

Wittelaan 8, Baarn

Vraagprijs € 1.625.000,- k.k.

Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966







Kenmerken

Woonoppervlakte	219 m²
Inhoud	915 m³
Perceeloppervlakte	975 m²
Bouwjaar	1978
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	B

Omschrijving

Bijzonder wonen in Hoog-Baarn

Sommige huizen zijn lastig in één hokje te plaatsen. Dit is er zo één. Vrijstaand, onder architectuur gebouwd en bijzonder praktisch ingedeeld. Een huis met veel licht, ruimte en privacy, op een geliefde plek in Hoog-Baarn.
Met 219 m² woonoppervlak, een perceel van bijna 1.000 m² en energielabel B is het bovendien een huis van formaat. Volop ruimte voor een gezin, prettig voor wie thuis werkt en dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond ook heel geschikt voor wie vooruit wil kijken.

Het huis kent bovendien een mooie geschiedenis. De eerste bewoners lieten het voor zichzelf bouwen, waarna de huidige bewoners hier circa veertig jaar met veel plezier hebben gewoond. Het is door de jaren heen goed onderhouden en verkeert in goede staat. Tegelijkertijd biedt het interieur alle ruimte om het naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

Ruimte die zich aanpast aan hoe je wilt wonen
De woonkamer is ruim, licht en sfeervol. De hoogteverschillen in het plafond versterken het ruimtelijke gevoel en dit zorgt samen met de grote raampartijen voor een prettige lichtinval. Door de royale afmetingen is er alle ruimte voor verschillende zithoeken. Rond de open haard ontstaat vanzelf een fijne plek om te zitten, terwijl elders in de kamer ruimte is voor een tweede zitgedeelte of leeshoek. Ook een grote eettafel vindt hier moeiteloos zijn plek.
Aansluitend ligt de eetkeuken. Een praktische en lichte ruimte met plaats voor een tafel, prettig voor het dagelijkse gebruik. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.

Daarnaast is er een werkkamer met uitzicht op de tuin, met aansluitend een ruime slaapkamer en een eigen badkamer. Daarmee is gelijkvloers wonen hier nu al mogelijk. Maar deze indeling biedt meer mogelijkheden: een rustige thuiswerkplek, een gastenverblijf of juist een eigen gedeelte voor ouders of opgroeiende kinderen. De ruime hal, het toilet en de meterkast maken deze verdieping compleet.
Vanuit de hal leidt een trap naar het ruime souterrain. Een heerlijke extra ruimte die zich gemakkelijk laat gebruiken als speel- of chillruimte, tafeltenniskamer, sportruimte of hobbyplek. Juist zo'n ruimte die in de loop van de jaren steeds weer een andere functie kan krijgen.

Op de verdieping zijn vier slaapkamers en een tweede badkamer met bad, toilet en dubbele wastafels. Bijzonder is de lichte overloop met toegang tot een eigen terras. Ook hier spelen licht en buitenruimte een belangrijke rol.

Een huis met een heel eigen signatuur
Wie hier binnenstapt, ziet geen standaard jarenzeventigwoning. Daarvoor zijn het ontwerp, de lichtinval en de indeling te eigenzinnig. Wel is er ruimte om te moderniseren en het huis opnieuw aan te laten sluiten bij de woonwensen van nu.

Voor een gezin betekent dat 5 slaapkamers, meerdere werk- en leefruimtes en volop plek om samen én apart te kunnen wonen. Voor wie vooruitkijkt, is juist de mogelijkheid om volledig op de begane grond te wonen aantrekkelijk – zonder afstand te doen van ruimte voor logés, kinderen, hobby's of werk.

Een bijzonder ontworpen huis op een bijzondere plek. Met een goede basis, een flexibele indeling en alle ruimte om er opnieuw een eigentijds thuis van te maken.

Omschrijving

Buiten
Het huis ligt enigszins beschut op een perceel van bijna 1.000 m². Aan de voorzijde ligt een ruime, groene voortuin die het huis vanaf de weg deels aan het zicht onttrekt. De tuin biedt daarom tegelijkertijd meer ruimte en mogelijkheden dan je op het eerste gezicht zou verwachten. De brede oprit biedt plaats aan meerdere auto's.
Ook aan de achterzijde is er volop buitenruimte. De tuin ligt op het westen en beschikt over een royaal terras: een fijne plek om na het werk nog lang buiten te zitten, met ruimte voor een grote eettafel en verschillende zitplekken. De omvang van het perceel, het groen rondom en de beschutte ligging zorgen voor een prettige combinatie van vrijheid en privacy.

