



UNIEK PENTHOUSE OP TOPLOCATIE!

Waldeck Pyrmontlaan 1 0010, Baarn

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	247 m ²
Inhoud	768 m ³
Bouwjaar	1986
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C



Omschrijving

Royaal penthouse over een gehele verdieping met ca. 250 m² woonoppervlakte en 122 m² terrassen
Wonen op de bovenste verdieping, met uitzonderlijk veel ruimte en terrassen rondom.

Aan de Waldeck Pyrmontlaan, op een van de mooiste locaties van Baarn, ligt dit royale 5- kamer penthouse van circa 250 m². Het appartement beslaat de volledige derde en bovenste verdieping van het kleinschalige appartementencomplex De Luwte en onderscheidt zich door zijn bijzondere maatvoering, de vele raampartijen en maar liefst 122 m² aan terrassen rondom.

Vrijwel ieder vertrek heeft direct toegang tot een terras. Daardoor zijn binnen en buiten op een heel vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden en is er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Bij het appartement horen bovendien twee parkeerplaatsen en twee bergingen in de ondergelegen parkeergarage.

Het interieur is zorgvuldig onderhouden, maar inmiddels gedateerd. Juist de royale maatvoering, de indeling en de ligging bieden een prachtige basis om hier, met een eigentijdse modernisering, een bijzonder comfortabel penthouse geheel naar eigen smaak te realiseren.

Een verdieping helemaal voor uzelf

Met de lift bereikt u de derde en bovenste verdieping. Hier bevindt zich uitsluitend dit penthouse, waardoor de woning zich echt als een zelfstandige woonlaag laat ervaren.

De royale ontvangsthall vormt het centrale punt van het appartement en geeft toegang tot de verschillende woon- en slaapvertrekken. Er is ruimte voor een garderobe en dankzij het bovenlicht valt er prettig daglicht binnen.

Royale woonkamer en werkkamer met uitzicht op het groen

De woonkamer is indrukwekkend van formaat. Grote raampartijen aan meerdere zijden zorgen voor veel licht en een mooi uitzicht over de groene omgeving. Er is volop ruimte voor verschillende zitgedeelten en een grote eettafel. De open haard vormt een sfeervol centraal element. Daarnaast is er een aparte werkhoeke, met aansluitend nog een extra kamer die bijvoorbeeld als werkkamer, bibliotheek of logeerkamer gebruikt kan worden. Vanuit zowel de woonkamer als de werkhoeke is het ruime, deels overdekte terras bereikbaar. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en van het uitzicht te genieten.

Ruime woonkeuken

De woonkeuken beschikt over veel kastruimte, diverse inbouwapparatuur en voldoende plaats voor een royale eettafel. Vanuit de keuken is er direct toegang tot het zonnige terras op het zuiden. Aansluitend bevinden zich twee praktische bergingen, waarvan één met aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook vanuit deze ruimtes is er toegang tot de terrassen. Tevens is er nog een bergkast met de cv-ketel.

Drie slaapkamers en twee badkamers

Het penthouse beschikt over drie slaapkamers van goed formaat.

De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal en biedt volop ruimte voor een groot bed en kasten. Vanuit de kamer is een eigen terras bereikbaar. Aansluitend bevinden zich een ruime inloopkast en de badkamer en suite. Deze badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

Ook de tweede slaapkamer is ruim opgezet en uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer of comfortabele logeerkamer. Vanuit deze kamer is het terras aan de westzijde bereikbaar.

De derde slaapkamer is compacter en kan bijvoorbeeld uitstekend dienstdoen als hobby-, werk- of logeerkamer. In de nabijheid bevindt zich de tweede badkamer, voorzien van douche, wastafel en toilet. Daarmee is er ook voor logerende familie of gasten veel privacy en comfort.



Beschrijving

122 m² buitenruimte rondom

Een van de meest bijzondere kenmerken van dit penthouse is de hoeveelheid buitenruimte. De terrassen liggen rondom het appartement en zijn vanuit vrijwel alle belangrijke vertrekken rechtstreeks bereikbaar. Een kop koffie in de ochtendzon, lunchen op het zuiden of aan het einde van de dag buiten zitten aan de westzijde: door de verschillende oriëntaties beweegt u gedurende de dag eenvoudig met de zon mee.

Twee parkeerplaatsen en twee bergingen

In de ondergelegen parkeergarage beschikt het appartement over twee eigen parkeerplaatsen en twee afzonderlijke bergingen. De garage is rechtstreeks vanuit het gebouw bereikbaar, waardoor de auto droog en comfortabel dichtbij staat.

