

Vorstelijk Wonen

BEGINT BIJ VAN WIJK MAKELAARS



MAKELAARS | SINDS 1969

Baarn, Amaliaaan 4 a

Vraagprijs € 995.000,- k.k.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?

Wij informeren u graag!

Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	157 m ²
Perceeloppervlakte	510 m ²
Inhoud	624 m ³
Bouwjaar	1885
Zonligging	Noordwest

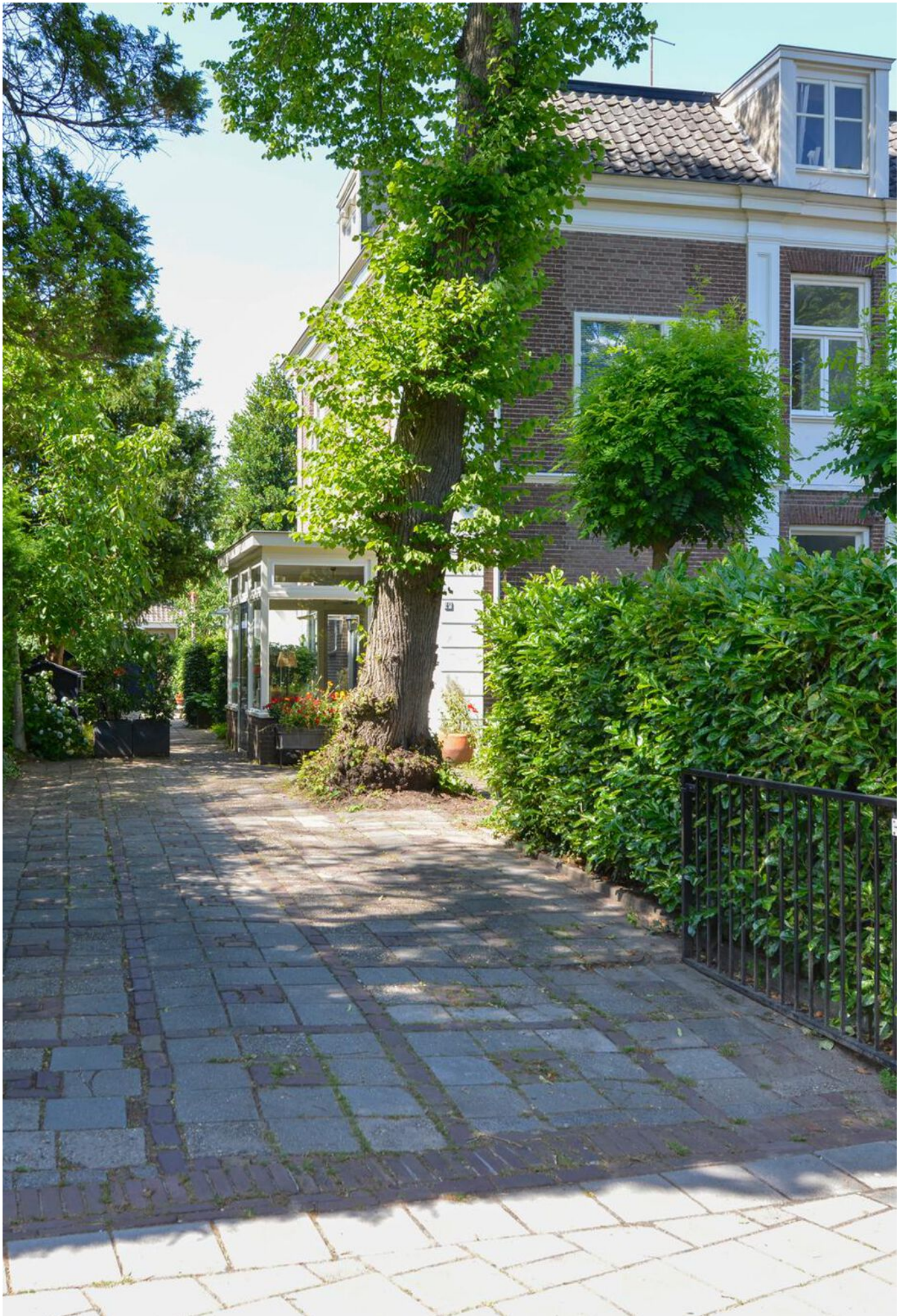
Rustig wonen in het centrum

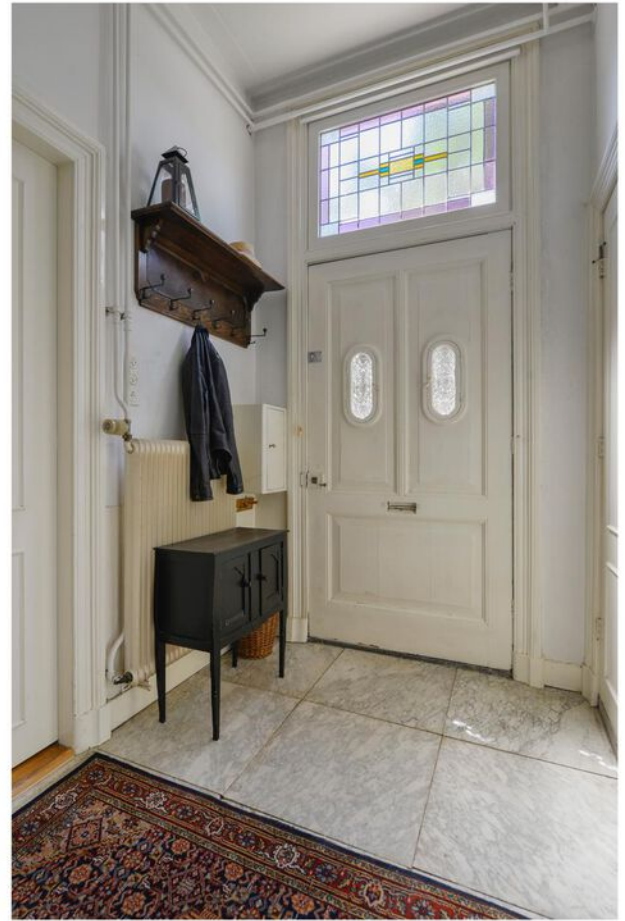
Deze statige half vrijstaande villa met monumentale uitstraling, beschikt over een 25 meter diepe zonnige achtertuin (totale perceel 510 m²), stenen garage, fietsenberging overkapping en grote kapschuur met aansluiting houtkachel. Dit ultieme leeffhuis is op een geweldige locatie gelegen aan de rand van het sfeervolle winkelcentrum met goede Horeca en vele gezellige terrassen daadwerkelijk op loopafstand van het N.S.-station, basisscholen en de uitgestrekte bossen. Vele originele stijlkenmerken als glas in lood raampartijen en originele tegels zijn zorgvuldig bewaard gebleven.

