



## HAARWEG 3, 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** : 133 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 451 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 550 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1971-1980

**Energie label** : C

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



### Haarweg 3 - Maarsbergen: rust, ruimte en groen

In Maarsbergen staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning, gelegen op de Utrechtse Heuvelrug, dicht bij uitvalswegen. Met circa 133 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, royale leefruimtes, drie slaapkamers en een diepe achtertuin is dit een ideale gezinswoning, maar ook perfect geschikt voor rustzoekers.

Wat direct opvalt is de vrije ligging. De woning ligt ruim terug van de weg, waardoor u geniet van veel privacy en een rustige woonomgeving. Aan de achterzijde bevindt zich een diepe, groene tuin waar vogels volop aanwezig zijn en waar u in alle rust kunt genieten van lange zomeravonden, spelende kinderen of een kop koffie in de ochtendzon.

#### Woning

Via de zijkant van de woning komt u binnen in een ruime en hoge hal met een houten trap. Vanuit hier loopt u door naar de lichte woon- en eetkamer, waar het daglicht via de grote raampartijen rijkelijk naar binnen valt. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is door de praktische L-vorm sfeervol en gezellig in te richten. Terwijl de kinderen buiten spelen, houdt u vanuit de leefruimtes prettig zicht op de tuin. De keuken staat

in open verbinding met de eetkamer, wat zorgt voor een fijne en open leefomgeving voor het hele gezin. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, waar plaats is voor de wasmachine en droger. De bijkeuken geeft tevens directe toegang tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Eén van de slaapkamers beschikt over een balkon op het zuiden, een fijne plek om van de zon te genieten. Daarnaast beschikt de woning over een praktische vliering voor extra bergruimte. De woning is door de jaren heen netjes onderhouden, maar dient op onderdelen gemoderniseerd te worden. Daarmee biedt het huis juist een mooie kans om het geheel geheel naar eigen smaak en woonwensen aan te passen.

#### Tuin

De achtertuin vormt één van de absolute pluspunten van deze woning. De tuin is royaal, groen en biedt veel privacy. Hier is alle ruimte voor meerdere zitplekken, speeltoestellen, moestuinieren of of lange zomeravonden met familie en vrienden. In de tuin staat een vrijstaande garage met volop ruimte voor het opbergen van uw fietsen, tuin(gereedschap), kinderspeelgoed, of uw



barbecue-benodigdheden.

### **Maarsbergen**

Maarsbergen is geliefd vanwege de combinatie van rust, natuur en uitstekende bereikbaarheid. Vanuit de woning wandelt of fietst u zo de omliggende bossen of heidevelden in langs historische landgoederen. Voor mountainbikeliefhebbers zijn er meerdere trails in de directe omgeving en voor golf liefhebbers is Golfclub Anderstein dichtbij gelegen. De Utrechtse Heuvelrug ligt praktisch om de hoek en biedt volop mogelijkheden voor recreatie, sport en ontspanning.

Het dorp heeft een hechte, vriendelijke gemeenschap en beschikt over een basisschool en een middelbare school. Voor winkels en andere voorzieningen kun je terecht in omliggende plaatsen zoals Maarn, Woudenberg en Veenendaal. Binnen circa 20 minuten rijdt u naar Utrecht, in ongeveer 25 minuten naar Ede en Amsterdam bereikt u in ongeveer 50 minuten. Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen en station Maarn woont u hier heerlijk rustig, zonder afstand te doen van bereikbaarheid.

### **Bijzonderheden**

- Ruime twee-onder-een-kapwoning op groene locatie;
- Gelegen aan rustige weg met veel privacy;
- Drie slaapkamers en vliering;
- Mogelijkheid om van de zolder een volwaardige verdieping te maken;
- Woonoppervlakte: ca. 133 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte: ca. 451m<sup>2</sup>;
- Energielabel: C (relatief makkelijk te verbeteren);
- Funderingsrisico: Geen verhoogd risico;
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing;
- Ouderdomsclausule van toepassing.

