



www.jacobvanlenneplan39.nl

Jacob van Lenneplan 39, Baarn

Vraagprijs € 2.495.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	356 m²
Inhoud	1387 m³
Perceeloppervlakte	3157 m²
Bouwjaar	1937
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Energie label	F
Oppervlakte bijgebouw	91m²



Omschrijving

Laat je betoveren door de fraaie tuin, de leefruimte en het buitenleven!

in Hoog Baarn, aan de fraaie Jacob van Lenneplaan gelegen, royaal landhuis met groot functioneel bijgebouw, dat in gebruik is als dubbele garage, kantoor en guesthouse, zwembad en een prachtige tuin rondom.

Het landhuis ligt mooi centraal op de kavel, die maar liefst 3.157 m² bedraagt. Achterin de zonnige tuin ligt het verwarmde en overdekte zwembad. Het object is uitstekend beveiligd met zowel binnen- als buitendetectie.

Door de recent gerealiseerde bestemmingswijziging is het conform het bestemmingsplan 'Jacob van Lenneplaan 39' mogelijk om de huidige villa te amoveren en de huidige kavel in twee kavels te verdelen om er twee vrijstaande woningen te bouwen.

Het landhuis is gelegen in één van Baarns mooiste villawijken "Wilhelminapark". De wijk is ruim van opzet, bezit veel groen/natuur en ligt in de nabijheid van scholen, uitvalswegen en uitgestrekte wandelbossen. Het gezellige dorp ligt op enkele minuten fietsen.

KENMERKEN

Bouwjaar landhuis: 1937, verbouwd in 2004.

Bouwjaar bijgebouw: 2004.

Bouwwijze: traditioneel gebouw, pannengedekt (geglazuurd).

Isolatie: spouw- en dakisolatie, dubbel glas.

Woonoppervlakte landhuis: ca. 318m².

Woonoppervlakte bijgebouw: ca. 38m².

Totale oppervlakte bijgebouw: ca. 91m²

BESCHRIJVING

Begane grond

Via de voordeur kom je in de royale hal met garderobe, toegang tot het ruime toilet met apart wastafelmeubel en trap naar de verdieping. Rechts bevindt zich de zonnige tuinkamer (ca. 32 m²) met open haard, veel ramen en openslaande deuren naar de tuin. Links van de hal ligt de riante en sfeervolle living (ca. 50 m²) met wederom een open haard en een erker. Beide kamers zijn voorzien van een fraaie parketvloer.

Vanuit de living loop je de woonkeuken in, die ook vanuit de hal bereikbaar is. De woonkeuken (ca. 40 m²) is van alle gemakken voorzien, waaronder een oven, magnetron, inductiekookplaat, wokbrander, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en apothekerskast. Op de vloer ligt een fraaie travertin tegel.

Er is een open verbinding naar de zonnige serre, die door de vele glaspartijen en openslaande deuren in directe verbinding met de tuin staat. De serre heeft een oud-franse tegelvloer met comfortabele vloerverwarming en een open haard. Grenzend aan de keuken ligt een bijkeuken met o.a. aansluitingen voor wasmachine en droger. Onder het huis kunt je de wijn en andere voorraden op de juiste temperatuur bewaren.

1ste verdieping

Op de eerste verdieping komt de trap uit op een ruime overloop die desgewenst tot een vierde slaapkamer is om te bouwen. De huidige eigenaar heeft deze kamer in gebruik als studeerkamer. Doorlopend kom je in de riante masterbedroom met balkon en werkplek. Er is een walkin closet en een ensuite badkamer



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer en via een gangetje kom je in de tweede badkamer voorzien van wastafel, douche, toilet en bidet. Tot slot is er nog een derde slaapkamer aanwezig met veel bergruimte.

2de verdieping

Via een vaste trap is de zolder bereikbaar. Hier staan de twee cv-ketels en er is veel ruimte is voor bijvoorbeeld opslag en/of speelkamers.

Bijgebouw

Het bijgebouw is in 2004 gebouwd en multifunctioneel. Aan de voorzijde bereik je middels een elektrische deur de volledig geïsoleerde garage met stallingruimte voor twee personenauto's.

Via de zijentree kom je in de hal met pantry, toilet en douche en toegang tot de bovengelegen werkkamer. Deze ruimte is ook uitstekend te gebruiken als guesthouse. Aan de achterzijde van het bijgebouw is een berging en de installatieruimte voor het zwembad.

Het bijgebouw beschikt over een eigen c.v.- installatie.

