



www.nicolaasbeetslaan33.nl

Nicolaas Beetslaan 33, Baarn

Vraagprijs € 1.015.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	151 m ²
Inhoud	715 m ³
Perceeloppervlakte	525 m ²
Bouwjaar	1927
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Energie label	D





Welkom in het Pekingpark!

Dit riante familiehuis, dat stamt uit 1927, is een markante vrijstaande villa in de straat. Met zijn eigen garage, vrije tuin op het zonnige zuiden en een ruime voortuin met oprit, valt dit huis direct op. De unieke details zoals de imposante kap, de ronde raampartijen en de overvloed aan natuurlijk licht maken dit huis tot een buitengewone plek in een van de meest prachtige lanen van het Pekingpark.

Gelegen aan de charmante Nicolaas Beetslaan, binnen de gewilde villawijk Pekingpark, verkeert dit familiehuis in goede staat van onderhoud. De ligging is bijzonder gunstig, met nabijheid van diverse scholen (waaronder basisschool de NBS om de hoek en het Baarns Lyceum), het dorpscentrum, sportfaciliteiten, uitvalswegen naar de A1 en de A27, wandelbossen en het NS-station op loopafstand.

Haast je om een afspraak te maken, want we staan te popelen om dit bijzondere huis aan je te laten zien!

Indeling:

Begane grond:

bij binnenkomst word je verwelkomd door een entree met glas-in-loodraam, een toilet, een garderobe en een kelder met stahoogte. De ruime L-vormige woonkamer met parketvloer en open haard biedt toegang tot het zonnige terras op het zuiden via openslaande deuren. Aan de voorzijde bevindt zich de half open keuken met diverse inbouwapparatuur en een leuk uitzicht over de straat.

Eerste verdieping:

een ruime overloop met een apart toilet en doucheruimte leidt naar de royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde, die beschikt over een eigen badkamer met bad/douche en wastafelmeubel. Aan de achterzijde vind je de tweede ruime slaapkamer en de derde slaapkamer met ingebouwde kasten.



Welkom in het Pekingpark!

Tweede verdieping:

op de overloop bevinden zich de cv-opstelling en de aansluiting voor de wasmachine. Hier tref je ook een ruime slaapkamer aan met doorgang naar een tweede slaapkamer. De doorgang is voorzien van een wastafel en gezien de ruimte zou je hier makkelijk een badkamer kunnen plaatsen. Via de vlizotrap is er toegang tot de ruime bergzolder met stahoogte.