Een geliefd deel van Baarn
De ligging in Hoog-Baarn is zonder twijfel een van de sterke punten. Een groene, ruim opgezette woonomgeving met fraaie lanen en volop ruimte, terwijl veel voorzieningen dichtbij zijn.
De Baarnse bossen en Landgoed Groeneveld liggen vrijwel om de hoek. Ideaal voor een rondje met de hond, hardlopen of mountainbiken. Via het bekende 'kippenbruggetje' fiets je zo door het bos richting het Bosbad, de tennisclub en Lage Vuursche. Ook het centrum van Baarn ligt op korte fietsafstand.
Het NS-station ligt op loopafstand en biedt goede verbindingen met onder andere Amsterdam, de Zuidas, Schiphol, Utrecht en Amersfoort. Met de A1 en A27 in de nabijheid is Baarn bovendien uitstekend bereikbaar met de auto.



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.





















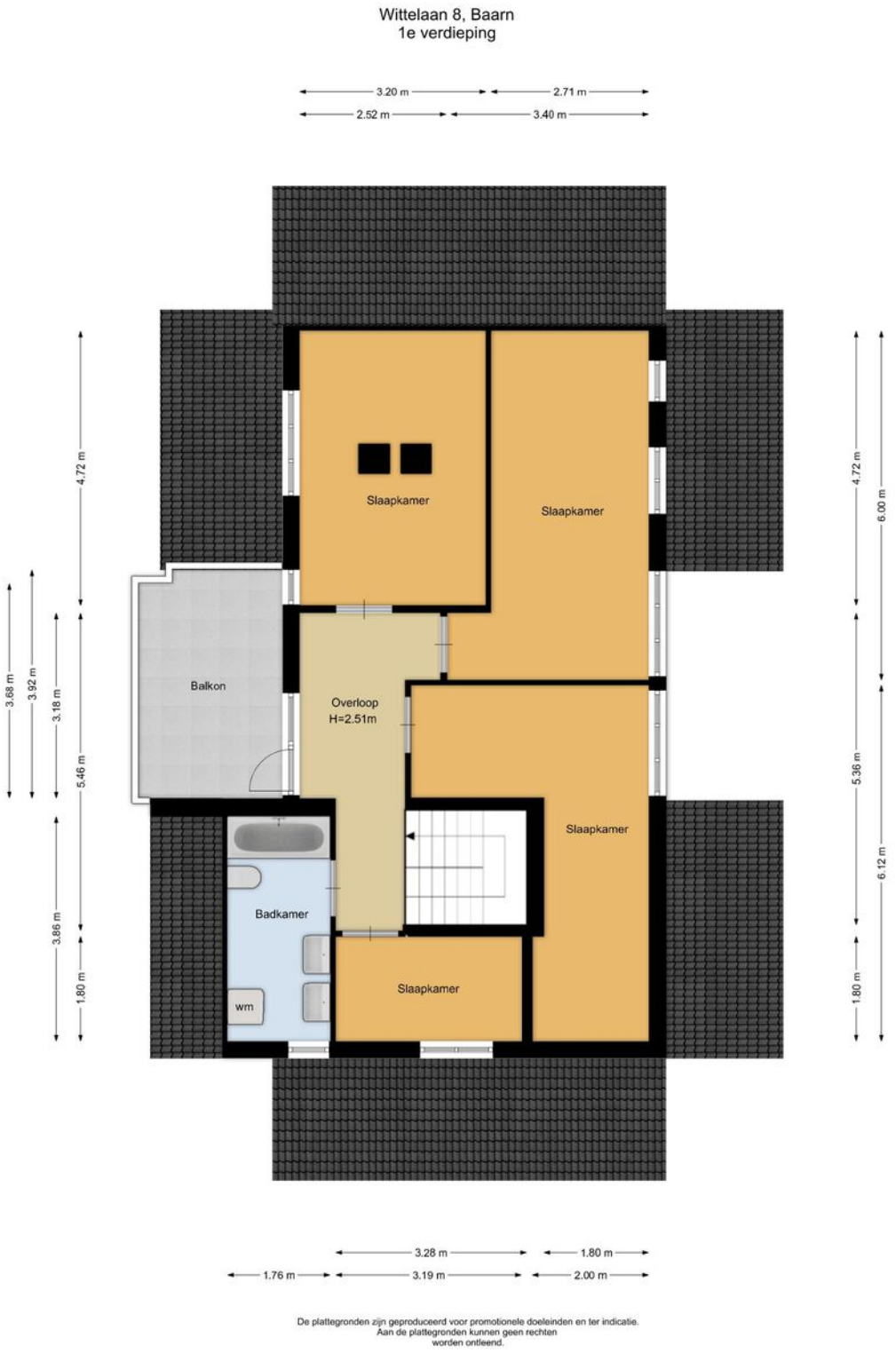

Miele







Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.







