



Vondellaan 37, Baarn

Vraagprijs € 1.125.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	154 m ²
Inhoud	572 m ³
Perceeloppervlakte	460 m ²
Bouwjaar	1929
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Energie label	B



Omschrijving

Dit huis heeft iets wat je niet kunt toevoegen of nabouwen: karakter. De erkers, glas-in-looddeuren, oude tegels, paneeldeuren en verrassende hoekjes geven het huis zijn eigen sfeer. Tegelijkertijd is het vooral een heerlijk ruim gezinshuis, met vijf slaapkamers, twee badkamers, een serre en een grote tuin met meerdere terrassen en een veranda.

Gebouwd aan het einde van de jaren twintig en door de jaren heen met zorg onderhouden. De huidige eigenaren kochten het huis zeventien jaar geleden en renoveerden het destijds grondig, met respect voor de oorspronkelijke stijl en indeling. Precies die combinatie maakt het huis zo aantrekkelijk: de sfeer van vroeger, met het comfort dat je vandaag graag wilt. Zo is het huis inmiddels voorzien van dubbel glas, kapisolatie en zonnepanelen.

En de plek? Die past er perfect bij. Aan een karakteristieke laan in de geliefde wijk Pekingpark, met de NBS op loopafstand en het Baarnsch Lyceum gemakkelijk per fiets bereikbaar. Een huis waar je als gezin alle ruimte hebt om te wonen, te spelen, te werken en op te groeien.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst zie je direct wat dit huis bijzonder maakt. De originele voordeur, oude vloertegels en paneeldeuren zijn bewaard gebleven en zetten meteen de toon.

De woonkamer en suite is ruim en sfeervol, met een open haard en erkers aan zowel de voor- als zijkant.

De suitedeuren met glas-in-lood vormen een van de mooiste originele details van het huis en verbinden de zitkamer met de eetkamer aan de achterzijde.

Ook hier zijn karakteristieke elementen behouden, zoals de oude schouw en het originele doorgeefluik naar de keuken. Via openslaande deuren bereik je de serre. Door de heater is dit veel meer dan alleen een serre: het is een echte tuinkamer waar je een groot deel van het jaar prettig kunt zitten. Tegelijkertijd zorgt deze ruimte voor extra licht en een mooie verbinding tussen huis en tuin.

De keuken is praktisch en functioneel ingericht. De voormalige bijkeuken is bij de keuken getrokken, waardoor er extra ruimte is ontstaan en je tijdens het koken prachtig uitkijkt over de tuin.

Eerste verdieping

De lichte overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar het balkon en toegang tot een kleine loggia, met uitzicht over de fraaie Vondellaan.

De ouderslaapkamer ligt rustig aan de achterzijde en beschikt over een grote kastenwand en een eigen wastafel. De derde kamer wordt momenteel gebruikt als kastenkamer, maar kan vanzelfsprekend ook dienstdoen als kinderkamer, babykamer of fijne werkkamer.

Tweede verdieping

Ook op deze verdieping verrast het huis met ruimte. De hoge overloop heeft aansluitingen voor wasmachine en droger, veel bergruimte en geeft toegang tot twee slaapkamers en de tweede badkamer. Deze badkamer beschikt over een bad met douche, toilet en wastafel. De slaapkamer aan de voorzijde is royaal van formaat. De vijfde slaapkamer heeft juist een heel eigen sfeer, dankzij de zichtbare balken en schuine kap. Een gezellige slaap-, werk- of logeerkamer.

Een huis met geschiedenis, maar vooral met toekomst. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, veel leefruimte en een heerlijke tuin is dit een plek waar een gezin jarenlang alle kanten op kan. Het enige wat dit huis nu nog nodig heeft, zijn nieuwe bewoners die er met net zoveel plezier gaan wonen als de huidige eigenaren.



Buiten

Ook rondom het huis is er opvallend veel ruimte. De brede voortuin zorgt voor afstand tot de straat en biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein. Er is bovendien een laadpaal aanwezig.

De zij- en achtertuin zijn verrassend groot en opgedeeld in verschillende plekken om te zitten. Er zijn meerdere terrassen, een grote vijver, een ruime schuur en een veranda. Gedurende de dag kun je steeds kiezen tussen zon en schaduw. Voor kinderen is er volop ruimte om buiten te spelen, terwijl er voor volwassenen genoeg plekken zijn om rustig te zitten, uitgebreid te eten of vrienden te ontvangen.

Wonen in Pekingpark

De Vondellaan is een karakteristieke laan met oude bomen en een mooie variatie aan villa's en andere bijzondere woningen. De straat is ingericht als fietsstraat, waardoor de auto hier te gast is en het woonkarakter van de laan nog beter tot zijn recht komt.

