



Nachtegaallaan 4, 3741 WV Baarn

Vraagprijs € 1.349.000,00 kosten koper



Omschrijving

Nachtegaallaan 4, 3741 WV Baarn

Karaktervolle en royale villa (bouwjaar 1880) met verrassend veel leefruimte, tuin rondom, parkeergelegenheid én een groot vrijstaand bijgebouw. Ideaal voor mensen die veel ruimte zoeken.

Aan de lommerrijke Nachtegaallaan in Baarn staat deze karaktervolle, vrijstaande villa met een opvallend royale indeling, veel licht en een heerlijke tuin rondom. Een woning die direct sfeer uitstraalt door de fraaie gevel, de hoge plafonds, grote raampartijen, houten vloeren en karakteristieke details zoals glas-in-lood, paneeldeuren en schouwen.

De woning biedt maar liefst circa 197 m² gebruiksoppervlakte wonen en beschikt daarnaast over een royaal vrijstaand bijgebouw/achterhuis van circa 109 m², een souterrain en diverse buitenruimtes. De combinatie van meerdere woon- en zitkamers, een ruime woonkeuken, meerdere slaapkamers en het afzonderlijke gebouw achter in de tuin maakt dit een bijzonder veelzijdig familiehuis.

Indeling

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin, omzoomd door volwassen leibomen en groen, bereikt u de entree. De karakteristieke voordeur met glas en het bovenlicht geven direct een mooie eerste indruk.

Binnen valt de royale maatvoering op. Vanuit de centrale hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. De lichte woonvertrekken lopen op een prettige manier in elkaar over en hebben ieder een eigen sfeer. Grote ramen rondom zorgen voor bijzonder veel daglicht en contact met de tuin.

Aan de ene zijde bevindt zich een ruime woonkamer met brede houten vloerdelen, vaste boekenkasten en een lichte erkerachtige uitbouw. Via fraaie schuifdeuren met glas-in-lood is een aangrenzende kamer bereikbaar, die uitstekend dienst kan doen als tweede zitkamer, werkkamer of bibliotheek.

Aan de andere zijde van de woning ligt nog een royale living, eveneens met grote raampartijen en zicht op het groen. De verschillende leefruimtes bieden volop mogelijkheden om wonen, werken, lezen en ontspannen ieder een eigen plek te geven.

De ruime woon-/eetkeuken bevindt zich aan de achterzijde. Hier is volop plaats voor een grote eettafel en de lichte keukenopstelling beschikt over veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur.

Openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin.

Op de begane grond bevindt zich bovendien een slaap-/werkkamer met eigen sanitaire voorzieningen.

Daarmee is de woning ook zeer geschikt voor bijvoorbeeld een au pair, gasten, werken aan huis of gelijkvloers gebruik.



Eerste verdieping

De verdieping biedt drie ruime slaapkamers. De twee grote slaapkamers aan de voorzijde hebben openslaande deuren naar het brede balkon. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer. De royale overloop geeft toegang tot een groot terras aan de achterzijde: een verrassende en beschutte buitenruimte op de verdieping.

Verder is er een badkamer met onder meer een ligbad, wastafel en toilet.

Souterrain

De woning beschikt daarnaast over een afzonderlijke souterrain. Praktische extra ruimte voor opslag, hobby's, provisie of wijnvoorraad.

Vrijstaand achterhuis/bijgebouw

Een bijzonder pluspunt is het royale vrijstaande gebouw achter in de tuin. Van circa 109 m² gebruiksoppervlakte met een eigen keuken en badkamer en badkamer (met inloopdouche, ligbad, wastafel en toilet). De kapverdieping vormt een grote open ruimte met een indrukwekkende hoogte. Hier zijn verschillende indelingen denkbaar, bijvoorbeeld als extra slaapkamer(s), werkruimte, speelverdieping of atelier. Ook hier is een afzonderlijk souterrain aanwezig. Het bijgebouw is volledig voorzien van vloerverwarming en biedt tal van mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een atelier, kantoor of praktijk aan huis, gastenverblijf, hobbyruimte of een fijne plek voor oudere kinderen. Het gebruik en eventuele bewoning zijn uiteraard afhankelijk van de publiekrechtelijke mogelijkheden en benodigde toestemmingen.

Buiten

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De royale tuin rondom biedt volop privacy en verschillende plekken om gedurende de dag van zon of schaduw te genieten. De volwassen beplanting en leibomen geven het perceel een groene en beschutte uitstraling.

