



MAARN, BERGWEG 1 B

Uniek wonen aan het bos met
multifunctioneel bijgebouw


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

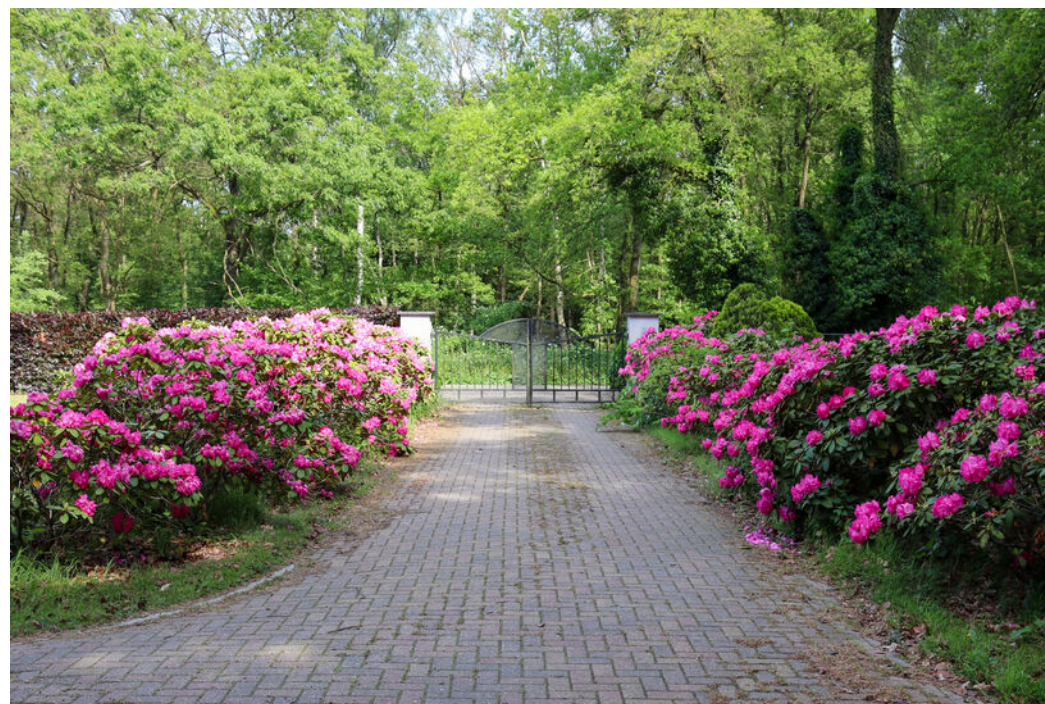
www.drieklomp.nl



Direct aan het bos van Landgoed Stameren ligt deze charmante twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van 3.175 m². Een gevoel van privacy en rust ervaart u hier, met een prachtige tuin die naadloos overloopt in het natuurgebied. Vanuit het huis wandelt u direct het prachtige natuurgebied van Stameren en Hoog Moersbergen op, gelegen op maar liefst 48 meter boven zeespiegel. Werkelijk een unieke locatie aan het bos, wordt dit uw nieuwe plek van thuis?

Met onder andere vier slaapkamers, een royale woonkamer en woonkeuken is dit een heerlijke gezinswoning in het groen. Daarnaast biedt het riante, vrijstaande bijgebouw plek voor uw (auto)hobby's. Maar ook kantoor of praktijk aan huis is hier mogelijk. Wellicht heeft u oudere kinderen die hun eigen plekje willen, of zoekt u een huis waar een mantelzorgwoning mogelijk is. Met wat aanpassingen is dit bijgebouw zeer multifunctioneel inzetbaar.

Maar is een gezellig dorp met ca. 5000 inwoners. Het maakt deel uit van de groene gemeente Utrechtse Heuvelrug en is gelegen midden in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Alle voorzieningen, zoals winkels, scholen, kinderdagverblijf, sportclubs etc. liggen op fietsafstand van de woning. Door de centrale ligging, goede busverbindingen en door de aanwezigheid van een NS-station zijn steden als Utrecht en Amersfoort gemakkelijk bereikbaar per auto of met openbaar vervoer.