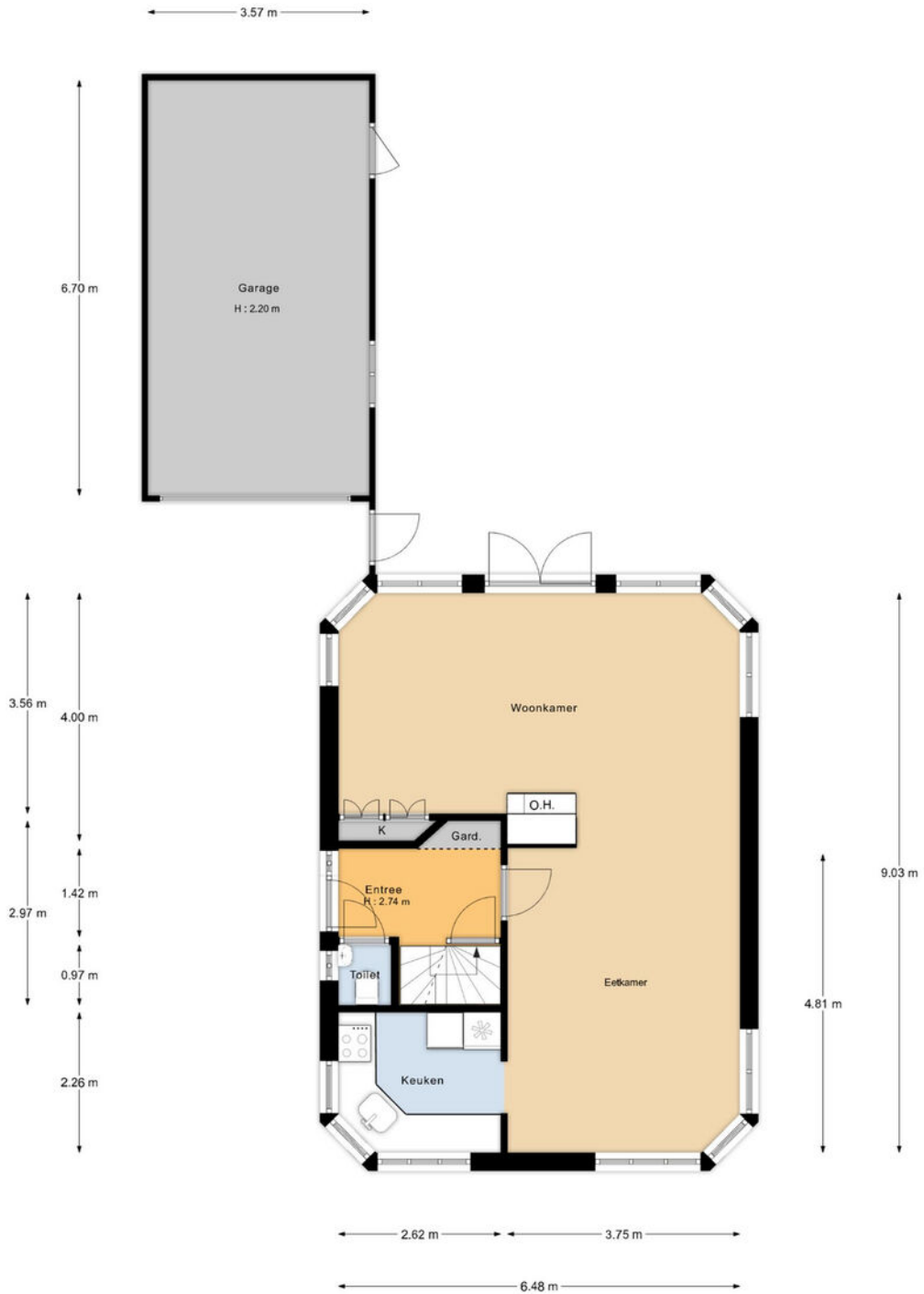
Dit charmante familiehuis op een geliefde plek in Baarn heeft diverse bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: circa 151m²
- Mogelijkheden tot uitbreiding aan de achterzijde
- Perceeloppervlakte: 525m²
- V voorzien van dubbele beglazing
- Vrije achtertuin op het zuiden
- Grote voortuin met mogelijkheid voor trampoline
- Energielabel D



