

Prins Hendriklaan 7 A, 3743 KA Baarn

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Bos Makelaardij o.g.
Bosstraat 11
3742 CK, BAARN
Tel: 035-5415141
E-mail: info@bos-makelaardij.nl
www.bos-makelaardij.nl

Omschrijving

In het kleinschalige appartementencomplex Sparrenhorst bevindt zich dit ruime driekamer hoekappartement, gelegen op de eerste verdieping. Een prettig ingedeeld appartement met twee slaapkamers, een ruime woon-/eetkamer, een royale eetkeuken en twee terrassen. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen garage met elektrische deur en een separate berging in de onderbouw.

Het complex is voorzien van een lift en ligt in een groene, verzorgde omgeving met een fraai aangelegde gemeenschappelijke tuin.

Indeling
Via de entree komt u in de ruime hal, waar zich de intercom, meterkast en het toilet met fonteintje bevinden. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.
De woon-/eetkamer (ca. 39m²) biedt voldoende ruimte voor een zit- en eetgedeelte en heeft toegang tot het terras op het zuiden. Ook de eetkeuken is vanuit de hal bereikbaar. Deze heeft een verrassend ruim formaat, beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt toegang tot een tweede, balkon.
Het appartement heeft twee slaapkamers van respectievelijk ca. 19 m² en 14 m². Eén van de kamers is bijzonder ruim en licht. Beide slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. De badkamer beschikt over een douche, een vaste wastafel en wasmachineaansluiting.

Het gebouw
Sparrenhorst is eind jaren '60 gerealiseerd door bouwbedrijf D. van den Broek uit Baarn, naar een ontwerp van architect ir. Geusebroek. Het kleinschalige gebouw telt slechts negen appartementen. Ieder appartement beschikt over een eigen garage en een berging in de onderbouw.

Ligging
Het centrum van Baarn, met diverse winkels en horecagelegenheden, ligt op loopafstand. Ook het NS-station en de bossen van Baarn zijn gemakkelijk te voet bereikbaar.

Kortom: bent u op zoek naar een ruim appartement op een fijne locatie, met het gemak van een lift, een eigen garage en berging? Het appartement biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren. Wij nodigen u van harte uit om Sparrenhorst zelf te komen bekijken!

De servicekosten bedragen per 1 januari 2027 € 454,44 per maand

Kenmerken

Vraagprijs	€ 475.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	335 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	104 m^2
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1969
Ligging	Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	Geen tuin
Garage	Vrijstaand steen 19 m^2 (642 bij 291 cm)
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Lift, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Bosch (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel
VvE Kenmerken	Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

