



[www.stationsweg114.nl](http://www.stationsweg114.nl)

## Stationsweg 114, Baarn

Vraagprijs € 2.400.000,- k.k.



**Van Berkum**  
MAKELAARS SINDS 1966





## Kenmerken

Woonoppervlakte villa	<b>280m<sup>2</sup></b>
Oppervlakte bijgebouw	<b>87m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>1419m<sup>3</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>1913 m<sup>2</sup></b>
Bouwjaar	<b>1977 en 1991</b>
Aantal kamers	<b>9</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Energie label	<b>C</b>



# Omschrijving

---

Welkom bij dit prachtige huis in Baarn, waar comfort, ruimte en gezelligheid samenkomen op een unieke locatie. Dit huis, gebouwd in de jaren zeventig op het terrein van een oude villa, is een ware oase van rust en luxe.

Stel je je eens voor: ruime leefruimtes, een apart kantoor/bijgebouw, een verwarmd binnenzwembad en bijna 2000m<sup>2</sup> eigen grond, dit alles op een steenworp afstand van het bruisende centrum van Baarn. Een zeldzame vondst in deze prachtige omgeving!

Het huis is met zorg ontworpen met het idee van luxe en gemak in gedachten. De huidige eigenaar vond hier destijds het ideale gezinshuis, waar kinderen veilig konden opgroeien, spelend in de weelderige tuin en zwemmend in het binnenzwembad met vriendjes.

Een waardevolle toevoeging aan het pand is het kantoor dat in 1991 werd gebouwd, compleet met een eigen wijnkelder, een inpandige garage en ruimte voor ongestoord werk of hobby's. Met de opkomst van thuiswerken is dit kantoor nu meer dan ooit een perfecte werkplek.

De parkachtige tuin, ontworpen door tuinarchitect Francis van der Staal, biedt een idyllische omgeving om te genieten van de zon, te tuinieren en te spelen. Een klein paradijsje waarvan de huidige eigenaren 40 jaar lang hebben genoten, gevuld met kostbare herinneringen.

Kortom, dit huis biedt alles wat een gezin nodig heeft om te genieten van het beste wat het leven te bieden heeft.

Met weemoed nemen de huidige eigenaren afscheid, maar ze dragen hun geliefde thuis over aan een nieuw gezin, in de hoop dat zij hier net zoveel geluk en plezier zullen vinden als zij hebben gedaan.



# Het huis in vogelvlucht:

---

## De villa (1977, 280m<sup>2</sup>) - indeling

- \* Souterrain: fitnessruimte, werkkamer, eigen buitenentree, binnenzwembad, sauna en veel bergruimte
- \* Begane grond: grote woonkamer met open keuken en twee terrassen, slaapkamer met badkamer, wasruimte en garderobe
- \* Verdieping: 3 slaapkamers, badkamer met douche, overloop en toilet

## Details

- \* het huis heeft energielabel C. Het label is opgemaakt door een ter zake kundig bedrijf
- \* het gehele huis is goed geïsoleerd
- \* het gehele huis is voorzien van vloerverwarming en extra radiatoren
- \* kantoor/werkkamer in het souterrain is toegankelijk via een eigen buitenentree, met toilet, pantry en archief
- \* het binnenzwembad is verwarmd en voorzien van een jetstreamer en verlichting
- \* sauna
- \* sport cq. fitnessruimte in het souterrain
- \* er is een centraal stofzuigsysteem
- \* er is glasvezel in de villa

## Kantoor/bijgebouw/garage (1991, 87m<sup>2</sup>) - indeling

- \* Souterrain met garage voor 3 auto's, elektrische deur, geklimatiseerde wijnkelder, aparte fiets- en golftruimte en bergruimte
- \* Begane grond: hal, badkamer en grote woon- en/of werkkamer
- \* Verdieping: grote ruimte, keuken en berging

## Details

- \* het bijgebouw is in 1991 met vergunning gebouwd
- \* er is glasvezel aanwezig
- \* er is op- en afritverwarming
- \* de garage is verwarmd en er is plek voor 3 auto's
- \* laadpunt 3 fase elektrische auto (Tesla laadunit evt. ter overname)
- \* aparte (verwarmde) fietsen- en golfberging en veel kastruimte
- \* wijnkelder, geklimatiseerd
- \* het kantoor/bijgebouw heeft hete lucht verwarming, is voorzien van een speciale akoestiek (muziek) en een parketvloer.

## De tuin

- \* parkachtige tuin, onder architectuur aangelegd (Francis van der Staal), geheel omzoomd en met gaas afgezet; er is veel privacy
- \* achterin de tuin ligt een beetje verscholen een charmant tuinhuis
- \* automatische beregening van de gehele tuin en druppelaar systeem t.b.v. de hagen
- \* feeëriekke verlichting in de gehele tuin en terrassen, (en permanente Kerstverlichting aan de voorzijde)
- \* koperen lantaarns/gietijzeren masten van de Fa. DE NOOD uit Middelburg
- \* tuin- en gevel lantaarns van het Italiaanse merk Iguzini (wit)
- \* afritverlichting (sensoren/automatisch) en achterpad tuin - Bega led-verlichting
- \* veel parkeergelegenheid naast het huis en rondom de garage



# English

---

A unique detached three-story villa with lots of privacy and 280 m<sup>2</sup> (approx. 3,000 ft<sup>2</sup>) of living space - including four bedrooms, two bathrooms and an indoor swimming pool - on a gorgeous plot of land of almost 2,000m<sup>2</sup> (approx. 21,500 ft<sup>2</sup>) including a landscaped garden and three outdoor parking spaces. In addition to the villa there is an on-site multifunctional two-story office/guest house of 87m<sup>2</sup> (approx. 940 ft<sup>2</sup>) with a spacious garage underneath that fits an additional three cars and plenty of bikes. A quaint garden shed adds to the romantic feel of the premises. There are very few houses in the vicinity of Amsterdam that meet all these criteria!

