



[www.hertoghendriklaan14.nl](http://www.hertoghendriklaan14.nl)

## Hertog Hendriklaan 14, Baarn

Vraagprijs € 2.345.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966









## Kenmerken

---

Woonoppervlakte	405 m <sup>2</sup>
Inhoud	1656 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1316 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1924
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	7
Energie label	B





# Omschrijving

---

In de geliefde wijk Wilhelminapark in Hoog Baarn bieden wij een zeer royaal, en stijlvol jaren landhuis uit de jaren '20, met een indrukwekkend woonoppervlak van meer dan 400 m<sup>2</sup> aan. Het huis verkeert in goede staat van onderhoud, heeft een energielabel B, zonnepanelen en biedt dankzij de indeling diverse gebruiksmogelijkheden.

Dit familiehuis heeft niet alleen veel woonruimte te bieden, maar ook een scala aan extra voorzieningen. Het beschikt over een vrijstaande garage, een laadpaal voor elektrische voertuigen, een verwarmd zwembad met zwembadhuis inclusief douche en toilet, een sauna en een ruime, zonnige tuin (met beregeningsinstallatie uit eigen bron en robotmaaier). Daarnaast zijn er twee opritten, waardoor er voldoende parkeergelegenheid is voor meerdere auto's. Het biedt zelfs de mogelijkheid voor een kantoor aan huis.

## Ligging

Dit huis bevindt zich aan een rustige doodlopende straat in de gewilde, groene villawijk Hoog Baarn. De bereikbaarheid vanaf de snelweg is uitstekend, en er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, in de straat en in de buurt. Het NS-station, het centrum en scholen bevinden zich op loop- of fietsafstand (de Internationale School ligt op slechts 30 minuten fietsen), terwijl de Baarnse bossen om de hoek liggen.

## Het buitenleven

De achtertuin biedt veel privacy en beschikt over diverse terrassen, waardoor u optimaal van buiten kunt genieten. Kinderen kunnen hier veilig spelen en hutten bouwen, terwijl het onderhoud aan de tuin minimaal is. Het verwarmde zwembad (9x4) is voorzien van verlichting en een elektrisch kindveilig afdeksel. Het naastgelegen 'zwembadhuisje' heeft een veranda, sauna en eigen toilet. Hier kunt u lange zomeravonden doorbrengen, genietend van het gevoel van vrijheid en het buitenleven!





# Indeling

## Indeling:

Bij binnenkomst treft u een royale marmeren hal met toilet en toegang tot de provisie-/wijnkelder. De woon-/eetkeuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en vloerverwarming, met een aangrenzende bijkeuken. De riante woonkamer en suite, met schouw en gashaard (circa 55m<sup>2</sup>), strekt zich uit over de volledige breedte van het huis en biedt toegang tot de serre met openslaande deuren naar de tuin. Een aparte werk-/kantoor-/praktijkruimte (ca. 38 m<sup>2</sup>) beschikt over een eigen toilet, kitchenette en openslaande tuindeuren, evenals een eigen entree met eigen oprit.

## Eerste verdieping:

Een bordestrap leidt naar een ruime overloop, waar u een (slaap)kamer met vaste kast en openslaande deuren naar een balkonterras aantreft, samen met een tweede slaapkamer met openslaande deuren naar een balkonterras, een derde ruime slaapkamer en een vierde slaapkamer met toegang tot een badkamer met douche, wastafel en toilet.

## Tweede verdieping:

Een bordes trap brengt u naar een overloop met een badkamer met diep ligbad, douche en dubbele wastafel. Hier bevinden zich tevens de vijfde, zesde en zevende (slaap)kamer, elk met dakkapellen en waarvan twee met een eigen badkamer met douche, wastafel en toilet.

## Zolder

Via een vlizotrap is de zolderberging met stahoogte bereikbaar, waar de nieuwe cv-ketel/boilercombinatie is geïnstalleerd.





# Bijzonderheden

---

Goed om te weten:

- Energielabel B
- Volledig gerenoveerd, inclusief vernieuwde elektriciteit en waterleiding
- Er liggen 8 zonnepanelen op de garage
- CV-ketel (HR) en boiler vernieuwd in 2021
- Nieuwe thermostaatkranen met temperatuurregeling per kamer (2021)
- Alarminstallatie
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Spouwmuurisolatie aanwezig
- Dakisolatie
- Zolder voorzien van betonvloer en uitklapbare brandtrap
- Garage met elektrische deur
- De tuin is volledig omheind en afgesloten met twee poorten
- Verwarmd zwembad (9 x 4 m, 1,5 m diep) met verlichting en elektrisch bediend kindveilig en huisdierveilig afdekzeil
- Zwembadhuisje met douche, kitchenette en toilet
- Ruime Abachihouten sauna (met kachel, infrarood en lichttherapie)
- Volledig automatisch beregeningssysteem met eigen bron
- De olietank is gesaneerd
- Tuinkamer/kantoor met eigen ingang, kitchenette en toilet.





# Plattegrond begane grond



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







## Ruimte, ruimte, ruimte!

De ruimte ervaar je al in de hal, hier kunnen kinderen gewoon fietsen! Kantoor aan huis, lekkere leefkeuken en over de volle breedte van het huis de woonkamer en suite en serre; dit leefhuis omarmt je!







## De woonkamer

Woonkamer en suite, eetkamer, serre met openslaande deuren naar de tuin, eigen kantoorruimte, veel licht en simpelweg ruimte om heerlijk te genieten!