Het brede balkon aan de voorzijde en het royale dakterras aan de achterzijde voegen bovendien nog twee fijne buitenruimtes toe.

Ligging

De Nachtegaallaan is een groene en rustige woonlaan in Baarn. De woning ligt gunstig ten opzichte van het gezellige centrum van Baarn, winkels, scholen, sportvoorzieningen en NS-station Baarn. Ook de uitgestrekte bossen en natuurgebieden rondom Baarn zijn dichtbij.

Door de centrale ligging zijn onder meer Hilversum, Amersfoort en Utrecht goed bereikbaar en ook de aansluiting op de A1 bevindt zich op korte afstand.



Bijzonderheden:

karaktervolle vrijstaande villa;
Totaal 305m² gebruiksoppervlakte wonen;
royale tuin rondom;
meerdere ruime woon- en zitkamers;
woon-/eetkeuken met openslaande deuren naar de tuin;
slaap-/werkkamer met sanitair op de begane grond;
drie slaapkamers op de eerste verdieping;
grote multifunctionele kapverdieping;
balkon én royaal terras op de verdieping;
twee souterrainruimtes;
veel karakteristieke details, waaronder glas-in-lood, paneeldeuren en houten vloeren;
bijzonder geschikt voor een groot gezin, thuiswerken of een combinatie van wonen en werken.

Nachtegaallaan 4 is een huis met ruimte, karakter en vooral heel veel mogelijkheden. Een woning die zich niet in één oogopslag laat vangen en zich het beste laat ervaren tijdens een bezichtiging.

Vraagprijs € 1.349.000,00 kosten koper

=====

A charming and spacious villa (built in 1880) with a surprising amount of living space, a garden surrounding the property, parking, and a large detached outbuilding. Ideal for those looking for plenty of space.

Located on the tree-lined Nachtegaallaan in Baarn, this charming, detached villa features a remarkably spacious layout, plenty of natural light, and a lovely garden surrounding the property. A home that immediately exudes character thanks to its beautiful facade, high ceilings, large windows, hardwood floors, and distinctive details such as stained-glass windows, paneled doors, and fireplaces.

The home offers a generous living area of approximately 197 m² and also features a spacious detached outbuilding/rear house of approximately 109 m², a basement, and various outdoor spaces. The combination of multiple living and sitting rooms, a spacious kitchen, several bedrooms, and the separate building at the back of the garden makes this an exceptionally versatile family home.

Layout

Ground Floor:

You reach the entrance through the beautifully landscaped front yard, bordered by mature espalier trees and greenery. The distinctive front door with glass and the transom window immediately make a great first impression. Inside, the generous dimensions stand out. The various rooms are accessible from the central hallway. The bright living areas flow seamlessly into one another and each has its own unique atmosphere.



Large windows all around provide an abundance of natural light and a connection to the garden. On one side is a spacious living room with wide wooden floorboards, built-in bookcases, and a light-filled bay-window-style extension. Through beautiful sliding doors with stained glass, you can access an adjoining room, which would serve perfectly as a second living room, home office, or library.

On the other side of the home is another spacious living area, also featuring large windows and views of the greenery. The various living spaces offer plenty of opportunities to designate a specific spot for living, working, reading, and relaxing. The spacious kitchen-dining area is located at the rear. There is plenty of room here for a large dining table, and the bright kitchen features ample counter and cabinet space as well as various built-in appliances. French doors provide direct access to the garden.

The ground floor also features a bedroom/office with its own bathroom. This makes the home ideal for an au pair, guests, working from home, or single-level living.

First Floor:

This floor features three spacious bedrooms. The two large bedrooms at the front have French doors leading to the wide balcony. The third bedroom is located at the rear. The spacious landing provides access to a large terrace at the rear: a delightful and sheltered outdoor space on this floor.

There is also a bathroom featuring a walk-in shower, bathtub, sink, and toilet.

Basement:

The home also features a separate basement. This provides practical extra space for storage, hobbies, groceries, or a wine collection.

Detached rear house/outbuilding:

A special highlight is the spacious detached building at the back of the garden, with approximately 109 m² of usable floor space and its own kitchen and bathroom (with walk-in shower, bathtub, sink, and toilet).

The attic forms a large open space with impressive ceiling height. Various layouts are possible here, such as an additional bedroom(s), workspace, play area, or studio. A separate basement is also available here.

