



www.luitenantgeneraalvanheutzlaan108.nl

Luitenant Generaal van Heutzlaan 108, Baarn

Vraagprijs € 345.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	77 m ²
Inhoud	246 m ³
Bouwjaar	1971
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	D



Omschrijving

In seniorenresidence 'De Roosterhoeck', op een schitterende locatie tegenover de bosrand gelegen, royaal 2-kamer appartement (ca. 77m²) op de tweede verdieping, met eigen parkeerplek en zonnig balkon (zuid). Dit prachtige en instapklare appartement ligt op de bovenste verdieping, in de zijvleugel van De Roosterhoeck. Het appartement is licht, goed ingedeeld en heeft een fabuleus uitzicht over de parkachtige tuin. Er is tevens een grote berging in het souterrain.

Het appartementencomplex is voorzien van een videofoon- en liftinstallatie, meerdere (te reserveren) logeerkamers en een fraaie parktuin.

Het goed onderhouden complex 'De Roosterhoeck' ligt zeer centraal en tegenover de Baarnse bossen. Aan het einde van de Luitenant Generaal van Heutszlaan liggen het NS-station en het gezellige Eethuys 'De Generaal'. Er zijn goede verbindingen naar het dorpscentrum, Soest en Hilversum.

INDELING

Overdekte entree aan de zijkant van het gebouw. Via lift en gang toegang naar het appartement op de bovenste etage.

Entree, hal met toilet met fonteintje (2023), lichte woonkamer met toegang naar het zonnige balkon, slaap-/logeer-/werkkamer (op dit moment betrokken bij de woonkamer), ruime 2-persoonsslaapkamer met vaste kasten, keuken met inbouwapparatuur en vaste kasten en vernieuwde badkamer (2023) met ruime douche, wastafelmeubel en aansluiting wasmachine en droger. Vaste diepe kast bij de werkplek, eventueel te gebruiken als garderobekast.

Servicekosten: € 332,= per maand, bestaande uit € 280,= servicekosten en € 52,= voorschot verwarmingskosten. Afrekening van dit laatste bedrag vindt jaarlijks plaats.

KENMERKEN APPARTEMENT

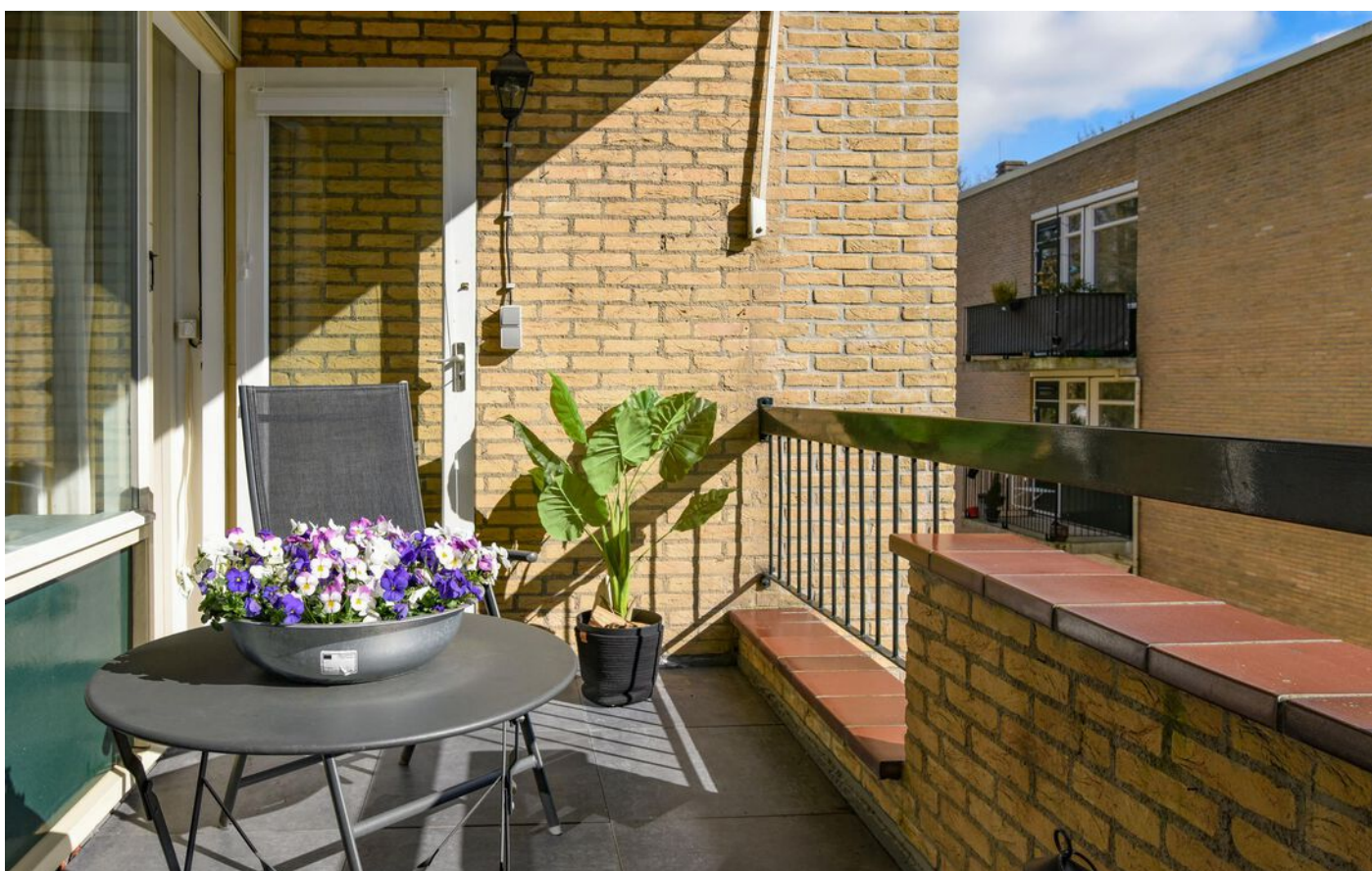
- Een van de mooist gelegen appartementen in de Residence
- Dit appartement is in 2023 geheel gemoderniseerd
- Het gehele appartement is voorzien van een nieuwe fraaie laminaatvloer
- De badkamer en het toilet zijn in 2023 vernieuwd
- De keuken heeft een nieuwe 4-pitkookplaat (Etna)
- Het raam aan de voorkant is recent vernieuwd met HR++-glas
- Deels muurisolatie aan de binnenzijde van het appartement
- Het appartement heeft twee lichtkoepels: een in de badkamer waardoor natuurlijke lichtinval en één elektrisch bedienbare bij de logeer-/werkplek
- Elektrisch zonnescherm aan de voorzijde
- Het terras is voorzien van nieuwe tegels
- Het appartement is voorzien van blokverwarming, er is een boiler (huur) voor warm water

