



# Amersfoortseweg 22

MAARN | Vraagprijs € 827.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1912
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	748 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	178 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	605 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	17 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	9 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
	Energie label B

# Informatie

Welkom bij deze charmante, uitgebouwde woning met vrijstaande Zweedse Tiny house.

Ontdek dit karakteristieke huis met houten luiken, dat charme en duurzaamheid combineert op een unieke locatie, in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug. Voorzien van duurzame gemakken, zoals o.a. dubbele warmtepomp, een warmtepompboiler en 29 zonnepanelen. De woning beschikt op de begane grond over een kantoor aan huis, perfect voor thuiswerken in alle rust, praktijk aan huis, levensloopbestendig wonen, maar ook het originele Zweedse gastenverblijf is functioneel en geschikt voor meerdere doeleinden.

De royale tuingerichte woonkamer is voorzien van vele raampartijen die zorgen voor een licht en ruimtelijk geheel en een prachtig zicht geven op de mooi aangelegde tuin. In de gezellige woonkamer vind je een karakteristieke houtkachel, die zorgt voor knusse winteravonden en een aangename warmte. De woonkamer beschikt over een bamboe vloer met vloerverwarming (2019). Aansluitend vind je de royale woonkeuken met speelse doorkijk naar de woonkamer, voorzien van een dubbele Boretti oven met inductiekookplaat. Vanuit de woonkeuken zijn de handige opkamer en de kelder bereikbaar.

Het unieke aan deze vrijstaande woning is het tal van mogelijkheden. De eyecatcher in de grote achtertuin is het Tiny house, een originele Zweedse Stuga, compleet met eigen Finse sauna! Een idyllisch bijgebouw wat uitermate geschikt is als gastenverblijf, mantelzorg of kantoor/praktijk aan huis.

De tuin op het zuidoosten die veel bijen en vlinders aantrekt, is een combinatie van inheemse Heuvelrugplanten en een moestuin, compleet met een glazen tuinkas. Rondom de vijver zijn salamanders, padden en libellen te vinden. Ook staat er een speelhuisje/kippenhok in dezelfde stijl als het Tiny house, een ruime vrijstaande Zweedse schuur voor het opbergen van tuingereedschap en er is een inpandige fietsenschuur. Er zijn diverse zitjes gecreëerd zodat je altijd in de zon én in de schaduw kunt zitten. Daarnaast zorgt de overkapping ervoor dat er het hele jaar door genoten kan worden van de tuin.

Kortom: een woning met oneindige mogelijkheden!

In de toekomst zal het tankstation en autogarage aan de rechterzijde van de woning plaats gaan maken voor een klein nieuwbouwproject "Hof van Bochane".

Maarn ligt in de prachtige bossen van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, waar je volop kan genieten, heerlijk kunt wandelen of fietsen/MTB routes. Maarn heeft ook een NS station en ligt vlakbij de A12 voor optimale bereikbaarheid vanuit de Randstad. Op fietsafstand vind je het winkelcentrum, basisscholen, bso en sportaccommodaties.

Woonoppervlakte: 178 m<sup>2</sup>, inclusief gastenverblijf van 23m<sup>2</sup>

Inhoud: 748 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 605 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1912

Bouwjaar: 2011 Zweedse Stuga Tiny house

Energie label: B

## INDELING

Begane grond:

ENTREE, hal met toegang tot kantoor/slaapkamer met diverse inbouwkasten, toilet, wasruimte, berging, trapopgang naar de 1e verdieping, opkamer, keuken met doorloop naar de tuingerichte woonkamer, keuken voorzien van een dubbele Boretti oven met een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, Quooker en vaatwasser, inpandige berging.

1e verdieping:

Bordestrap met inbouwkasten, overloop met toegang tot de 2 slaapkamers (voorheen 3 en eenvoudig weer te realiseren), met inbouwkasten. De andere slaapkamer met wastafel, beschikt over een balkon. Badkamer uitgerust met een toilet, inloofdouche, ligbad en vaste wastafel. De 1e verdieping beschikt aan de achterzijde over een airconditioning.

2e verdieping:

Trap naar de bergzolder.

Betegelde kelder met warmtepompboiler.

Tiny house/Stuga begane grond:

Voorzien van woonkamer, keukenblok, Finse sauna, separate douche, separaat toilet en buitendouche.

Tiny house 1e verdieping:

Slaapzolder.

