



[www.emmalaan6b.nl](http://www.emmalaan6b.nl)

## Emmalaan 6 B, Baarn

Vraagprijs € 2.995.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966





DE SEVEN GESIGTEN



## Kenmerken

Woonoppervlakte	512 m <sup>2</sup>
Inhoud	2136 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1996 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1921
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	6
Energie label	G





# Omschrijving

---

Hoog Baarn, 'De Seven Gesigten'.

Stijlvol landhuis "De Seven Gesigten", fraai gelegen op een van de mooiste locaties aan de Wilhelminavijver. Het landhuis is 1921 gebouwd naar een ontwerp van architect Roodenburgh, ondermeer bekend als architect van het voormalige Ajax stadion aan de Middenweg te Amsterdam. Het 'Prinsenbergje' in de achtertuin bood begin vorige eeuw uitzicht op zeven stadsgezichten en het bergje is bewaard gebleven als bewijs van de rijke historie van deze bijzondere plek.

Dit royale landhuis met een woonoppervlak van ruim 500 m<sup>2</sup> wordt omringd door een vrije tuin (1.996 m<sup>2</sup>) en is aan de voorzijde voorzien van een rondgaande oprijlaan met 2 elektrisch bedienbare inrijpoorten. Het geheel biedt een fijne combinatie van ruimte, rust, wooncomfort en optimale privacy. Dit landhuis is in de loop der jaren in stijl gerenoveerd en uitstekend onderhouden. Het huis ademt de grandeur van de 20-jaren met het comfort van de 21e eeuw. Een prachtige kans om één van de mooiste villa's van Baarn te kopen!

De ligging is gunstig: op loopafstand van NS-station, het gezellige dorpscentrum, scholen, de wandelbossen en natuurlijk binnen 30 c.q. 20 autominuten vanaf Amsterdam en Utrecht.

Het landhuis

Indeling:

Entree met vestibule en toilet, voorname ontvangsthall met open haard (gas) en imposant trappenhuis, ruime werkkamer aan de voorzijde, royale living (ca. 70 m<sup>2</sup>) met open haard (gas) met openslaande deuren naar een groot terras, grote tuinkamer (ca. 40 m<sup>2</sup>) met openslaande deuren naar de tuin, woonkeuken met handgemaakte kasten en complete inbouwapparatuur, bijkeuken/schuur, pantry, royale provisie-/wijnkelder en berging.

Via een fraaie bordestrap naar 1e verdieping met overloop, 5 grote slaapkamers, 3 complete badkamers, werkkamer en groot terras.

Tweede verdieping: royale lichte zolderetage met fraaie balken in zicht, slaapkamer met badkamer v.v. sauna, toilet en inloopdouche, inloopkastenkamer.

'Wonen aan de vijver'

Het huis kijkt aan de voorzijde uit op de eigen tuin en de Wilhelminavijver, waar vele kinderen hebben leren schaatsen. Deze lommerrijke vijver, een historische 'plas' uit 1896/97, wordt geflankeerd door oude bomen en er ligt een wandelpad rondom. De monumentale huizen bij de Wilhelminavijver zijn stuk voor stuk adembenemend, niet in de laatste plaats vanwege de toegepaste bouwstijlen; geen huis is hetzelfde.

De vijver met de omringende villa's en landhuizen op hun royale percelen is één van de meest begerenswaardige plekken van Baarn en misschien wel de mooiste.

Scholen, het centrum en het NS-station liggen op enkele minuten fietsen, de bossen van Groeneveld liggen op loopafstand.

Baarn is een villadorp op de grens van de provincies Utrecht en Noord-Holland; aan de ene kant begrensd door de rivier de Eem, aan de andere kant door uitgestrekte wandelbossen. Baarn heeft een gezellig centrum, veel (sport)verenigingen en goed aangeschreven basis- en middelbare scholen. Het is niet zo verwonderlijk dat steeds meer gezinnen hier neerstrijken.