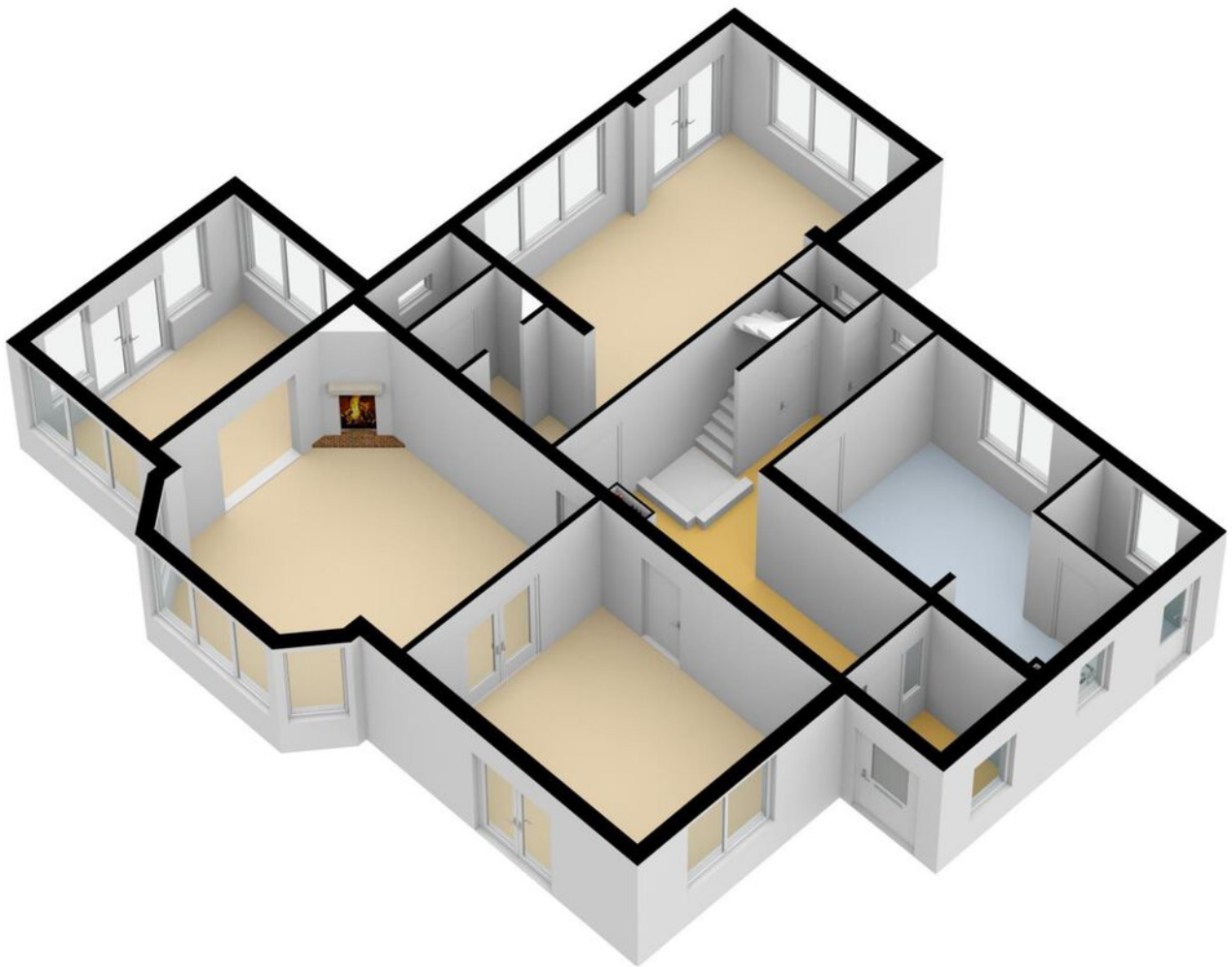






# Plattegrond

---





# Plattegrond eerste verdieping



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

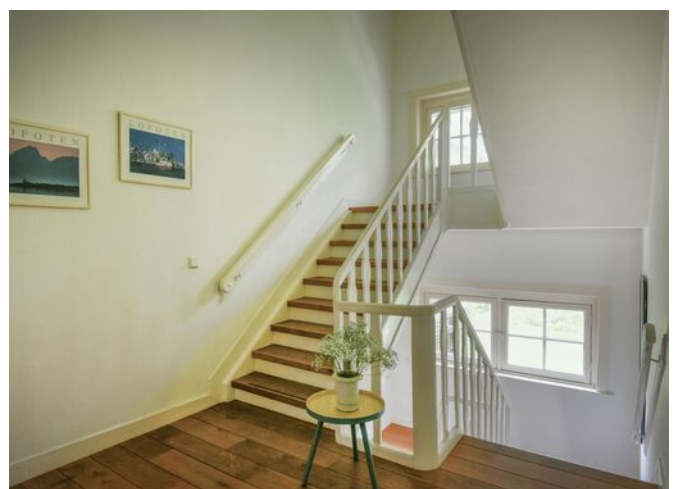






## Eerste verdieping

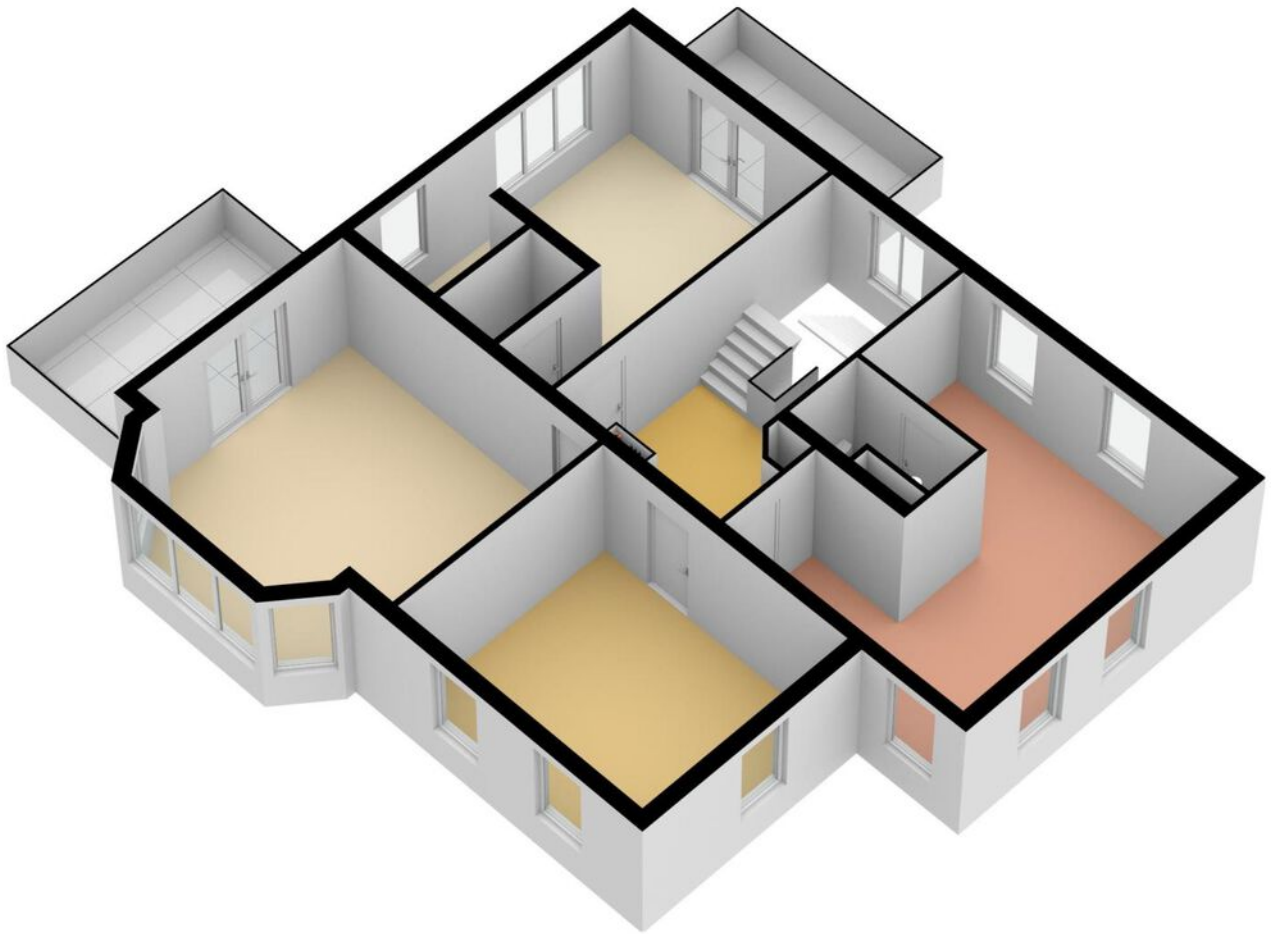
Vier grote slaapkamers of drie slaapkamers en een grote badkamer of je eigen kantoor boven, alles kan op deze verdieping!





