



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

MAARN, MAARNSE GRINDWEG 20 C

Vrijstaande villa in het bos met gastenverblijf, zwembad en garage

WWW.DRIEKLOMP.NL

WONEN TEGEN DE KAAPSE BOSSEN AAN

Deze vrijstaande villa is werkelijk om door een ringetje te halen! Volledig voorzien van alle moderne gemakken, onder andere domotica, met de charme en uitstraling van een jaren '30 huis.

CHARMANTE VRIJSTAANDE VILLA IN MAARN

Op deze fijne plek woont u tegen het bos aan, maar absoluut niet afgelegen. De woning heeft drie ruime slaapkamers, twee badkamers, een vrijstaand gastenverblijf, garage en een verwarmd zwembad. De grote ramen in elke kamer bieden een adembenemend uitzicht op de omringende bomen, waardoor u elke dag kunt ontwaken met een gevoel van rust en sereniteit. Niet onbelangrijk, het huis is helemaal af. U kunt er direct in, zonder verbouwing of renovatie.

De villa ligt verscholen tegen natuurgebied De Kaapse Bossen aan, met basisvoorzieningen op korte afstand. Vanuit de voordeur loopt u direct de uitgestrekte bossen in, tussen de loof- en naaldbomen, over zandduinen en langs de heidevelden. Scholen, winkels en sportfaciliteiten, maar ook het NS-station van Maarn liggen op loopafstand om binnen 20 minuten op Utrecht Centraal te arriveren. Via de snelweg bereikt u vlot de Randstad en andere delen van het land.





*Gelegen tegen het bos aan met
basisvoorzieningen op korte afstand*

KENMERKEN

Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	287m ²
Inhoud	1077 m ³
Externe bergruimte	59 m ²
Perceeloppervlakte	1638 m ²
Energie label	A
Vraagprijs	€ 1.785.000



BEGANE GROND

De ruime woonkamer in L-vorm met houthaard en gasaansluiting is een fijne, lichte ruimte dankzij de twee grote erkers en prachtige houten vloer. De woonkamer kan van de aangrenzende woonkeuken afgesloten worden middels charmante ensuite schuifdeuren met boekenkast. Tevens beschikt de woonkeuken ook over een gezellige "Kale-Fire" openhaard.

De luxe keuken met erker is het hart van het huis en voorzien van een stijlvol kookeiland, een 4-pits gasfornuis en zelfs een teppanyaki plaat voor degenen die graag culinaire hoogstandjes bereiden. Verder is de keuken voorzien van Miele stoomoven en heteluchtoven, een grote koelkast, separate vriezer, Quooker en vaatwasser. Of u nu een gezellig familiediner organiseert of een chique diner met vrienden, deze keuken biedt alles wat u nodig hebt.

De woning is uitgerust met domotica, waardoor verlichting, verwarming en Sonos-speakers vanuit centrale punten bediend kunnen worden. Niet alleen in de woning maar ook de tuinverlichting, de poort en de beregeningsinstallatie is bedienbaar. Daarnaast is er een alarmsysteem aanwezig in zowel het huis als het bijgebouw en is het terrein volledig omheind en voorzien van elektronische toegangspoort te openen met afstandsbediening of een code.











EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping met prachtige houten vloer telt drie royale slaapkamers, twee badkamers waarvan een met toilet en nog een separaat toilet met fontein en automatische verlichting op de overloop. Bij binnenkomst in de master bedroom treft u aan weerszijde inbouwkasten en aan de linkerkant de luxe badkamer met vloerverwarming. Voorzien van inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel en toilet. De andere slaapkamers zijn vergelijkbaar in formaat, beide voorzien van inbouwkasten. Alle slaapkamers kunnen fijn verkoeld worden met de aanwezige airco's.

ZOLDER

De zolder is toegankelijk middels een vlizotrap vanaf de overloop op de eerste verdieping. Hier vindt u de cv-installatie en boiler.