The outbuilding is fully equipped with radiant floor heating and offers numerous possibilities. Consider, for example, a studio, home office or practice, guesthouse, hobby room, or a cozy space for older children. Its use and potential occupancy are, of course, subject to public law regulations and the necessary permits.

Outside:

This home also has a lot to offer outdoors. The spacious garden surrounding the property provides plenty of privacy and various spots to enjoy the sun or shade throughout the day. The mature landscaping and espalier trees give the lot a green and sheltered feel.

The wide balcony at the front and the spacious rooftop terrace at the back add two more lovely outdoor



spaces.

Location

Nachtegaallaan is a green and quiet residential street in Baarn. The home is conveniently located near Baarn's lively downtown, shops, schools, sports facilities, and the Baarn NS train station. The extensive forests and nature reserves surrounding Baarn are also nearby.

Thanks to its central location, Hilversum, Amersfoort, and Utrecht are easily accessible, and the connection to the A1 is also a short distance away.

Features:

charming detached villa;

Total living area of 305 m²;

spacious garden surrounding the property;

several spacious living and sitting rooms;

kitchen/dining area with French doors opening onto the garden;

bedroom/study with bathroom facilities on the ground floor;

three bedrooms on the first floor;

large multifunctional attic;

Balcony and spacious terrace on the upper floor;

Two basement rooms;

Many characteristic details, including stained glass, paneled doors, and hardwood floors;

Particularly well-suited for a large family, working from home, or a combination of living and working.

Nachtegaallaan 4 is a home with space, character, and, above all, plenty of potential. It's a home that can't be fully appreciated at a glance and is best experienced during a viewing.

Asking price: € 1.349.000,- Costs to buyer



Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.349.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	10 kamers waarvan 6slaapkamer(s)
Inhoud woning	979 m ³
Perceel oppervlakte	457 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	306 m ²
Soort woning	Landhuis
Bouwperiode	-1906
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Tuin	Achtertuint, voortuin 116 m ²
Garage	Garage mogelijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Vloerisolatie

