



www.julianalaan4-201.nl

Julianalaan 4-201, Baarn

Vraagprijs € 460.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	106 m ²
Inhoud	266 m ³
Bouwjaar	1985
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	C



Omschrijving

Kleiner en makkelijker wonen, in dit royale 3-kamerappartement van 106m² maakt u deze stap met veel plezier.

Dit appartement heeft eigenlijk alles om comfortabel te wonen in een prachtig appartementencomplex met de bekende monumentale toren van Berlage. De indeling van het appartement is gunstig: de royale woonkamer, twee balkons, de ruime hal, eetkeuken en de twee goede slaapkamers gaan u veel woonplezier geven!

Indeling appartement

Entree, ruime hal met meterkast en kast met cv-opstelling, grote berging met aansluiting voor de wasmachine, toilet met fontein en grote garderobekast. De L-vormingen woonkamer is royaal en heeft toegang tot een groot terras, aangrenzend ligt de eetkeuken en een werk-/slaapkamer met toegang naar het tweede terras. De hoofdslaapkamer is ruim en heeft eveneens toegang naar het terras. De badkamer is voorzien van een douche, 2e toilet en wastafel.

Het appartement is de afgelopen twintig jaar met veel plezier bewoond en dient op een aantal punten gemoderniseerd te worden (o.a. keuken, badkamer, stoffering).

Kenmerken

- Het appartement heeft een eigen parkeerplaats en berging in de onderbouw
- Het appartement ligt op de tweede en tevens bovenste woonlaag
- Vanuit de lift komt u rechtstreeks in de parkeergarage
- De cv-ketel is uit 2013 en is in 2022 onderhouden
- De servicekosten bedragen € 381,95 per maand
- Oplevering in overleg



Résidence Prins Hendrikpark

Het oorspronkelijke gebouw kent een rijke historie. Gebouwd in 1887 als kuuroord voor de elite en onder de Baarnars nog steeds bekend als Het Badhotel. In 1983 is het hotel gesloopt en alleen de markante toren van Berlage met fraaie hoofdentree behouden gebleven. In 1984 zijn in de nieuwbouwwitbreiding 54 comfortabele appartementen gerealiseerd. De monumentale Toren en de fraaie parktuin aan de voorzijde met de door oude bomen omzoomde oprijlaan zijn nog steeds bepalend voor de bijzondere sfeer van het appartementengebouw. Gemeenschappelijke voorzieningen: 5 liften, gezelschapsruimte (in de Toren), wijnkelder, fietsenstalling en wasruimte.

Voorzieningen:

- Centrale entreehal, beveiligde hoofdentree met videofoon, 5 liften
- Ondergrondse parkeerkelder met parkeerplaatsen, bergingen, centrale plaats voor afvalcontainers en gemeenschappelijke fietsenstalling.
- Kleine wasserette en ruimte voor de technische commissie.
- Gemeenschappelijke parktuin aan voor- en achterzijde met wandelpaden en zitjes.
- Gezelschapsruimte boven in de Toren van Berlage waar onder meer bridge, gymnastiek en vergaderingen georganiseerd worden. Deze ruimte kan ook privé gereserveerd worden voor bijvoorbeeld het vieren van een verjaardag met familie en vrienden.

VVE Residentie Prins Hendrikpark

- Actieve en gezonde vereniging van eigenaren
- 2 maal per jaar VVE-vergadering.
- Servicekosten bestaan o.a. uit: onderhoud gebouw, glasbewassing, tuinonderhoud, opstal- en glasverzekering, schoonhouden algemene ruimtes, verlichten gemeenschappelijk ruimtes en waterverbruik.
- Servicekosten € 381,95 per maand, inclusief alle bovenvermelde kosten en service.













