



KAPELWEG 46, MAARN

Vraagprijs €798.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1928 | Oppervlakte: 303 m² | Perceel: 516 m² | Kamers: 5 | Slaapkamers: 4 | 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.









Kapelweg 46, Maarn

In alle opzichten is dit een buitengewoon verrassend vrijstaand woonhuis. Een woning die oorspronkelijk in 1928 is gebouwd maar begin deze eeuw fors is vergroot en uitgebouwd met een multifunctionele ruimte die gebruikt kan worden voor dubbele bewoning, inwonende ouder, kantoor of praktijk. Kortom, de mogelijkheden zijn ongekend.

Ruim 300 m² aan effectieve woonruimte op een perceel eigen grond van 516 m². In haar prijsklasse één van de meest aantrekkelijke vrijstaande woningen die op de Utrechtse Heuvelrug zijn te vinden.

Om een juiste impressie te krijgen is een bezichtiging noodzakelijk. Neem contact met ons op en we leiden je graag rond.

Het dorp Maarn

Maarn is een klein en gemoedelijk dorp gelegen in het hart van nationaalpark de Utrechtse Heuvelrug en wordt omringd door schier oneindig bos- en heidegebied waar u eindeloos kunt wandelen, fietsen, paardrijden of mountainbiken. Het dorp heeft een meer dan uitstekend voorzieningenniveau en directe spoor- en snelwegverbindingen naar Arnhem en de Randstad. Met de trein is het een kwartier naar het centrum van Utrecht. Het centrum biedt een prima winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen. Verder vindt u in Maarn twee basisscholen, een kinderopvang, voetbalvelden, een tennis- en hockeyclub. Golfclub Anderstein (27 holes) is op 10 minuten fietsafstand gelegen.

Tuin

De woning heeft een besloten en veel privacy biedende achtertuin die ondanks de ligging op het noorden door de diepte toch voldoende bezonning geeft. Achter in de tuin staan een tweetal houten schuren. De achtertuin is circa 17 meter diep en grenst aan de geluidswal van Rijksweg A12.

Parkeren

Op eigen terrein en vrij parkeren in de omgeving.

Indeling oorspronkelijke woonhuis:

begane grond: zij-entree, hal met toilet. Woonkamer aan de voorzijde gericht voorzien van houtkachel en trapopgang naar de eerste verdieping. Aangrenzend een royale en op de tuin gerichte woonkeuken met plavuizen vloer en schuifpui naar de tuin. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Verder bevindt zich op de begane grond een modern ingerichte badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en een ruime berging.

eerste verdieping: overloop met dakkapel en aan weerszijden van de trap bevindt zich een ruime slaapkamer.

tweede verdieping: op de overloop van de eerste verdieping is een vlizotrap naar een bergzolder.

Indeling aangebouwde gedeelte (nieuwbouw):

begane grond: zelfstandige entree met separaat toilet, ruime bijkeuken, berging/wasruimte en twee (slaap)kamers.

eerste verdieping: zeer ruime slaap-/kantoorkamer van bijna 70(!) m².

Afmetingen

Perceelgrootte 516 m²

Woonoppervlakte 303 m²

Oppervlakte schuur 23 m²

Oppervlakte gebouw gebonden buitenruimte 15 m²

Inhoud 1.093m³

Van de woning is een officieel NEN2580 meetrapport opgesteld.

Overige kenmerken

* bouwjaar omstreeks 1928 en begin deze eeuw fors uitgebouwd

* bouwkundig goed maar eenvoudig afgewerkt

* de woning heeft een gemengde bestemming wat inhoudt dat er niet alleen gewoond mag worden

maar dat het object ook gebruikt mag worden als kantoor, maatschappelijke doeleinden, zakelijke

dienstverlening. Voor meer informatie adviseren wij u de gemeente Utrechtse Heuvelrug te