Locatie

Adresgegevens	
Nachtegaallaan 4 3741 WV BAARN	



Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



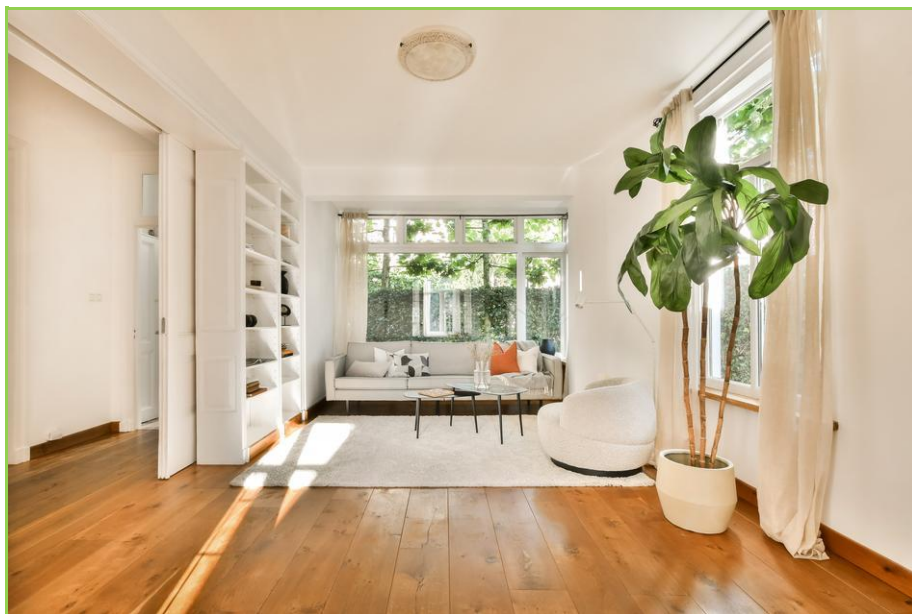


Gooiland
makelaardij



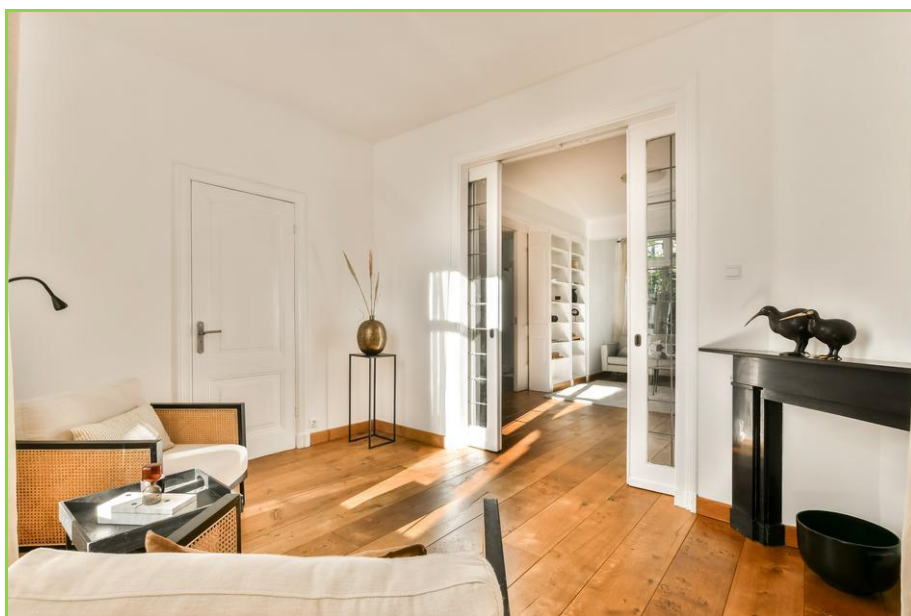


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



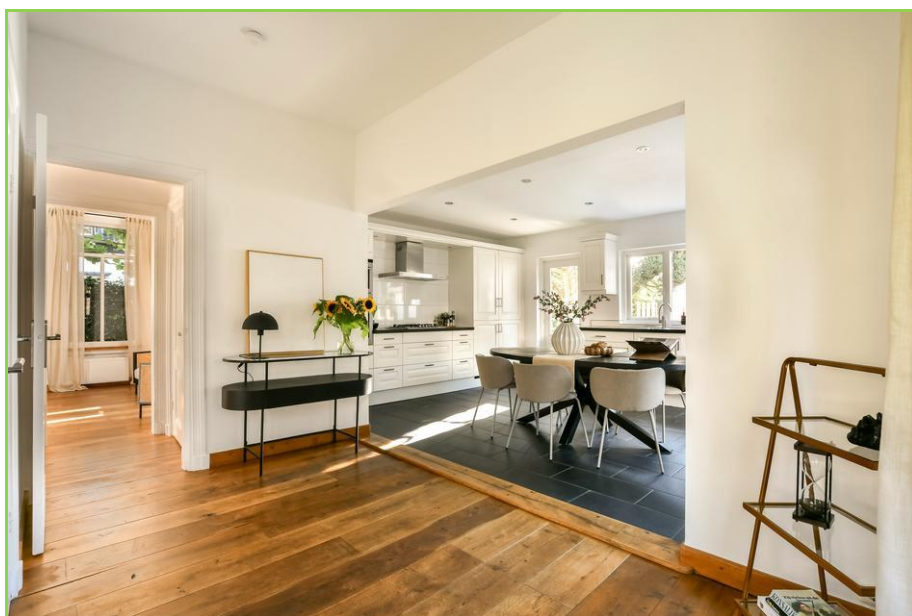
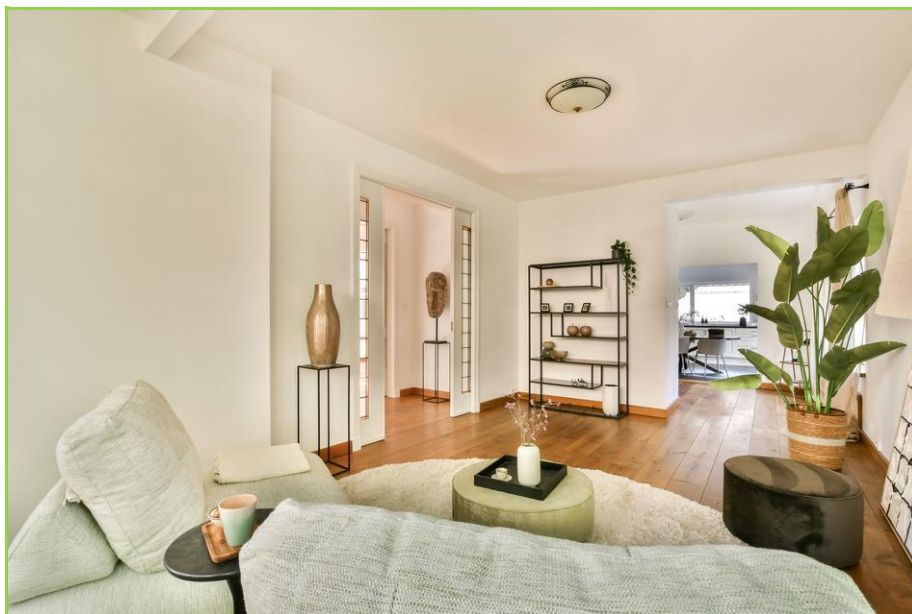