Bijzonderheden:

- De royale oprit biedt ruimte aan 3 auto's
- Kiwa certificaat van gesaneerde olietank is aanwezig.
- De woning is voorzien van dubbelglas (grotendeels) en dakisolatie
- De dakgoten zijn vervangen in 2015
- Buitenschilderwerk is geheel gedaan in 2018 en in 2020 onderhouden
- De ruige kapschuur is voorzien van elektra, water en haardkanaal
- Energielabel G komt niet overeen met huidige situatie, inmiddels dakisolatie, dubbel glas en HR-Combi ketel.







Begane grond

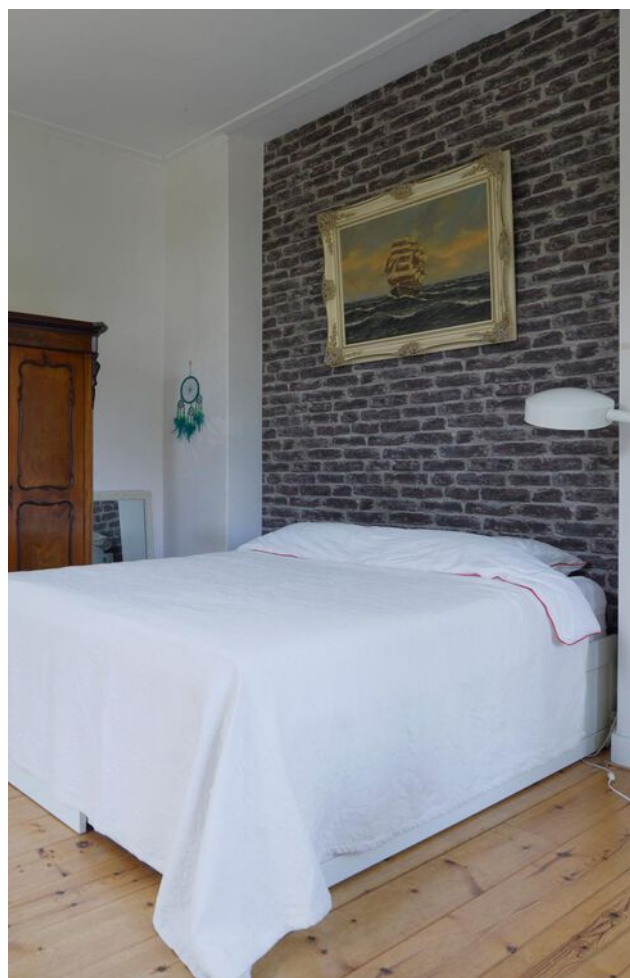
Entree, voorname hal met originele marmeren vloer en fraai authentiek trappenhuis met bordestrap, volwaardige kelder op stahoogte met opstelling Nefit HR combiketel (2013), aansluiting wasmachine en droger, toilet met fontein, gezellige woonkamer aan de voorzijde, voorzien van grenen vloerdelen en aangebouwde serre, tussenhal, ruime badkamer voorzien van inloofdouche, ligbad en 2 wastafels, riante leefkeuken aan de achterzijde met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, vloerverwarming, luxe eiken keukenblok voorzien van inbouwkasten, hardstenen aanrechtblad, koelkast, vaatwasser en afzuiger in schouw, meterkast (uitgebreid en vernieuwd)









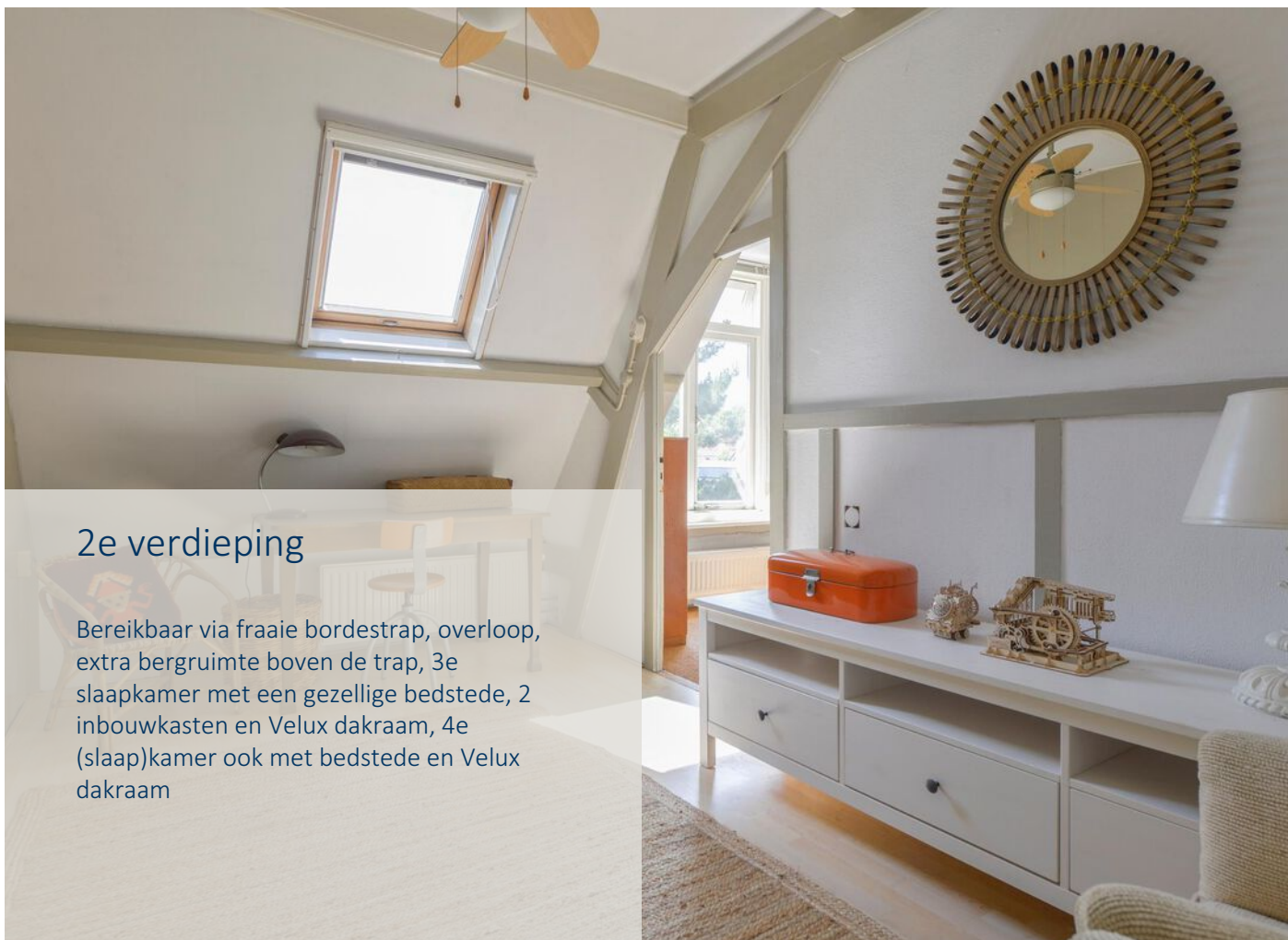


1e verdieping

Overloop met raampartij en grenen vloerdelen, separaat 2e toilet, ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde met ingebouwde kast en wastafel, 2e royale slaapkamer aan de voorzijde ook met ingebouwde kast.