raadplegen of de website www.ruimtelijkeplannen.nl

* de woning is voorzien van dubbele beglazing

* verwarming en warm water d.m.v. een Atag combiketel

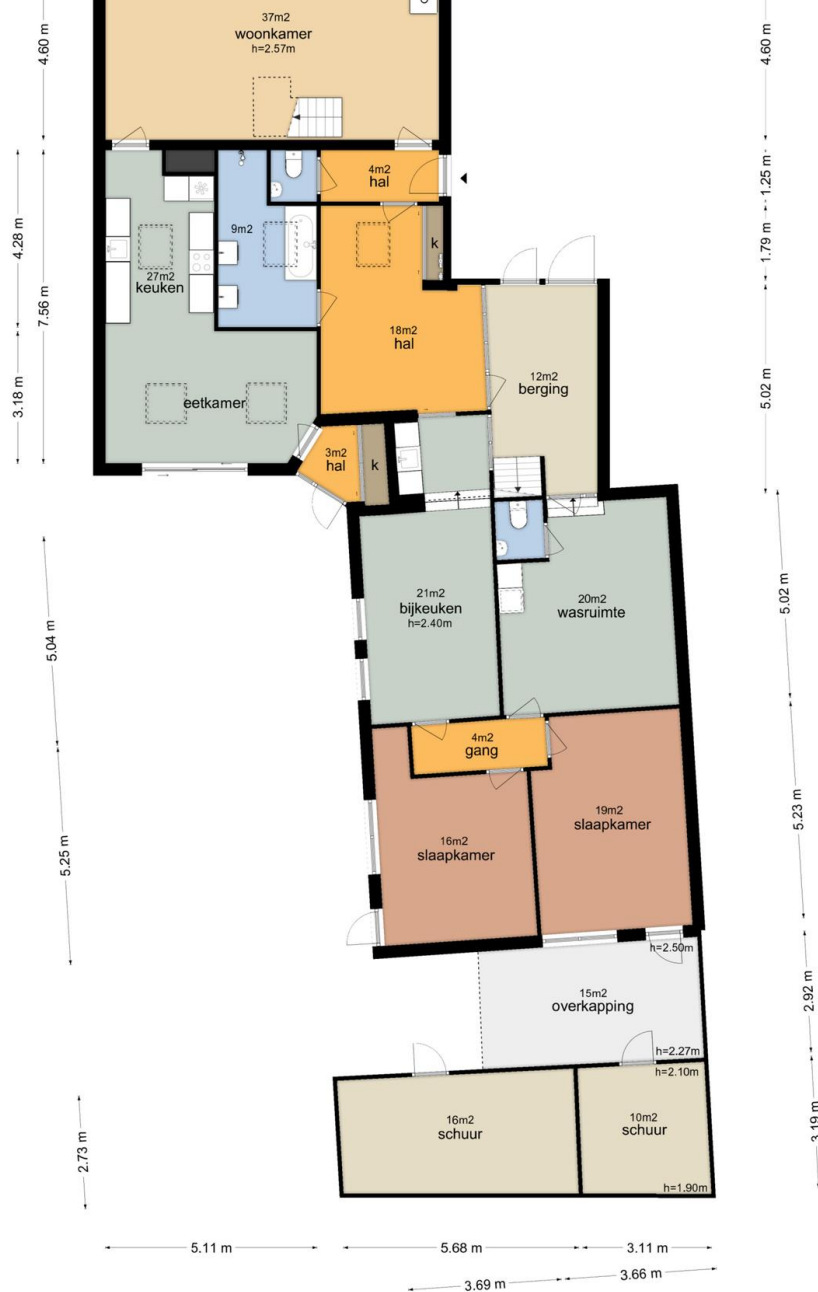
* de woning is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming in de woonkeuken, hal en badkamer

* in de op te stellen koopovereenkomst zal een zgn. 'niet zelfbewonings clausule' worden opgenomen