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



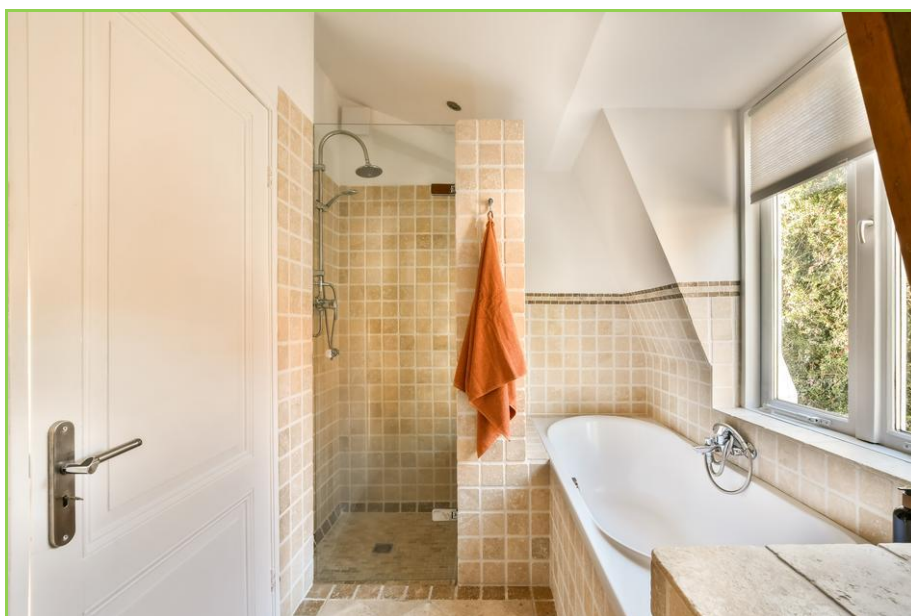
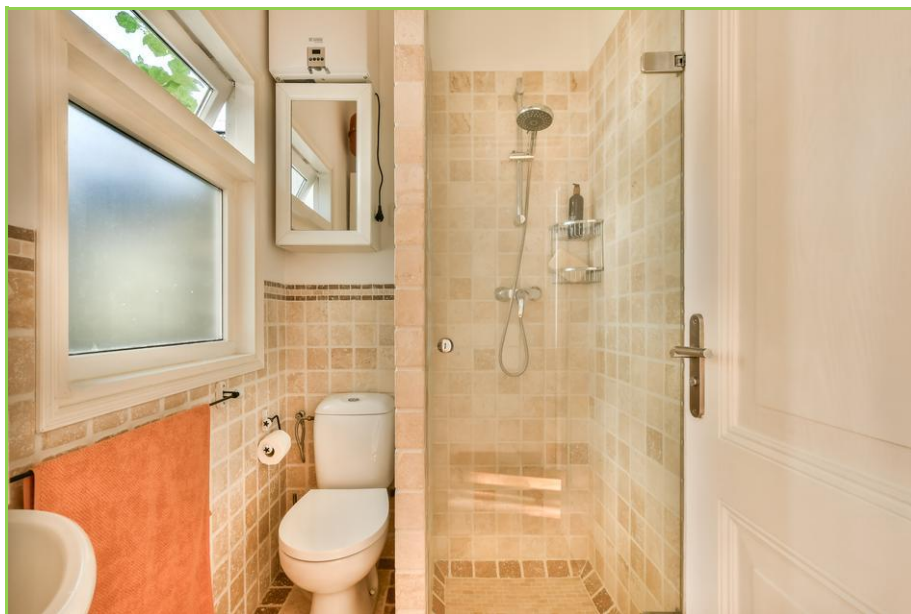


