



www.eemnesserweg72.nl

Eemnesserweg 72, Baarn

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



Van Berkum
MAKELAARS SINDS 1966





Kenmerken

Woonoppervlakte	254 m ²
Inhoud	780 m ³
Perceeloppervlakte	975 m ²
Bouwjaar	1899
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Energie label	G



Omschrijving

Na meer dan 60 jaar komt dit unieke pareltje op de markt. Voor wie klassiek wil wonen met allure in een knus familiehuis, dat helemaal naar eigen wens is aan te passen. Bij binnenkomst word je meteen teruggevoerd naar de 19e eeuw: hoge plafonds met authentieke ornamenten, originele paneeldeuren, marmeren schoorsteenmantels, oude eikenhouten vloeren, antieke kachels, maar vooral de statige vestibule met marmeren vloer, geslepen glas en wandornamenten en de bewerkte trap springen direct in het oog. Een tweetal serres met originele vloeren en houten plafonds completeren het geheel. De voorgevel met rijke houten ornamenten, rode baksteen en groene luiken straalt grandeur uit.

Hoewel het geheel gemoderniseerd moet worden, ademt dit huis karakter en zijn gelukkig veel authentieke details behouden. Na de renovatie en verduurzaming zullen de nieuwe eigenaren waarschijnlijk ook nooit meer willen verhuizen, gelijk de vorige bewoners die tot hoogbejaarde leeftijd geen afscheid wilden nemen vanwege hun grote liefde voor deze plek en het huis.

Historie

Deze voorname villa is gebouwd in 1899. In 1963 kochten de eigenaren het huis en hebben er sindsdien met hun kinderen, tientallen katten, honden, tamme kouwen en zelfs een gans bijna 61 jaar gewoond. In het huis en de verschillende opstallen werd ook een vijftal oldtimers gestald en opgeknapt. De eigenaars waren liefhebbers en hadden voor deze hobby een garage met smeerpuit en andere voorzieningen laten bouwen voor dit doeleinde.



Omschrijving algemeen

Onderhoud

Om een goed inzicht te krijgen in de bouwkundige staat, hebben de verkopers een bouwkundig onderzoek laten uitvoeren; deze is uiteraard op aanvraag beschikbaar. Zowel het puntdak als het platte dak zijn vervangen en deels geïsoleerd door de vorige eigenaar en de schoorsteen achter is opnieuw gemetseld. De vloeren van de woonkamers zijn geïsoleerd en de luiken zijn vervangen door onderhoudsvrije metalen exemplaren voor en achter. Aangezien het huis geen monument is, dient een nieuwe bewoner slechts rekening te houden met de “beschermd dorpsgezicht” status bij eventuele uitbreidingsplannen.

Maarschalksbos/het bosje van IJsendijk

De eigenaresse, begaan met het hertenkamp en bewust van het belang, heeft de Stichting Bambi opgericht ter behoud van het hertenkamp van dit “Bosje van IJsendijk”. Dit bos werd ooit geschonken door de Freule aan de gemeente Baarn onder de voorwaarde dat er geen woningbouw zou plaatsvinden. Dit is ook nooit gebeurd, behoudens het huidige ziekenhuis. Recentelijk heeft de gemeente nieuwe afspraken gemaakt met de erfgenamen voor zorg gerelateerde bouwplannen rondom het huidige ziekenhuis, maar het resterende bos en hertenkamp blijven onaangetast. Momenteel onderzoekt de gemeente tevens maatregelen om de verkeersveiligheid te verbeteren waarbij verlaging van de maximale snelheid op delen van de Eemnesserweg tot de overwegingen behoort. Het huis ligt ongeveer 6 meter boven NAP en zal naar verwachting een geruststellend klimaatlabel krijgen in de toekomst.





Omschrijving binnen

Binnen

Bij binnenkomst kom je via de vestibule in de hal met de mooie bordestrap die naar de bovenverdieping leidt, en een zeer ruim toilet met fonteintje. Op de vloer van de gang en de vestibule liggen mooie oude marmeren tegels, typerend voor woningen uit deze bouwperiode.

Aan de linkerkant bevindt zich de huidige werkkamer, met een authentiek plafond en een parketvoer en ensuite-deuren naar de ruime serre. Ook hier is een marmeren schoorsteenmantel en het is gemakkelijk voor te stellen hoe je hier een open haard zou kunnen realiseren en rustig zou kunnen werken of televisie kijken. Grenzend aan de werkkamer is de serre, met het klassieke houten plafond en tegelvloer, een heerlijke plek in de zomer met uitzicht op de straat en het bosje. Met een beetje extra verwarming is het hier ook in de winterzon aangenaam vertoeven. Ook is er een deur naar een klein multifunctioneel werkkamertje met dubbele deuren naar de tuin, ook te gebruiken als garderobekamer voor natte jassen, vieze schoenen en hockeytassen.

Verder naar links bevindt zich de knusse keuken. Voorzien van een klassieke schouw, een kleine eethoek waar je na een lange schooldag rustig met een kopje thee en een koekje kunt zitten, een aanrecht met geisertje en plek voor de benodigde apparatuur zoals een ijskast, fornuis en heteluchtoven. Er is een ouderwetse opbergkast en een mooie, antieke ingebouwde servieskast. Aangrenzend is er een bijkeuken met nog een aanrecht, vaatwasser en een wasmachine, een tweede ijskast en twee inbouwkasten met kattenluik. De authentieke vloertegels zijn bewaard gebleven, gelijk aan de tegels in de twee serres en het toilet. Naast de keuken vind je de kelderkast voor voorraad, en daaronder een kelder op stahoogte, twee koekoeks, de combiketel (2015) en de voor dit soort huizen kenmerkende kelderkasten met wijnrekken.

