



Nieuwstraat 6, Baarn

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966







Kenmerken

Woonoppervlakte	312 m ²
Inhoud	1482 m ³
Perceeloppervlakte	1080 m ²
Bouwjaar	1895
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	5
Energie label	G



Omschrijving

Een karakteristiek huis met ruim 300 m² op bijna 1.100m² grond

Vrijwel om de hoek van het centrum van Baarn staat dit royale vrijstaande pand uit 1895. Met ruim 300 m² woonruimte, een zonnige tuin op het westen, een perceel van bijna 1.100 m² en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein biedt dit huis uitzonderlijk veel ruimte. Een karakteristiek pand met historie én vooral volop mogelijkheden om er een heel eigen woonhuis van te maken.

Wat deze plek extra bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte en ligging. Je woont hier op loopafstand van winkels, terrassen en restaurants, terwijl je achter het huis beschikt over een grote, zonnige tuin die je midden in het centrum eigenlijk nauwelijks verwacht. Juist die combinatie van centraal wonen en zoveel buitenruimte maakt dit pand bijzonder.

Historie

Het huis is jarenlang gebruikt als winkel en later als kantoor met bovenwoning. De huidige indeling is daardoor anders dan bij een traditioneel woonhuis, maar juist daarin zit de kans. Met ruim 300 m² is er alle ruimte om het pand opnieuw in te delen en aan te passen aan je eigen manier van wonen.

Alle ruimte om je eigen woonconcept te maken

Op de begane grond is momenteel circa 150 m² verdeeld over meerdere vertrekken. Hier kun je je fantasie de vrije loop laten. Denk bijvoorbeeld aan een royale woonkamer aan de voorzijde en een grote woonkeuken richting de tuin. De huidige bergingen kunnen daarbij mogelijk worden betrokken bij de woning, waardoor een prachtige verbinding met de tuin kan ontstaan.

Maar ook andere indelingen zijn denkbaar. Een werkkamer of praktijk aan huis, een atelier, een speelkamer, ruimte voor oudere kinderen of gasten: door de omvang van het pand zijn er veel mogelijkheden om wonen en werken met elkaar te combineren.

De eerste verdieping is bijna 100 m² groot en beschikt op dit moment onder meer over twee slaapkamers en een ruimte die als keuken in gebruik is geweest. De tweede verdieping biedt met bijna 60 m² nog eens twee slaapkamers en een kleine badkamer. Ook hier kan de indeling volledig opnieuw worden bekeken. Bij een pand als dit is het daarom interessant om samen met een architect naar de mogelijkheden te kijken. Niet alleen naar wat er nu is, maar vooral naar wat het kan worden. Een andere routing, grotere leefruimtes, extra slaapkamers of juist zelfstandige woon- of werkrumtes: de maatvoering geeft veel vrijheid om een plan te maken dat echt bij de toekomstige bewoners past.

Bijna 1.100 m² midden in Baarn

De tuin verdient daarbij eigenlijk een hoofdstuk op zichzelf. Want waar vind je op zo korte afstand van het centrum nog een perceel van bijna 1.100 m²? De tuin ligt op het westen en biedt volop ruimte voor lange zomeravonden, meerdere terrassen, spelen, tuinieren of gewoon veel groen en privacy.



Meer

Ontwikkelpotentie

Er is onderzocht of binnen het bestaande pand meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, eventueel in combinatie met een andere functie. Denk bijvoorbeeld aan appartementen op de verdiepingen en een andere invulling van de begane grond. Voor splitsing, verbouwing en eventuele wijzigingen in gebruik dient koper uiteraard zelf onderzoek te doen naar de benodigde vergunningen en gemeentelijke toestemming.

Locatie

Hier woon je met de winkels en horeca om de hoek, terwijl je thuis juist ruimte en rust ervaart. Ook het station ligt op korte afstand, met rechtstreekse treinverbindingen naar Amsterdam, Utrecht en Amersfoort. Amsterdam is bovendien in circa een half uur met de auto bereikbaar.

Bestemming

Binnen de bestemming Gemengd - 4 is wonen toegestaan. Daarnaast zijn onder meer aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met wonen mogelijk.