Zweedse vrijstaande berging met openslaande deuren.

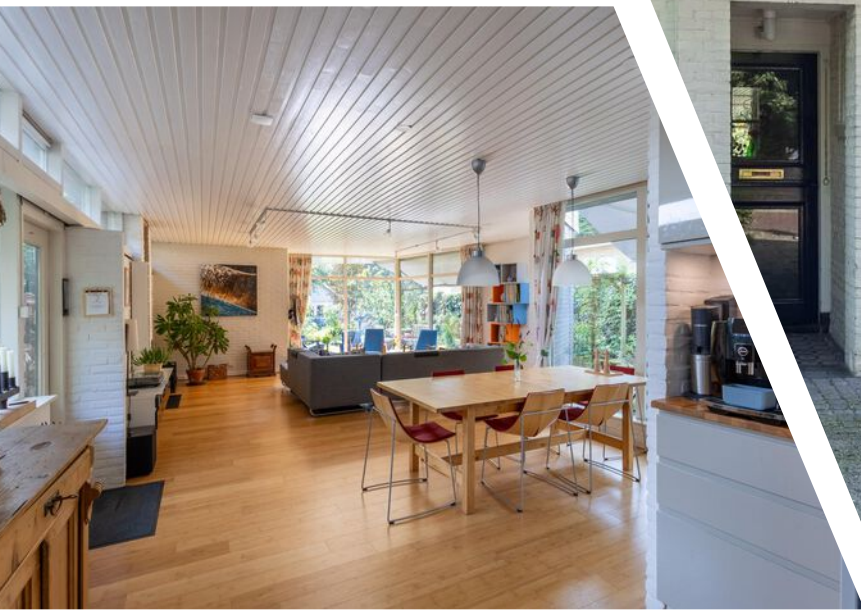
Berging/schuur achter de woning.

Zweeds kippenhok/speelhuisje.

Glazen tuinkas.

Bijzonderheden:

- Talloze mogelijkheden met deze woning
- Vrijstaande Zweedse Stuga/ Tiny house
- Vrijstaande Zweedse berging
- Glazen tuinkas
- Vloerverwarming uitbouw begane grond 2019
- Warmtepomp 2023 en warmtepompboiler 2022
- 29 zonnepanelen
- In de toekomst zal het tankstation en de autogarage plaatsmaken voor een nieuwbouwproject "Hof van Bochane"
- Boretti oven met inductie kookplaat
- Airco
- Dakpannen woning vernieuwd in 2017
- Woning is voorzien van zonneschermen en screens
- Parkeerplaatsen/oprit op eigen terrein
- Uitzicht over het bos Stameren/Nationale Park Utrechtse Heuvelrug
- Op korte afstand van het Henschotermeer, zwerfstenen eiland, Maarnse zanderij
- Dichtbij basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en vlakbij de A12
- De volgende clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst: ouderdomsclausule (vanwege bouwjaar woning), nieuwbouwproject omgeving



