



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Courbe Voie,
villa met een
rijke geschiedenis



Baarn
Eemnesserweg 97

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



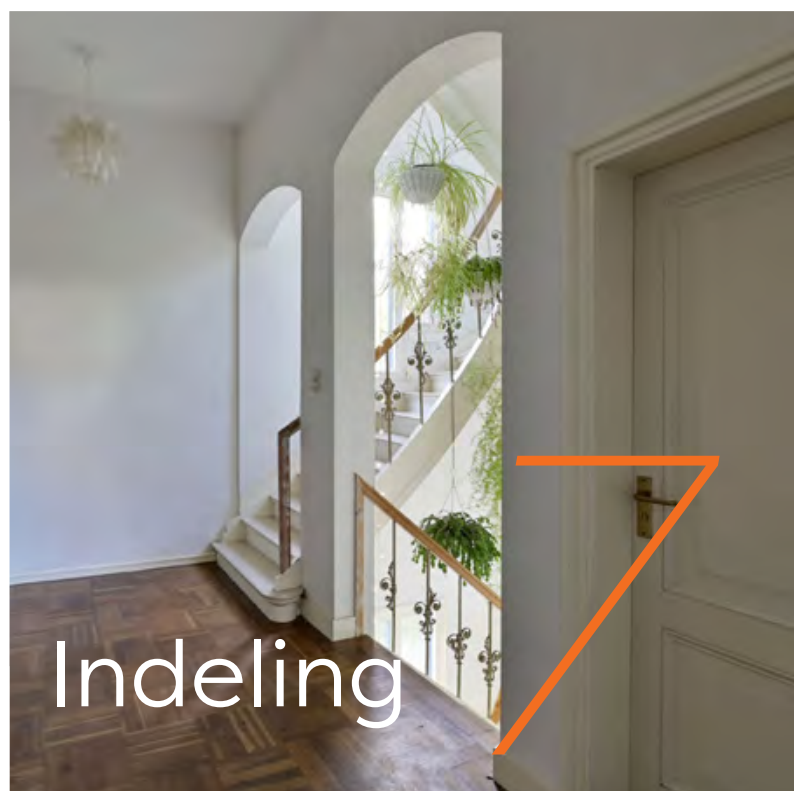
Kennismaking



Baarn



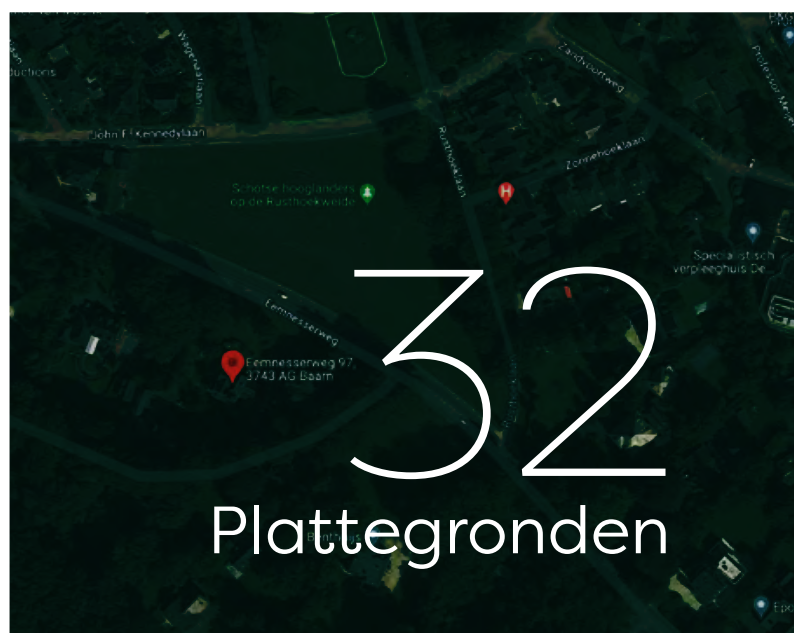
Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Baarn

Eemnesserweg 97

Vraagprijs € 2.000.000,- k.k.