This villa was built in the 1970s on a large site and within walking distance of the Baarn town centre. The current owner had been looking for some time for a suitable family home and finally found this house in Baarn. It immediately felt like the ideal family home. The children could grow up there safely, and walk or cycle to school. They could also enjoy themselves all year round in the indoor swimming pool, together with their friends.

The current owner built the office/guest house in the garden in 1991. In addition to the practical advantages of having a detached office/guest house this also offers lots of additional space in the form of a small wine cellar, a large multi-car indoor garage, a separate bicycle & golf shed - and serves as a (sound-proofed) place to make music.

Landscape architect Francis van der Staal designed the gorgeous garden so that the sun could be enjoyed at all times. It is a gardener's dream with many trees, plants and colorful flowers and it is also a place where children can play (sports) and run around. A bit of paradise.

For the past 40 years, this house has offered the family who lives there a lot of joy. As the children have now flown the nest, it is time for a new family to build memories there.



# Characteristics and details

---

## Layout villa (1977 - 280m<sup>2</sup>)

- \* Basement: small home gym, study with separate entrance from the outside, indoor (heated) swimming pool, sauna and lots of storage space
- \* Ground floor: large living room with open kitchen and two patios, one bedroom with en-suite bathroom, laundry room and cloakroom/entry hall
- \* First floor: three bedrooms, bathroom with shower, landing and toilet

## Details Villa

- \* the house bears energy label C. The label was prepared by a professional company specialised in such matters
- \* the entire house is well insulated
- \* the entire house is fitted with underfloor heating and additional radiators
- \* office/study in the basement may be accessed via its own external entrance and has a toilet, pantry and archive space
- \* the indoor swimming pool is heated and fitted with a jet stream and lighting
- \* there is a sauna
- \* there is a small home gym in the basement
- \* there is a central vacuum-cleaning system
- \* there is fibre optic cable throughout the villa



# Characteristics en details

---

Layout office/guest house (1991 - 87 m2) with indoor garage

- \* Basement with garage for three cars and storage space (with an electrically operated door), small (climate-controlled) wine cellar, separate bicycle/golf shed
- \* Ground floor: hallway, bathroom and large living room
- \* First floor: a large space, kitchen and storage

Office/Guest House

- \* the extension was built in 1991, with planning permission
- \* fibre optic cable available
- \* the driveway is heated
- \* the garage is heated and there is space for three cars
- \* charging point three-phase electric car (Tesla charger may be available for sale)
- \* separate, heated bicycle and golf storage area, lots of cupboard space
- \* small (climate controlled) wine cellar
- \* the office/guest house has warm air heating and is fitted with special acoustic paneling (for music) and a parquet floor.

The garden

- \* park-like/landscaped garden, designed by a landscape architect and completely surrounded by mesh fencing: there is a lot of privacy due to the trees, bushes and plants
- \* nestled far in the back of the garden you will find a charming small garden shed
- \* automatic low pressure sprinkler system throughout the garden with drip irrigation for the hedges
- \* fairytale lighting throughout the garden and on the patios (and permanent Christmas lighting at the front of the building) - including high-end copper lanterns with cast iron posts from the company DE NOOD in Middelburg and garden and façade lamps from the Italian brand Iguzini (white)
- \* drive-way lighting (sensor/automatically operated) and on the path at the back of the garden - Bega LED lighting
- \* there is ample parking space for at least four cars next to the house and in front of the garage (without blocking the driveway)