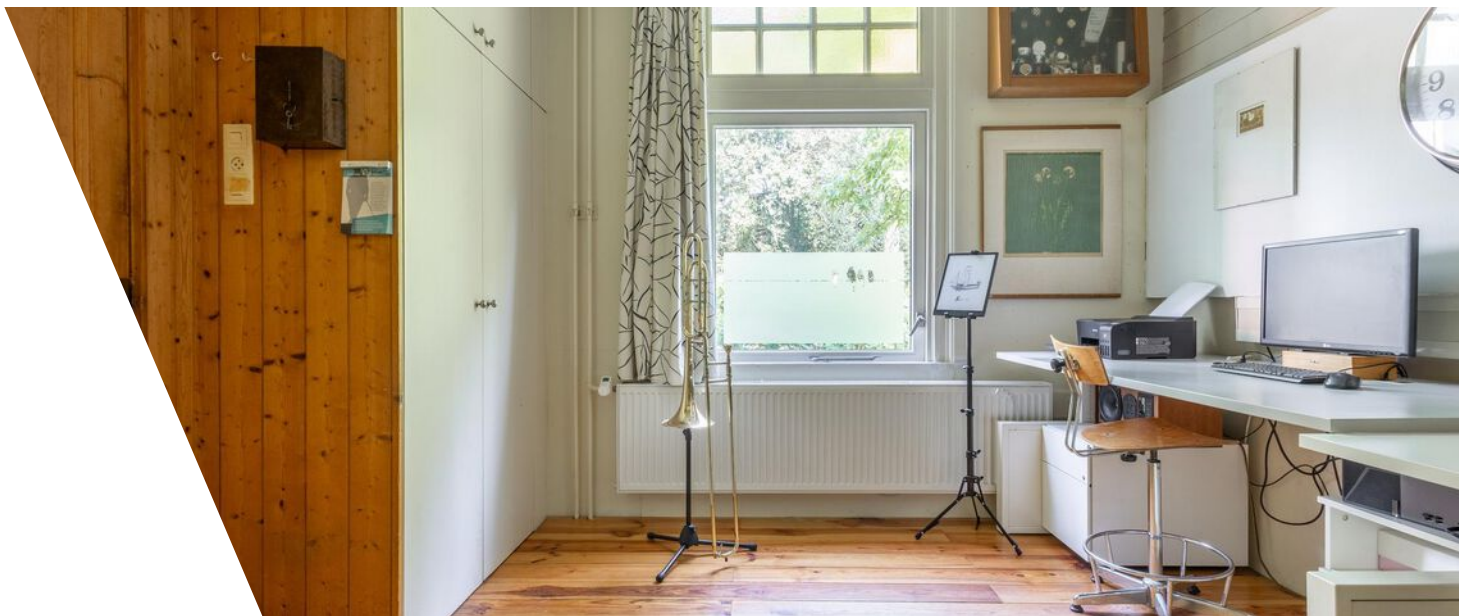






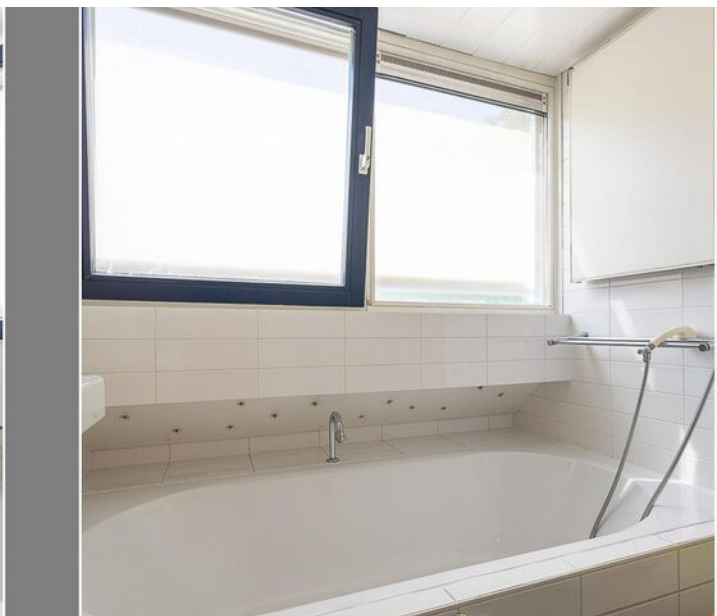