Riante villa met rijke geschiedenis

Aan de mondaine Eemnesserweg staat een aantal riante villa's die gezamenlijk een uniek ensemble rondom de Rusthoekweide vormen. "Door het prachtige zicht op Rusthoek en de Schotse Hooglanders, zie ik mijn eigen Ruysdael" aldus de moeder des huizes die vanuit de salon van Courbe Voie naar buiten keek. Courbe Voie is gebouwd eind negentiende eeuw in neorenaissance stijl door Nicolaas Redeker Bisdom. Dat kwam als volgt. Nadat Bisdom in 1881 zijn eigen Villa Benthuijs had gebouwd, kreeg hij van Boldoot (de bekende eau-de-cologne fabrikant) in 1885 de opdracht voor Courbe Voie. Op een prachtig omhooglopend perceel van 3.575 m² verrijst vervolgens de villa met woontorens en maar liefst vijf verdiepingen aan

Een nieuw hoofdstuk in een rijke geschiedenis

woonruimte. Volop ruimte voor Boldoot en ongetwijfeld ook voor het inwonende personeel. De karakteristieke torentjes en tal van authentieke details zijn nog altijd onveranderd aanwezig. Tegelijkertijd biedt deze unieke villa de volgende eigenaar alle ruimte en mogelijkheden om deze met een persoonlijke touch naar eigen inzicht te verbouwen.

De torens benadrukken de hoogte

Imposant oogt de villa vanaf de Eemnesserweg. En dat beeld

blijft als u vanaf de oprijlaan arriveert bij het bordes met toegang tot de centrale hal in het huis. Kenmerkend zijn de woonkamer met serre en overkapping en de prachtige salonkamer aan de voorzijde: let op de halfronde uitbouw met tuinzicht. Door de verhoogde parterre beschikt u over een groot souterrain met maar liefst zes kamers. Met daarin vroeger onder andere de dienstkeuken met goederenlift naar de woonkamer. Het trappenhuis vanuit de hal voert naar de drie verdiepingen. Op de eerste verdieping is nu tijdelijk een keuken gerealiseerd, met balkon aan de voorzijde, en twee grote slaapkamers waaronder de master bedroom met inloopkast en badkamer. De tweede verdieping bestaat uit vier slaapkamers en twee badkamers en daarboven de zolder. Op stand wonen of een kantoor of praktijk aan huis? Het mag duidelijk zijn dat Courbe Voie u dit allemaal heeft te bieden.

Parkachtige tuin

De villa ligt op gepaste afstand van de Eemnesserweg. Met rondom tuin en een oprijlaan naar de bordestrap. Aan de overzijde ziet u de Schotse Hooglanders grazen met daarachter het fraaie buitenhuis Rusthoek. De tuin heeft een parkachtige uitstraling met gazon, borders en volwassen bomen en heesters. Aan de achterzijde van de villa geniet u volop van rust en privacy en heeft u alle mogelijkheden voor het creëren van een privé-paradijs. Voeg daaraan toe de centrale ligging van Baarn: in de driehoek Amersfoort, Utrecht en Amsterdam en dichtbij mediapark Hilversum. Ook dat maakt wonen hier geweldig.





Foto: Peter Hessels

Baarn

Stad van regenten en zomerverblijven

Baarn is een plaats in de gelijknamige gemeente en telt ongeveer 25.000 inwoners. Vanaf 4 september 1948 tot 30 april 1980 is Baarn een koninklijke residentie met Koningin Juliana op Soestdijk. Baarn ligt aan de Eem en vanaf de middeleeuwen staan er kastelen rondom Baarn. Eerder rond 1350, werd door Jan van Arkel, bisschop van Utrecht, aan Baarn stadsrechten verleend. Later bouwen stedelijke regenten, rijk geworden in de Gouden Eeuw er de mooiste zomerverblijven en jachthuizen. Al deze rijkdom is in Baarn en omgeving nog altijd overal zichtbaar.

Lanen en terrasjes

Om te beginnen woont u in Baarn in een bijzonder aantrekkelijke omgeving met lommerrijke lanen en fraaie villa's en landhuizen. Baarn is een relatief kleine provinciestad. Maar wel een stad met uitstekende voorzieningen en een gezellig en levendig centrum. Er is een keur aan basisscholen en het Baarns Lyceum biedt middelbaar onderwijs. De stad heeft verder een uitstekend niveau aan winkelvoorzieningen, en niet

Lommerrijke lanen en gezellige terrasjes

onbelangrijk, tal van gezellige terrasjes. Bezoek vooral het terras van restaurant Eemlust, dat prominent in de top 10 staat van de Nederlandse terras top 100.

Centraal en groen

Centraler dan in Baarn wonen is bijna onmogelijk. In de driehoek Amersfoort, Utrecht en Amsterdam. Direct ten noorden ligt de A1 van Amersfoort naar Amsterdam, ten westen ligt de A27 en naar het oosten de A28. Tegelijkertijd ligt Baarn in een prachtig groen gebied nabij het populaire landgoed Hooge Vuursche onderdeel van de 1.200 hectare grote Boswachterij de Vuursche. Loof- en dennenbossen wisselen elkaar af met in het midden weilandjes en vijvers. Een prachtig gebied om te genieten van de natuur en het goede leven.