De woonkamer is nog net zoals die ruim 100 jaar geleden was, met prachtige hoge en suite deuren, twee marmeren schoorsteenmantels, waarvan een met nostalgische (fornuis)houtkachel, plafonds voorzien van ornamenten en een kleine serre erker waar nu de piano staat. Zelfs de inbouw servieskasten, het oude behang met betengeling zijn nog aanwezig, samen met de originele massieve eikenhouten vloerdelen die door de huidige eigenaar zijn geïsoleerd.

Boven

Via de prachtige bordestrap, met opvallende portretten langs de wand, bereik je de lichte overloop waar vier slaapkamers en een badkamer aan grenzen. De slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot een fraai balkon en beschikt over een vaste kast. De ruime achterslaapkamer is momenteel ingericht als werkkamer. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan een apart halletje met een 'geheime' bergzolder en zijn voorzien van wastafels. De badkamer is eenvoudig maar functioneel, voorzien van een douche (vroeger een ligbad), een wastafel en een klassiek rond raam. Op de overloop bevindt zich tevens een apart toilet.

Zolder

De zolder is een prachtige open ruimte met authentieke balken, een vliering en twee dakramen, waarvan één toegang geeft tot het platte dak. Er is ook nog een sfeervolle zolderkamer met een traditionele bedstee. De zolder is altijd in gebruik geweest als opslag en speelzolder voor tafeltennis en Märklintreintjes, maar kan ook met enige aanpassing in een tweetal volwaardige slaapkamers worden getransformeerd.