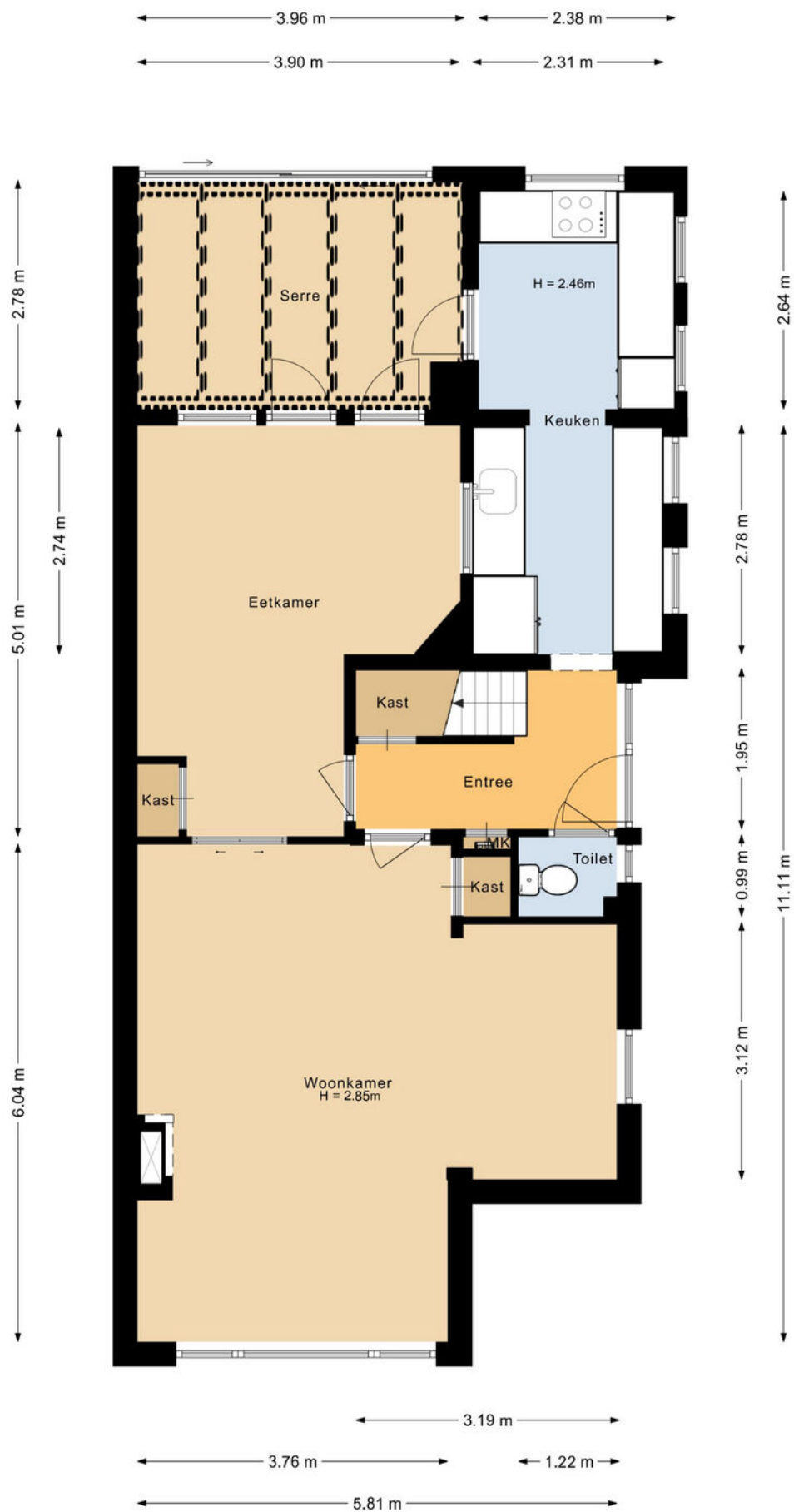
Vanuit huis loop je gemakkelijk naar de NBS en ook het Baarnsch Lyceum ligt dichtbij. Het centrum, het NS-station, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen zijn eveneens snel bereikbaar. Daarmee is dit een bijzonder fijne plek voor een gezin: rustig wonen en toch alles dichtbij.

Baarn heeft bovendien veel te bieden. Een gezellig centrum met winkels, horeca en terrassen, Theater de Speeldoos, Kasteel Groeneveld en een uitgebreid aanbod aan sportvoorzieningen. Van voetbal, hockey en tennis tot zwemmen, atletiek en fitness. Ook voor kinderopvang, basis- en middelbaar onderwijs is er ruime keuze.

En zodra je even de drukte achter je wilt laten, liggen de bossen en verschillende wandel- en fietsroutes praktisch om de hoek.