# Plattegrond



"De afgebeelde plattegrond is een voorbeeld van een mogelijk ontwerp. Het is niet gebonden aan de afgebeelde afmetingen."   
 Van Renswoude & Woning Revisie













# Plattegrond



"De afgepaste binnenruimte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid getoetst, echter biedt geen garantie en is uitsluitend een richtlijn, niet verbindend worden!"  
Van Rossum & Woning Doornik







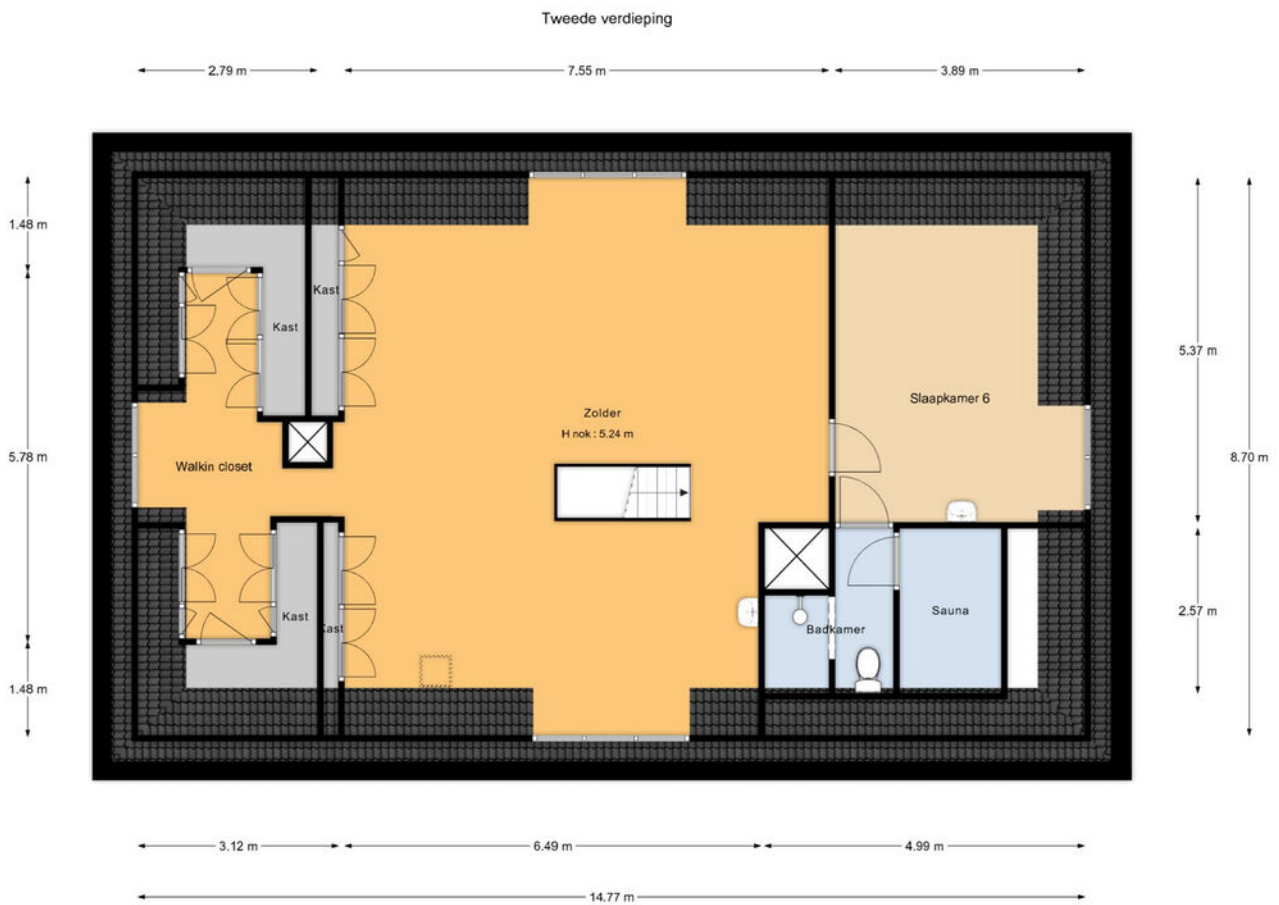
## Eerste verdieping

Wat een overloop! En wat een ruimte!