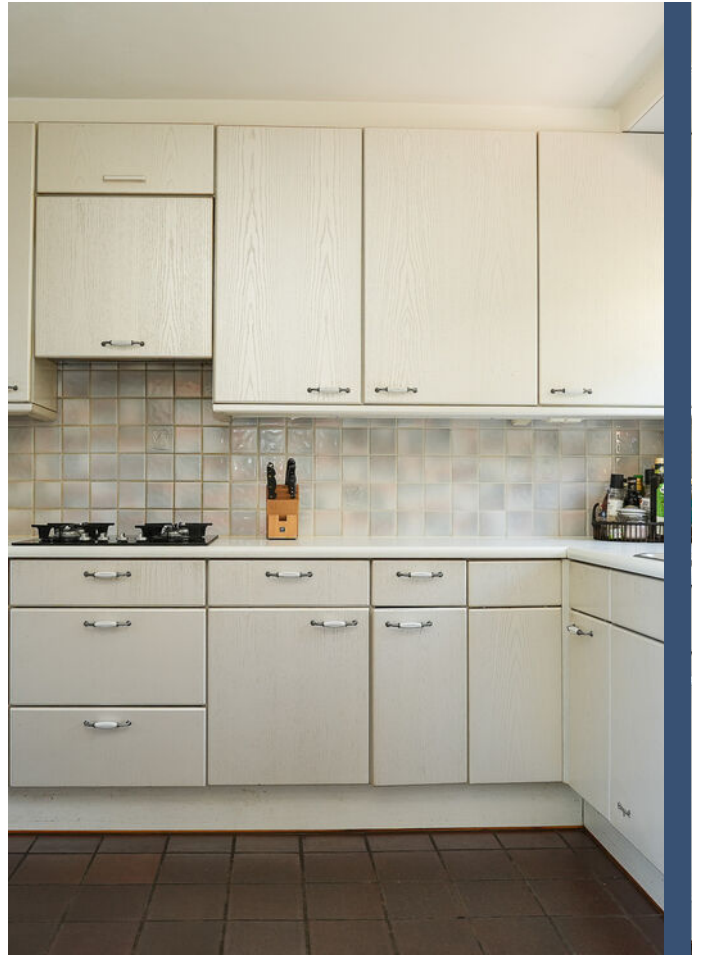
**Haarweg 3, een plek waar kinderen vrij kunnen spelen, vogels de achtergrondmuziek vormen en u iedere dag thuiskomt in het groen.**

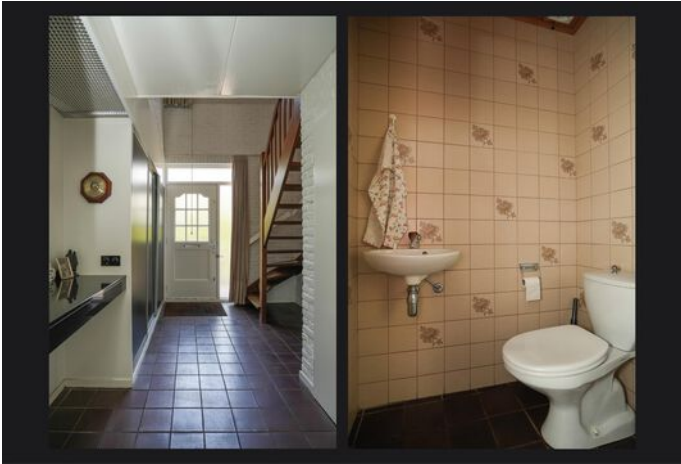
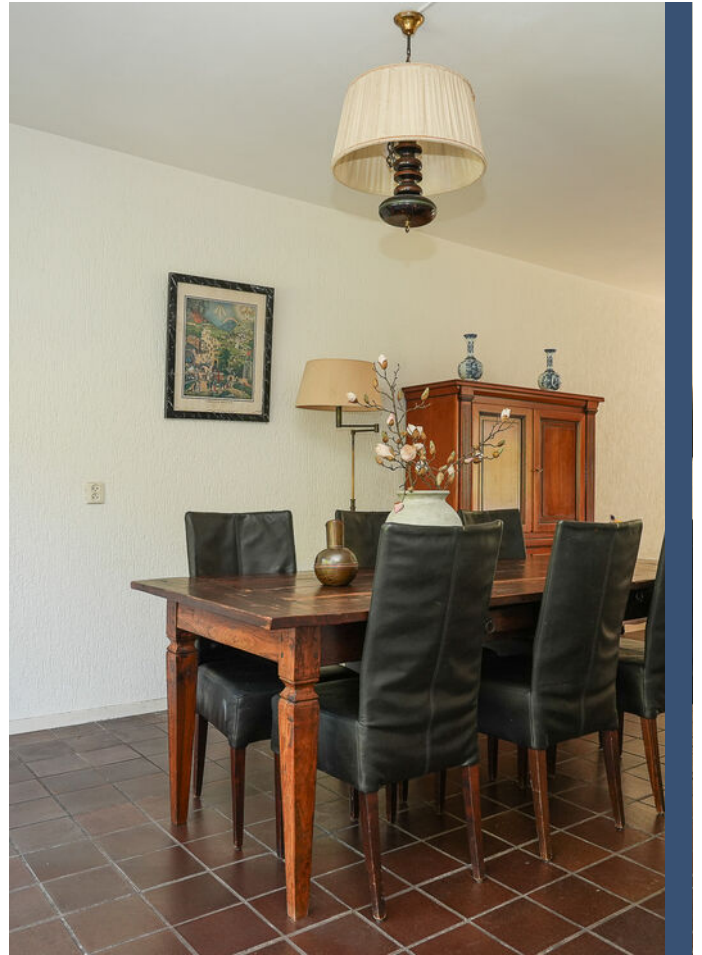
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