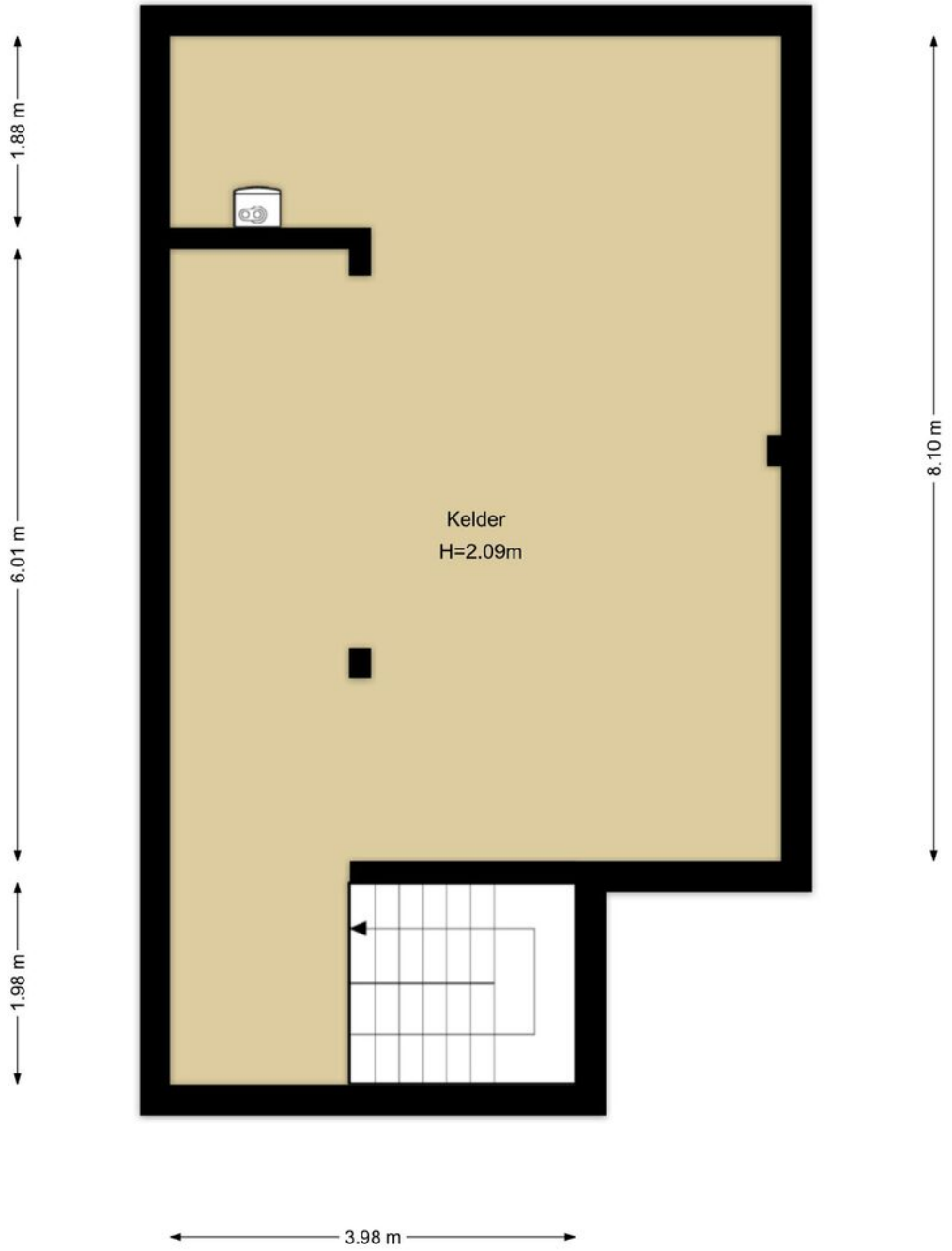






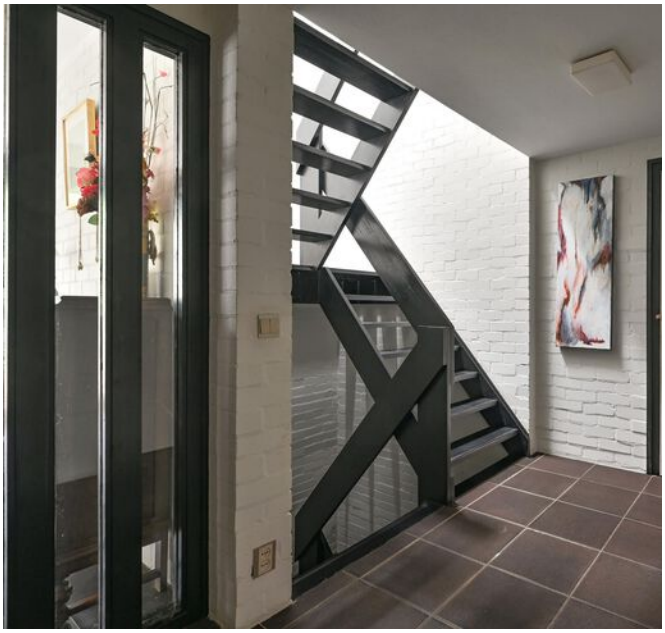
Plattegrond

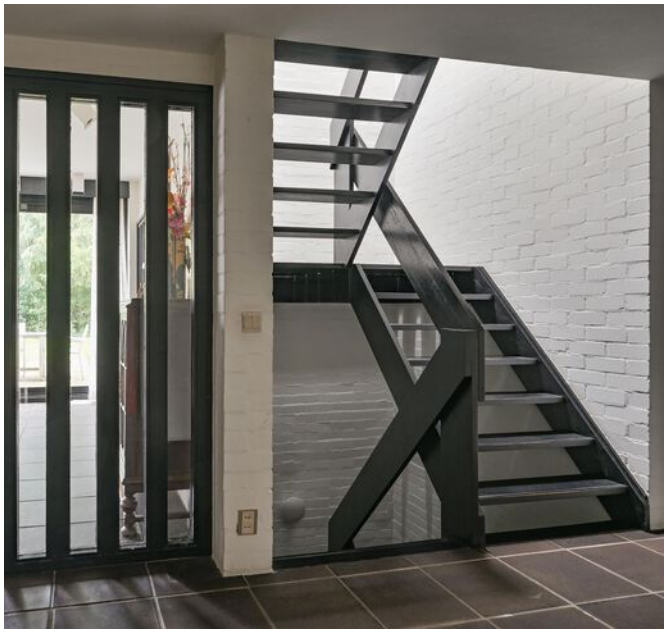
Wittelaan 8, Baarn
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.


HEEMSKERK
ROI '82
HEEMSKERK





Plattegrond













Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wittelaan8



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Baarn
Sectie	K
Perceel	1475

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.