Een penthouse met afmetingen die tegenwoordig nauwelijks nog worden gerealiseerd: circa 250 m² wonen op één niveau, de volledige bovenste verdieping voor uzelf en 122 m² terras rondom. Een uitzonderlijke basis voor wie ruimte en comfortabel gelijkvloers wonen wil combineren met de vrijheid om het interieur geheel naar eigen smaak te moderniseren.



Bijzonderheden

Kleinschalig wonen in het groen

Appartementengebouw De Luwte is in 1986 traditioneel gebouwd en bestaat uit slechts tien royale appartementen. Onder het gebouw bevindt zich de eigen parkeergarage en daarnaast is er parkeergelegenheid op het buitenterrein. De centrale entree is afgesloten en voorzien van een video-intercom, brievenbussen en een lift. Rondom het gebouw ligt een fraai aangelegde gemeenschappelijke parktuin met volwassen bomen, bloemperken, een wandelpad en gazon. Een verzorgde en groene setting die uitstekend aansluit bij deze woonlocatie.

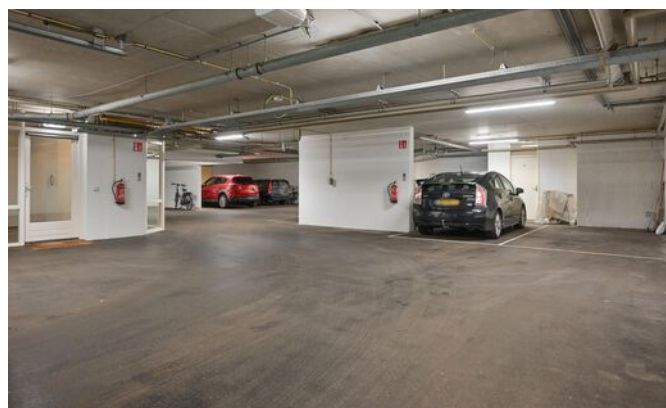
Hoog Baarn: groen wonen met alles dichtbij

De Waldeck Pyrmontlaan ligt in het geliefde Hoog Baarn, een van de mooiste en groenste woonomgevingen van Baarn. Het Maarschalksbos ligt praktisch naast de deur en ook de uitgestrekte bossen rond Baarn nodigen uit tot wandelen en fietsen. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen uitstekend bereikbaar. Het centrum van Baarn met winkels en restaurants, het NS-station en diverse voorzieningen liggen op korte afstand. Ook ziekenhuis Meander in Amersfoort is goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- de service-kosten bedragen € 817,65 per maand
- het beheer van de VVE is uitbesteed aan Holland Huis, de kosten bedragen hiervoor € 409,- per jaar
- de cv-ketel is uit 2021
- er is drie fasen stroom aanwezig in het appartement
- de keuken en het sanitair is uit 1986
- het appartement is geheel geïsoleerd conform de isolatie-eisen uit 1986
- verwarmde op- en afrit naar de parkeerkelder





