

# Te koop

Laan van Laag Kanje 72 r 1



**Maarn**

**Vraagprijs € 550.000 k.k.**

Ijskelderlaan 1, 3941 HS Doorn | 0343-441280  
info@renesmakelaars.nl | [www.renesmakelaars.nl](http://www.renesmakelaars.nl)

**R** **Re nes makelaars**  
Utrechtse Heuvelrug

# Kenmerken

Type woning  
**vrijstaande woning**

Perceeloppervlakte  
**940 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar  
**1960**

Woonoppervlakte  
**142 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers  
**5**

Overige inpandige ruimte  
-

Aantal slaapkamers  
**4**

Gebouw gebonden buitenruimte  
-

Energielabel  
**A**

Externe bergruimte  
-

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**

Inhoud  
**287 m<sup>3</sup>**



# Kennismaking met...

## Laan van Laag Kanje 72 r 1

Bent u op zoek naar een recreatiewoning op een unieke boslocatie?

Op een uitzonderlijk rustige en groene locatie, midden in de bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, ligt deze zeer comfortabele en royaal uitgevoerde recreatiewoning. Gelegen op bungalowpark Noord-West-Kanje, op een perceel van maar liefst 940 m<sup>2</sup>, met maximale privacy en een vrije, zonnige ligging.

Dit type object komt binnen het park zelden beschikbaar: een ruime, hoogwaardige woning met vier slaapkamers, veel licht, een sterke verbinding tussen binnen en buiten en een afwerkingsniveau dat duidelijk boven het gemiddelde van recreatiewoningen uitstijgt.

### Ligging en omgeving

De woning ligt op een van de meest beschutte plekken van het park, bereikbaar via een rustig boslaantje. U geniet hier van volledige privacy, uitzicht op volwassen groen rondom en tegelijkertijd voldoende zonlicht.

Noord-West-Kanje is opgezet als wandelbos en beschikt over diverse voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich uitgebreide wandel-, fiets-, hardloop- en mountainbikeroutes, evenals winkels en horecagelegenheden.

Op korte afstand ligt het Henschotermeer, een populaire en unieke zwemplas midden in de bossen. Eigenaren van Noord-West-Kanje beschikken over een sleutel voor snelle toegang. Daarnaast bevindt zich op loop- en fietsafstand een restaurant met terras, snackbar, parkwinkeltje met verse broodjes en een grote speeltuin.

NS-station Maarn ligt op circa 5 minuten fietsen; Utrecht is binnen 15 autominuten bereikbaar.

### Woningkenmerken

- \* Perceel: ca. 940 m<sup>2</sup>
- \* Vier slaapkamers
- \* Twee badkamers
- \* Riante woonkamer met drie schuifpuien
- \* Veel lichtinval en directe verbinding met terras en tuin
- \* 14 zonnepanelen
- \* Parkeren op eigen terrein
- \* Volledig ingericht en gemeubileerd mogelijk

De woning wordt omgeven door een zorgvuldig aangelegde tuin met een open maar beschutte opzet. Het terras biedt volop ruimte om te genieten van zon, rust en natuur. De tuin voelt als een eigen bosperceel, met voldoende speelruimte voor kinderen.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met toegang tot het toilet, de badkamer, een slaapkamer en de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en kenmerkt zich door grote glaspartijen, waardoor het omliggende groen letterlijk onderdeel wordt van het interieur. Via drie schuifpuien staat u direct op het terras.

De open keuken in U-opstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een bar, geschikt voor dagelijks gebruik en informele maaltijden.

Vanuit de slaapkamer op de begane grond heeft u eveneens een directe toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping

Op de verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig (in één van de slaapkamers is de trap aanwezig eventueel is het mogelijk om dit nog af te scheiden van elkaar) en een tweede badkamer.

De badkamer is voorzien van ligbad met douche, toilet en wastafelmeubel en beschikt, net als de badkamer beneden, over vloerverwarming.