kadaster

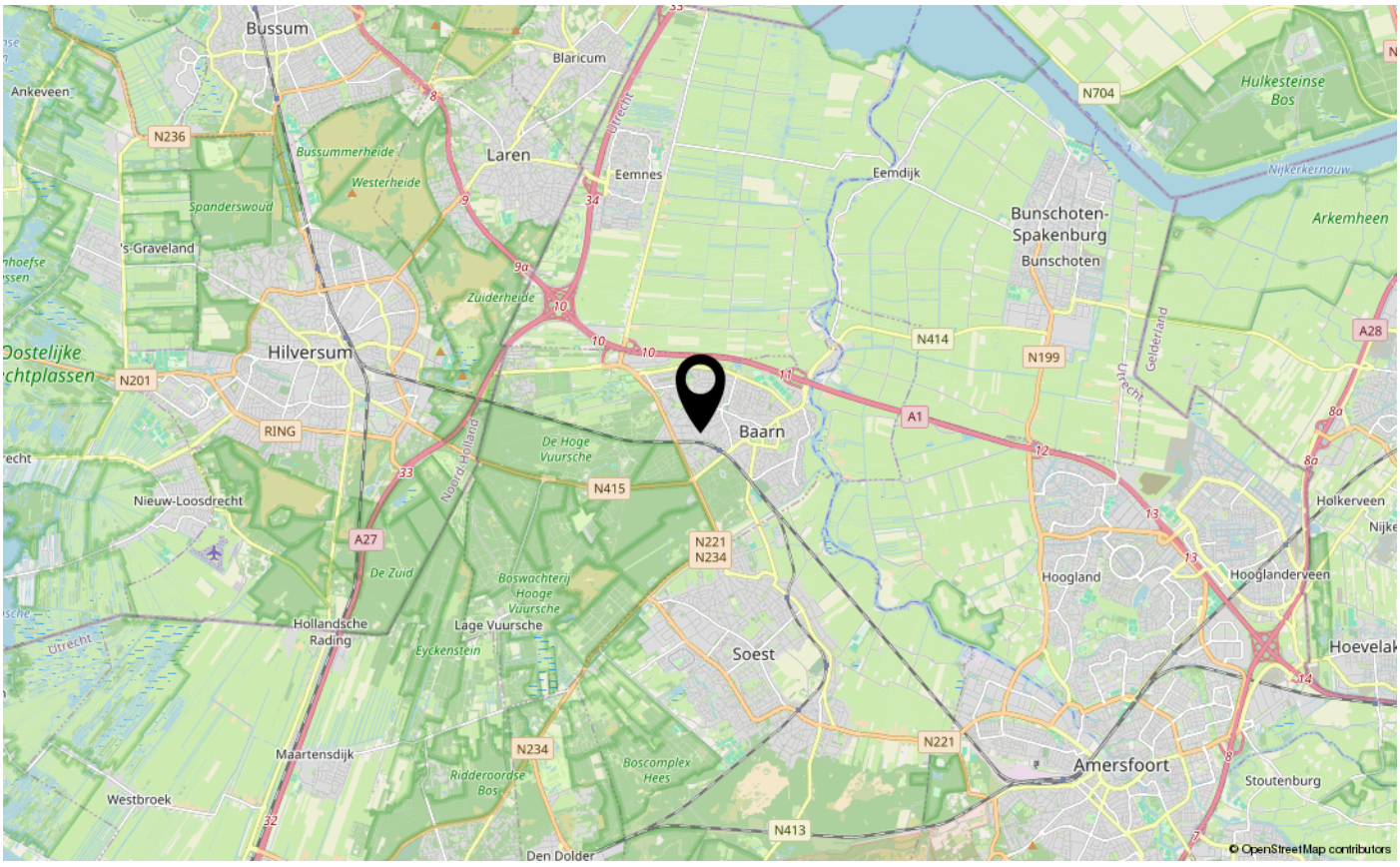
Locatie



Wilhelminapark

Het Wilhelminapark is gesitueerd tussen de Gerrit van der Veenlaan, Wilhelminalaan en Ferdinand Huycklaan. De wijk 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, ruime tweekappers en een enkel appartementencomplex.
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, Wittelaan.



Clausules

Ouderdom
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 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.

