



DE VENEN 5 A, MAARN

Vraagprijs €1.495.000,- kosten koper



Bouwjaar: 2018 | Oppervlakte: 181 m² | Perceel: 2750 m² | Kamers: 5 | Slaapkamers: 3 | Badkamers: 1



Geachte mevrouw, meneer,

Heiko Gorter Makelaars en de verkopers van deze woning willen u hartelijk danken voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning. Wij kunnen ons goed voorstellen dat u na het bezichtigen van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen heeft. Aarzelt u dan niet om met ons kantoor contact op te nemen; wij staan graag tot uw dienst! Zelfs wanneer u graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken hoeft u zich niet bezwaard te voelen, het is ons werk. Deze verkoopbrochure is door ons kantoor met veel aandacht samengesteld op basis van onze persoonlijke opname van de woning alsmede de door de verkopers beschikbaar gestelde informatie.

Graag willen wij u er op attenderen dat u als koper ook een onderzoekplicht heeft, daarom willen wij u adviseren om u bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren makelaar; per slot van rekening gaat het om uw meest kostbare bezit en de grootste uitgave die u in uw leven doet! Mocht u na het bezichtigen geen verdere interesse hebben dan zouden wij dit graag even van u horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan u te presenteren, daarom zijn zij uiteindelijk ook erg benieuwd naar uw reactie. Wij wensen u veel leesplezier!

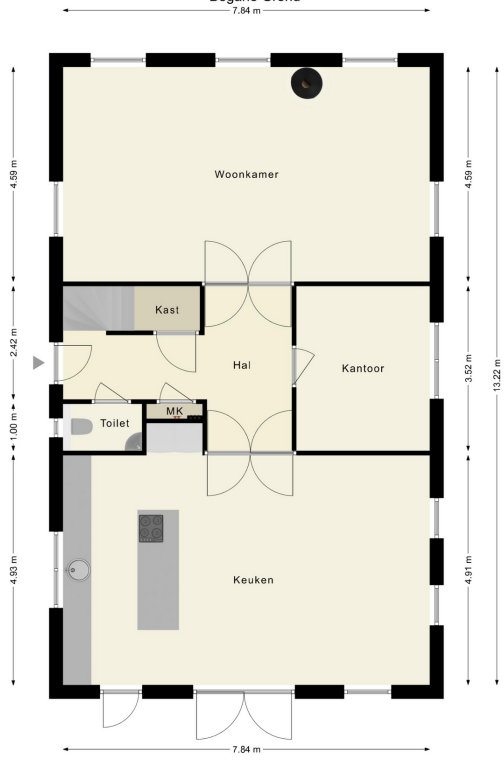
Met hartelijke groet,
Heiko Gorter Makelaars

Heiko F. Gorter
Beëdigd makelaar & taxateur o.g.



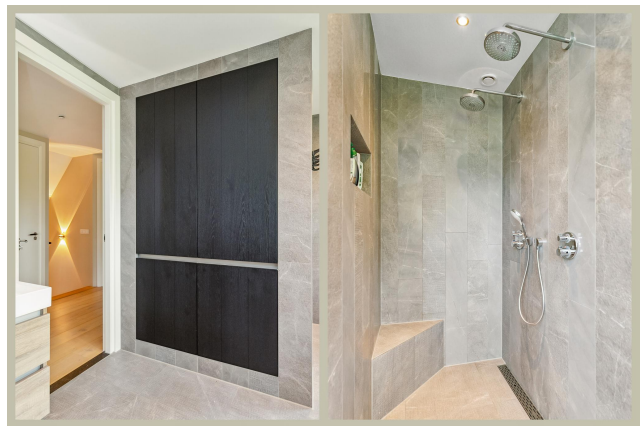






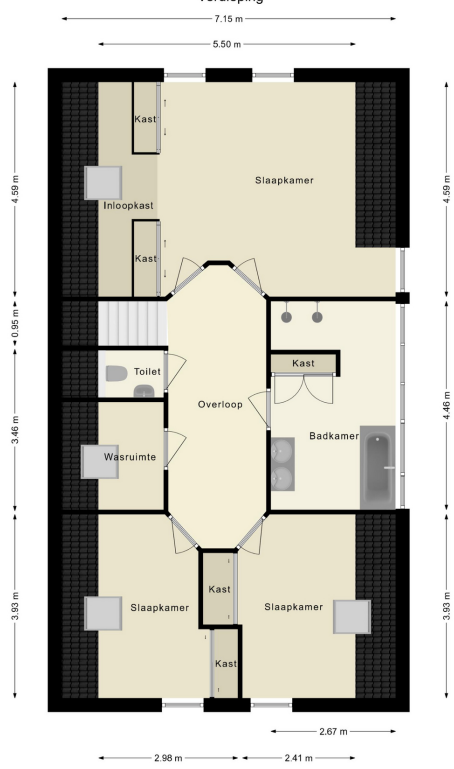
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren, keukens en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024