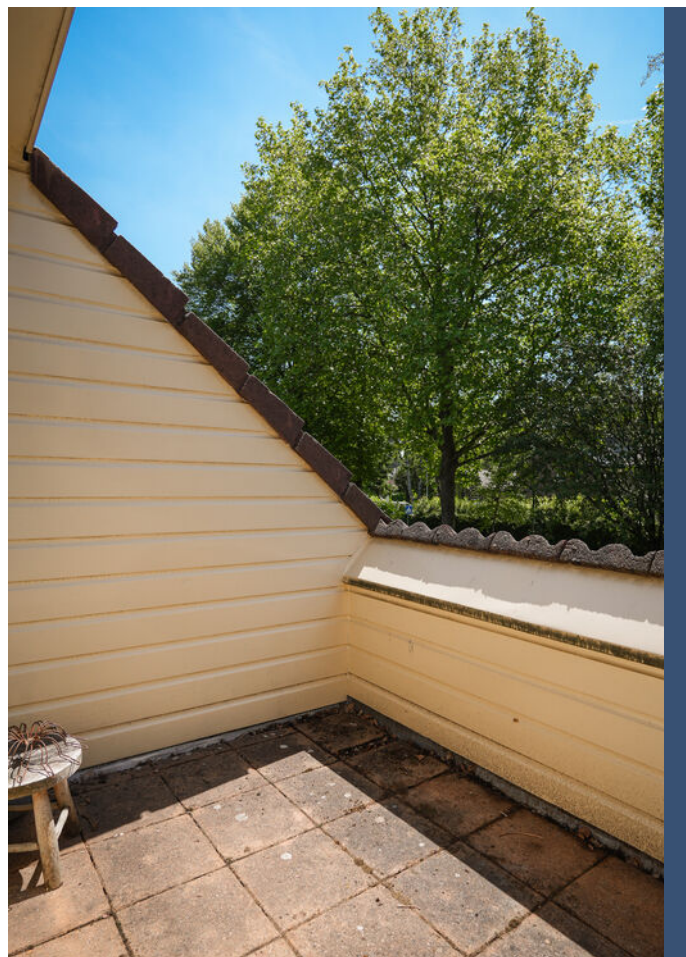


Haarweg 3, Maarsbergen



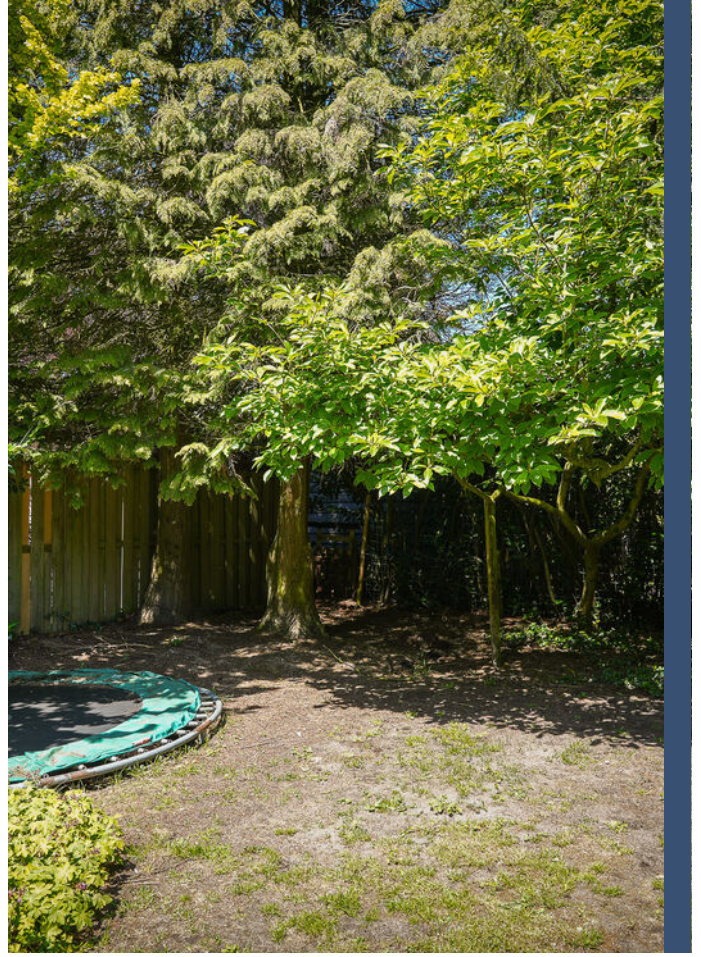


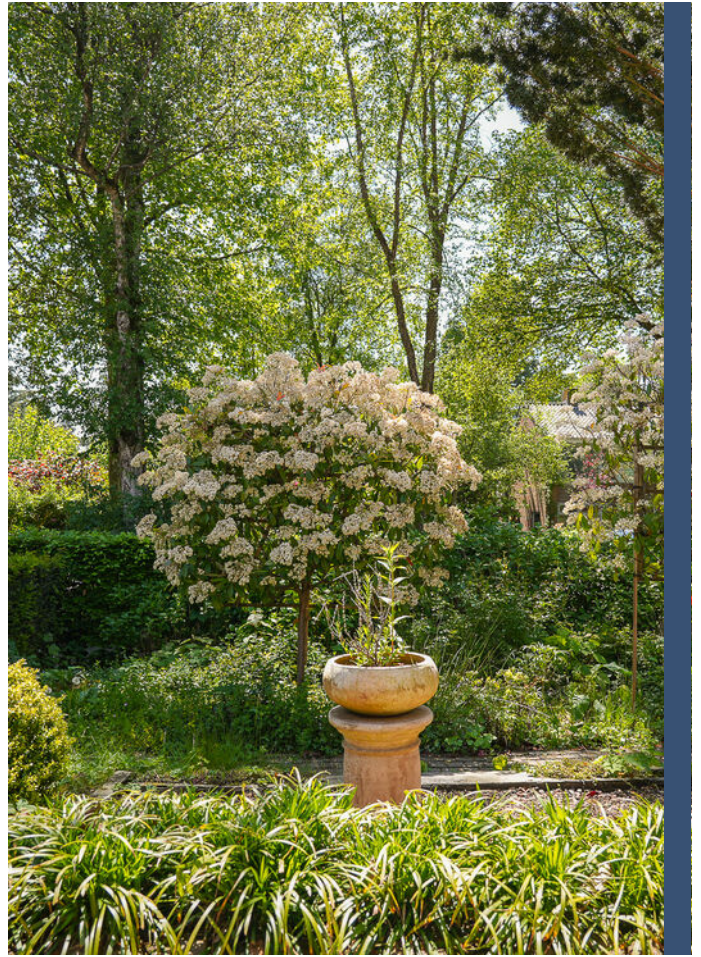
Haarweg 3, Maarsbergen



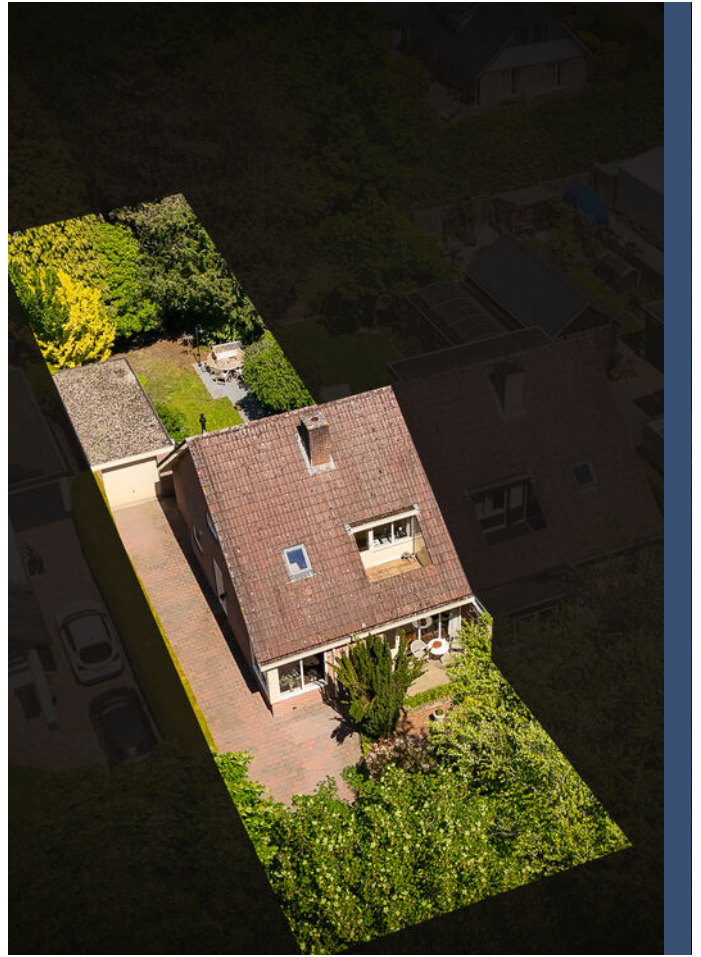


Haarweg 3, Maarsbergen