KELDER

Misschien wel het pareltje van het huis: de wijnkelder. Via de trap met automatische verlichting, betreedt u de kelder in de lounge-ruimte. Met zachte vloerbedekking en daglichttoetreding is dit een fijne ontspanningsruimte of zelfs een thuisbioscoop. Verder is hier nog een grote bergruimte waar u diverse spullen kunt opbergen.

Maar dat is niet alles! De kelder herbergt ook een prachtige wijnkelder met ingebouwde wijnrekken. Dit is de perfecte plek om uw favoriete wijncollectie te koesteren en te laten rijpen. Stel u voor dat u uw gasten kunt trakteren op een perfecte wijnselectie, direct binnen handbereik.





*Geniet van het verwarmde
buitenzwembad, wellnessruimte
en infraroodsauna*



TUIN EN BIJGEBOUWEN

Het verwarmde buitenzwembad biedt het hele jaar door de perfecte gelegenheid om te ontspannen en te genieten van een verfrissende duik. Het filtersysteem van het zwembad is volledig automatisch geregeld, waardoor het water altijd de juiste waarden heeft. Het zwembad kan afgedekt worden met een solar roldeck, hierdoor heeft u minder onderhoud en wordt warmteverlies geminimaliseerd. Daarnaast geven de solar lamellen warmte van de zon af aan het water zodat u in de zomer het water vrijwel niet hoeft te verwarmen.

OVERIG

GASTENVERBLIJF

Het vrijstaande gastenverblijf is in 2017 volledig verbouwd en voorzien van royale (slaap)kamer, badkamer met toilet, wastafel met meubel en inloopdouche. Het gastenverblijf heeft een eigen cv-ketel en alarm. Een fijne plek voor logees, als mantelzorgwoning of kantoor aan huis.

GARAGE

De garage is voorzien van elektrisch bedienbare openslaande deuren en biedt ruimte voor een auto. Ook is hier een wasruimte aanwezig met aansluiting voor meerdere wasautomaten en de zwembadinstallatie. Via de vaste trap bereikt u de ruime zolder.

Aan de zijkant van de garage is een overdekt terras gebouwd met houthaard. Geniet van de gezelligheid en warmte terwijl u buiten ontspant. De glazen wand beschermt u tegen wind, zodat u op elk moment van het jaar gebruik kunt maken van deze lounge ruimte.

Aan de achterzijde van de garage vindt u een wellnessruimte met een infraroodsauna. Na de warmte van de sauna kunt u koud afspoelen in de inloopdouche met regenkop. Ook is hier een extra toilet met fontein aanwezig.











BIJZONDERHEDEN

- Voorzien van domotica, elektronische toegangspoort en alarm op het huis en gastenverblijf;
- De tuin is volledig omheind en voorzien van verlichting en beregening uit eigen bron;
- Het zwembad is verwarmd en voorzien van een solar roldeck;
- De woning is in 2013 volledig gerenoveerd en verduurzaamd en afgewerkt met hoogwaardige materialen.