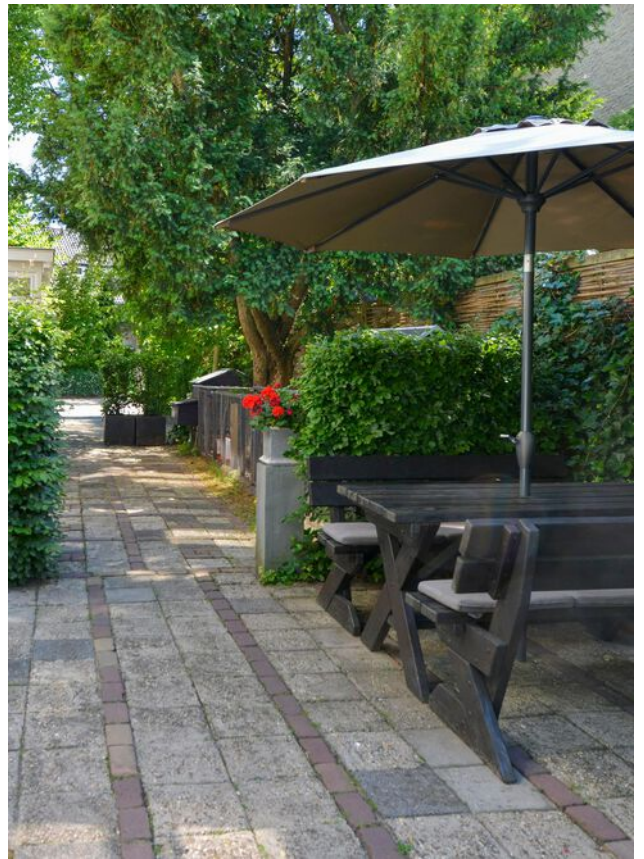
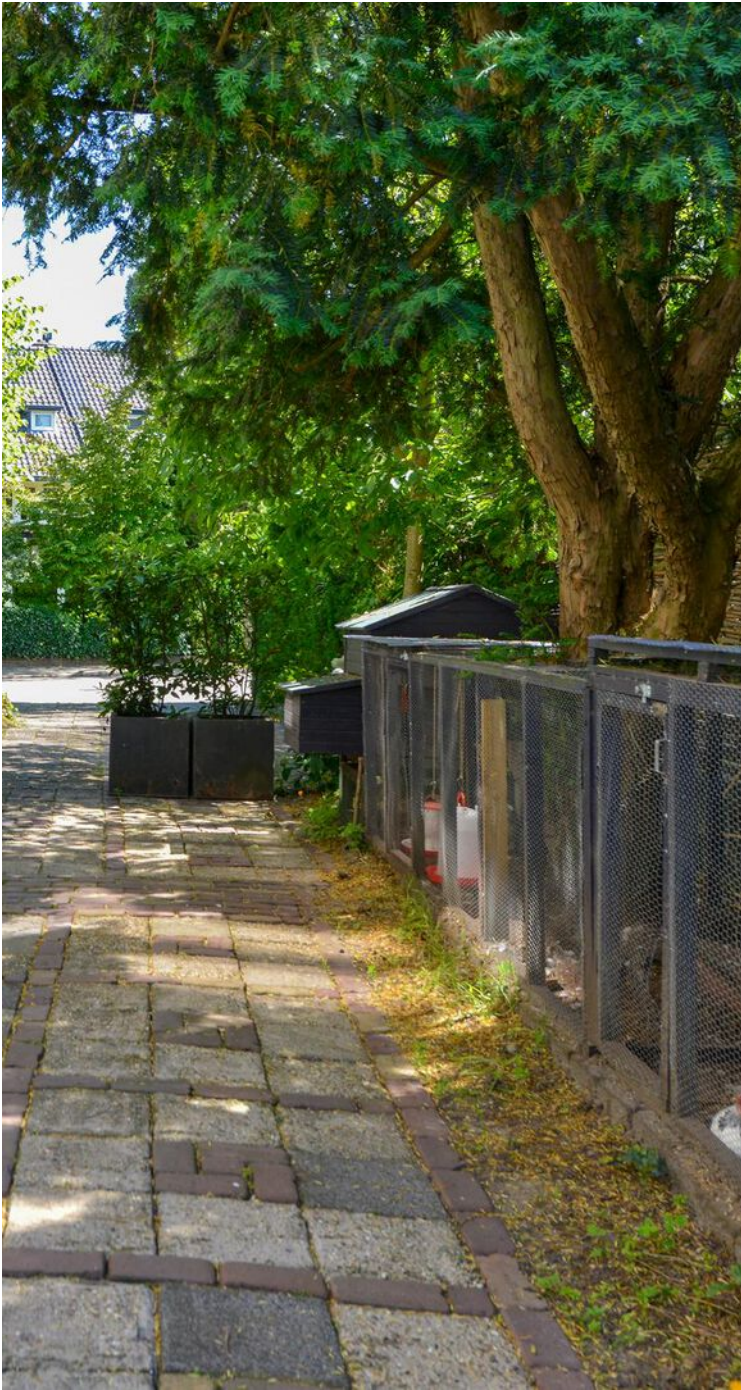