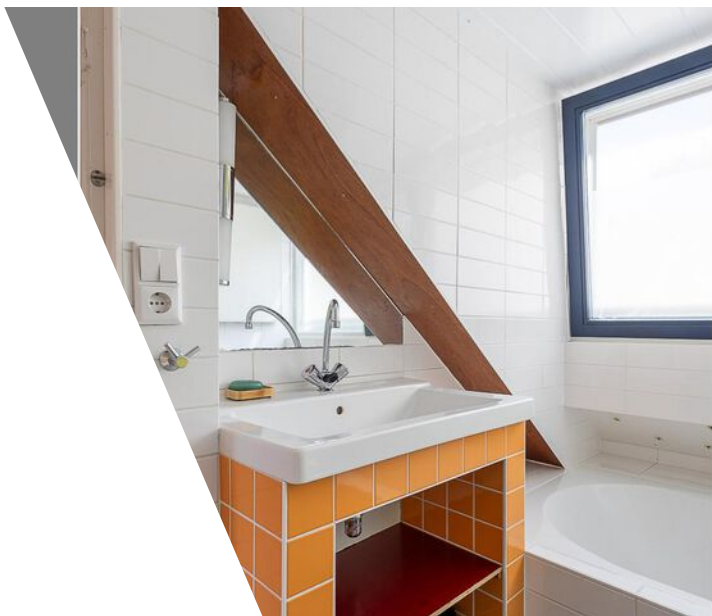
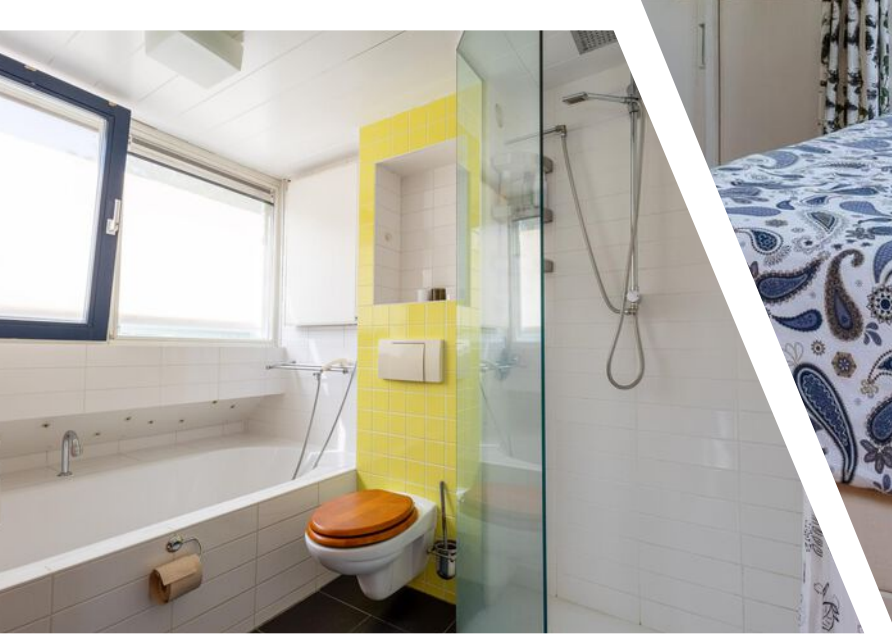