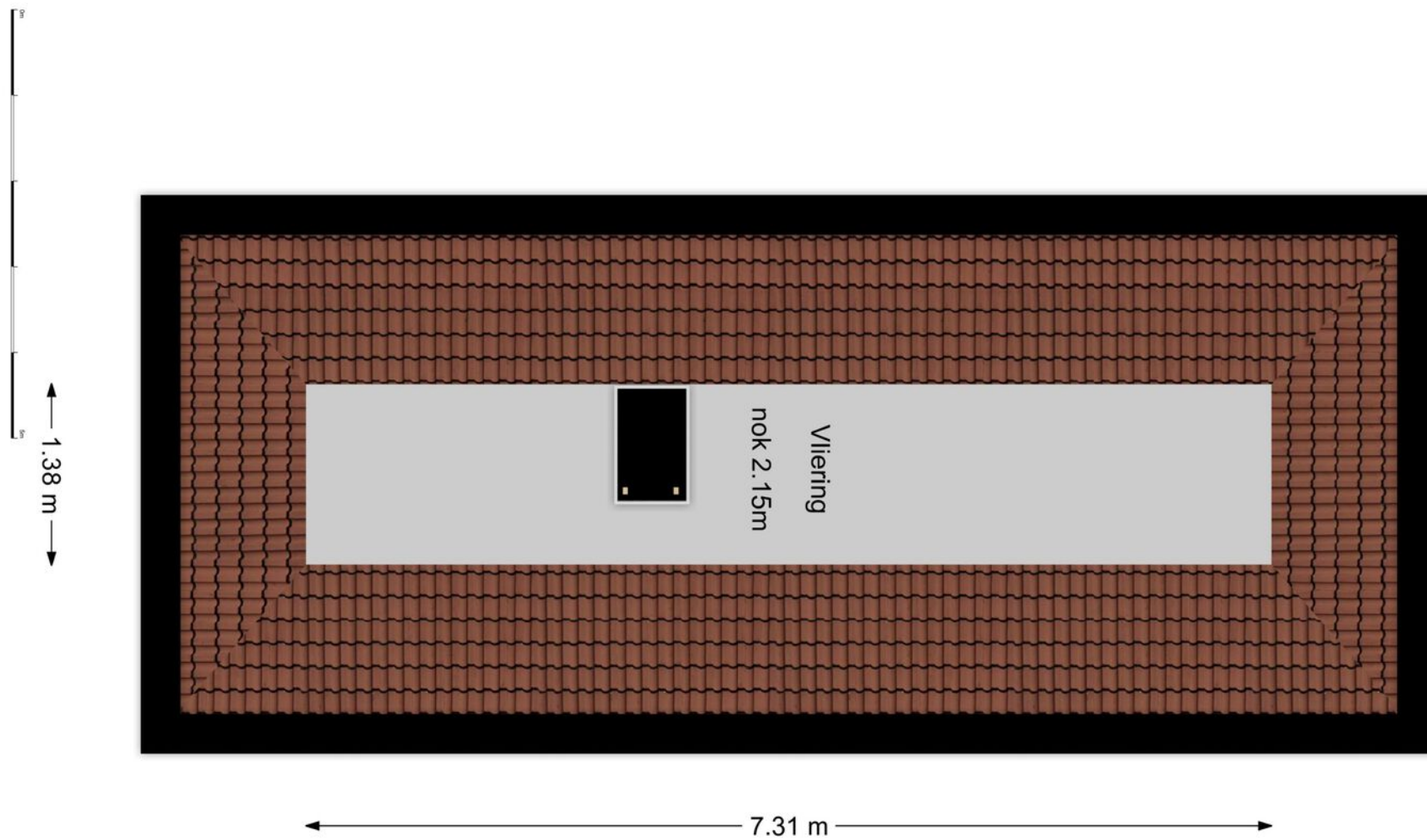
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