Plattegrond begane grond



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

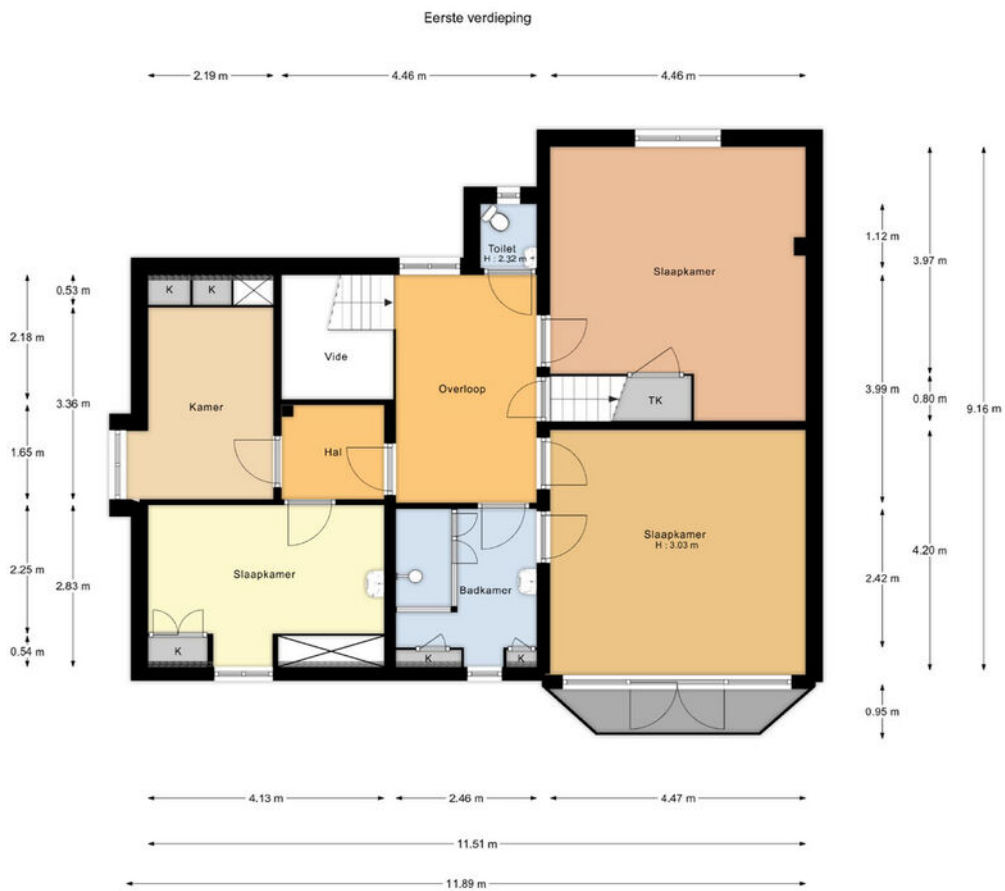








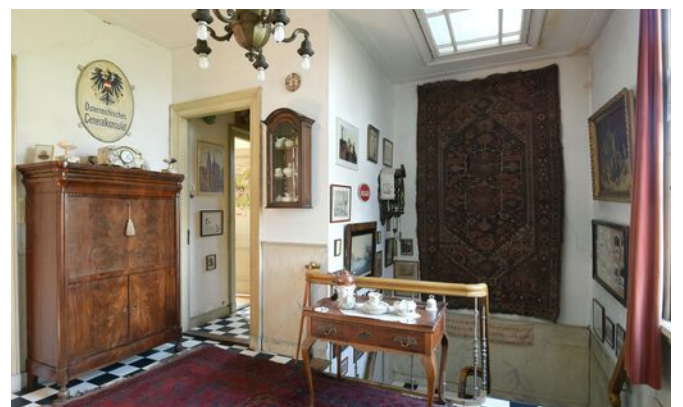
Plattegrond verdieping



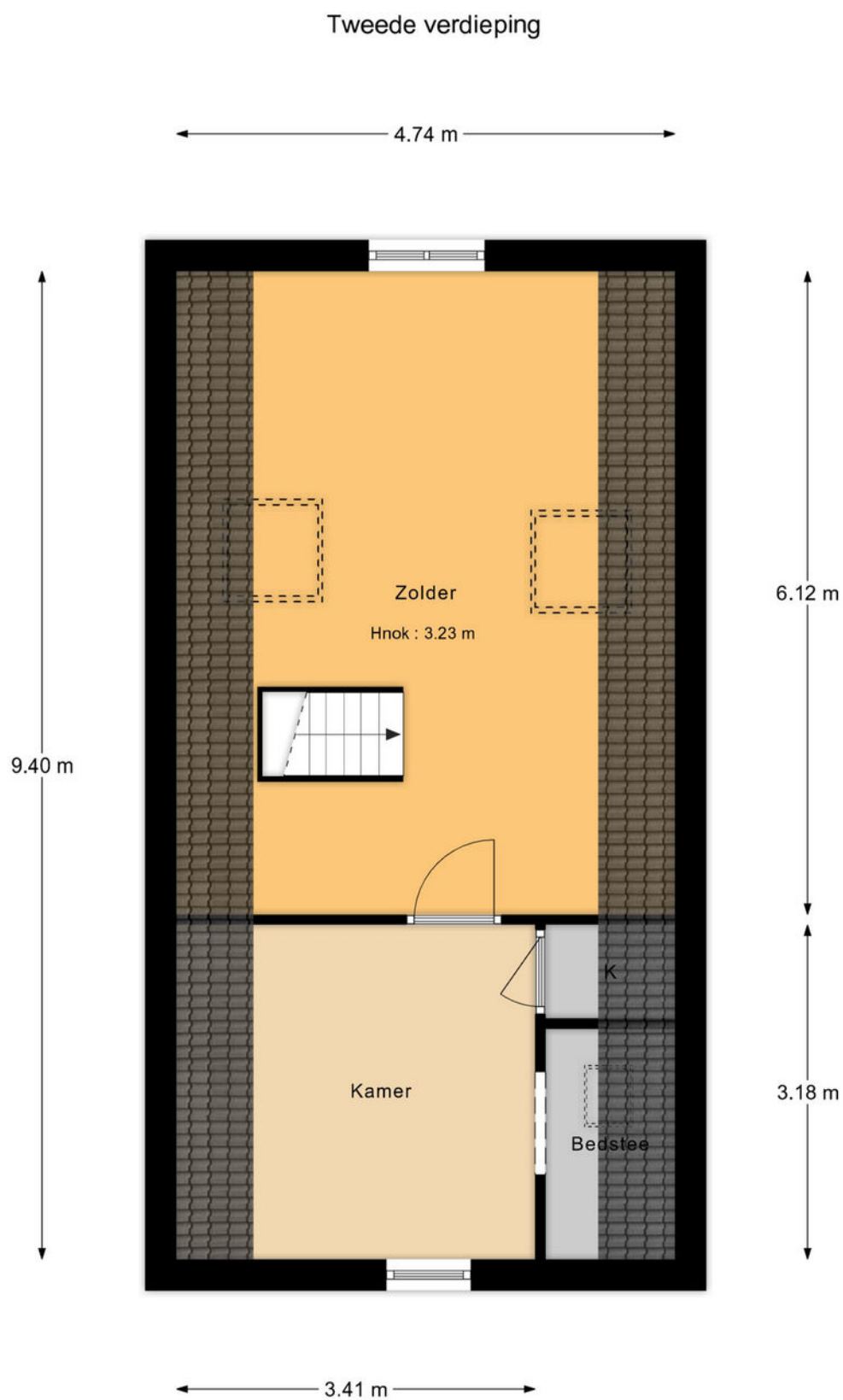
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose







Plattegrond tweede verdieping

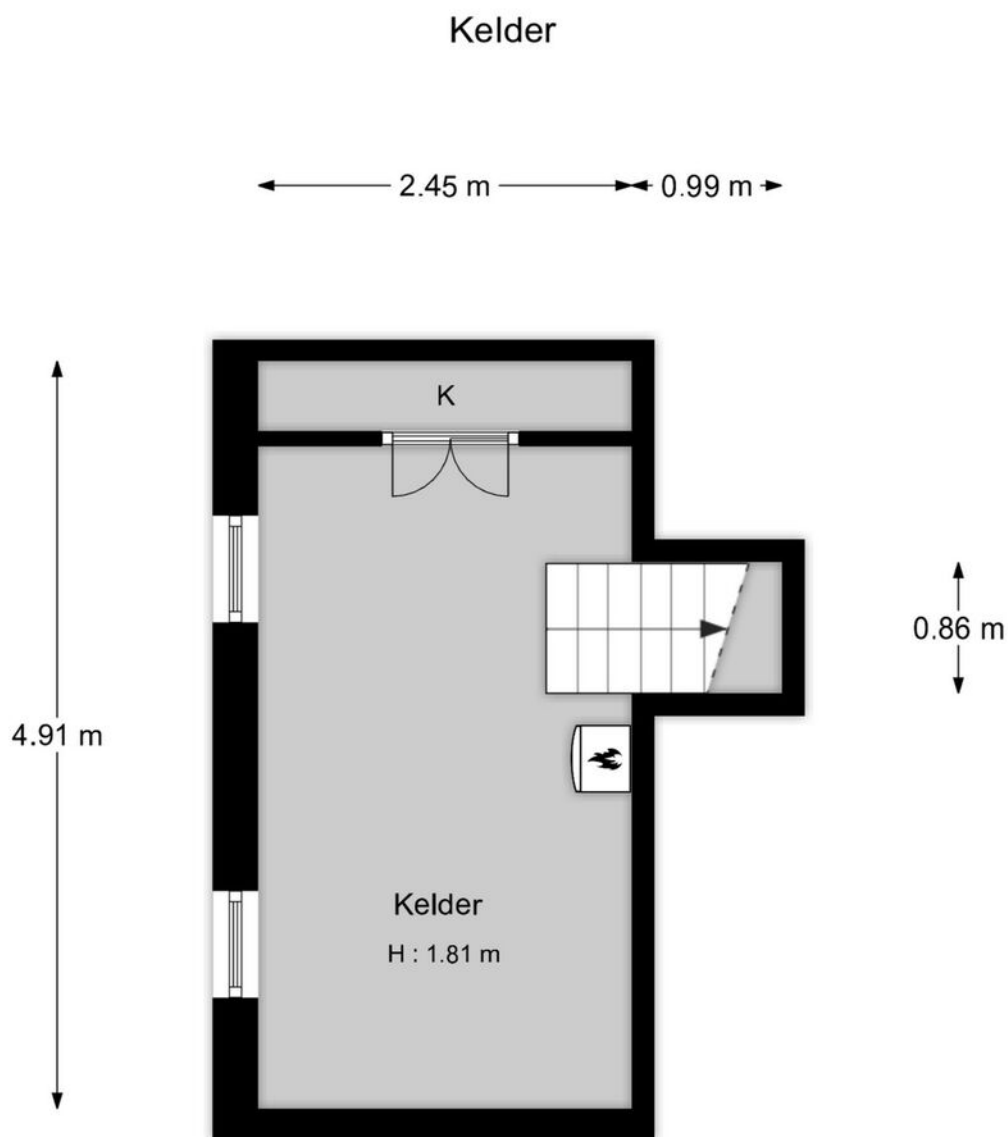


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



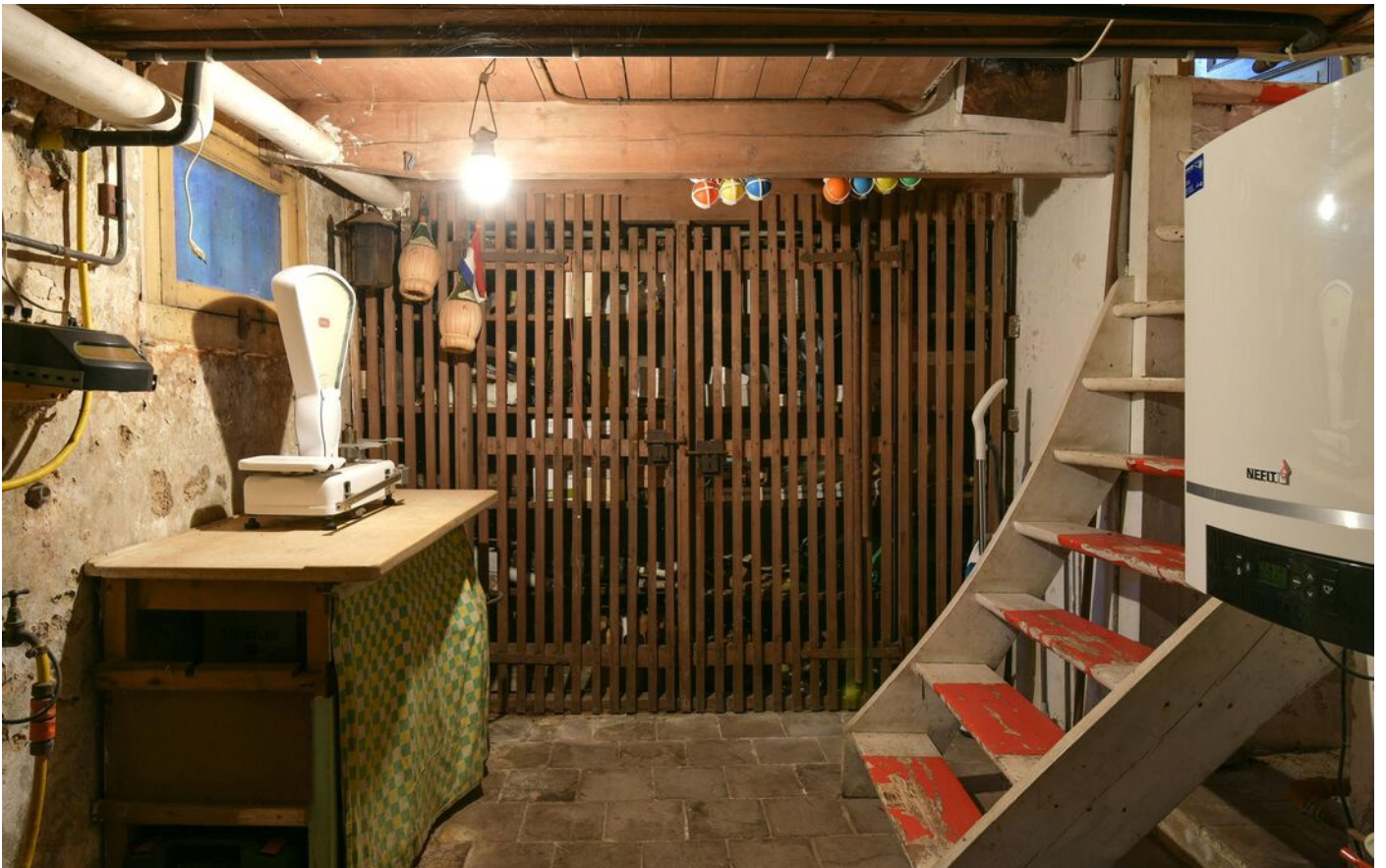


Plattegrond kelder



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





Omschrijving buiten

Buiten

Het huis is gelegen op een royaal perceel van ongeveer 975 m². Aan de voorzijde is er voldoende ruimte om auto's te parkeren, met van oorsprong twee toegangshekken links en rechts om niet te hoeven keren. De tuin strekt zich uit naar de achterkant en achter de oorspronkelijke houten schuur (met tuinmeubelen en gereedschap) ontvouwt zich een tweede achtertuin, die achter meerdere percelen doorloopt. Achter in deze tweede tuin is in de jaren 70 een grotere garage gebouwd voor het herbergen en opknappen van meerdere oldtimers, met een smeerput, takelbalk en dubbele garagedeuren naar de tuin en een ruime zolder. Dit gebouw is ideaal voor de autoliefhebber, maar er kan ook door een nieuwe eigenaar een andere invulling aan worden gegeven zoals een aanleunwoning, veranda, atelier of "chill-ruimte" voor pubers. Naast de garage is nog een zeer ruime overdekte plek, ideaal voor het stallen van fietsen of surfplanken ed.

Maarschalksbos/het bosje van IJsendijk