# Plattegrond

---





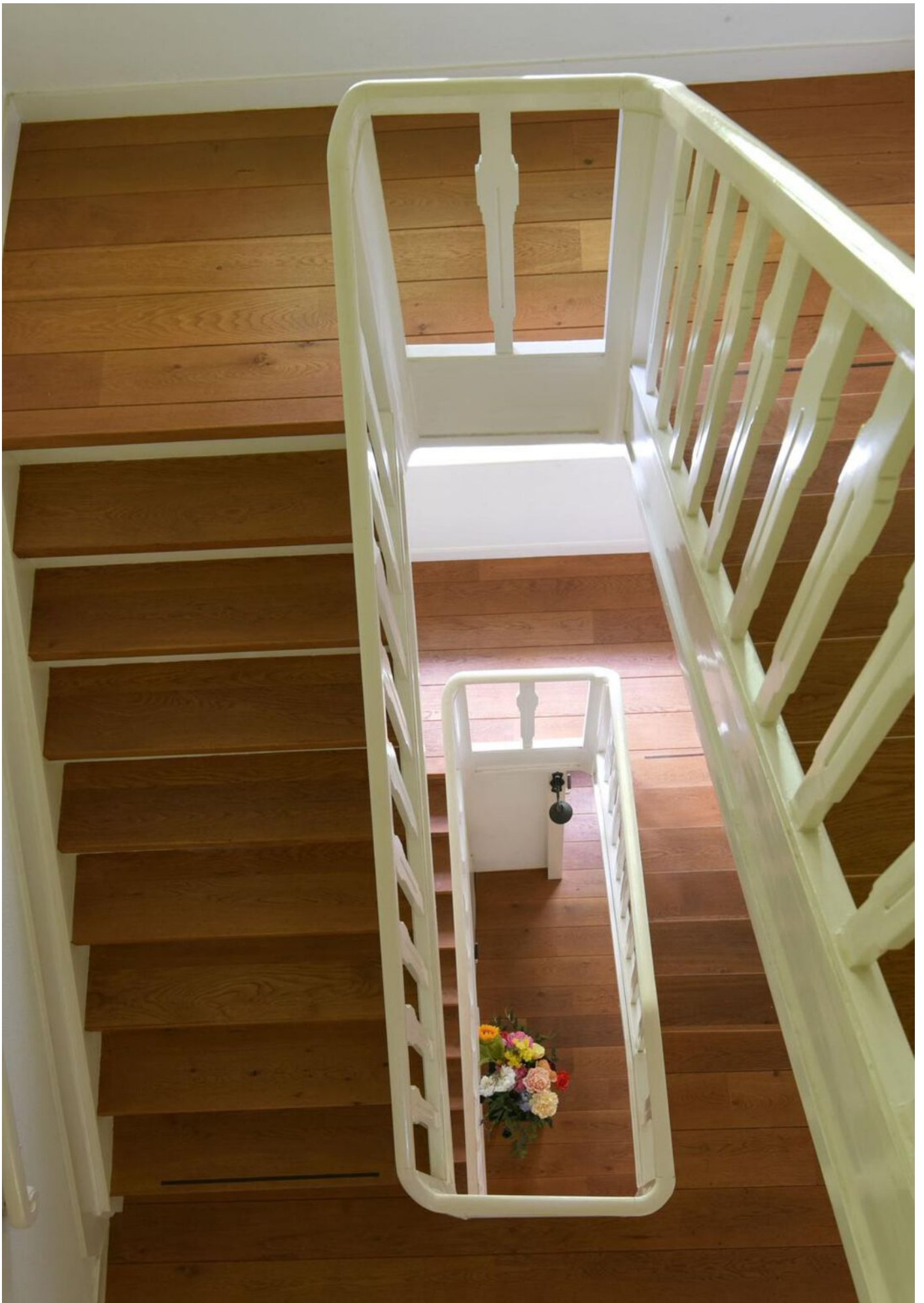
# Plattegrond tweede verdieping



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















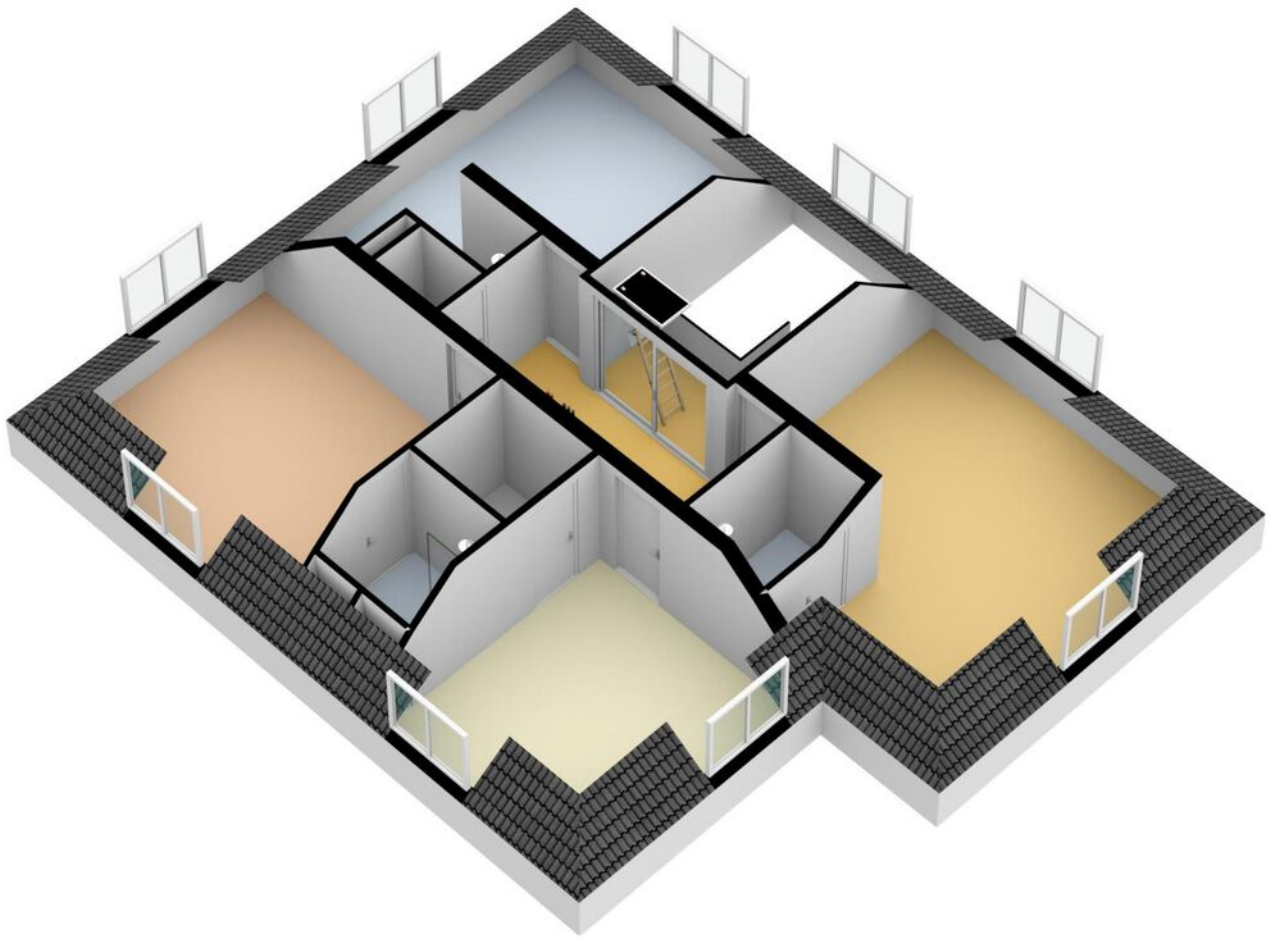






