



VRAAGPRIJS € 255.000 K.K.

**MERELHOF 5**  
**BAARN**

**S**

**saegaert** makelaars

# KENMERKEN

## Overdracht

Status	Beschikbaar
Prijs	€ 255.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1965
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum

## Indeling

Woonoppervlakte	54 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	5 m <sup>2</sup> Box
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	177 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal badkamers	1
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	F

## Energie

Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-Ketel	Bosch eigendom
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel

## Buitenruimte

Balkon

## Bergruimte

Voorzieningen	Voorzien van elektra
Schuur / Berging	Box

## Parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

## Overig

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Huidige bestemming	Woonruimte

## Voorzieningen

Buitenzonwering, mechanische ventilatie, lift

## Kadastrale gegevens

Gemeente	Baarn
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# OMSCHRIJVING

In het appartementengebouw 'de Merelhof' ligt dit 2-kamerappartement met zonnig balkon op het zuiden op de eerste woonlaag. Het appartement heeft uitzicht over de omgeving en op de begane grond bevindt zich een aparte berging. Het gebouw beschikt over een liftinstallatie en intercom. Er is een mogelijkheid om te parkeren op het binnenterrein van de VVE middels een wachtlijst.

U loopt zo het gezellige centrum van Baarn in. Het NS Station en Baarnse bos zijn eveneens op loopafstand. De uitvalswegen richting Amsterdam en Utrecht zijn snel te bereiken.

De indeling is als volgt:

entree, hal en separaat toilet met fontein. Lichte woonkamer met houtkachel en vaste bergingskast, toegang tot zonnig balkon op het zuiden met zonnenscherm. Ruime slaapkamer met vaste kasten. Badkamer met douche en wastafel. Keuken met mogelijkheid voor opstelling wasmachine/droger.

Noemenswaardigheden:

- gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren maandelijkse bijdrage € 150,- ('23)
- loopafstand centrum, NS station en bossen
- berging op de begane grond
- eigen cv-installatie

Oplevering in overleg en onder voorbehoud gunning.

Wij adviseren uw eigen aankoopmakelaar mee te nemen.

Ouderdom

Dit gebouw is ouder dan 30 jaar - houdt u rekening met eigenschappen die horen bij het (originele) bouwjaar. Zie hiervoor artikel 6.1 van de NVM koopakte.

Notariskosten

Sommige notarissen berekenen hogere kosten dan gebruikelijk door aan de verkopers terwijl de koper de notaris kiest. Ter bescherming van de verkoper nemen wij een clause op in de koopakte.