Plattegrond





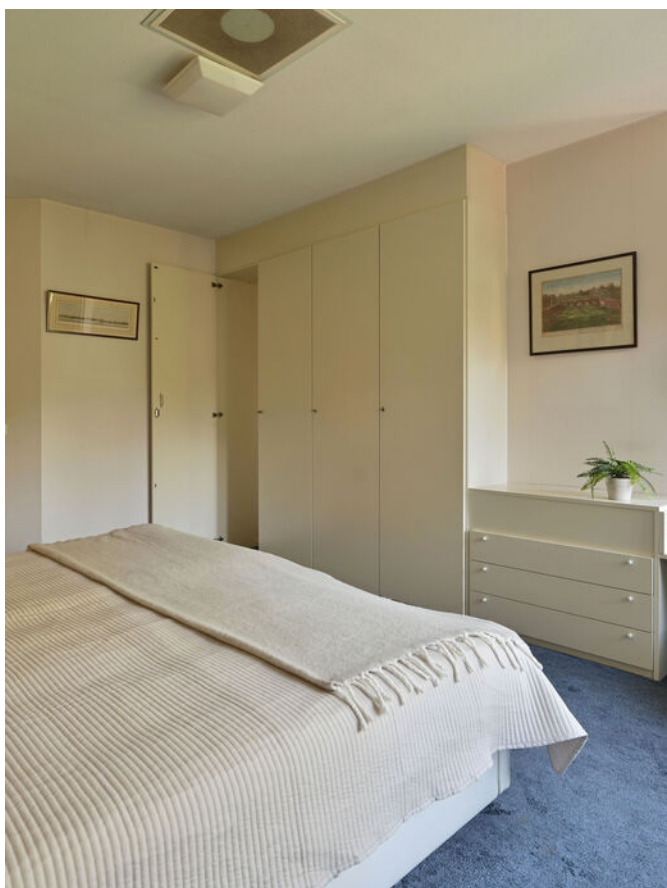












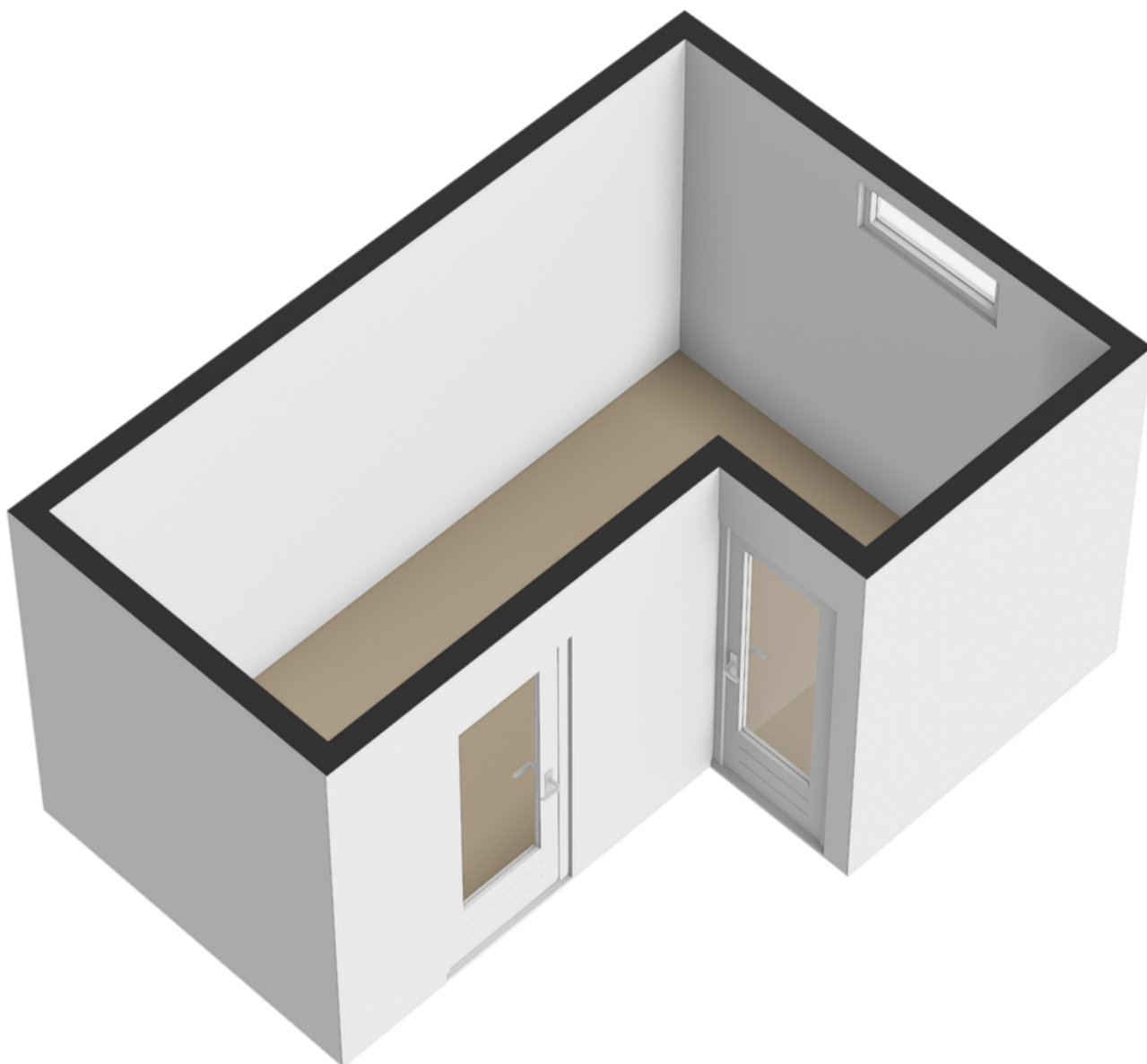