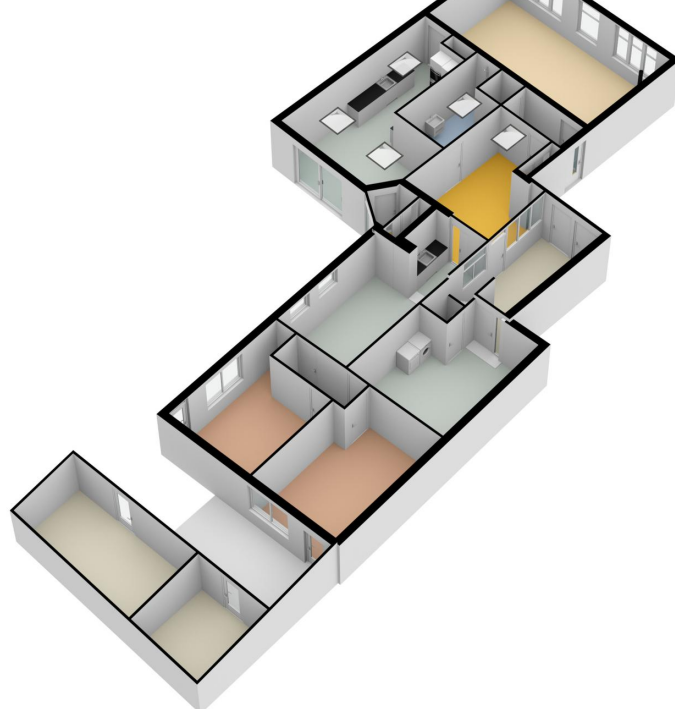
* oplevering tweede helft maart 2023

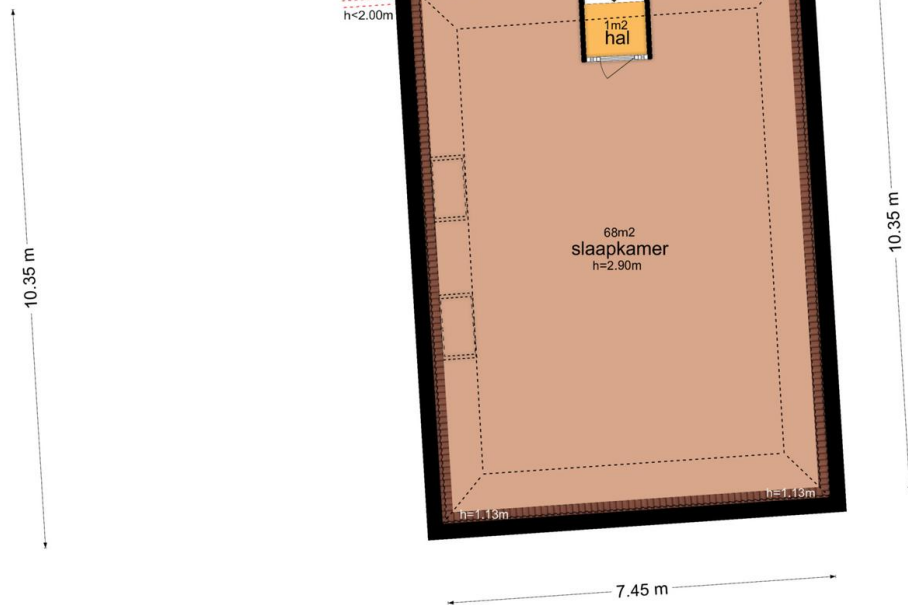
Interesse?

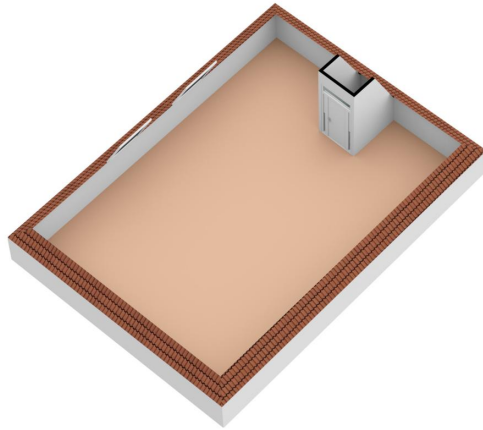
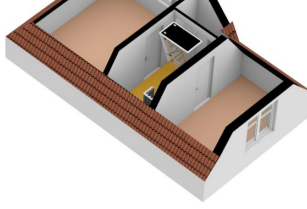
Graag nodigen wij je uit voor een bezichtiging van deze fraaie hoekwoning. Neem contact op, wij informeren je graag en nemen ruim de tijd om deze perfect onderhouden woning aan je te laten zien. De verkoopbrochure met plattegronden kun je ook op onze website downloaden.