RESIDENCE ROOSTERHOECK

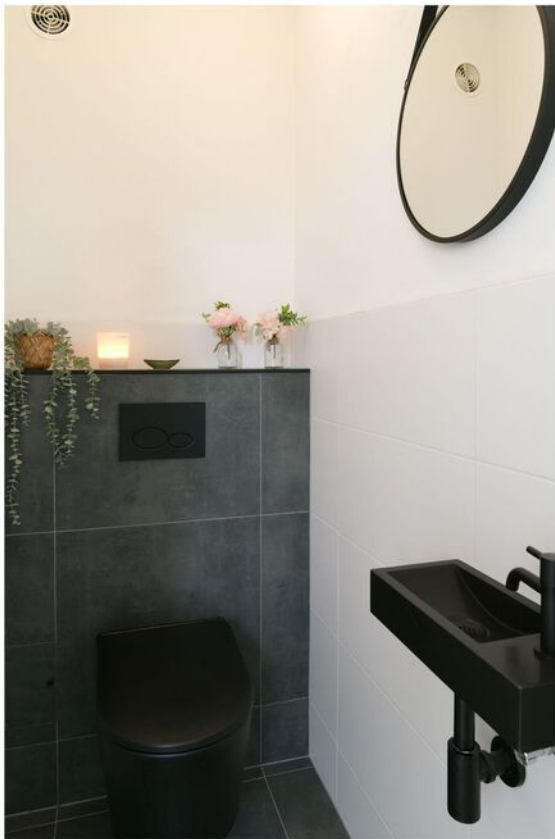
- Leeftijdsgrens vanaf 55+ jaar
- Entreegeld € 937,= (vanaf 2014 geïndexeerd)
- Centrale blokverwarming, het gebruik van water is inclusief de servicekosten
- Er is glasvezel en telefoon-/kabel-tv aanwezig in het appartement
- Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren – voor uitgebreide informatie over 'Résidence Roosterhoeck' kunt u kijken op www.seniorenresidence-roosterhoeck.nl
- Ruime parkeergelegenheid voor bezoekers op eigen terrein
- Logeerkamers aanwezig
- Op de begane grond is een royale gemeenschappelijk ruimte en een bibliotheek.