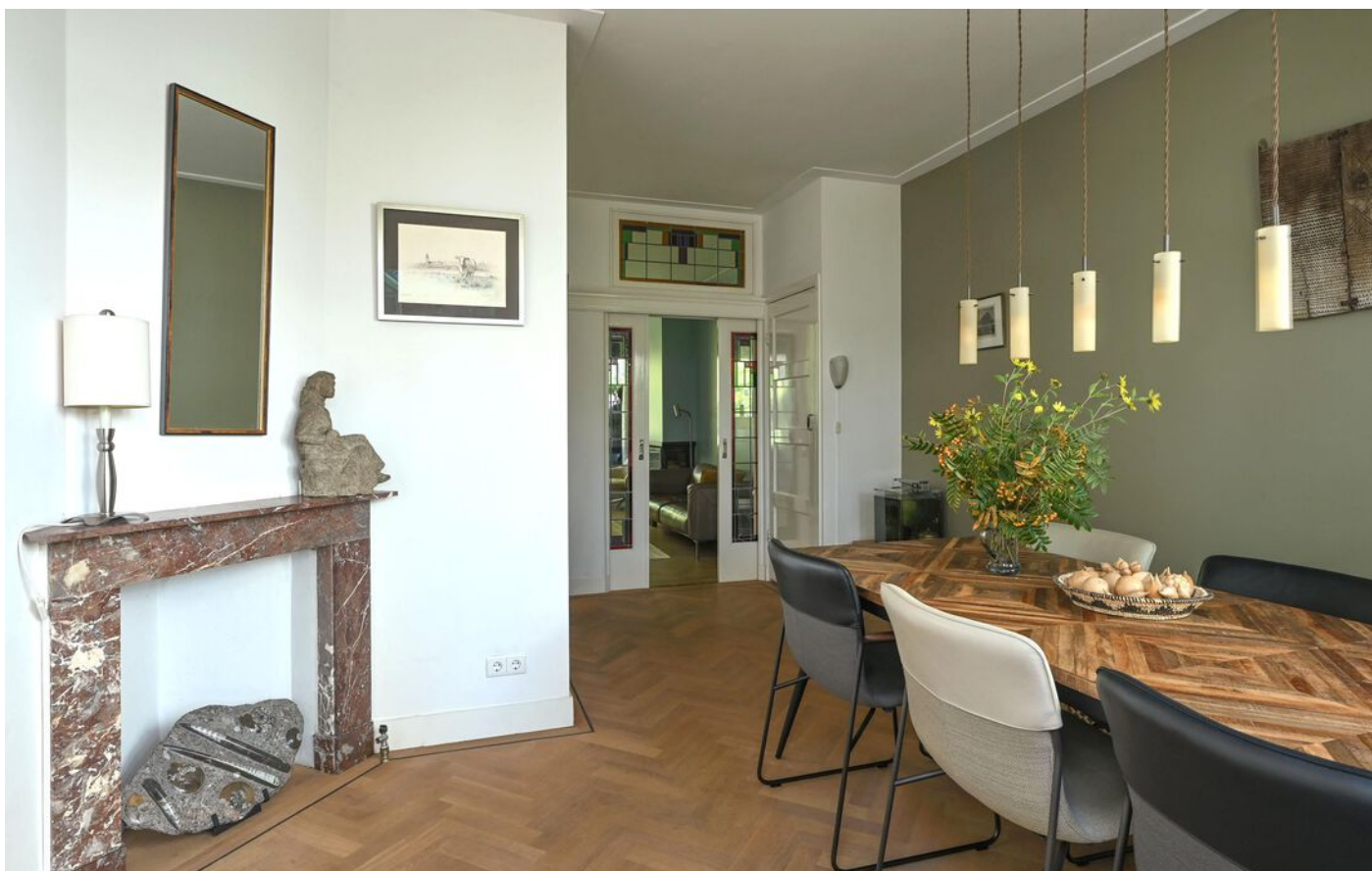


Plattegrond



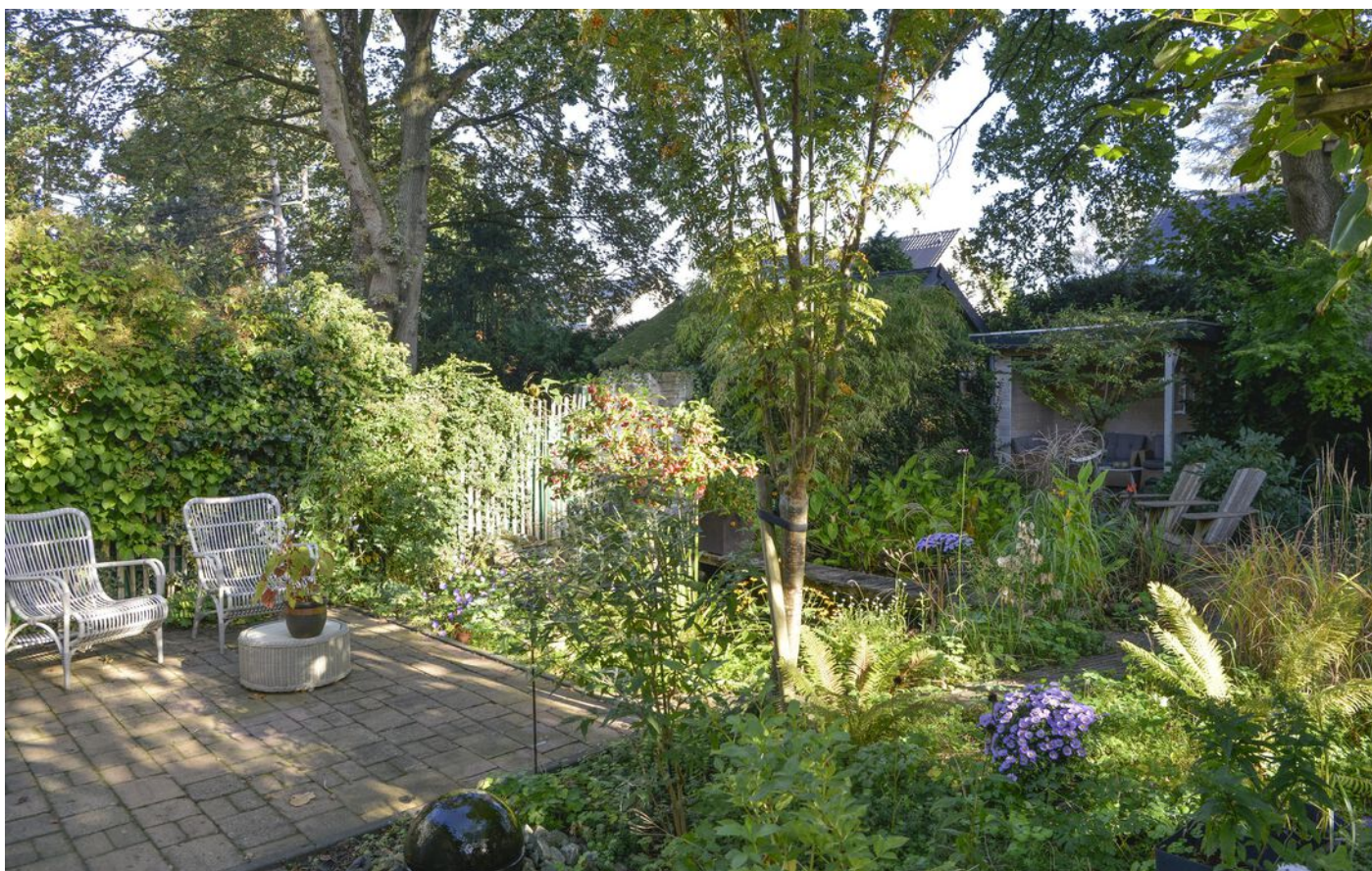
Plattegrond

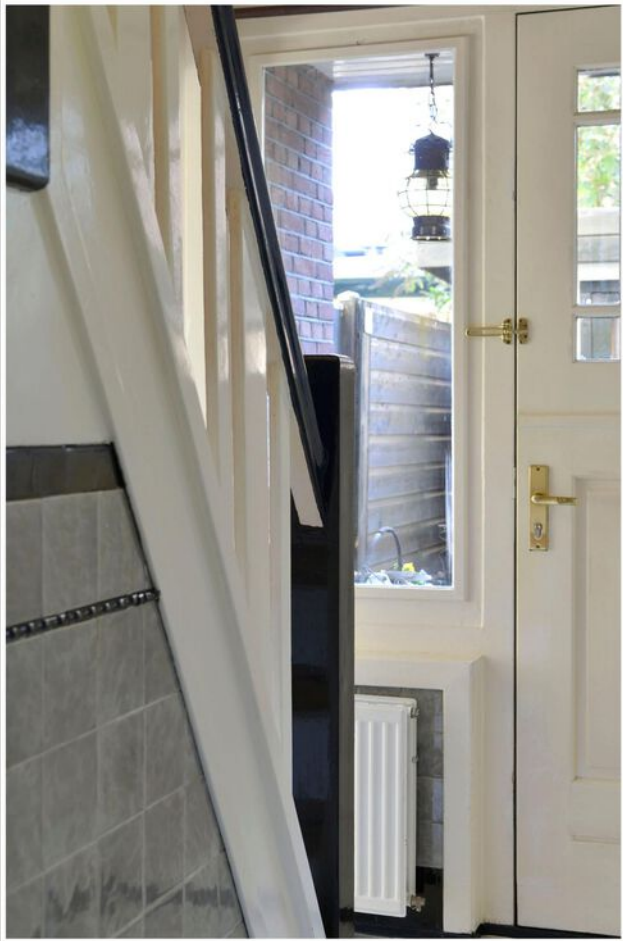




