



[www.eemstraat19.nl](http://www.eemstraat19.nl)

## Eemstraat 19, Baarn

Vraagprijs € 750.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966





## Kenmerken

---

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 134 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 556 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 2010               |
| Aantal kamers      | 4                  |
| Aantal slaapkamers | 3                  |
| Energie label      | A                  |



# Omschrijving

---

Ervaar de unieke combinatie van een centrumlocatie en de voordelen van nieuwbouw: energiezuinig, onderhoudsarm, comfortabel en veilig!

Bijzonder charmante rietgedekte boerderijwoning (bouwjaar 2010) met onderhoudsvrije patio'tuin met optimale bezonning, twee parkeerplaatsen in de onderliggende garage en bijkeuken en extra berging in souterrain. Het huis is in topconditie en is daarom zo te betrekken!

Deze rietgedekte woning is in 2010/2011 volledig nieuw gebouwd in boerderijstijl, geïnspireerd door de voormalige langhuisboerderij op deze locatie.

Het huis is optimaal geïsoleerd (label A), gebouwd met gebruik van hoogwaardige materialen en is energiezuinig. Door de vele ramen in de zuid-west-gevel en het glazen dak aan de achterzijde is de woning binnen opvallend licht en zonnig.

De ligging is ideaal, de Brink, de restaurantjes, de bibliotheek en de winkels (Hema, slager) liggen op loopafstand van deze woning. De uitvalswegen, de Pekingtuin, het Cantonsparkt en de polders bij de rivier de Eem liggen vlakbij. En parkeren is geen probleem, in de onderliggende garage heb je twee plekken tot je beschikking. Veilig, comfortabel en gemakkelijk. En de gasten kunnen voor de deur parkeren. Kortom, een heerlijk huis op een centrale plek met alle voorzieningen om de hoek.

Indeling:

Begane grond

Entree, royale hal met trap naar souterrain, zwevend toilet met fontein, ruime lichte woonkamer met aan de achterzijde een glazen dak en grote openslaande deuren naar de tuin, gashaard en halfopen luxe keuken (Siemens) met uitzicht over straat. De hele begane grond is voorzien van een mooie natuurstenen vloer.

1e verdieping

Overloop, 3 ruime slaapkamers, luxe badkamer met inloopdouche, vloerverwarming, bad, toilet en bidet. De gehele verdieping is voorzien van een eikenhouten vloer.

2e verdieping

Royale zolderberging met cv-ketel en WTW-installatie, bereikbaar via vlizotrap.

Souterrain/parkeergarage

De binnentrap biedt rechtstreeks toegang tot de bijkeuken met aansluiting wasmachine/droger en deur naar het souterrain, de parkeergarage met 2 royale eigen parkeerplaatsen en de afgesloten extra berging. De ruime parkeergarage is alleen toegankelijk voor de bewoners.

Historie

Op deze plek stond vanaf de zeventiende eeuw de boerderij van Paridon. In 2010 moest de boerderij vanwege achterstallig onderhoud worden gesloopt. De huidige woningen zijn geïnspireerd op de traditionele bouwstijl van de voormalige langhuisboerderij. Hiermee vormt deze boerderijwoning een verwijzing naar het agrarische verleden van Baarn.

Vereniging van Eigenaren

Met name in verband met de onderliggende parkeergarage is de woning gesplitst tot appartement. Het buitenonderhoud, inclusief het onderhoud van de rieten kap, het onderhoud en de verlichting/verwarming van de parkeergarage en de opstalverzekering komen voor rekening van de VVE. De servicekosten bedragen circa €295,- per maand.