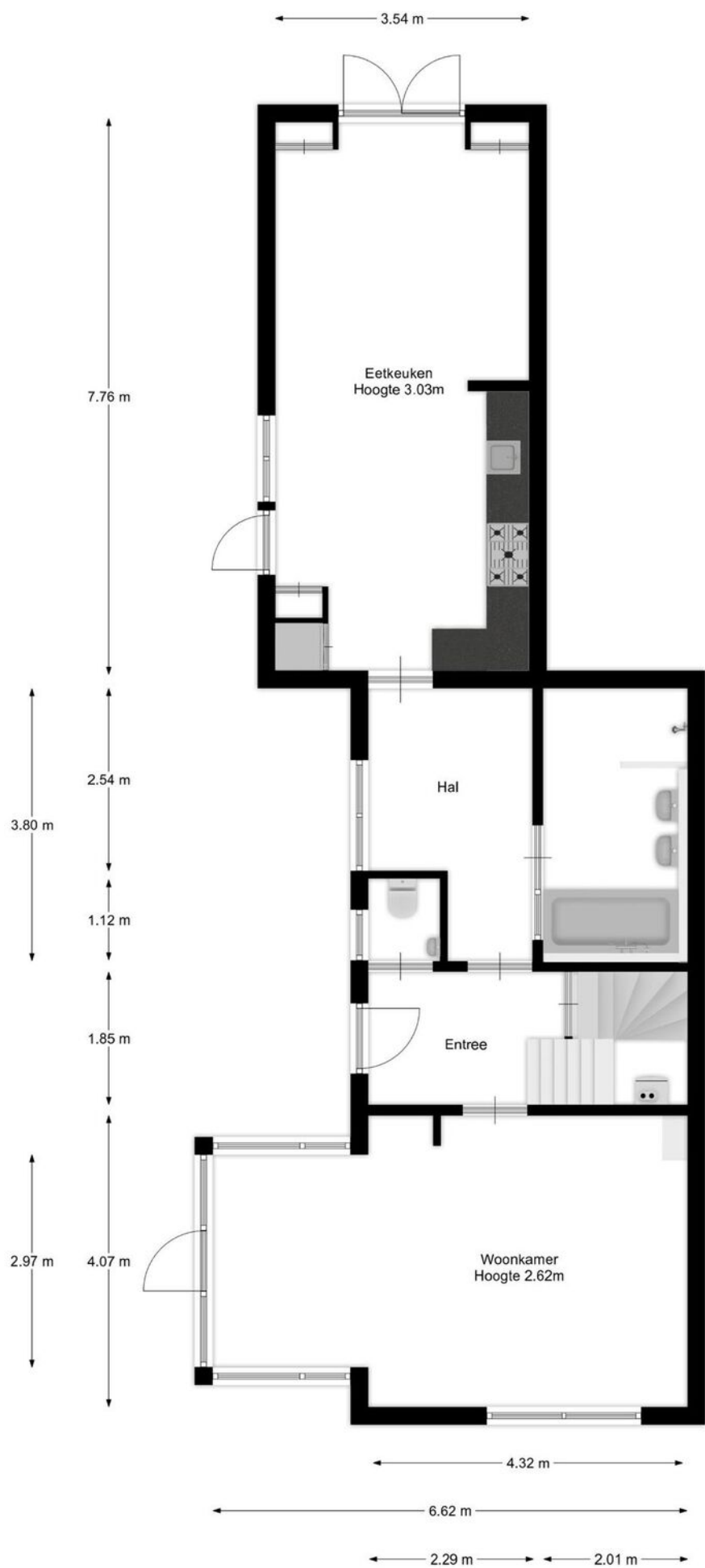


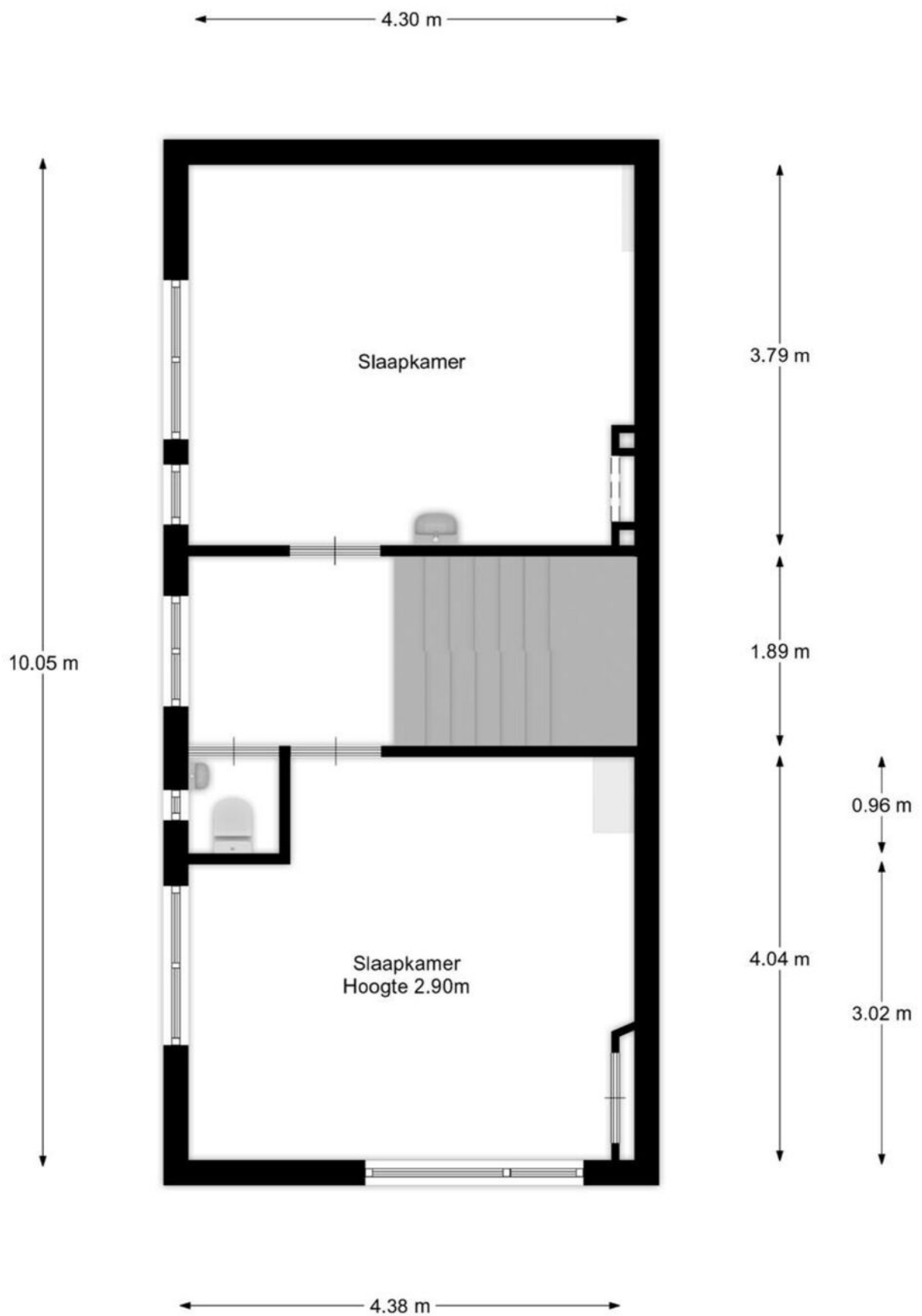
2e verdieping

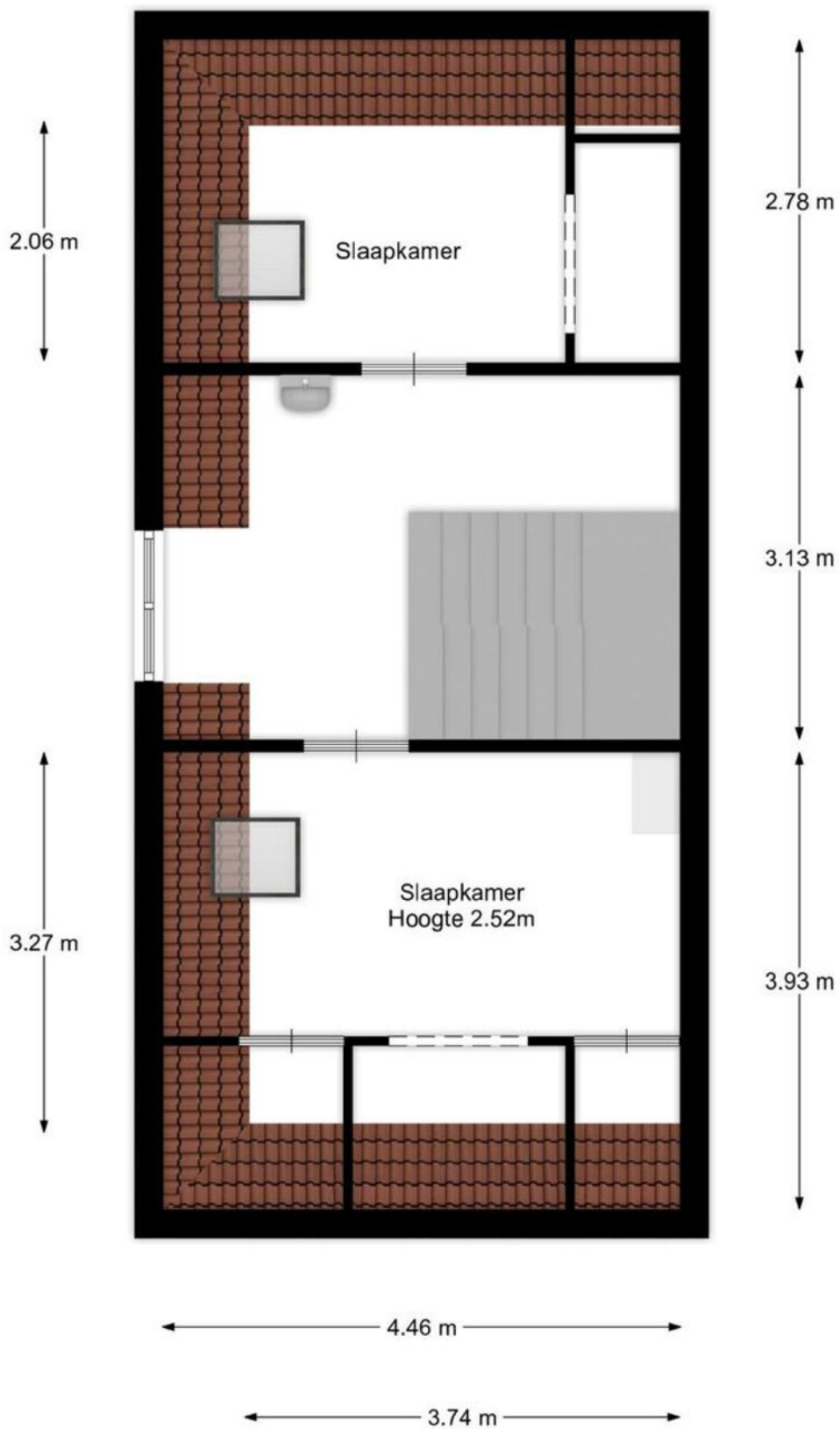
Bereikbaar via fraaie bordestrap, overloop, extra bergruimte boven de trap, 3e slaapkamer met een gezellige bedstede, 2 inbouwkasten en Velux dakraam, 4e (slaap)kamer ook met bedstede en Velux dakraam