De eigenaresse, begaan met het hertenkamp en bewust van het belang, heeft de Stichting Bambi opgericht ter behoud van het hertenkamp van dit "Bosje van IJsendijk". Dit bos werd ooit geschonken door de Freule aan de gemeente Baarn onder de voorwaarde dat er geen woningbouw zou plaatsvinden. Dit is ook nooit gebeurd, behoudens het huidige ziekenhuis. Recentelijk heeft de gemeente nieuwe afspraken gemaakt met de erfgenamen voor zorg gerelateerde bouwplannen rondom het huidige ziekenhuis, maar het resterende bos en hertenkamp blijven onaangetast. Momenteel onderzoekt de gemeente tevens maatregelen om de verkeersveiligheid te verbeteren waarbij verlaging van de maximale snelheid op delen van de Eemnesserweg tot de overwegingen behoort. Het huis ligt ongeveer 6 meter boven NAP en zal naar verwachting een geruststellend klimaatlabel krijgen in de toekomst.

Baarn

Baarn is een gewilde woonplaats; het ligt op prima afstand van steden als Amersfoort, Hilversum, Utrecht, Amsterdam en natuurlijk vlak bij 't Gooi en bij de Loosdrechtse Plassen en heeft het frisse groene karakter dat in de 19e eeuw al zo aansprekend was behouden. Een groot aantal huizen hebben monumentale status en veel films en series hebben Baarn dankbaar als decor ingezet. In en rond Baarn zijn diverse landgoederen en buitenplaatsen te vinden, waarvan Drakensteyn, Kasteel Groeneveld, Kasteel de Hoge Vuursche en Paleis Soestdijk de bekendste zijn.