### Park en eigendomssituatie

Eigenaren van woningen en grond op Noord-West-Kanje zijn verenigd in Noord-West-Kanje Beheer B.V.

Naast de koopsom van de recreatiewoning dient een koper acht aandelen in deze B.V. af te nemen, met een totale waarde van circa € 11.700,-.

Daarnaast wordt een jaarlijkse erfpachtcanon betaald voor onderhoud en beheer van het park.

### Bijzonderheden

- \* Unieke ligging binnen het park met maximale privacy
- \* Hoog afwerkingsniveau, binnen en buiten
- \* Volledig gemeubileerd en ingericht mogelijk
- \* Parkeren op eigen perceel
- \* Verwarming en warm water via c.v.-combiketel (Remeha Avanta, 2013)
- \* Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de verdieping
- \* Glasvezelaansluiting aanwezig
- \* Voorzien van dak- en muurisolatie en dubbel glas
- \* Verhuur slechts zeer beperkt toegestaan
- \* Erfpachtcanon ca. € 1.405,- per jaar
- \* Levering via Notariskantoor Veldjesgraaf & Korlaar te Woudenberg
- \* Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk
- \* Ouderdomsclausule, eventuele aanwezigheid asbest clausule en de niet-zelf bewoningsclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- \* De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich bevindt "as is, where is". Deze clausule wordt ook opgenomen in de koopovereenkomst. Uiteraard behoudens diverse roerende zaken.
- \* De recreatiewoning is niet conform NEN2580 opgemeten. Er is een plattegrond met een meting door de architect beschikbaar.
- \* De huidige terreinafscheidingen lopen niet geheel conform de kadastrale kaart. Hier zal nog een aanpassing in gemaakt worden. Dit traject is reeds in gang gezet.

Deze recreatiewoning combineert rust, ruimte, privacy en comfort op een niveau dat binnen Noord-West-Kanje zelden wordt aangeboden. Een object dat geschikt is voor intensief eigen gebruik en langdurig verblijf, in een van de mooiste bosgebieden van Nederland.