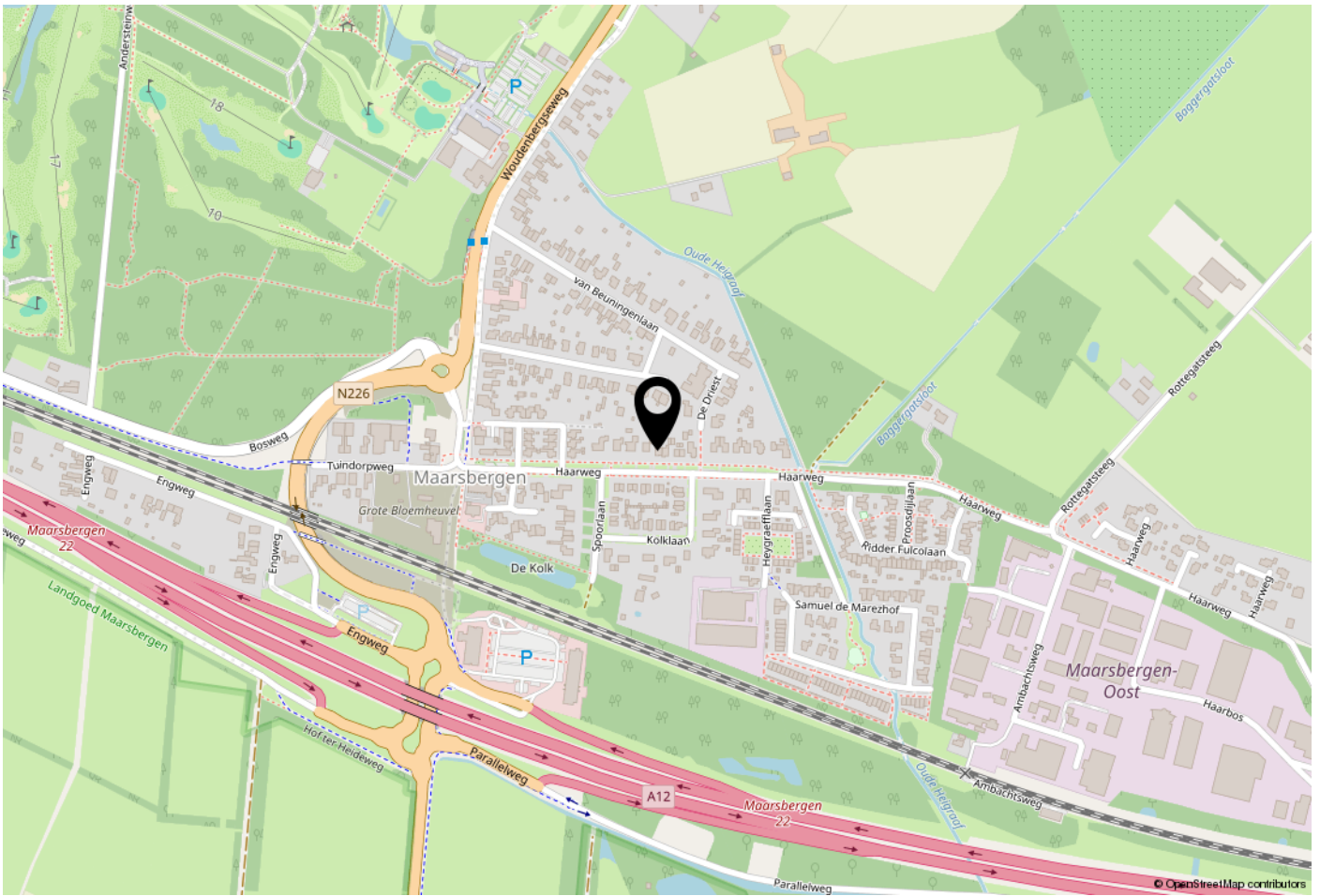




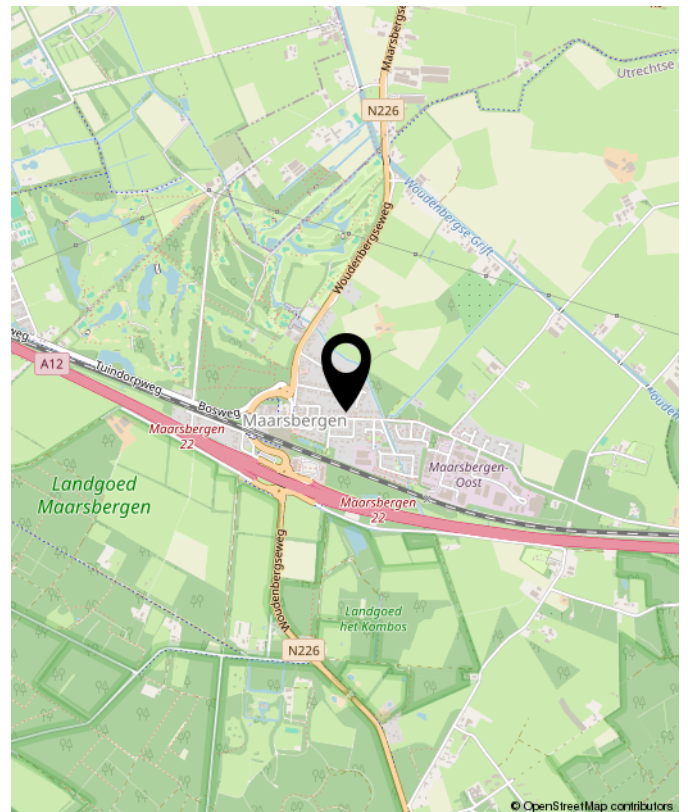
Haarweg 3, Maarsbergen



## LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?



Haarweg 3, Maarsbergen



## WONEN IN Maarsbergen

Maarsbergen is een prachtige