De rijke geschiedenis

Hoe het begint met de firma Boldoot

Jacobus Cornelis Boldoot begint in 1789 een apotheek aan de Nieuwezijds Voorburgwal 46 in Amsterdam. Met zijn chemische kennis maakt hij een op alcohol gebaseerd geneesmiddel en hij noemt dat Keuls water. Later wordt het als toiletartikel verkocht. Het succes van de firma breidt zich verder uit als zijn neef, naamgenoot en petekind Jacobus Cornelis Boldoot jr. bij hem in de leer komt. Maar pas als diens zoon in 1871 tot de firma toetreedt, komt het succes. Dankzij een onderhandse overeenkomst van een 'onbeduidende' Keulse reukwaterfirma, krijgt hij inzicht in hun receptuur en mag hij voortaan zijn producten verkopen onder de naam eau de cologne. De rest is geschiedenis. De firma floreert met in 1900 maar liefst zestien panden in de Amsterdamse binnenstad en in 1902 een eigen zeepfabriek aan de Haarlemmerweg.

De architect: Nicolaas Redeker Bisdom

Nicolaas Redeker Bisdom is architect naast zijn werk als onderwijzer bij de Tuinbouwschool Linnaeus in Amsterdam. Samen met Pierre Cuypers, eveneens architect, koopt hij grond ten noorden van het in 1864 aangelegde Vondelpark. Daar, in de Vondelparkbuurt bouwt het tweetal herenhuizen. Ook ontwerpt Bisdom in opdracht prins Hendrik het hekwerk van het Amaliapark in Baarn (1873). In het krulwerk ziet u een gekroond medaillon met de initialen 'A' en 'H', de voorletters van Amalia en Hendrik. In 1981 besluit hij om een villa te bouwen aan de Eemnesserweg 91. Nu bekend als Benthuijs, maar vroeger

heette de villa Vooreng. Vanwege de hogere landtong. Zijn kinderen Anne en Karel leggen de eerste steen.

De bouw van Courbe Voie

In de periode rond 1880 kruisen de wegen van Boldoot en Bisdom elkaar en krijgt Bisdom in 1885 de opdracht voor de bouw van villa Courbe Voie aan de Eemnesserweg 97 in Baarn. De naam Courbe Voie (Frans: kromme weg) is ontstaan door de plaatselijke bocht in de Eemnesserweg. Ook loopt er een gebogen oprijlaan naar het huis. De villa wordt net als de villa op nummer 91, gebouwd in neorenaissancestijl. De toren van het pand bevindt zich aan de achterzijde met daarin de trappen naar de eerste verdieping. Die positie is bijzonder, omdat de torens van de meeste Baarnse villa's zijn gericht op de Zuiderzee. De herinnering aan de architect is nog altijd levend met aan de achterzijde een torentje met daarop de letter B. Dus niet de B van Boldoot maar de B van Bisdom!

Familie De Cneudt

Edmond de Cneudt was een Belgisch-Nederlands kunstnijveraar, textielontwerper en textielkunstenaar. Wegens succes en ruimtegebrek verhuisde hij in 1942 zijn bedrijf naar villa Courbe Voie. Het grote huis diende als woonverblijf, kantoor en toonkamer, het koetshuis werd gebruikt als weverij, handknoperij en spoelerij. Voor de werkgelegenheid in Baarn is de weverij altijd belangrijk geweest. Sinds 1942 is Courbe Voie onafgebroken in eigendom geweest van de familie en hebben er vier generaties gewoond.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1885
Ligging	Aan de Rusthoekweide aan de noordwestzijde van Baarn
Bereikbaarheid	Baarn heeft een treinstation (Rijksmonument) en heeft snelle verbindingen, snelwegen, met Amersfoort (17 km), Utrecht (28 km) en Amsterdam (37 km). Mediapark Hilversum is op slechts 12 km.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	567 m ²
- overige inpandige ruimte	12 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	47 m ²
- externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	2.253 m ³
Perceeloppervlakte	3.575 m ²
Aantal kamers	11 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Aantal badkamers	4
Aantal verdiepingen	5

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Samen met Villa Benthuijs en Villa Rusthoek een uniek ensemble rondom de Rusthoekweide.• Maar liefst vier verdiepingen woonruimte (567 m²).• Gebouwd in neorenaissancestijl, later wit getext.• Villa Courbe Voie heeft een upgrade nodig, met de gelegenheid tot een fantastische persoonlijke touch.• Dichtbij natuur, 't Gooi, Utrecht en Amsterdam.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Parterre	Hal, voorkamer, salon, tussenthal, bijkeuken, toilet, woonkamer en serre.
Souterrain	Hal met drie kamers, badkamer, toilet, cv-kast, berging, wasruimte. Tweede hal met drie kamers.
Eerste verdieping	Hal, woonkeuken, woon-/slaapkamer, slaapkamer, badkamer, kamer en toilet.
Tweede verdieping	Hal, vier slaapkamers en twee badkamers.
Tuin	Tuin rondom met oprit, gazon en borders.