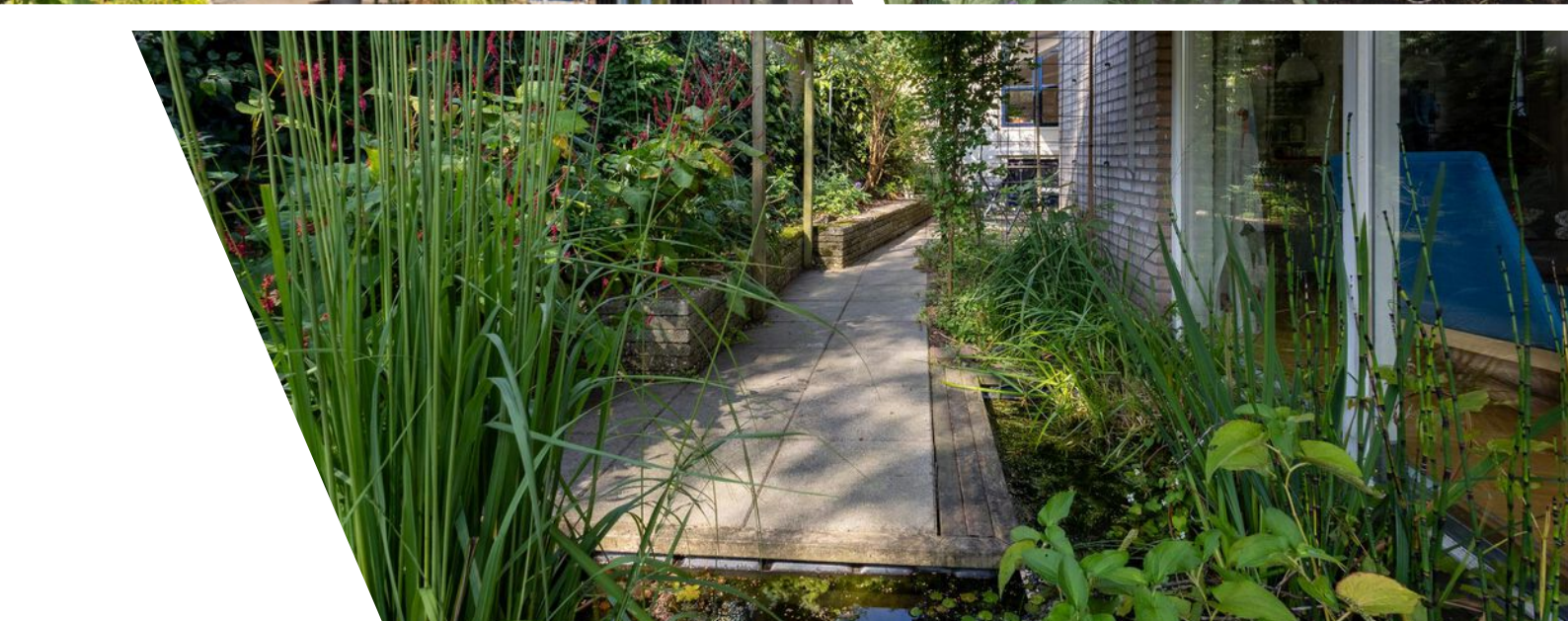










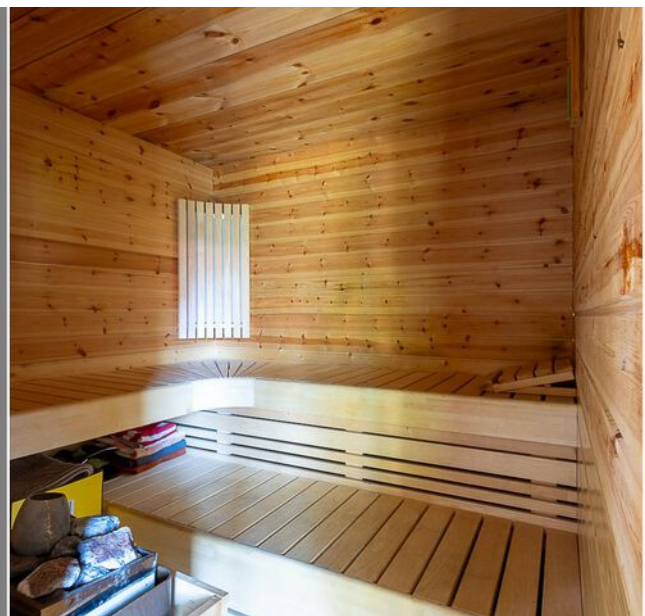










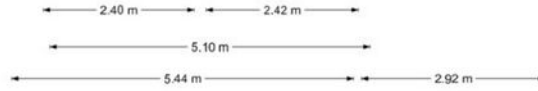






# Plattegrond

Amersfoortseweg 22 - Maarn  
Begane Grond



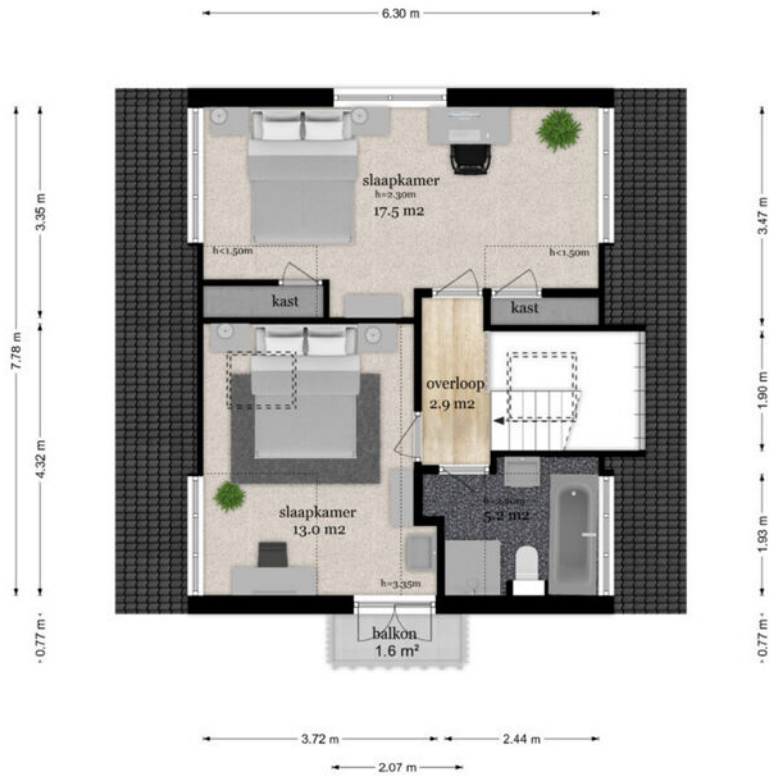
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

