

**VRAAGPRIJS**  
**€ 1.450.000 k.k.**



## **GRIFTDIJK 17, MAARSBERGEN**



**GROENE RAEDT**  
MAKELAARS & RENTMEESTERS

**GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters**  
0343-785075  
[www.groeneraedt.nl](http://www.groeneraedt.nl)  
[info@groeneraedt.nl](mailto:info@groeneraedt.nl)



**Woonoppervlakte** : 158 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** .

**Inhoud** : 581 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1951

**Energie label** : C

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



### Griftdijk 17 - Het paradijs van Maarsbergen

Welkom op een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Griftdijk 17 is niet zomaar een woning, het is een oase van groen, een plek waar u elke dag wakker wordt met het gevoel dat u op vakantie bent. Niet voor niets noemt de bewoner dit "het paradijs van Maarsbergen".

Deze vrijstaande, levensloopbestendige woning (158 m<sup>2</sup>) ligt verscholen in het groen aan een rustige landweg, omringd door weilanden, bossen en het gezang van vogels. Op een royaal perceel van maar liefst 5.500 m<sup>2</sup> geniet u hier van een sfeervolle tuin, volop privacy en de ruimte om écht tot rust te komen.

Wat deze plek zo bijzonder maakt, is het uitzicht op het rustgebied van het Utrechtse Landschap, waar reeën zich vrijwel dagelijks laten zien. Hier woont u met de natuur als directe buur.

#### Indeling woning:

##### Begane grond:

Bij binnenkomst via de overkapte entree komt u in de hal met toegang tot het toilet en de keuken. De keuken aan de voorzijde van de woning is ruim

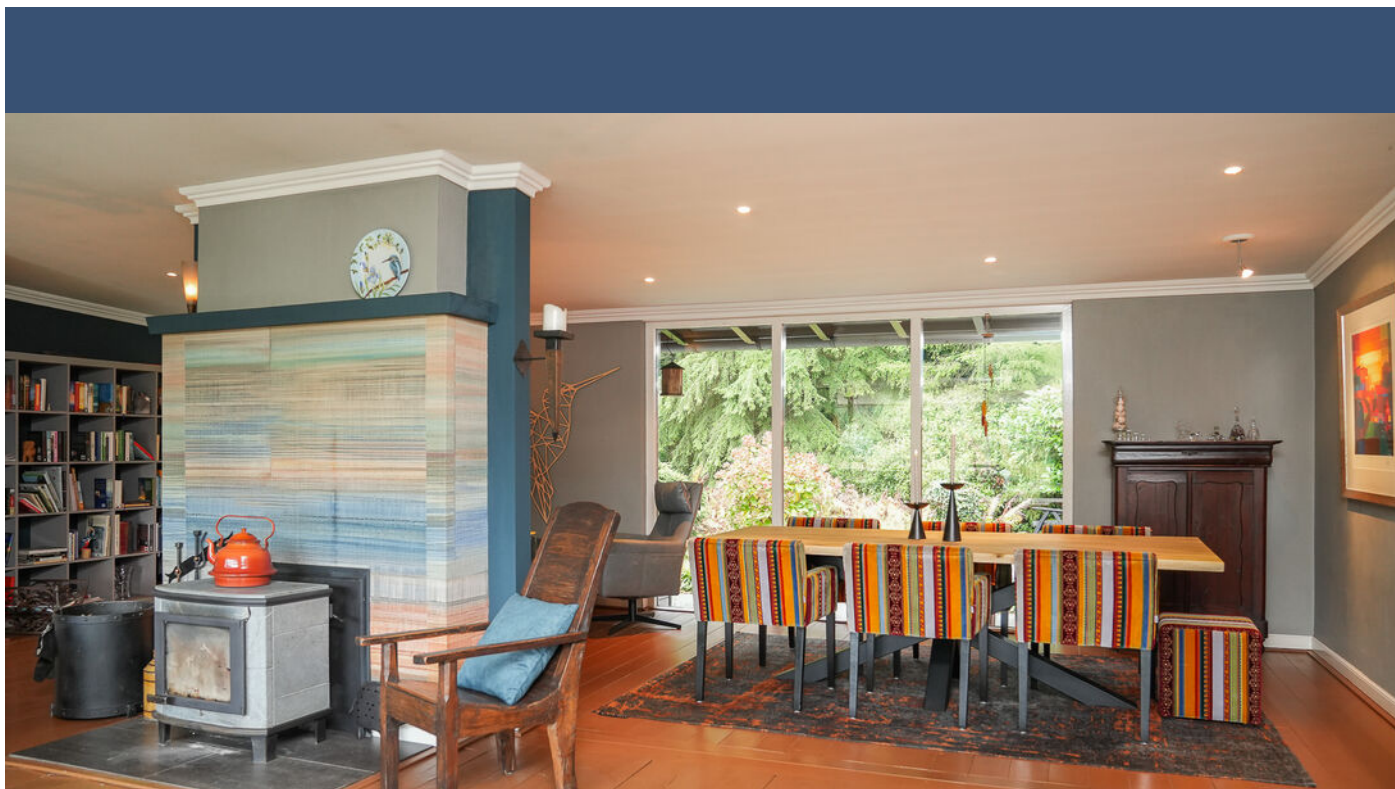
opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige eethoek. Vanuit de keuken loopt u door naar de royale woonkamer, een sfeervolle ruimte met een gashaard en een houtkachel. De grote raampartijen die zorgen voor een mooie lichtinval met een prachtig uitzicht op het natuurgebied. De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt toegang tot de achtergelegen hal.