Tuin

Een deel van de tuin is voorzien van een prachtig gazon met borders en heerlijke zonneterrassen. In deze tuin ervaar je optimale privacy, rust en vrijheid.

Aan de zijde van de Van Lenneplan ligt een sparrenbosje en langs de verlichte oprijlaan bevinden zich oude rododendrons. Hoge heggen en bomen aan alle kanten, garanderen een optimale privacy.



Begane grond



Living

Wat een ruimte!

Door de open verbindingen tussen de woongedeeltes, de vele ramen en de aparte tuinkamer (of je werkkamer), vind je op ieder moment van de dag wel een favoriete plek...



Woonkeuken

De woonkeuken is van alle gemakken voorzien en biedt toegang tot de zonnige serre met een oud-franse tegelvloer met vloerverwarming en een open haard. Kortom; je kunt je in iedere ruimte nestelen voor de haard en genieten van de fraai aangelegde tuin.





De werkkamer

Eerst een speelkamer, toen de ultieme werkkamer met open haard en nu de kinderen inmiddels langskomen met de kleinkinderen, is het een heerlijke plek om te spelen en tv te kijken.



1e verdieping







De tuin

Met recht een klein paradijsje! Hier wil je lange zomeravonden met het gezin en vrienden doorbrengen. Door de diverse terrassen in de tuin heb je altijd zon en voldoende plek voor veel vrienden.