Op deze verdieping zijn er 5 slaapkamers en drie badkamers.



# 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







# Locatie

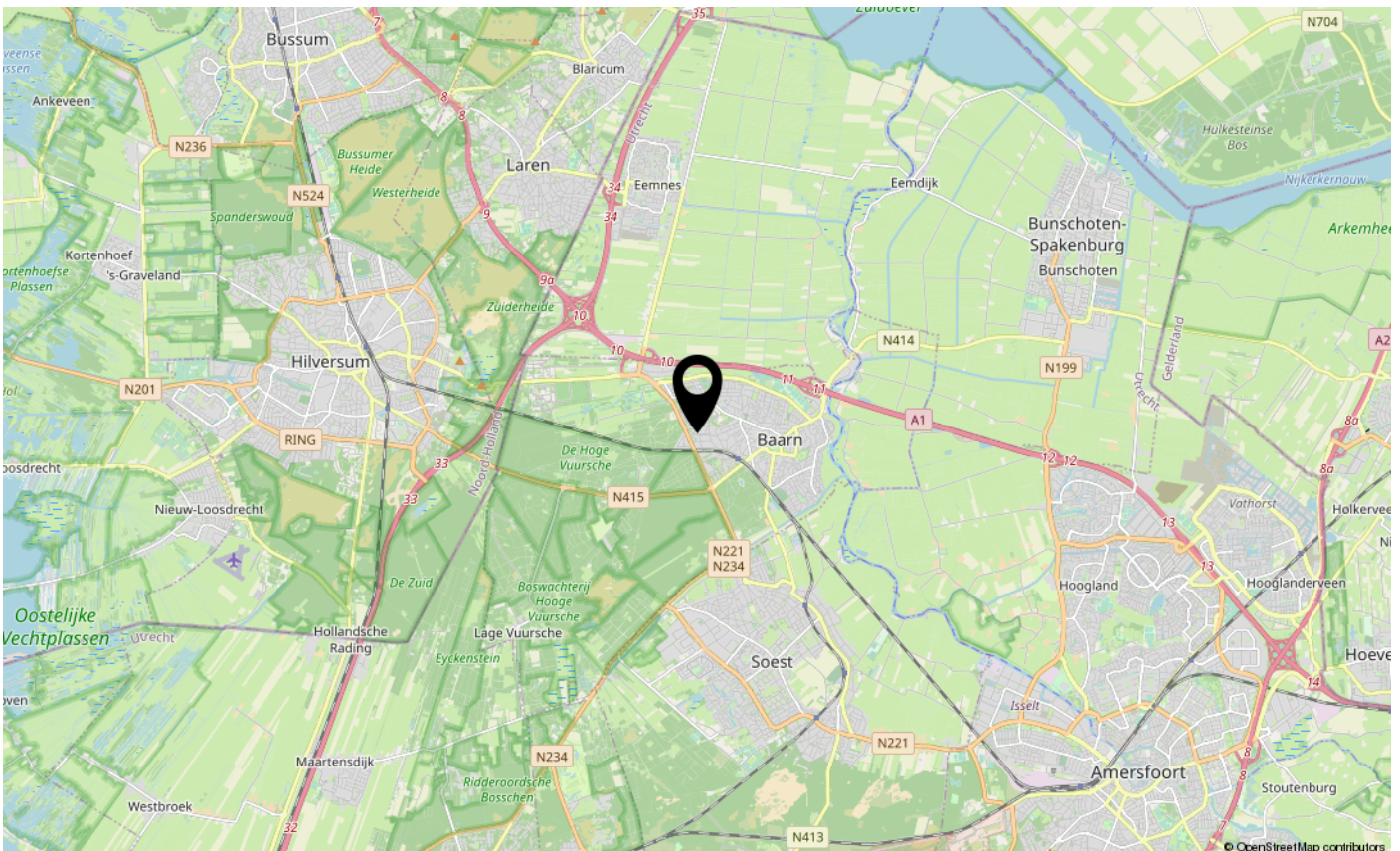


Het Wilhelminapark is gesitueerd tussen de Gerrit van der Veenlaan, Wilhelminalaan en Ferdinand Huycklaan. De wijk is ruim opgezet, er staan veel oude bomen en de straten zijn breed. Dit is