



BAARN, WIJKAMPLAAN 20

UNIEKE COMBINATIE VAN WONEN EN WERKEN!

Dit karakteristieke WINKEL-WOONHUIS uit circa 1939 biedt volop mogelijkheden. Met eigen oprit, voortuin, een zijtuin en achtertuin op een flink kavel van totaal 676 m².

Gelegen aan een rustige parallelweg van de Wijkamplaan, tegenover een plantsoen. In een gezellige woonwijk vlakbij een klein buurtwinkelcentrum en op loopafstand van het prachtige Baarnse Bos. Scholen, zowel basis- als middelbare, en kinderopvang vind je in de directe omgeving. Het centrum en het NS-station zijn eenvoudig en snel bereikbaar met de fiets.

Deze bijzondere combinatie van wonen en werken biedt eindeloze mogelijkheden. Of je nu een bedrijf aan huis wilt starten, op zoek bent naar een ruim winkelpand, of denkt aan een nieuwe invulling (na herontwikkeling), hier kun je jouw droom waarmaken. Dankzij de centrale ligging, goede bereikbaarheid en tal van voorzieningen in de buurt is dit pand absoluut de moeite waard om te bekijken. Laat je verrassen tijdens een rondleiding en ontdek het potentieel van deze unieke plek!

KENMERKEN

BOUWJAAR	: ca. 1939
BOUWWIJZE	: traditioneel gebouwd en pannengedekt
WOONOPPERVLAKTE woning	: ca. 114 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	: ca. 26 m ²
INHOUD	: ca. 521 m ³
VLOEROPPERVLAKTE winkel	: ca. 337 m ²
INHOUD	: ca. 1.395 m ³
PERCELSOPPERVLAKTE	: 676 m ²
ENERGIELABEL	: E geldig tot 14 januari 2035





van der Waaij
makelaars & rentmeesters



WOONKAMER



WOONKAMER



KEUKEN



KEUKEN

INDELING WOONHUIS

BEGANE GROND

Overdekte entree, hal, toilet en kelderkast. Royale Z-vormige woon-/eetkamer met mogelijkheid van houtkachel en inbouwkast. Keuken met inbouwkast, bijkeuken met inbouwkasten, buitendeur naar de zijtuin en deur naar de winkelruimte.

BESCHRIJVING

EERSTE VERDIEPING

Overloop, doucheruimte met wastafel, 4 - in grootte variërende - slaapkamers allen voorzien van inbouwkasten.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap bereik je de flinke stahoge zolder met dakvensters en een zijraam. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om extra kamers te creëren.

De woning is deels v.v. kunststof kozijnen met dubbel glas.



SLAAPKAMER



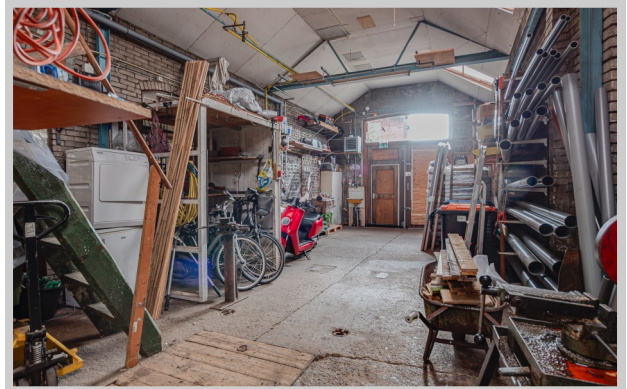
SLAAPKAMER



SLAAPKAMER



WINKEL



INDELING WINKELGEDEELTE

BEGANE GROND

Winkel, garage, kantoor, 2 vuurwerkbunkers en werkplaats met bovengelegen zolder. Tezamen een totaal verhuuroppervlakte van 332 m².

In collegiale verkoop met Bos Makelaardij te Baarn.