De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken standaard afmetingen van de standaard dakramen, deuren,
 keukens en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HULSB House Visuals 2024







De Venen 5 a, Maarn

Zo mooi zou iedereen wel willen wonen! Maar heel soms komt er een woning te koop waar je werkelijk niets aan hoeft te doen. Dit is zo'n woning. Hier hoef je alleen maar je koffers uit te pakken om direct onbezorgd te kunnen genieten.

Wat is dit een tophuis!. Alles wat je zoekt heeft deze woning te bieden: A+++ energielabel, zeer laag energieverbruik, instapklaar, multifunctionele en in spouw gebouwde dubbele garage en een riant en zonnig perceel van 2.750 m². De woning heeft een woonoppervlak (exclusief de garage) van 180 m² en heeft een fijne indeling met drie tot vier slaapkamers op de eerste verdieping. Verdere uitbreiding behoort tot de mogelijkheden.

Vooropgesteld dat wij serieuze gegadigden van harte uitnodigen voor een bezichtiging, trachten wij met onderstaande impressie alvast een indruk te geven wat deze onder architectuur gebouwde villa allemaal te bieden heeft.

Locatie

De woning is aan de oostkant van het dorp Maarn gelegen enerzijds aan de entree van de uitgestrekte bossen en anderzijds aan weidegebied en het dorp zelf. De Venen is een locatie met uitsluitend bestemmingsverkeer.

Het dorp Maarn

Maarn is een gemoedelijk dorp dat als groene enclave ligt verscholen in de bossen van nationaal park de Utrechtse Heuvelrug. Het heeft een NS-station, ligt direct nabij de oprit met de A12 en heeft voldoende winkelvoorzieningen en enkele horeca gelegenheden. Grotere plaatsen als Driebergen en Zeist zijn op 10 autominuten afstand gelegen. Ook heeft Maarn voldoende basisscholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. Kortom, een heerlijk dorp om te leven.

Indeling

Begane grond: zij-entree, hal met trapopgang, trapkast en toilet. Doorloop naar de woonkamer die zich aan de voorzijde van de woning bevindt. De bijzonder sfeervolle woonkamer heeft een knusse houtkachel en op de vloer liggen stoere plavuizen. Tussen de woonkamer en de keuken, in het verlengde van de entreehal, ligt een werk- of speelkamer. De luxe uitgeruste woonkeuken aan de achterzijde van de woning is volledig op de achtertuin gesitueerd. In de keuken, met kookeiland, liggen dezelfde plavuizen als in de hal en in de woonkamer. De keuken is royaal opgezet en luxe ingericht met alle denkbare inbouw-apparatuur. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping: de ruime overloop met vide geeft toegang tot drie riante slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer aan de voorzijde de beschikking heeft over een inloop kleedkamer. Op de overloop is een aparte was- en stookruimte en een

separaat toilet.

De badkamer is riant en luxe ingericht waarbij gebruik is gemaakt van fraaie en duurzame materialen. In de badkamer is een groot ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel met dubbele wastafel aanwezig. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een fraaie massief houten vloer.

Garage

Naast de woning ligt de vrijstaand dubbele garage met elektrische deuren en aansluitingen voor elektriciteit en water. De gehele garage is voorzien van een bevoorde zolder die met een vaste trap bereikbaar is. De garage zou ook (deels) getransformeerd kunnen worden naar een werkkamer, kantoor- of praktijkruimte aan huis. Ook zou hier een mantelzorgwoning in kunnen worden gerealiseerd. Kortom, de mogelijkheden zijn bijna onbeperkt.

Tuin

De zeer verzorgd aangelegde tuin rondom de woning biedt fijne terrassen, een riant speelgazon en mooie borders. Hier is het heerlijk verblijven voor jong en oud. Doordat het perceel met een elektrische toegangspoort is afgesloten is ook de veiligheid gewaarborgd.

Op de oprit naast de woning en voor de garage kunnen meerdere auto's worden geparkeerd.

