www.eemnesserweg22-0003.nl

Eemnesserweg 22 0003, Baarn

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.

Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966

Kenmerken

Woonoppervlakte	184 m²
Inhoud	681 m³
Bouwjaar	2003
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	A
Servicekosten	€ 495,18 per maand

Omschrijving

Uitzonderlijk royaal hoekappartement van 184 m² in het centrum van Baarn

Met dakterras van circa 80 m², twee parkeerplaatsen en energielabel A

Dit ruime vierkamer hoekappartement biedt maar liefst 184 m² woonoppervlakte, een groot en besloten dakterras van circa 80 m², twee eigen parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage en energielabel A.

De ligging is ideaal: vanuit het appartement loop je zo naar de winkels in de Laanstraat, de gezellige Brink met restaurants en terrassen en alle dagelijkse voorzieningen. Tegelijkertijd woon je hier ruim en rustig, met veel privacy en volop mogelijkheden om de indeling naar eigen wens aan te passen.

Het appartement bevindt zich in een representatief appartementencomplex, gebouwd in 2003 en volledig geïsoleerd. Dankzij de lift, die direct uitkomt bij de voordeur van het appartement, het royale woonoppervlak, de parkeervoorzieningen en de berging is dit een bijzonder appartement op een van de meest geliefde locaties van Baarn.

Indeling
Met de lift kom je direct uit bij de voordeur van het appartement. Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte dit appartement biedt.

Aan de voorzijde ligt de royale woonkamer, een lichte leefruimte met voldoende plaats voor een ruime zithoek en een grote eettafel. Aansluitend bevindt zich de serre, waarvan de ramen volledig kunnen worden geopend. Daarmee ontstaat op mooie dagen een prettige verbinding met buiten en krijgt de woonkamer een extra open karakter.

Naast de woonkamer ligt de keuken. Deze is momenteel afzonderlijk ingericht, maar biedt de mogelijkheid om te worden vergroot tot een royale open keuken in verbinding met de leefruimte. Aansluitend bevindt zich een extra kamer met klein balkon, die uitstekend geschikt is als werkkamer, bibliotheek of aanvullende zitplek. Juist deze opeenvolging van ruimtes aan de voorzijde maakt het appartement veelzijdig en biedt volop mogelijkheden voor een eigentijdse herindeling.

Verder beschikt het appartement over twee royale slaapkamers en een badkamer, ingericht met een ligbad, douche en dubbele wastafel.

Daarnaast zijn er twee ruime bergingen in het appartement aanwezig. Een van deze bergingen was oorspronkelijk bedoeld als tweede badkamer. Dit biedt een interessante mogelijkheid voor wie graag beschikt over een extra badkamer bij de tweede slaapkamer.

Omschrijving

Dakterras

Het dakterras is een bijzondere aanvulling op het royale woonoppervlak. Aan de achterzijde van het appartement ligt een royaal en zonnig terras van circa 80 m²: een buitenruimte van een formaat dat bij appartementen in het centrum maar weinig voorkomt
Hier is volop plaats voor een grote buitentafel, verschillende zitplekken en groen in potten of bakken. Door de ligging aan de achterzijde biedt het terras een prettige mate van privacy, terwijl winkels, restaurants en terrassen zich letterlijk om de hoek bevinden.

Parkeren, berging en tuin

In het souterrain bevinden zich twee eigen parkeerplaatsen en een separate berging. Twee parkeerplaatsen op deze centrale locatie zijn handig, zeker voor wie graag in het centrum woont zonder in te leveren op bereikbaarheid en praktisch gemak.
Achter het gebouw ligt een tuin die bedoeld is voor gemeenschappelijk gebruik.