Gooiland
makelaardij



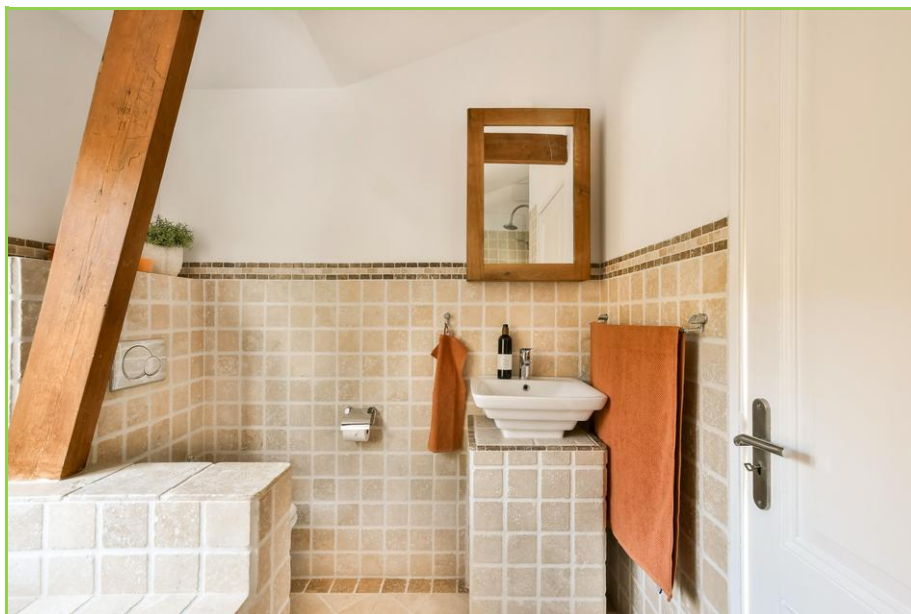


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



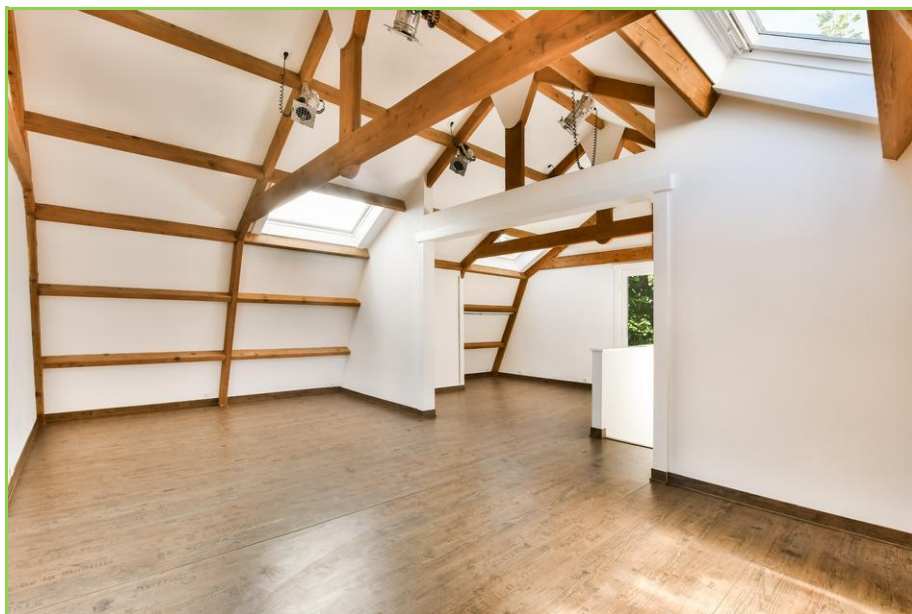