Dit is geen huis waarvan alles al voor je is ingevuld. Het is juist een pand voor iemand die ruimte zoekt, mogelijkheden ziet en er zijn of haar eigen huis van wil maken.

Kom kijken, loop door het pand én de tuin en ontdek hoeveel mogelijkheden hier liggen.

Disclaimer: het woonoppervlak is indicatief, waarbij de begane grond als woning is beschouwd.



Plattegrond



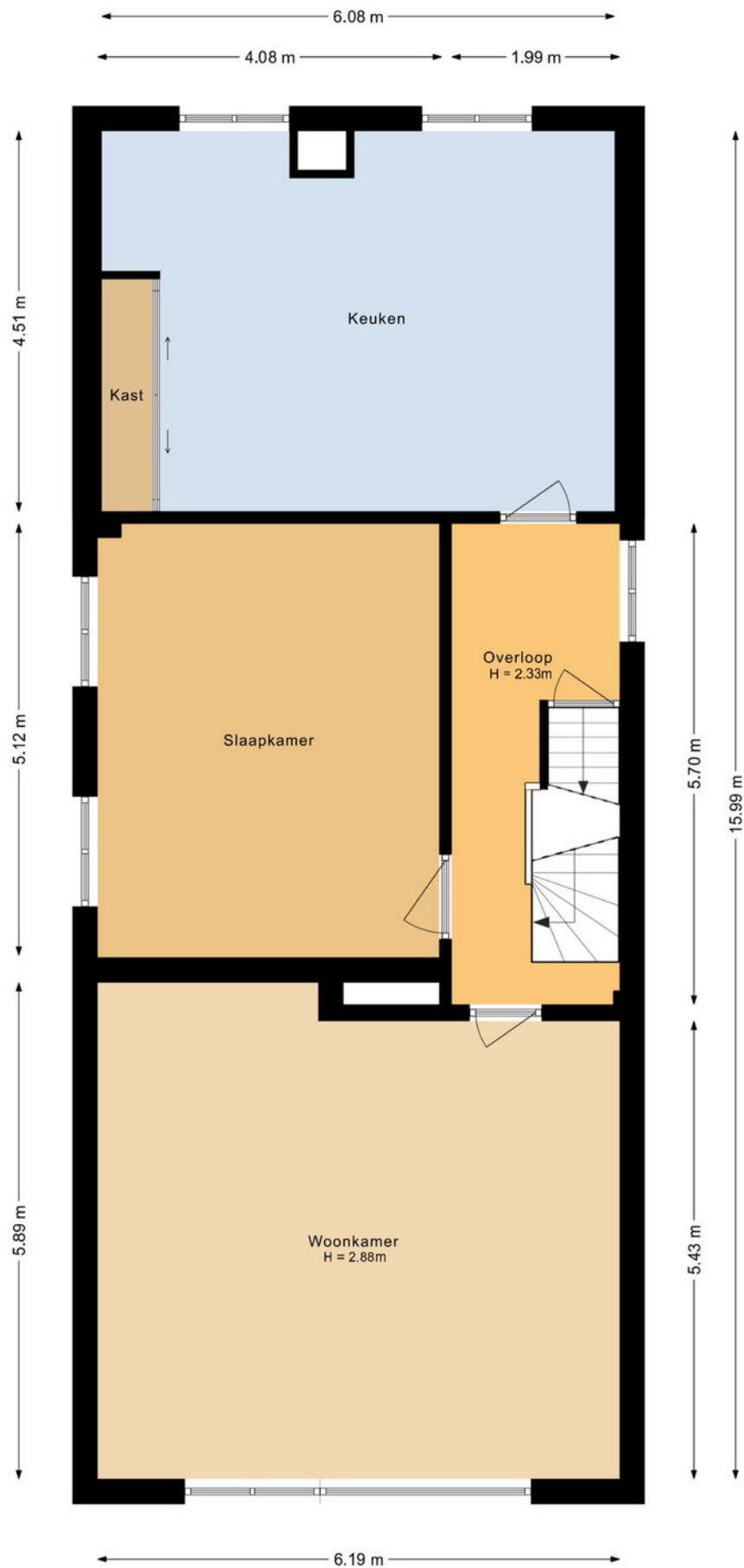
Plattegrond artist impression







Plattegrond



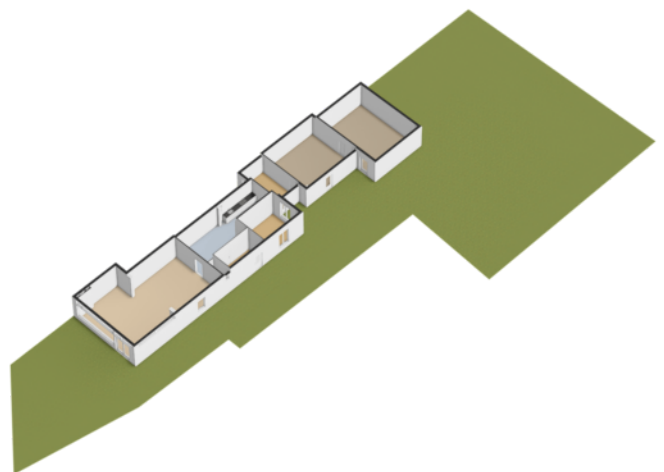
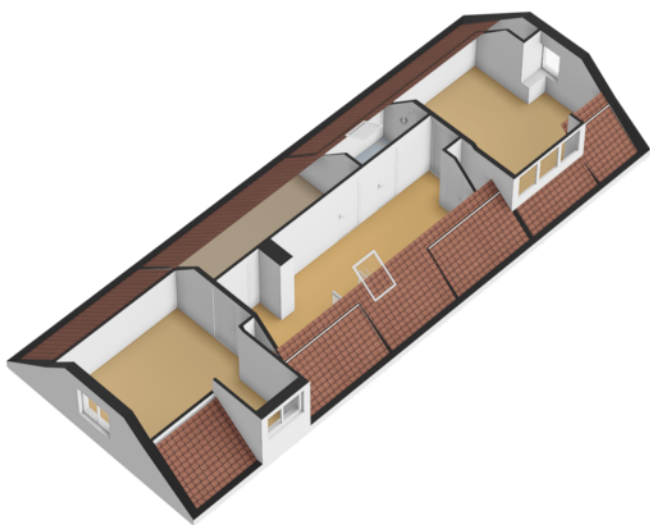
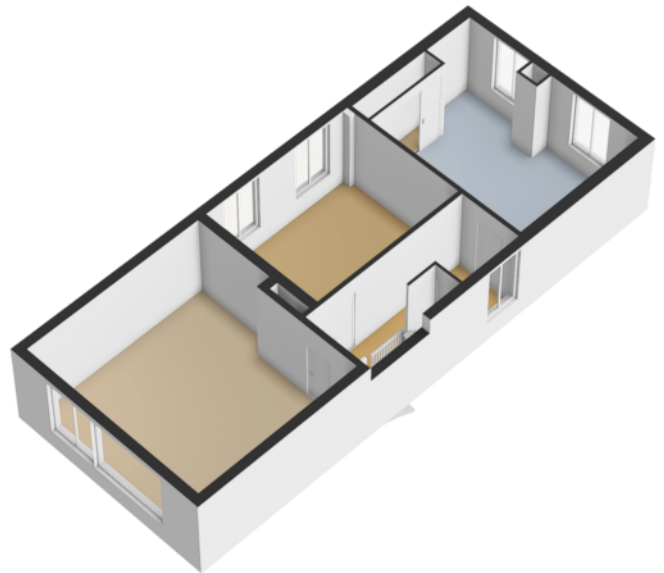
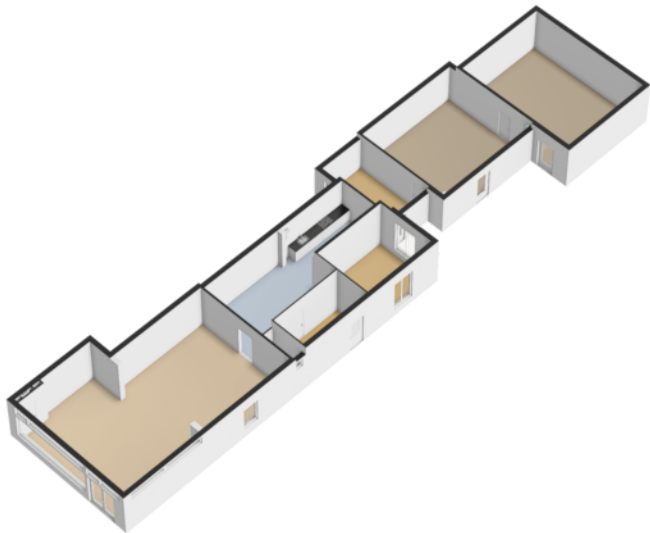