## Amersfoortseweg 22 - Maarn Eerste Verdieping



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

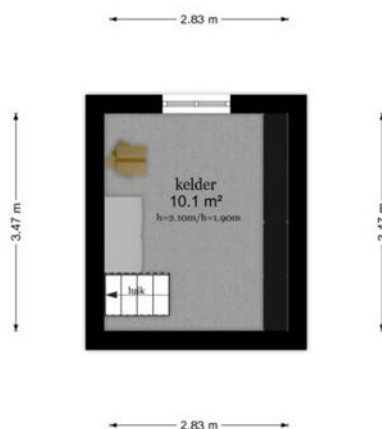


# Plattegrond



# Plattegrond

Amersfoortseweg 22 - Maarn  
Kelder



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

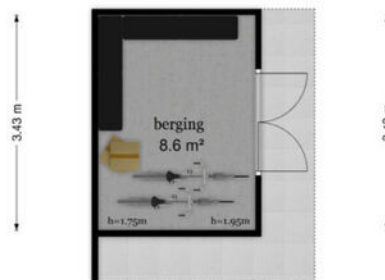
# Plattegrond



# Plattegrond

Amersfoortseweg 22 - Maarn  
Berging

← 2.50 m →



← 2.50 m →

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

# Plattegrond



# Plattegrond

## Amersfoortseweg 22 - Maarn Tuinhuis



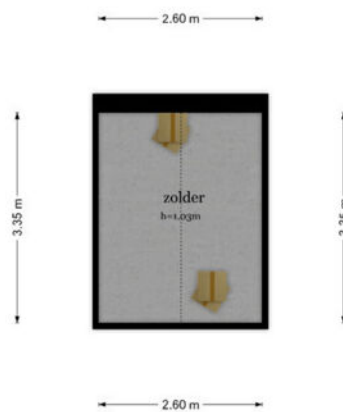
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