Plattegrond

Luitenant Generaal van Heutszlaan 108, Baarn



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Locatie



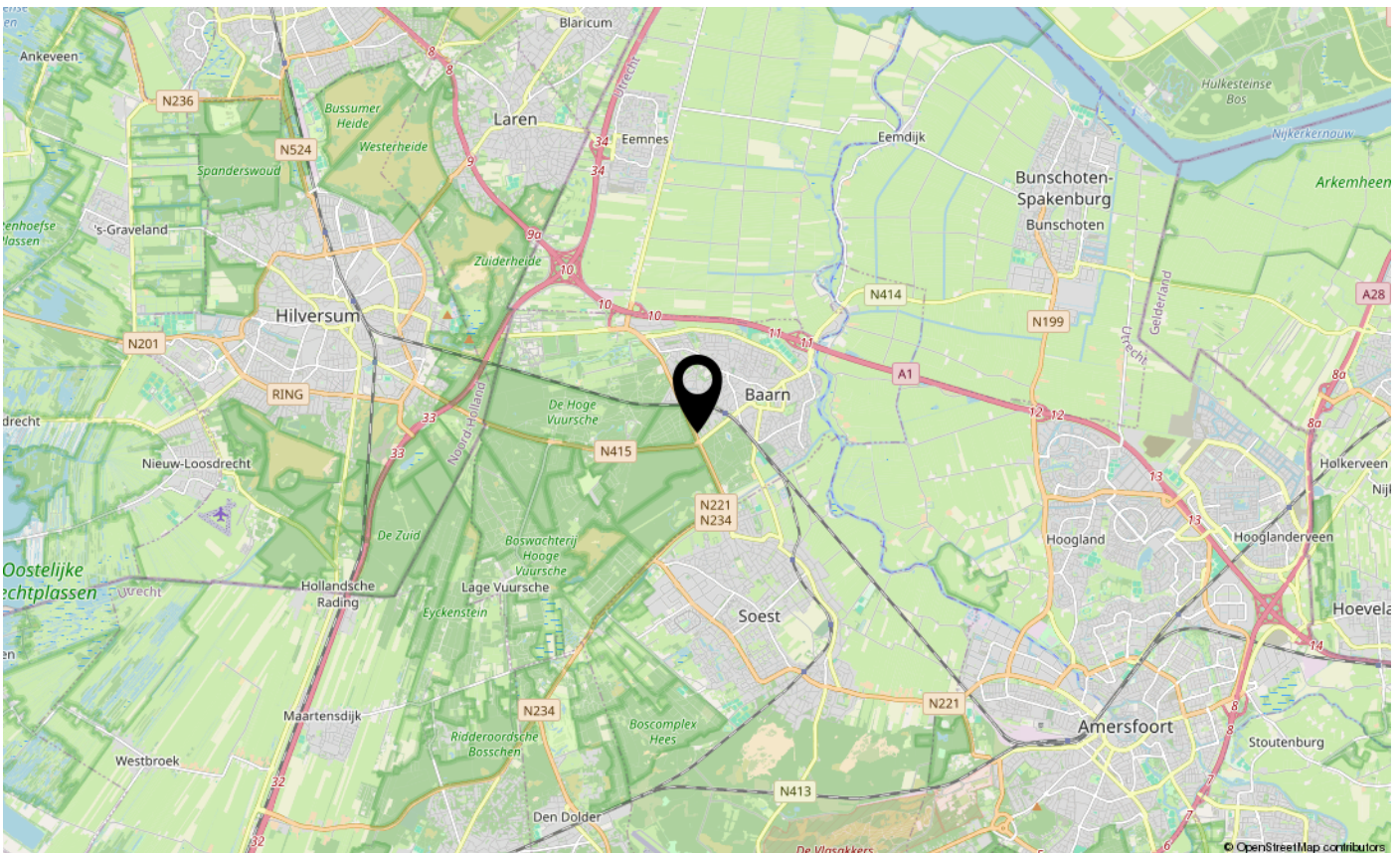
Prins Hendrikpark

Het Prins Hendrikpark is gesitueerd tussen de Luitenant Generaal van Heutszlaan, de Amsterdamsestraatweg en de Prinses Marielaan. De lanen zijn breed opgezet en er staan veel oude bomen. Er wonen veel gezinnen en ouderen in deze wijk.

Type woningen: voornamelijk vrijstaande woningen, bungalows en appartementencomplexen. Aan de Generaal Van Heutszlaan staan diverse kantoorpanden uit begin vorige eeuw. De woningen zijn uit diverse bouwperiodes.

Voorzieningen: het Station NS, de bossen en restaurant de Generaal zijn op loopafstand. Deze wijk ligt gunstig ten opzichte van de scholen, de uitvalswegen en het centrum.

Straten: o.a. Prinses Marielaan, Prinses Irenelaan, Lt. Gen. Van Heutszlaan.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Luit Gen Heutszlaan



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Baarn Sectie L Perceel 1434</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</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.



Clausules

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat het appartement/complex meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe appartementen/complexen.

Asbest

Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. De kosten van verwijdering van eventueel in de onroerende zaak aanwezige asbesthoudende stoffen/materialen komen voor rekening en risico van koper. In het geval van verwijdering dienen door de koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende 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 nietbeantwoorden 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 is ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. De 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