een aangename en rustige wijk om te wonen. Het wordt ook wel “Hoog Baarn” genoemd omdat het hoger ligt dan de rest van Baarn. Middelpunt is de Wilhelminavijver. Er wonen in deze wijk veel gezinnen en ouderen.

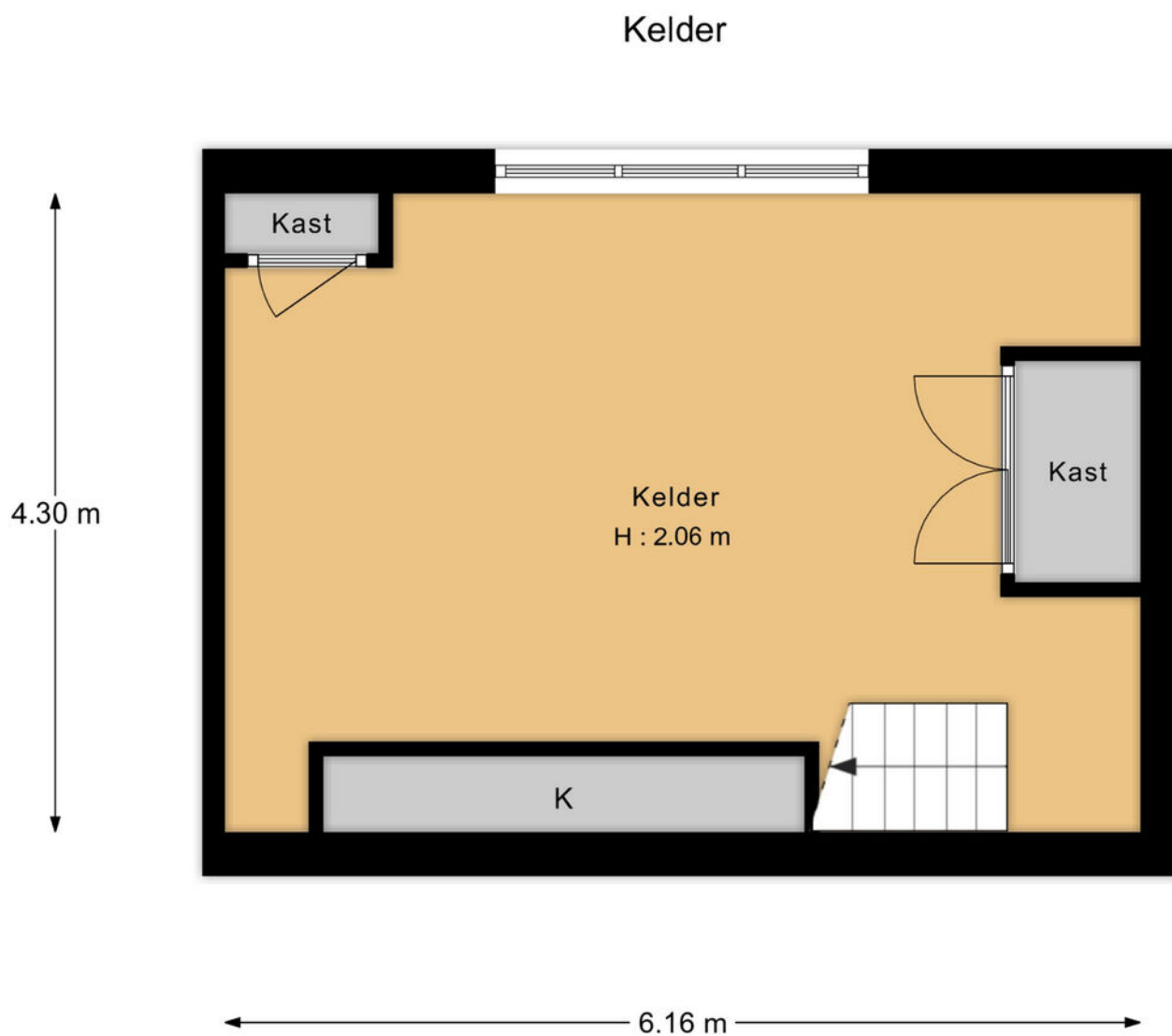
Er staan voornamelijk vrijstaande villa's uit begin vorige eeuw, een appartementencomplex en een enkel kantoorpand.

Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loop-/fietsafstand. Het ligt centraal ten opzichte van scholen. Uitvalswegen naar de A1 en de A27 zijn vlakbij. De bossen liggen op loopafstand.

Straten: o.a. Wilhelminalaan, Hertog Hendriklaan, Emmalaan, Van Reenenlaan.



# Plattegrond

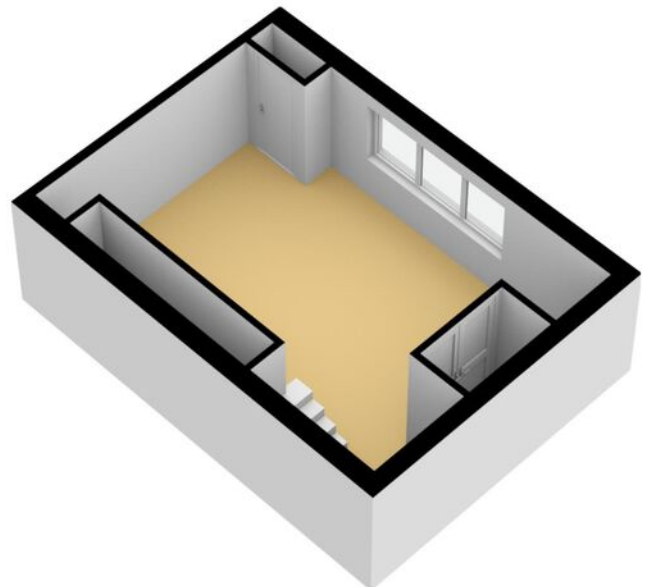
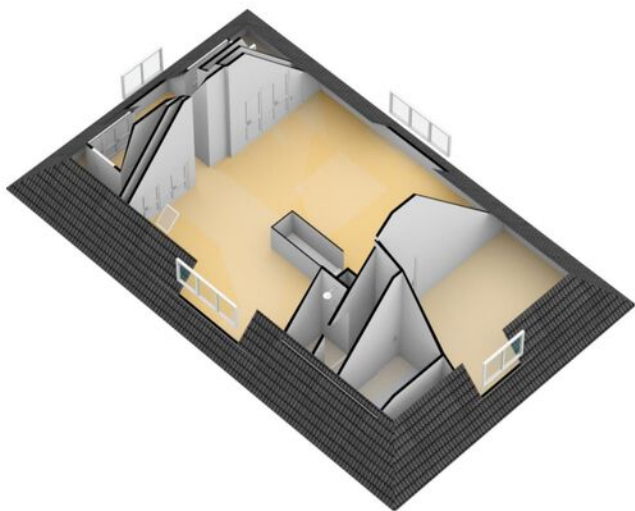
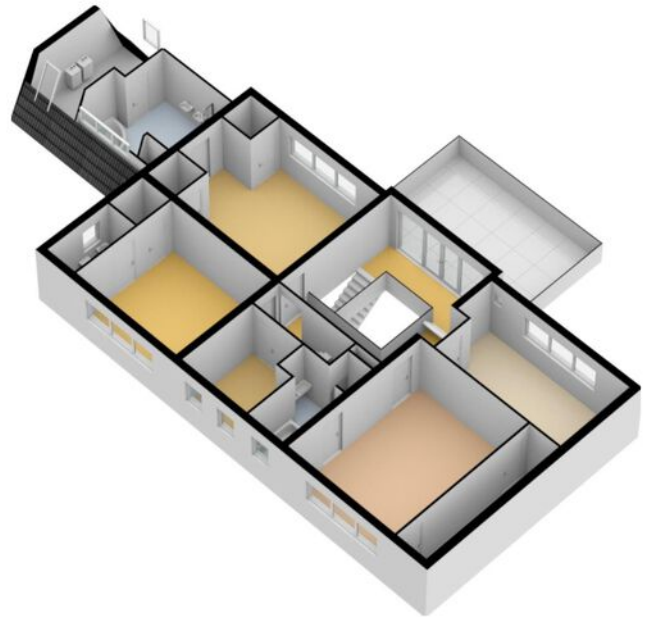
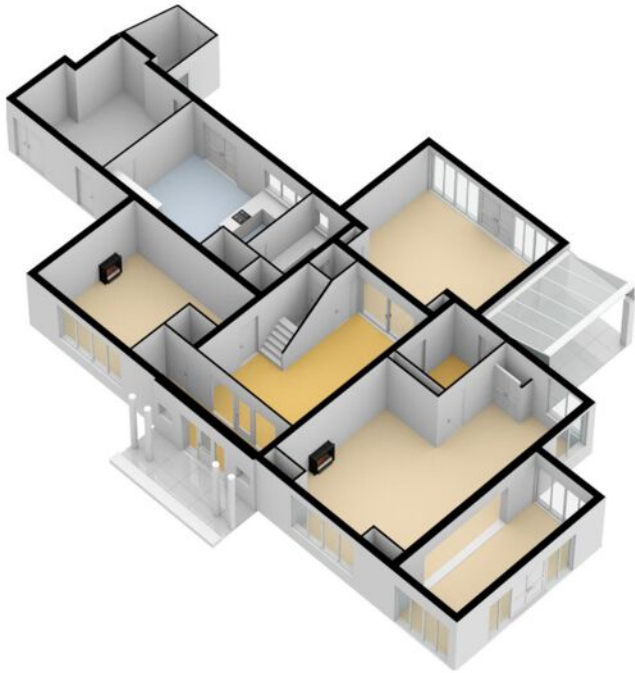