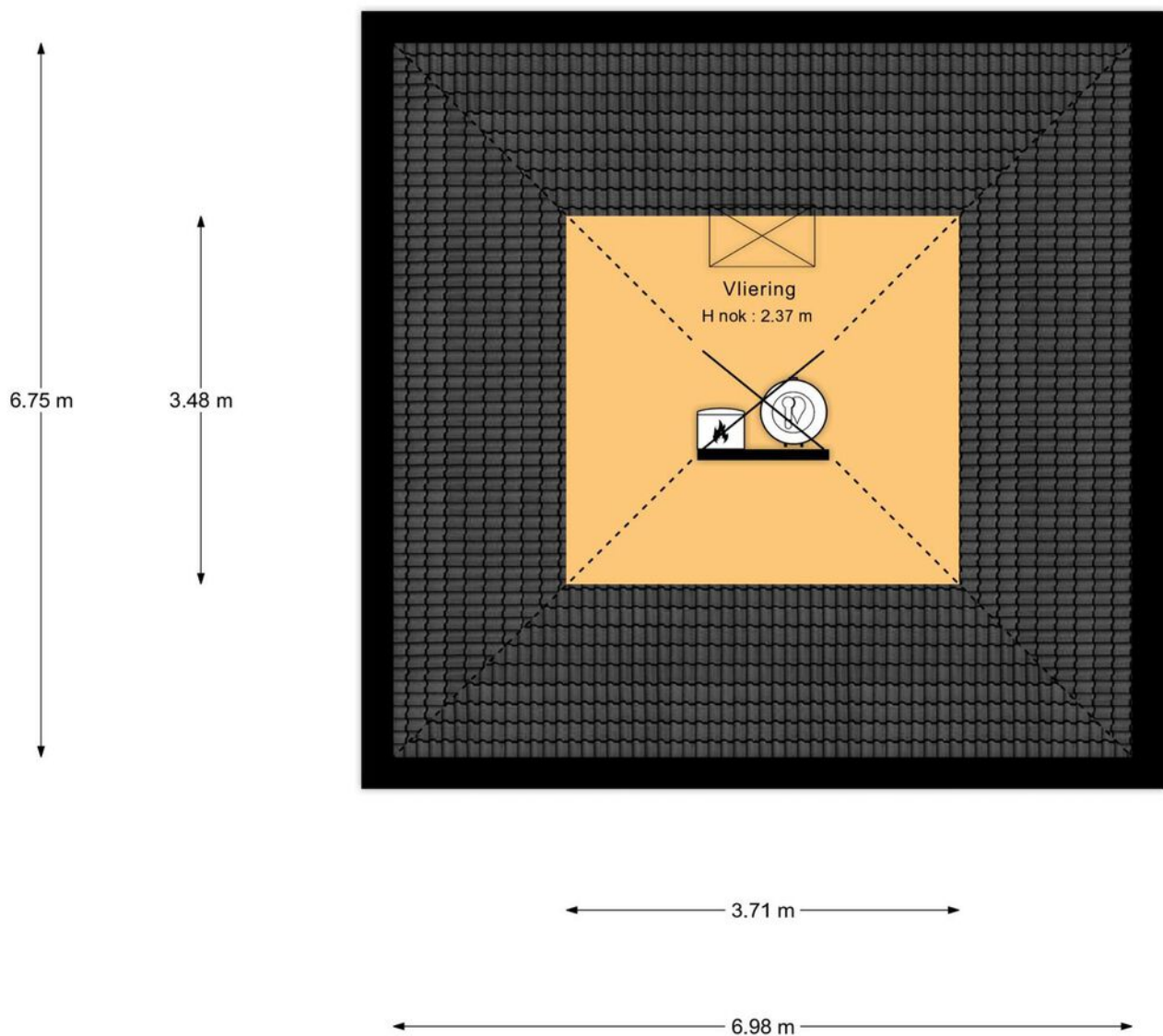
# Plattegrund

---



# Plattegrond zolder

Vliering



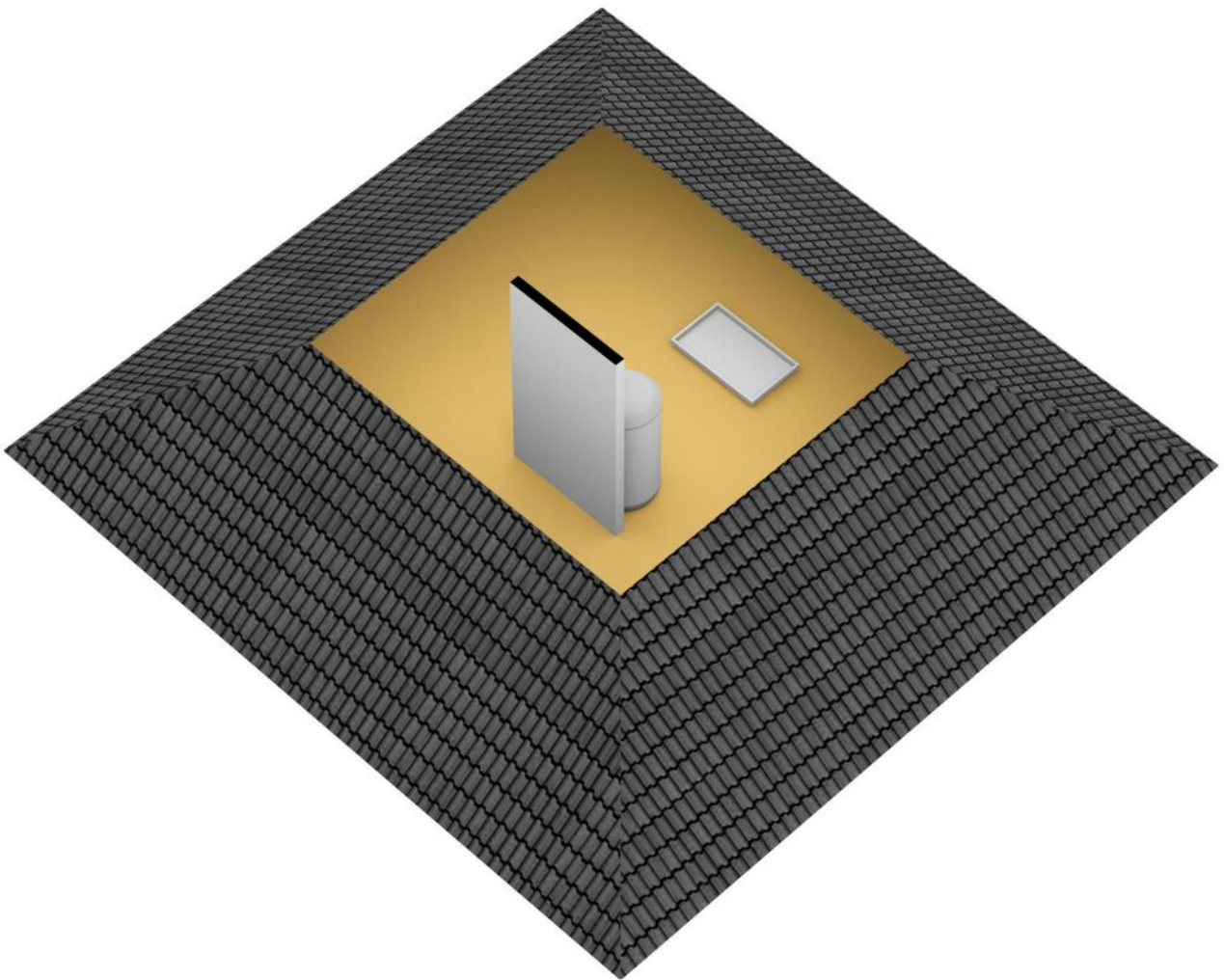
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