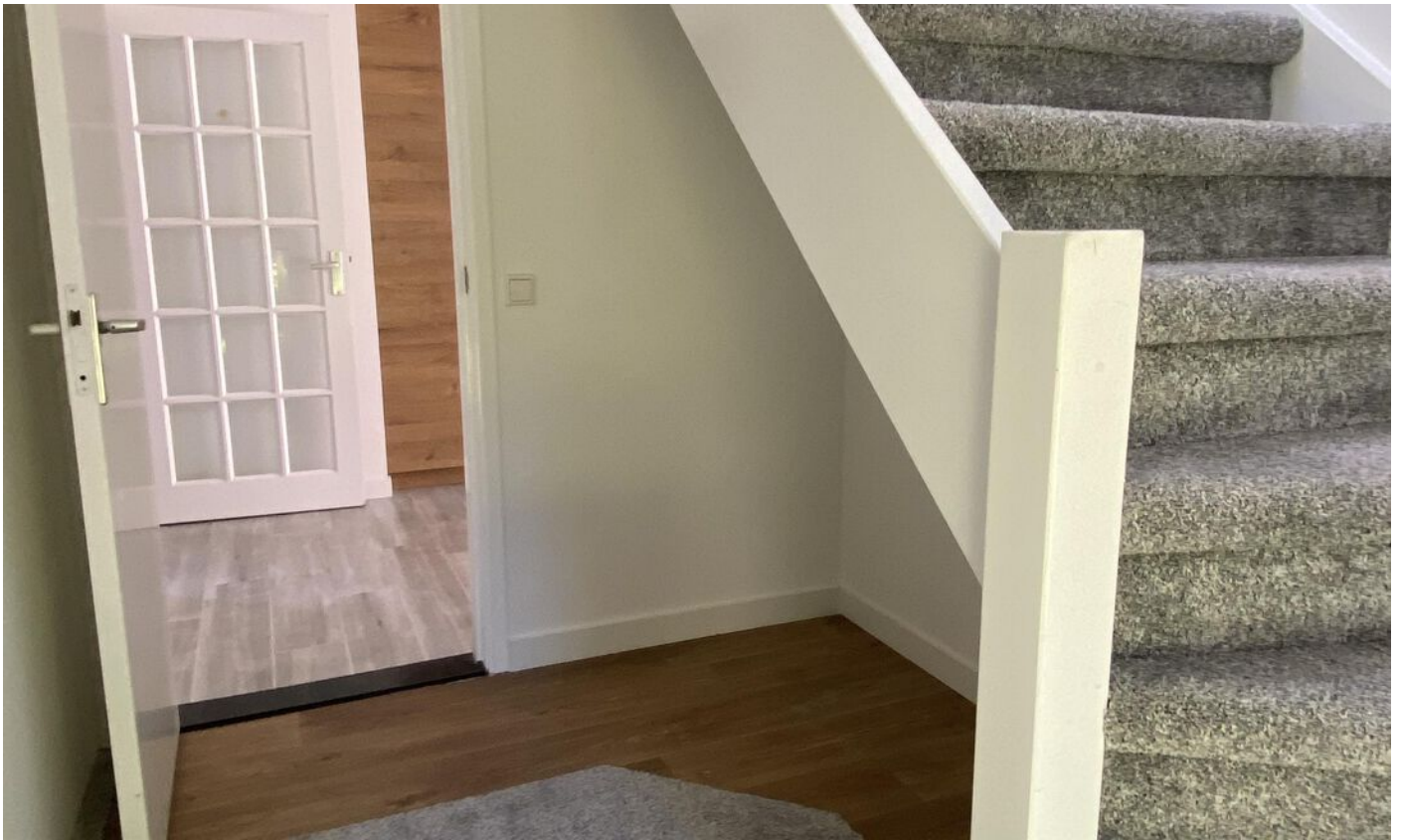




























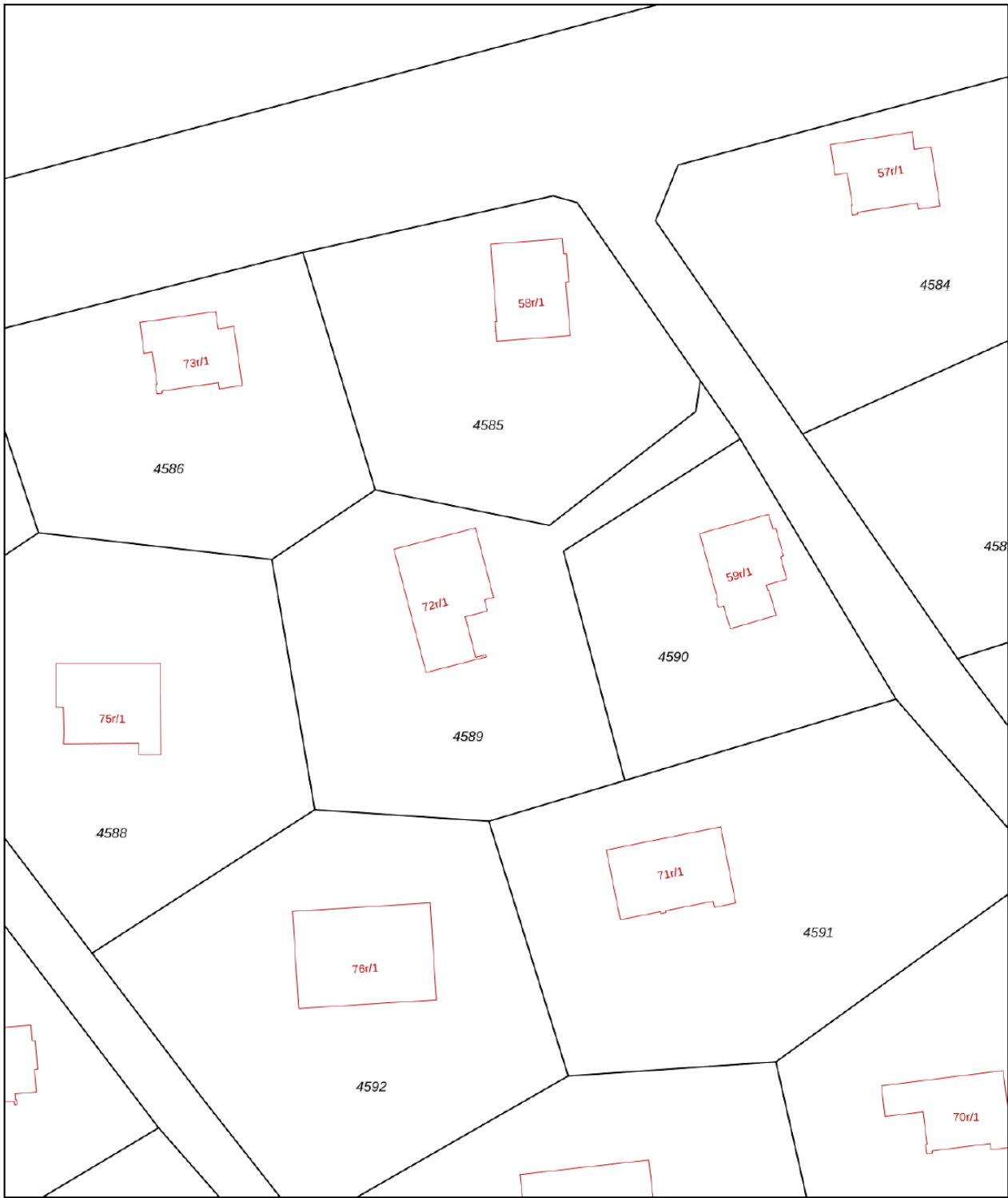













<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maarn Sectie A Perceel 4589</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	R		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	R		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	R		
- losse (hang)lampen			R
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	R		
- gordijnen	R		
- overgordijnen	R		
- vitrages	R		
- rolgordijnen	R		
- lamellen	R		
- jaloezieën	R		
- (losse) horren/rolhorren	R		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	R		
- plavuizen	R		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	R		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	R		
- (gas)fornuis	R		
- afzuigkap	R		
- magnetron	R		
- oven	R		
- combi-oven/combimagnetron	R		
- koelkast	R		