Amersfoortseweg 22 - Maarn  
Tweede Verdieping

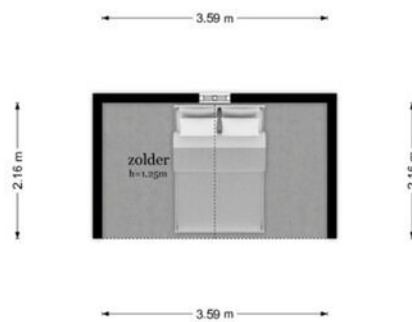


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectico.nl



# Plattegrond

Amersfoortseweg 22 - Maarn  
Vliering



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







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

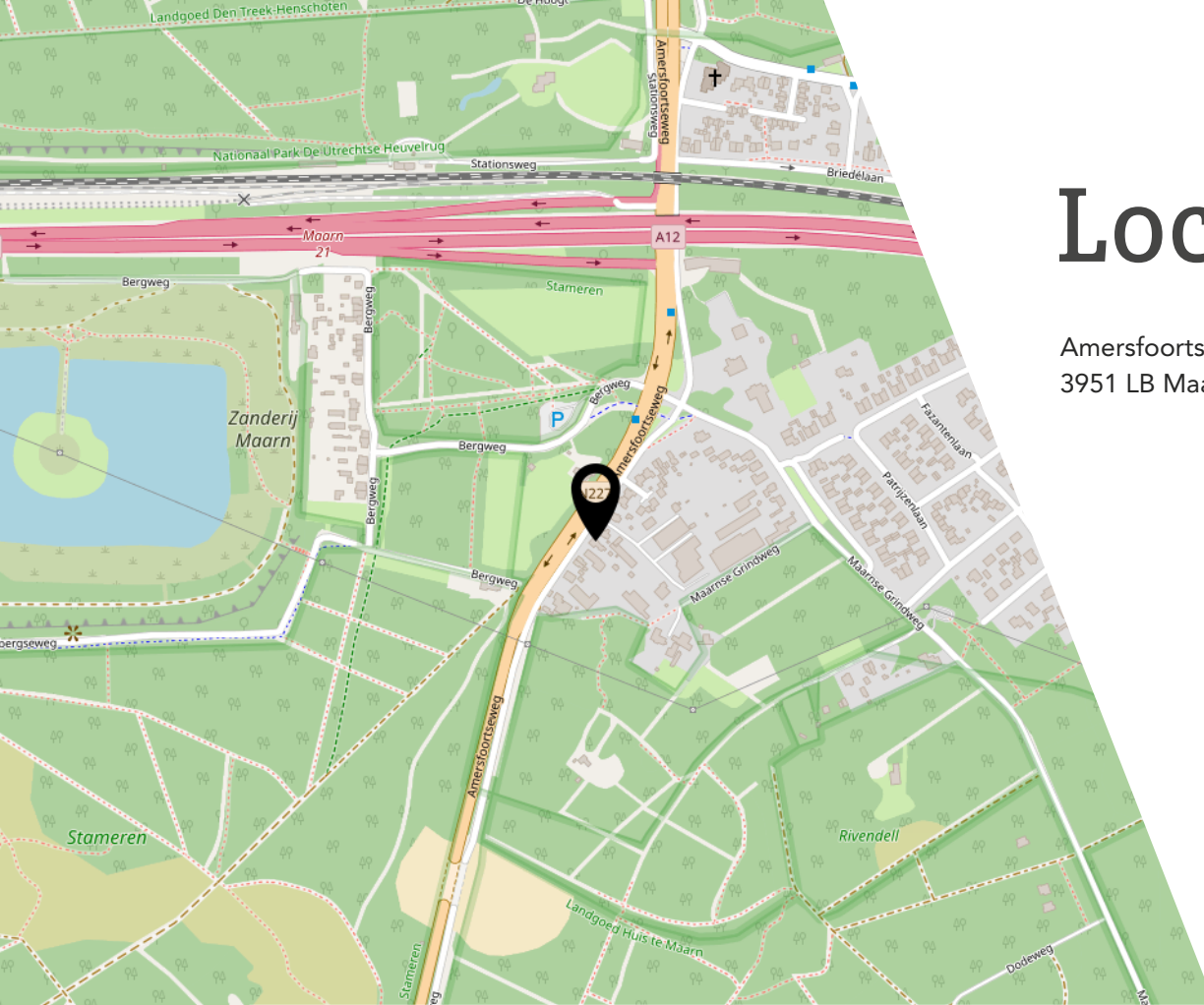


0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maarn	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5154	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

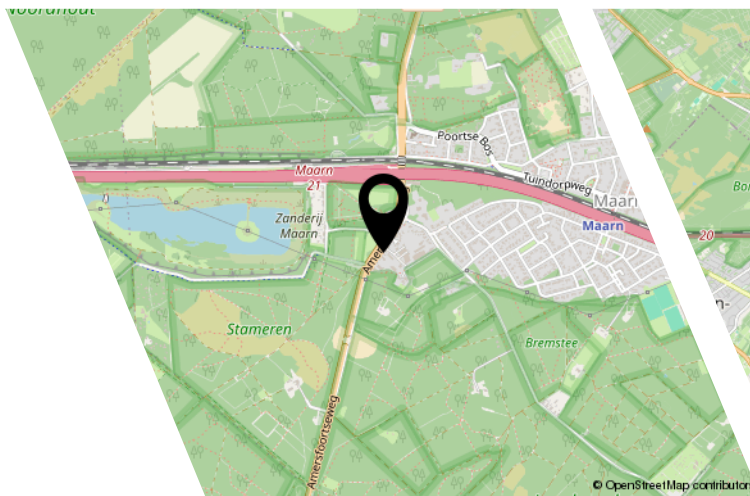
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

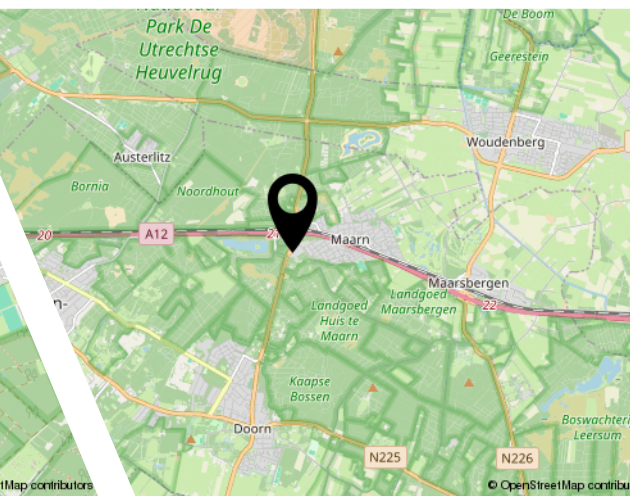


# Locatie

Amersfoortseweg 22  
3951 LB Maarn



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafond lampen		X	
- Buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten		X	
- Stelling Bijkeuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rol hor zijdeur woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Stereo hangmeubel en wandkast woonkamer			X
- TV met ophangbeugel			X
- LP kast woonkamer			X
- Hangplanken Stuga / tuinhuisje	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Stortemmer Tuinhuis		X	
Buitendouche	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Handdoeken rek	X		
- Infrarood verwarming badkamer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