woonomgeving waar rust, natuur en een centrale ligging samenkomen. Gelegen aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, biedt het dorp volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven.

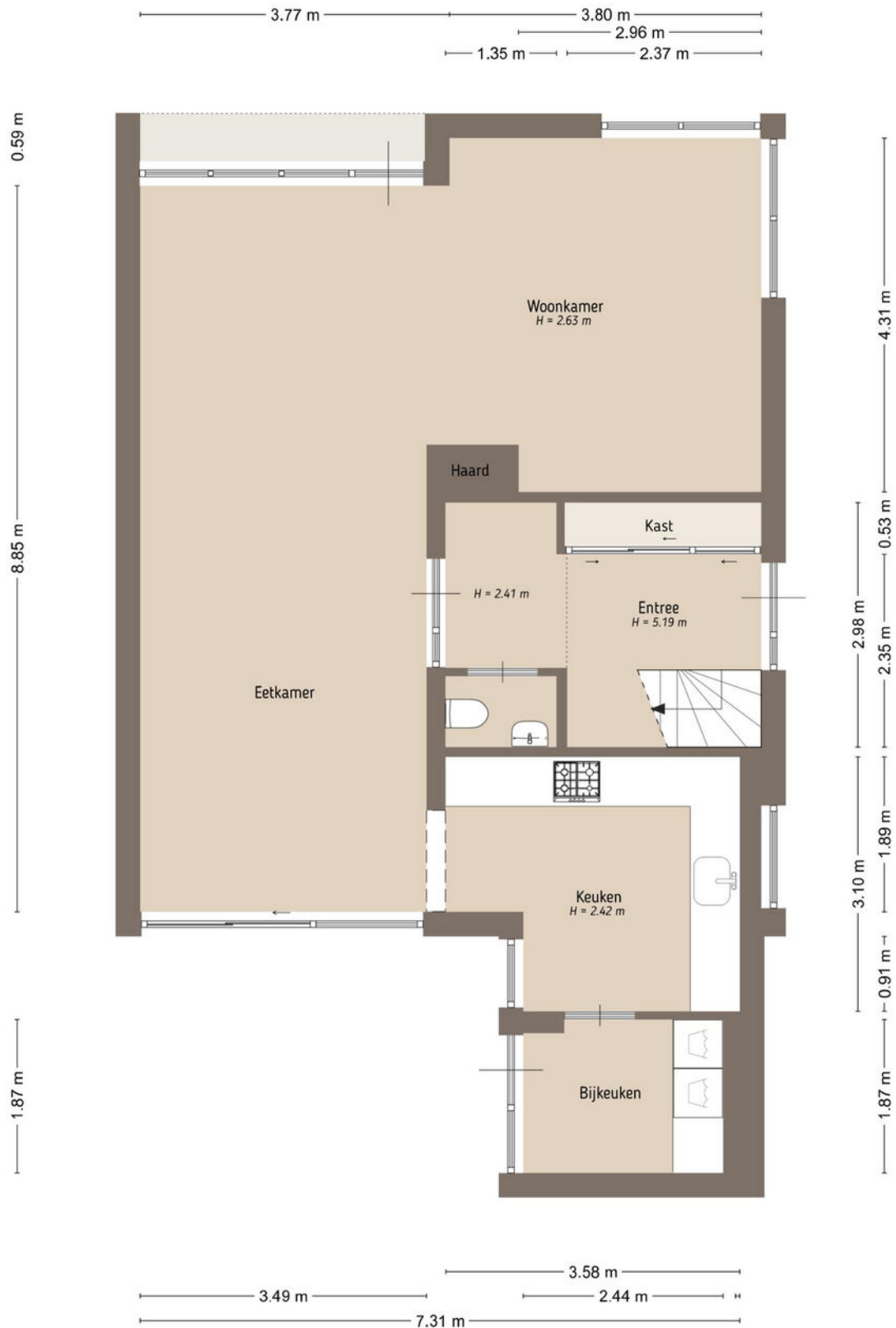
Ondanks de kleinschaligheid heeft Maarsbergen diverse voorzieningen, zoals een basisschool, sportfaciliteiten en een actief verenigingsleven. Voor uitgebreide voorzieningen zijn de nabijgelegen plaatsen zoals Woudenberg, Doorn en Veenendaal eenvoudig bereikbaar.