Graag verwijzen wij naar de artikelen achter in onze brochure





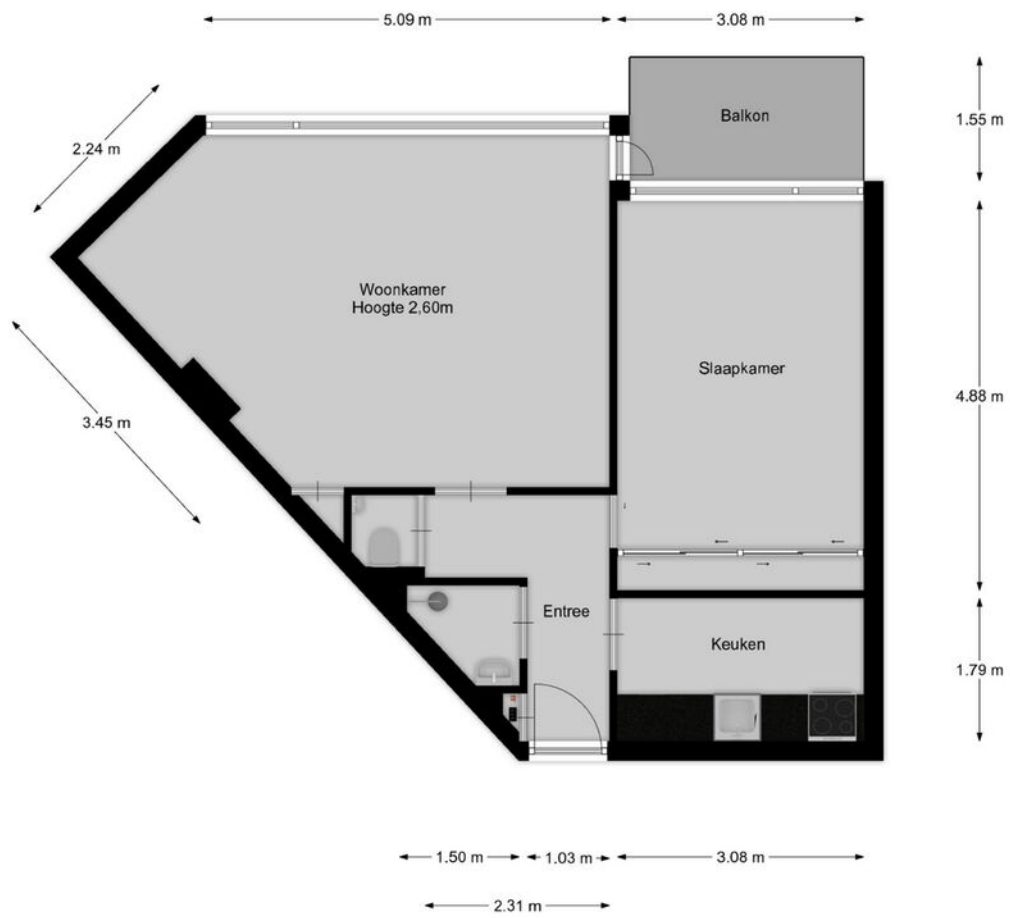