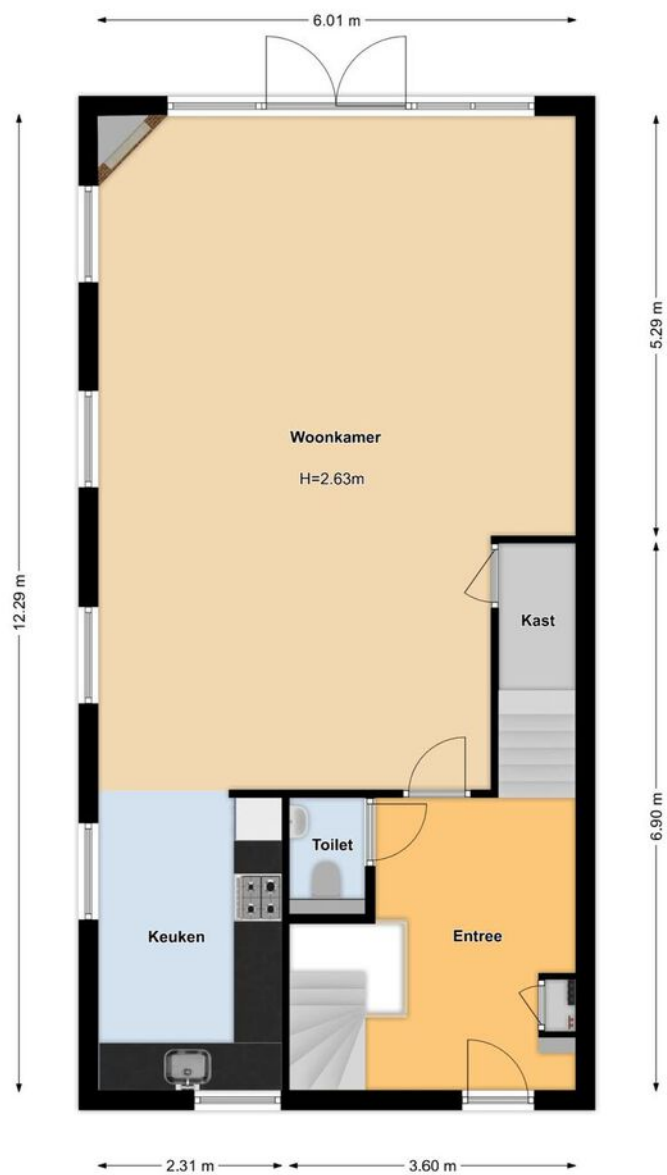
---

Hoog afwerkings- en voorzieningenniveau, onder meer:

- SIEMENS keuken
- SIEMENS inbouwapparatuur
- Natuurstenen vloer op de begane grond
- Eiken parket op de gehele verdieping
- Gas openhaard met afstandsbediening
- Luxe complete badkamer met vloerverwarming
- Volledig dubbele beglazing HR++
- Mechanische ventilatie met warmte-terug-winning (WTW)
- CO -meters in alle kamers, aangesloten op vaste voeding
- Afrit parkeer garage v.v. vorstbeveiliging
- Energielabel A dus optimaal geïsoleerd en energiezuinig
- Plantenbakken zijn voorzien van een automatische beregeningsinstallatie



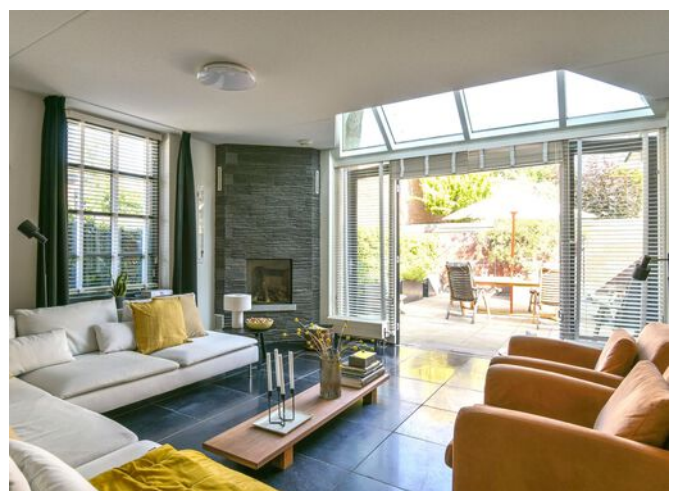
# Plattegrond Begane grond





## Woonkamer

Het is aangenaam vertoeven in deze ruime en lichte woonkamer. Door de gashaard, natuurstenen vloer en openslaande deuren naar de achtertuin straalt het comfort en luxe uit.