Kenmerken

BOUWJAAR	1918
WOONOPPERVLAKTE	168 m ²
INHOUD	664 m ³
PERCEELOPPERVLAKTE	3715 m ²
ENERGIELABEL	C
VRAAGPRIJS	€ 975.000 k.k.



Begane grond

U betreedt de woning via de voordeur in de hal. Hier vindt u de meterkast en een toilet met fontein. Middels een glazen deur betreedt u de gezellige, ruime, lichte woonkamer, dankzij de grote ramen en twee stel openslaande deuren naar de tuin. In open verbinding treft u de eetkamer aan de voorzijde van het huis en middels twee taats deuren betreedt u de royale woonkeuken met openslaande deuren naar het terras achter de woning. Deze keuken is uitgevoerd met een kookeiland met spoelbak, vaatwasser en vierpits inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging en een bar met twee zitplaatsen. In de wand achter het eiland bevinden zich nog een groot formaat koelkast, een groot formaat vrieskast en twee ovens boven elkaar en er is veel bergruimte in de kastenwand. Aan de keuken bevindt zich nog een hal met deur naar buiten. Tussen de woonkamer en keuken is momenteel een ingebouwde (open) boekenkast als scheidingswand geplaatst, deze kan relatief eenvoudig verwijderd worden.











Eerste verdieping

Op de verdieping zijn vier slaapkamers aanwezig. De eerste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is voorzien van een compacte inloopkast en een prachtig zicht op het dichte bos. De tweede slaapkamer, aan de achterzijde, heeft twee Velux-dakramen en een deur naar het balkonnetje. De derde slaapkamer is vrijwel identiek. Slaapkamer vier is iets compacter, voorzien van inbouwkasten en een groot dakraam met verduistering. Op de overloop is een separaat toilet en een waskamer met aansluiting voor twee wasautomaten en de cv-opstelling. De badkamer is recent vernieuwd en voorzien van ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel met meubel en spiegels.











Overige

Tuin en bijgebouw

De tuin is stijlvol aangelegd, met een terras op het zuiden en diverse borders met kleurrijke bloemen. Het terrein is grotendeels omheind, met een elektrische toegangspoort en oprit vanaf de weg naar het bijgebouw. Het bijgebouw is voorzien van een dubbele garage met handmatige roldeur. Op de begane grond bevindt zich een ruime werkplaats, voorzien van (kracht)stroom en een bergkelder. De eerste verdieping bestaat uit twee aaneengesloten ruimtes en een overloop. Het bijgebouw is geïsoleerd, voorzien van stroom en water en heeft een eigen cv-ketel en meterkast.

Achter de tuin ligt het aardkundige monument Zwerfstenen eiland, midden in voormalige zandafgraving Zanderij Maarn. Hier liggen honderden zwerfkeien uit de voorlaatste ijstijd die in het eind van de 19e eeuw naar boven kwamen tijdens de afgraving door de NS. Het natuurgebied dat achter de woning ligt, is het leefgebied van onder andere de groene specht, geelgors en de ransuil. Deze en meer dieren zult u hier regelmatig in de tuin aantreffen. Een waar spektakel!



BIJZONDERHEDEN

- Zeer centraal gelegen, dicht bij voorzieningen en direct aan het bos;
- Het bijgebouw biedt diverse mogelijkheden, onder andere kantoor/ praktijk aan huis of inwonende (oudere)kinderen of een mantelzorgsituatie;
- Er is een grondwaterpomp aanwezig;
- Energielabel C en er zijn 18 zonnepanelen aanwezig (november 2022);
- De woning is door de jaren heen verbouwd en gerenoveerd, maar verdient op sommige punten nog wat aandacht;
- In de koopovereenkomst worden een niet-zelfbewoningsclausule en een ouderdomsclausule worden opgenomen.

VRAAGPRIJS € 975.000 k.k.