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte wonen: 181 m²

Gebruiksoppervlakte garage: 65 m²

Bruto inhoud: 688 m³

Perceelgrootte: 2.750 m²

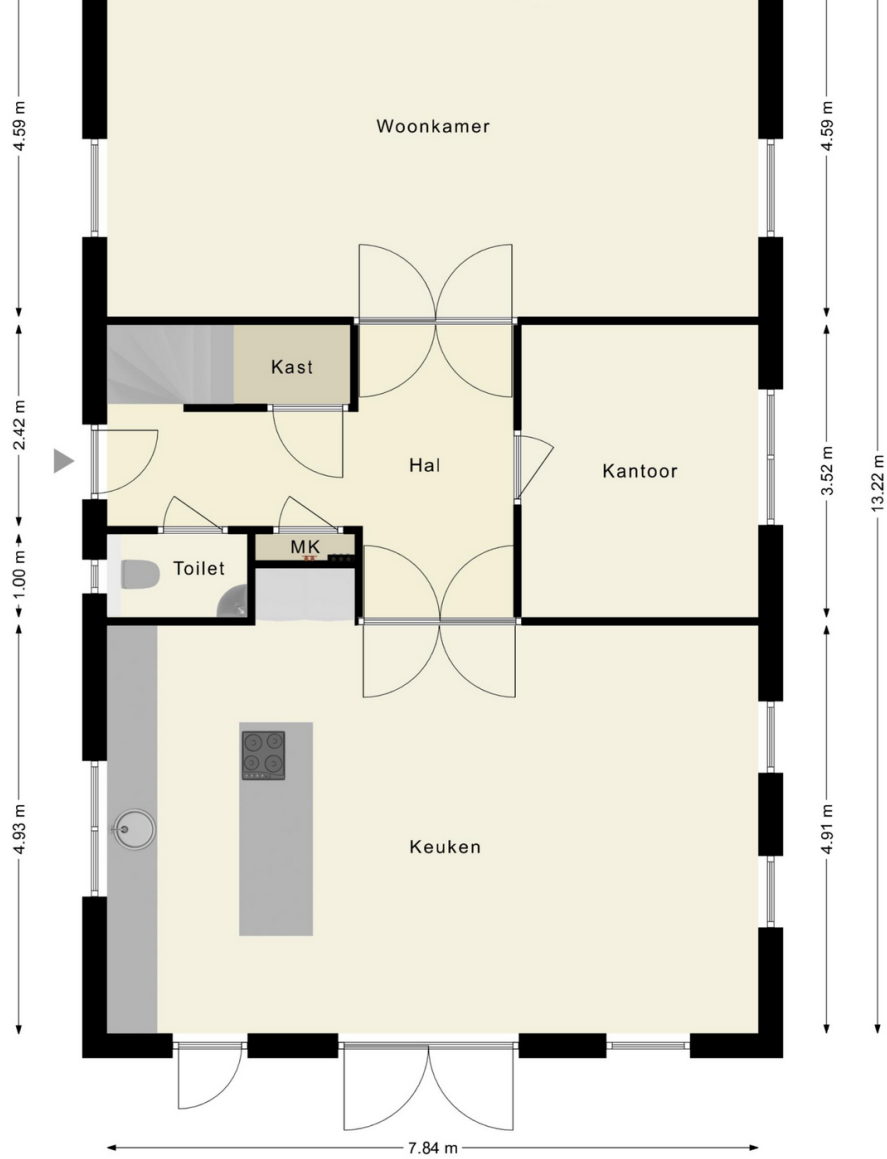
Van de woning is een officieel NEN-2580 meetrapport opgesteld dat op aanvraag ter inzage is.

Overige kenmerken/bijzonderheden

- Onder architectuur gebouwd in 2018
- Het is een 'traditioneel' gebouwd woonhuis (dus geen prefab of houtskeletbouw)
- De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing, dak-, muur- en vloerisolatie;
- De woning is vorig jaar voorzien van een warmtepomp
- Op het dak liggen in totaal 24 zonnepanelen met circa 400 Wattpiek vermogen per paneel en drie batterijen met een totale opslagcapaciteit van 13,8 kwh
- De woning is voorzien van vloerverwarming
- Zeer lage kosten voor elektra en water
- De woning is uitgerust met een domotica systeem
- Alle wanden en plafonds in de woning zijn glad gestuukt;
- Op het perceel rust een zakelijk recht van opstal ten behoeve van transportnet Zuid Holland;
- Zoals eerder beschreven verkeert de woning in een zeer goede staat van onderhoud en kan feitelijk direct worden betrokken;