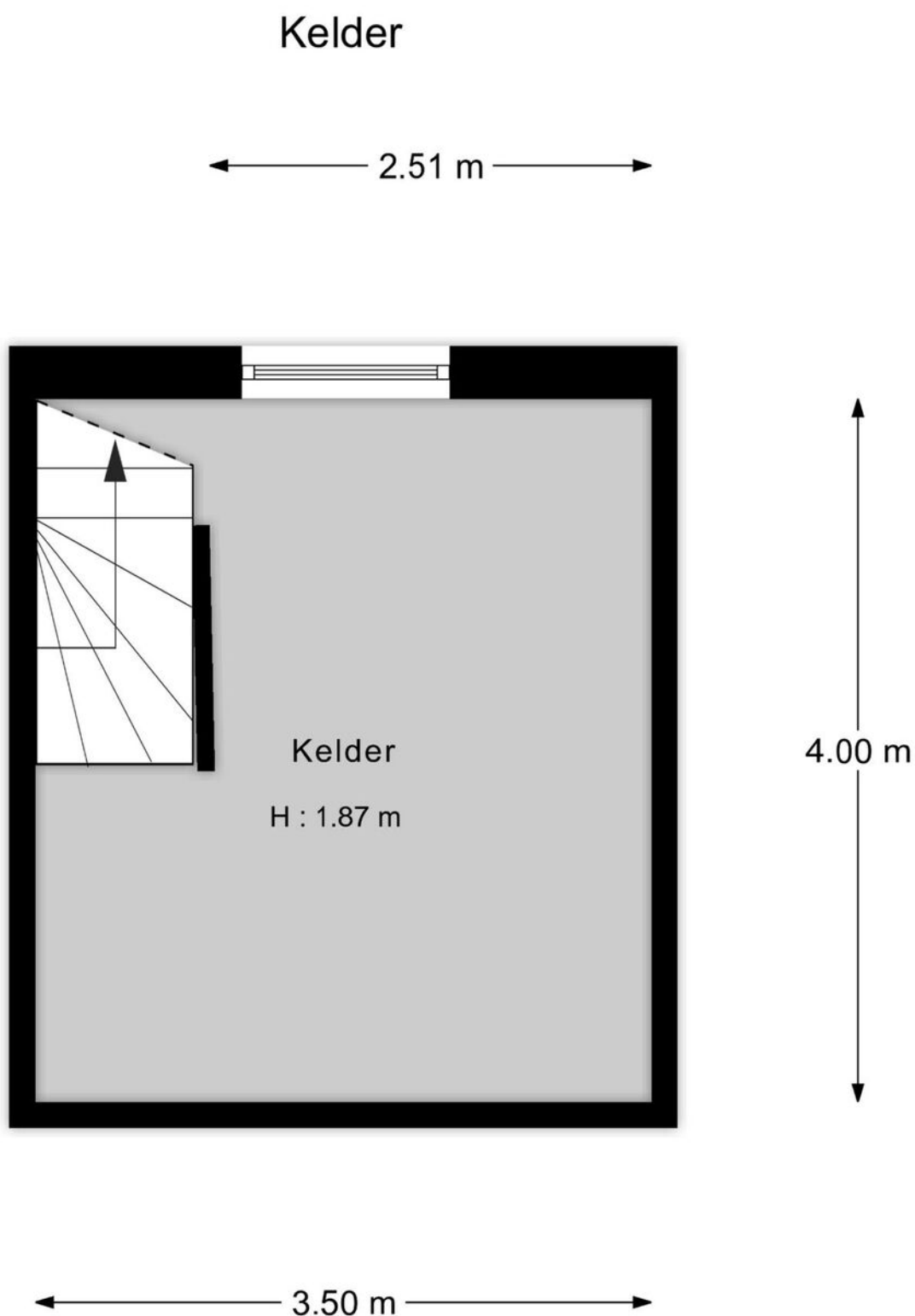


# Plattegrund

---



# Plattegrond



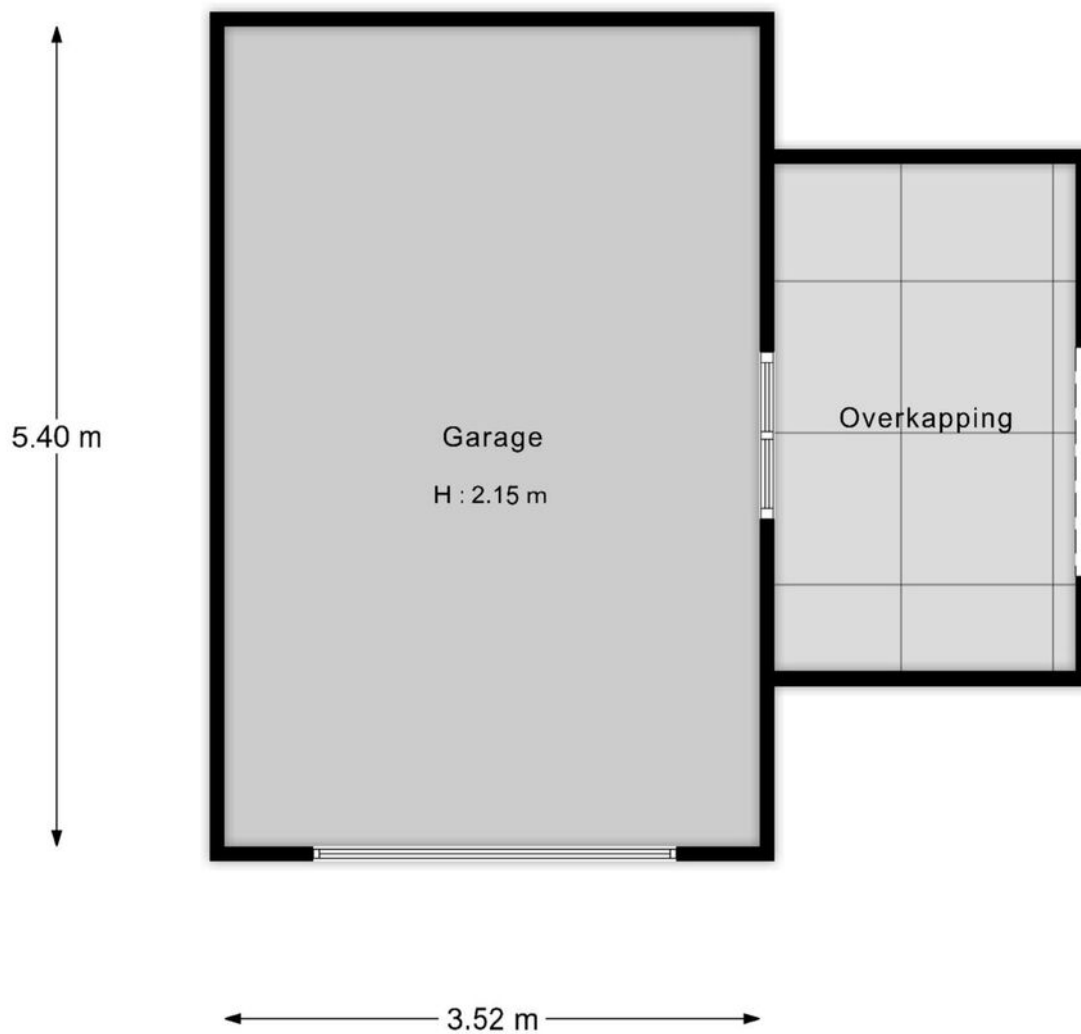
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose





# Plattegrond

## Garage