# Lijst van zaken

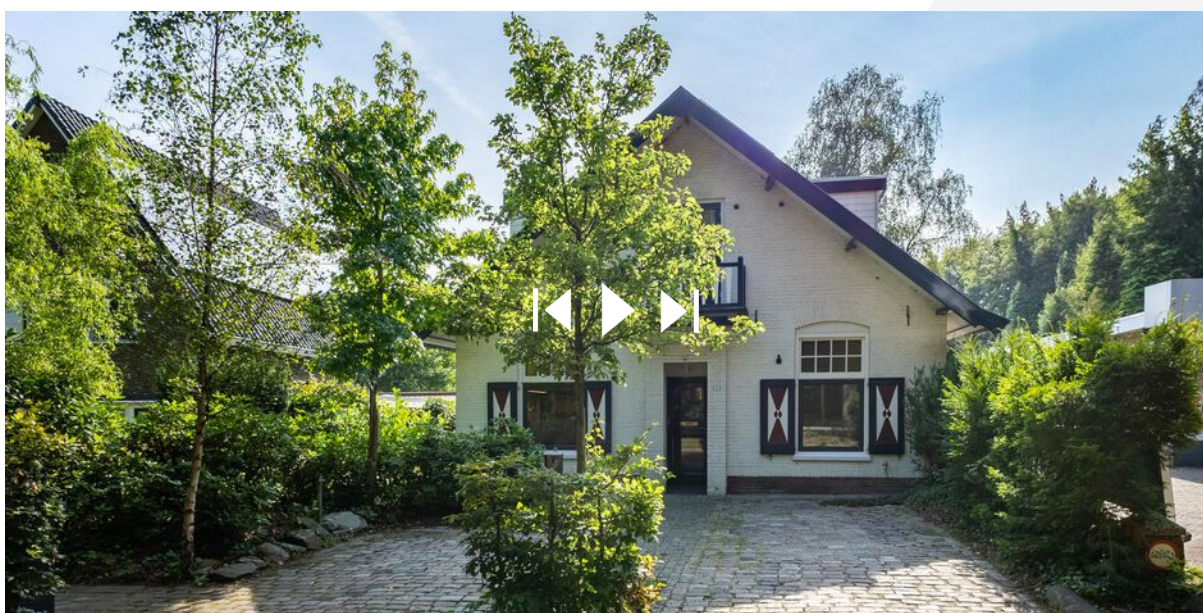
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Infrarood paneel kantoor BG		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp boiler	X		
- Dubbele warmtepomp	X		
- Electriche geiser Tuinhuis	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Terrasverwarming			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bol tuinverlichting met afstandsbediening		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinkas	X		
Kippenkok / mini stuga / houthok incl. hout	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Witte kasten CV ruimte fietsen schuur		X	
- Stellingkasten zwarte schuur		X	

# Bekijk deze woning online!

<https://www.entreemakelaars.nl/woningaanbod/koopwoningen/>

 **ENTREE**  
makelaars  
Utrechtse Huuzetug

Amersfoortseweg 22, Maarn



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Entree Makelaars, kom verder!



## **Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.**

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

## **Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!**

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die uw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

## **ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.**

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.

## **Notaris verwerkt persoonsgegevens**

Koper en verkoper verlenen hierbij goedkeuring aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, om de ontwerpkosten van levering en de nota van afrekening van de betreffende partij aan diens makelaar te sturen.

## **Notariskosten**

Indien door de gekozen notaris kosten in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en per doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 300,- ten behoeve van telefonische overboeking, opvragen aflossingsnota(s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s), doorhalen van akte(s). Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen, deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden. Dit bedrag is exclusief BTW en inclusief kadastraal recht.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

Bij een gesloten koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom over te maken aan de notaris.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

## **Clausule m.b.t. nieuwbouwproject omgeving**

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*



Entree Makelaars  
Utrechtse Heuvelrug

Rijksstraatweg 90  
3956 CS Leersum  
0343 - 45 42 00  
[leersum@entreamakelaars.nl](mailto:leersum@entreamakelaars.nl)

Volg onze socials om als eerste op de hoogte te blijven van nieuw aanbod!