Indeling

Parterre

Aan het einde van de oprijlaan ziet u de borderstrap met terras en daarachter openslaande deuren naar de statige hal.

Vanuit de hal heeft u toegang tot een aantal prachtige en sfeervolle kamers, waaronder de salonkamer met fraaie rondingen en breed zicht over de tuin en ideaal voor bijvoorbeeld bibliotheek of muziekkamer.

De woonkamer was vroeger een kamer en suite met huiskamer met openhaard en eetkamer, met daarin een goederenlift naar de dienstkeuken in het souterrain. Ideaal is de verbinding

middels schuifdeuren naar de fraaie serre met breed uitzicht over de tuin. Naast de serre ziet u een overkapping, geschikt als veranda, eveneens verbonden met de living door middel van schuifdeuren.

Direct naast de entree bevindt zich de kantoorkamer met openslaande deuren/separate entree via het bordes.

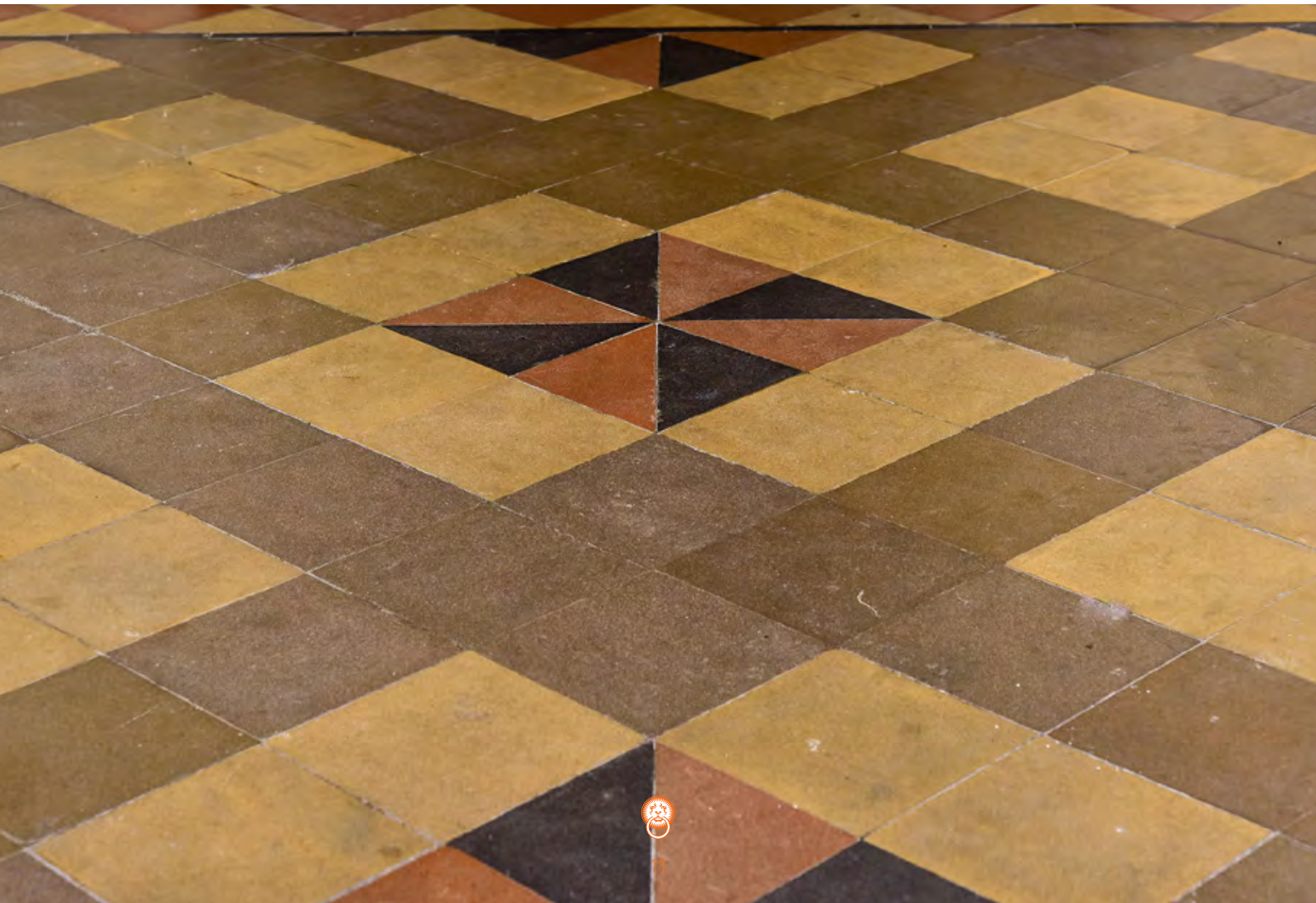
Verder bevinden zich op de begane grond nog een aantal kleinere vertrekken, waaronder het toilet en een grote bijkeuken.