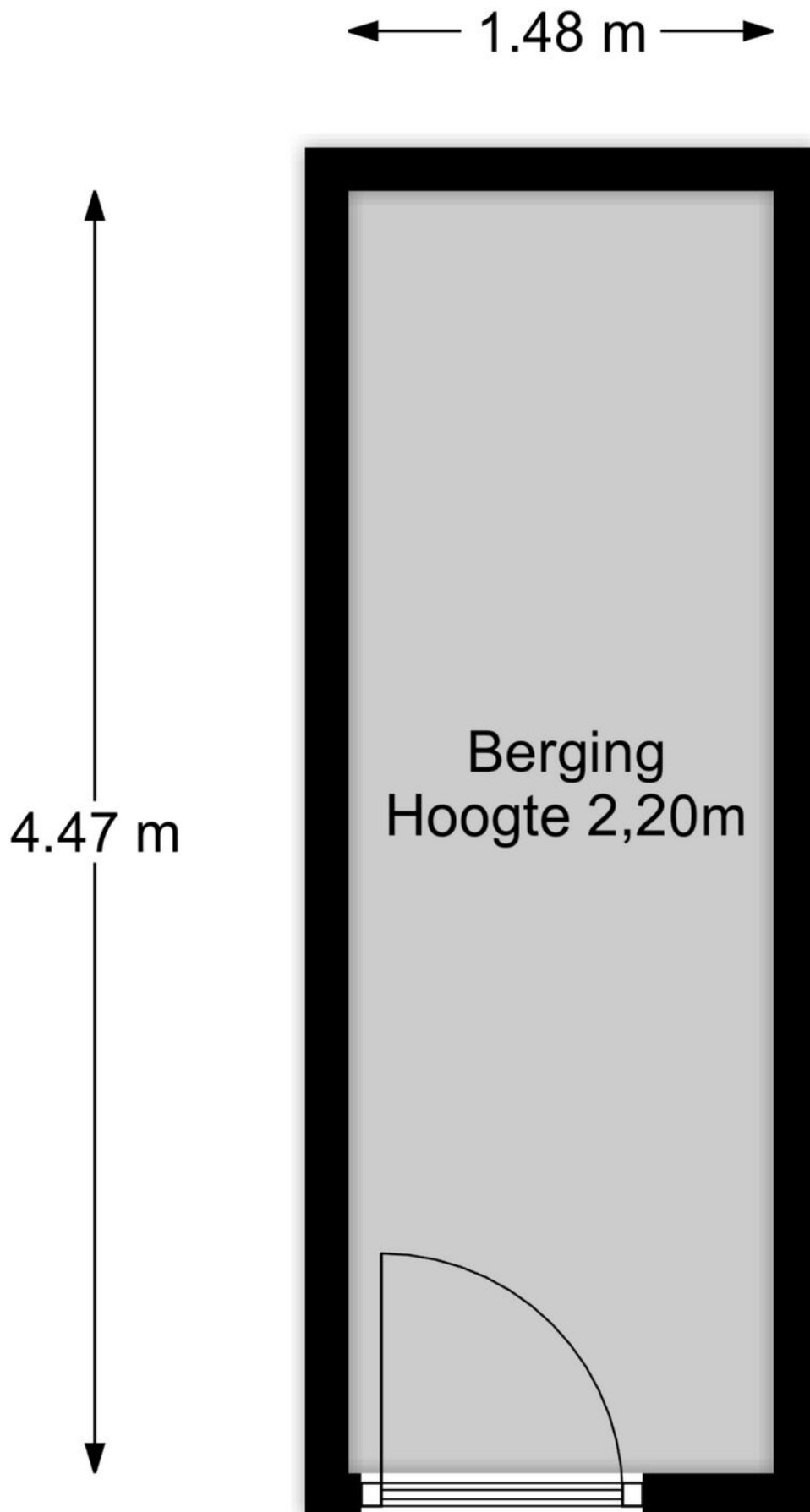




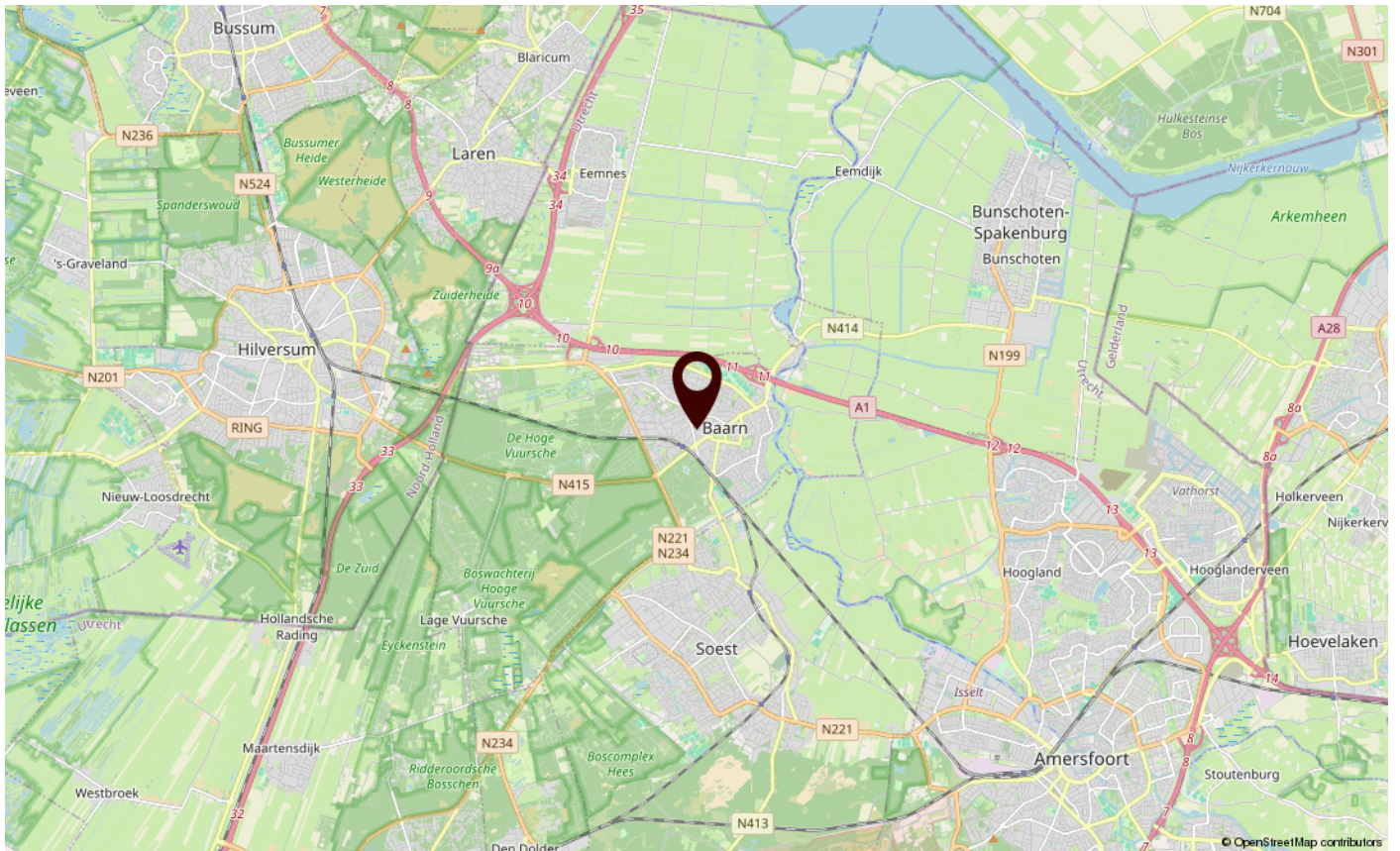