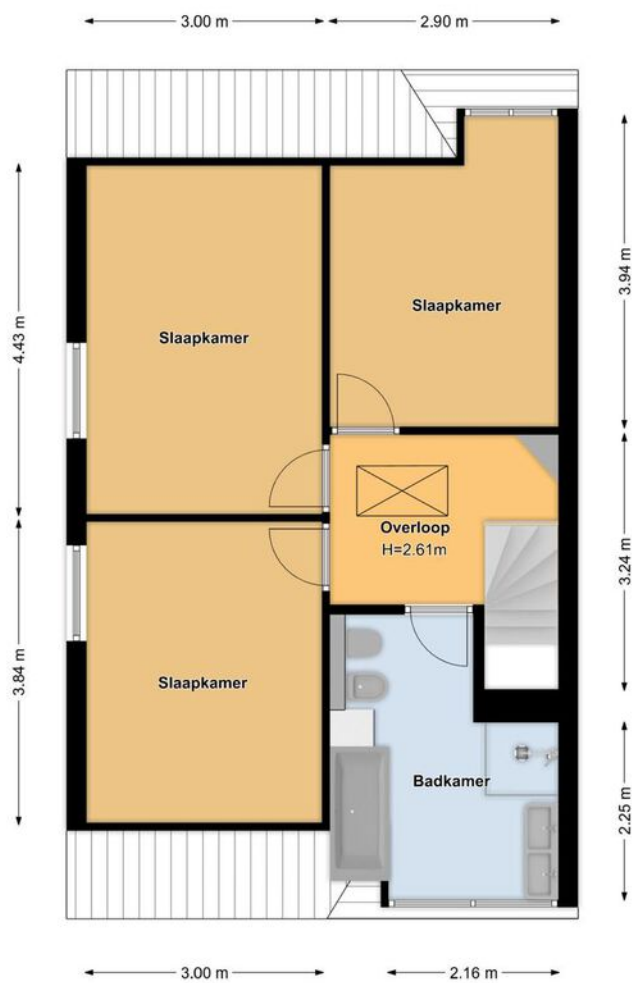
## Keuken

De halfopen luxe keuken is neutraal van kleur en is voorzien van Siemens- inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je uitzicht over de straat.