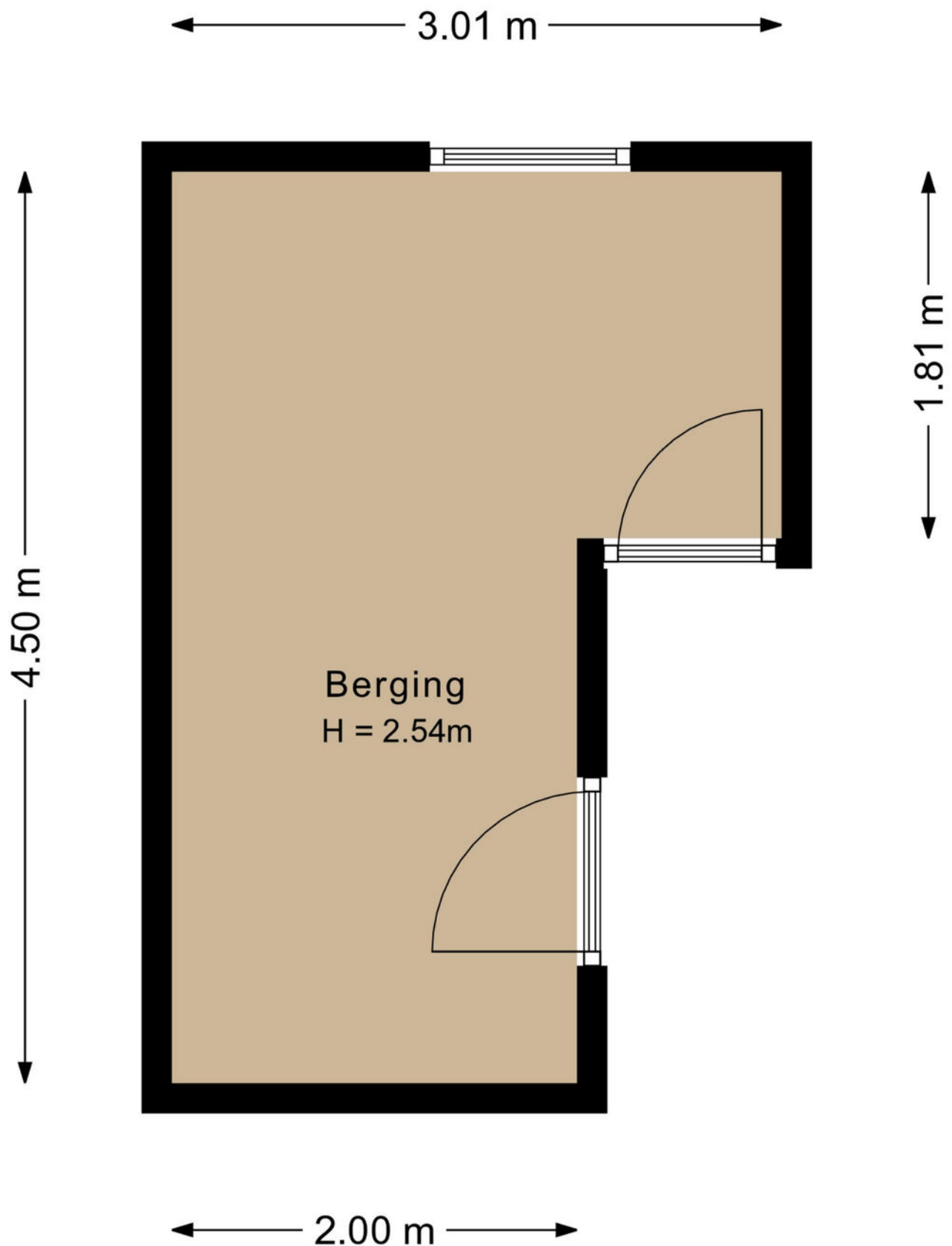
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Locatie