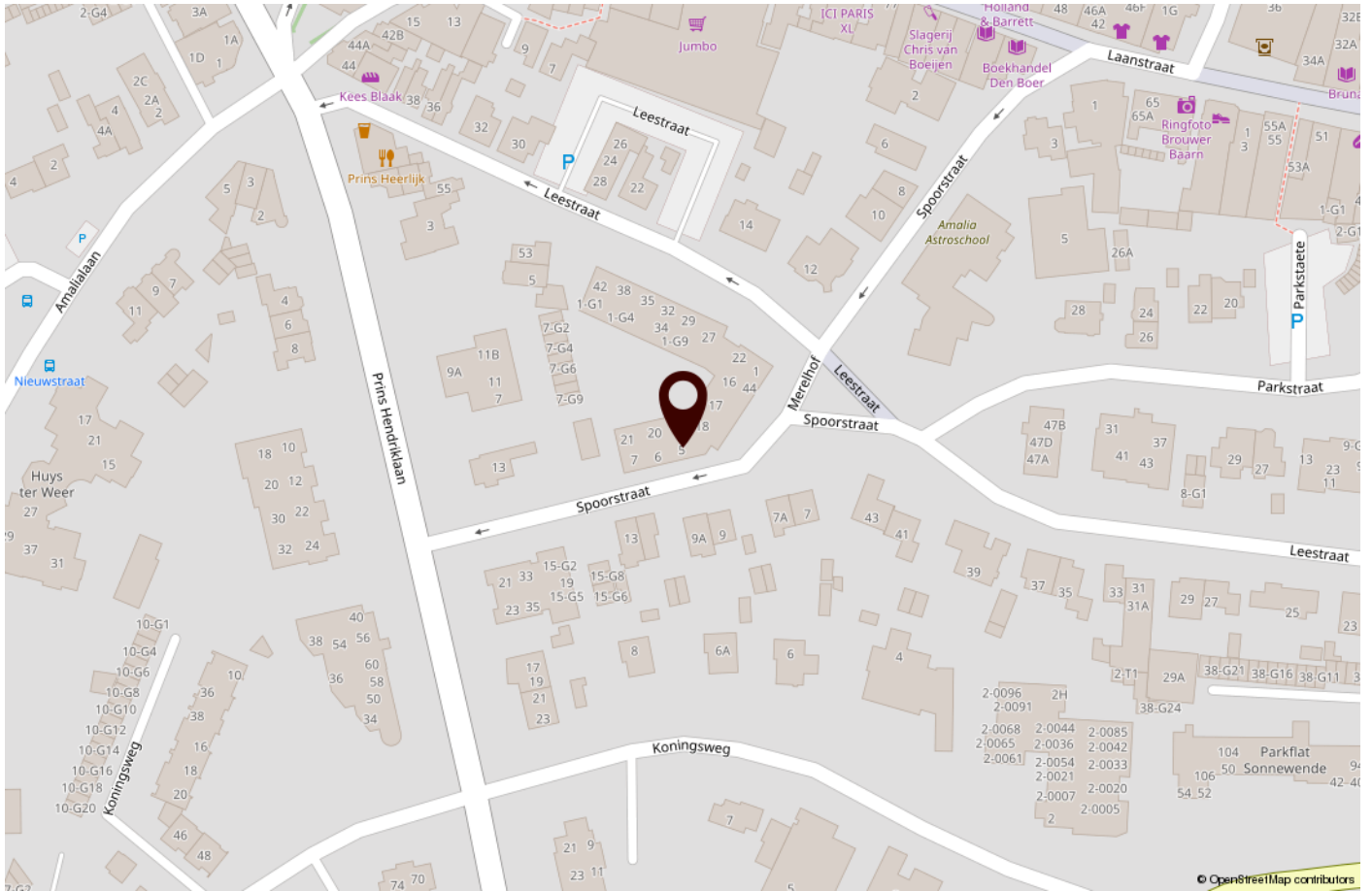
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND BERGING