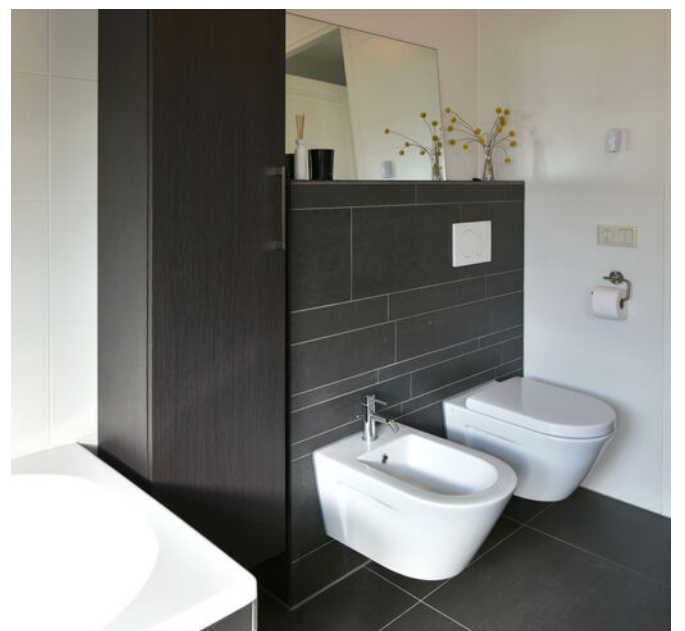




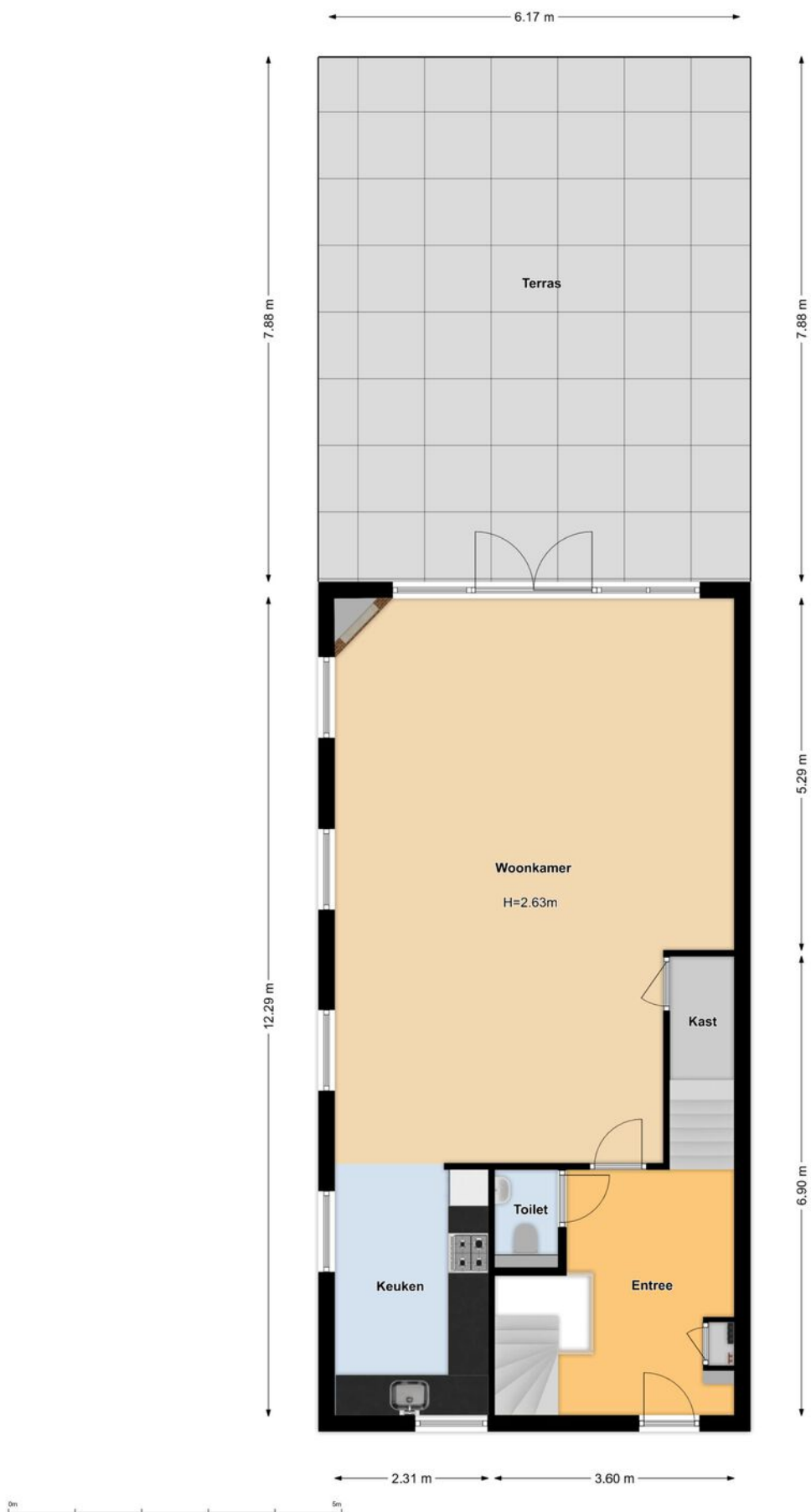
# Plattegrond 1e verdieping





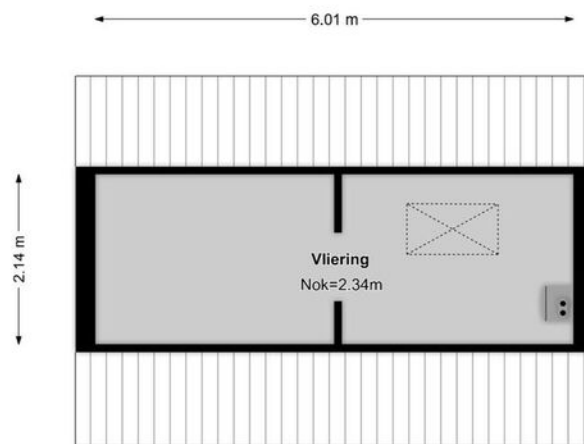


# Plattegrond Tuin



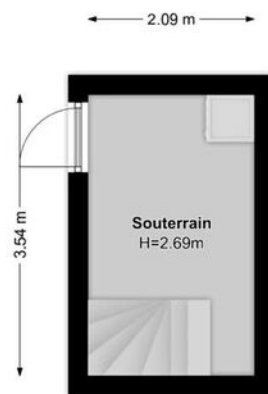


# Plattegrond Vliering



# Plattegrond souterrain

---





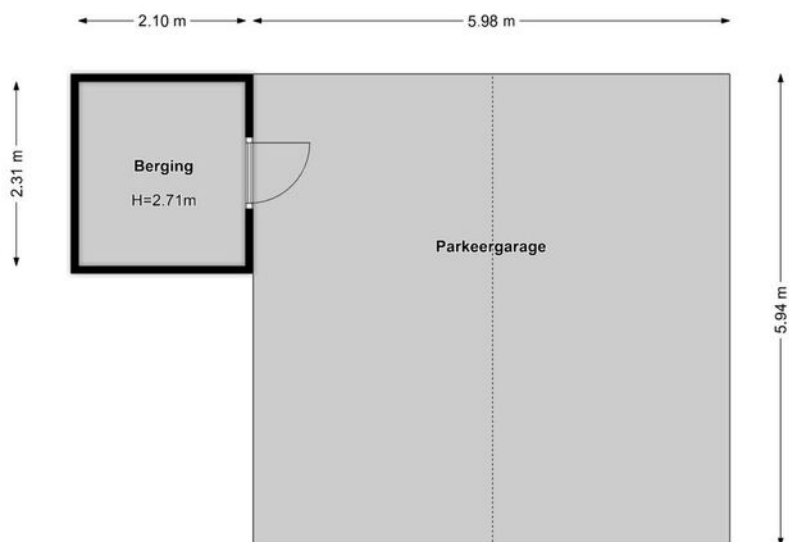
## Parkeergarage

In de ruime parkeergarage heb je 2 royale eigen parkeerplaatsen en een aparte (fietsen)berging. De afrit van de garage heeft vorstbeveiliging dus ook in de winter rijd je veilig de parkeergarage in en uit.