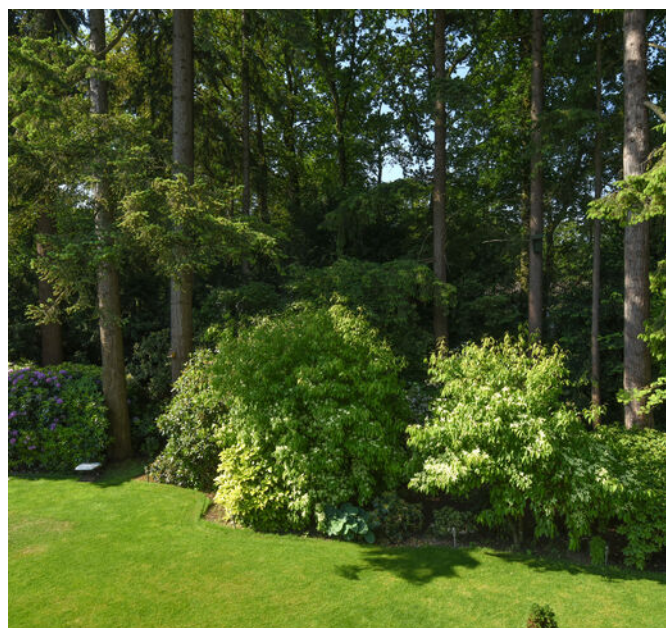




De tuin deel 2

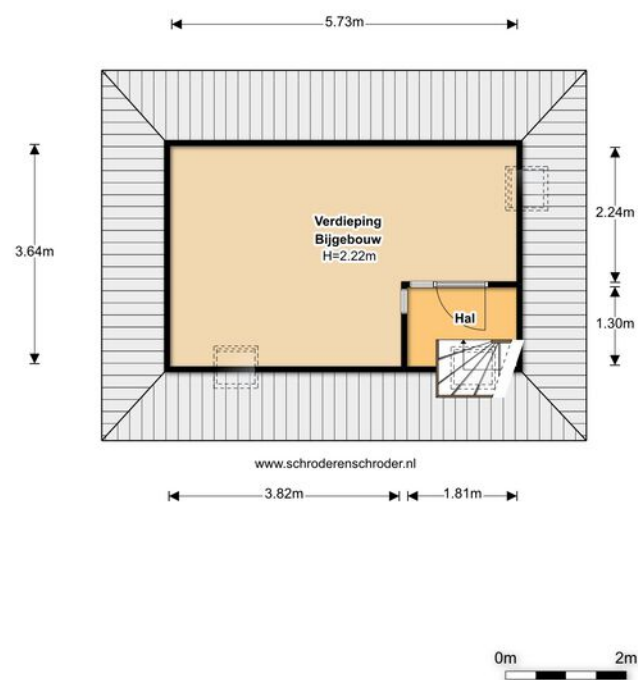
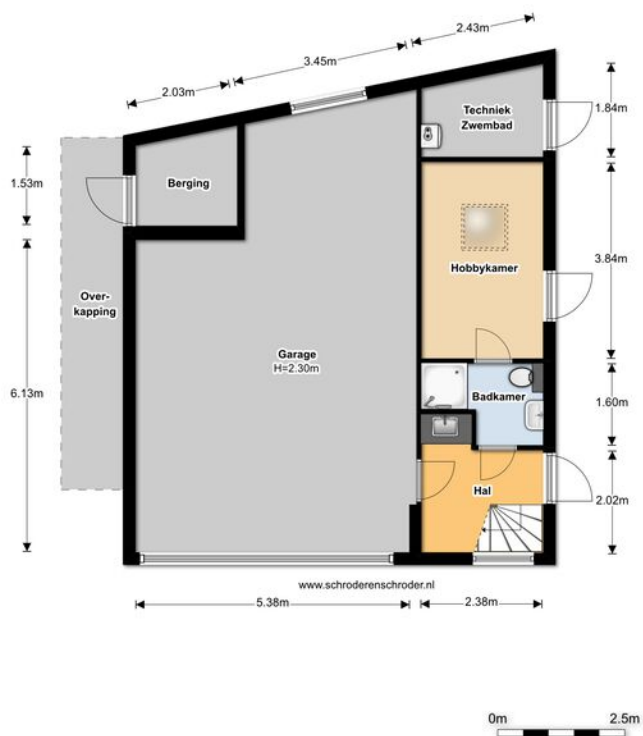
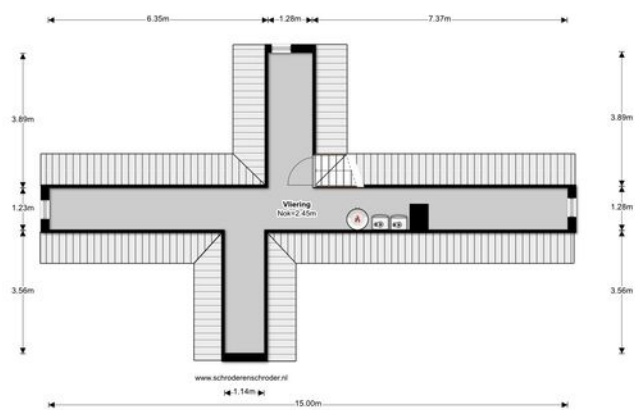
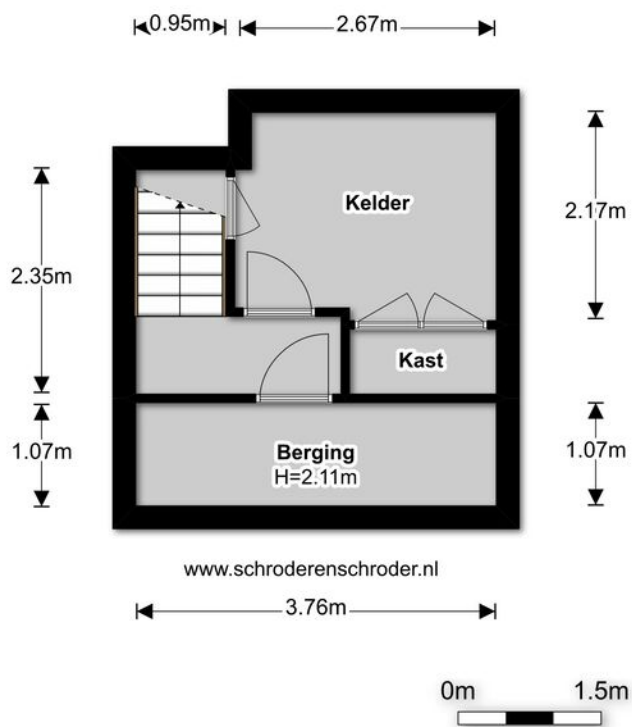
Kinderen hebben veel plek om te spelen, te zwemmen en een hut te bouwen in het bosachtige gedeelte.

En natuurlijk zwemmen in het heerlijke zwembad. ook als het regent!





Plattegronden





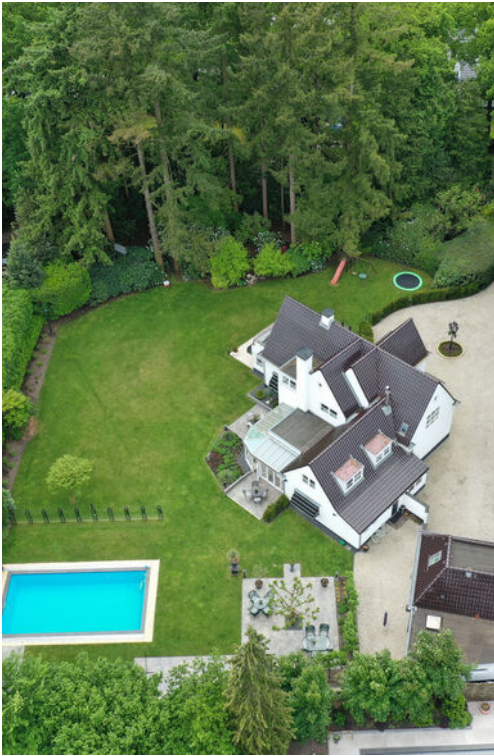


From day to dusk...