Locatie

Prins Hendriklaan 7 A
3743 KA BAARN



Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's













Foto's







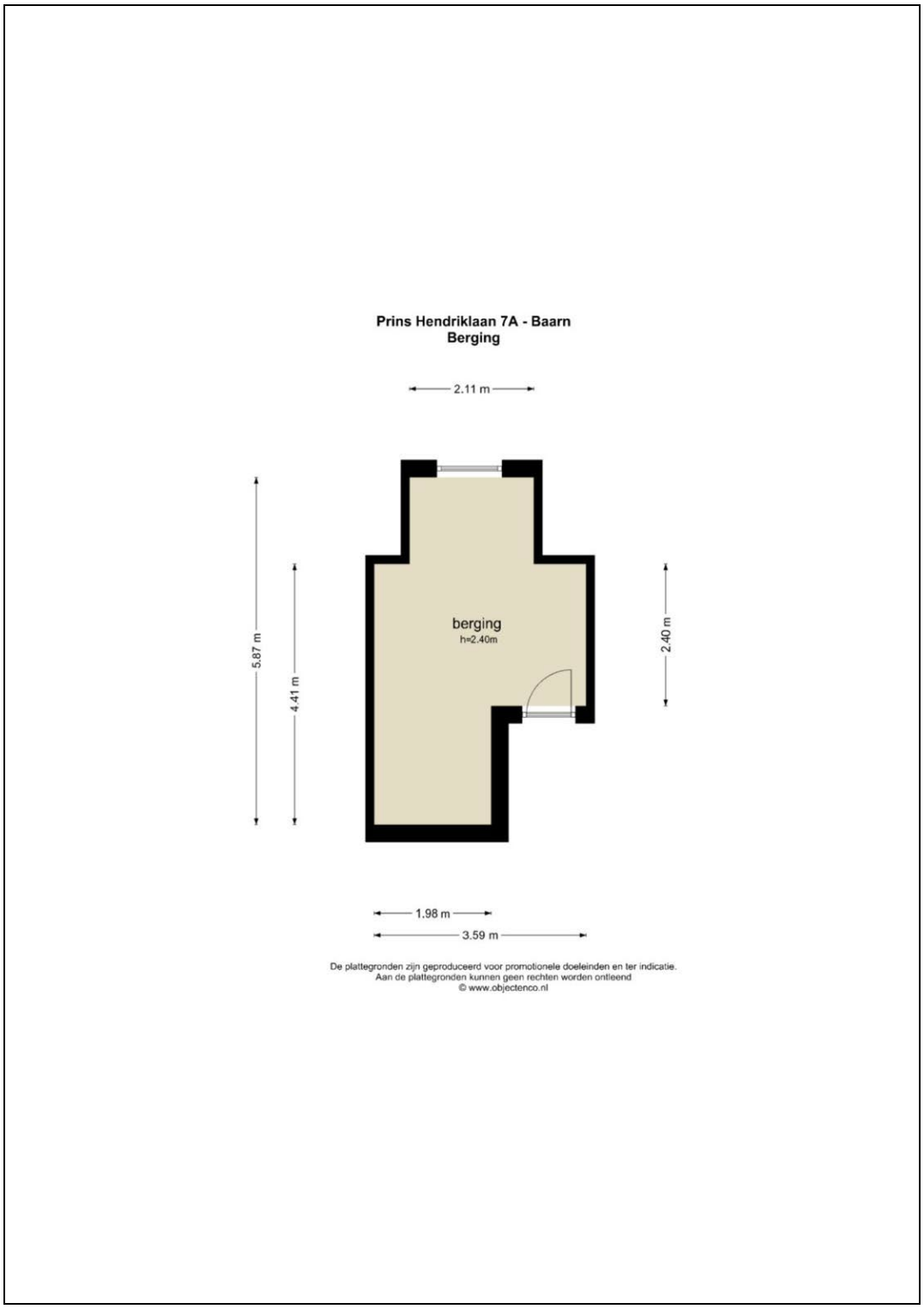



Appartement kopen zonder zorgen?
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.
NVM
Zeker weten.

