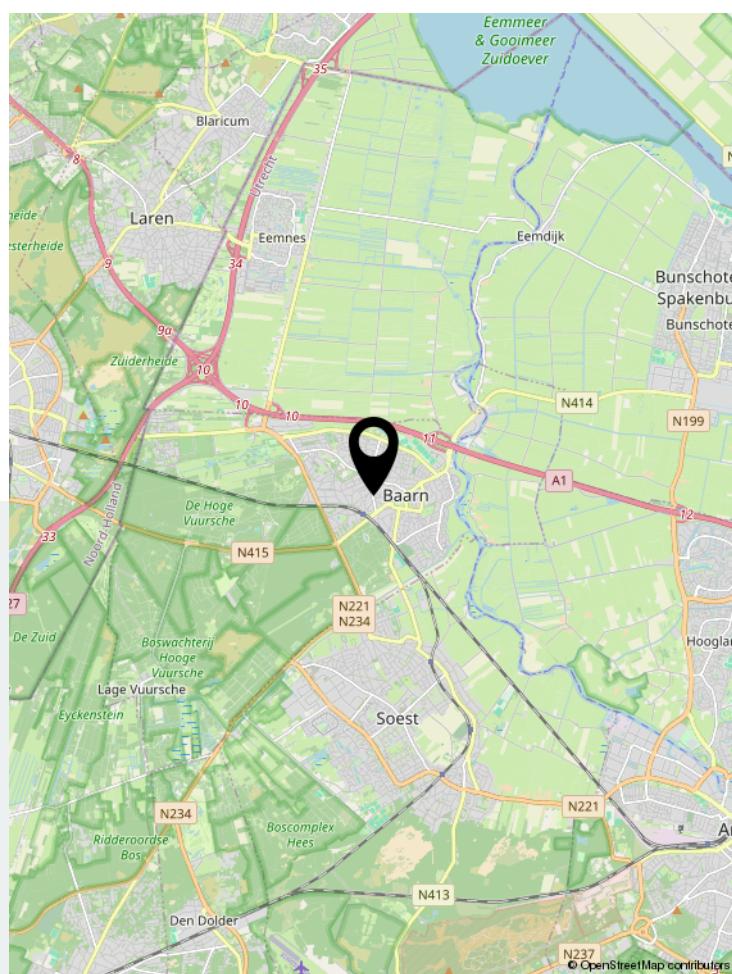
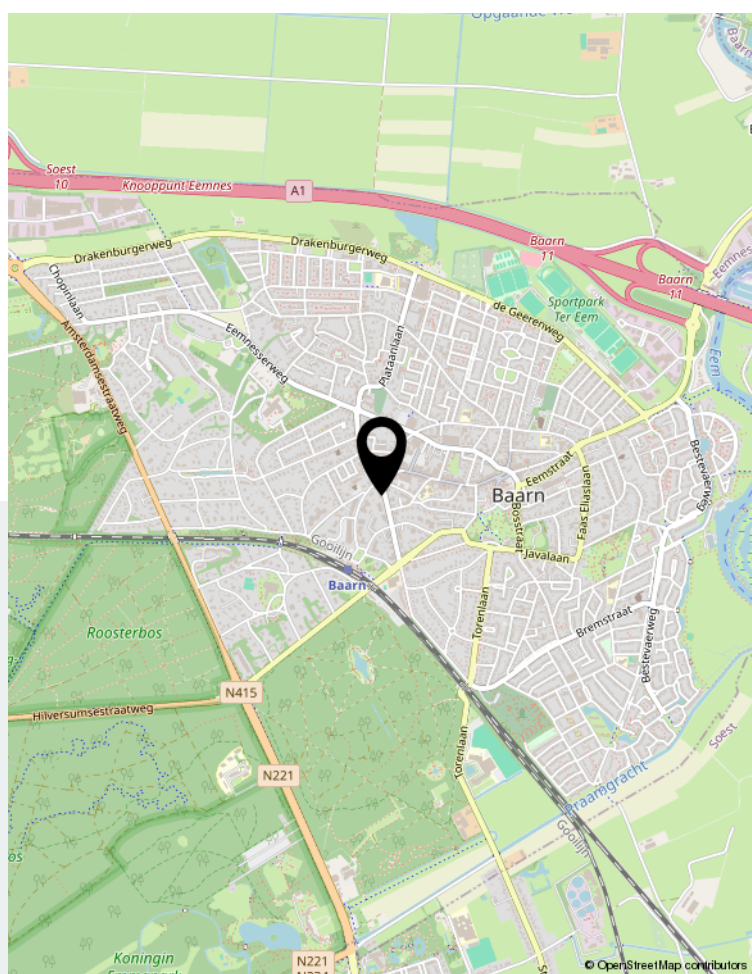
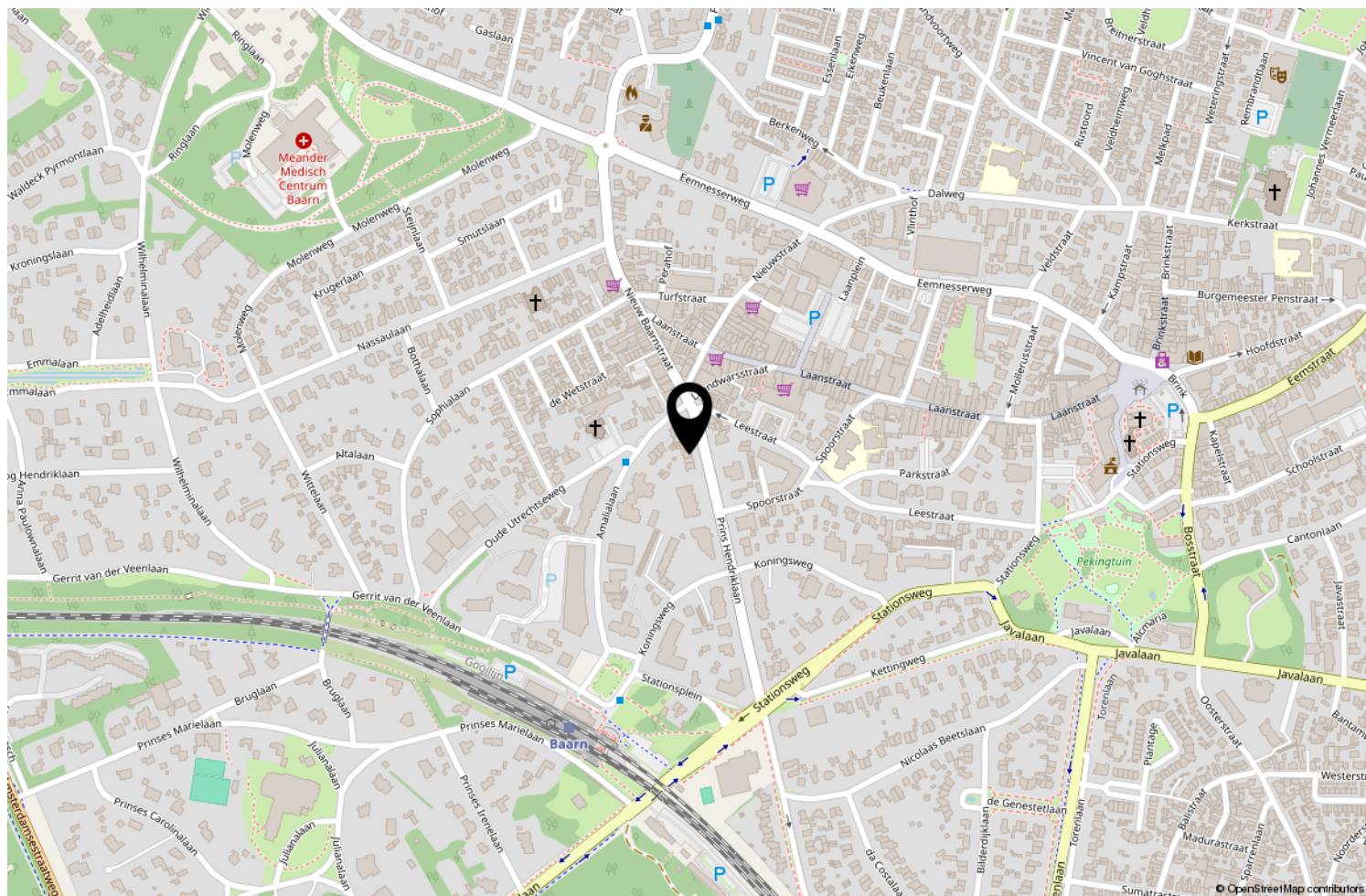
Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Baarn
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	L
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	457
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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.	



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus		X		
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Appelboom en perenboom voortuin		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

GOED OM TE WETEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVMmakelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. 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. 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 ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

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.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

De overdracht dient plaats te vinden bij notariskantoor Wijdmeren (voorbehoud keuze verkoper). Meer informatie beschikbaar bij makelaar.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig.

Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Uw makelaar

Team Nienaber Makelaars Hilversum,
Jeroen Meijer - Vincent Mikkers - Linda Honderd - Daphne Lalmy-Dijkstra - Petra Niehaus



SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

's-Gravelandseweg 15 | 1211 BN Hilversum
035-6242266 | hilversum@nienaber.nl | www.nienaber.nl