Via de hal bereikt u twee slaapkamers en de moderne badkamer. De masterbedroom is royaal van formaat en biedt een prachtig uitzicht over de fraai aangelegde achtertuin met vijver. Dankzij de openslaande deuren loopt u direct het terras op, de ideale plek om in alle rust te genieten van uw eerste kop koffie terwijl u uitkijkt over het kabbelende water.

De tweede slaapkamer beschikt over een kast wat perfect is als inloopkast of voor het creëren van extra opbergruimte.

De moderne badkamer is met oog voor detail afgewerkt en voorzien van alle gemakken. Hier vindt u een ruime inloopdouche, een comfortabel ligbad, een dubbele wastafel met elegant meubel en een toilet. Een ruimte waar luxe en functionaliteit op harmonieuze wijze samenkomen.

De woning is volledig gelijkvloers en biedt daarmee comfortabel wonen met alle voorzieningen binnen



handbereik.

#### Tuin:

De sfeervolle tuin biedt veel privacy. Meerdere zitjes nodigen uit om op elk moment van de dag van zon of schaduw te genieten. In de achtertuin ligt een fraai aangelegde, grote vijver die zorgt voor een rustgevende sfeer. Onder de veranda is het heerlijk vertoeven, ook bij minder mooi weer.

Naast de woning bevindt zich een ruime schuur met een elektrische overheaddeur – ideaal voor het veilig stallen van een auto, fietsen of gereedschap. De aangrenzende carport bij de oprit biedt bovendien voldoende hoogte voor het parkeren van een camper.

De schuur leent zich uitstekend voor een andere invulling, zoals het realiseren van een mantelzorgwoning of hobbyruimte.

Achterin de tuin is volop ruimte voor het houden van hobbydieren of het aanleggen van een moestuin. De jeu-de-boulesbaan zorgt voor ontspanning en gezelligheid, terwijl de omliggende bostuin een natuurlijke en rustgevende sfeer creëert.

#### Ligging:

Griftdijk 17 ligt in het buitengebied van Maarsbergen, binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug, een omgeving die bekendstaat om haar rust, natuur en

centrale ligging.

Ook het station in Maarn, op korte afstand, biedt goede treinverbindingen met de Randstad. Vanuit hier bereikt u binnen enkele minuten de A12 richting Utrecht of Arnhem.

Wat Maarsbergen bijzonder maakt, is de prachtige groene omgeving. Uitgestrekte bossen, heidevelden en historische landgoederen nodigen uit tot lange wandelingen, fietstochten en paardrijritten. Voor mountainbike liefhebbers zijn er meerdere trails in de directe omgeving en voor golf liefhebbers is er Golfclub Anderstein. Het dorp heeft een hechte, vriendelijke gemeenschap en biedt een basisschool én een middelbare school. Voor winkels en andere voorzieningen kun je terecht in omliggende plaatsen zoals Maarn, Woudenberg en Veenendaal.

Om de bereikbaarheid nog verder te verbeteren, wordt er momenteel gewerkt aan twee spooronderdoorgangen. Deze nieuwe infrastructuur, die naar verwachting in 2027 klaar is, zal de doorstroming richting de A12 aanzienlijk verbeteren. Meer informatie over dit project is te vinden op de website van ProRail.

Griftdijk 17 is een unieke kans: wonen in het buitengebied, ruimte én rust binnen handbereik.

Bent u nieuwsgierig geworden? Neem contact op voor meer informatie of een vrijblijvende

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



bezichtiging.

Bijzonderheden:

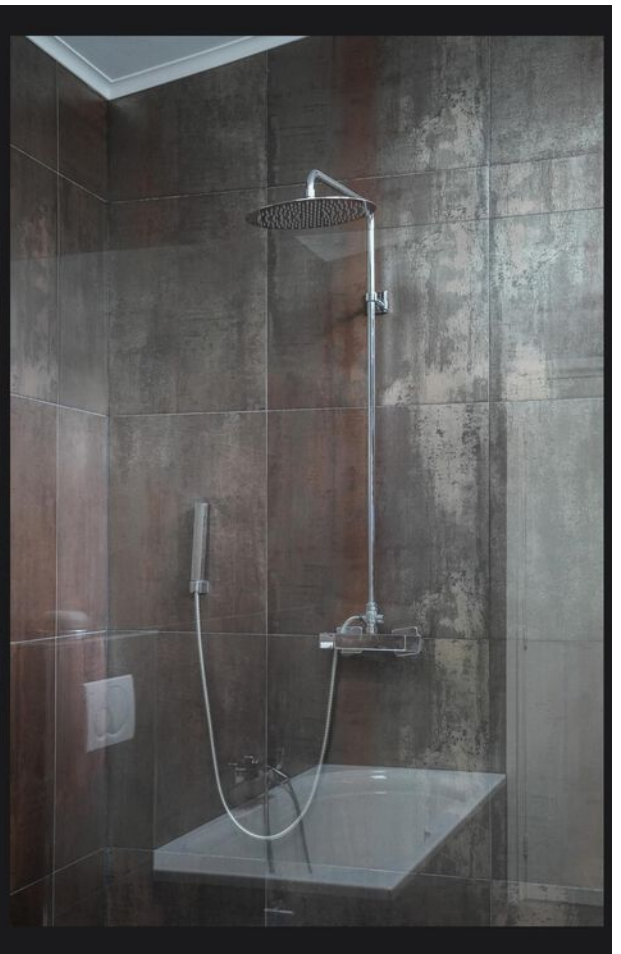
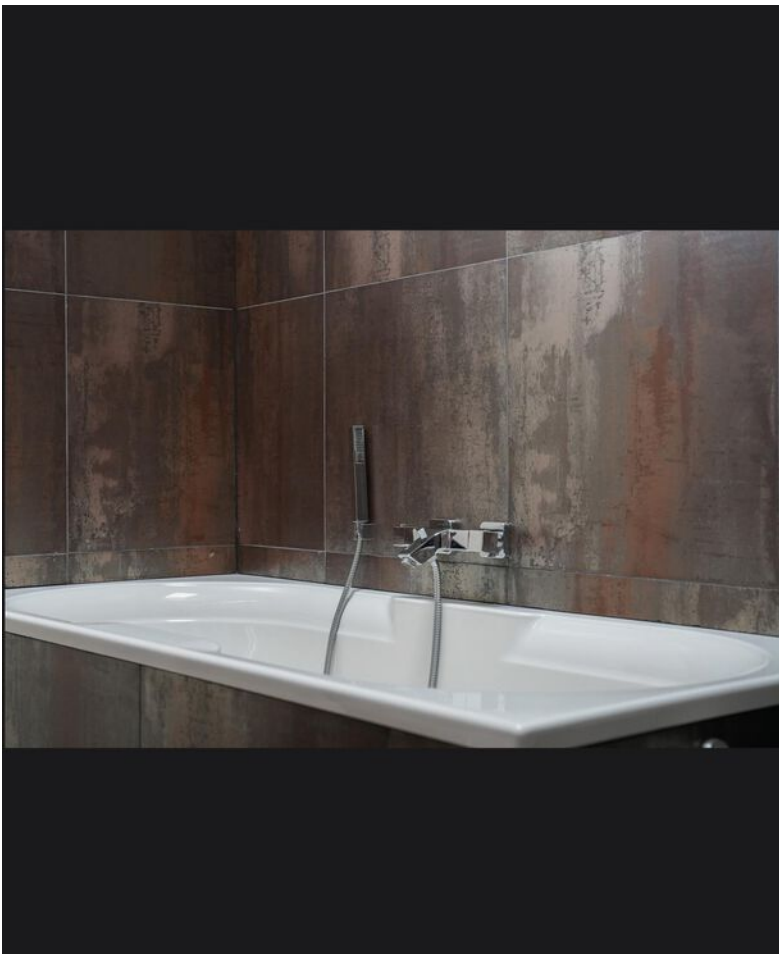
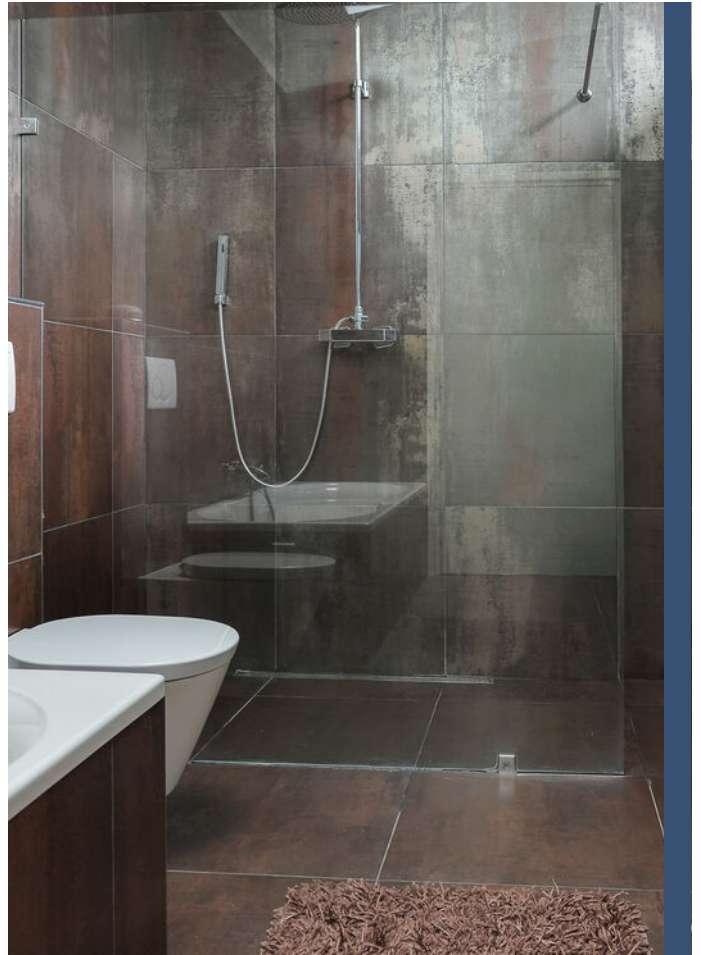
- Energielabel C;
- Perceeloppervlakte 5500 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte 158 m<sup>2</sup>;
- Uitzicht op natuurgebied;
- 24 zonnepanelen;
- Gaskachel;
- Houtkachel;
- Carport;
- Gedeeltelijk vloerverwarming;
- Recht van overpad van toepassing.