Plattegrond





Plattegronden



Plattegrond 3D artist impression



Locatie

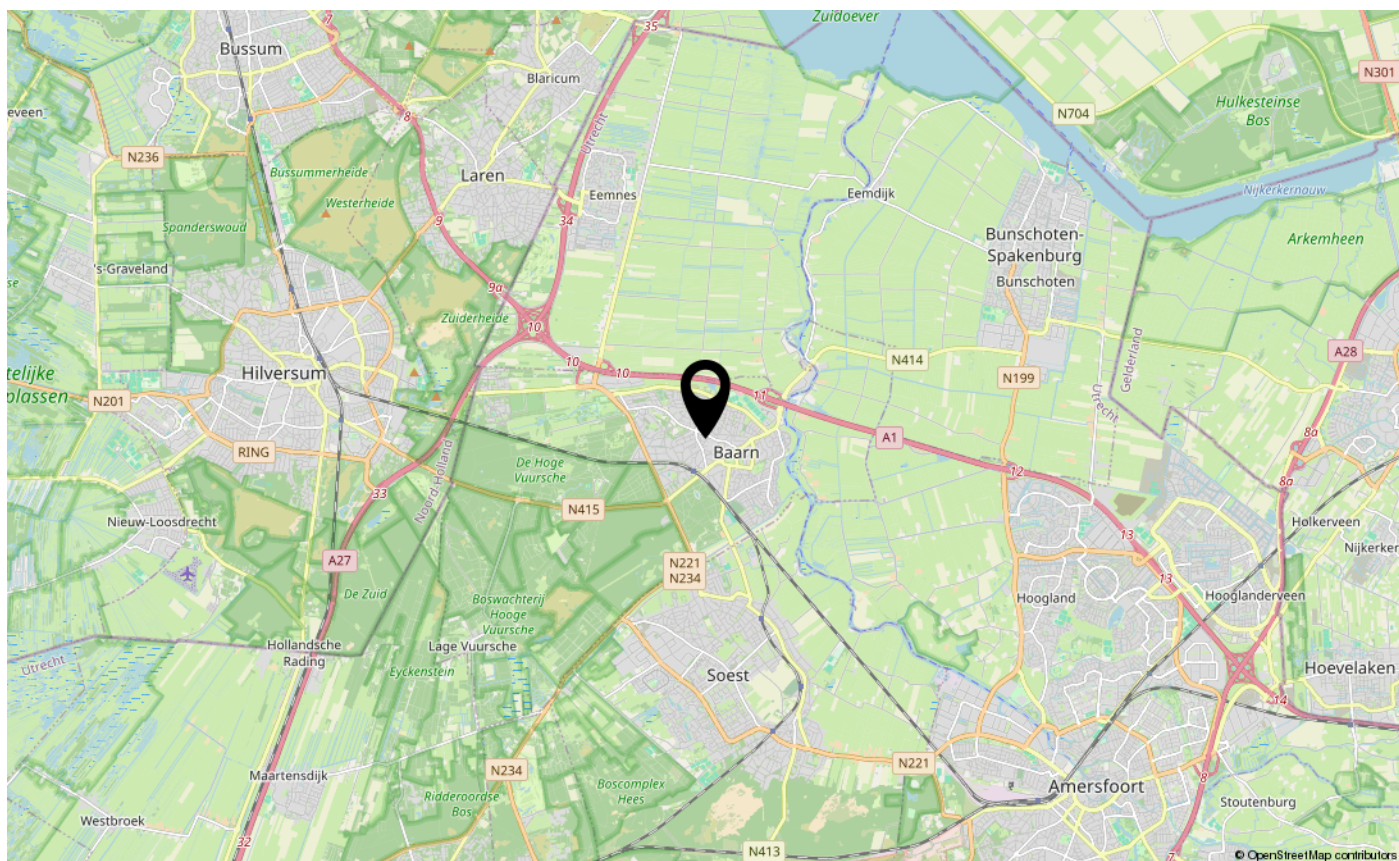


CENTRUM

Als je in deze wijk woont, liggen alle voorzieningen zoals de winkels, het station NS, de bibliotheek en scholen op loop- en fietsafstand. Er zijn mooie 'woon'straten, waar veel jonge gezinnen en ouderen wonen.