Plattegrond

Begane grond



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







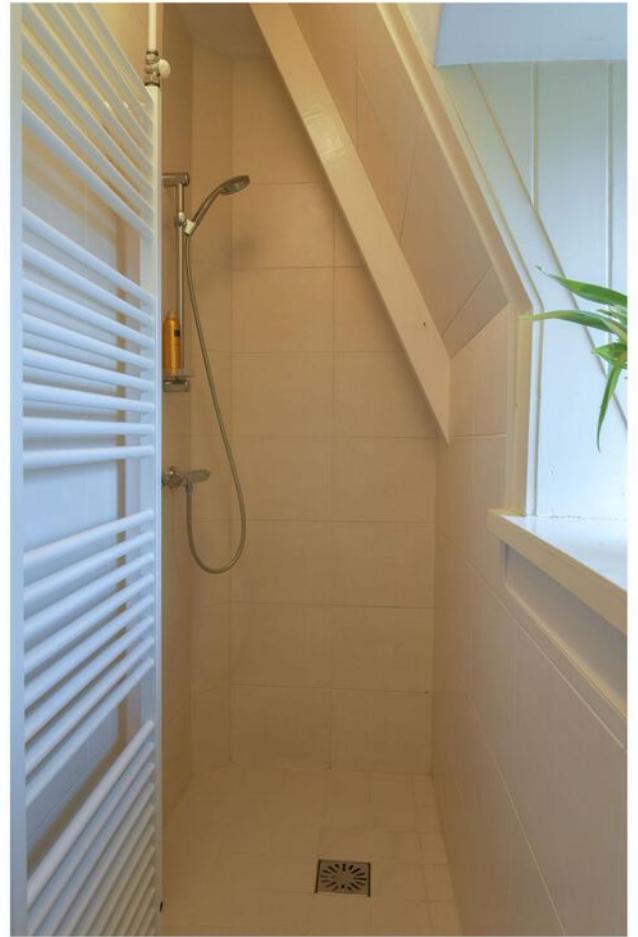
Plattegrond



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