Dankzij de ligging aan de A12 en de nabijheid van een treinstation in Maarn is Maarsbergen goed verbonden met steden als Utrecht en Arnhem. Daarnaast is het bekend om Landgoed Maarsbergen, een historisch kasteel met prachtige tuinen en bossen.



# 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

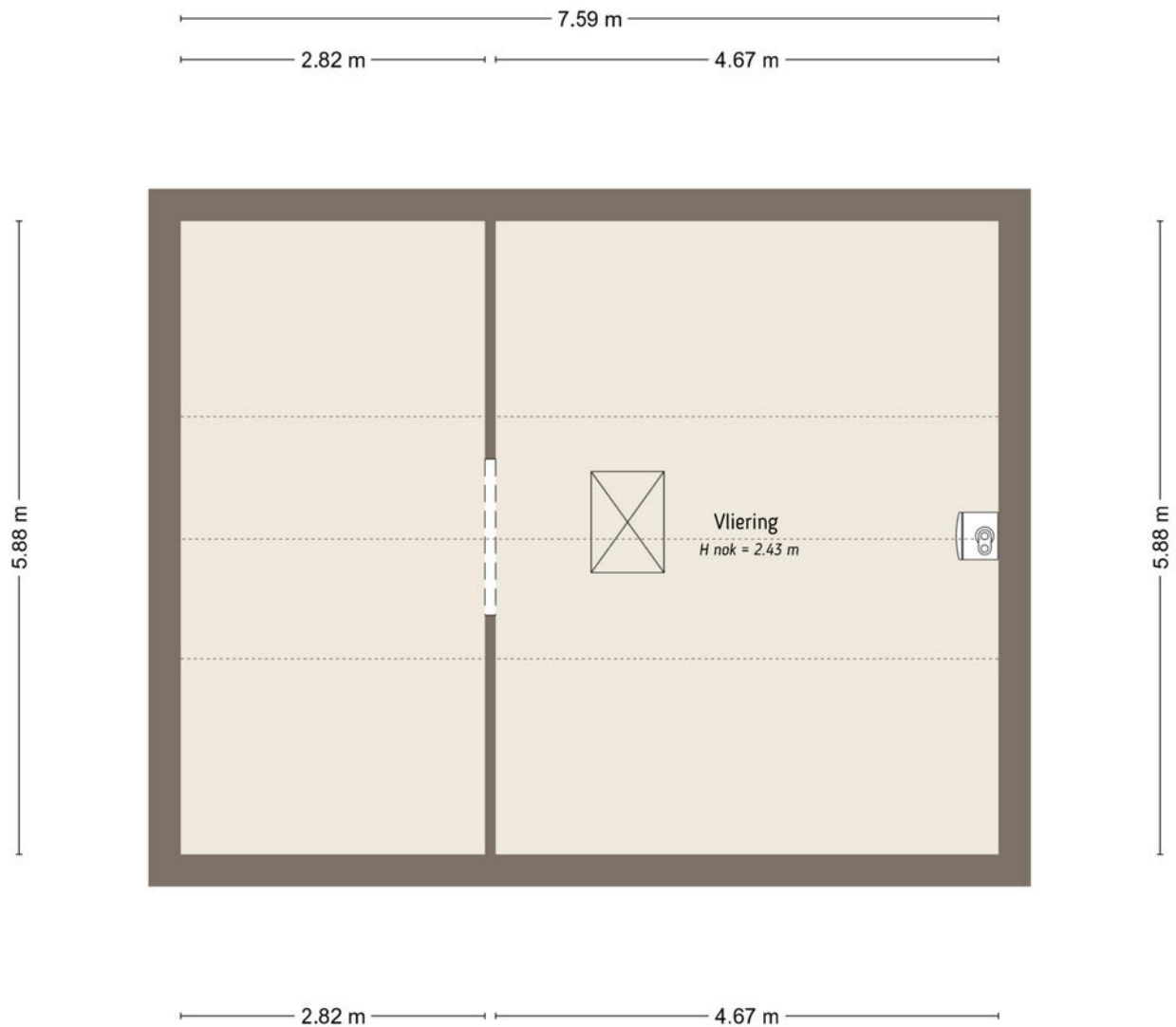