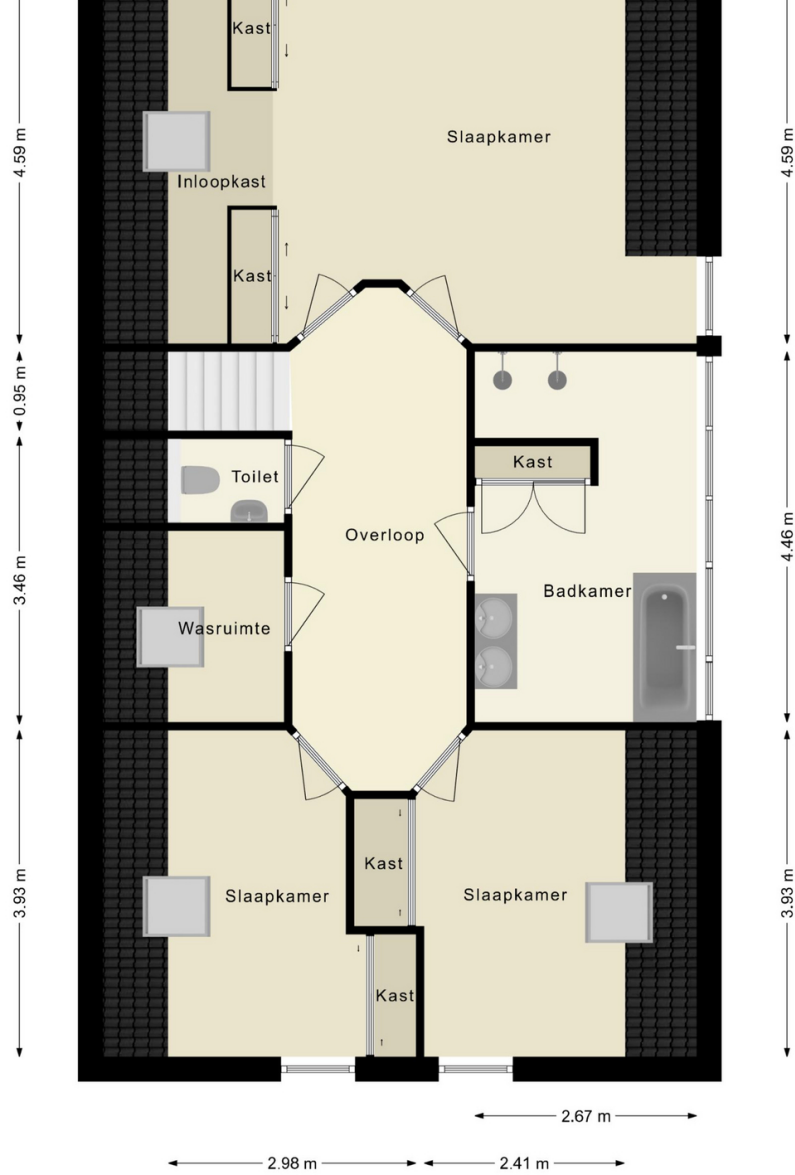
- Flexibele opleveringstermijn bespreekbaar.

Van sommige dingen in het leven weet je het zeker: dit kan niet veel beter. Wonen in een huis dat speciaal voor jou lijkt te zijn gemaakt aan een rustige laan met uitsluitend bestemmingsverkeer en op korte afstand van het knusse centrum van Maarn en de entree tot de prachtige bossen die Maarn omringen.



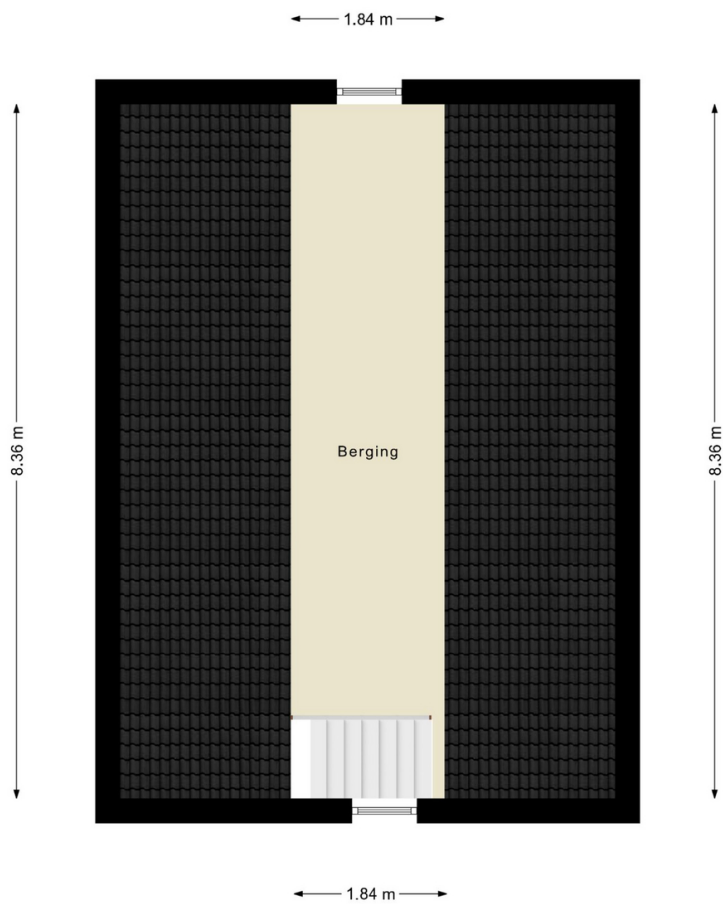
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
 keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024