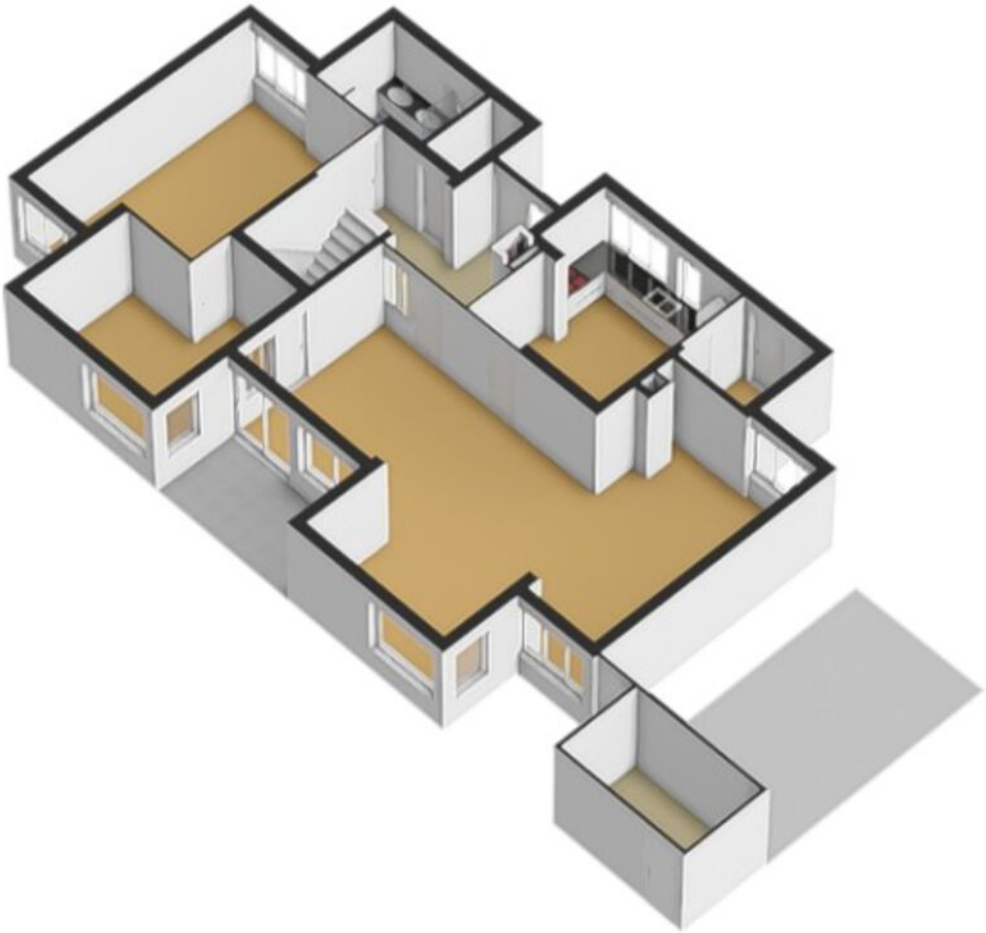
Asbest
Het is de verkoper niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart 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.

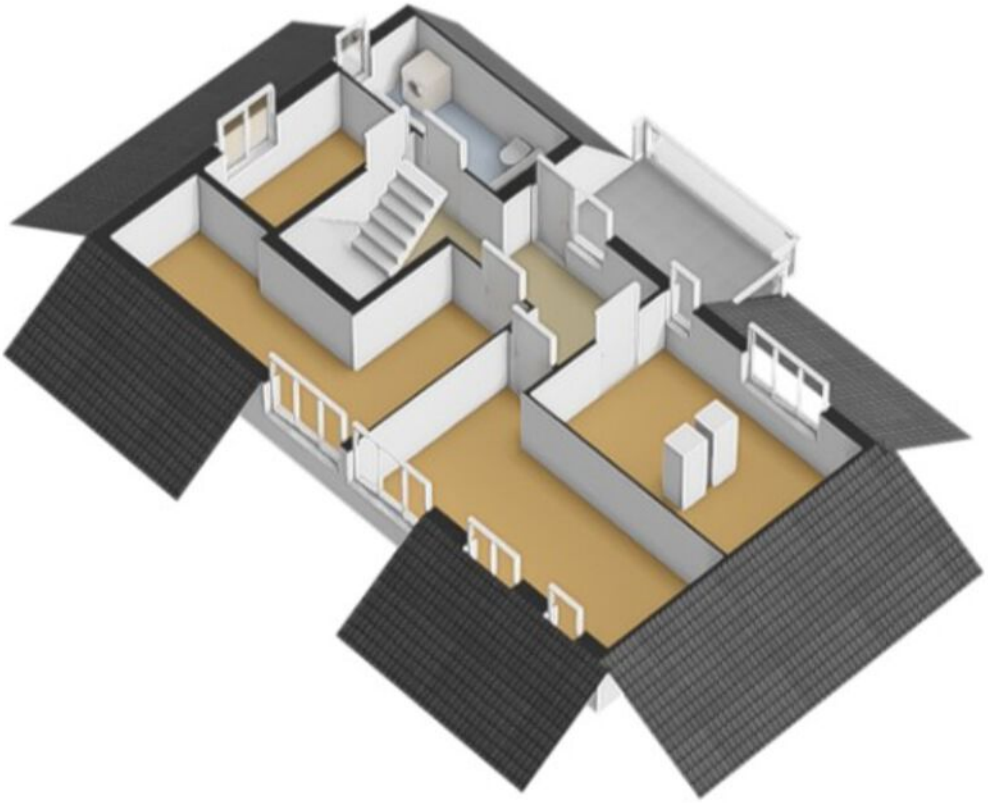
Nooit gewoond
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk 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.