Souterrain

De verhoogde parterre, ook we bel-etage genoemd, creëert de ruimte voor een volwaardig souterrain met tal van mogelijkheden voor hobby, een verzameling of kantoor aan huis.

We bieden u hier een korte impressie. Vanuit de centrale hal op de parterre komt u in de hal van het souterrain met berging en wasruimte. Vroeger werd dit het 'privaat' genoemd. Vanuit hier heeft u toegang tot drie kamers. Eén daarvan wordt nu als berging gebruikt en heeft middels een trap toegang tot de achtertuin. De kamers zijn voor diverse doeleinden geschikt. Denk aan kantoor, fitness, bioscoop, gameroom, mancave of wijnkelder.

De kamer aan de voorzijde, met serre, geeft toegang tot de badkamer met dubbele wastafel, ligbad en inloopdouche en het separate toilet ernaast.

Vanuit de centrale hal heeft u vervolgens toegang tot een tweede hal. Ook deze hal wordt omringd door drie kamers waarvan twee, aan de achterzijde, verbonden zijn met de patio. In dit deel van de villa waren vroeger de proviandkelder en de dienstkeuken.





Eerste verdieping

Terug uit het souterrain gaat de rondleiding verder vanuit de centrale hal op de parterre naar de verdieping. Opnieuw een aantal opvallende en unieke kamers. Om te beginnen aan de voorzijde boven de salon. Deze kamer met openslaande deuren naar het balkon, vanaf de voorzijde zichtbaar, was vroeger de biljartkamer. Vanwege tijdelijke dubbele bewoning is er nu een keuken ingericht.

Op de verdieping zijn twee slaapkamers gesitueerd. De eerste aan de zuidoostzijde. De tweede slaapkamer duiden we graag aan als master bedroom. Deze kamer beschikt over een grote inloopkast (eventueel als aparte slaapkamer te gebruiken) en heeft direct toegang tot de badkamer met wastafel en ligbad met douche. Vanuit de slaapkamer en de naastgelegen inloopkast geven openslaande deuren toegang tot het plat dak.











Tweede verdieping

Het trappenhuis brengt u naar de volgende verdieping. Een prachtige plek tussen de daken en torens. Met vanuit de hal toegang tot vier grote slaapkamers en twee badkamers, beide met douche, toilet en wastafel en een aanvullend met bad. Eén van de kamers heeft een vaste trap naar het plat dak.

Derde verdieping

Een vaste trap brengt u tot slot naar de derde verdieping: de bergzolder. De zolderverdieping (maximale nokhoogte 2.38 meter) biedt plaats aan onder andere twee cv-ketels (Atag, 2013) + boilers.





Buiten

Tuin

De villa staat op een groot perceel eigen grond van 3.575 m². De grote voortuin met bomen en gazon zorgt voor gepaste afstand tot de Eemnesserweg. Vanaf diezelfde weg komt u via de oprijlaan uit bij de bordestrap en de hoger gelegen tuin.

De tuin ligt rondom de villa en is parkachtig aangelegd met gazon, borders en volwassen bomen. In de tuin achter de villa geniet u volop van rust en privacy.