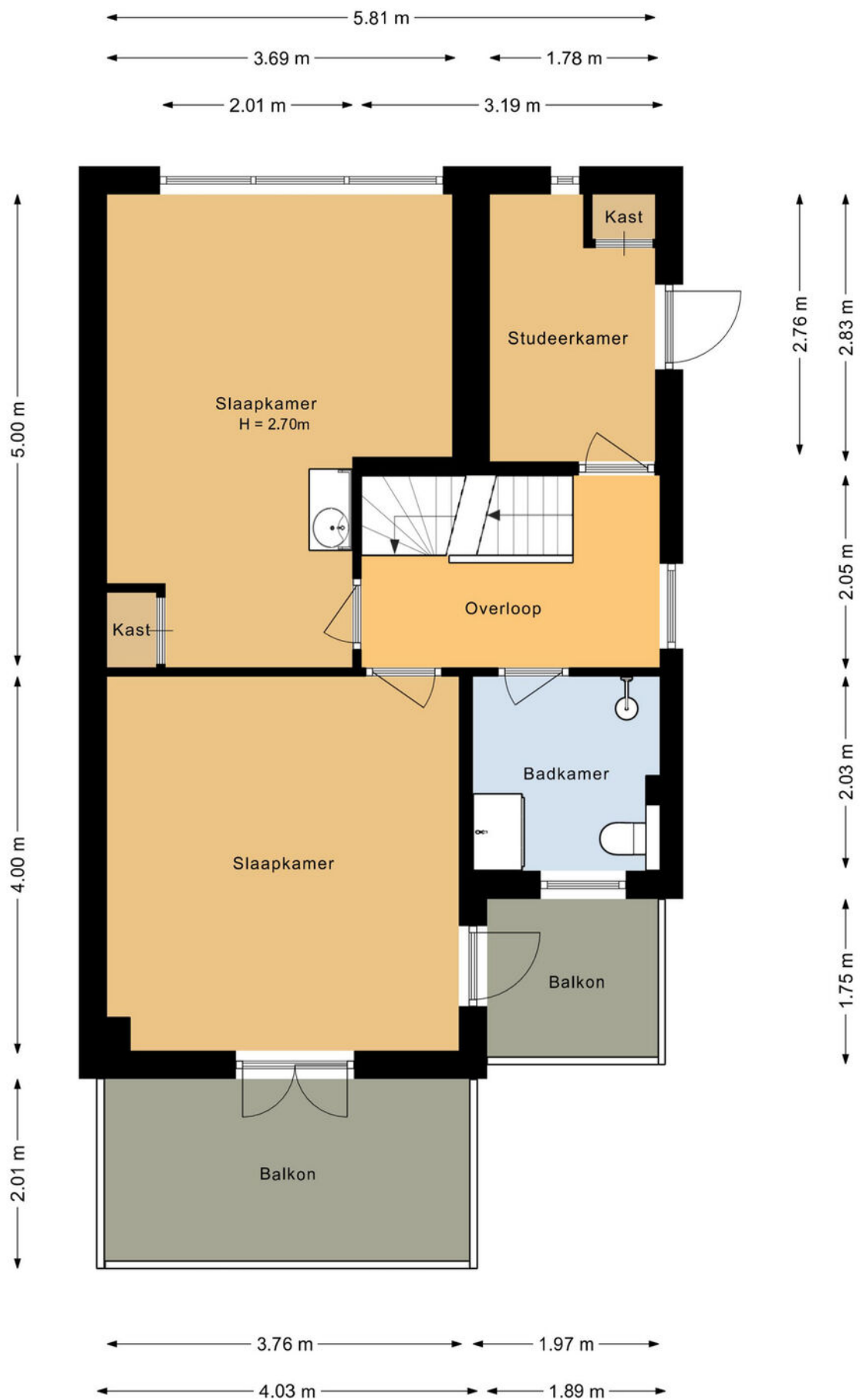




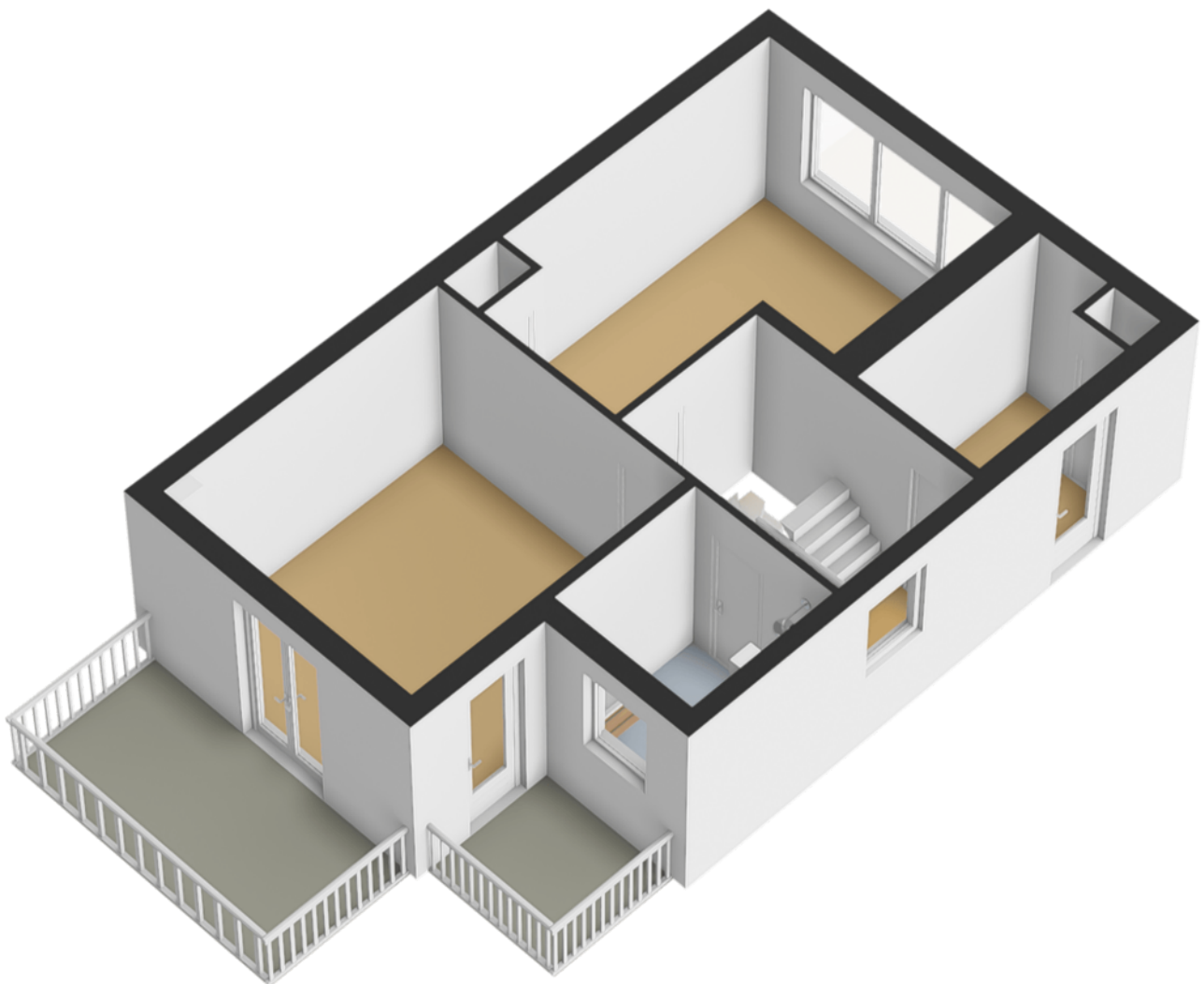




Plattegrond