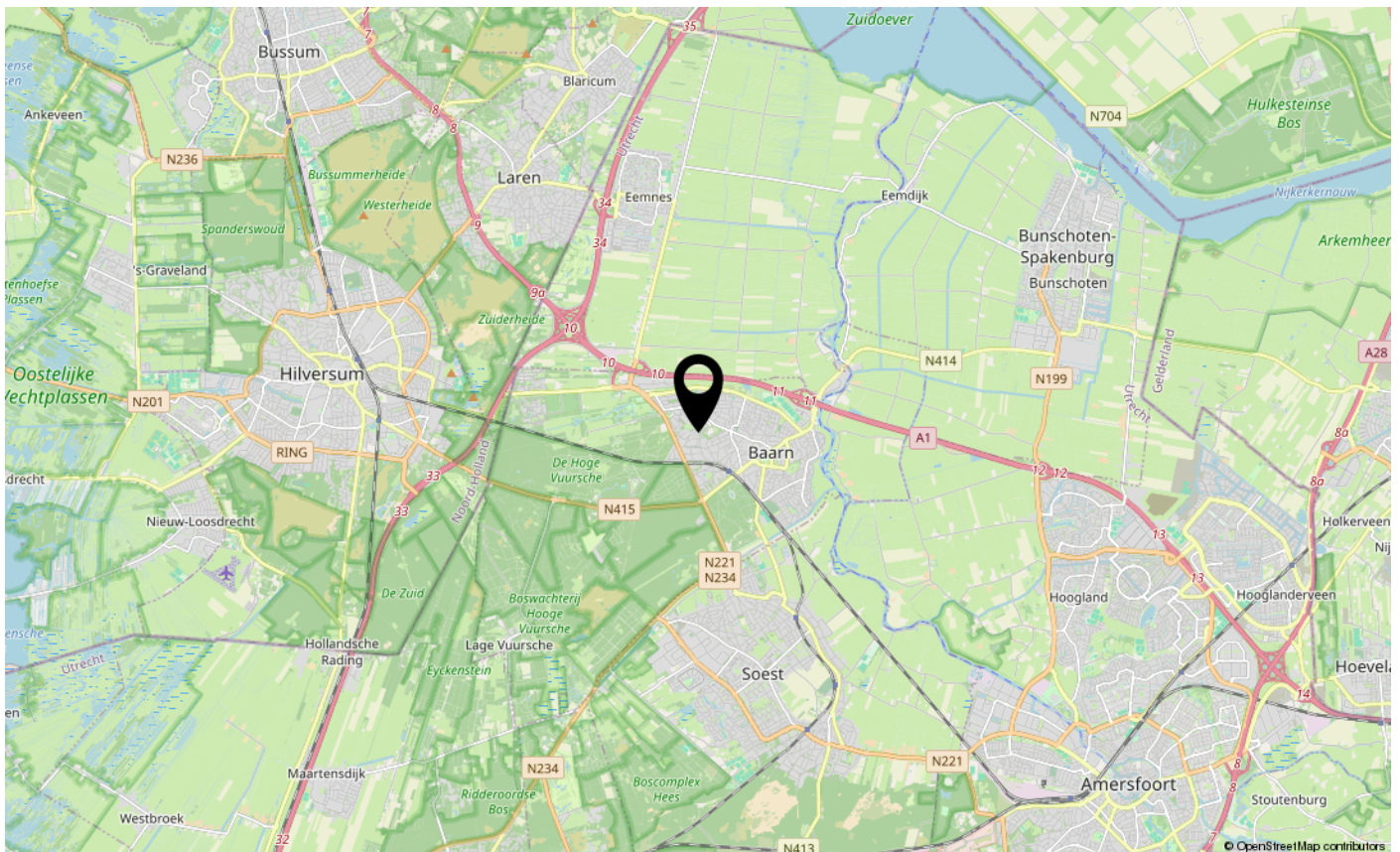
Wilhelminapark (Rijkbeschermd dorpsgezicht)

Het Wilhelminapark is ruim opgezet, er staan veel oude bomen en de straten zijn breed. Dit is een aangename en rustige wijk om te wonen. Het Wilhelminapark wordt ook wel “Hoog Baarn” genoemd omdat het gebied hoger ligt dan de rest van Baarn. Middelpunt is de Wilhelminavijver. Er wonen in deze wijk veel gezinnen en ouderen.

Type woningen: er staan voornamelijk vrijstaande villa's uit begin vorige eeuw en enkele appartementencomplexen.

Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loop- en fietsafstand. Deze wijk ligt centraal ten opzichte van de lagere en middelbare scholen. Uitvalswegen naar de A1 en de A27 zijn vlakbij. De bossen richting Soest en Hilversum liggen op loopafstand.

Straten: o.a. Wilhelminalaan, Hertog Hendriklaan, Emmalaan, Waldeck Pyrmontlaan.







Kadastrale kaart



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 het appartement/complex meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe appartementen/complexen.

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 afgeleid van 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.

Asbest

Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. De kosten van verwijdering van eventueel in de onroerende zaak aanwezige asbesthoudende stoffen/materialen komen voor rekening en risico van koper. In het geval van verwijdering dienen door de koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende 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.

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