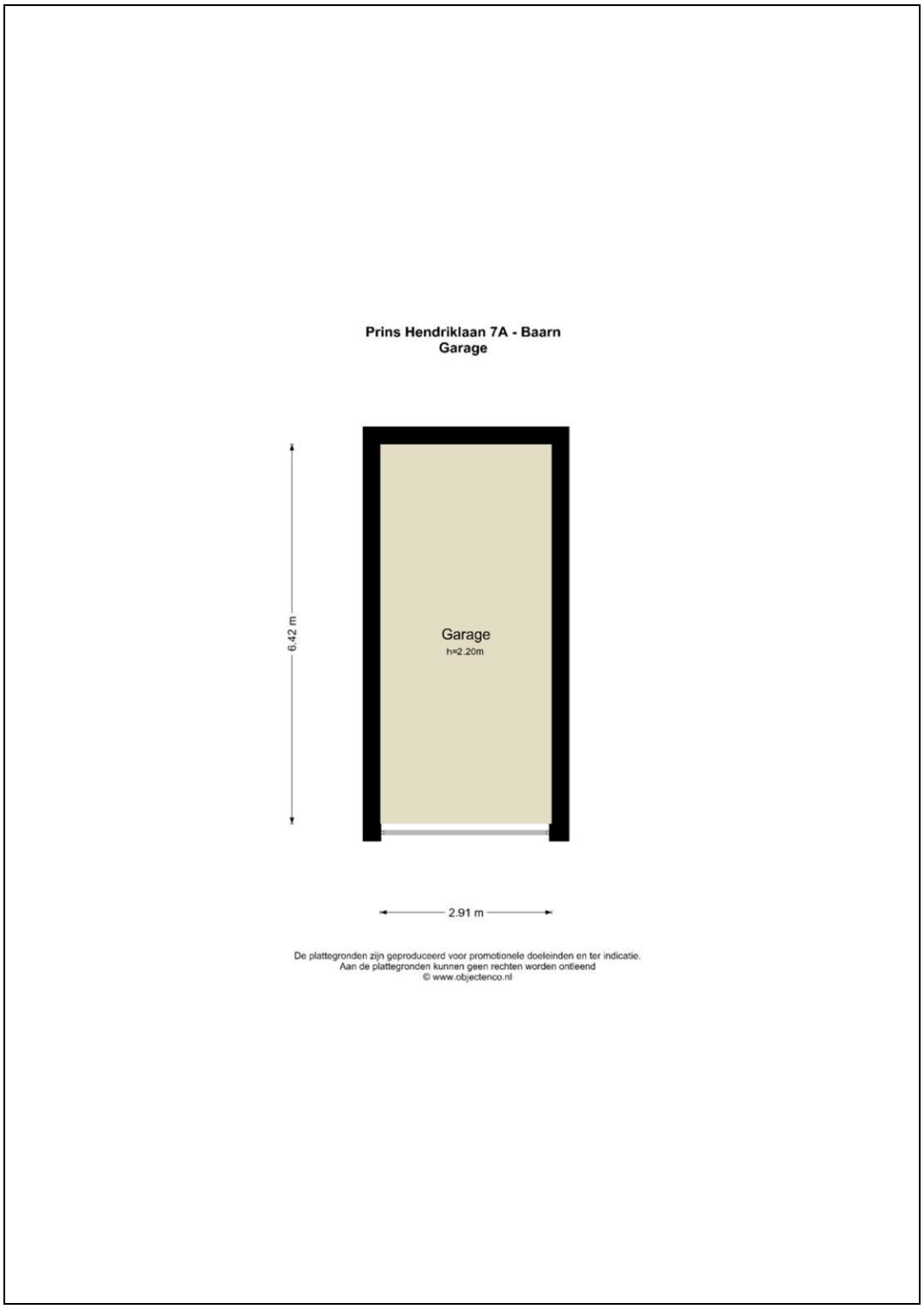
Plattegrond



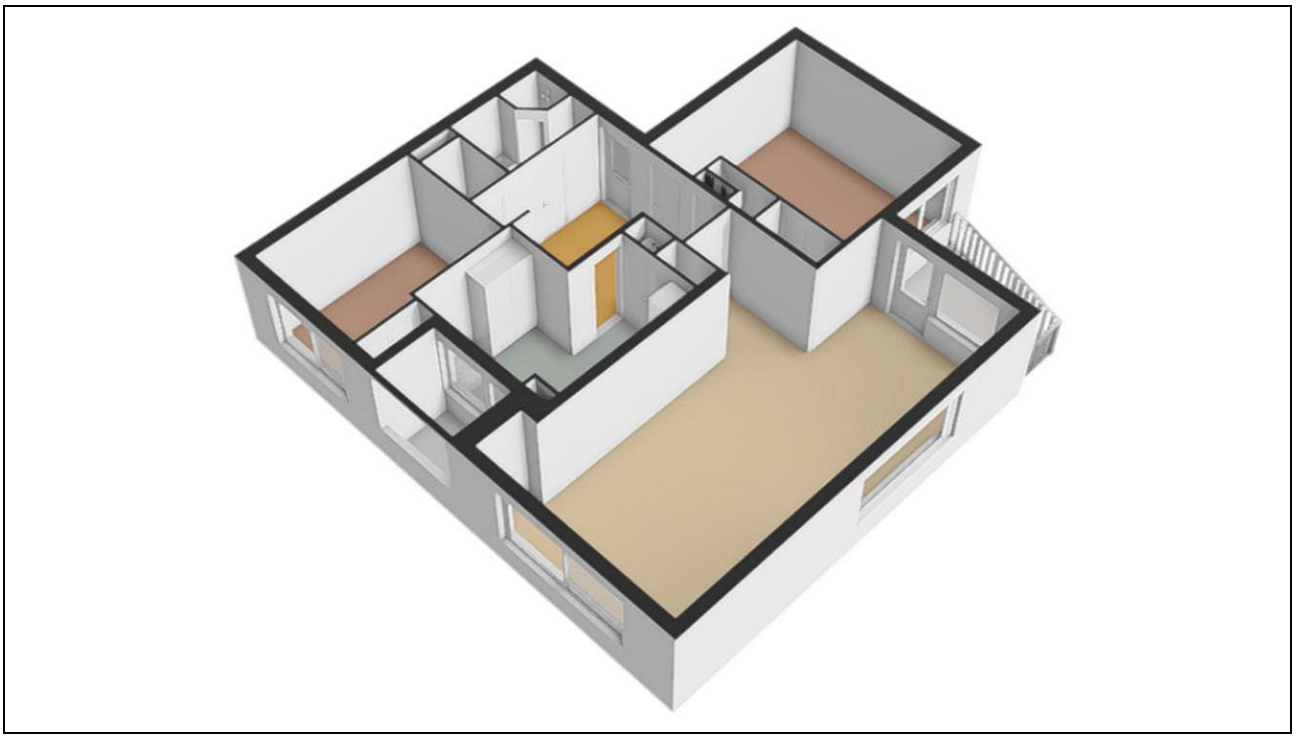
Plattegrond



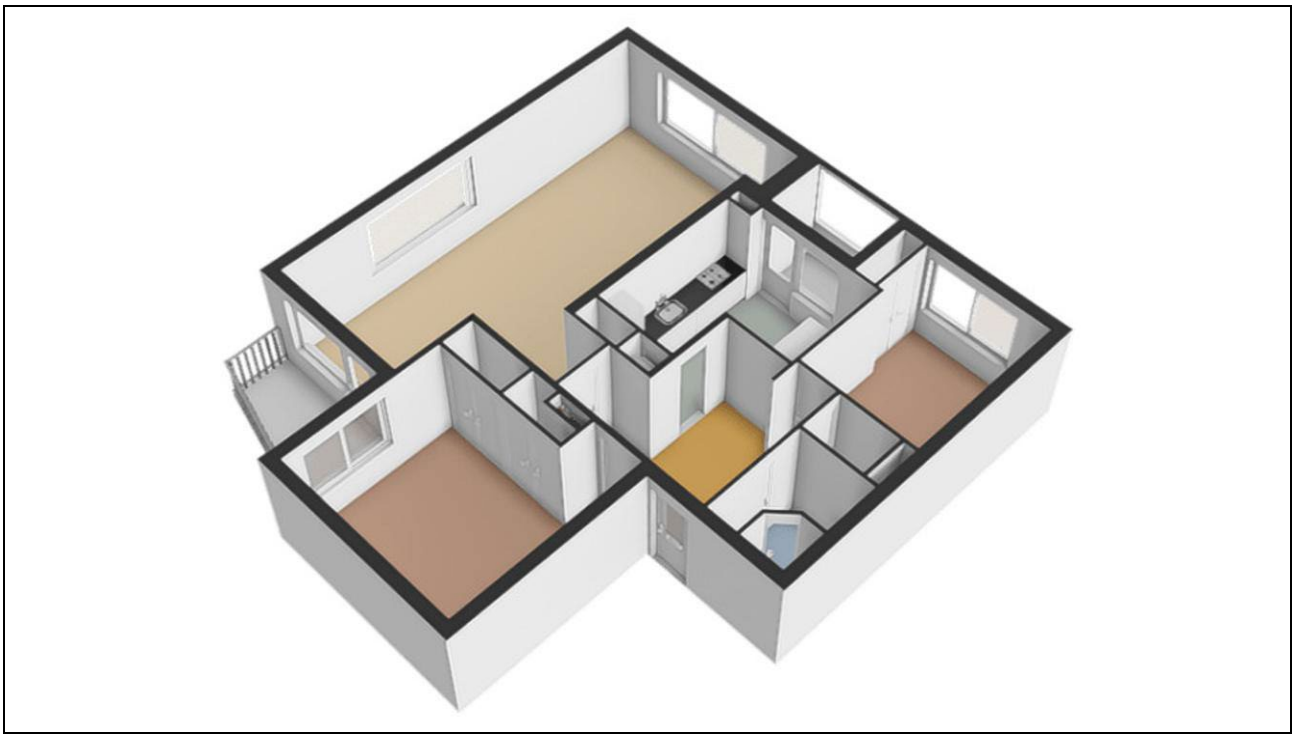
Plattegrond



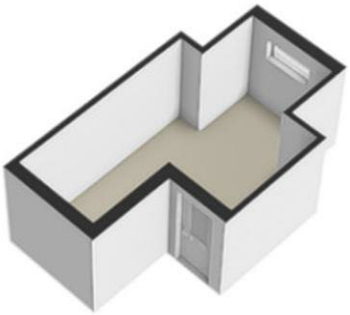
Plattegrond



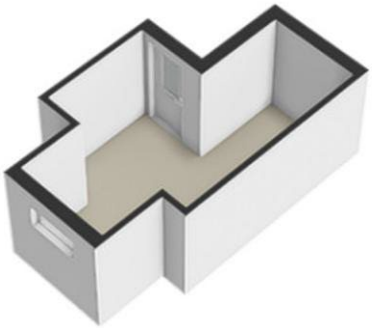
Plattegrond



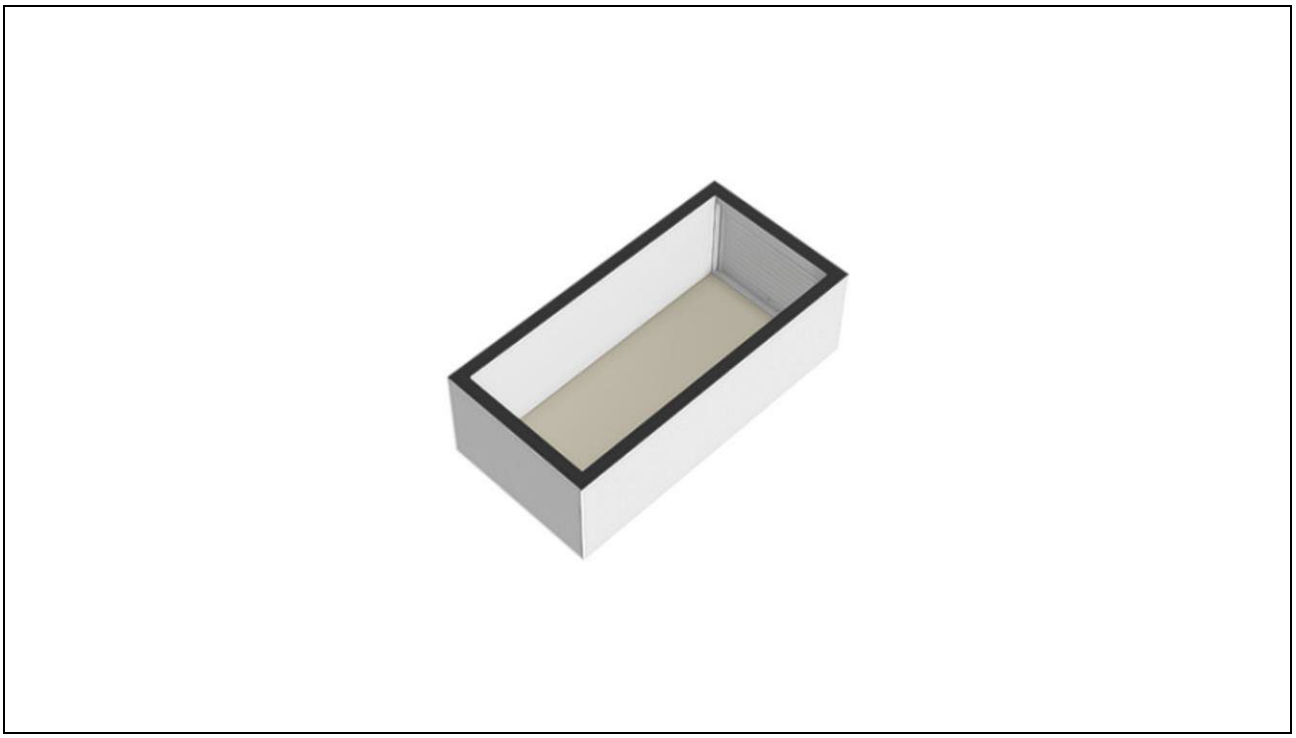
Plattegrond



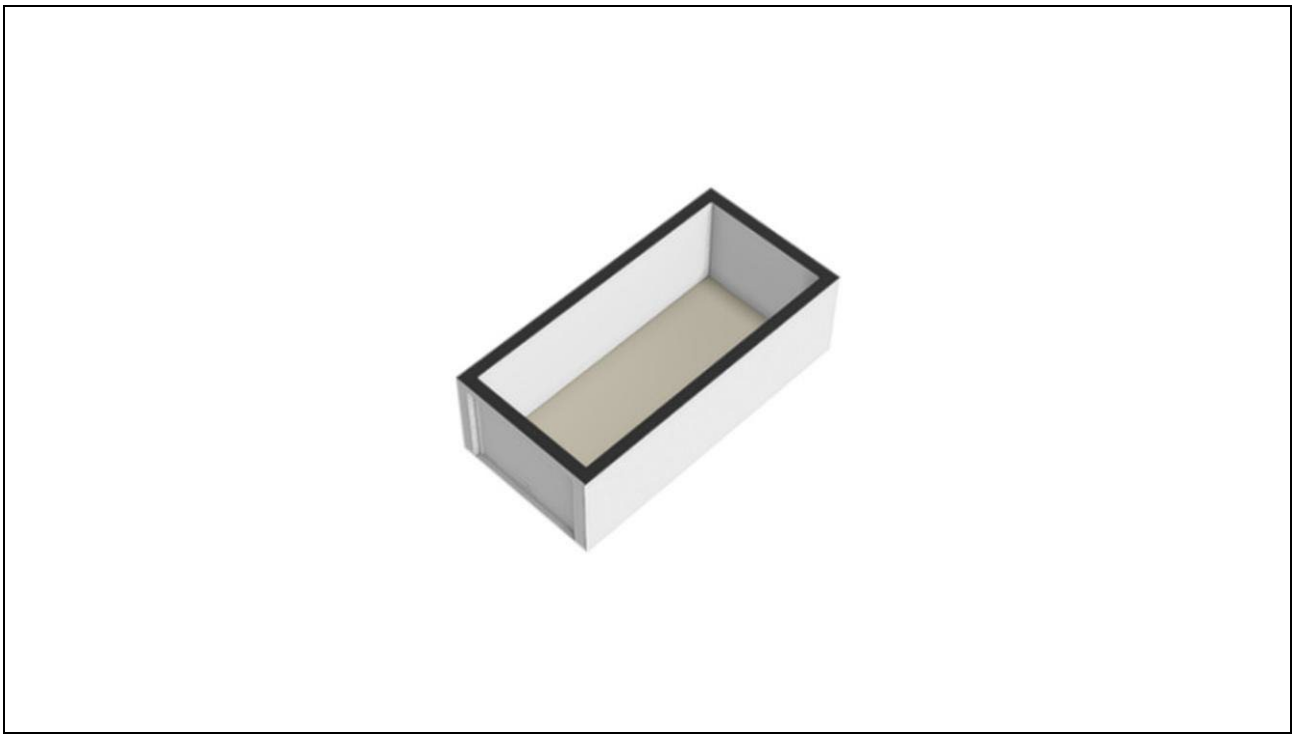
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Prins Hendriklaan 7 A
Postcode / Plaats	3743 KA BAARN
Gemeente	Baarn
Sectie / Perceel	L / 1400
Oppervlakte	m^2
Indexnummer	2+12
Aandeel	1/9
Omvang	Appartementsrecht of complex
Soort	Volle eigendom

Algemene informatie

Algemene informatie

De in onze verkoopbrochure opgenomen vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een **uitnodiging** tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juistheid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens, afbeeldingen en tekeningen. De koper heeft zijn eigen **onderzoeksplicht** naar alle zaken die voor de aankoop van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hijzelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopende makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Eventueel kan de makelaar van de koper de verantwoording van deze onderzoeksplicht dragen. **Om goed begeleid te worden bij de aankoop, adviseren wij potentiële kopers om een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.**

Wij werken met **Move.nl.**
Dit is een online woonplatform waarin veel informatie en documenten rondom de koop of verkoop van een woning digitaal uitgewisseld kunnen worden. Indien van toepassing, ontvangt u van ons een mail met inloggegevens voor uw persoonlijke Move.nl dossier.