VRAAGPRIJS € 695.000,— k.k

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

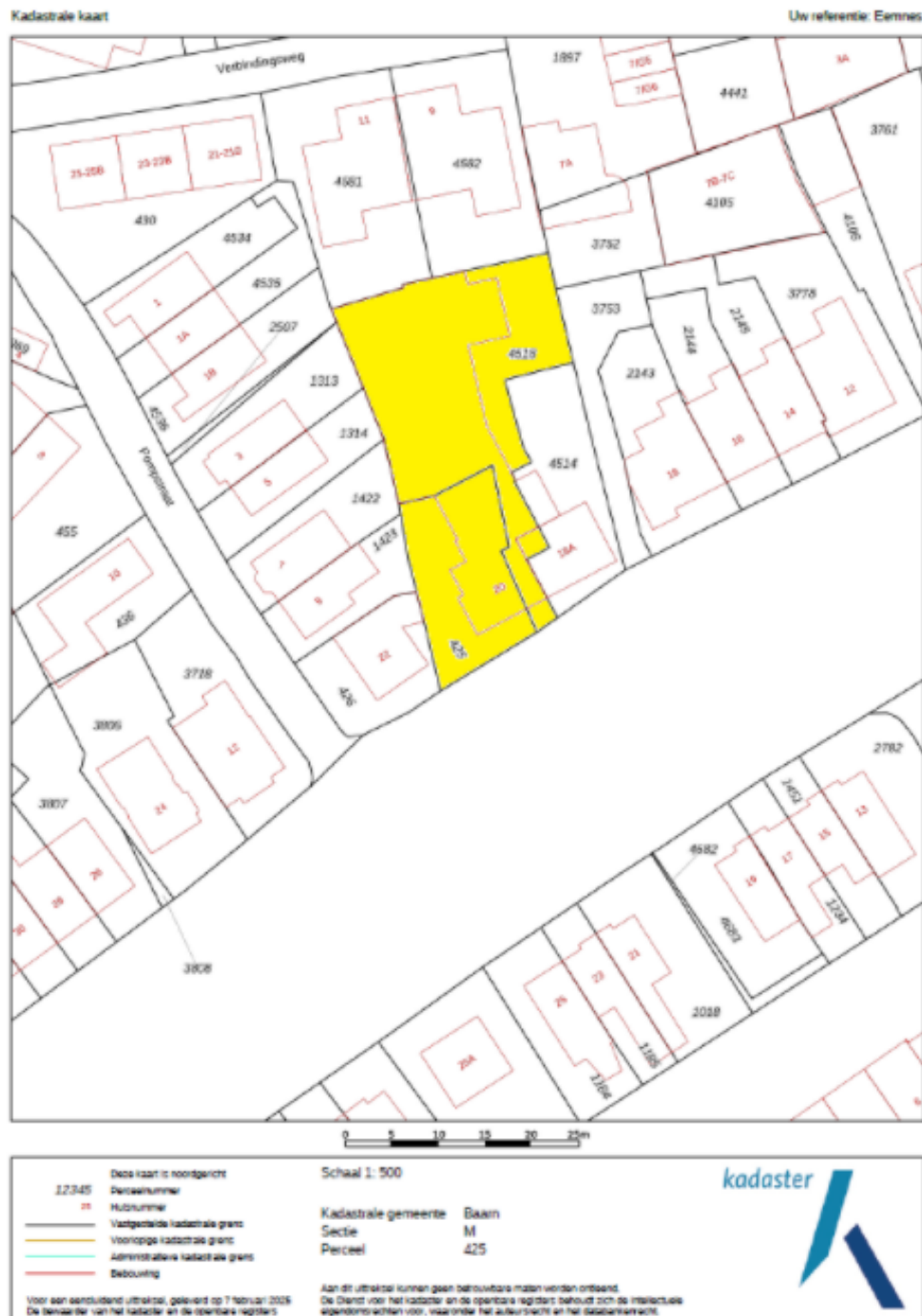




van der Waaij
makelaars & rentmeesters

BAARN, WIJKAMPLAAN 20

Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleenen

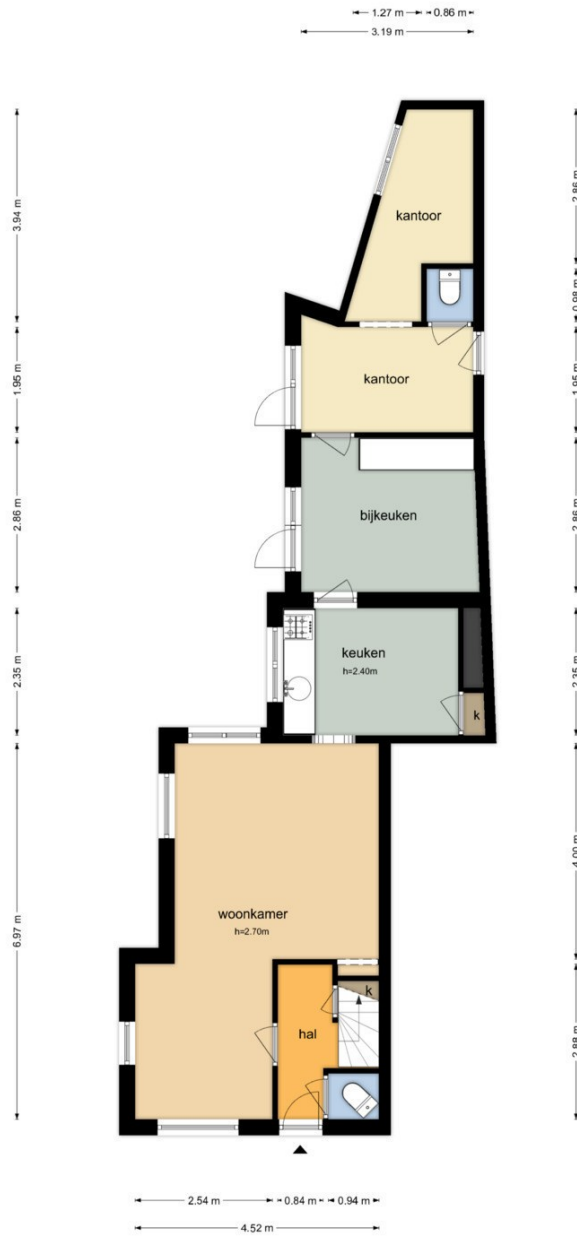


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

BAARN, WIJKAMPLAAN 20
(WONING)

P
lattegrond