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



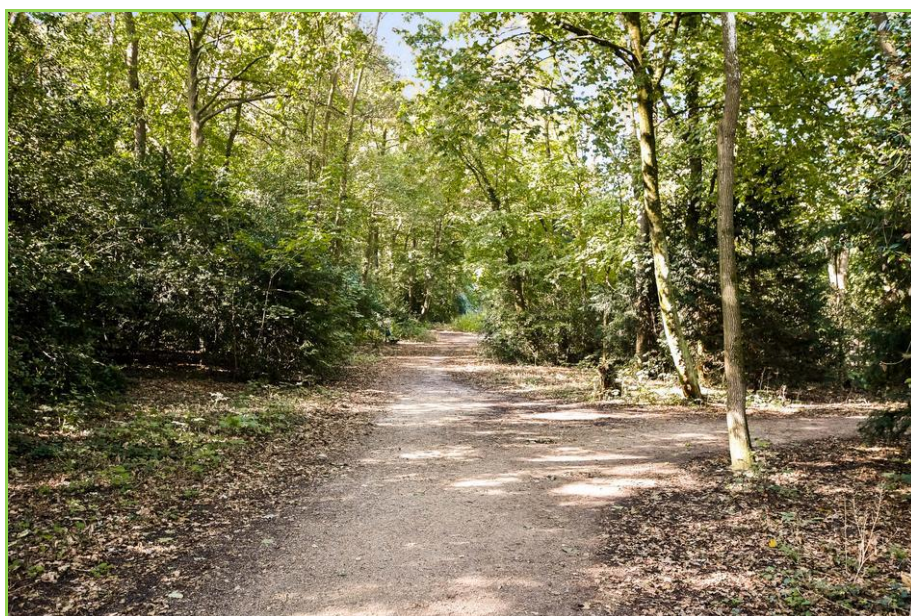


Gooiland
makelaardij



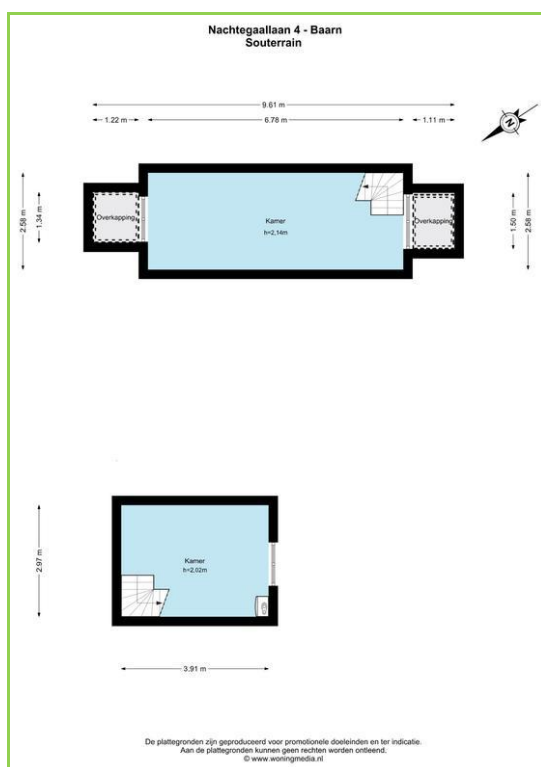
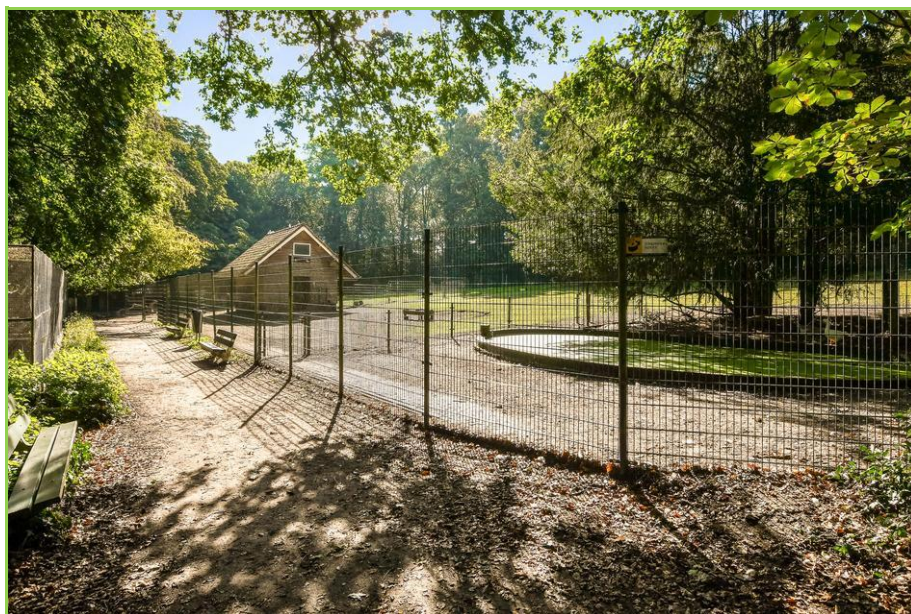