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegronden

---



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emmalaan 6-B



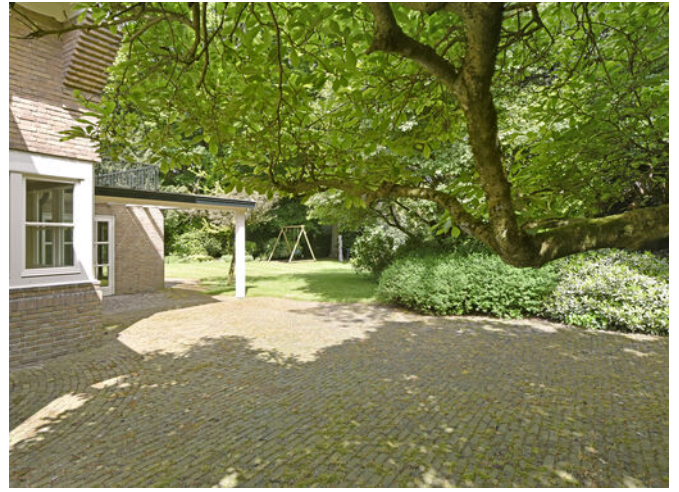
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1697	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2022  
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'.

## 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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 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 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.

## Bouwkundige keuring

Koper is in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige keuring te laten verrichten. 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](http://www.vanberkummakelaars.nl)