# PLATTEGROND



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

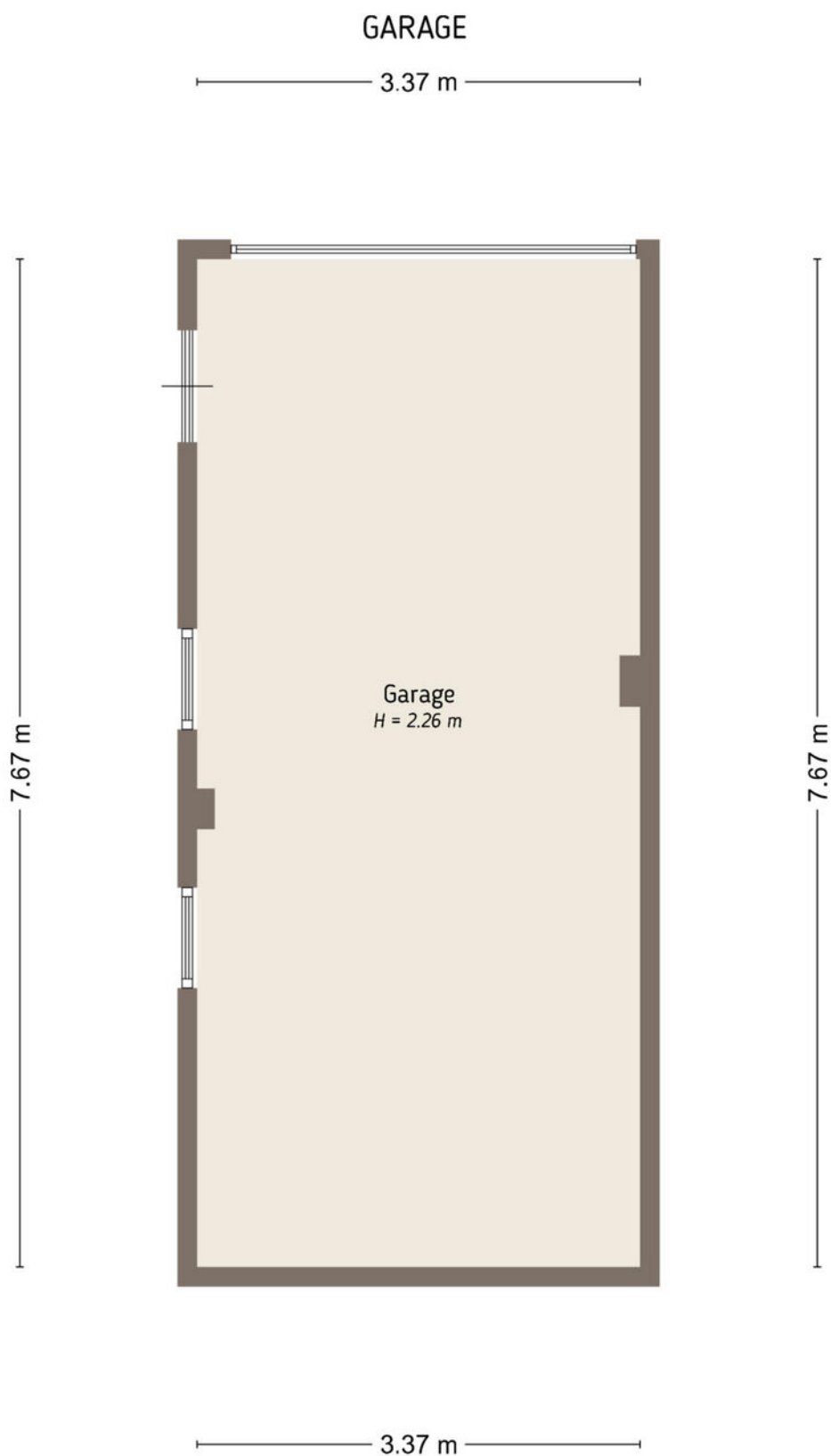
# PLATTEGROND

## VLIERING



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

## SITUATIE



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



## 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