Gooiland
makelaardij



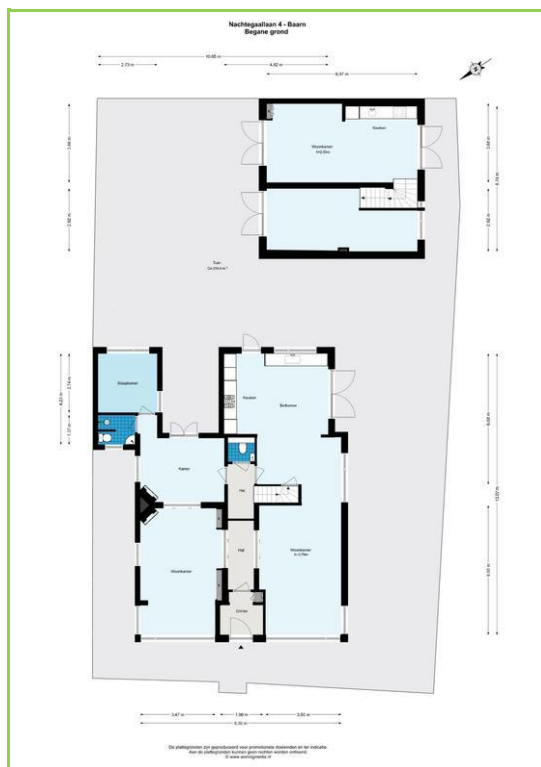


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Algemene informatie

U heeft zojuist een woning bezichtigd waarbij Gooiland Makelaardij optreedt als verkopend makelaar. Wanneer u interesse heeft om tot het kopen van deze woning over te gaan, informeren wij u graag over het verloop van de aankoopprocedure. Nog verstandiger is het om een eigen NVM-makelaar mee te nemen die u kan begeleiden bij het aankooptraject. De in deze brochure opgenomen informatie is vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. oftewel kosten koper vermeld. Houdt u hierbij rekening met circa 5% kosten gerekend over de koopsom.

Biedingen en onderhandelingen

Een bieding bestaat uit het bedrag dat u biedt, vervolgens de gewenste opleverdatum, en tenslotte de eventuele voorwaarden. Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Een verkoper is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als de verkoper middels een tegenbod reageert. Het staat partijen te allen tijde vrij de onderhandeling af te breken. Tijdens een onderhandeling mogen bezichtigingen doorgaan.

NVM Koopovereenkomst, bedenktijd, waarborgsom en voorwaarden

De schriftelijke koopovereenkomst dient zo spoedig mogelijk na de mondelinge overeenstemming te worden ondertekend door de kopende en verkopende partij. Zodra een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, heeft de koper drie dagen bedenktijd. Er wordt gebruik gemaakt van de standaard NVM-koopakte. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden gedeponereerd bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het krijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie), worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Onderzoeksplicht

De koper heeft een onderzoeksplicht voor alle zaken die van belang kunnen zijn. Onder de onderzoeksplicht vallen zichtbare gebreken en openbare informatie (zoals verkeers-/bestemmingsplannen). De ouderdom van de woning of recente modernisering kunnen invloed hebben op de verwachtingen die u mag hebben. Indien u tijdens de onderhandeling de voorwaarde stelt dat de woning, na aankoop, nog bouwkundig gekeurd dient te worden is het verstandig om duidelijk af te spreken aan welke voorwaarden moet worden voldaan wilt u zich succesvol kunnen beroepen op deze ontbindende voorwaarde.



Aankoopbegeleiding

Indien u nog geen eigen makelaar heeft en dit niet uw “droomhuis” was, denkt u dan eens aan aankoopbegeleiding. Wij kunnen het dagelijkse woningaanbod voor u selecteren en u begeleiden met de bezichtigingen. Ook is het mogelijk om zelf naar uw droomhuis te zoeken, maar u door ons te laten begeleiden in het onderhandelingstraject. Wij vertellen u er graag meer over in een vrijblijvend en persoonlijk gesprek. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars via 035 – 672 10 50.

Disclaimer

Deze informatiebrochure is met de grootste zorg samengesteld. Daar deze informatie afkomstig is van onze opdrachtgever en/of derden kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.