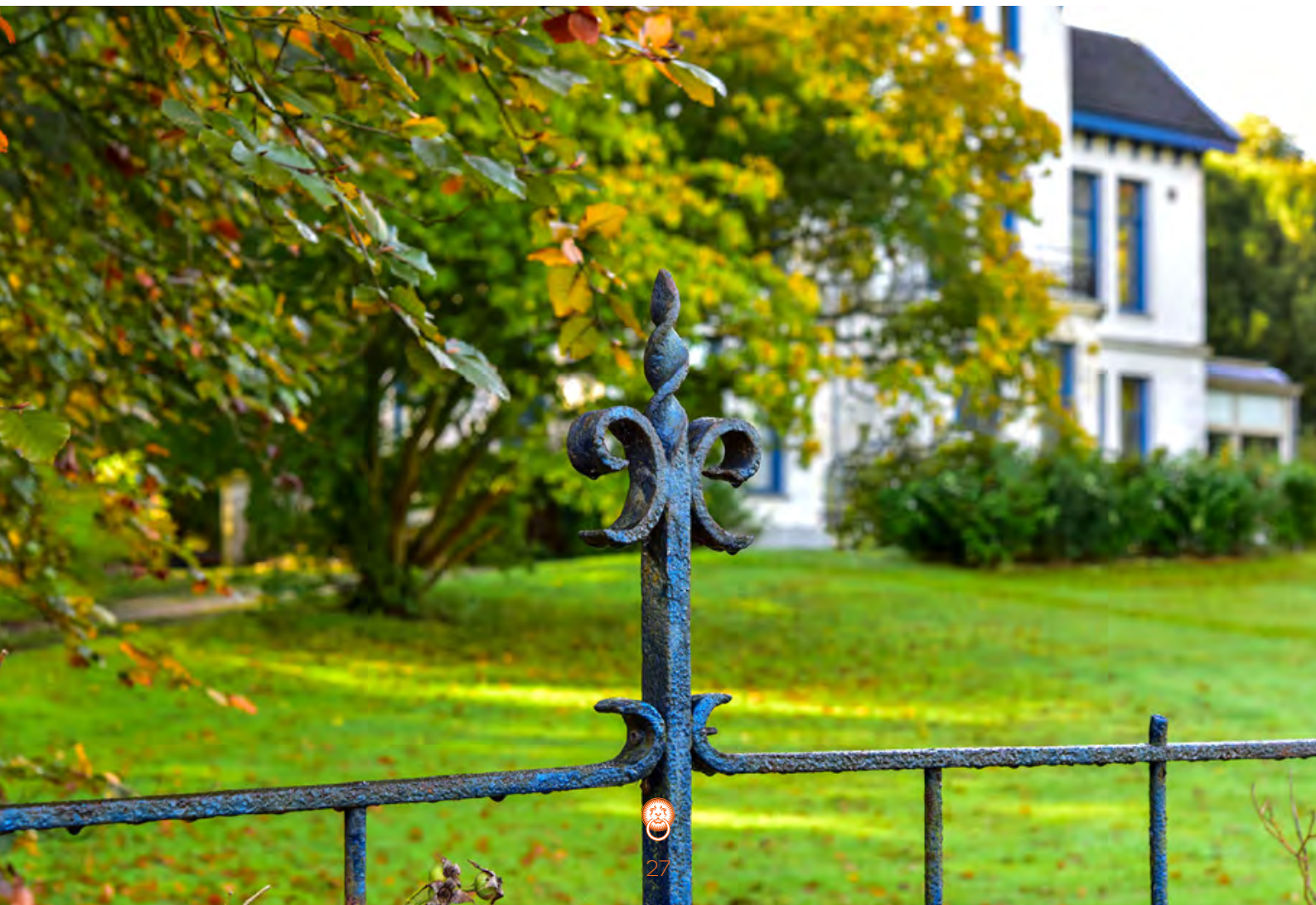
















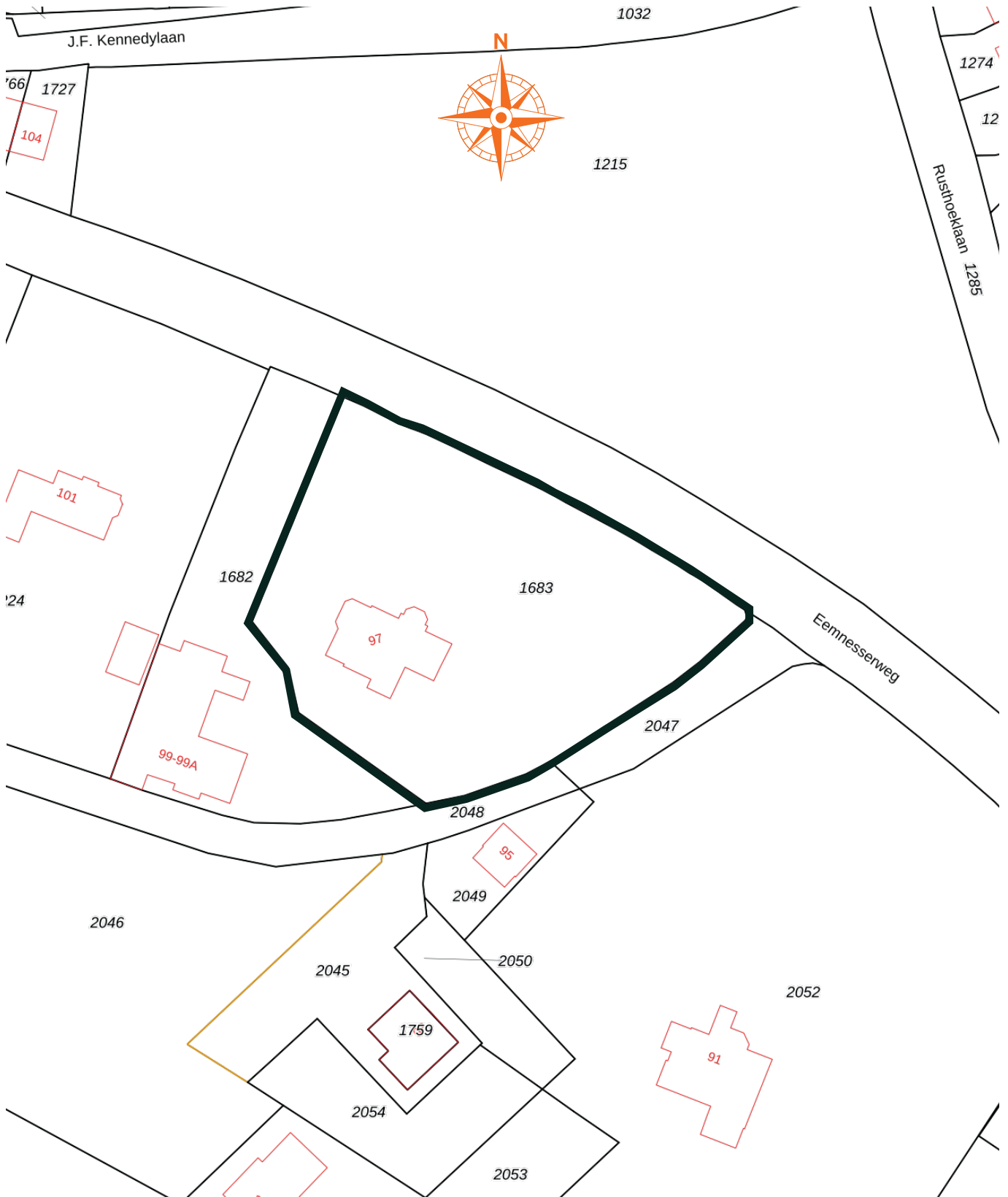
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit vier bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van hout en beton. De vloeren in het souterrain zijn eveneens van beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in neorenaissancestijl; metselwerk dat later wit werd getext.
Kap	Het samengestelde dak met torens is gedekt met leisteen en pannen. De platte daken hebben een bitumineuze dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels twee cv-ketels (Atag, 2013) met boiler (Atag).
Isolatie	Het woonhuis is niet nader geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1882 gebouwd volgens de toenmalige geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon.