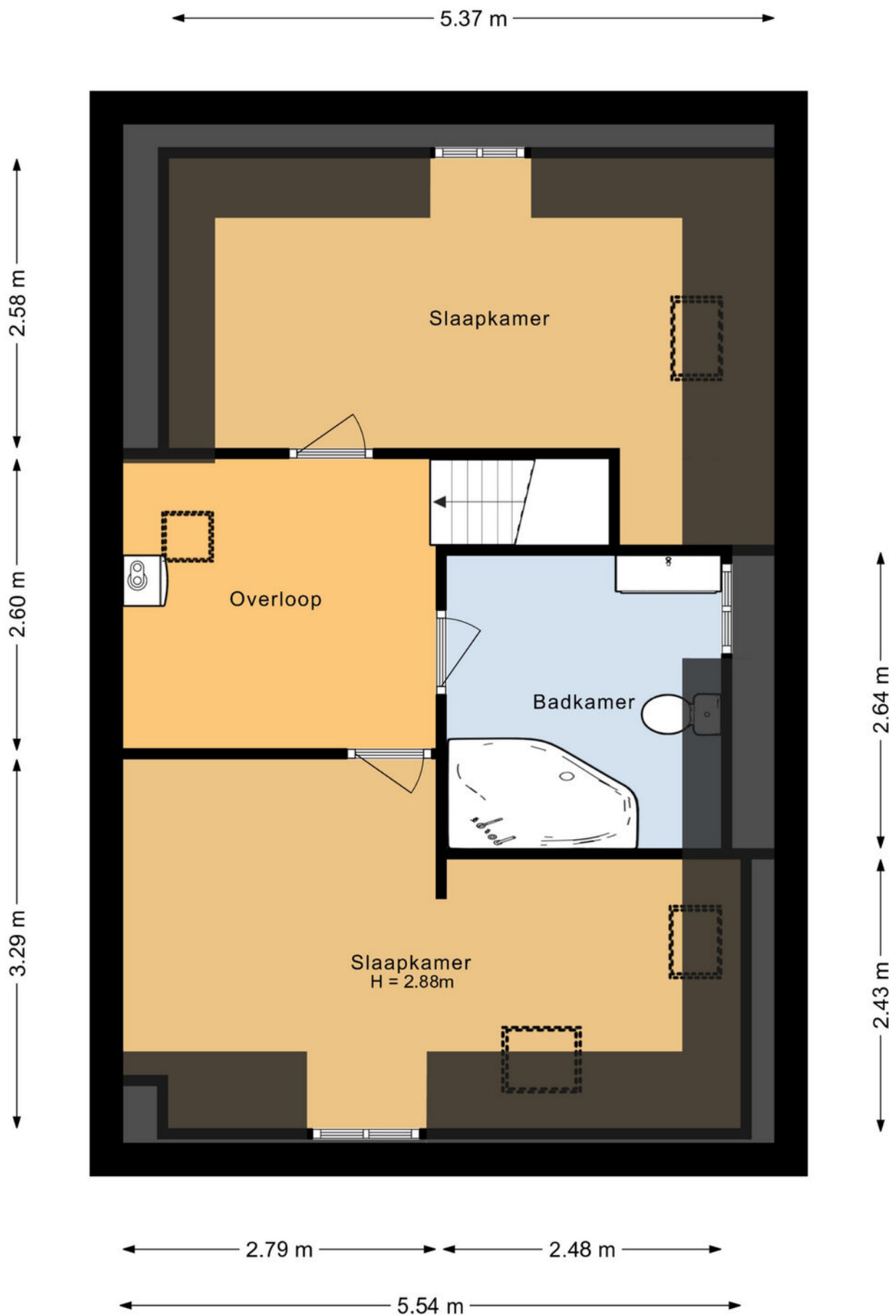


Plattegrond

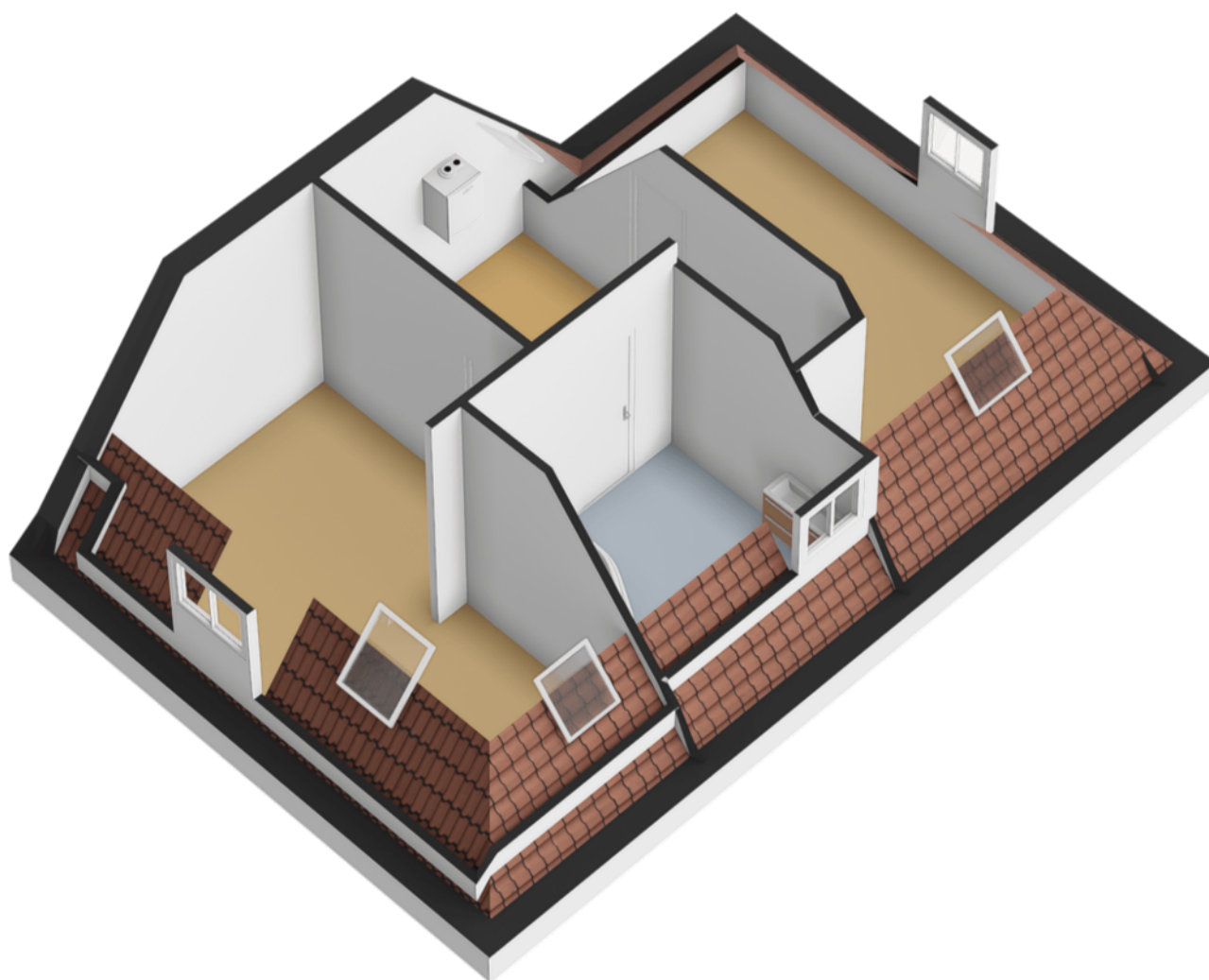




Plattegrond



Plattegrond