# Plattegrond begane grond



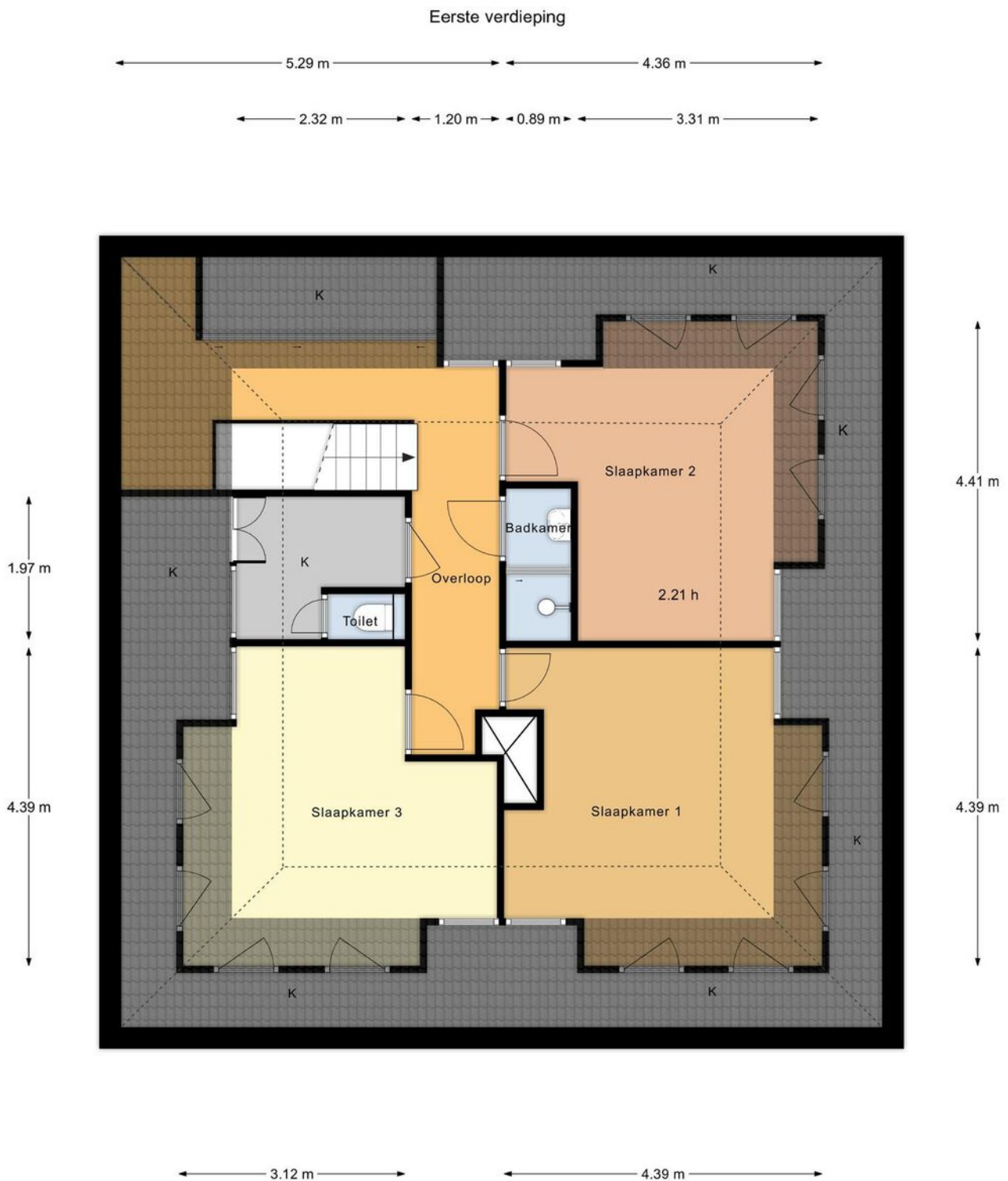
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose







# Plattegrond eerste verdieping

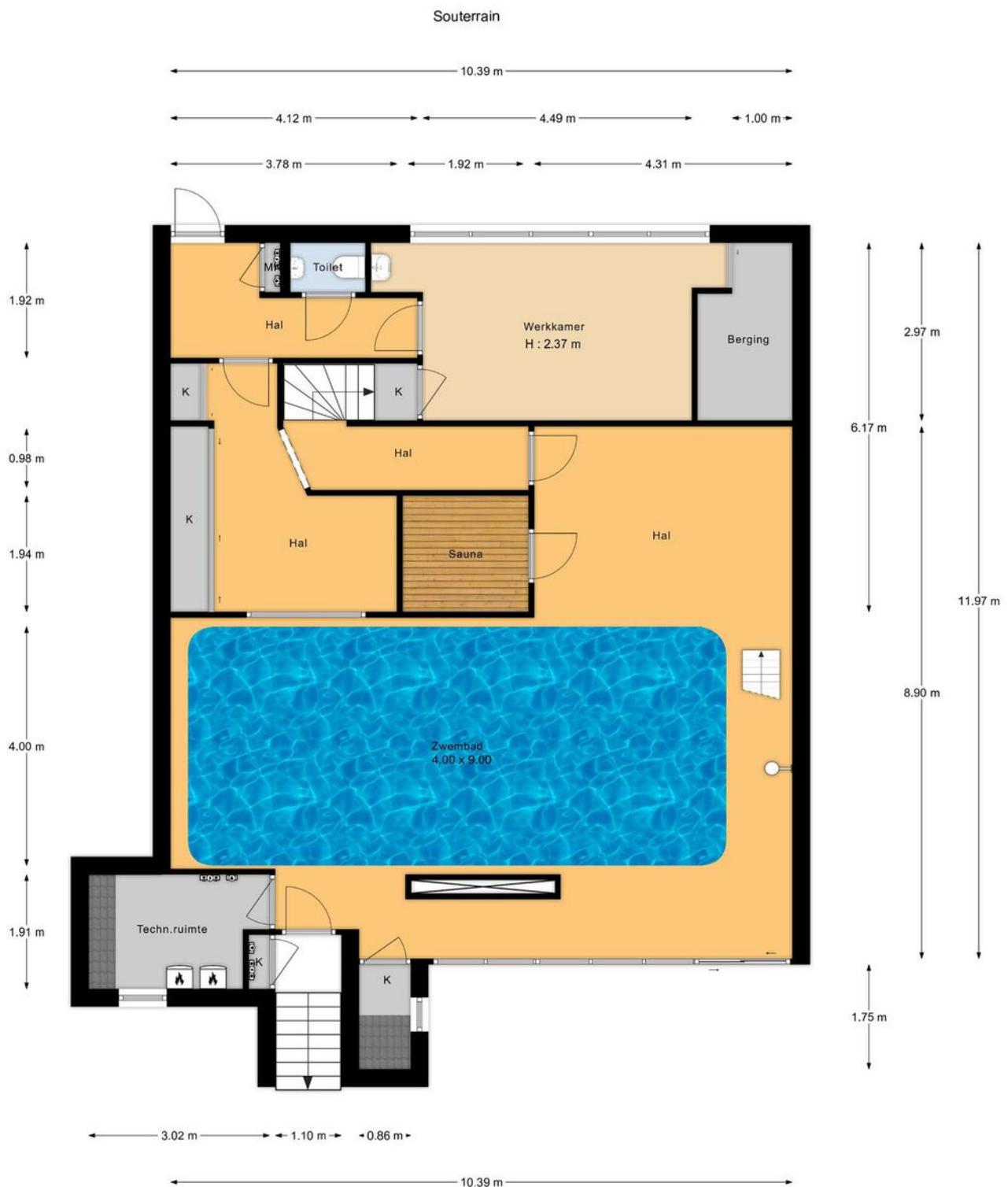


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose





# Plattegrond souterrain



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





## Inpandig zwembad

Zomer en winter:  
je eigen wellness: zwembad, sauna  
en douche!

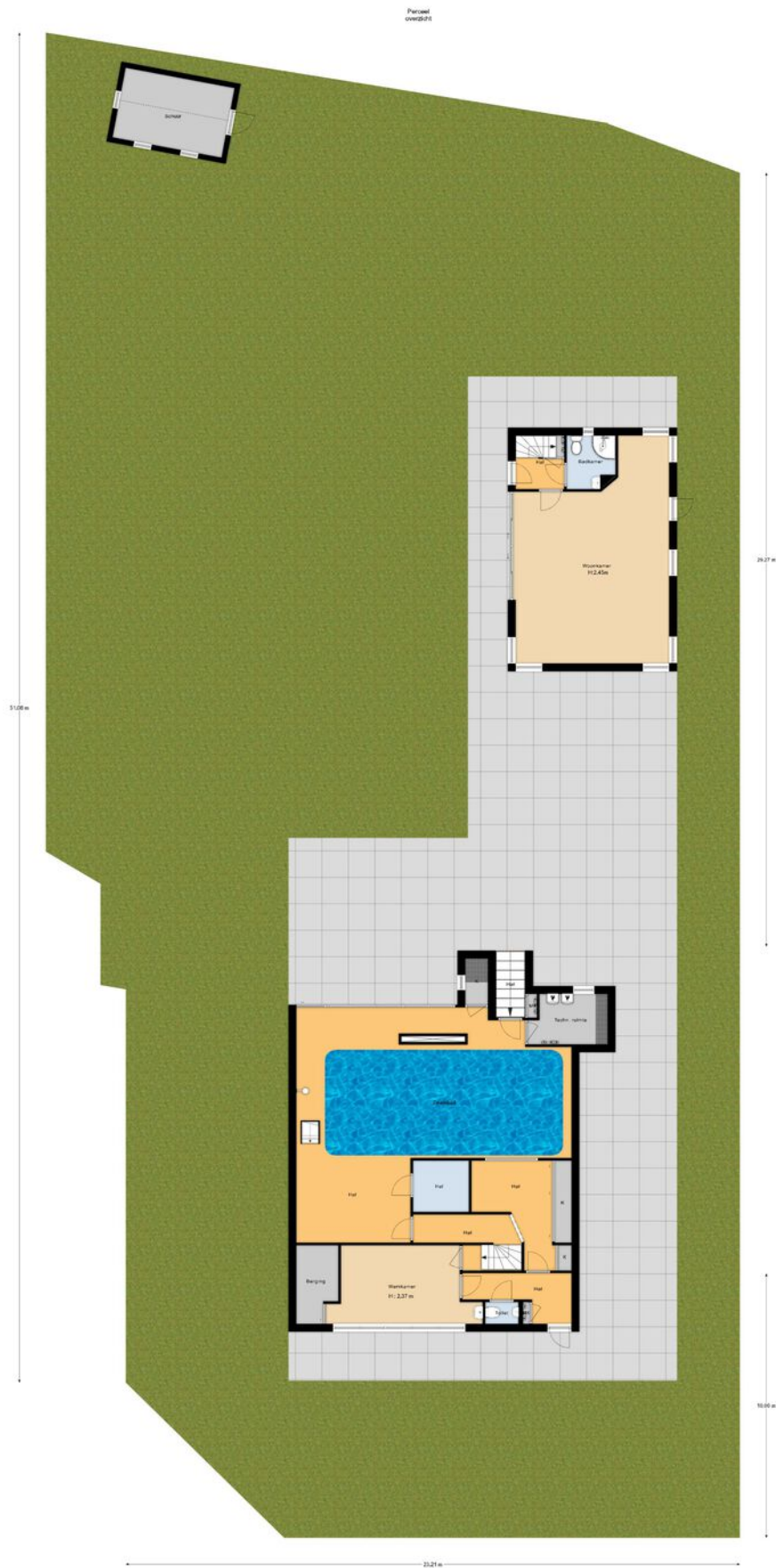
En voor de sportieveling: je eigen  
fitnessruimte en veel baantjes  
trekken!







# Plattegrond overzicht tuin



De afbeelding is een grafisch overzicht van de geplande situatie, welke niet bindend is voor de realisatie van het project. Het ontwerp is gemaakt door Van Rossumburg & Wiering Design.