# LOCATIE



# ONS TEAM

Saegaert Makelaars bestaat uit een enthousiast en betrokken team. Wij geloven in persoonlijk contact, persoonlijke aandacht en begeleiden u helder, daadkrachtig en oprecht. Wij houden van korte lijnen, efficiënt werken en bovenal luisteren wij naar u als klant.

Het aan- of verkopen van een huiservaart u slechts enkele malen in uw leven. Tijdens deze belangrijke beslissing staan wij als vertrouwenspartner graag voor u klaar om u te adviseren bij ieder stadium. Wij nemen u graag zorgen uit handen, en begeleiden u tot de handtekening bij de notaris.

Saegaert Makelaars is opgericht in 2010 door Bob Saegaert, en is in de afgelopen

jaren uitgegroeid tot een bekend, oprecht en hardwerkend makelaarskantoor in het Gooi. Wij begrijpen de markt, wij weten welke huizen wanneer in de verkoop komen en wij kunnen u als geen ander adviseren over verschillende buurten, het bepalen van de waarde van het huis en de stappen die genomen moeten worden om tot een succesvolle transactie te komen.

Een volledige service is wat u van Saegaert Makelaars kunt verwachten. In ons team zijn de diverse disciplines goed verdeeld; zo hebben we naast onze gediplomeerde makelaars, ook een specialist voor de huur en verhuur en een Register Taxateur.

Onze energieke medewerkers staan graag voor u klaar.

**Ons kantoor is open op werkdagen van 8:30 uur tot 17:30 uur en zaterdag op afspraak. Buiten kantooortijden is ons nummer doorgeschakeld naar één van onze makelaars.**



**Bob Saegaert**  
Register Makelaar



**Saskia Teeuwen**  
Register Makelaar | Taxateur



**Emily Smit**  
Office Manager



**Danielle Koch**  
Assistent Register Makelaar Taxateur



**Marjolijn Lindner**  
Aankoopmakelaar binnendienst

# EXTRA INFORMATIE

## Uitgebreide verkoopinformatie

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn gemeten volgens de meetinstructie; dit meetrapport is op aanvraag beschikbaar. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Alle informatie verstrekt door Saegaert Makelaars is een uitnodiging tot het uitbrengen van een voorstel op het aangeboden object. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

## Koopovereenkomst

Er is sprake van een koopovereenkomst zodra koper en verkoper schriftelijk overeenstemming hebben bereikt. Het is gebruikelijk dat de koopovereenkomst binnen twee à drie werkdagen na mondelinge overeenstemming door beide partijen wordt ondertekend. Bemiddeling bij verkoop- en aankoop geschiedt onder de algemene voorwaarden van onze branche-organisatie NVM. De algemene voorwaarden kunt u lezen en downloaden op de website van de NVM.