Type woningen: in het centrum zijn begin vorige eeuw mooie villa's gebouwd. Later zijn er jaren dertig woningen bijgekomen, aangevuld met meer recentere woningen en appartementengebouwen.

Voorzieningen: alles ligt op loopafstand. De uitvalswegen en de bossen zijn snel en makkelijk bereikbaar.







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: nieuwstraat 6



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Baarn

L

972

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





Bestemmingsplan

Gemengd - 4

• 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond met dien verstande, dat ter plaatse van de Nieuw Baarnstraat nummer 37 tevens een kapsalon is toegestaan;
- b. wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
- d. (ontsluitings) wegen en paden;
- e. laad- en losplaatsen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken.

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en aan huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover: - het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep en de aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 50 m²; - ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep en de aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien; - de aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

• 11.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 1. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
 2. bijgebouwen en overkappingen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Voor het bouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
 2. kelders zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van het hoofdgebouw met dien verstande dat de diepte ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf het peil;
 3. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op het bij het hoofdgebouw behorende bouwperceel, op minimaal 3 m achter de voorgevel of het verlengde hiervan en op, of op minimaal 1 m uit, de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens;



Bestemming vervolg

4. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 % van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

5. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag, indien de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m², de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw maximaal 60 m² bedragen;

6. in afwijking van het bepaalde onder 3 zijn erkers, entrees of tochtportalen op de begane grondlaag toegestaan voor de voorgevel met een maximale diepte van 1,5 m, en met dien verstande dat de breedte minder bedraagt dan 50% van de gevel;

7. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen ten hoogste bedragen:

Bouwwerk	Goothoogte	Bouwhoogte
hoofdgebouwen	zoals aangegeven op verbeelding	zoals aangegeven op verbeelding
aan- en uitbouwen	de hoogte van de 1e bouwlaag (begane grond)	5 m
bijgebouwen en overkappingen	3 m	5 m

8. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

Bouwwerk	Bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied	1 m
erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m
erf- en terreinafscheidingen elders	2 m
vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast	15 m
vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 m
antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 m
schotelantennes (niet aan voorgevel)	2 m
tuinmeubilair	2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

• 11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- de goothoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 11.2 onder b.4 en b.5 ten aanzien van het ten hoogste te bebouwen gedeelte van de gronden.



Bestemming

• 11.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 11.2 onder b.2 voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van het bouwen van kelders;
- b. lid 11.2 onder b.2 voor het bouwen van kelders uitsluitend ten behoeve van parkeren waarvan de maximale diepte gemeten vanaf peil niet meer dan 7 m mag bedragen;
- c. lid 11.2 onder b.3, ten behoeve van het bouwen van een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel;
- d. lid 11.2 onder b.6, ten behoeve van het bouwen van een erker, entree of tochtportaal voor de voorgevel met een maximale diepte van 2,0 m, met dien verstande dat de breedte minder bedraagt dan 50% van de gevel en de afstand tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 1 m bedraagt.

 Omgevingsloket Regels op de kaart



Legenda Kaartlagen 

Legenda

 Gekozen locatie

 Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken 

 Gemengd - 4 

 Wonen 

 Plankaart 

Nieuwstraat 6, 3743BL Baarn

Baarn Centrum

bestemmingsplan - Baarn 

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 29-09-2010 - deels in werking **Beroep / bezwaar aangetekend**



Clausules

'As is, where is'

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst (koopakte NVM) van artikel 6.3 door te halen. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Asbest

Het is de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. 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.

Vaste notaris: De Baarnse Notarissen, mr. Ligthart.



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.





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