Lange zwoele zomeravonden met
een glaasje wijn aan het zwembad!



Locatie

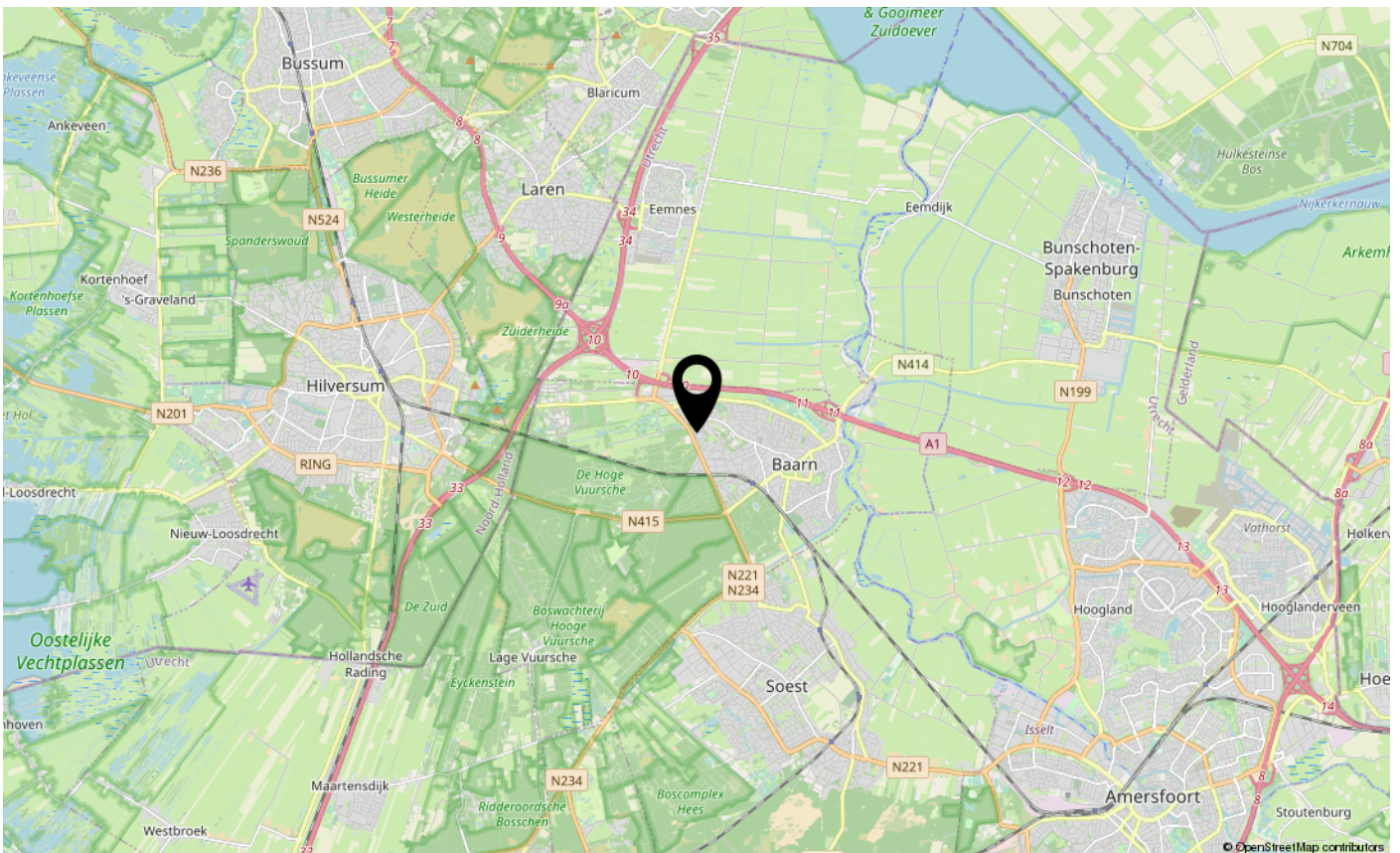


Wilhelminapark

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, een appartementencomplex en een enkel kantoorpand.