## Waarom een koopakte kan worden ingeschreven bij het Kadaster

Het inschrijven voorafgaand aan de eigendomsoverdracht (niet eerder dan vervallen voorbehouden en zonder vermelding koopsom) heeft een aantal belangrijke gevolgen. Zo kan er, indien na het inschrijven van de koopovereenkomst beslag wordt gelegd op het verkochte, toch vrij van beslag aan de koper geleverd worden. Het beslag "kleeft" alsdan niet meer ten nadele van de koper. Datzelfde geldt ook voor een (overbruggings)hypothek die verkoper ná de koopovereenkomst op het verkochte vestigt. Ook een faillissement, surseance van betaling of onderbewindstelling van verkoper in de periode ná de koop staat levering aan de koper niet meer in de weg. De koper wordt ook beschermd wanneer een verkoper een woning na de eerste koop nog eens verkoopt aan iemand anders.

Onderzoeksplicht: Een koper heeft een plicht onderzoek te doen en niet zonder meer af te gaan op de informatieplicht die rust bij verkoper.

## Bestemmingsplan

De bestemmingsplankaart, als deze aan deze presentatie is toegevoegd, is te vinden op de website van Ruimtelijke Plannen. Daar is alle informatie over de bestemming van dit perceel te vinden. Consulteer een deskundige op dit gebied; een architect of bouwbegeleider.

Bodem: Het is verkoper niet bekend of de bodem verontreinigd is.

Bouwkundige keuring: Saegaert Makelaars raadt u aan het huis bouwkundig te laten keuren. Dit is onderdeel van uw onderzoeksplicht.

## Toelichtingsclausule NEN2580

Al onze objecten worden ingemeten 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.

Wij verwijzen uitdrukkelijk naar het meetrapport - mocht in de presentatie ergens een fout zijn ingeslopen; het meetrapport is in deze leidend.

Biedlogboek: Per 1 januari 2023 zijn makelaars verplicht biedingen via een zgn biedlogboek bij te houden. Als u interesse heeft in één van onze woningen vragen wij u dat ons kenbaar te maken, waarna wij u toegang tot het digitale dossier van de woning (Move) kunnen verlenen. U treft daar alle relevante stukken van de woning aan waardoor u zich kunt voorbereiden en uw bieding kunt indienen. Uw gegevens worden -uiteraard- vertrouwelijk behandeld. Het systeem dat wij gebruiken is volledig goedgekeurd in overeenstemming met de wet. Mocht u hiervan willen afwijken vragen wij u beleefd om uw reactie. Wij benadrukken dat alle communicatie (reacties, biedingen etc.) voorgelegd en besproken worden met onze opdrachtgever(s).

Brand/ Koolmonoxide melders: Koper is ermee bekend dat vanaf 1 juli 2022 het verplicht is in Nederland om een rookmelder te hebben op elke woonverdieping in het verkochte.

## EXTRA INFORMATIE

De volgende artikelen worden van toepassing verklaard voor dit object:

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....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 koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

### Notariskosten

1. Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van de akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper.

2. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(k)en van verkoper die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan € 10,- per aflossing met telefonische overboeking respectievelijk meer dan € 150,- per algehele of gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen inclusief BTW, kadastraal recht en inbegrepen de kosten voor het opvragen van de aflossingsnota), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.

Onderstaande bijlagen behoren bij de koopovereenkomst. Op verzoek sturen wij deze toe.

Lijst van zaken

Vragenlijst

Eigendomsbewijs

Kadastraal uittreksel

Kadastrale kaart

Stukken vve (splittingsakte, -tekeningen, financiële stukken vve)

NEN meetrapport en tekeningen

Energie label

Deze verkoopbrochure



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

**S**

**saegaert** makelaars