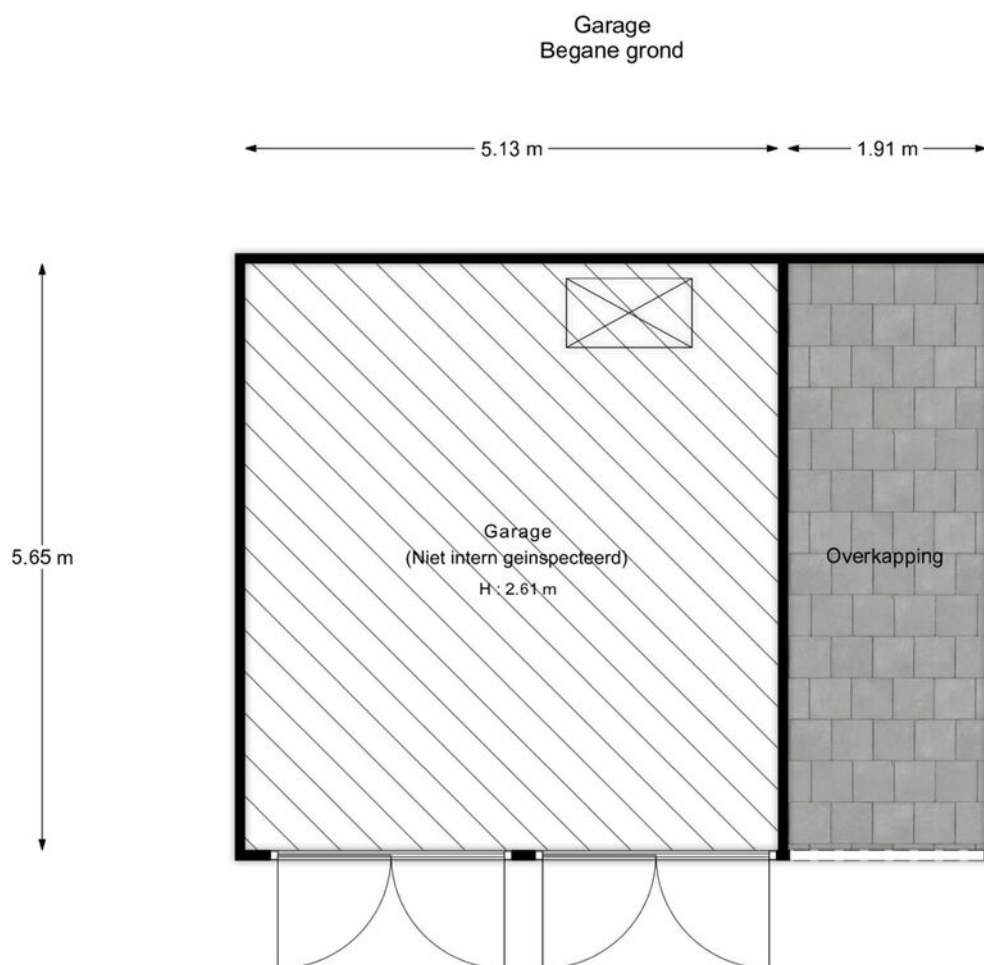
Baarn zelf is een gezellig Brinkdorp, met een bruisend centrum met originele winkels, speciaalzaken en horeca. Het is een fijne, rustige woonplaats met een gemêleerde demografische opbouw en alle voorzieningen, zoals scholen, winkels en theater de Speeldoos bij de hand. Het NS station en de centrale ligging aan de A27 en de A1, zorgen voor een snelle bereikbaarheid richting Schiphol of genoemde steden. Ook de natuur is lekker dichtbij, want de bossen, heide en polders (die zich uitstrekken tot aan de het IJsselmeer) liggen op fietsafstand. Baarn ligt aan de Eem met een roeivereniging en meerdere jachthavens met directe verbinding op de Randmeren. Baarn heeft veel sportfaciliteiten waaronder een binnenbad, een bosbad, prachtige tennis- en padelclubs en een paar golfclubs die zich tot de mooiste van Nederland mogen rekenen.