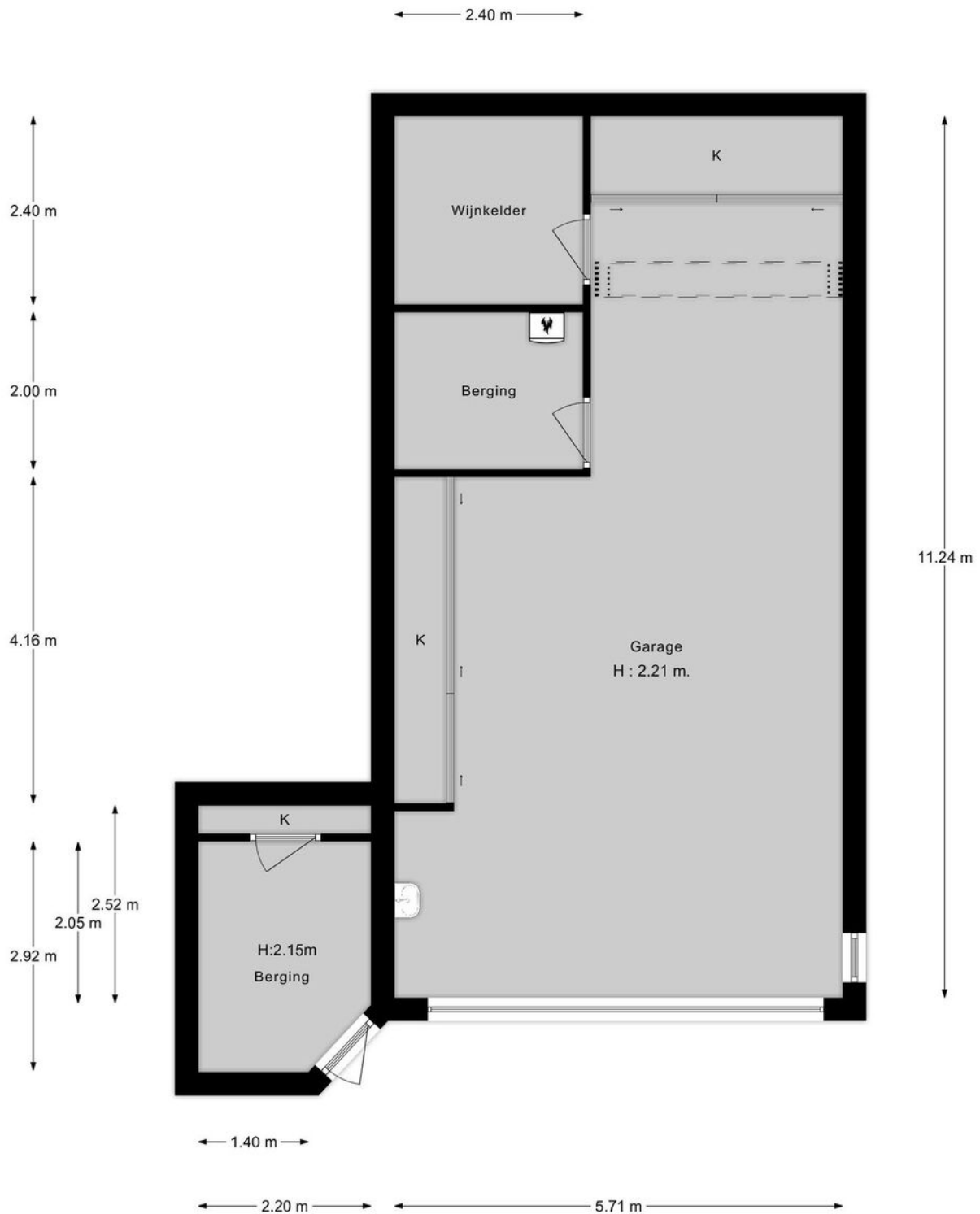
## Bijgebouw

Multifunctioneel bijgebouw met o.a. in pandige garage, wijnkelder, keuken en badkamer.