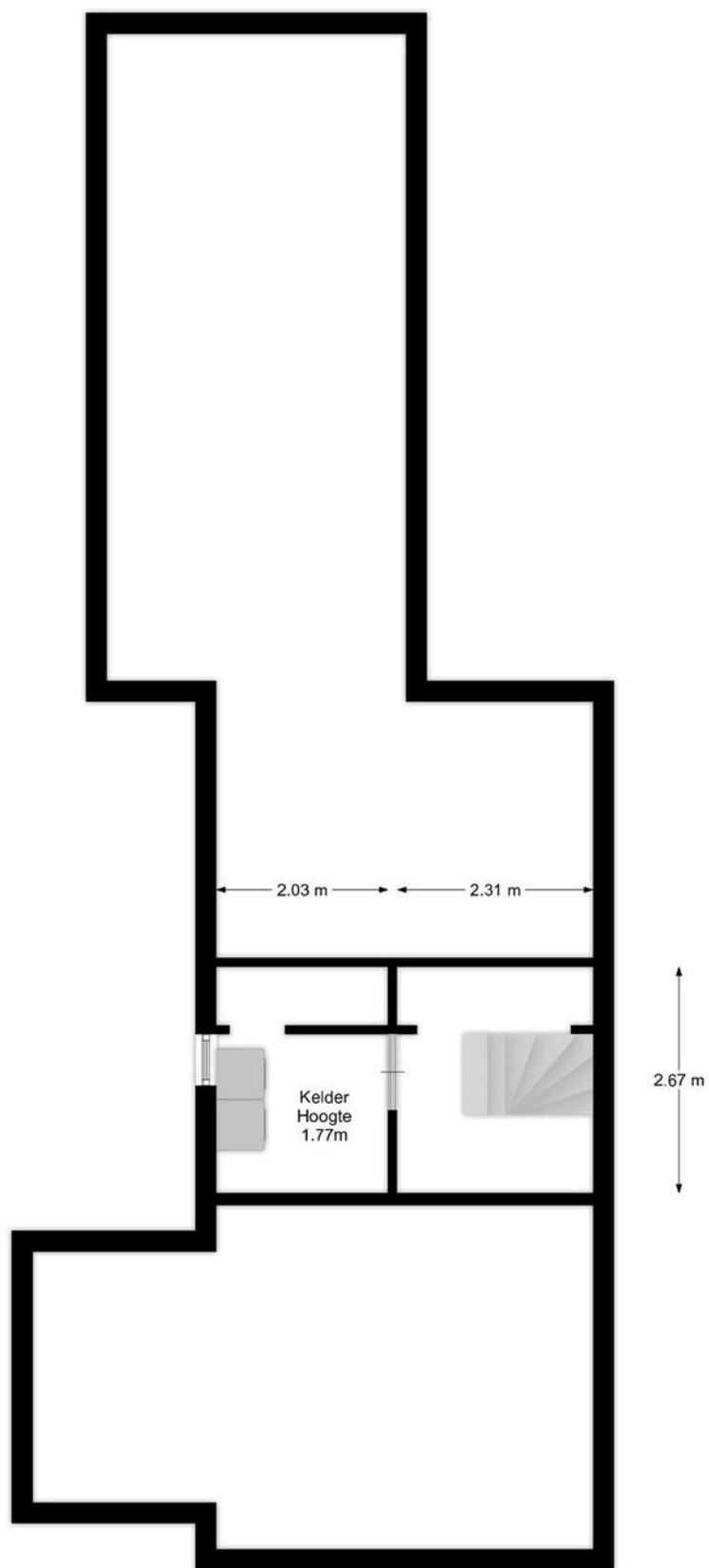


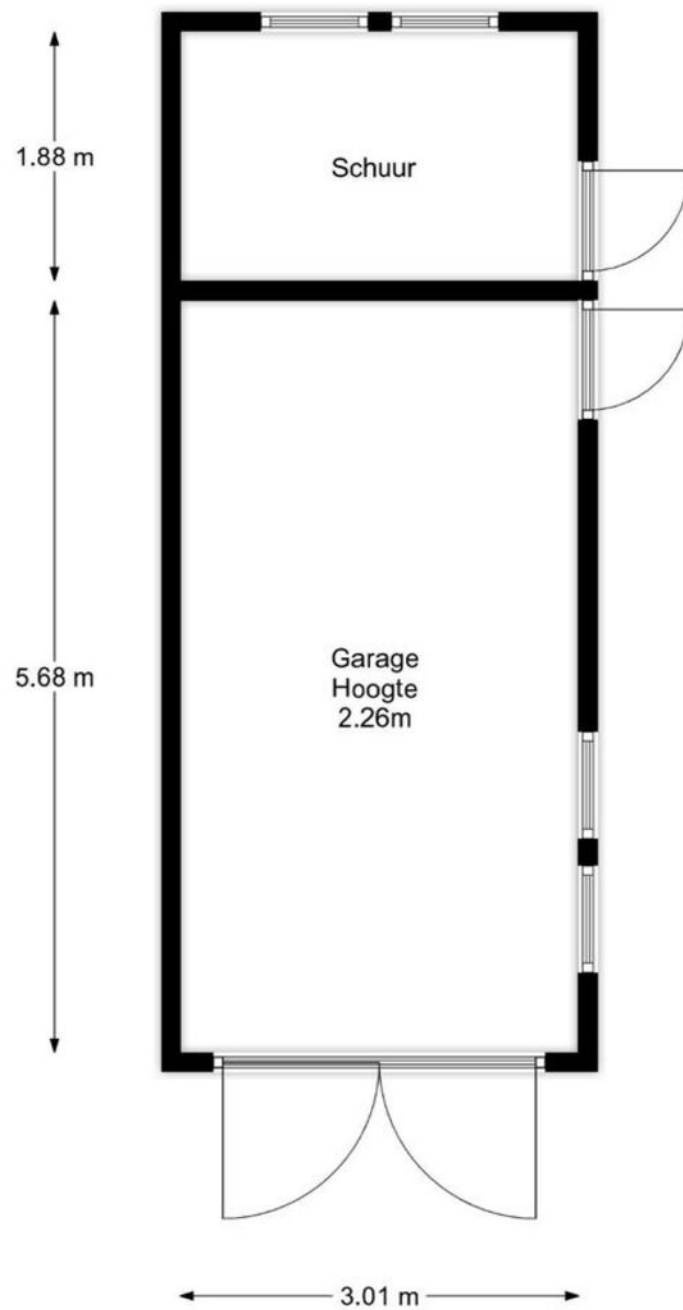














12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baarn

Sectie K

Perceel	880
---------	-----

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

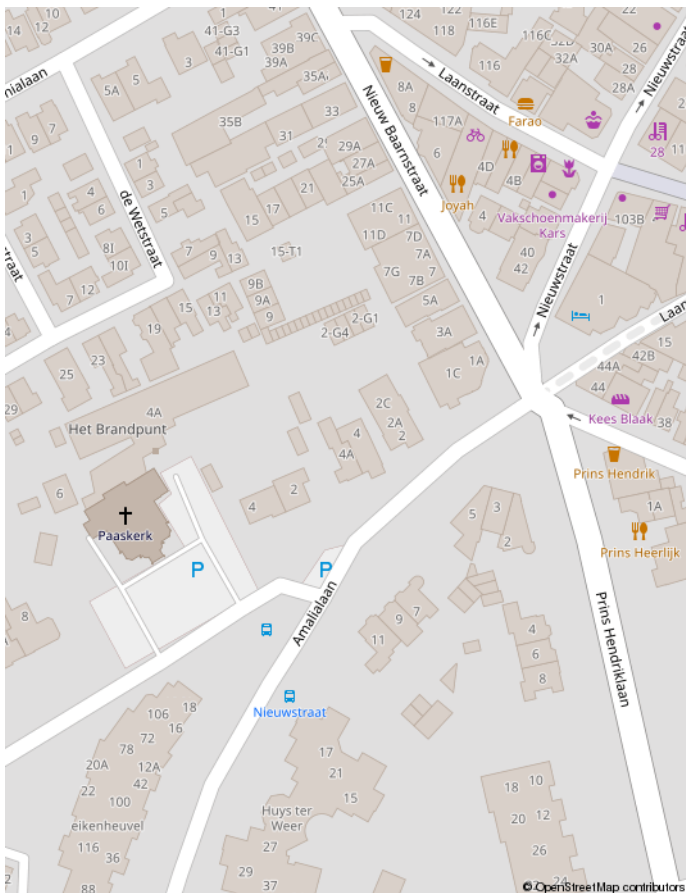
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