Tot slot

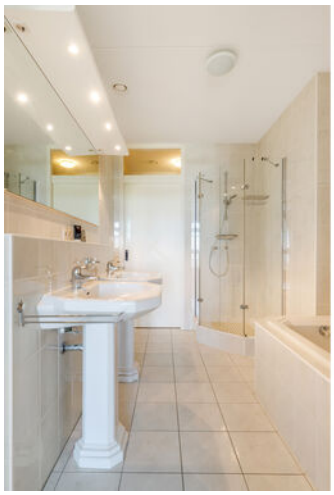
Wie op zoek is naar royaal wonen in het centrum van Baarn, vindt hier een appartement dat zich onderscheidt door formaat, indelingsmogelijkheden en buitenruimte. Met 184 m² woonoppervlakte, een groot dakterras, twee parkeerplaatsen en alle voorzieningen op loopafstand is dit een bijzonder ruim en compleet appartement op een uitstekende locatie.

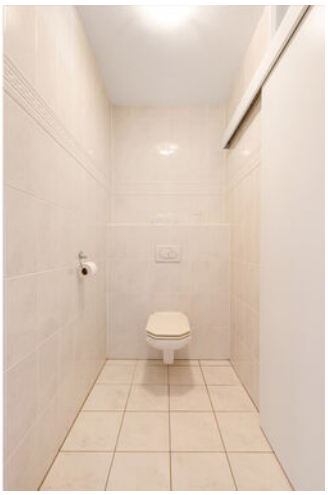
Plattegrond

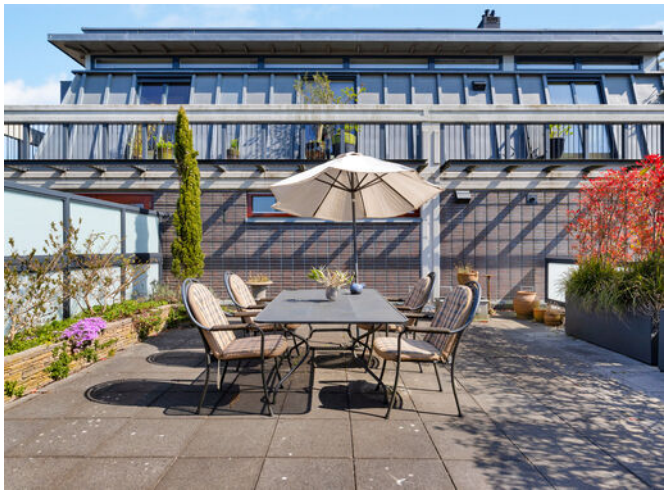
Gegenereerd door AI

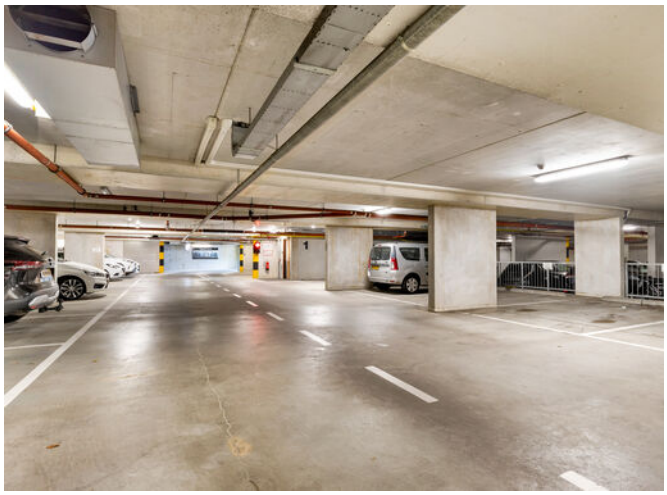
Gegenereerd door AI

Gegenereerd door AI