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

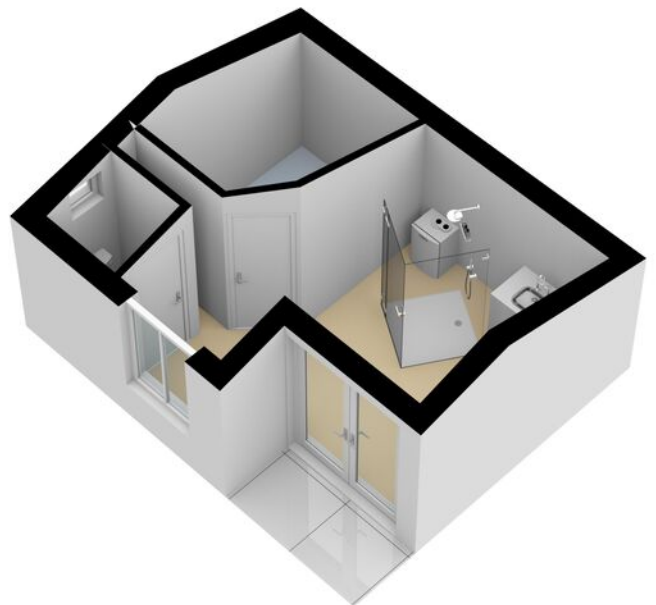
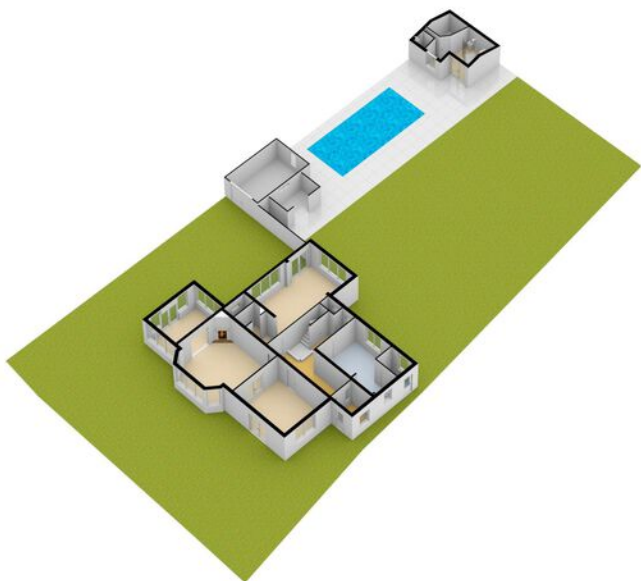
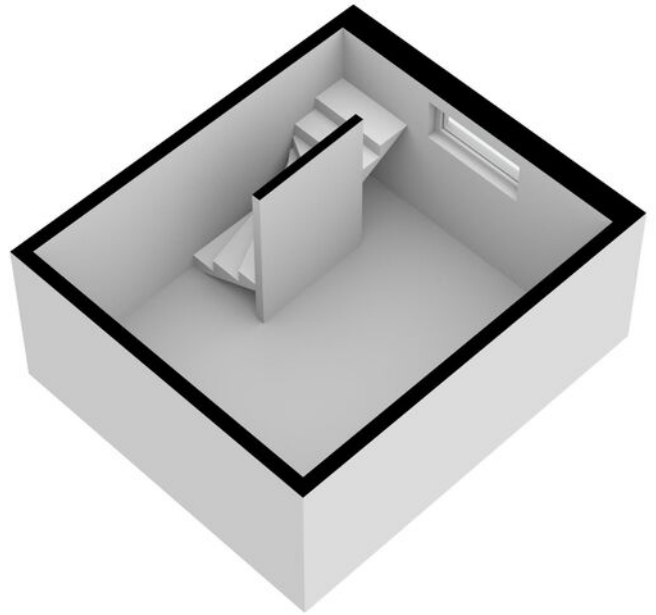
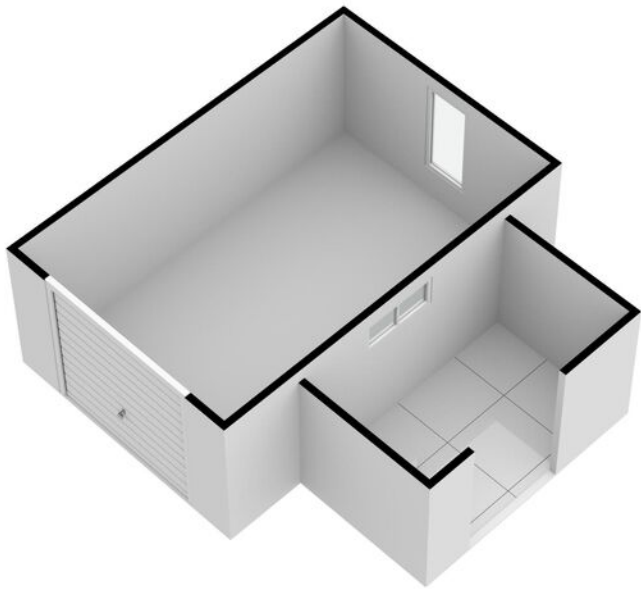