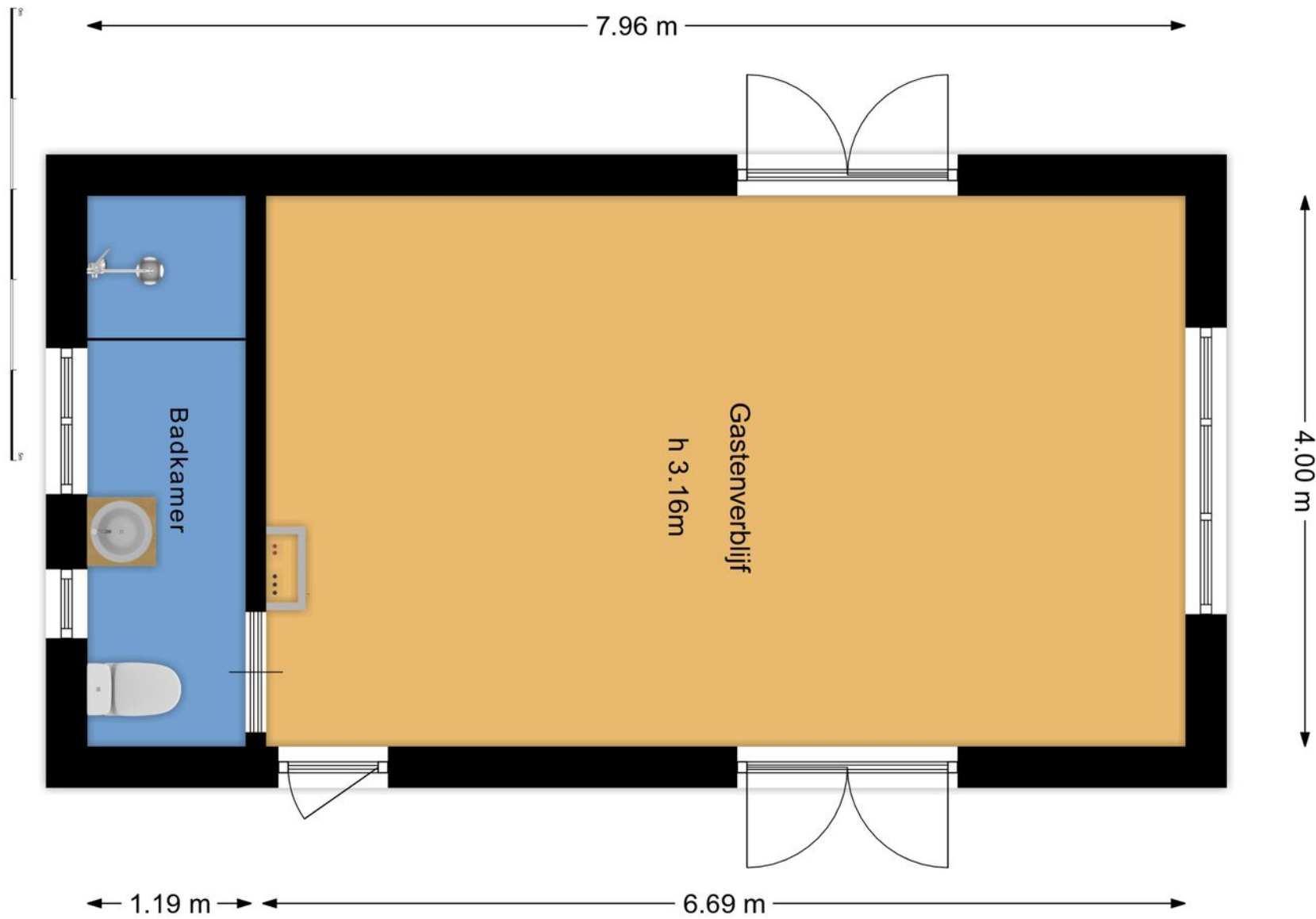
PLATTEGROND ZOLDER



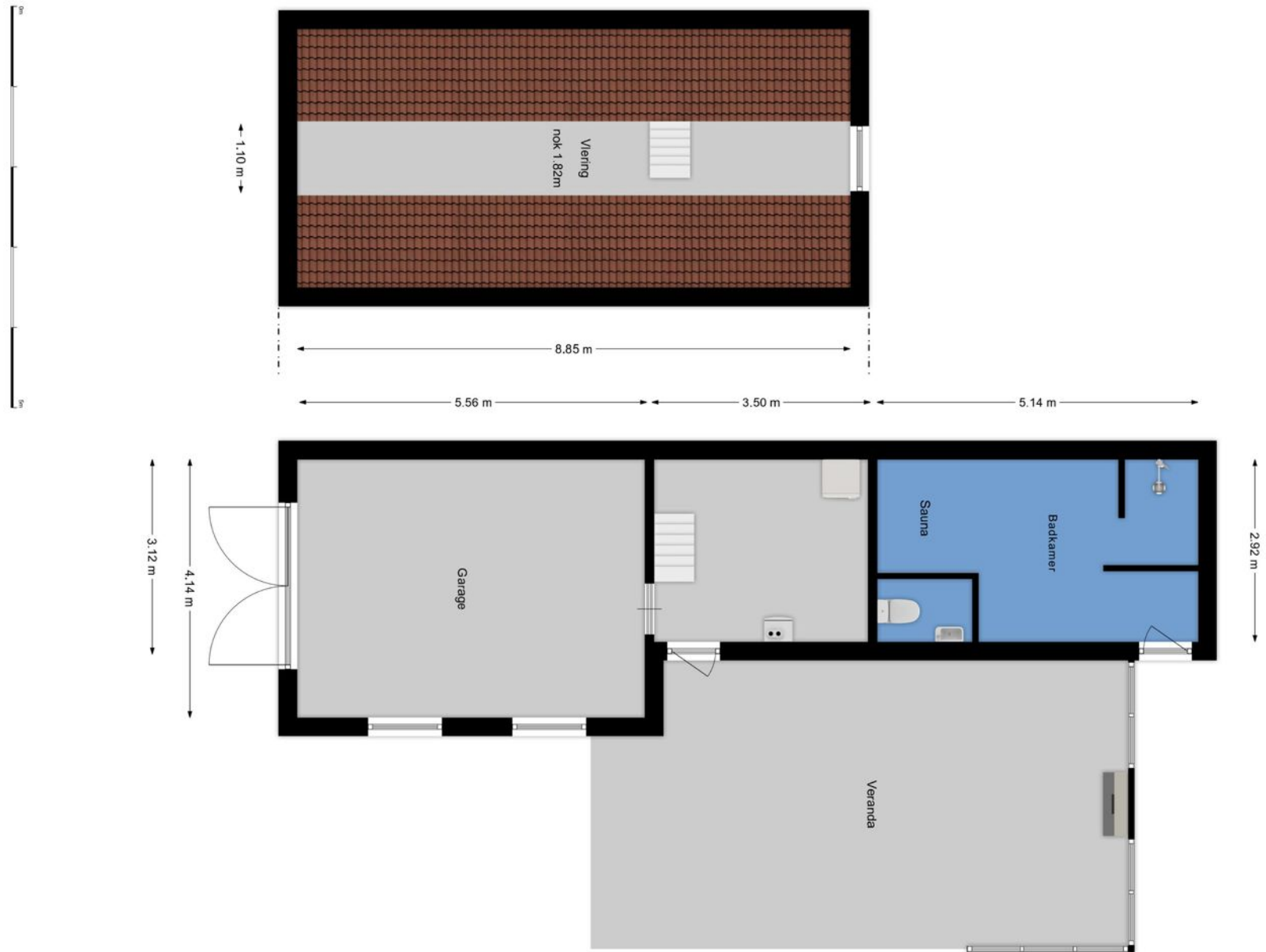
PLATTEGROND KELDER



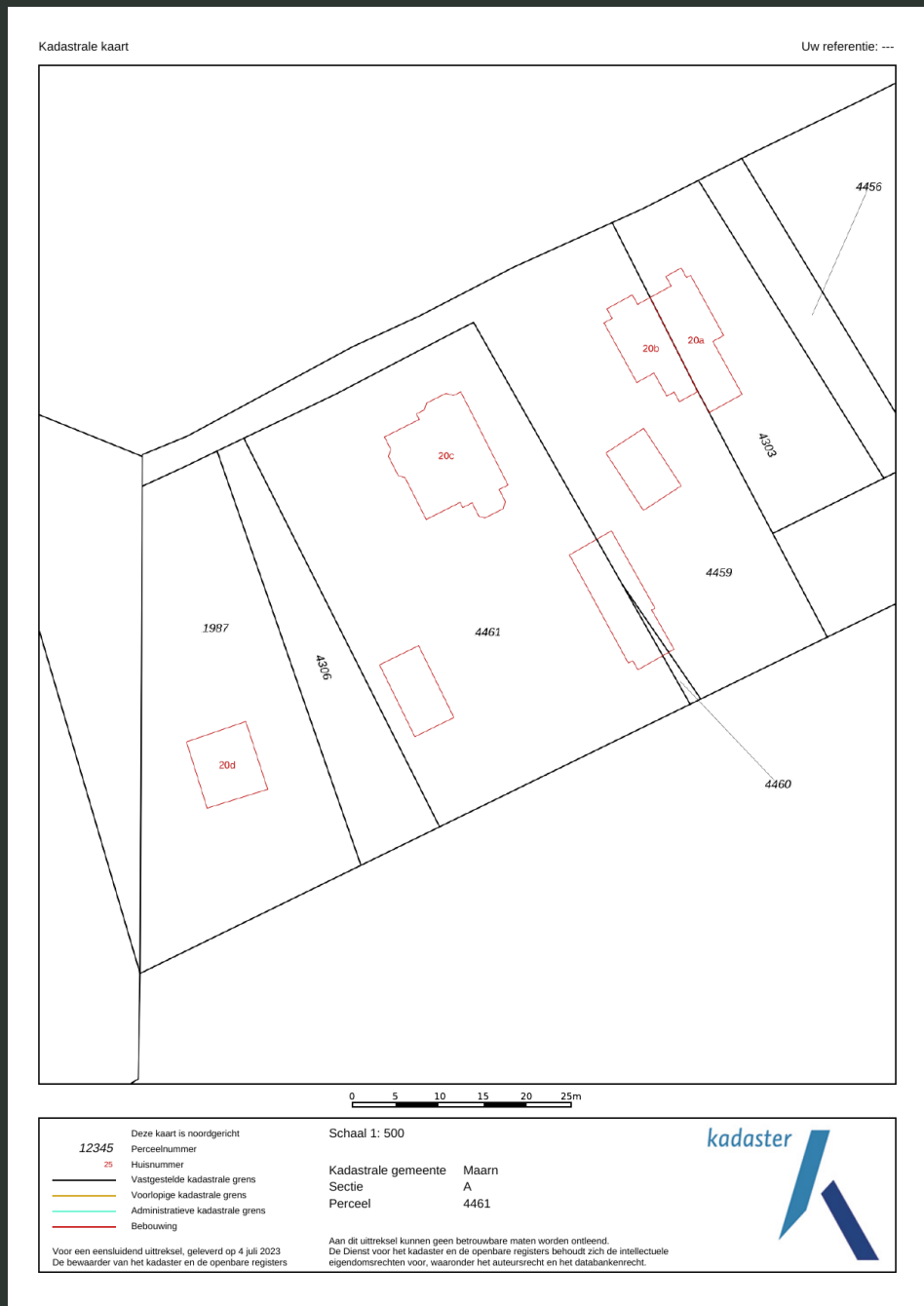
PLATTEGROND GASTENVERBLIJF



PLATTEGROND BIJGEBOUW



KADASTRALE KAART



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 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.

ONDERZOEKSPLICHT

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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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.

VOORWAARDEN

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'.

ONDERHANDELEN 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.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

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.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

DRIEKLOMP VOORTHUIZEN Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

DRIEKLOMP NUNSPEET F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

DRIEKLOMP ZEIST Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

DRIEKLOMP OOSTERBEEK Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

DRIEKLOMP LAREN (NH) Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

DRIEKLOMP GORSEL Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

DRIEKLOMP FINANCIEEL ADVISEURS Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

DRIEKLOMP AGRARISCH V ASTGOED Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

DRIEKLOMP MAKELAARS IN BUSINESS Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL