



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## MAARSBERGEN, WOUDEMBERGSEWEG 12

Unieke gerenoveerde 2-onder-1-kapwoning met bijgebouw aan de rand van het Leersumse Veld

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# UNIEK UITZICHT OVER DE NATUUR

Tussen Leersum en Maarsbergen, op het betoverende Landgoed Valkenheide, ligt deze karakteristieke twee-onder-een-kap woning uit 1942 welke volledig is gerenoveerd in 2022. Met een royaal perceel van maar liefst 1.240 m<sup>2</sup> en een vrijstaand multifunctioneel bijgebouw biedt deze woning van 192 m<sup>2</sup> ongekende mogelijkheden.

De woning is gelegen aan een doodlopende toegangsweg, wat zorgt voor optimale rust en privacy. De royale tuin rondom biedt volop ruimte en groen, met een terras waar u de hele dag van zon en schaduw kunt genieten. Het fenomenale uitzicht van deze woning komt u niet vaak tegen!

# WONEN IN HET GROEN

Deze sfeervolle woning ademt karakter en authenticiteit, met originele details zoals de ensuite schuifdeuren, de houthaard en een prachtig houten plafond. De ligging is ronduit bijzonder: aan de voorzijde heeft u een weids uitzicht op de Kaapse Bossen, onderdeel van Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug, terwijl u aan de achterzijde uitkijkt op het prachtige natuurgebied het Leersumse Veld. Hier kunt u bij vorst schaatsen op de Leersumse Plassen en vanuit uw eetkamer genieten van het schouwspel van reeën, hazen en talloze vogelsoorten. Voor natuurliefhebbers zijn de wandel-, fiets- en ruitersporen een waar paradijs.

Op korte fiets- of autoritafstand bevindt zich het centrum van Leersum met diverse winkels en restaurantjes. Ook Maarn, Doorn en Woudenberg zijn snel bereikbaar. Met de A12 op slechts 5 minuten afstand bent u in een korte tijd in Utrecht of Arnhem, en NS-station Maarn biedt een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer.





## KENMERKEN

Bouwjaar 1942 (volledig gerenoveerd in 2022)

Woonoppervlakte woning ca. 150 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte bijgebouw ca. 42 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 755 m<sup>3</sup>

Gebouwwebonden buitenruimte ca. 30 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 1.240 m<sup>2</sup>

Energie label F



Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.

# BEGANE GROND

U betreedt de woning via de entree met vestibule en glas-in-looddeur, waarna u in de ruime hal komt die toegang biedt tot het toilet, de provisiekelder met meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de eetkamer. Aangrenzend vindt u de woonkamer voorzien van originele schuifdeuren, vaste kasten en een sfeervolle houtkachel.

De eetkamer met airconditioning bevindt zich aan de achterzijde, die middels openslaande deuren toegang geeft tot de veranda met glazen schuifwanden, heaters en een fantastisch vrij uitzicht over het Leersumse Veld.

De Kvik keuken uit 2022 is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, AEG oven en inductieplaat met 5 zones, een whirlpool combimagnetron, een ruime koelkast met aparte vriezer en voldoende opbergruimte. De gehele begane grond is voorzien van een gietvloer en een prachtig houten plafond.















# INDELING

## EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de badkamer. De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een praktische inbouwkast, airconditioning en een wateraansluiting voor uw wasmachine en droger. Aan de achterzijde bevinden zich de tweede ruime slaapkamer, uitgerust met een vaste kastenwand en airconditioning, en de derde slaapkamer met een vaste kast. De badkamer is modern en licht uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel, toilet, een designradiator en vloerverwarming.

## TWEEDE VERDIEPING

Via een bordes trap bereikt u de tweede verdieping waar zich de ouderslaapkamer bevindt. De huidige bewoners hebben twee dakramen gerealiseerd waardoor u zelfs vanuit bed kunt genieten van het fenomenale uitzicht. De ruime slaapkamer beschikt over een heerlijk ligbad, een wastafel en aangrenzend een nog in de delen ruimte wat ideaal gebruikt kan worden als walk-in-closet.















# TUIN

De woning heeft een zeer riante voor-, zij en achtertuin, fraai aangelegd met een groot gazon en diverse plantenborders en terrassen. De achtertuin is gelegen op het westen en de voortuin op het oosten, waardoor er elk moment van de dag wel een heerlijk plekje in de zon of schaduw te vinden is. Er is een eigen oprit gerealiseerd waar plek is voor meerdere auto's.



# MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW

Het vrijstaande bijgebouw is gasloos en voorzien van een eigen entree, een badkamer met douche, wastafel en toilet, twee slaapkamers, aparte ruimte voor uw wasmachine en droger, woonkamer met een deur naar het terras en een keuken met diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, combioven, inductieplaat en een koelkast met vriezer. Het bijgebouw heeft aan de voorzijde een berging voor het opbergen van bijvoorbeeld uw tuingereedschap en tuinmeubels en een terras met overkapping en heaters waar u wederom heerlijk kunt genieten van de omliggende natuur.

Een fijne plek voor bijvoorbeeld oudere inwonende kinderen, als mantelzorgwoning of kantoor/praktijk aan huis.





## BIJZONDERHEDEN

- De woning is volledig gerenoveerd en verduurzaamd in 2022 met onder andere 7 zonnepanelen;
- Het bijgebouw biedt diverse mogelijkheden, onder andere kantoor/praktijk aan huis of inwonende (oudere)kinderen of een mantelzorgsituatie;
- Eigen oprit met 4 parkeerplaatsen;
- Bijzondere locatie in de natuur, aan de voorzijde heeft u een weids uitzicht op de Kaapse Bossen, onderdeel van Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug en aan de achterzijde kijkt u uit op het prachtige natuurgebied het Leersumse Veld;
- Terras en veranda met glazen schuifwand en heaters gerealiseerd in 2024.

# PLATTEGROND BEGANE GROND

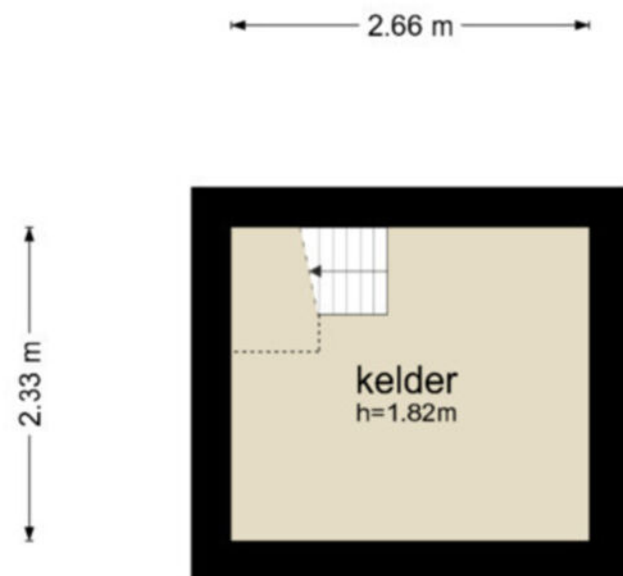
## Woudenbergseweg 12 - Maarsbergen Begane Grond





# PLATTEGROND KELDER

## Woudenbergseweg 12 - Maarsbergen Kelder



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

# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

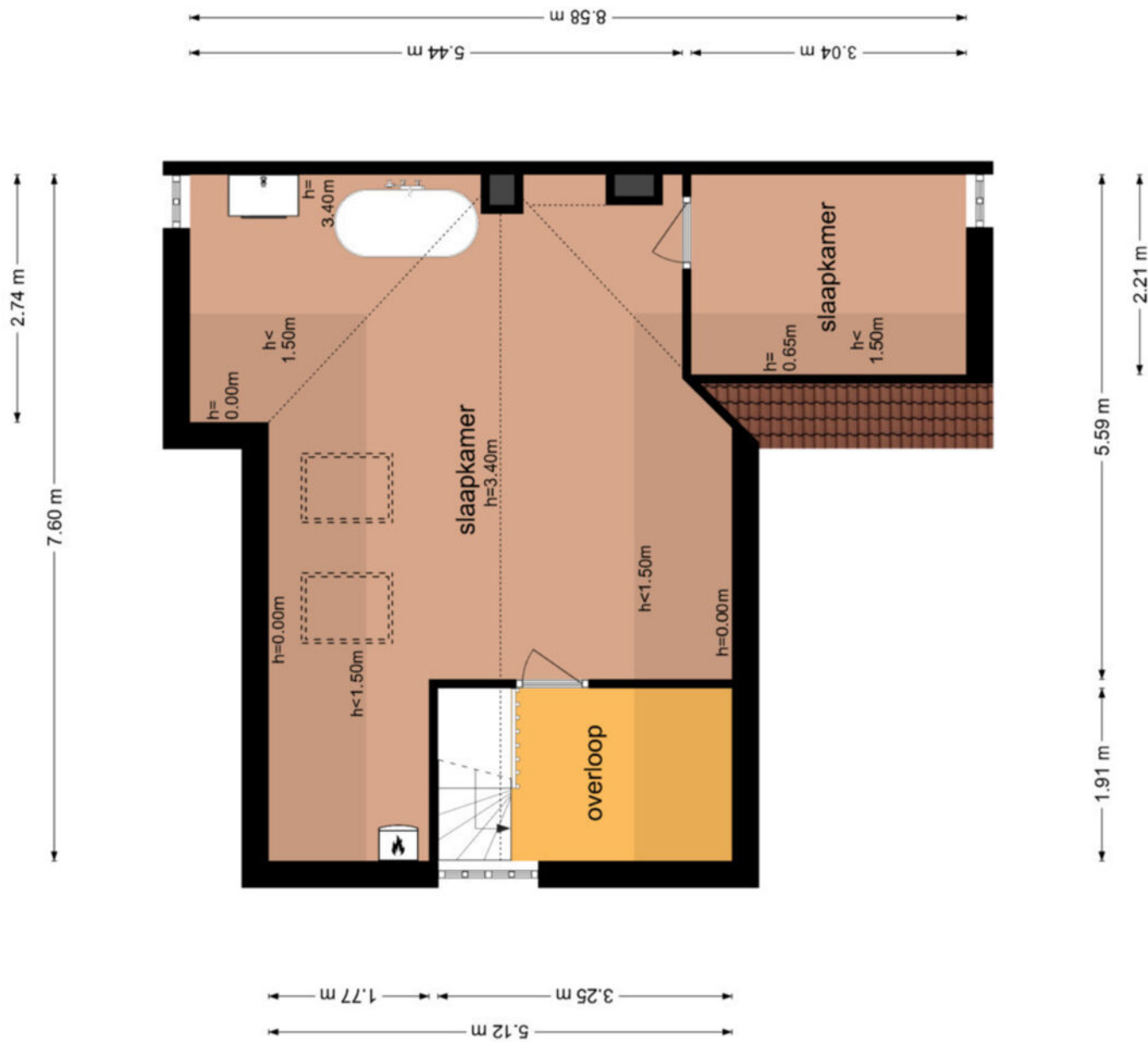
## Woudenbergseweg 12 - Maarsbergen Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