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

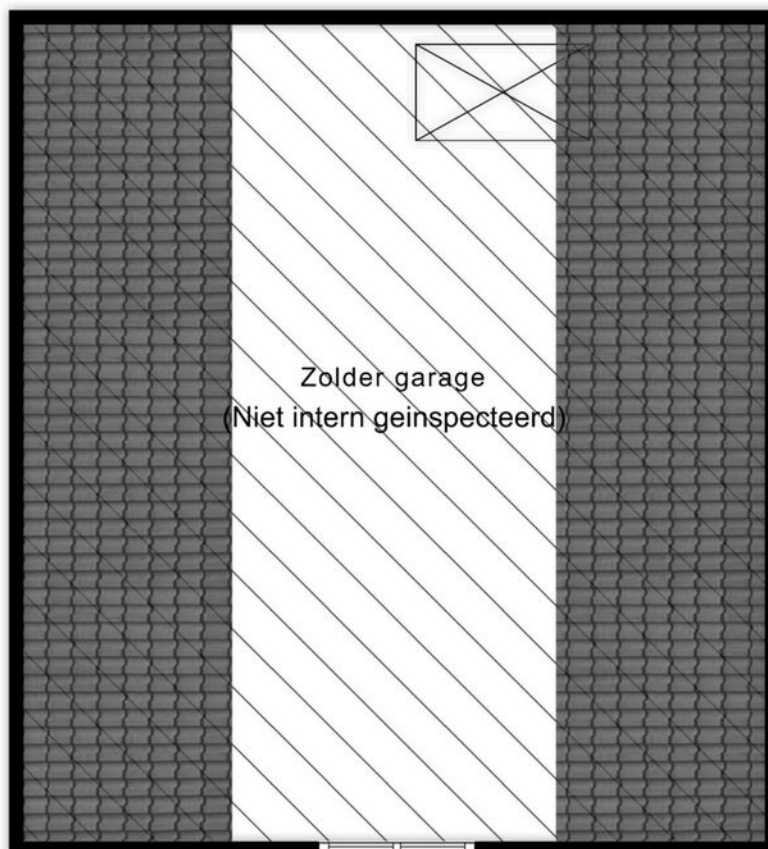


Plattegrond

Garage
Eerste verdieping

5.13 m

5.65 m



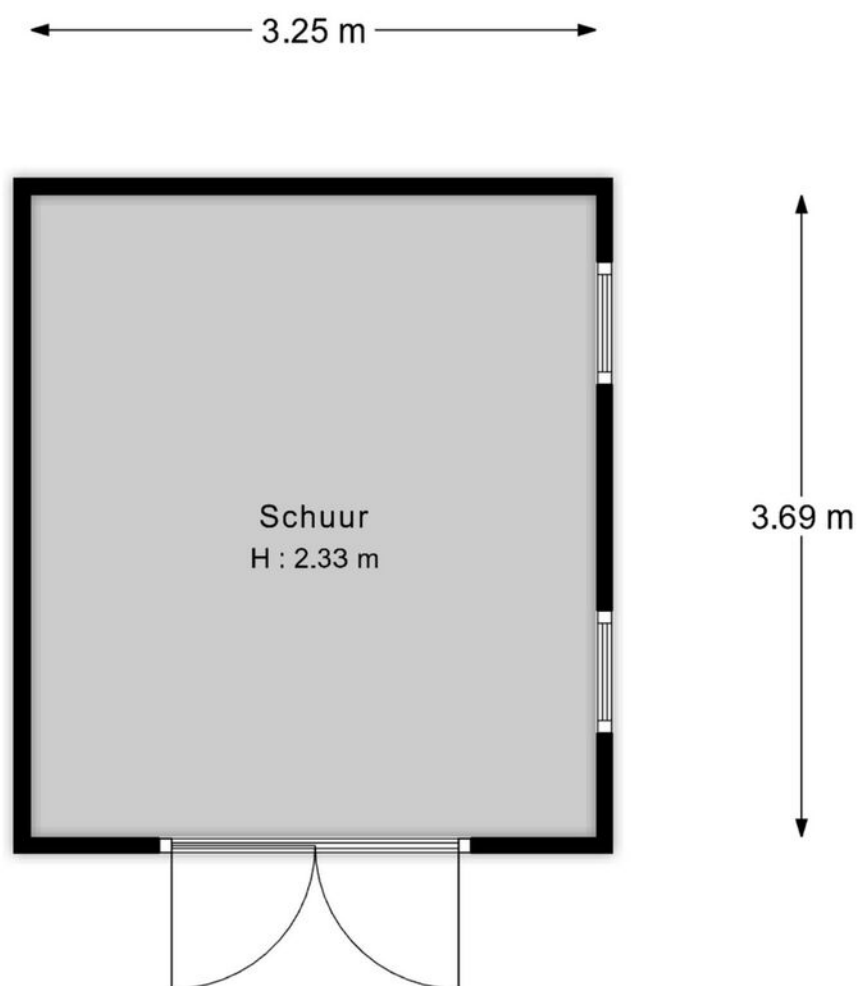
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose





Plattegrond schuur

Begane grond



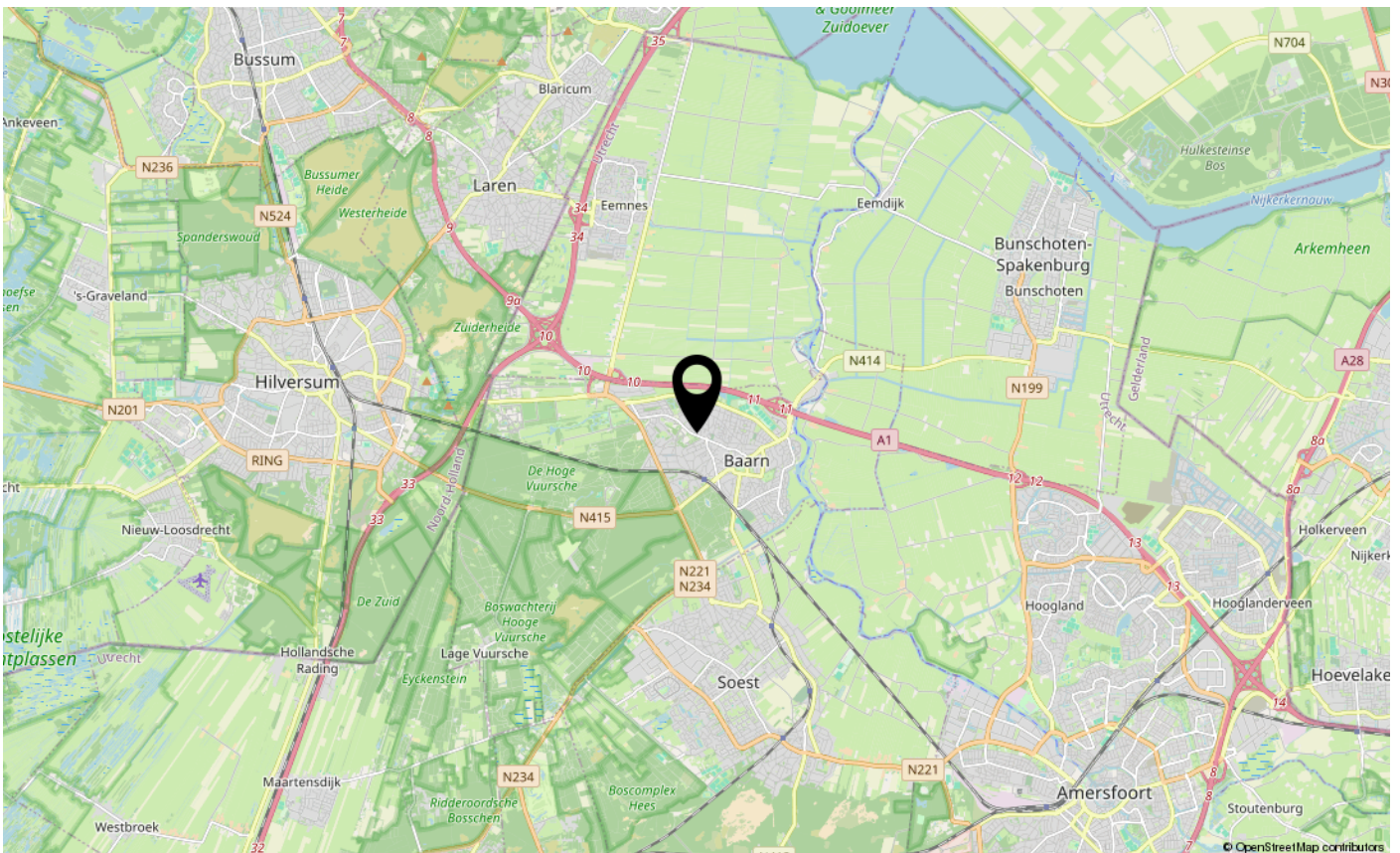
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Locatie



De ligging van het huis is ideaal, op loopafstand van het centrum, het station NS en het ziekenhuis Meander, grenzend aan het bosje waar de hond uitgelaten kan worden en de kleintjes van hertenkamp, voliëre en speeltuin kunnen genieten. In de winter kan hier volop gesleed worden. Tegelijkertijd brengt de Eemnesserweg je zo richting de snelwegen.