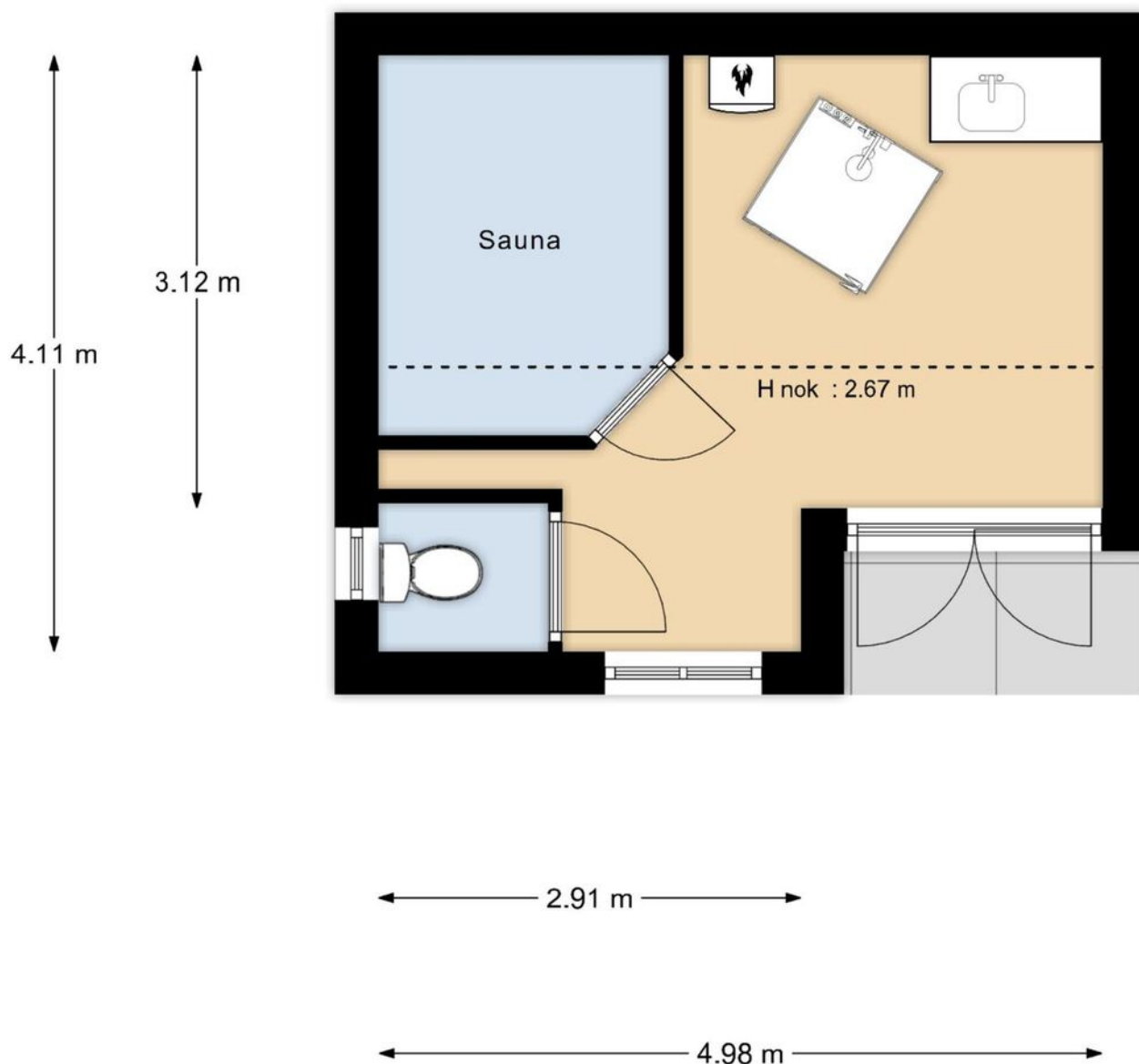
# Plattegronden

---



# Plattegrond

## Zwembadhuisje



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



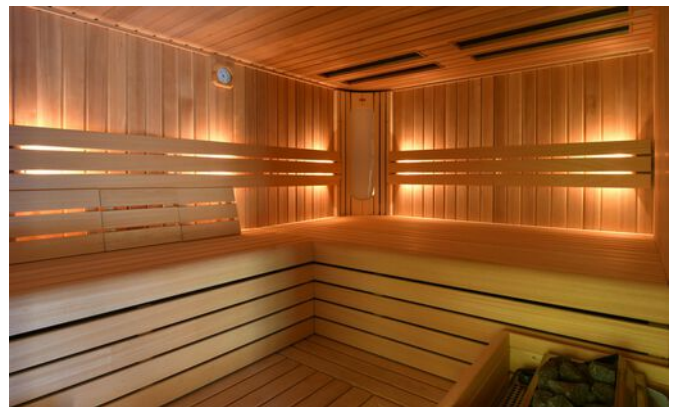




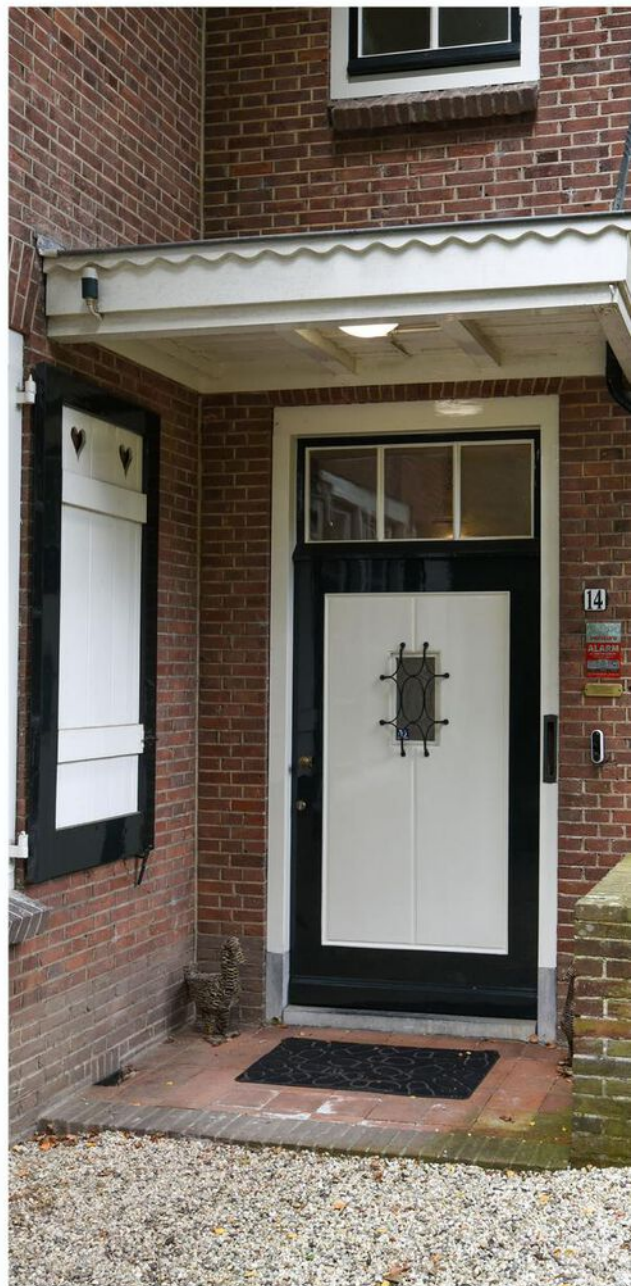
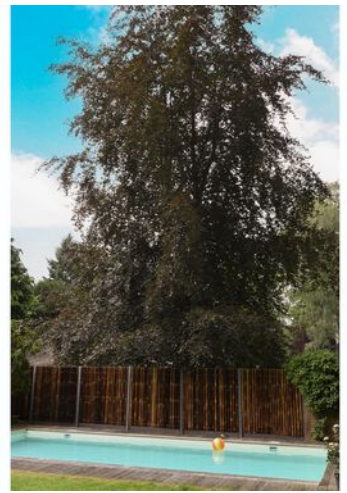