Wijkamplaan 20 - Baarn
Begane Grond



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

BEGANE GROND

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

**BAARN, WIJKAMPLAAN 20
(WONING)**

P
lattegrond



EERSTE VERDIEPING
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

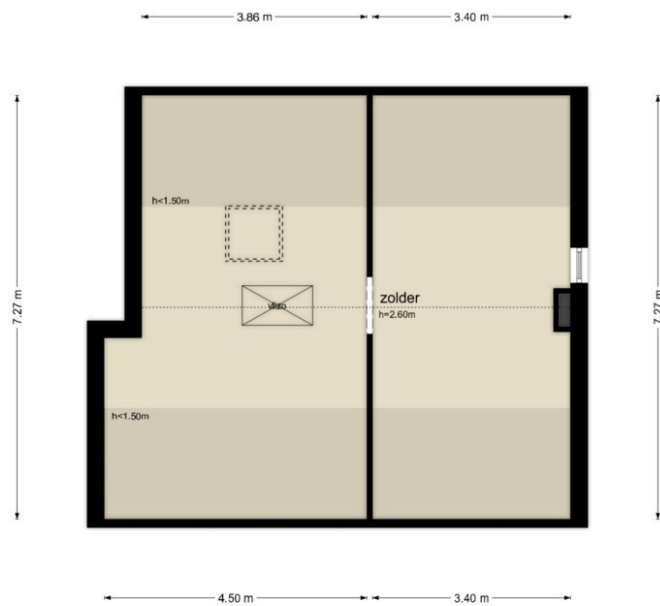


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

BAARN, WIJKAMPLAAN 20
(WONING)