Locatie



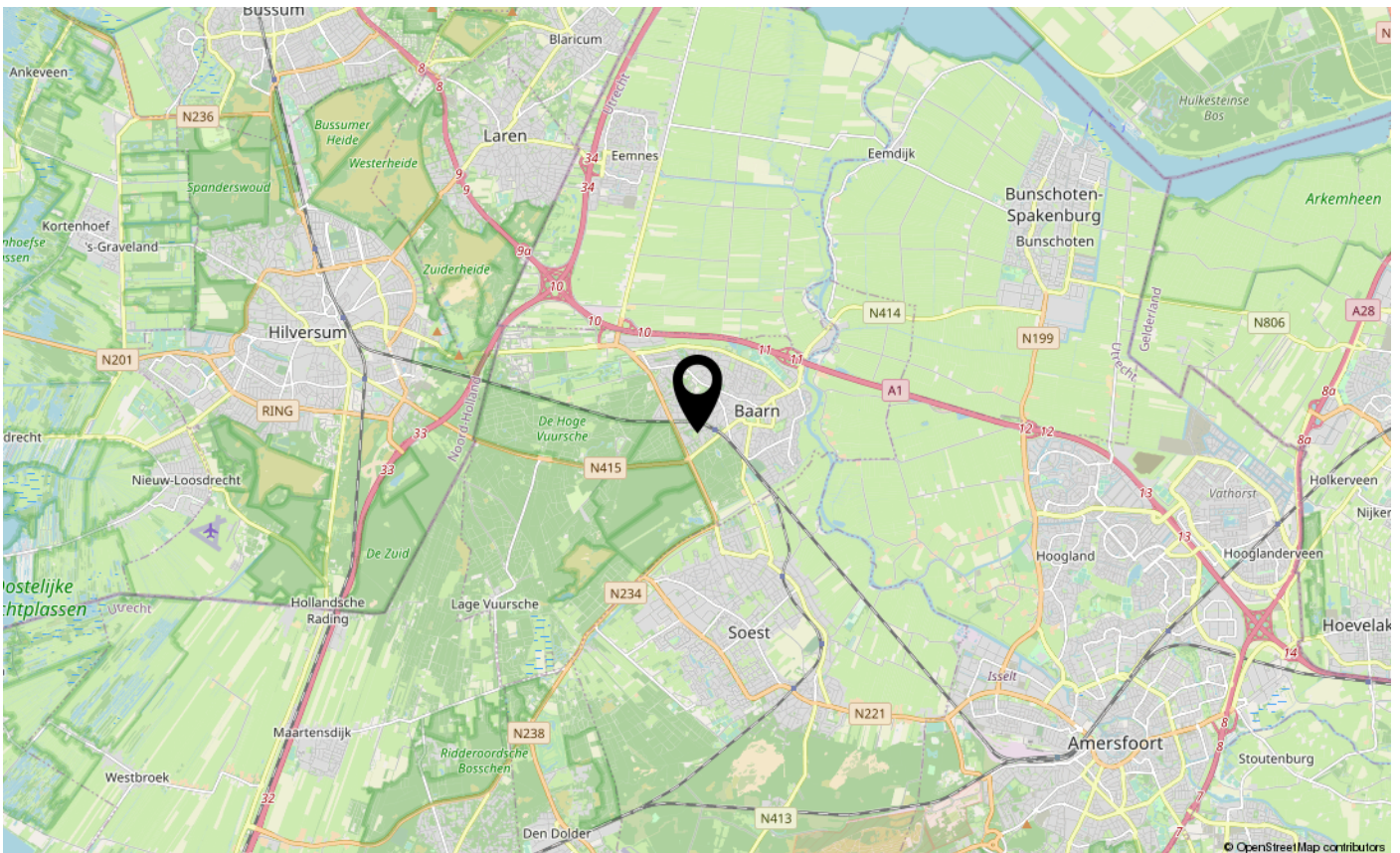
Prins Hendrikpark

Het Prins Hendrikpark is gesitueerd tussen de rechterzijde van de Luitenant Generaal van Heutszlaan, de Amsterdamsestraatweg en de Prinses Marielaan. De lanen zijn breed opgezet en er staan veel oude bomen. Er wonen veel gezinnen en ouderen in deze wijk.