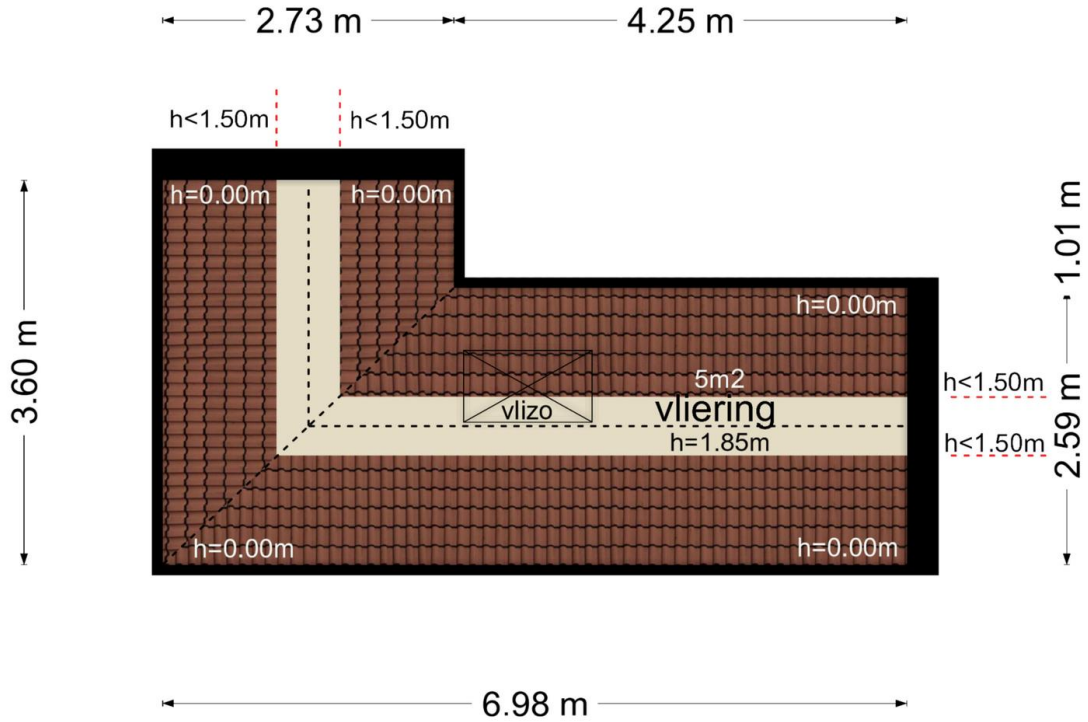
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A© www.vistaview.nl



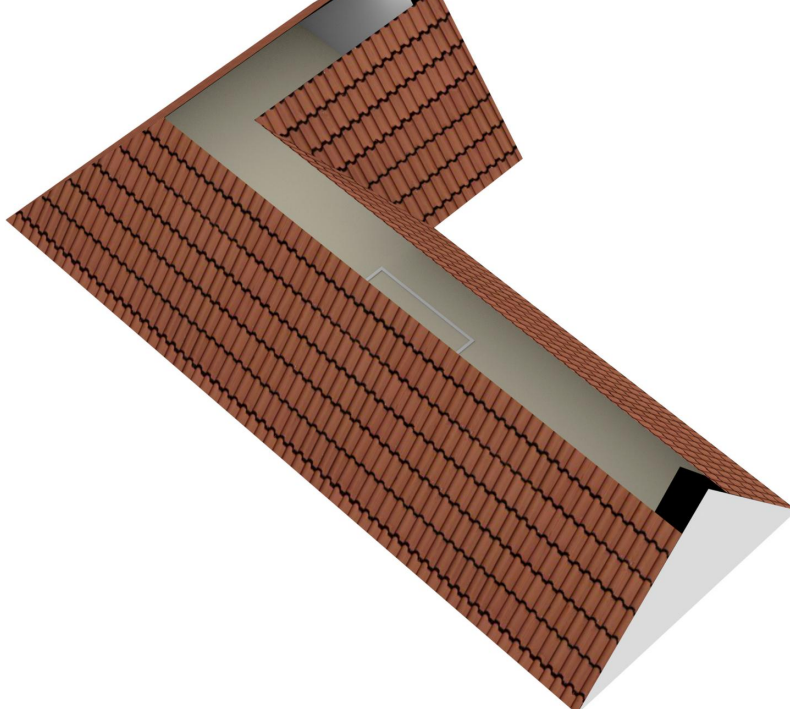




**Kapelweg 46 - Maarn
Tweede Verdieping**



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



Kenmerken

Overdracht

Prijs	Vraagprijs €798.000,- kosten koper
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1928
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Indeling

Woonoppervlakte	303 m ²
Perceeloppervlakte	516 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	238 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Inhoud	1093 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2 verdiepingen en een vliering
Balkon	Nee

Energie

Energieklasse	G
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
C.V.-Ketel	Atag, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	238 m²
Ligging hoofdtuin	Noord
Kwaliteit tuin	Normaal

Bergruimte

Schuur / Berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
---------------------	------------------

Dak

Soort dak	Pannen
-----------	--------

Overig

Permanente bewoning	Ja
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

Voorzieningen

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal en dakraam
---------------	--

Kadastrale gegevens

Gemeente	Maarn
Sectie	A
Perceelnummer	5353
Oppervlakte	507 m²
Aandeel	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Gemeente	Maarn
Sectie	A
Perceelnummer	5356
Oppervlakte	9 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.