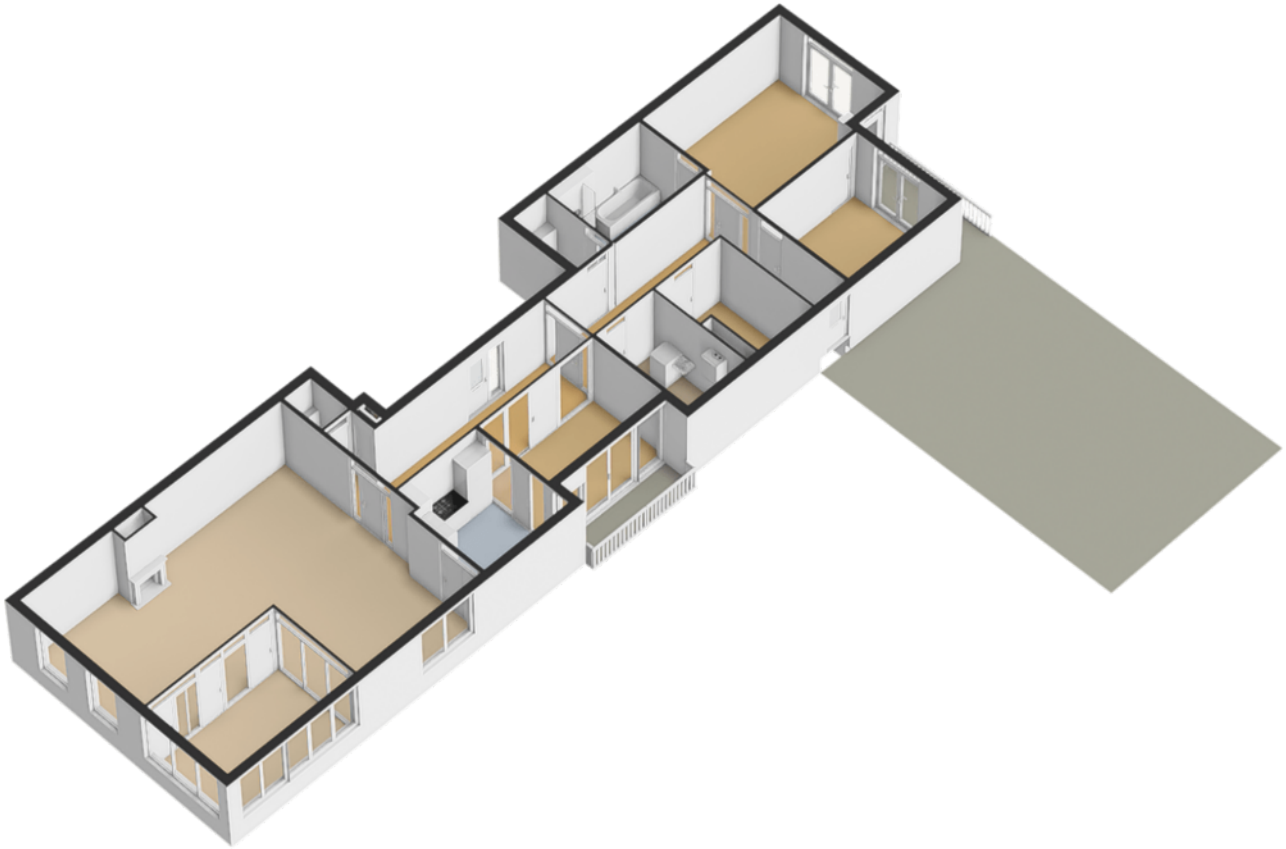








Plattegrond



Locatie

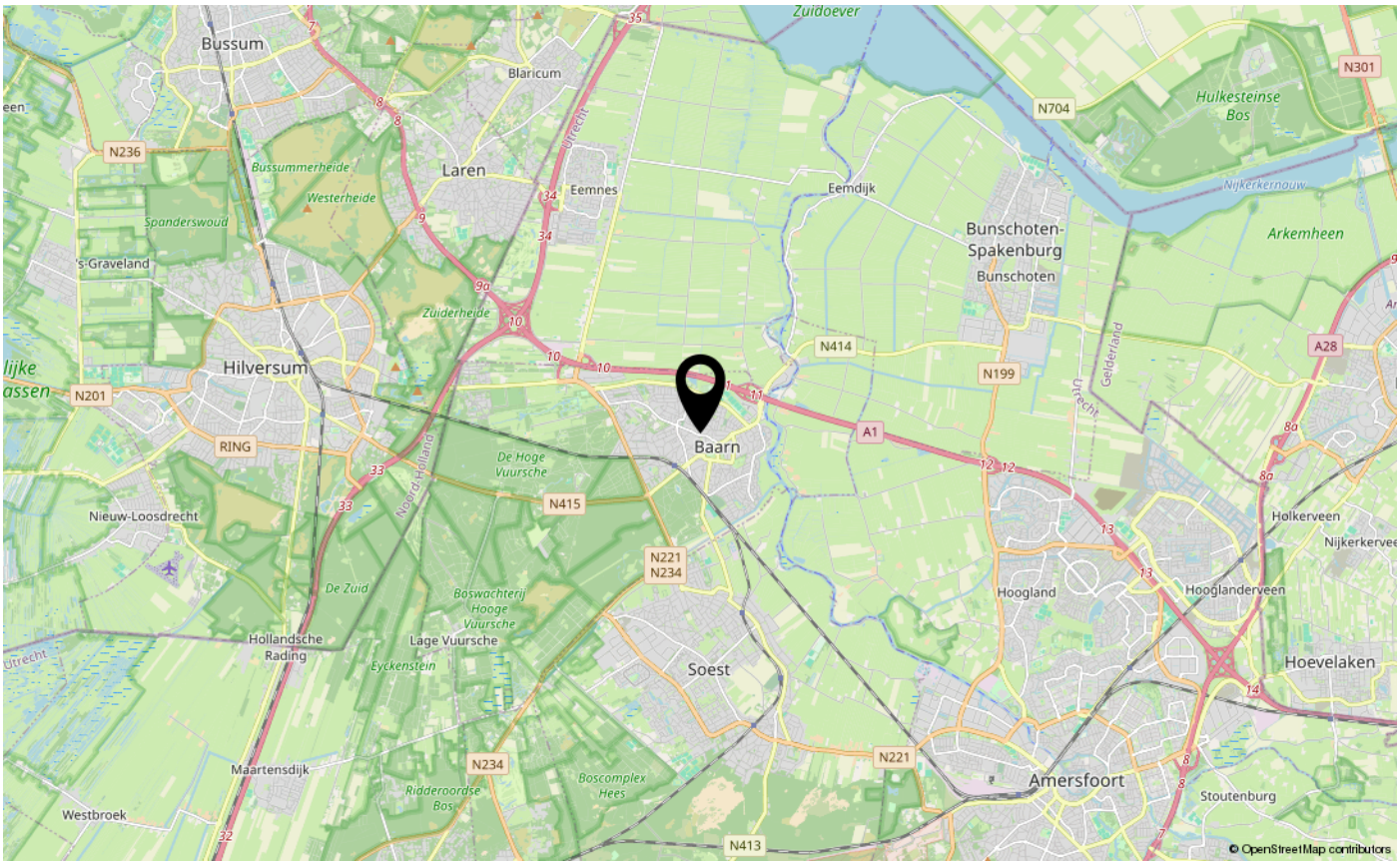
Centrum

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.

Straten: o.a. Teding van Berkhoutstraat, Dalweg, Veldstraat, Mollerusstraat, Burgemeester Penstraat, Ruysdaelhof.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: eemness22-003

0 10 20 30 40 50m

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Baarn
Sectie	L
Perceel	1573

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 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.

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 ‘íns 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 koop-beslissing. 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, omgevings-factoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onder-zoeksplicht 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 verkoopvoor-waarden 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

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.

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 gebaseerd op 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.

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

NVM