# Plattegrond bijgebouw

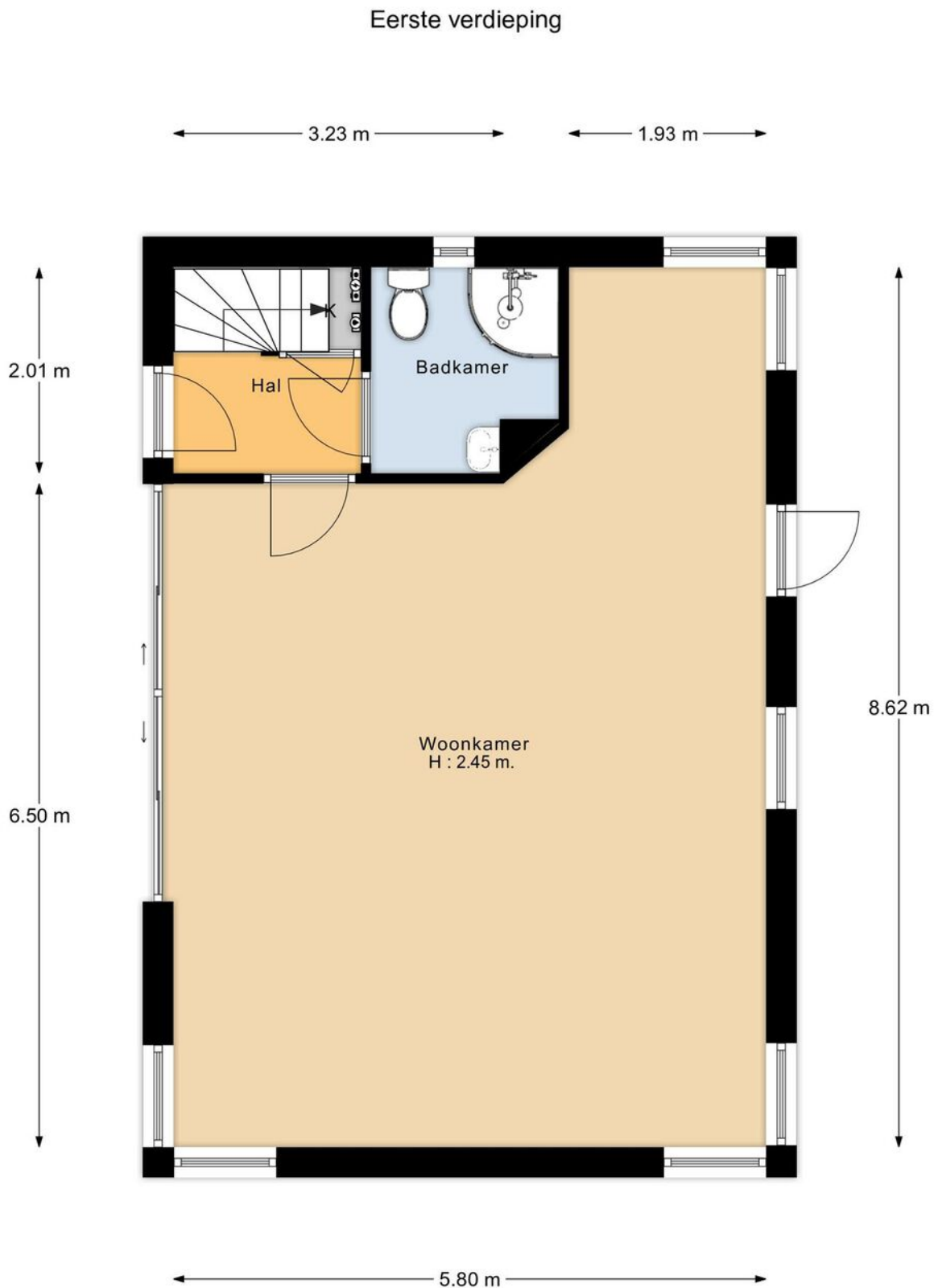
Begane grond



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



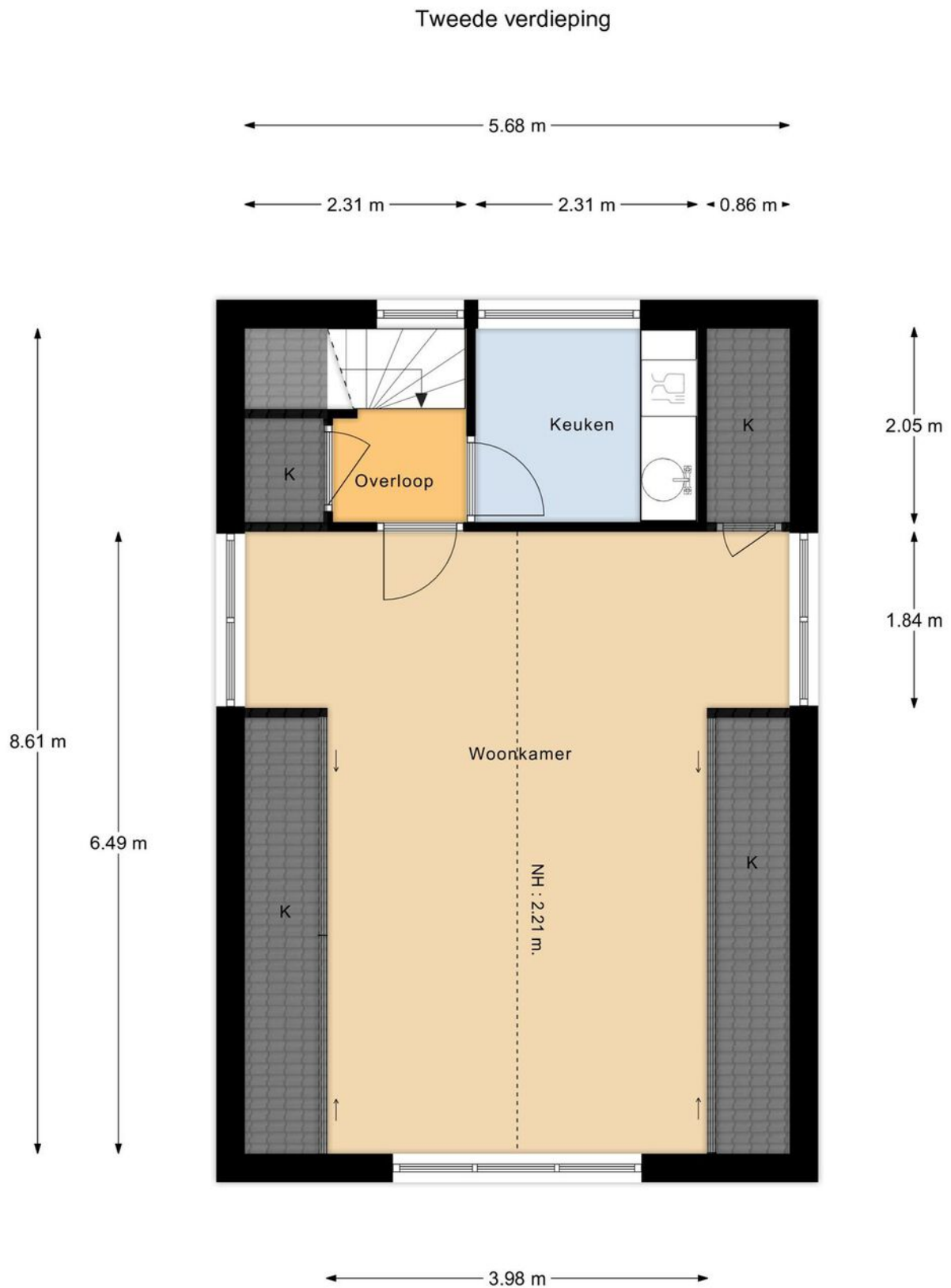
# Plattegrond verdieping



"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 bijgebouw 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

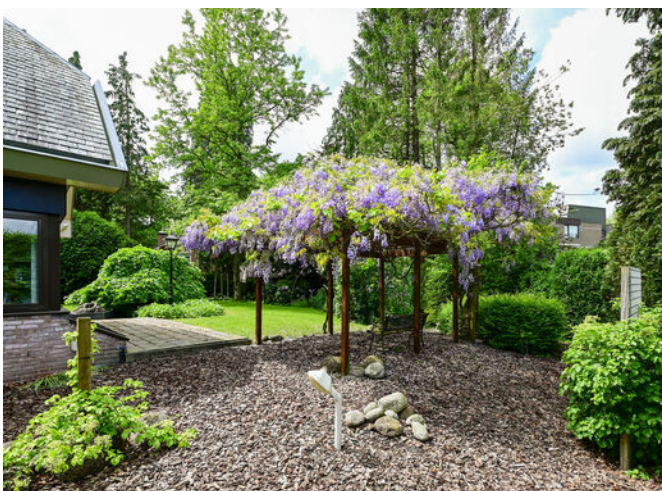






## De tuin

De tuin is met veel liefde en zorg aangelegd en nodigt uit om volop te genieten. Er zijn daarbij twee zonnige terrassen waarvan er een overdekt. Op het terrein is er voldoende plek om te parkeren. Een beetje verscholen staat nog een oud tuinhuisje.












# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsweg 114



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1846	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 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.



# Locatie

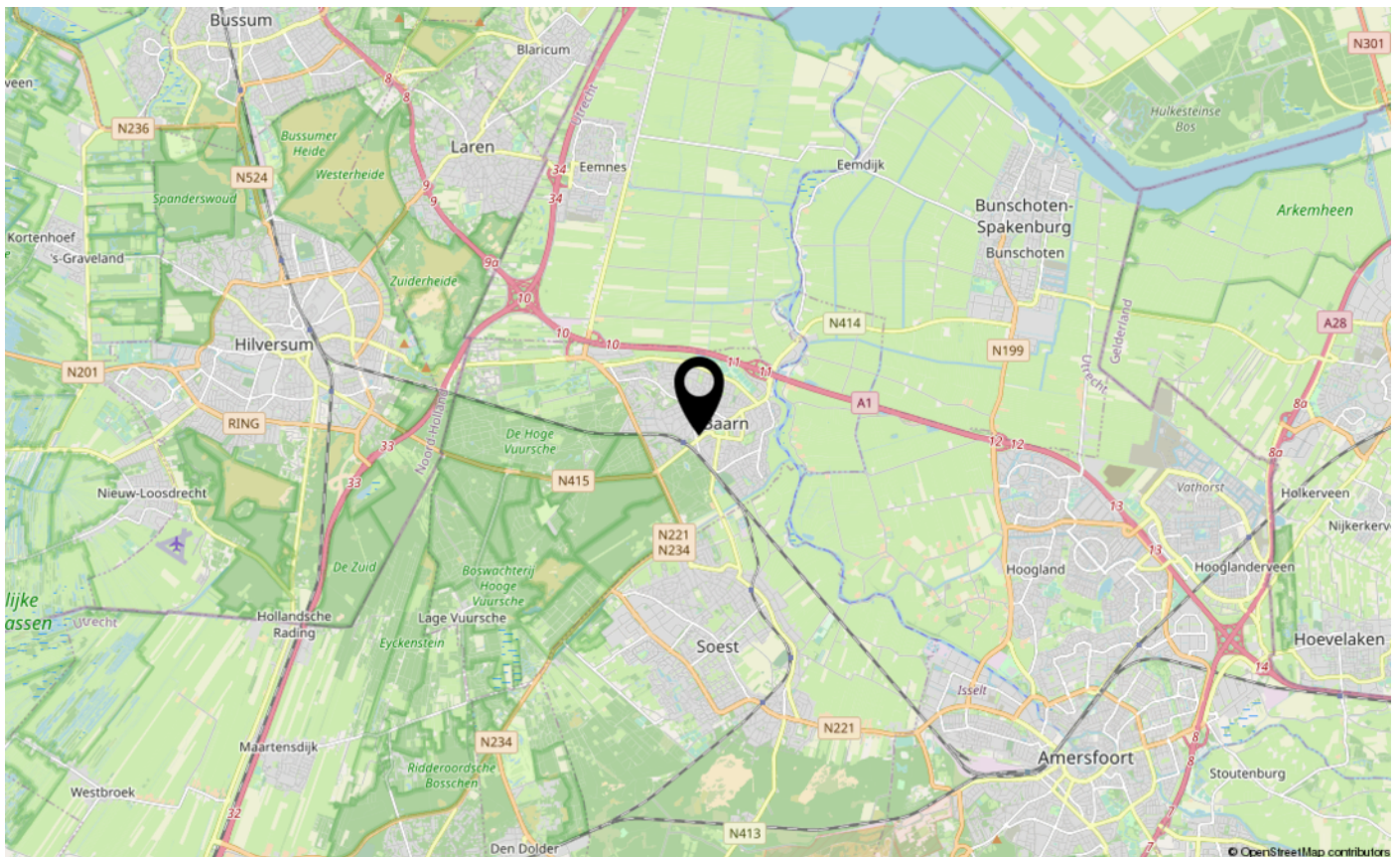
Het huis ligt op loopafstand van het centrum van Baarn, het NS-treinstation, de bossen en diverse goede scholen zoals de Nieuwe Baarnse School (lagere school) en het Baarnsch Lyceum (middelbare school). Zelfs de internationale school is vanaf deze plek goed bereikbaar.