P
lattegrond

Wijkamplaan 20 - Baarn
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotonele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

TWEDE VERDIEPING
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

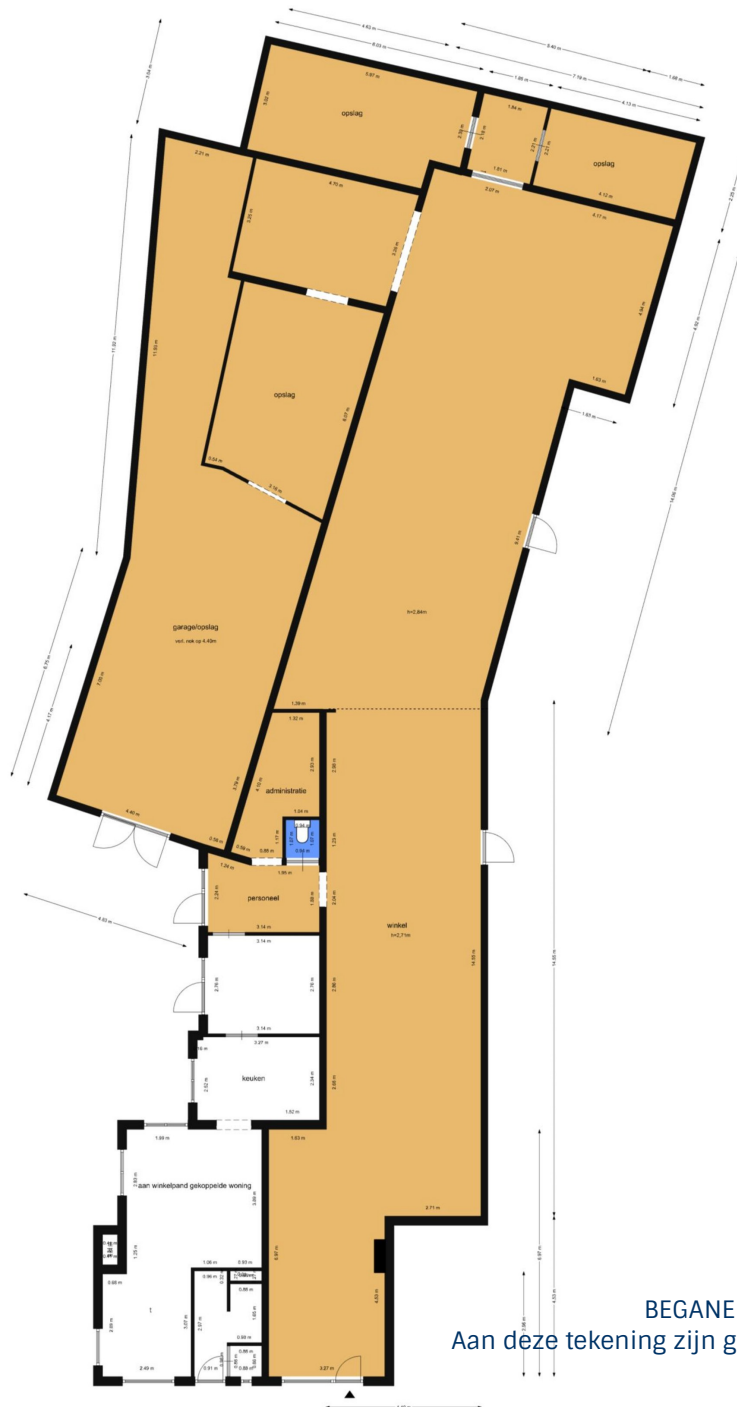


van der Waaj
makelaars & rentmeesters

BAARN, WIJKAMPLAAN 20
(WINKEL)

P
lattegrond

Begane grond



BEGANE GROND
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

BAARN, WIJKAMPLAAN 20
(TUIN)