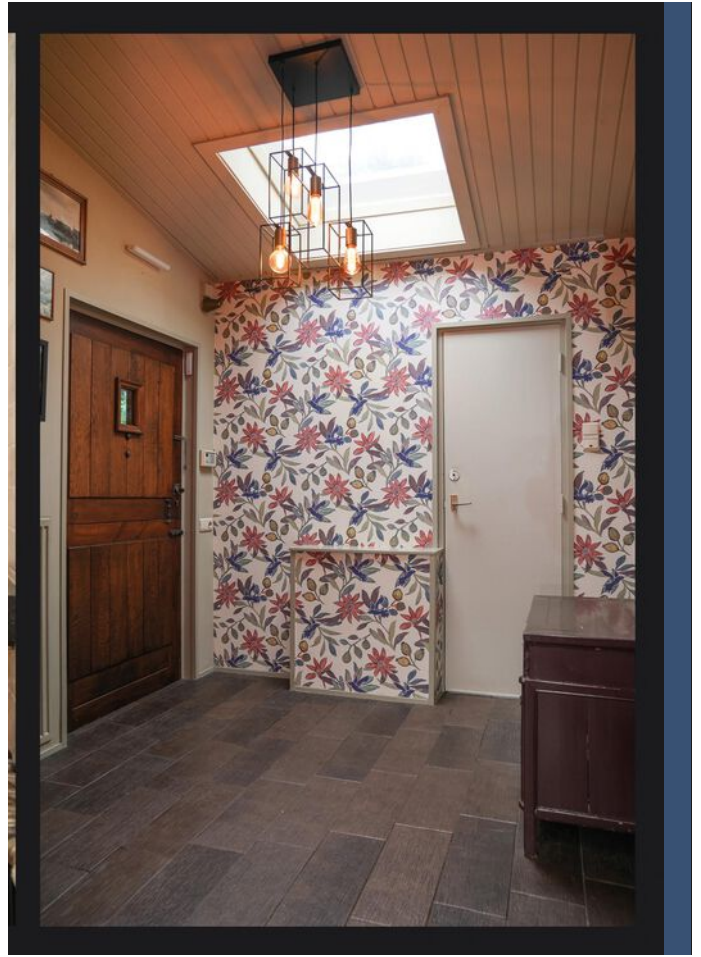
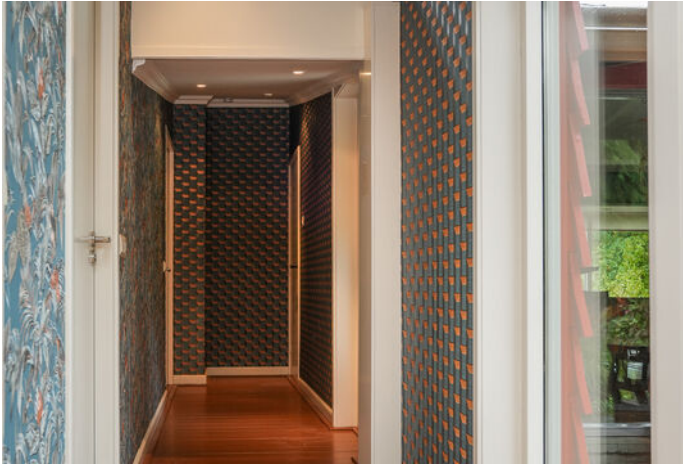
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