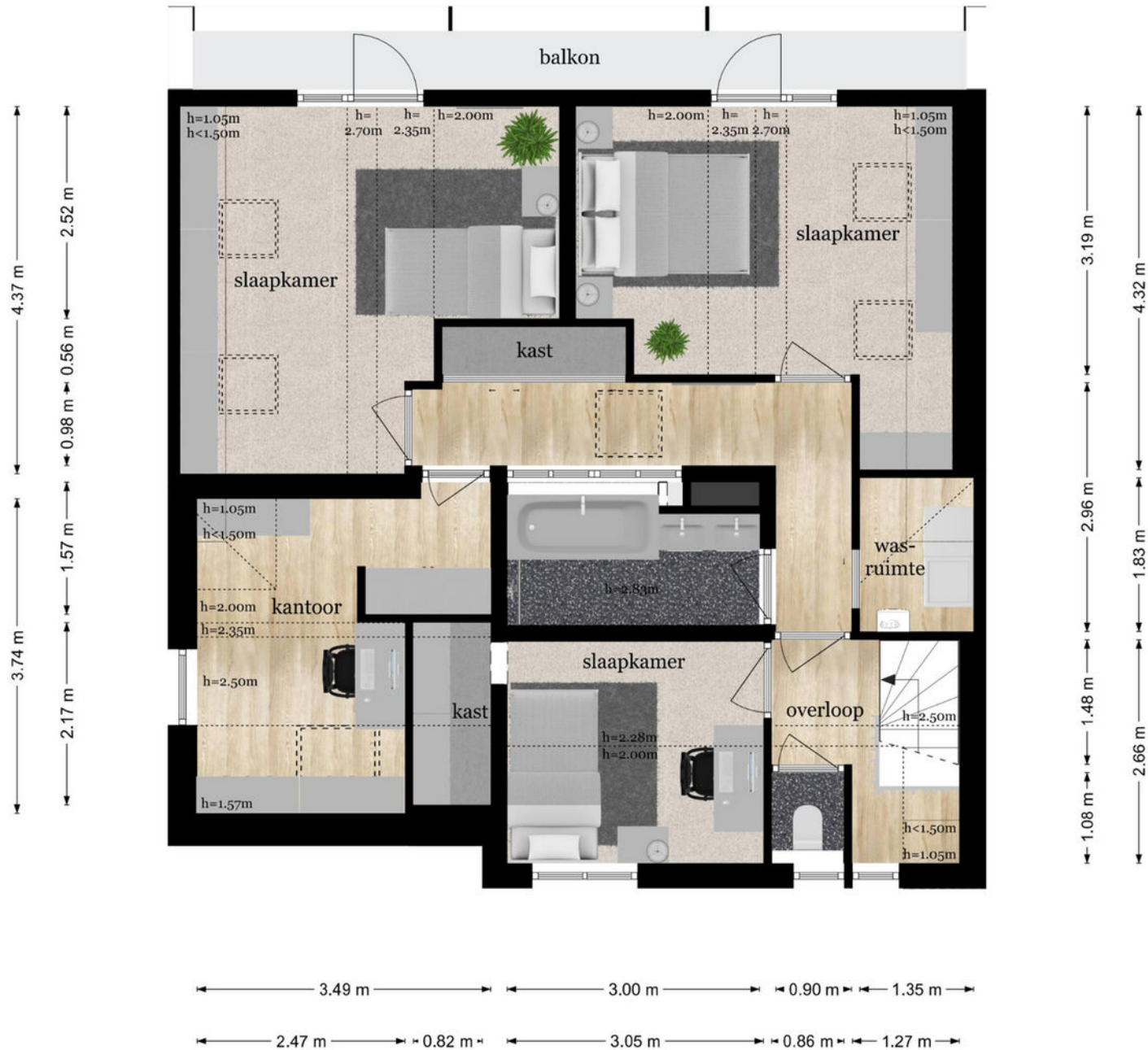




Plattegrond begane grond



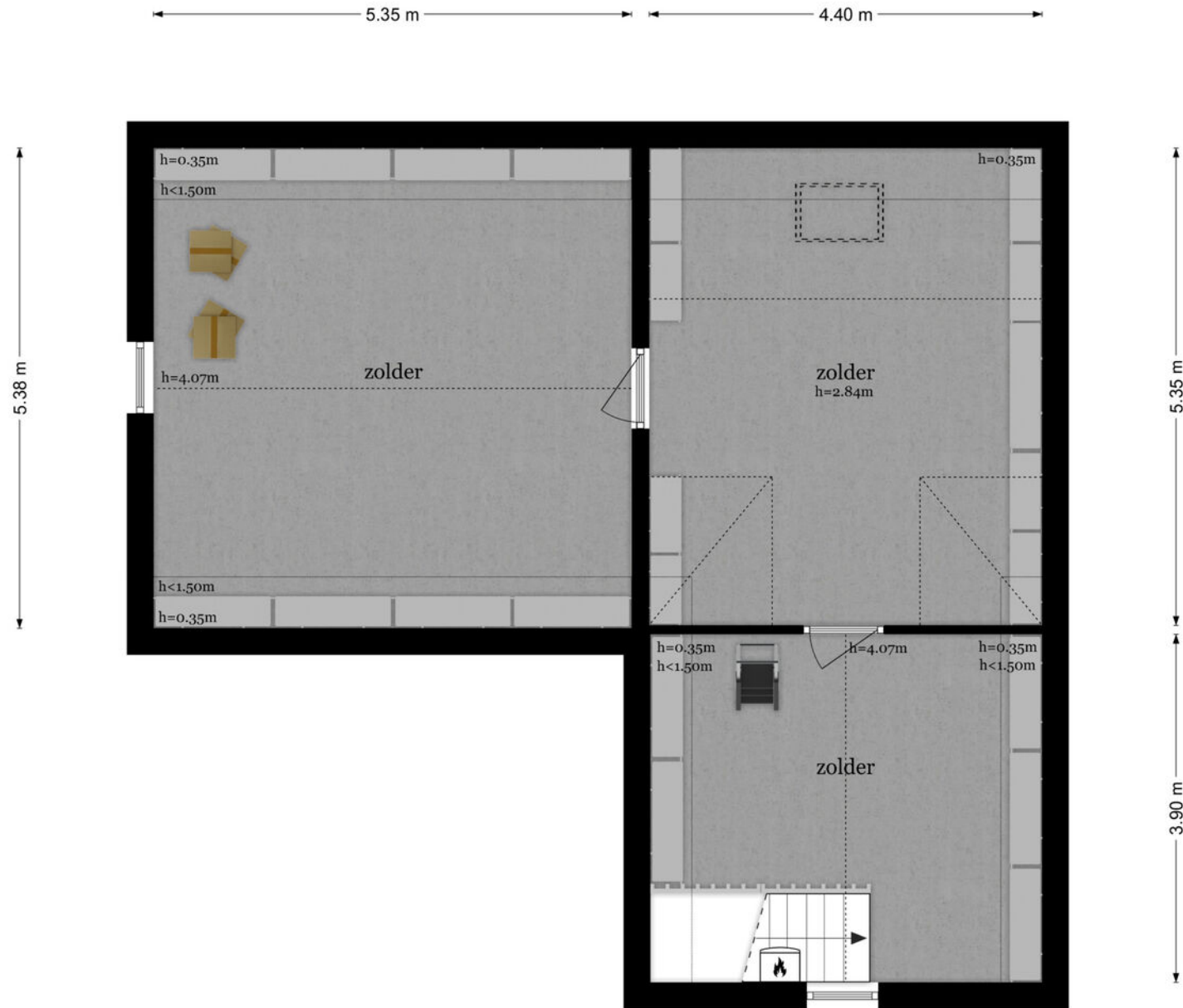
Plattegrond eerste verdieping



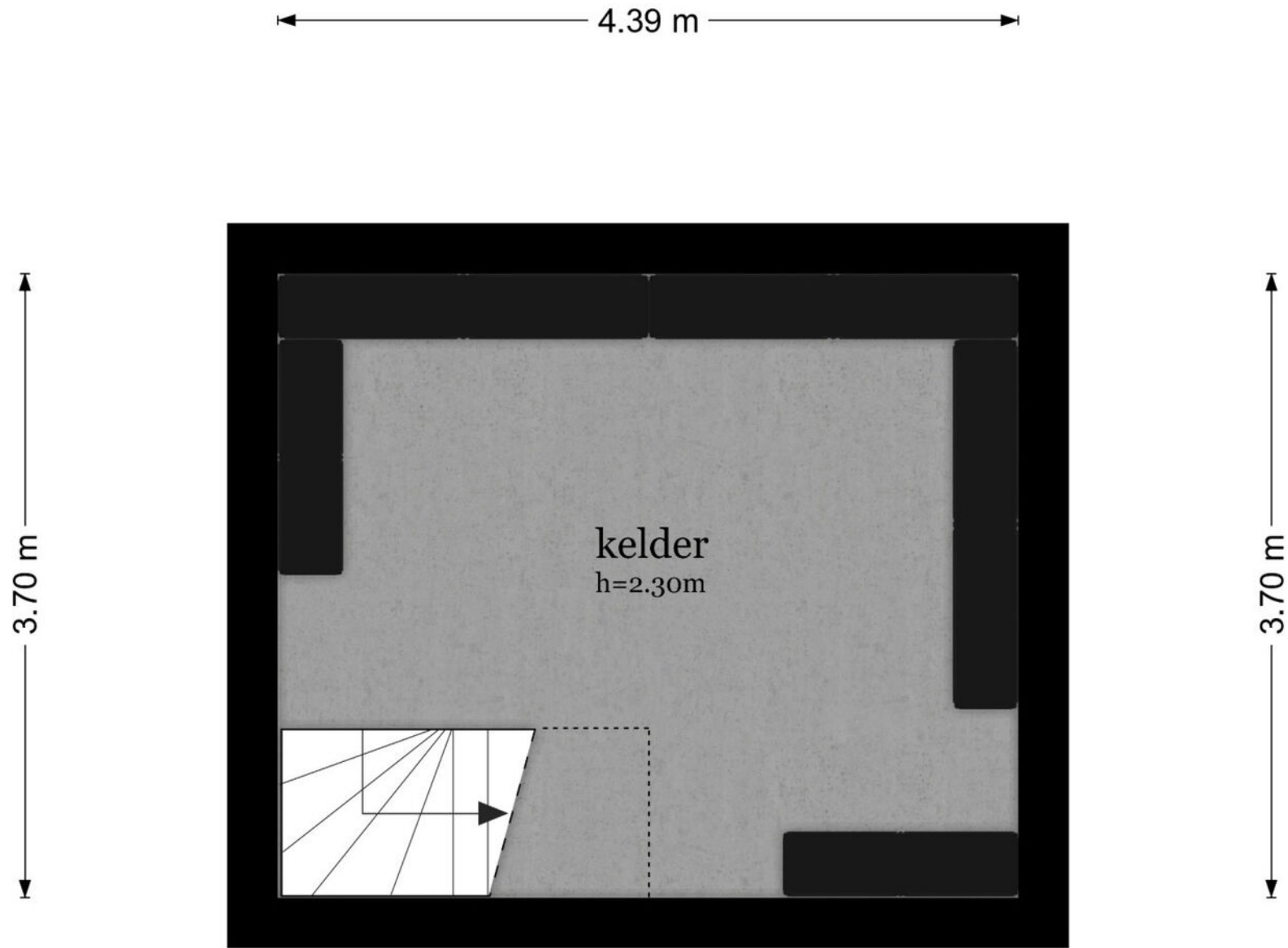
Plattegrond bijgebouw begane grond



Plattegrond bijgebouw verdieping



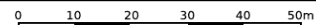
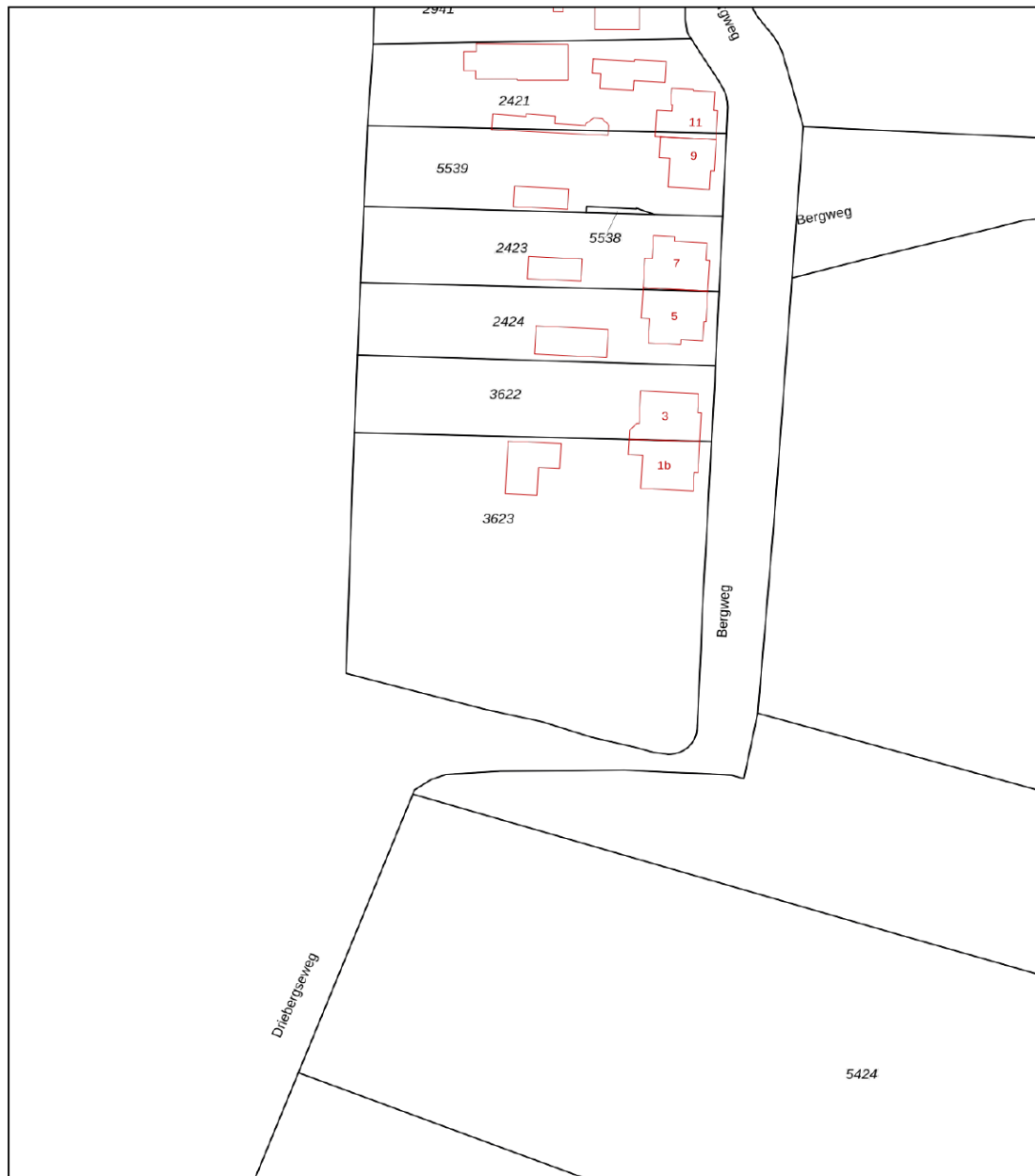
Plattegrond bijgebouw kelder




Overzicht perceel



Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Maarn</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3623</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 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.

Voorwaarden

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 erfdiensbaarheden, 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.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. 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.

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.

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 de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken 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. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

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 (via Move.nl) 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 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. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

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 ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORG SOM 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.

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Laan van Beek en Royen 30
3701 AJ ZEIST
T 030 – 6920714
E zeist@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl