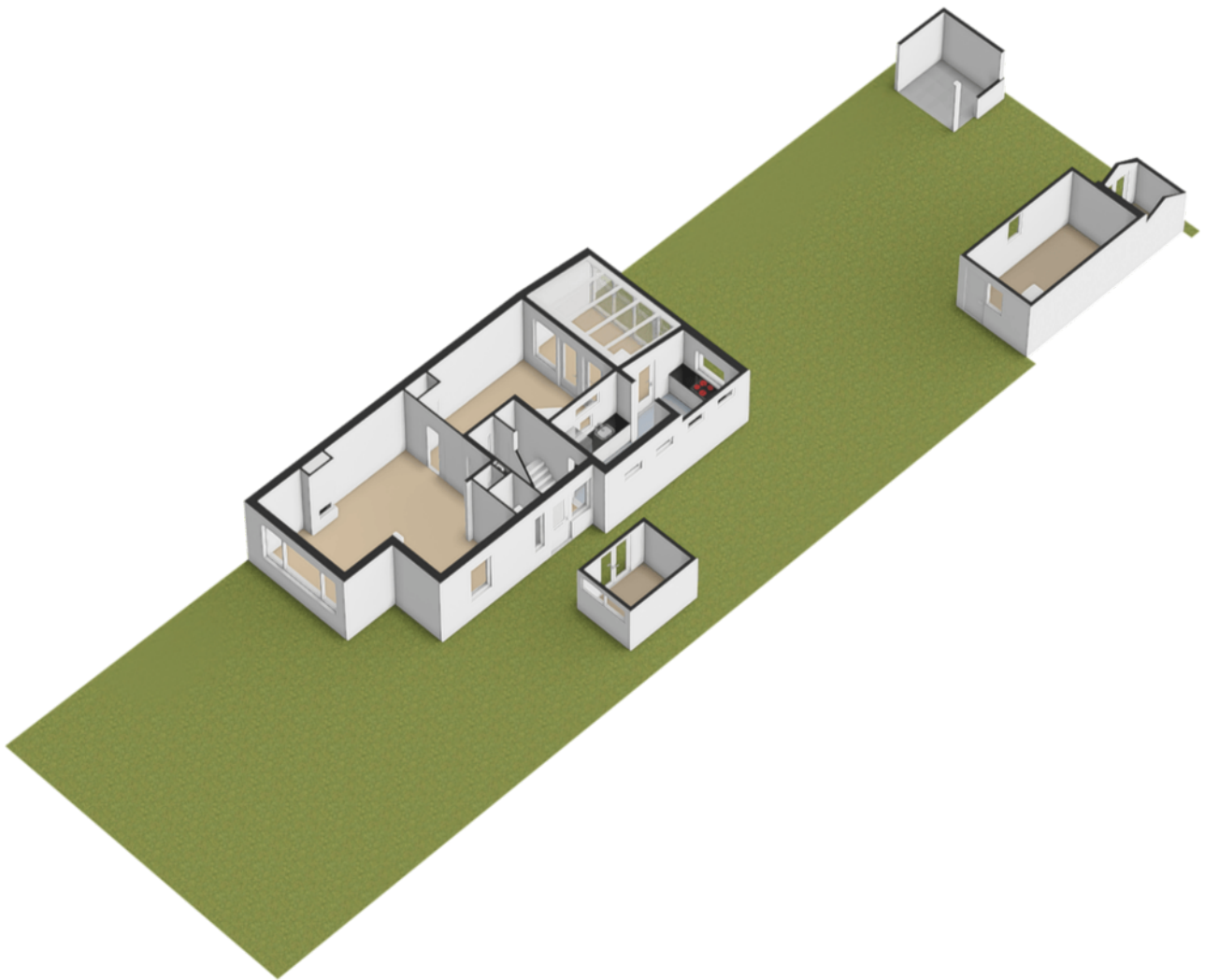




Plattegrond



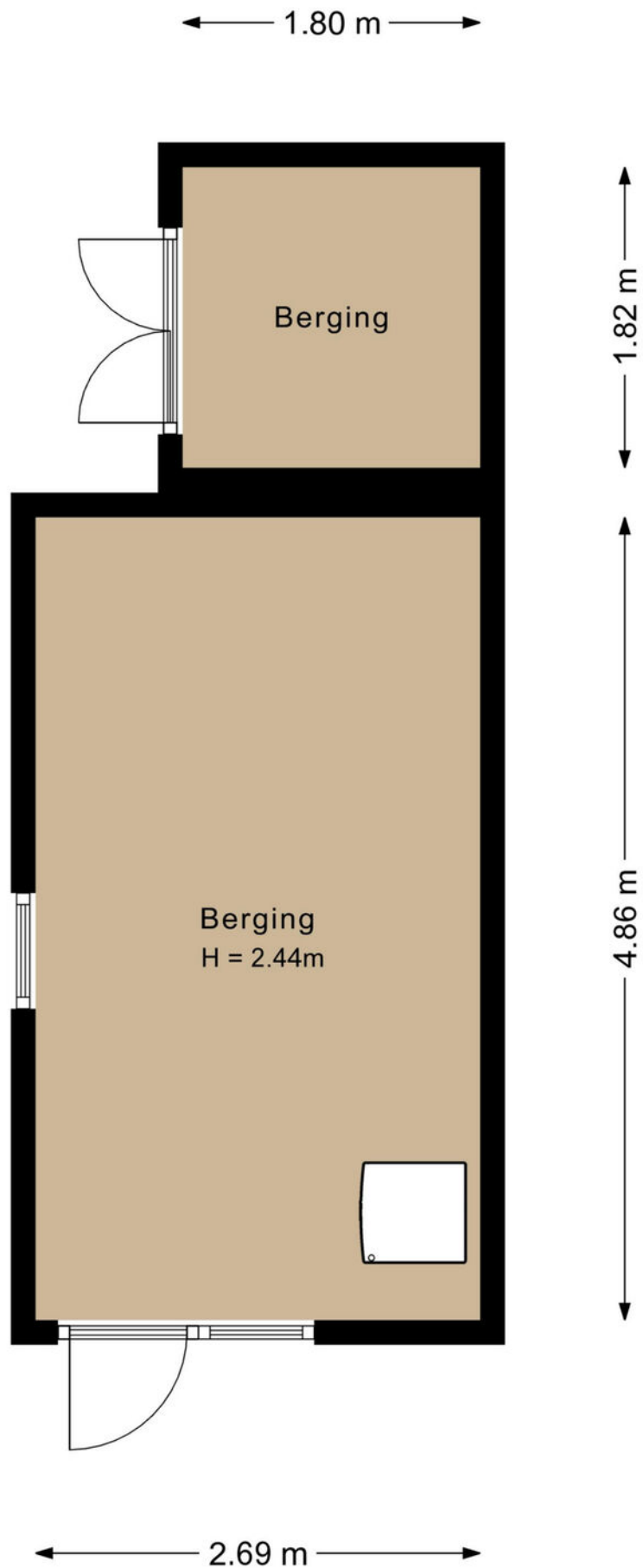
Plattegrond



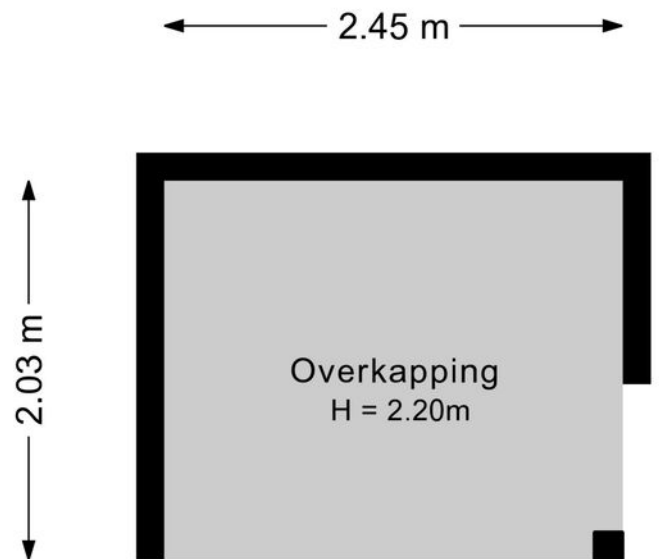
