



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## MAARSBERGEN, SCHERPENZEELSEWEG 1

Royale bouwkaavel van 3.500 m<sup>2</sup> in het buitengebied

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)

# MAARSBERGEN

Aan de Scherpenzeelseweg in Maarsbergen wordt één bijzonder ruime bouwkaavel aangeboden, gelegen in een open en groen landschap aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Met een perceeloppervlakte van circa 3.500 m<sup>2</sup> biedt deze kavel een zeldzame mogelijkheid voor wie landelijk wil wonen met vrijheid, ruimte en privacy.

De kavel is gelegen in het buitengebied, in een omgeving die wordt gekenmerkt door weilanden, houtwallen en verspreid liggende erven. Hier woont u rustig en groen, terwijl plaatsen als Maarn, Woudenberg en de aansluiting op de A12 goed bereikbaar zijn. Een locatie die het landelijke wonen combineert met een praktische bereikbaarheid.

De omvang van het perceel maakt het mogelijk een vrijstaande woning te realiseren met een royaal erf en bijpassende bijgebouwen, passend binnen het karakter van de omgeving. U heeft de vrijheid om, binnen de kaders van het bestemmingsplan, uw eigen woonwensen te vertalen naar een passend ontwerp.

PERCEELOPPERVLAKTE: 3.500 m<sup>2</sup>

VRAAGPRIJS: € 645.000,- v.o.n.



# OMSCHRIJVING

Conform het opgestelde beeldkwaliteitsplan wordt de woning uitgevoerd als een enkelvoudig, stevig schuurvolume in naturel of zwart hout, gedekt met riet of grijze pannen, met een lage goot en een zadeldak. Grote gevelopeningen op de begane grond en ondergeschikte openingen op de verdieping geven het geheel een rustige, eigentijdse uitstraling, zonder dakkapellen of schoorstenen. Het volume gaat op in nieuw aan te planten bos en richt zijn privétuin naar de achterzijde, afgekeerd van de weg.

Bijzonderheden woning:

- Per bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd;
- De maximale inhoud van de woning bedraagt maximaal 800 m<sup>3</sup>;
- De maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Bijzonderheden bijgebouwen:

- De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 70 m<sup>2</sup>;
- Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn van de woning;
- De maximale goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 3 meter;
- De maximale bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 5 meter;
- Bijgebouwen dienen qua vormgeving en materiaalgebruik passend te zijn binnen het landelijke karakter van het perceel.



## BESTEMMINGSPLAN

Voor nadere regels en specificaties verwijzen wij u naar het bestemmingsplan: “buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen”

# BIJZONDERHEDEN

- Geen architect- of aannemersverplichting;
- Het toekomstige bouwplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de bevoegde instanties, conform het geldende bestemmingsplan;
- Kopers dienen zelf, in overleg met eigen architect en gemeente, de bouwmogelijkheden en vergunningen te onderzoeken;
- Nutsvoorzieningen dienen door koper(s) zelf te worden aangevraagd en aangelegd;
- De kavel wordt bouwrijp geleverd;
- Eventuele inrichting van het terrein, erf en ontsluiting is voor rekening en verantwoordelijkheid van koper(s);
- Naast de bouwkaavel bestaat de mogelijkheid om separaat circa 6.600 m<sup>2</sup> agrarische grond, gelegen achter de bouwkaavel, bij te kopen.

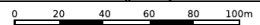
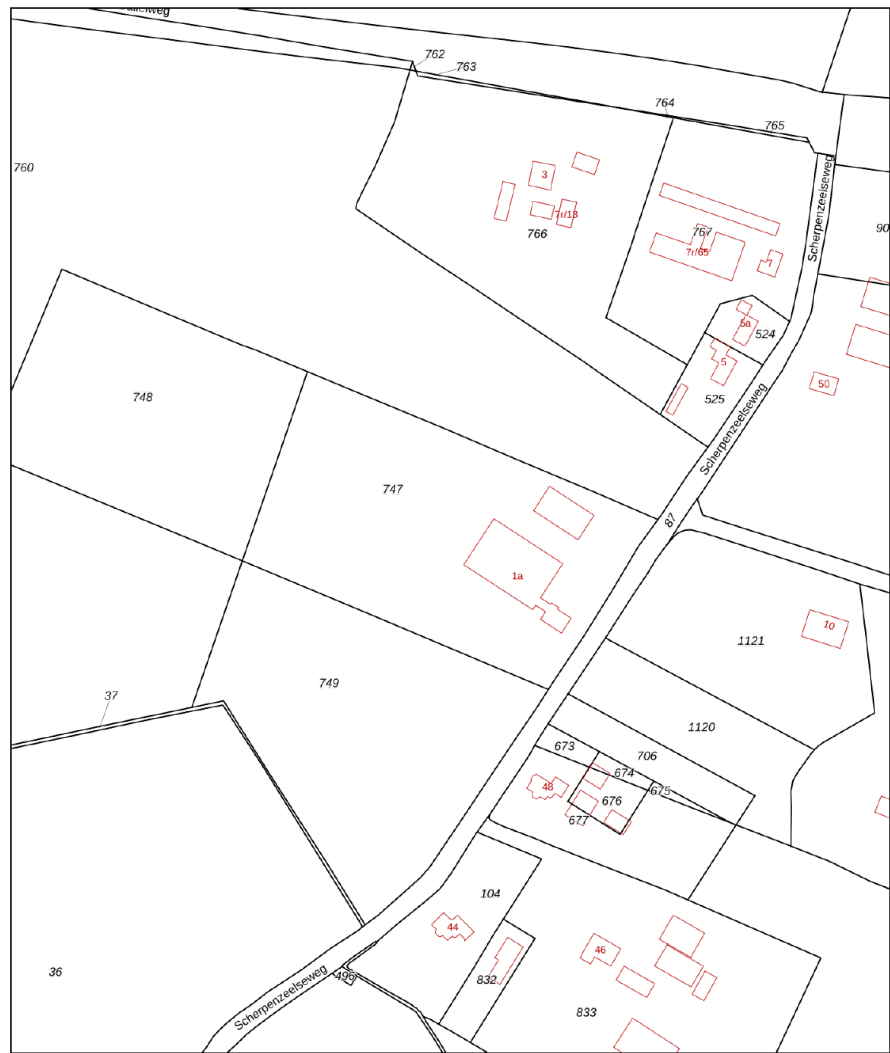
# SITUATIETEKENING




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zeist



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Maarn</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 747</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2025  
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.

# VOORWAARDEN

## **INFORMATIEPLICHT**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## **ONDERZOEKSPLICHT**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **FINANCIERING/HYPOTHEEK**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## **NA DE BEZICHTIGING**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

# VOORWAARDEN

## **ONDERHANDELEN**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

## **KOOPOVEREENKOMST**

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*



# CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

## **DRIEKLOMP ZEIST**

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ [zeist@drieklomp.nl](mailto:zeist@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)