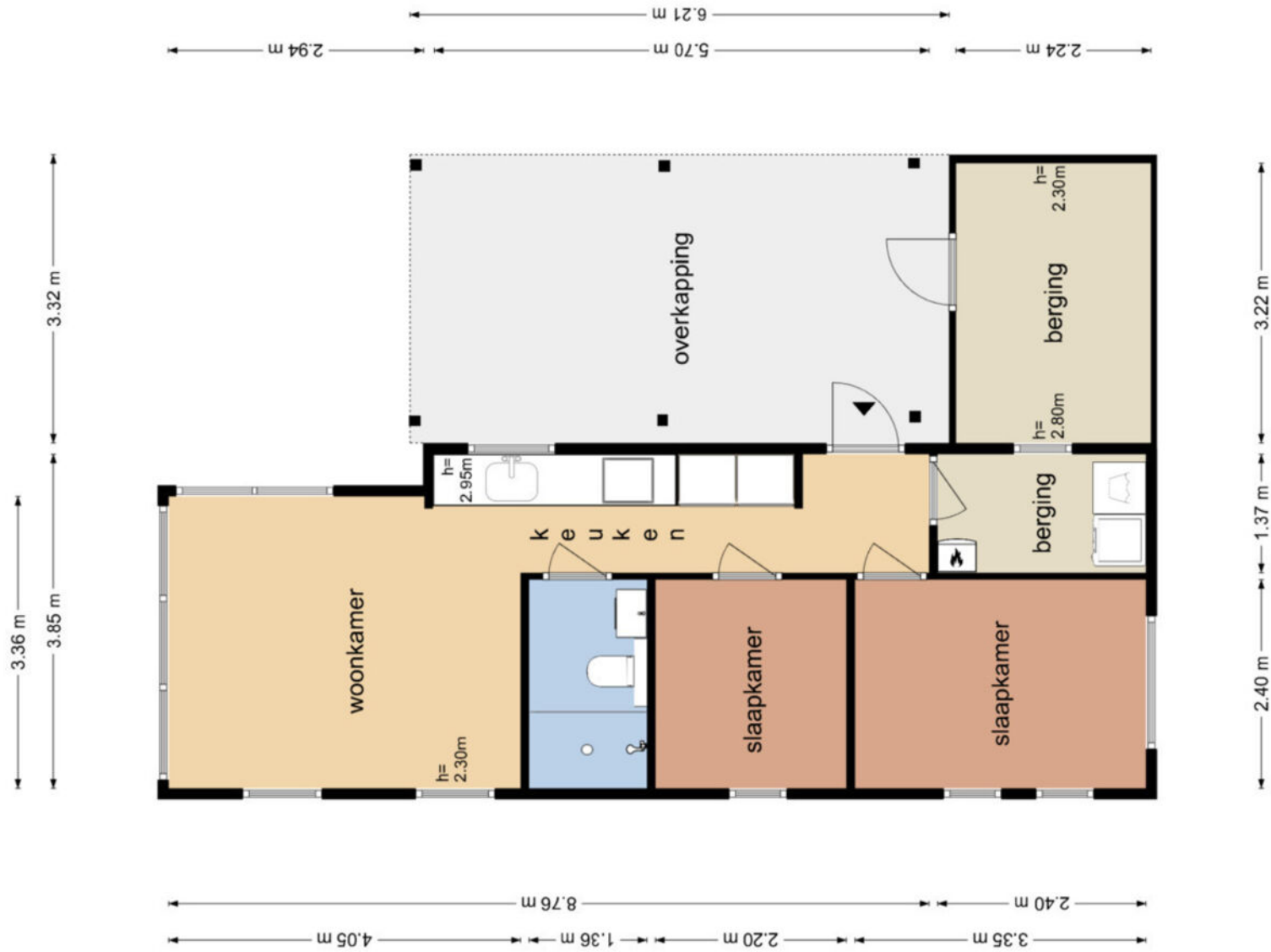
## Woudenbergseweg 12 - Maarsbergen Tweede Verdieping