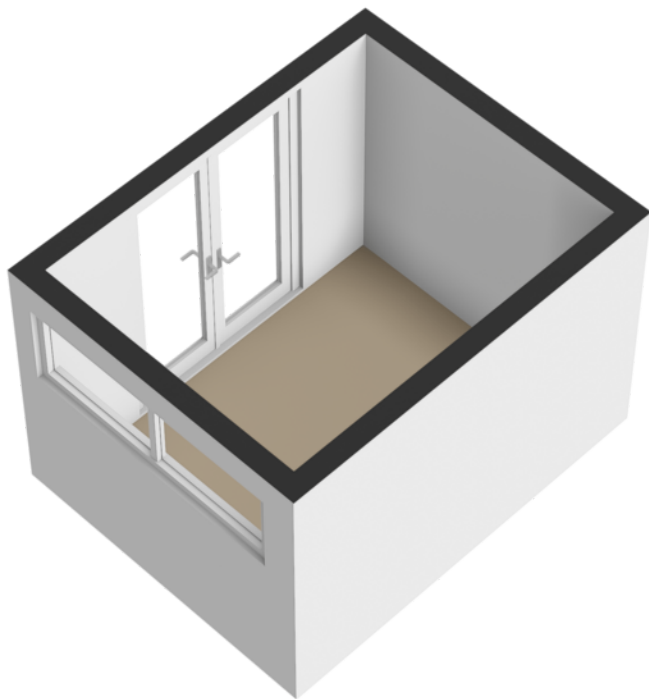
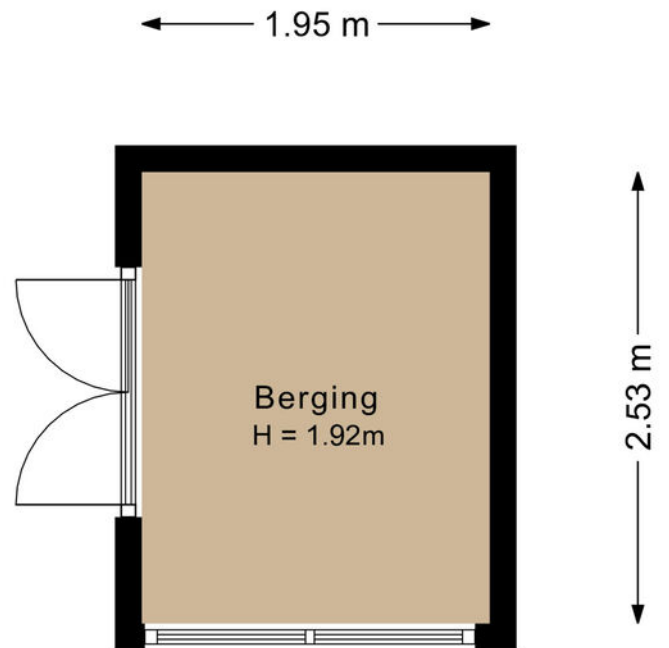
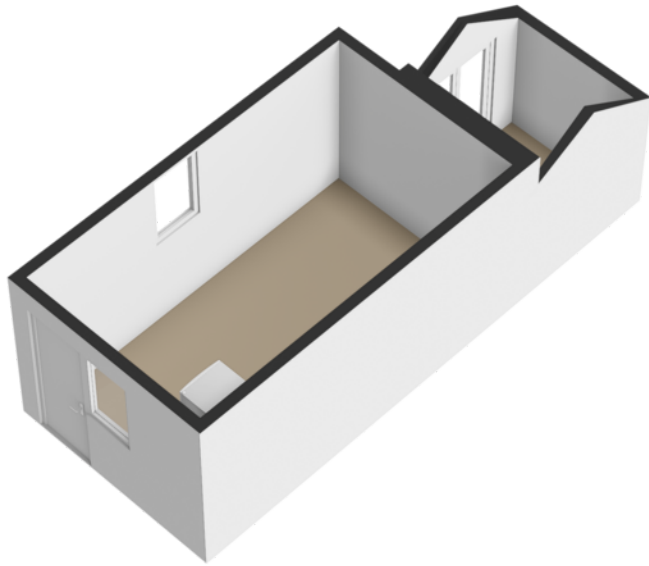




Plattegrond



Plattegronden



Kadastrale kaart



Locatie



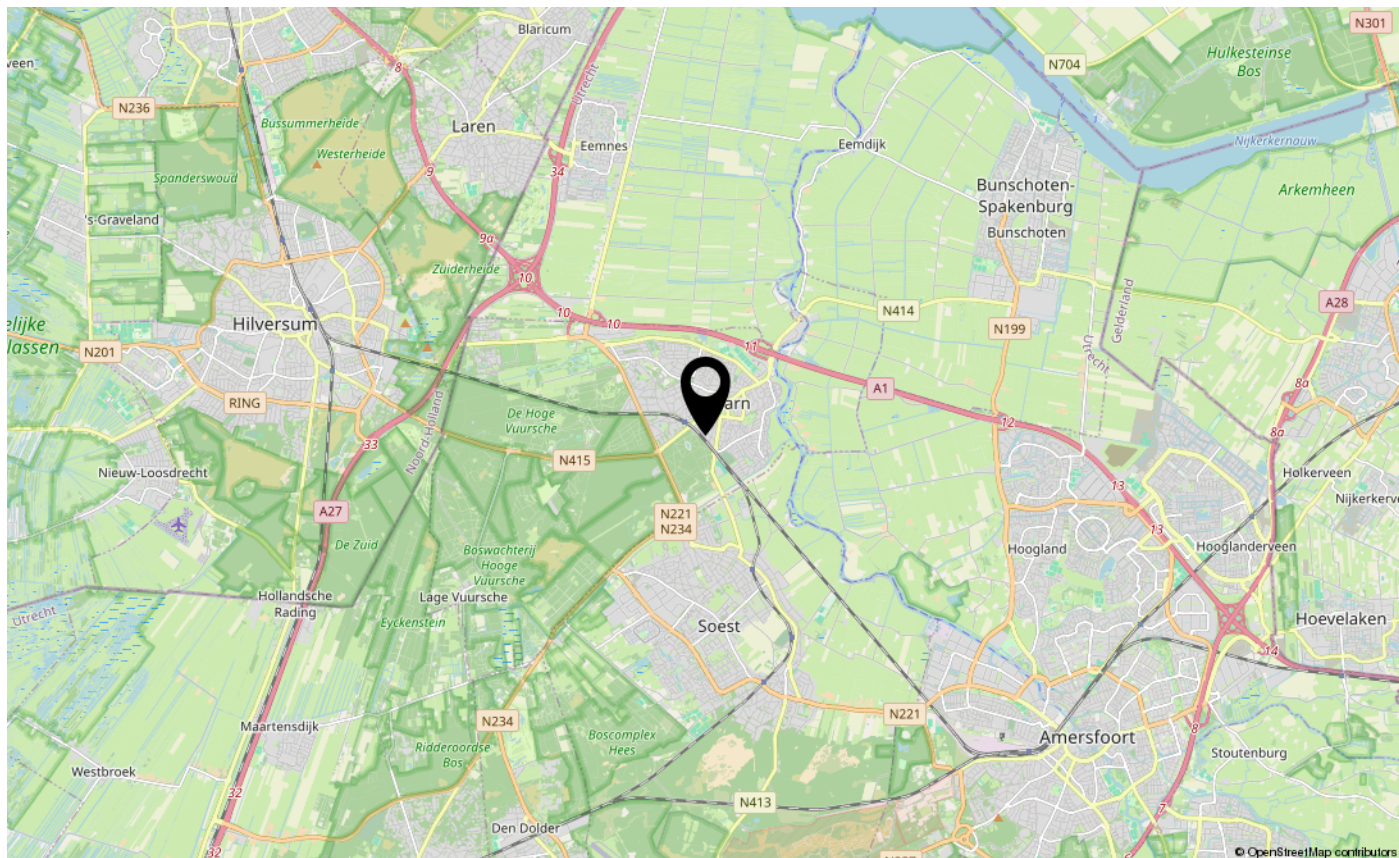
Pekingpark

Het Pekingpark is gesitueerd tussen de rechterzijde van de Torenlaan, de Kettingweg en de Vondellaan. Deze wijk is een zeer gewilde woonomgeving: de straten zijn breed, de tuinen zijn ruim en er staan oude bomen. Er wonen veel jonge gezinnen in deze wijk.

Type woningen: er staan hier veel halfvrijstaande villa's en vrijstaande villa's. De meeste woningen zijn in de jaren dertig, jaren vijftig en jaren zeventig gebouwd.

Voorzieningen: het Station NS, de bossen, de Nieuw Baarnse School, het Baarnsch Lyceum en het centrum zijn op loopafstand. Winkels en de uitvalswegen richting A1 en A27 liggen eveneens vlakbij.

Straten: o.a. Nicolaas Beetslaan, Da Costalaan, Bilderdijklaan, Vondellaan.



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 bouwkundige 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 de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

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. 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.

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte

Het verkochte perceel is destijds door het Kadaster vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat de kadastrale omvang van dit perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen lopen en wat derhalve in de koop is inbegrepen. Het verkochte is tevens 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.

Vragenlijst

Verkoper verklaart hierbij de vragenlijst naar waarheid te hebben ingevuld voor zover de feiten bij hem bekend zijn. Voor een onjuiste of onvolledige beantwoording is verkoper slechts aansprakelijk als hij zich hiervan bewust was of redelijkerwijs bewust kon zijn. Beantwoording van deze vragenlijst door verkoper ontslaat koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.





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