Type woningen: voornamelijk vrijstaande woningen, bungalows en appartementencomplexen. Aan de Generaal Van Heutszlaan staan diverse kantoorpanden uit begin vorige eeuw. De woningen zijn uit diverse bouwperiodes.

Voorzieningen: het Station NS, de bossen en restaurant de Generaal zijn op loopafstand. Deze wijk ligt gunstig ten opzichte van de scholen, de uitvalswegen en het centrum.

Straten: o.a. Prinses Marielaan, Prinses Irenelaan, Bruglaan, Julianalaan.



Plattegrond



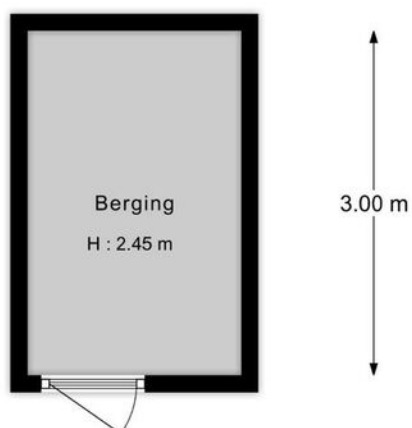
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose



Plattegrond

Berging

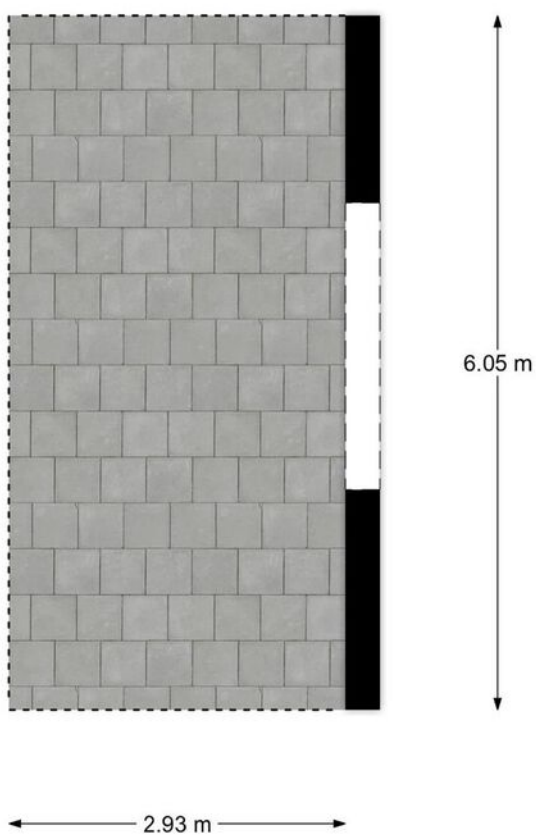
← 1.86 m →



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Parkeerplaats



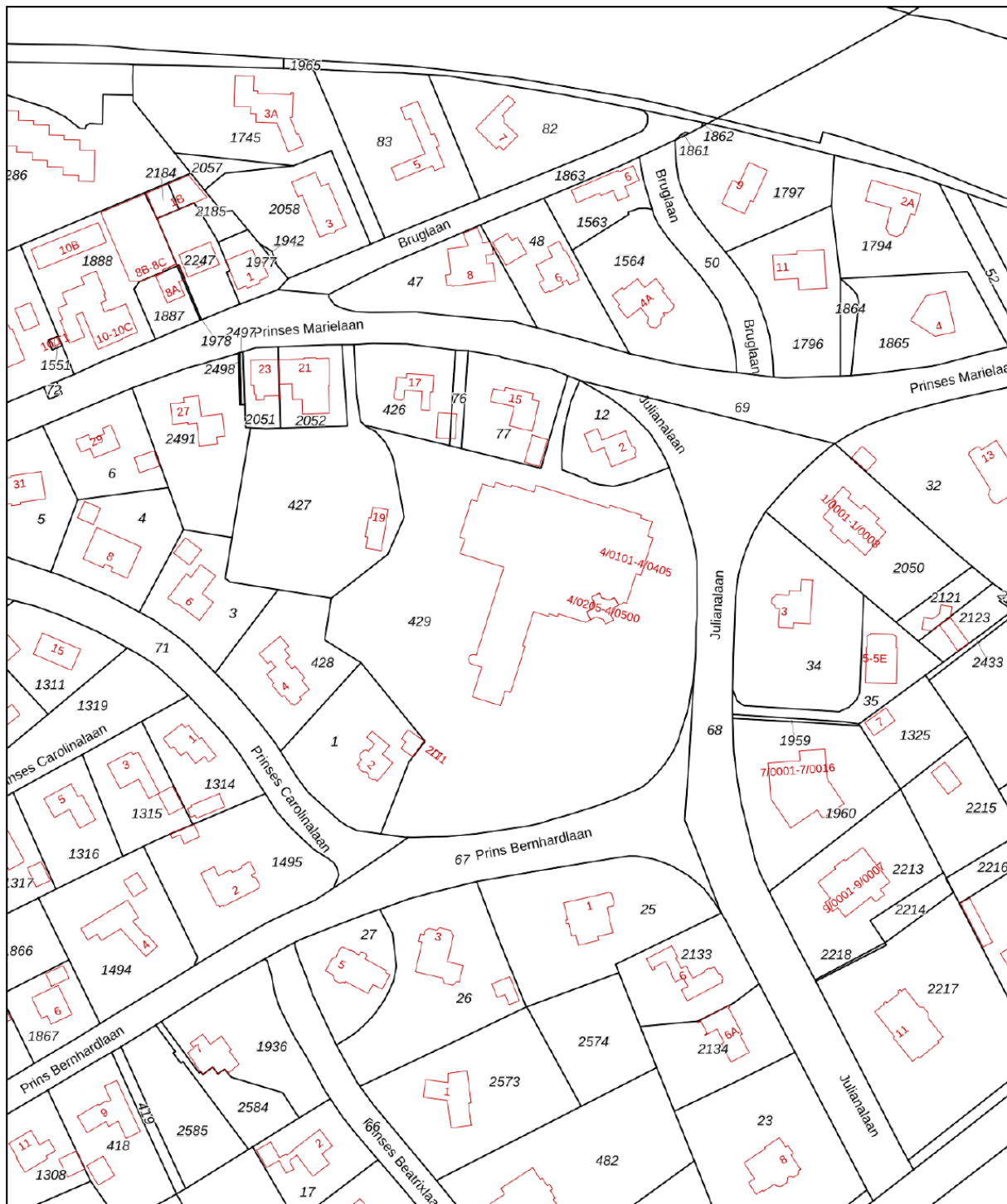
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 429</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 429</p>	
---	--	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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'.

Vorbehoud 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 verkopers hiermee akkoord gaan.

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 koopovereenkomst'. 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.



Clausules

Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het appartement/complex meer dan 36 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwere appartementen/complexen.

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.

Asbest

Het is de verkoper niet bekend of in het appartement en/of het gebouw met erf en grond waarvan het appartement deel uitmaakt asbest is verwerkt. In het appartement en/of het gebouw met erf en grond kunnen asbesthoudende stoffen/materialen verwerkt zijn. De kosten van verwijdering van eventueel in het appartement en/of het gebouw met erf en grond waarvan het appartement deel uitmaakt aanwezige asbesthoudende stoffen/materialen komen voor rekening en risico van koper. In het geval van verwijdering dienen door de koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit het desbetreffende appartement en/of het gebouw met erf en grond waarvan het appartement deel uitmaakt kan voortvloeien.

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 eetuikkomsten 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.

Bouwkundige keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te laten inspecteren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.





Van Berkum

MAKELAARS SINDS 1966

"Ruim 20 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."

Patricia van Berkum RMT
directeur/eigenaar

Laanstraat 91
3743 BD Baarn

Tel. 035-5418445
info@vanberkummakelaars.nl

www.vanberkummakelaars.nl