# Locatie

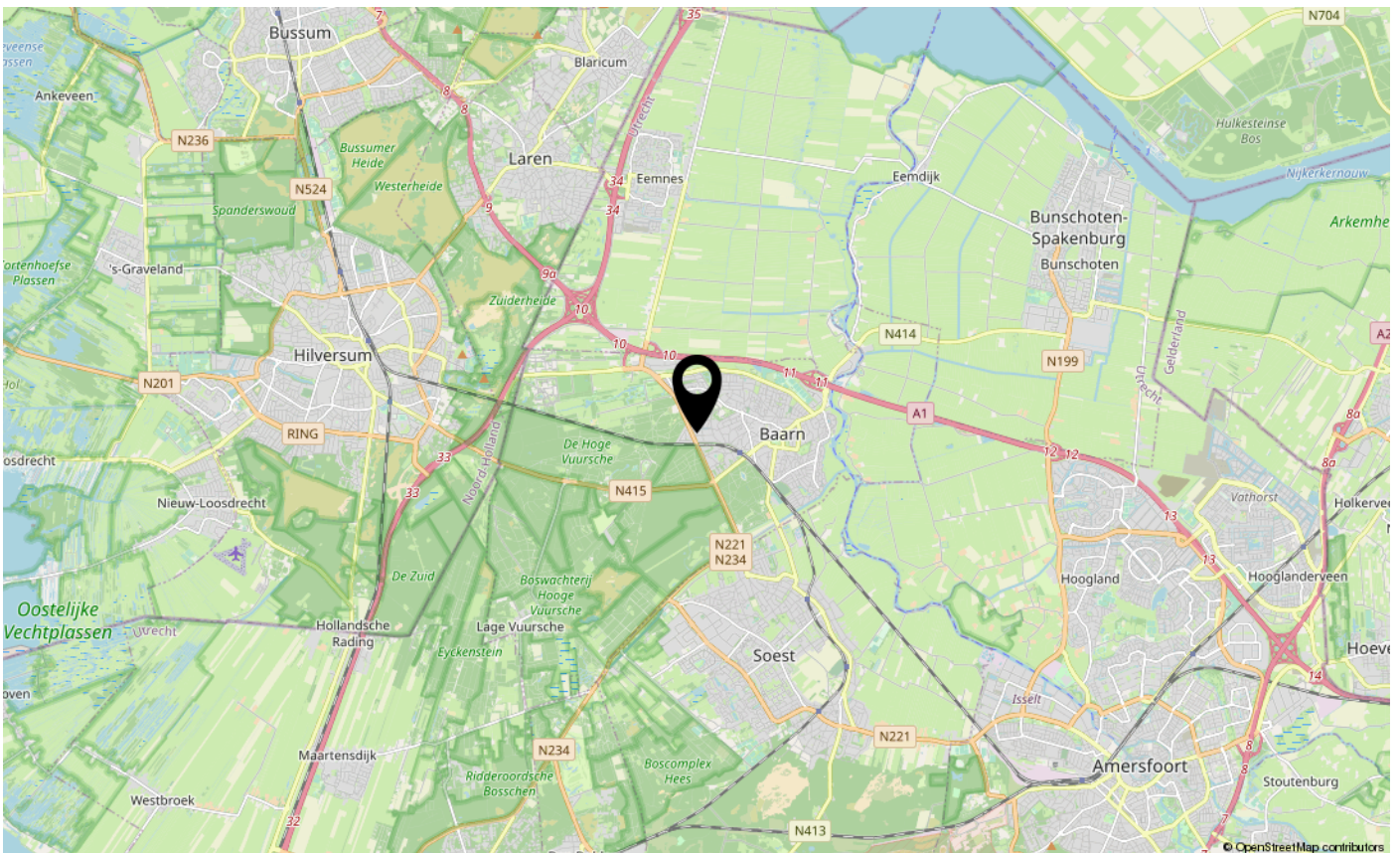


## Wilhelminapark

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,

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, Van Reenenlaan.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hertog Hendrikn 14



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Baarn	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 53	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2023  
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 90 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.

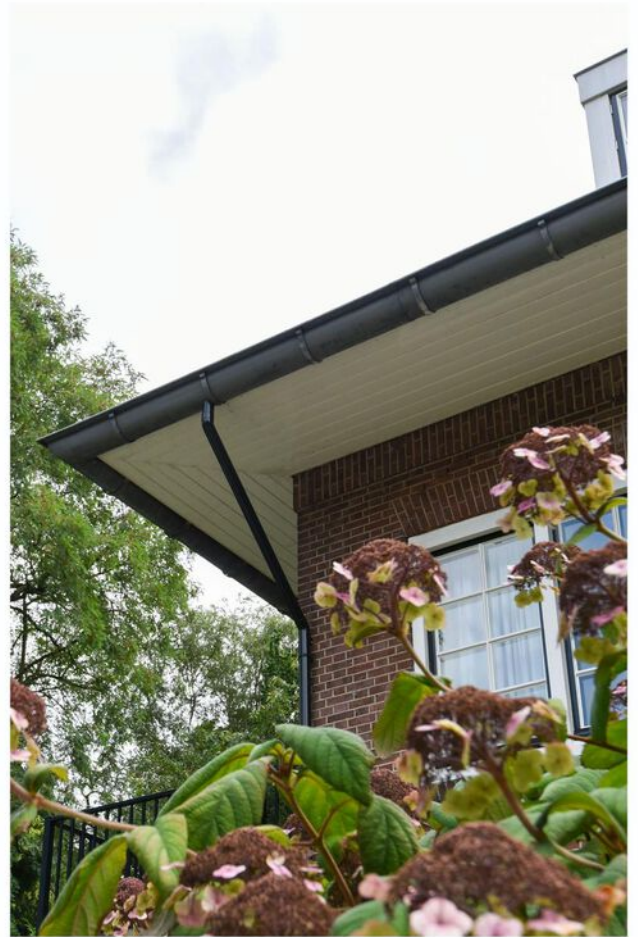
## Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte

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.











# 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)