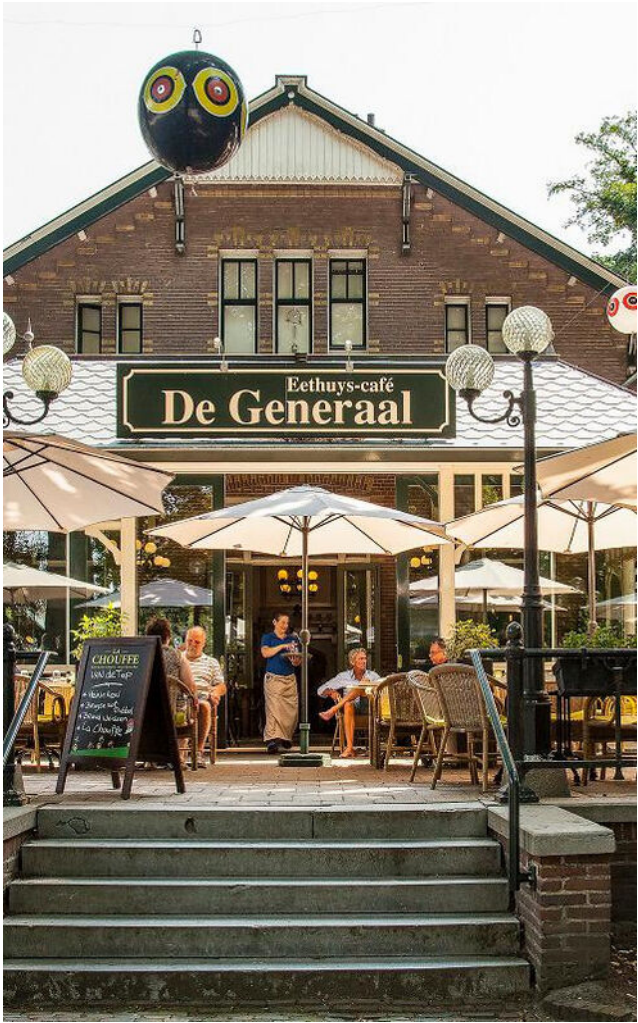
kadaster



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Inbouwspots/dimmers	Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	Rolgordijnen
Houten vloer(delen),laminaat	Losse (hang)lampen	Jaloeziën
Marmeren vloer hal,tegels keuken	Zolder stellingkasten	(Gas)fornuis(incl.gasoven, hetelucht-)
Schilderij ophangstelsysteem	Gordijnrails,gordijnen,overgordijnen	
Keukenblok(met bovenkasten)	Magnetron	
Afzuigkap,koelkast,vaatwasser	Koffiezetapparaat	
Toilet,-rolhouder,fontein	toiletborstelhouder	
raamstok glas-in-lood-raam	Kluis	
Ligbad,wastafel	Airconditioning	
Brievenbus, (voordeur)bel	Plantenpotten	
(Veiligheids)sloten e.a. inbraakpreventie	Kasten/werkbank in tuinhuis	
Rookmelders,(klok)thermostaat	Tuinmeubels	
CV-installatie,boiler		
Screens(dakkapel),radiatorfolie		
Telefoon-,internetaansluiting,(sier)hek		
Tuinaanleg,bestrating,beplanting		
Buitenverlichting,tuinhuis/berging		
Buitenkeukplaats, BBQ/openhaard (steen)		



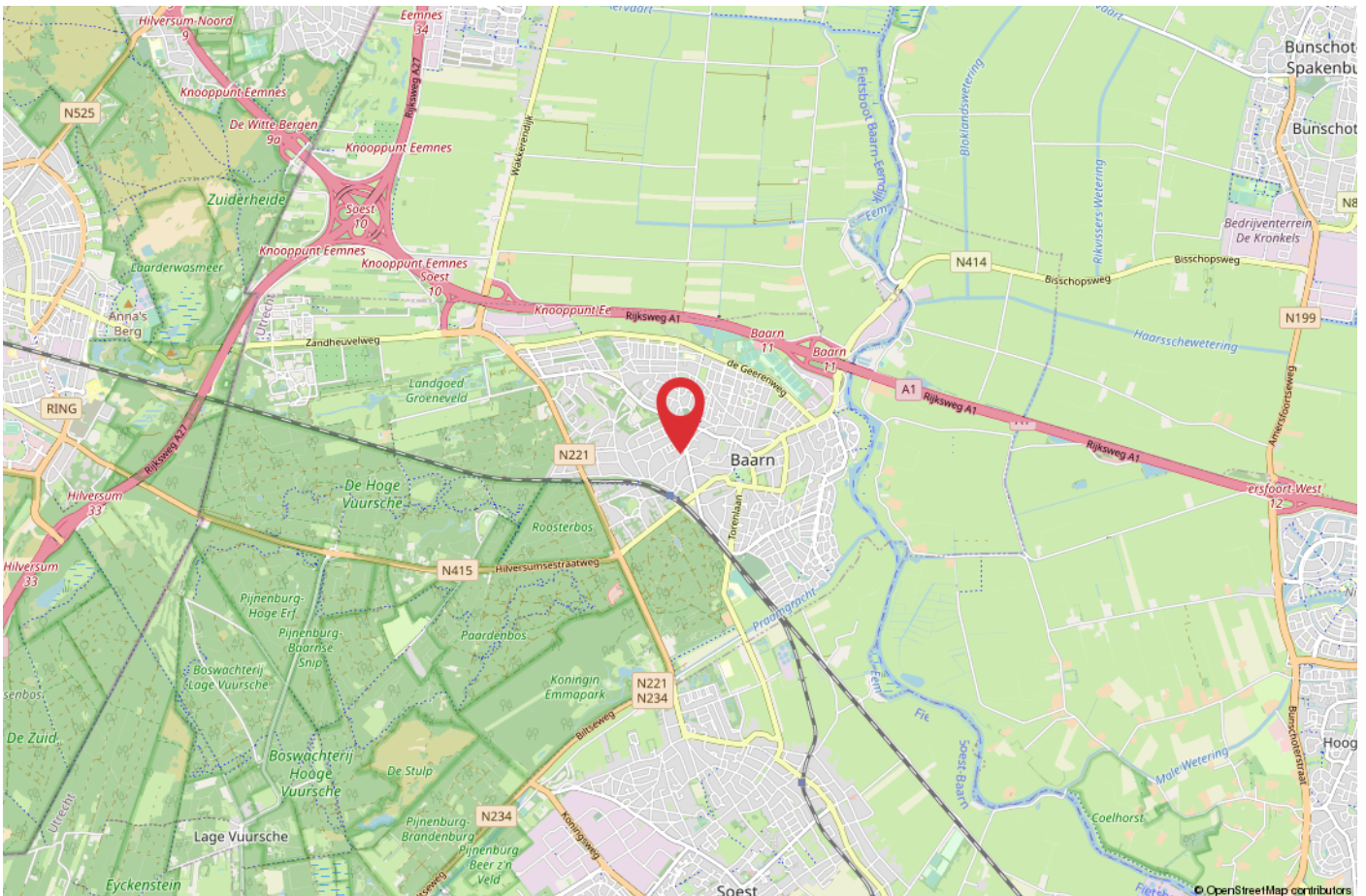


Vorstelijk wonen in Baarn

Baarn ligt in het midden van Nederland in de provincie Utrecht, aan één van de weinige rivieren die van bron tot monding op Nederlands gebied liggen, de Eem. Het Baarnse bos ligt op een uitloper van de Utrechtse Heuvelrug in een aaneenschakeling van afzonderlijke buitenplaatsen. Het ligt op de overgang van dichtbeboste hogere gronden op de stuwwal naar de lagere gelegen weidegebieden richting de Eem. Met de aanwezigheid van hofstede De Eult, behoort het Baarnse Bos tot de weinig bewaard gebleven achttiende-eeuwse parkbossen in Nederland, en het enige in de provincie Utrecht.