De villa ligt aan de rand van het Amaliapark en het centrum. Deze wijk ligt aan de rustige zuidkant van Baarn, vlakbij het NS-station met aansluitingen naar Hilversum/Amsterdam/Schiphol, Utrecht en Amersfoort. Het gezellige dorpscentrum ligt op enkele minuten lopen en heeft een ruime keus aan winkels en horeca. En je loopt (met je hond) snel naar Restaurant de Generaal en het aangrenzende bos.

## Wonen in Baarn

Baarn (inclusief Lage Vuursche, Soestdijk en Eembrugge nog geen 25.000 inwoners) is voor twee derde omgeven door uitgestrekte bossen en heeft aan de noordzijde een fraai polderlandschap met rivier de Eem. De toegang naar de A1 en A27 liggen op enkele autominuten, waardoor er korte verbindingen richting Gooi/Amsterdam en Amersfoort zijn.

Daarnaast heeft Baarn een theater/bioscoop, bibliotheek, ziekenhuis, goede scholen (zowel lagere- als middelbare), allerlei sportverenigingen zoals hockey, tennis en voetbal, een manege etc. Tevens zijn er meerdere golfbanen in de directe nabijheid. Watersportmogelijkheden zoals roeien en zeilen zijn er volop bij rivier de Eem. De internationale school in Hilversum en Laren is goed bereikbaar op de fiets of met de trein.



# Location

---

## The location

The house is within walking distance of the town centre of Baarn, the Baarn train station, the woodland 'Baarnse bos' and some of the best schools in the country such as the Nieuwe Baarnse School (primary school) and the Baarnsch Lyceum (secondary school). The international school in neighboring Hilversum is also just a short drive away.

## The City of Baarn (~23 miles from Amsterdam)

Baarn (population approximately 25,000 including the Lage Vuursche, Soestdijk and Eembrugge) is two-thirds surrounded by woodland and has a beautiful polder landscape to the north and a river ("De Eem"). Access to the A1 and A27 motorway is only a few minutes away by car, which means that connections to the Gooi area/Amsterdam and Amersfoort are easy to reach. The train station offers good connections to Hilversum/Amsterdam/Schiphol, Utrecht, and Amersfoort.

The centre of the town is a 10-minute walk away from the location of the villa and has a wide range of shops, cafés and restaurants. Baarn also has a theatre/cinema, library, hospital, good schools (both primary and secondary), and all kinds of sports clubs for hockey, tennis and football/soccer, as well as options for horseback riding. In addition, there are several golf courses within driving distance. The opportunities for watersports such as rowing and sailing are available on the Eem river. The international school in Hilversum or Laren is easy to reach either by bicycle or on the train.





# 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](mailto: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 45 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.

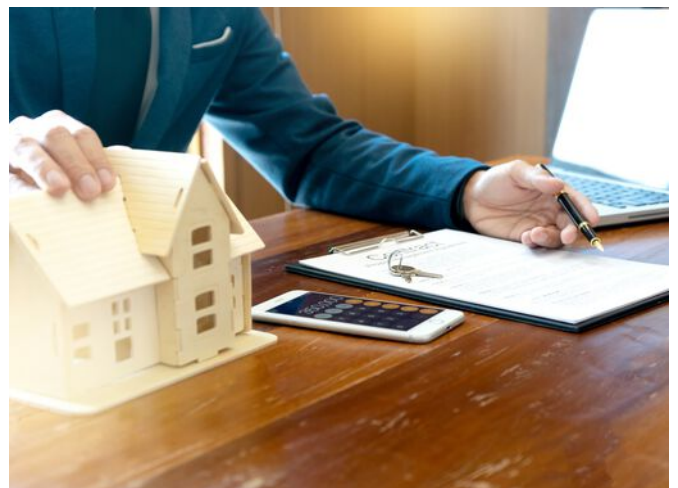
Het verkochte is tevens ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. Deze meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie 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

In opdracht van verkoper heeft Perfectkeur uit Hendrik-Ido-Ambacht op 23 februari 2022 een bouwkundige keuring verricht. Dit rapport is ter hand gesteld aan koper, dit ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te laten inspecteren.

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)