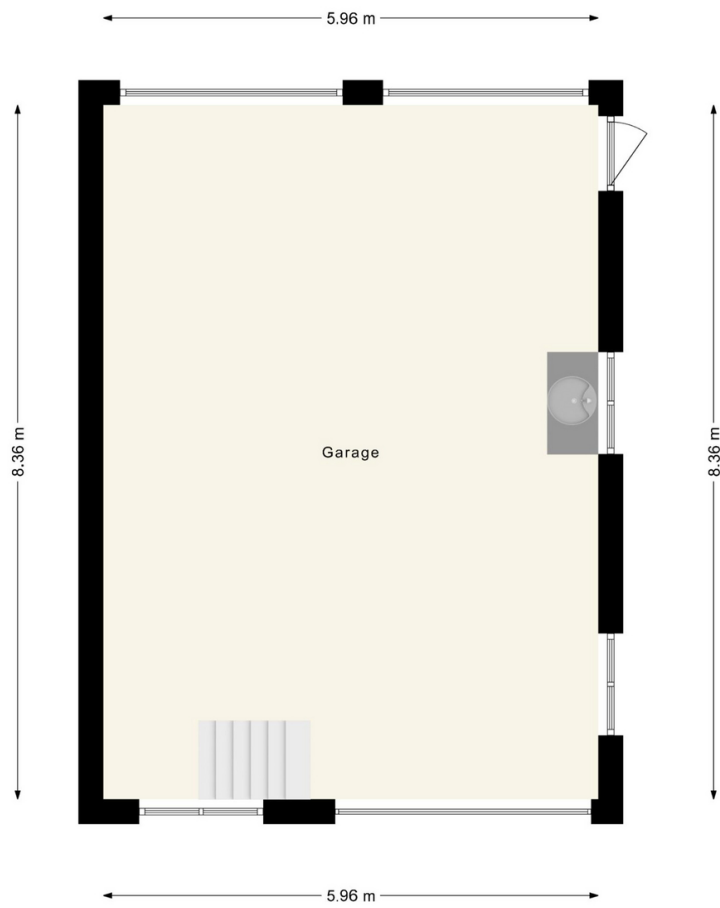
De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
 We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
 keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024



De plattegronden zijn indicatief en om een indruk te geven van de indeling van de woning.
We gebruiken nadrukkelijk alleen de standaard (dak)ramen, deuren,
keuken- en badkameronderdelen om de positie daarvan aan te kunnen geven.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© HUUB House Visuals 2024

Kenmerken

Overdracht

Prijs	Vraagprijs €1.495.000,- kosten koper
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Villa
Woning type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2018
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving en landelijk gelegen

Indeling

Woonoppervlakte	181 m ²
Perceeloppervlakte	2750 m ²
Overige inpandige ruimte	65 m ²
Inhoud	688 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Nee

Energie

Energieklasse	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Verwarming	Vloerverwarming geheel en houtkachel

Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom

Dak

Soort dak Pannen

Overig

Permanente bewoning Ja
Onderhoud binnen Uitstekend
Onderhoud buiten Uitstekend
Huidig gebruik Woonruimte
Huidige bestemming Woonruimte

Voorzieningen

Voorzieningen Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal en dakraam

Kadastrale gegevens

Gemeente Maarn
Sectie A
Perceelnummer 5656
Oppervlakte 2470 m²
Aandeel Geheel perceel
Eigendomssituatie Volle eigendom
Gemeente Maarn
Sectie A
Perceelnummer 5820
Oppervlakte 280 m²
Aandeel Geheel perceel
Eigendomssituatie Volle eigendom



Enthousiast geworden?

Dat kunnen wij ons goed voorstellen!

Serieuze geïnteresseerden verstrekken wij graag aanvullende informatie of nodigen wij uit voor een bezichtiging.

Bel 0343-700222 of bezoek onze website voor meer woningaanbod.