Vorstelijk Baarn heeft een schitterende uitstraling met al haar lanen en landhuizen. De A1 en A27 liggen dichtbij. Wie een goed bereikbare woonplaats zoekt, kan in Baarn terecht.

In het centrum van Baarn vindt u de gezellige Baarnse Brink. Deze heeft een muziektent, restaurants met gezellige terrassen, winkels en kantoren. Tevens bevindt zich in het hart van Baarn De Pekingtuin. Hier waant u zich in een oase van groen. Anders dan de naam doet vermoeden, is de Pekingtuin geen tuin maar een park. De muziektent, waar regelmatig optredens in de buitenlucht plaatsvinden, stamt uit 1948. Verder zijn er speeltoestellen voor kinderen, een fontein en een veldje voor honden. In de zomermaanden staat er een poffertjeskraam. Het park wordt omgeven door villa's en koetshuizen.





Wilt u een woning kopen of juist verkopen?

Vraag dan Van Wijk Makelaars u daarbij te helpen. Wij weten dat wonen meer is dan zorgen voor een dak boven uw hoofd. Een woning moet een echt thuis zijn. Een thuis is de basis van een zorgeloos bestaan.

Maar waar vindt u dat ene huis dat aan al uw wensen voldoet? En wat zijn die wensen eigenlijk? Misschien wilt u eerst uw eigen woning verkopen. Hoe pakt u dat aan? Waar moet u op letten? Dat zijn belangrijke vragen. Van Wijk Makelaars kan u van dienst zijn bij het vinden van de juiste antwoorden.

Luisteren en meedenken, dat is onze kracht. Wij inventariseren en realiseren uw woonwensen, zonder frustraties of tegenvallers.

Van Wijk Makelaars is een energiek en actief kantoor. Wij zijn misschien een tikje eigenwijs; dat komt door onze grote passie voor de makelaardij. Met die passie en bijna 50 jaar ervaring in Soest, Baarn en omstreken onderscheiden wij ons van de rest.

We zetten onze gedrevenheid, ervaring en expertise graag voor u in.



Alex van Wijk

Alex heeft in 1995 het kantoor over mogen nemen van zijn vader, die al sinds 1969 als zelfstandig makelaar in Soest opereerde. Dat maakt dit tot één van de meest ervaren makelaarskantoren in de regio. De makelaardij zit letterlijk in zijn genen. Zijn belangrijkste eigenschappen: goed luisteren naar de behoefte van zijn klanten, zowel creatief als constructief meedenken, soms tegengas geven, zodat ze ook daadwerkelijk een klankbord aan hem hebben.



Albert van de Wetering

Albert is per 1 september 2017 ons team komen versterken. Met zijn ruim 25 jaar ervaring in de makelaardij in de regio Eemland, mogen wij gerust stellen dat wij een "vedette" er bij hebben. In 1995 is hij beëdigd als makelaar en heeft hij bij verschillende kantoren een schat aan ervaring op gedaan. De rust die Albert uitstraalt, gecombineerd met zijn enorme kennis en humor, maken hem een toegankelijk en adequaat makelaar.



Nathaly van Wijk

Nathaly is sinds 1995 multifunctioneel inzetbaar voor Van Wijk Makelaars. Buiten gaat zij als makelaar op pad en binnen is zij ons organisatorisch talent. Een echte spin in het web. Door het aanbrengen van een goede structuur en tijdig te anticiperen zorgt Nathaly ervoor dat nagenoeg alles vlekkeloos verloopt. Met haar Brabantse inslag maakt zij van elke dag een feestje. Ze houdt graag alle ballen hoog, ook met hockey, tennis en golf.



Judith Davelaar

Na jaren werkzaam geweest te zijn als zelfstandig ondernemer, zijn wij blij dat Judith gekozen heeft voor ons team. Met haar commerciële en flexibele werkwijze, schakelt zij snel tussen koper en verkoper. Geen stress voor Judith, zelfs onder grote druk zult u haar altijd treffen met een volle lach. Judith is dol op haar gezin en 2 honden en is lekker fanatiek op de Soester tennisbaan.



Ingrid de Boer

Na haar uitstapje in de verzekeringswereld zijn wij blij dat Ingrid weer is teruggekeerd in de makelaardij. Met haar geduld en klantvriendelijkheid vindt u een goed luisterend oor. In haar vrije tijd kunt u Ingrid vinden op de wandelpaden en als trouwe supporter bij het sporten van haar zoons.

VAAK GESTELDE VRAGEN:

Brochure

Deze brochure mag beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee een koopovereenkomst tot stand komt. De inhoud van deze brochure is informatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

NB: de lijst van zaken en een door verkoper ingevuld formulier met aanvullende gegevens omtrent de woning gelieve u te bevragen bij de makelaar.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatische een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

De Hoge Raad heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie biedt, u dan een bod doet.

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar -natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van de koper, een waarborgsom of bankgarantie, die 10% van de koopsom bedraagt. Deze moet ter hand worden gesteld aan de notaris.

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij. In de koopakte zullen wij de kosten die de notaris berekent aan de verkoper bevrozen. Hiermee voorkomen wij dat de notaris, aan de verkopers, te hoge tarieven doorberekent.

Inschrijven

Koper heeft recht op zijn/haar kosten de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaring, of een dag na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsaneringsregeling.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ten plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Overeenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00:00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende overeenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnwet van toepassing. Dit betekent dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Huisvestingsvergunning

In de gemeente Soest is sprake van vrije vestiging.

NVM

Ons kantoor is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), gevestigd te Nieuwegein.

De Algemene Voorwaarden NVM februari 2011 zijn van toepassing op onze werkzaamheden.

WIJ WENSEN U VEEL WOONPLEZIER!



Soesterbergsestraat 46
3768 EJ Soest
035 6015050
info@vanwijkmakelaars.nl

www.vanwijkmakelaars.nl