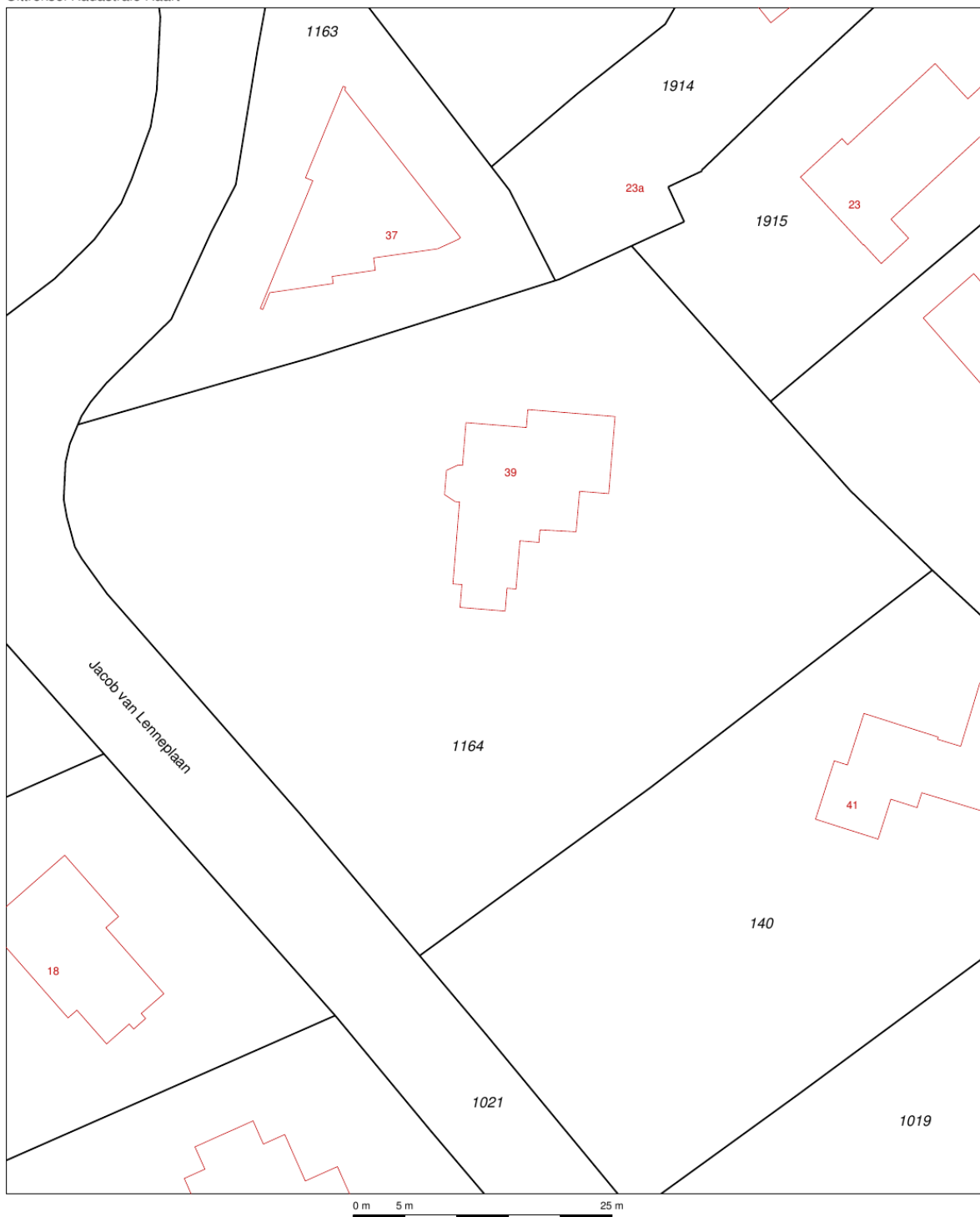
Voorzieningen: het centrum en het station NS liggen op loop- en fietsafstand. Deze wijk ligt centraal ten opzichte van de lagere en middelbare scholen. Uitvalswegen naar de A1 en de A27 zijn vlakbij. De bossen richting Soest en Hilversum liggen op loopafstand.

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



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	BAARN
25	Huisnummer	Sectie	K
—	Kadastrale grens	Perceel	1164
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 15 juli 2011
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.



Kadastrale kaart twee kavels



Clausules

Ouderdom

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 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.

Verskil 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.



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