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

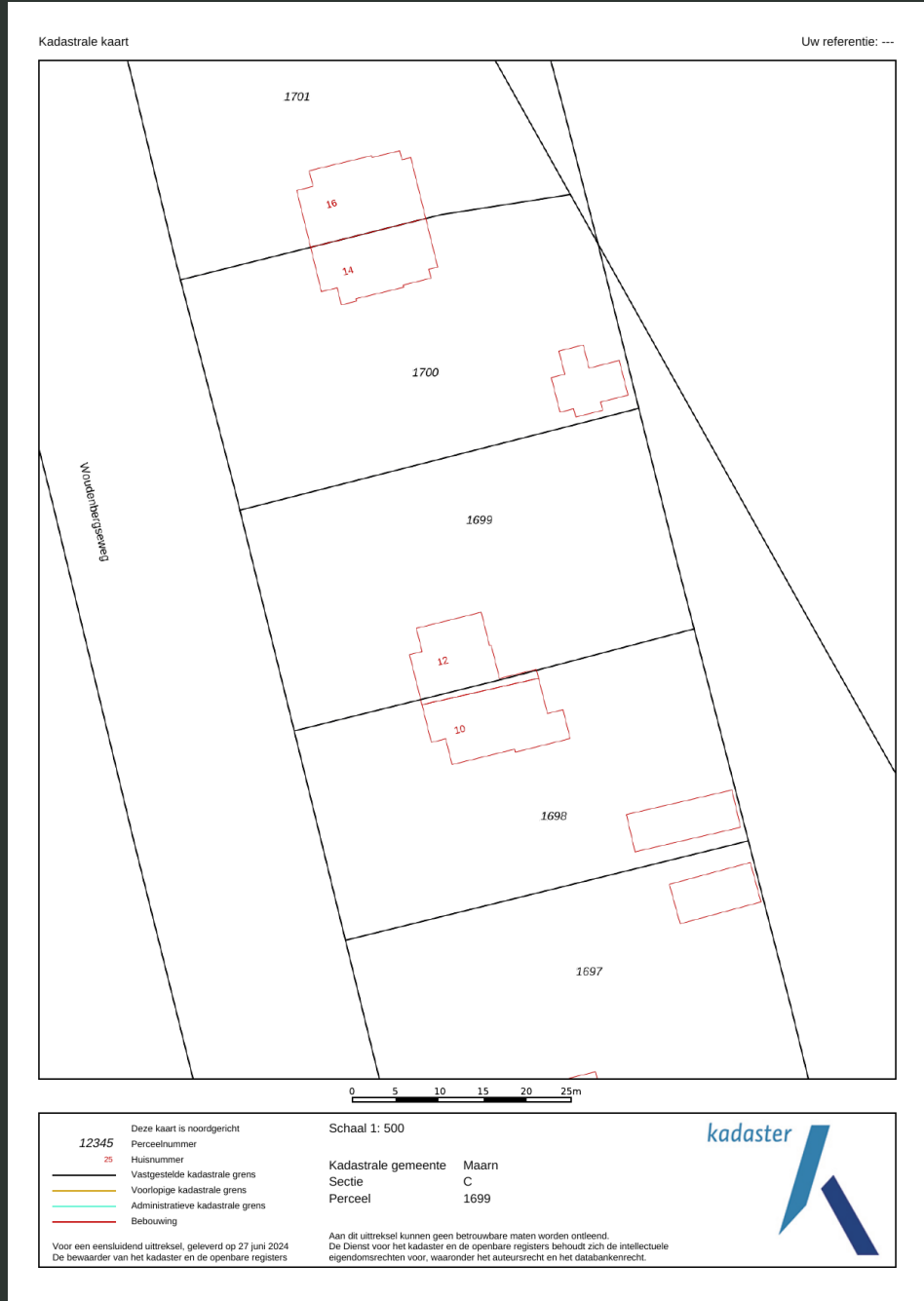
# PLATTEGROND BIJGEBOUW

## Woudenbergseweg 12 - Maarsbergen Tuinhuis



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

# 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 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.

## VOORWAARDEN

### **ONDERHANDELEN**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele 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 zorgdragen 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.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. 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 maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*



## 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](mailto:zeist@drieklomp.nl)



# GEREGISSEERD EN GEREgeld

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

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

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

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

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

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

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

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

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)