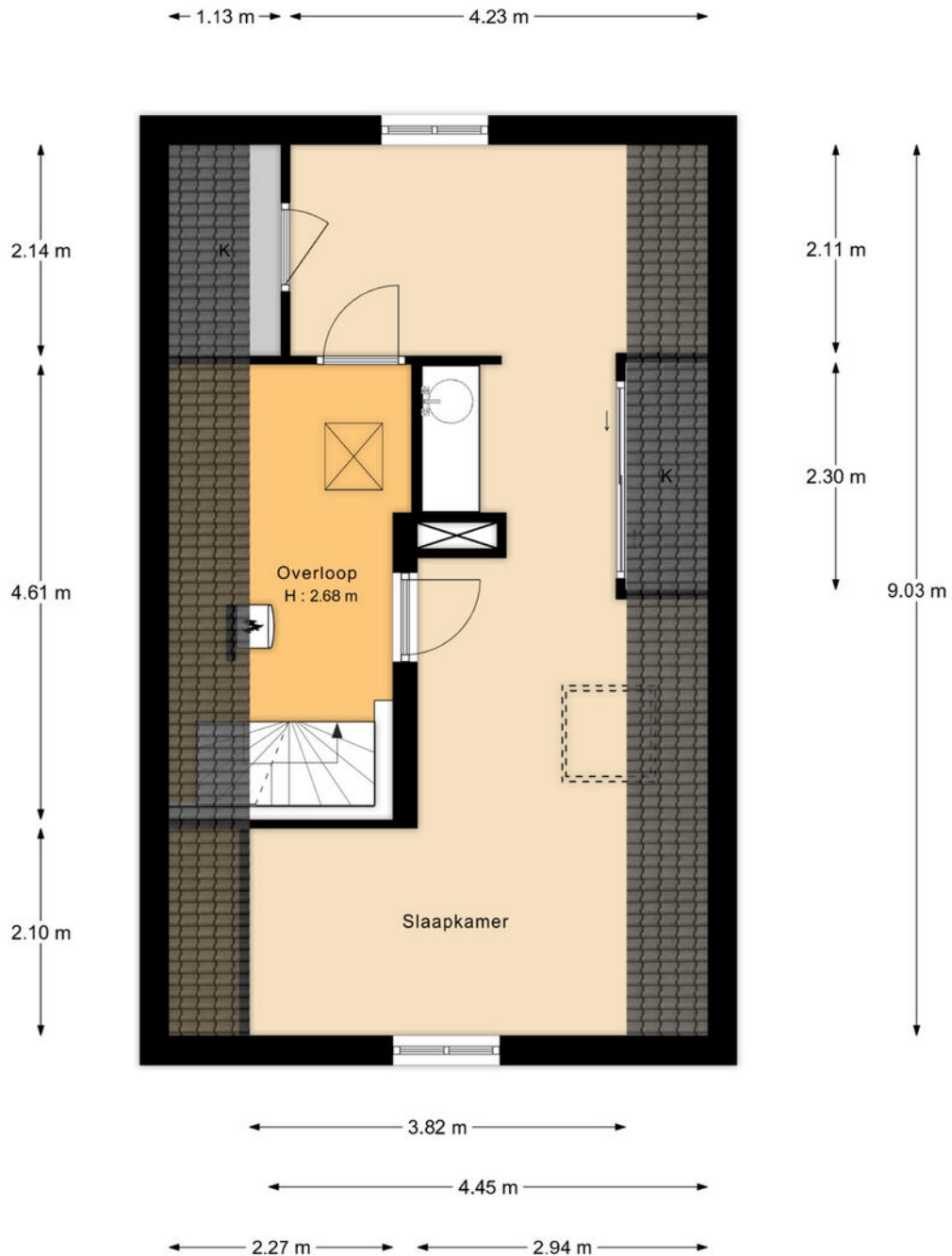






Plattegrond

Tweede verdieping



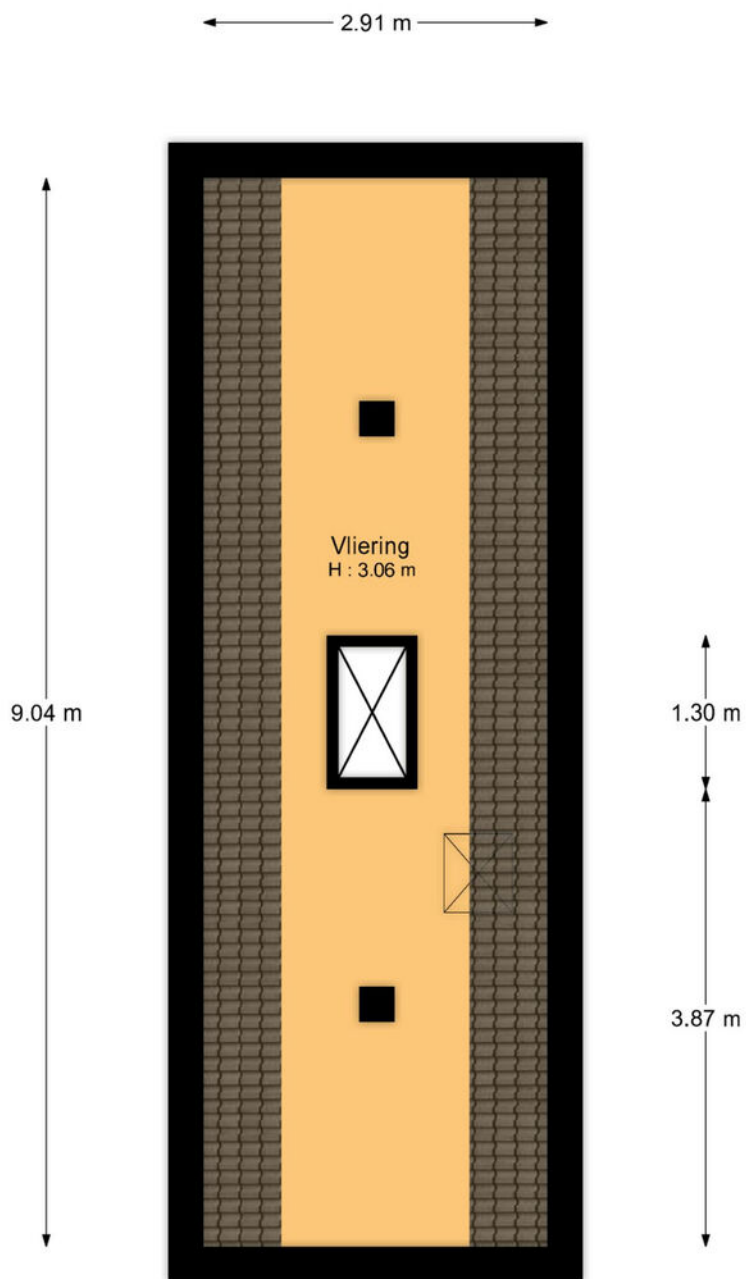
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose





Plattegrond

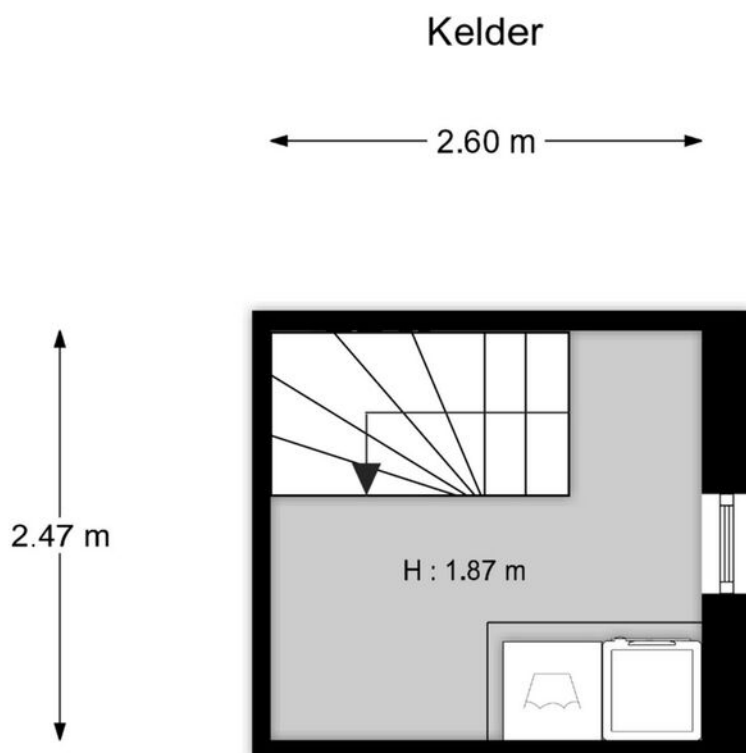
Derde verdieping



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

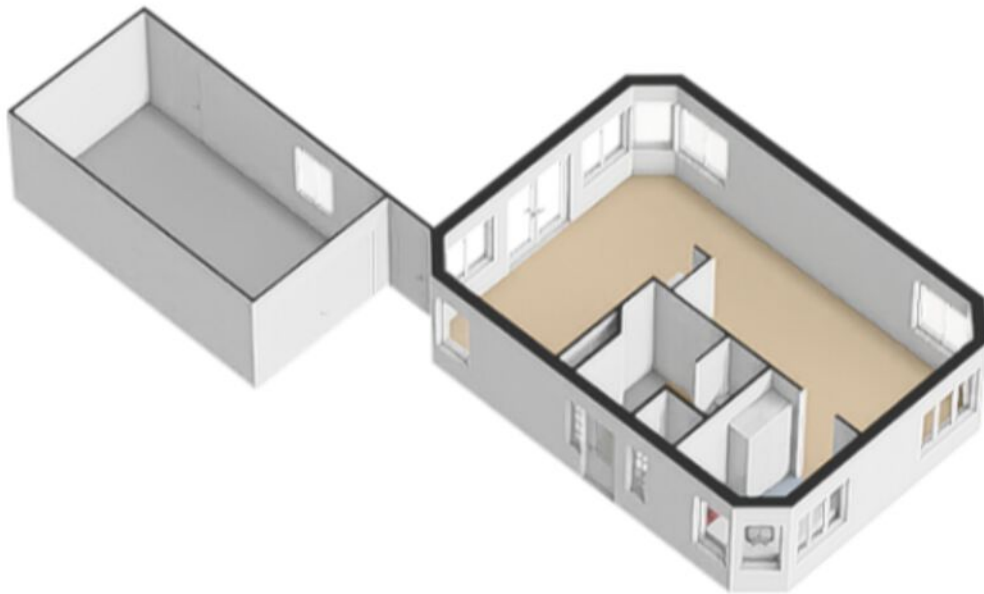


Plattegrond

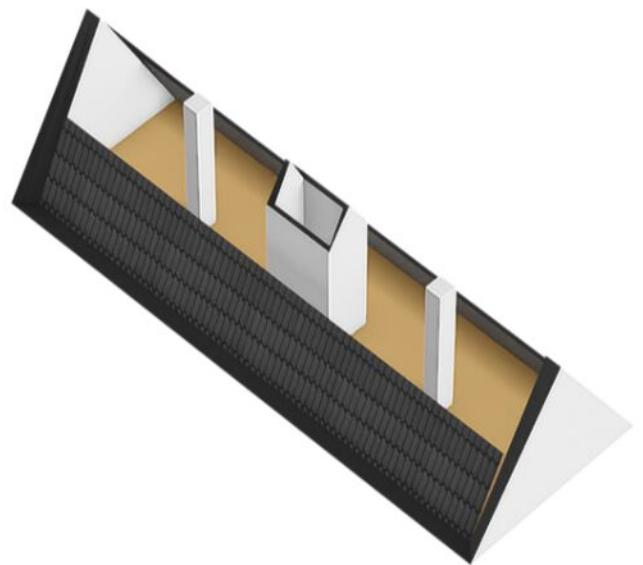
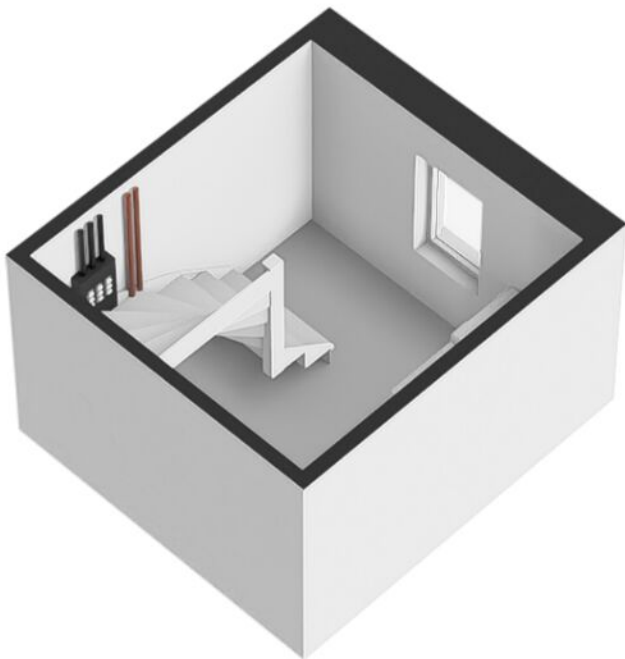


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roenburg & Woning Diagnose

Plattegrund



Plattegronden





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nic Beetslaan 31



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1676	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024
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 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.

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



Locatie



Pekingpark

Het Pekingpark is gesitueerd tussen de rechterzijde van de Torenlaan, de Kettingweg en de Vondellaan. Deze wijk is een zeer gewilde woonomgeving: de straten zijn breed, de tuinen zijn ruim en er staan oude bomen. Er wonen veel jonge gezinnen in deze wijk.

Type woningen: er staan hier veel halfvrijstaande villa's en vrijstaande villa's. De meeste woningen zijn in de jaren dertig, jaren vijftig en jaren zeventig gebouwd.

Voorzieningen: het Station NS, de bossen, de Nieuw Baarnse School, het Baarnsch Lyceum en het centrum zijn op loopafstand. Winkels en de uitvalswegen richting A1 en A27 liggen eveneens vlakbij.

Straten: o.a. Nicolaas Beetslaan, Da Costalaan, Bilderdijklaan.