P
lattegrond

Wijkamplaan 20 - Baarn
Tuin



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

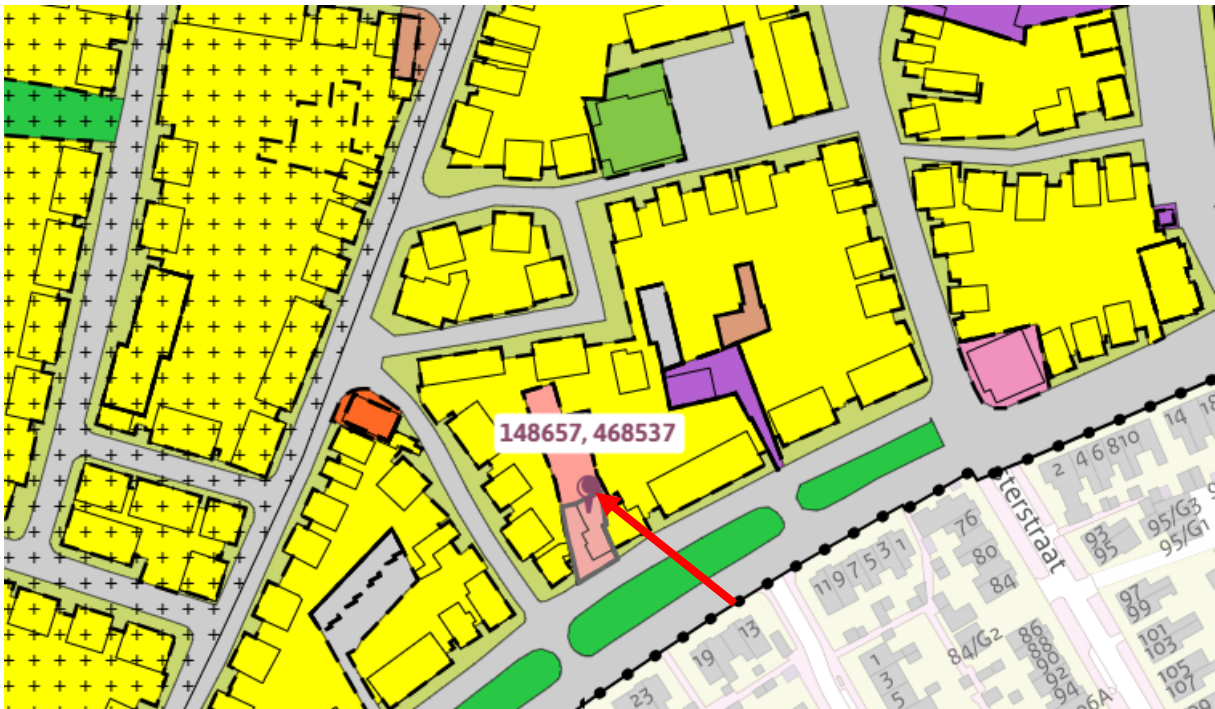
TUIN
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

BAARN, WIJKAMPLAAN 20

B
estemming



Oude Oosterhei

Bestemmingsplan Gemeente Baarn

meer kenmerken

vastgesteld 27-04-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Detailhandel >

Maatvoeringen (2)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 6 >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 9 >

07-02-2025, 13:01

Oude Oosterhei: Artikel 5 Detailhandel

Plan: Oude Oosterhei
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0308.000010-VA01

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij wonen is toegestaan op de bovenverdieping(en);

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in lid 5.2.2;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen dienen met een minimale afstand van 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of overkapping mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of overkapping minimaal 2 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk en/of overkapping niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, indien dat hoofdgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag;
- g. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen bedraagt 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g mag, indien het perceel een oppervlakte van ten minste 1000 m² heeft, de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen 60 m² bedragen.

5.2.3 Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

07-02-2025, 13:01

Oude Oosterhei: Artikel 5 Detailhandel

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. perifere detailhandel;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. seksinrichtingen;
- d. dakterrassen.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

BAARN, WIJKAMPLAAN 20

Route



BAARN, WIJKAMPLAAN 20

V

oorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

Toelichtingsclausule NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekspflicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.