# Plattegrond parkeergarage



# Locatie

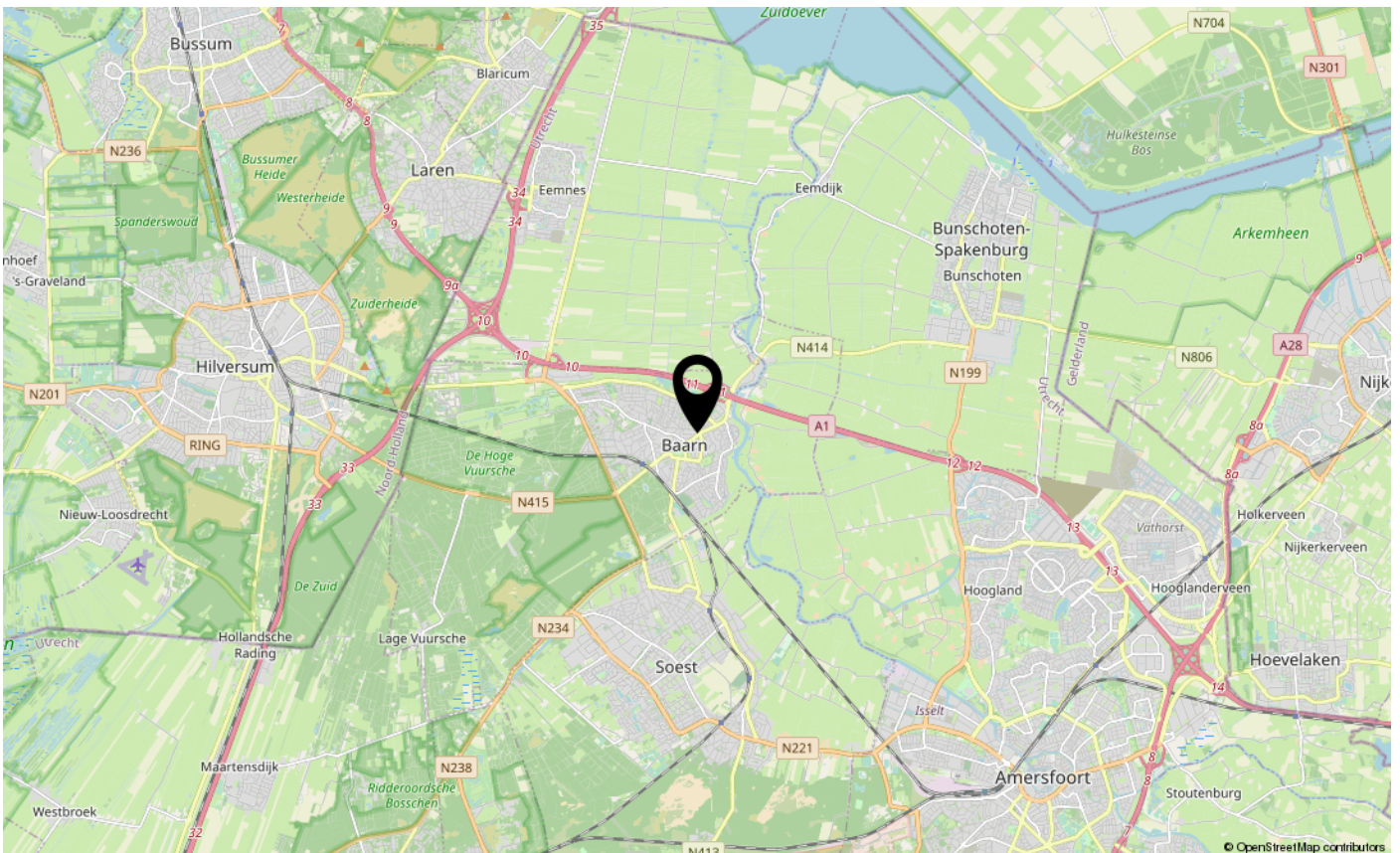


## Centrum

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. Dalweg, Veldstraat, Mollerusstraat, Burgemeester Penstraat, Ruysdaelhof.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: eem19



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2020<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn<br/>Sectie M<br/>Perceel 1809</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|--|---|



# 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 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 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.





# 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)