Het huis ligt wat verder van de weg af door de diepe voortuin, met aan de overkant vrij uitzicht op het Maarschalksbosje. De achtertuin met oude bomen met uilenkast is diep genoeg om van de avondzon te kunnen genieten.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eemnesserweg 72 Baarn



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Baarn	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 800	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 december 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.



Plattegrond

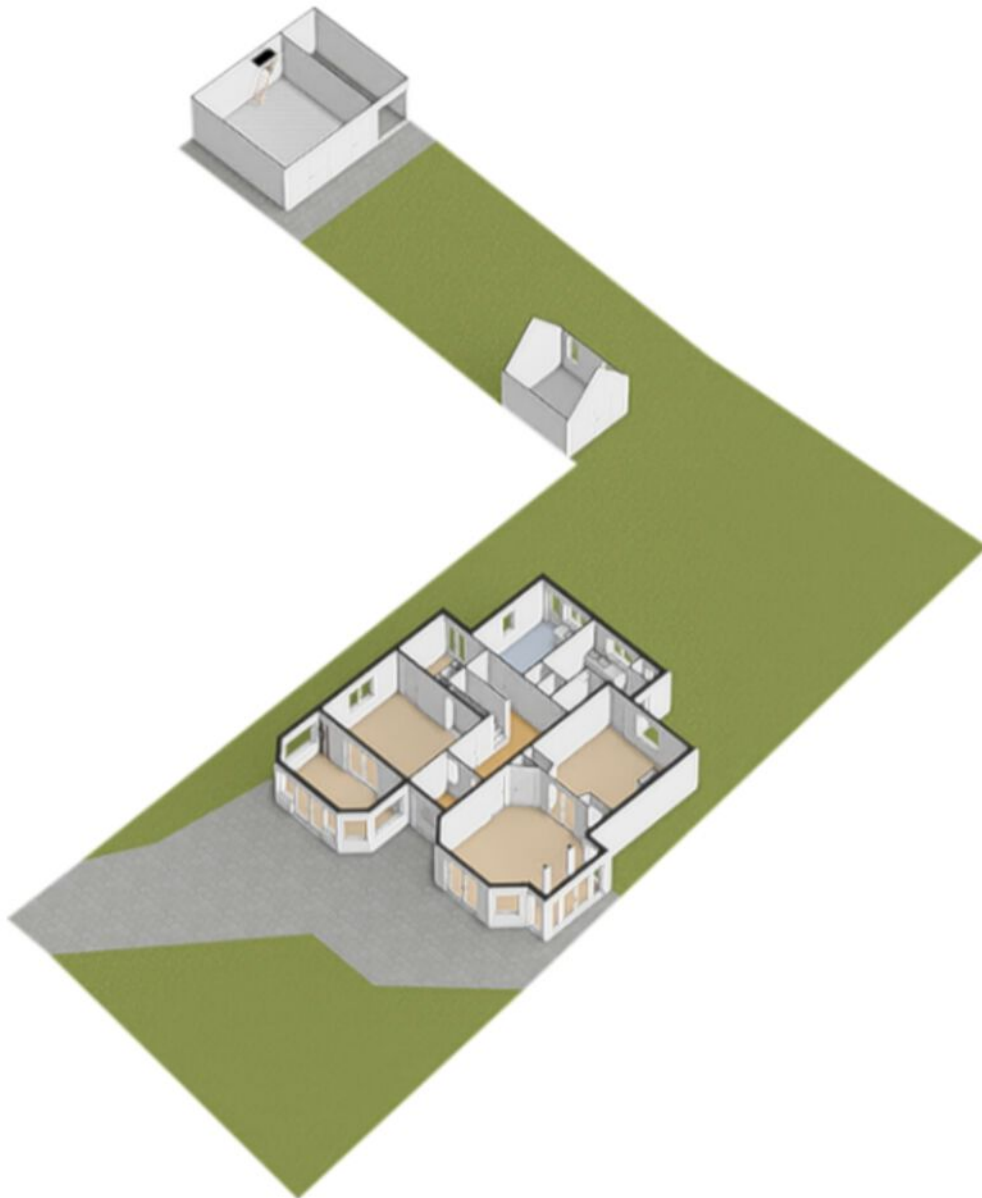
Begane grond
- Perceeloverzicht -



De afmetingen van de afgebeelde ruimten zijn gebaseerd op de metingen van de bestaande situatie. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de afgebeelde ruimten te garanderen. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de afgebeelde ruimten te garanderen.



Plattegrond



Clausules

Ouderdom

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 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, behoudens enkele vensterbanken en asbesthoudend zeil. In de onroerende zaak kunnen verder nog asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien asbesthoudende stoffen/materialen 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 Homekeur op 16 januari 2024 een bouwkundige keuring verricht. Dit rapport is ter hand gesteld aan koper, dit ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht. Koper is in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige keuring te laten verrichten.

Erfgenamen clausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de afgelopen decennia niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen.

De verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning van verkoper.



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'.

Voorbehoud 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