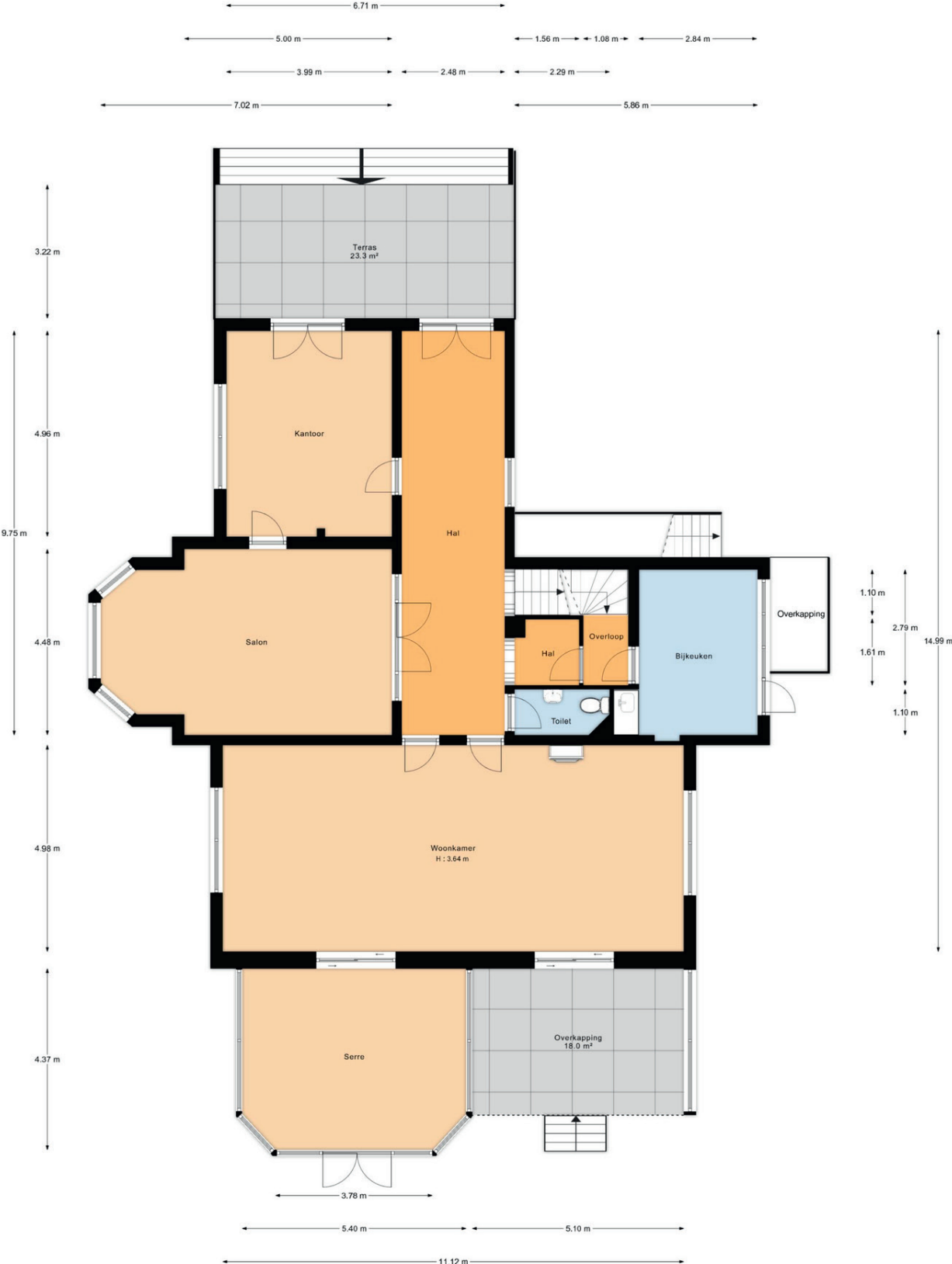
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie K, nummer 1683, groot 3.575 m².



Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Souterrain



Plattegronden

Eerste verdieping



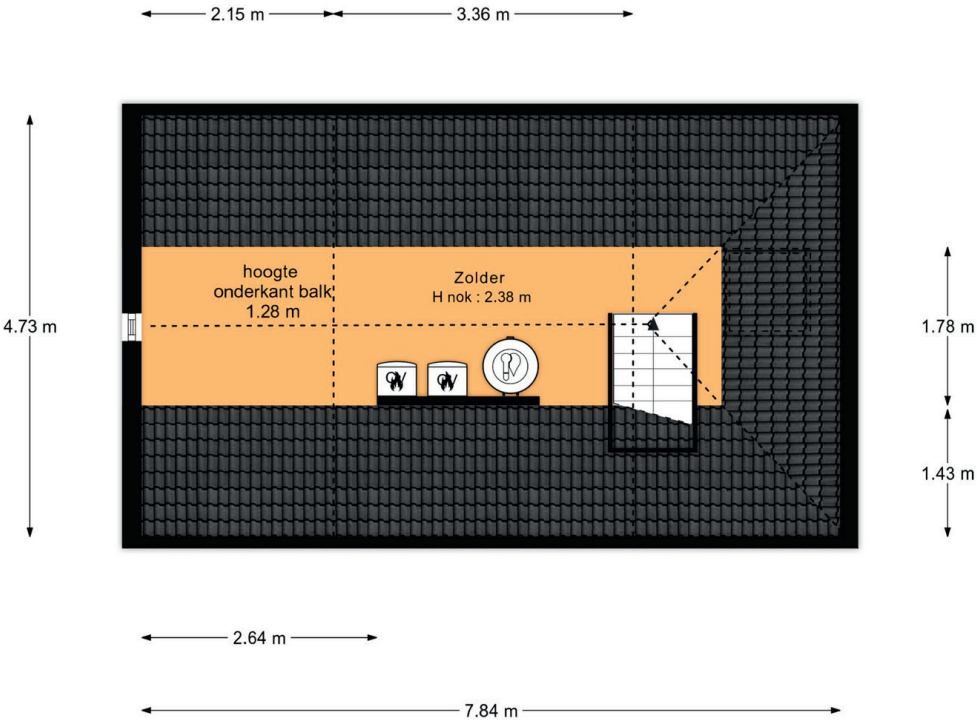
Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

Derde verdieping



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Baarn, tel. 035 548 16 11, www.baarn.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01