Bouwkundige keuring
In opdracht van verkoper heeft Homekeur op 11 augustus 2026 een bouwkundige keuring verricht. Dit rapport is ter hand gesteld aan koper, dit ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht.

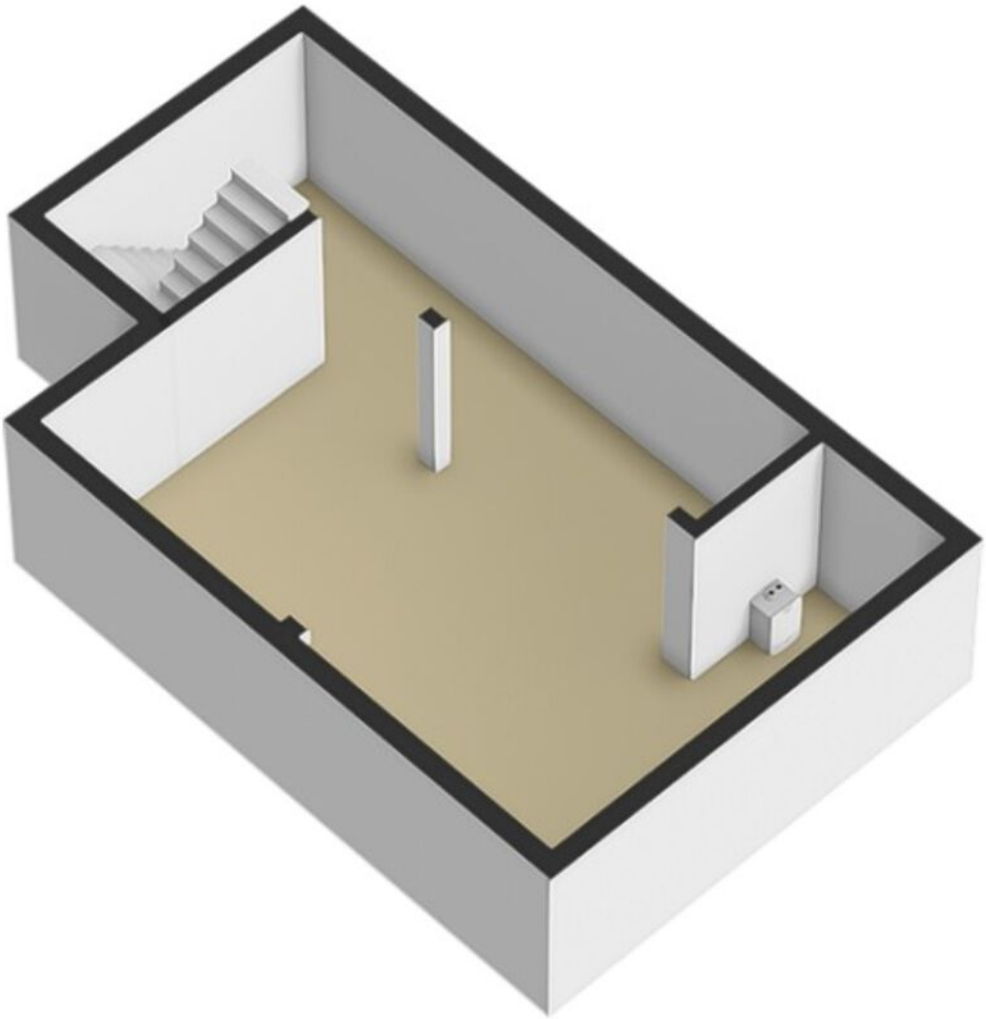
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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.

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