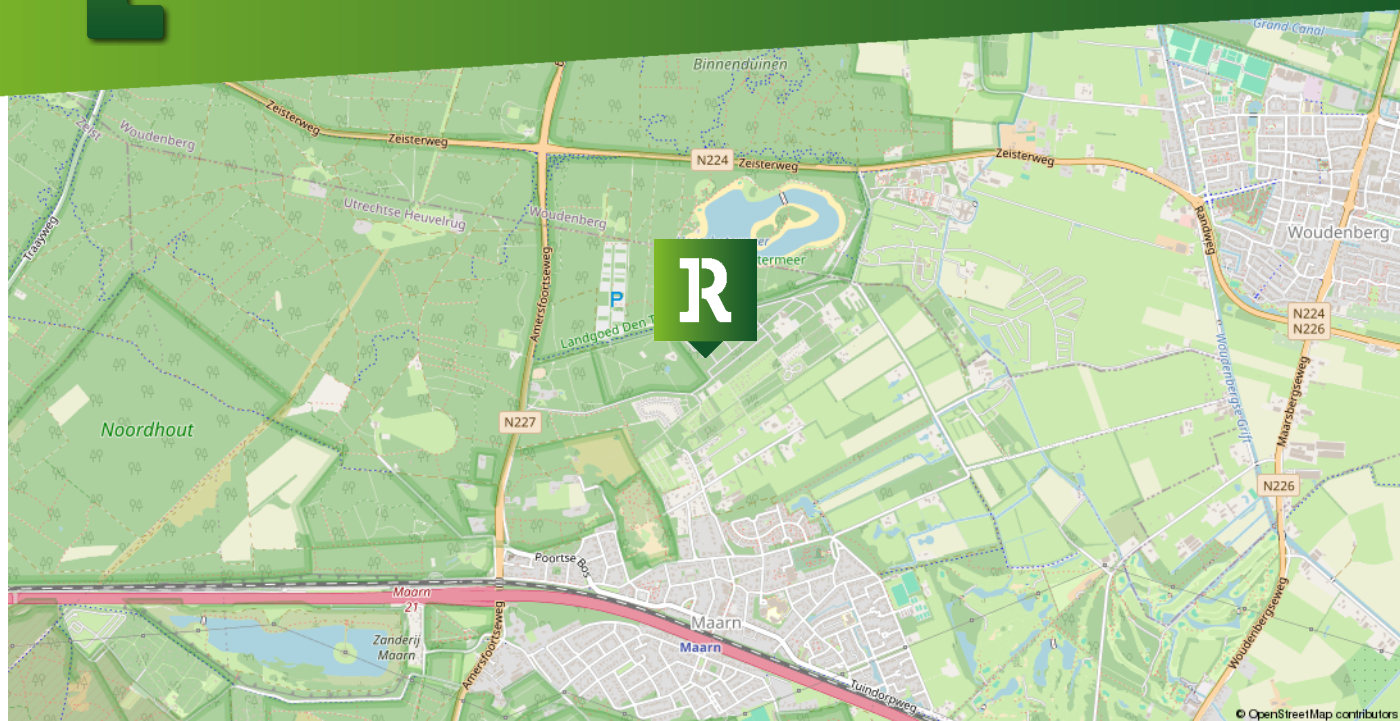
# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	R		
- koel-vriescombinatie	R		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	R		
- toiletrolhouder	R		
- toiletborstel(houder)	R		
- fontein	R		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	R		
- wastafel	R		
- wastafelmeubel	R		
- toiletkast	R		
- toilet	R		
- toiletrolhouder	R		
- toiletborstel(houder)	R		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	R		
(Voordeur)bel	R		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	R		
Rookmelders	R		
(Klok)thermostaat	R		
Screens	R		
Rolluiken	R		
Zonwering buiten	R		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	R		
Zonnepanelen	R		
Warmwatervoorziening, te weten			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	R		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	R		
Beplanting	R		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	R		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging		R	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		R	

# Laan van Laag Kanje 72 r 1



# Over de buurt

Buurtinformatie - Utrechtse Heuvelrug / Maarn - Maarsbergen - Bosgebied



**53%**  
Mannen



**47%**  
Vrouwen



Koop: 76%    Huur: 24%



**1,8 per huishouden**  
Auto's per huishouden

disclaimer: deze informatie komt bij het CBS vandaan.

Gemiddelde woningwaarde

**€ 800.000**

renesmakelaars.nl | 33

# Welkom bij Renes makelaars Utrechtse Heuvelrug

Met deskundige mensen ondersteunen we jou op het gebied van aankoop, verkoop en taxatie van je woning.



De juiste keuze maken op basis van een gedegen, onderbouwd advies. Renes Makelaars biedt die mogelijkheid, door middel van haar bewezen betrouwbare aanpak. Met feiten en cijfers bieden we rust en ruimte. Want waar mensen en huizen telkens weer anders zijn, blijven de feiten áltijd overeind. **We komen graag langs voor gratis en vrijblijvend advies.**

Ons team kent, net als de omgeving waarin we gespecialiseerd zijn, een rijke geschiedenis. Ooit begonnen onder de bezielende leiding van Rien Renes is het kantoor nu in de kundige handen van Arthur Daalmans en zijn team. Door deze overname zijn we uitgebreid en hebben we kantoren in omgeving Amerongen en Doorn. Zo beslaan we een groot gebied in Midden-Nederland en kunnen we proactief zoeken naar kopers en woningen, ook in de gebieden waaraan een koper zelf niet direct zou denken. Vooruitstrevend inzicht, heet dat. **We houden ervan!**

**Renes Makelaars Utrechtse Heuvelrug**  
IJskelderlaan 1, 3941 HS Doorn

#### **Contact**

tel: 0343 44 12 80  
info@renesmakelaars.nl

#### **Openingstijden**

ma t/m vr: 09:00 tot 17:30 uur

# Extra informatie

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Verkoopbrochure

Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld. Wij kunnen ten aanzien van de juistheid ervan echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De informatie is dan ook geheel vrijblijvend.

### Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

### Wanneer in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bieding doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### Verkoopprocedure

Soms zijn er zoveel belangstellenden dat de verkoper kan besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

### Onderzoeksplicht van de koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit dit niet te doen komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers (bijvoorbeeld bij een nalatenschap) niet alles van een woning. In dat geval wordt er een 'niet zelfbewoningsclausule' opgenomen.

### Bouwkundige keuring

De koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling of na het tot stand komen van de overeenkomst.

### Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst.

# Extra informatie

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Ontbindende voorwaarde

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Deze krijgt u als koper niet automatisch. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

### Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst wordt bij een woningleeftijd vanaf 15 jaar een ouderdomsclausule opgenomen. Dit houdt in dat bij de koper bekend is uit welke bouwperiode de woning dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen. Wanneer deze clausule wordt opgenomen, komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

### Clausule eventuele aanwezigheid van asbest

Tot 1994 kon er asbesthoudend materiaal gebruikt worden bij de bouw van woningen/bijgebouwen. Indien de woning voor 1994 gebouwd is zal er een 'eventuele aanwezigheid asbest' clausule opgenomen worden in de koopovereenkomst. Hiermee verklaart een koper dat hij alle aansprakelijkheden en gevolgen aanvaard die uit de eventuele aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest kan voortvloeien.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### Notaris

De koper bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. De verkoper krijgt echter ook enkele kosten door de notaris berekend. Om de verkoper te beschermen tegen onredelijk hoge kosten kunnen wij een aanvullende clausule opnemen in de koopovereenkomst.

### Nutsbedrijven

Een koper dient minimaal 2 weken voor datum transport contact op te nemen met het energiebedrijf van zijn en/of haar keuze om de 'verhuizing' te melden.

# De makelaar als poortwachter

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars (voorheen vooral banken) de rol van 'poortwachter' gegeven.

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen wij dit vast.

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

## MOT

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Zijn er nog vragen? Dan kunt u deze altijd aan ons stellen.



# Interesse

in deze woning?

Neem contact met ons op!

0343-441280

## Wat is mijn huis eigenlijk waard?

### Eerlijk is eerlijk:

het is voor een buitenstaander bijna onmogelijk die vraag te beantwoorden. De waarde van jouw huis wordt bepaald door zoveel meer dan vraag- en aanbod en vierkante meters. Jij kijkt naar je huis en ziet mooie herinneringen, of vervelende mankementen.

### Waarom een waardebeoordeling?

Precies die emotie is de reden waarom je niet zelf de waarde bepaalt. Daar heb je objectieve raad en data voor nodig. Alvorens je overweegt te verkopen, doen wij vrijblijvend een waardebeoordeling van je woning. Zo ben je een stap dichterbij een realistische verkoop.

### Waarom een taxatie?

Die emotie is nog minder belangrijk als je wilt weten wat je woning waard is om je hypotheek over te sluiten. Voor deze zaken vraagt de bank om een officieel taxatierapport. Ook dat verzorgen wij. Het laten opstellen van zo'n rapport is dan misschien niet kosteloos; het kan je wel degelijk geld opleveren! We vertellen graag meer.

**Benieuwd geworden?  
Neem contact op of kom langs. Onze koffie is en blijft gratis.**



IJskelderlaan 1  
3941 HS Doorn



**R** Renes makelaars  
Utrechtse Heuvelrug

Volg je ons al?  

Onderdeel van: Klaassen



Daalmans  
regionmakelaars