Wij maken gebruik van de **standaard NVM-koopovereenkomst**. Dit betekent dat de daarin opgenomen bepalingen en voorwaarden automatisch op de met de koper te sluiten koopovereenkomst van toepassing zijn.
Bent u niet bekend met de inhoud van de standaard NVM-koopovereenkomst, geeft u dit dan voorafgaand aan de onderhandelingen aan. De makelaar kan u terzake dan tijdig informeren.

In deze koopakte wordt ondermeer opgenomen dat koper binnen 6 weken na de totstandkoming van de overeenkomst een **bankgarantie/waarborgsom** stelt/stort bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. Voorts geldt voor zowel koper als verkoper dat de wederpartij, bij het niet nakomen van de in de koopakte vastgelegde verplichtingen, een boete verbeurt ten bedrage van 10% van de koopsom.

Eventueel door de koper te maken **voorbehouden** (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Volgend op de mondelinge overeenstemming, dient, in overleg, maar zo spoedig mogelijk, de koopovereenkomst ondertekend te worden door partijen. Deze overeenkomst is pas **bindend** als zowel verkoper als koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Als particuliere koper heeft u een wettelijke bedenktijd van 3 dagen, waarin u zonder opgaaf van reden alsnog de koop kunt ontbinden. Het is verstandig om de ontbinding schriftelijk en/of per e-mail te doen. Deze bedenktijd geldt alleen voor de koper, niet voor de verkoper van de woning. De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Vóór de ondertekening van de koopovereenkomst kan de koper een erkend bouwtechnisch bureau inschakelen om de woning bouwkundig te laten **keuren** en eventueel de aanwezigheid van o.a. asbesthoudende materialen e.d. vast te stellen. De keuring is op kosten van de koper.

De keuze van de **notaris** ligt meestal bij de koper. (Tenzij er bij de verkoop sprake is van een boedelnotaris of projectnotaris. Dit wordt dan duidelijk bij de verkoop aangegeven.)
Wij nemen standaard de volgende tekst op in de koopakte:
“Indien de koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening komen van de koper, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.”

Bij verkoop van woningen die ouder dan 20 jaar zijn, nemen wij altijd de **ouderdomsclausule** in de koopakte op.
“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.”

Bij verkoop van woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, nemen wij altijd de **asbestclausule** in de koopakte op.
"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
Aan het eventueel slopen en (veilig) verwijderen van asbest zijn regels verbonden. Zie hierover de regels rond verwijderen asbest van de Gemeente Baarn."

Indien de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, bijvoorbeeld omdat het een woning is die verhuurd werd, dan nemen wij altijd de **niet-zelfbewoningsclausule** in de koopakte op.
"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 en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

Wij laten de woningen door een erkend bedrijf inmeten conform de **meetinstructies**.
In de koopakte nemen wij de volgende clausule op:
***"**De 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."*

Als makelaar hebben wij – net als bijvoorbeeld banken en notarissen – een wettelijke poortwachtersfunctie. Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (**Wwft**) zijn wij verplicht om een cliëntenonderzoek te doen en om ongebruikelijke transacties te melden.

Na ondertekening van de koopakte en het verstrijken van de bedenktijd, krijgt de koper **één keer de gelegenheid de woning te bezoeken** om bijvoorbeeld samen met een aannemer, keukenspecialist, schilder, etc**.** de benodigde werkzaamheden te inventariseren en/of maten te nemen. Deze afspraak wordt uiteraard in overleg met de verkopers gemaakt en onder voorwaarde dat de verkopers hiermee akkoord zijn.

Wenst u **nadere informatie**, dan verstrekken wij u die graag.
U bent van harte welkom op ons kantoor, maar u kunt ons natuurlijk ook even bellen of e-mailen.
Bos Makelaardij o.g.
Bosstraat 11
3742 CK BAARN
tel.: 035 5415141
info@bos-makelaardij.nl

Bezoek ook eens onze website: www.bos-makelaardij.nl
Hier vindt u ons actuele woningaanbod en uitgebreide informatie.
Ook kunt u er een **gratis zoekopdracht** voor ons eigen woningaanbod plaatsen.

*Bent u benieuwd naar de marktwaarde van uw woning? Laat u dan vrijblijvend informeren door een van onze ervaren makelaars. Vraag een **gratis waardebepaling** aan bij ons kantoor.*
Zo krijgt u een helder beeld van uw mogelijkheden en maakt u kennis met onze werkwijze.