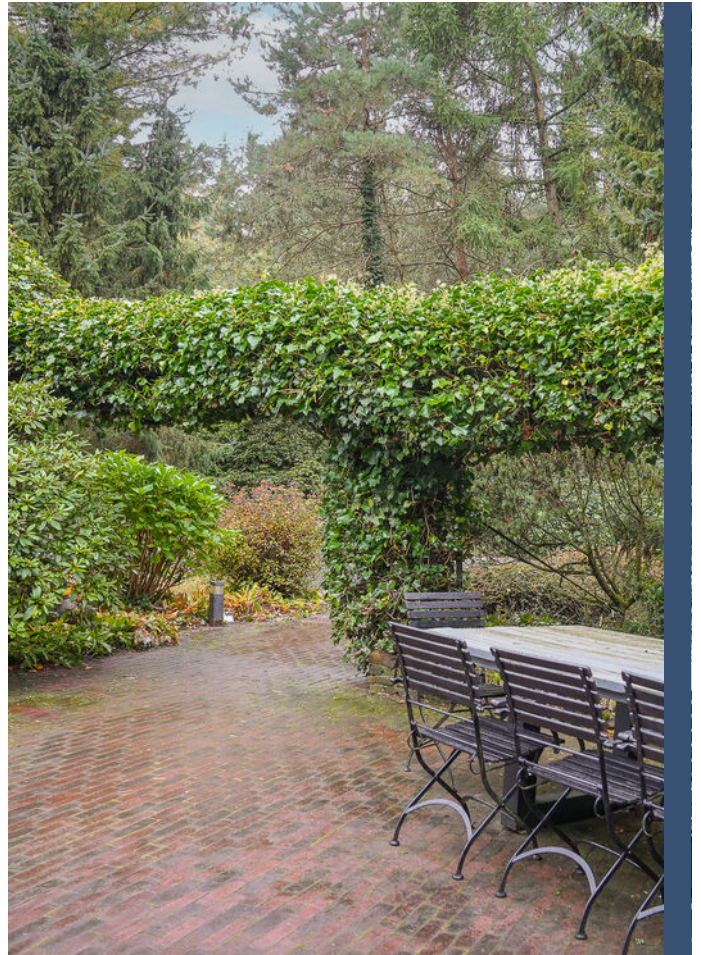


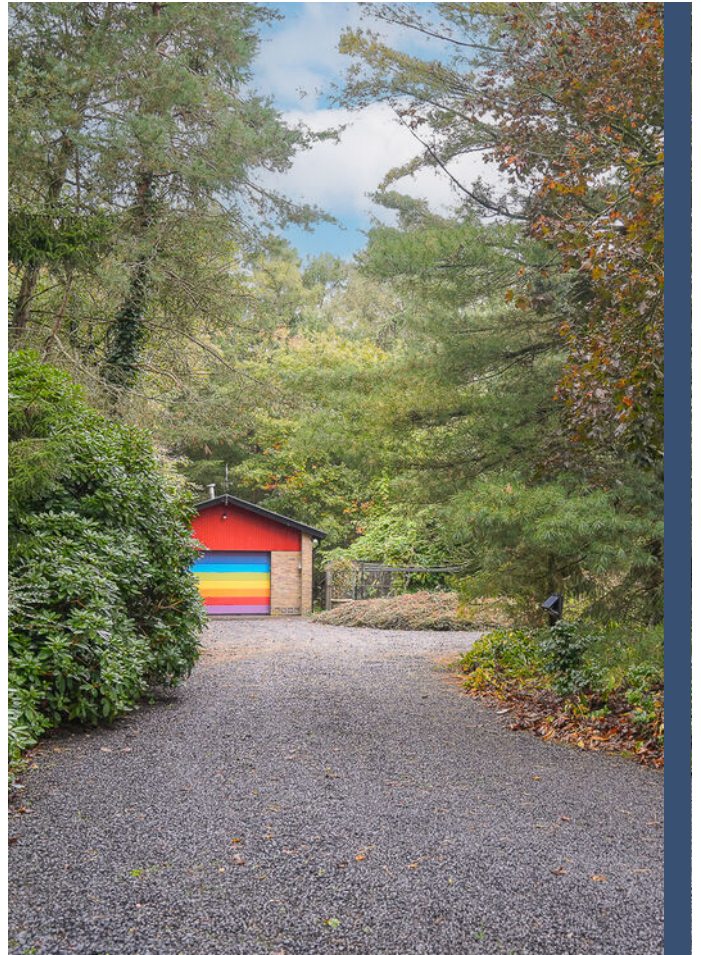
Griftdijk 17, Maarsbergen

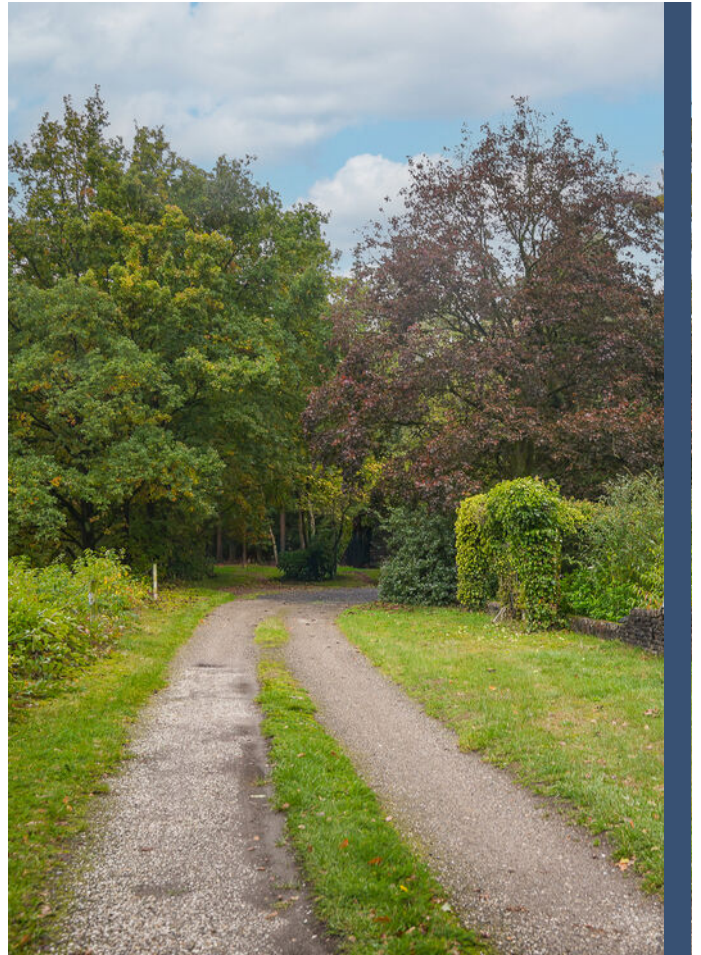








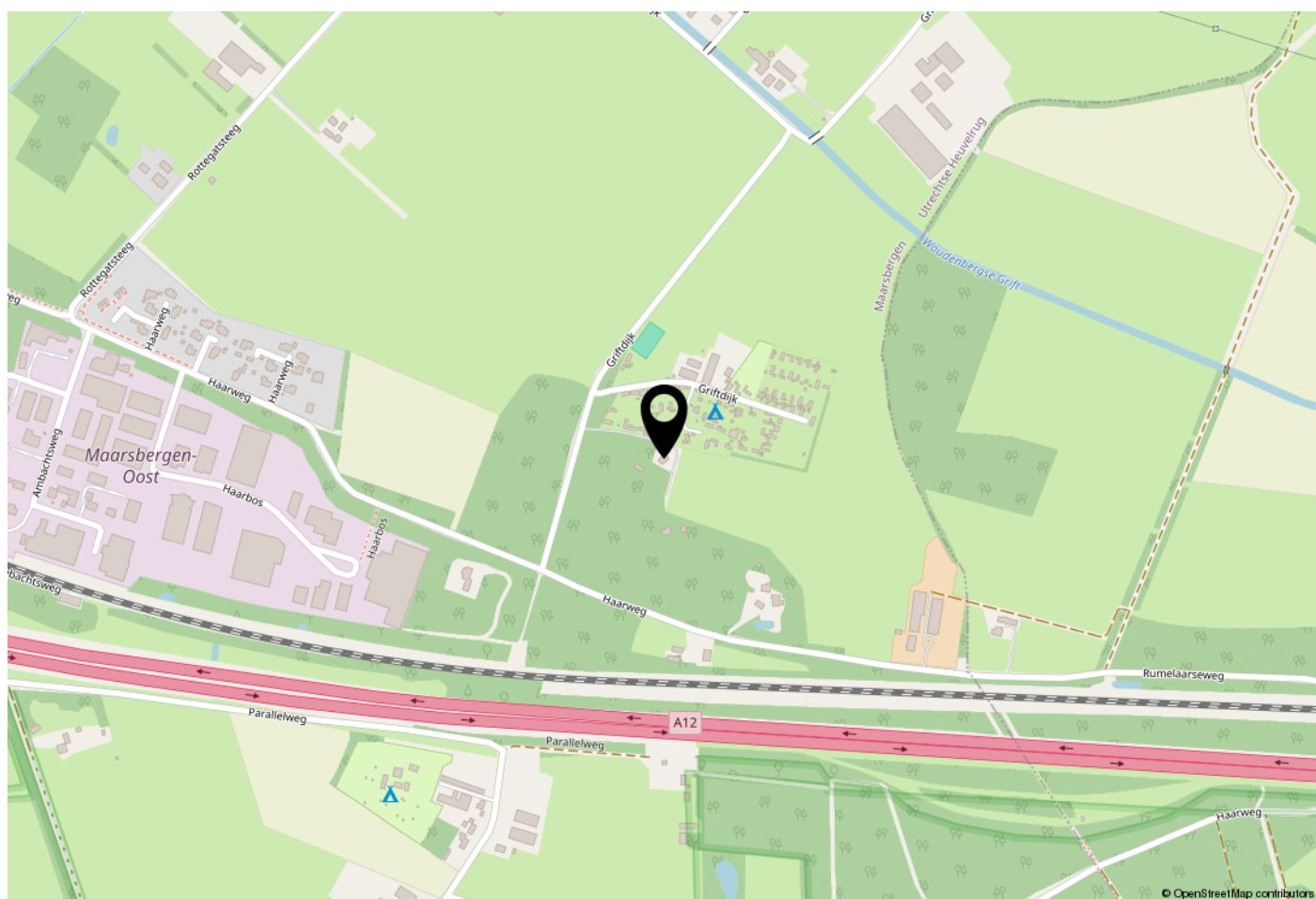




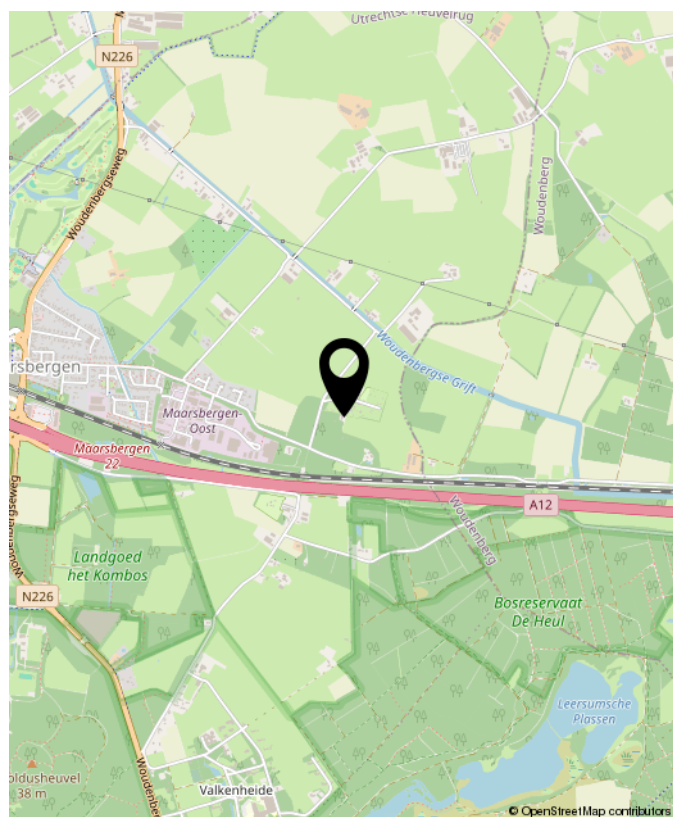
Griftdijk 17, Maarsbergen



## LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?



Griftdijk 17, Maarsbergen

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND

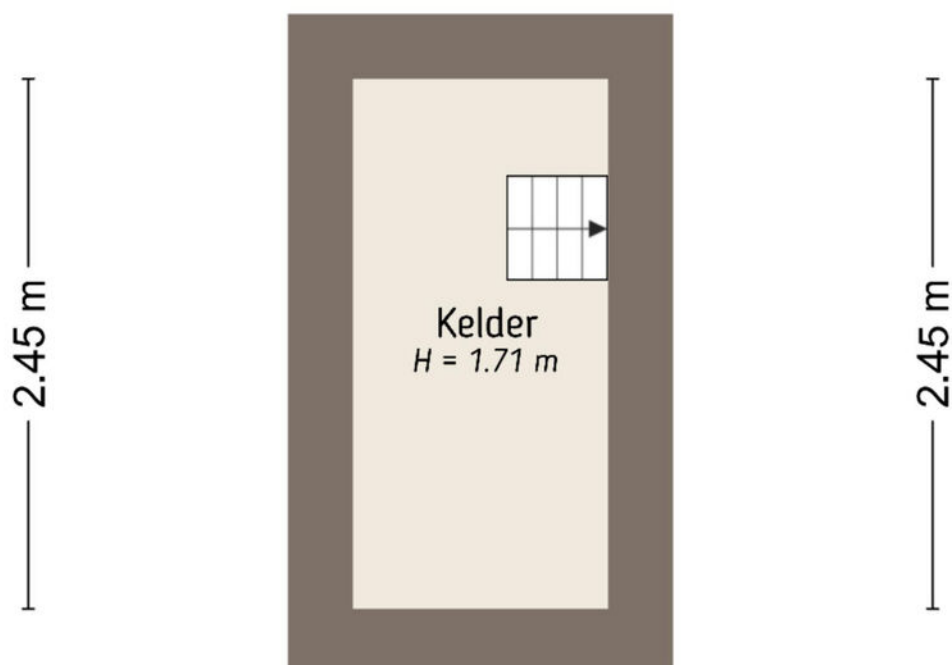


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# PLATTEGROND

KELDER

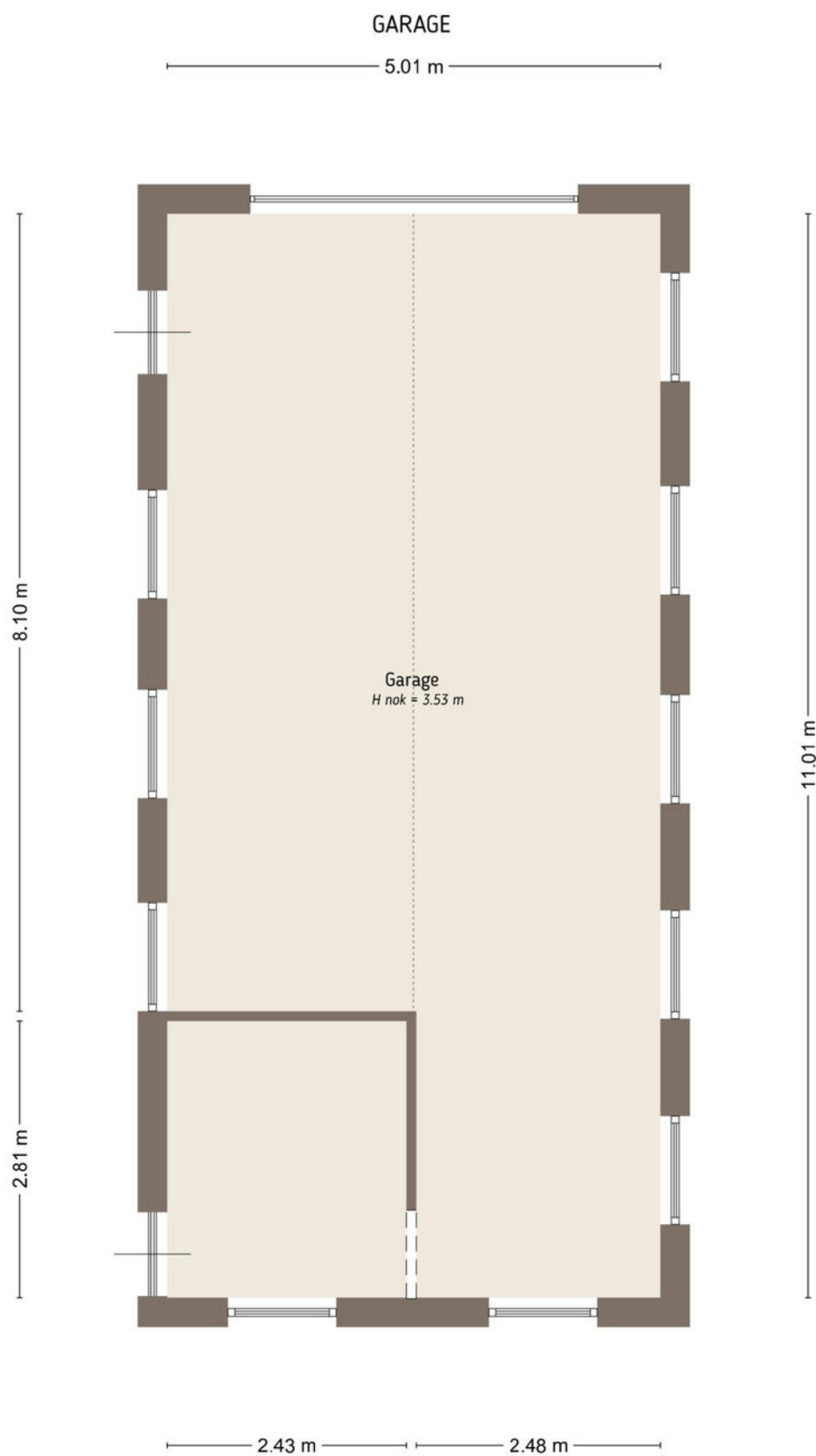
— 1.18 m —



— 1.18 m —

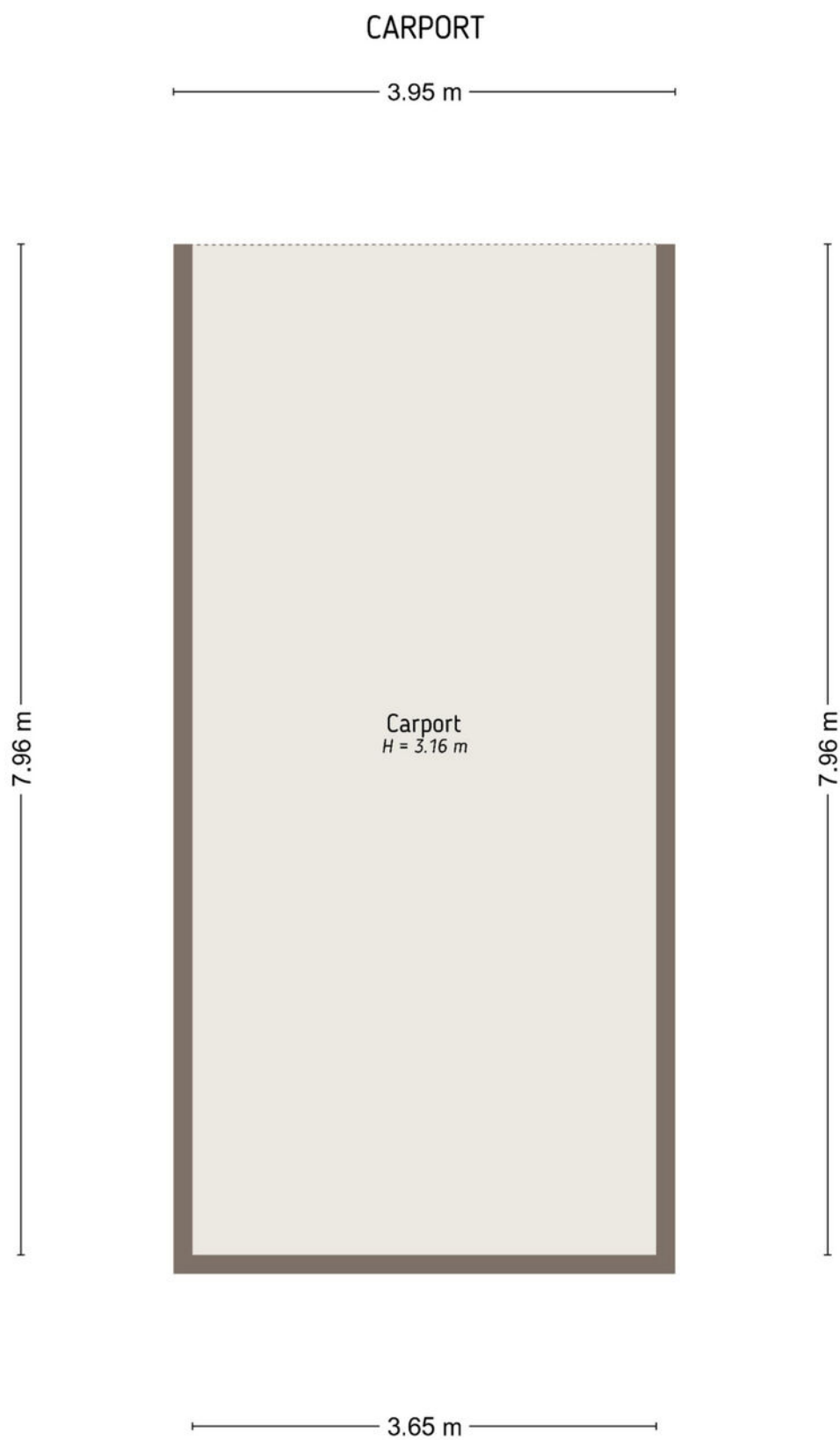
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## SITUATIE



De plattegronden zijn door Natuur geschiedkundig voor historische doeleinden en ter indicatie.  
Bij de plattegronden en metingen kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Natuurpunt



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

### **Christiaan van Beusekom**

Rentmeester NVR | Register-Taxateur | Makelaar  
TEL. 06 463 436 32  
christiaan@groeneraedt.nl

### **Wim Veldhuizen**

Taxateur I Makelaar  
Tel. 06 55873804  
wim@groeneraedt.nl

### **Piet van Dijk**

Rentmeester  
TEL. 06 515 148 90  
piet@groeneraedt.nl

### **GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters**

Langbroekerdijk A61,  
3947 BD, Langbroek

### **GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters**

Woudenbergseweg 66,  
3953 MH, Maarsbergen

0343-785075  
www.groeneraedt.nl  
info@groeneraedt.nl



**GROENE RAEDT**  
MAKELAARS & RENTMEESTERS