



Samuel de Marezhof 47

3953 CH Maarsbergen | € 495.000 k.k.

Kenmerken

-  94 m²
-  195 m²
-  3 Slaapkamers
-  Maarn

Welkom in uw nieuwe thuis

☎ 033 286 44 11
✉ woudenberg@molenbeek.nl

molenbeek.nl





Uw contactpersonen



Sam van den Berg
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 54 26 37 13
✉ vandenbergmolenbeek.nl



Marcel Donker
Makelaar en Taxateur o.z. RM
RT (partner)

☎ 06 21 56 58 08
✉ mdonker@molenbeek.nl

“ Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis. ”



Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Uw hypotheek
- Maarsbergen & omgeving
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Moderne hoekwoning met een gunstige ligging, sfeervolle afwerking, diepe achtertuin op het zuiden en een energielabel A++++. De huidige eigenaar heeft de woning uitstekend afgewerkt en het geheel goed onderhouden. Wat direct opvalt is de praktische indeling met drie ruime slaapkamers en veel bergruimte.

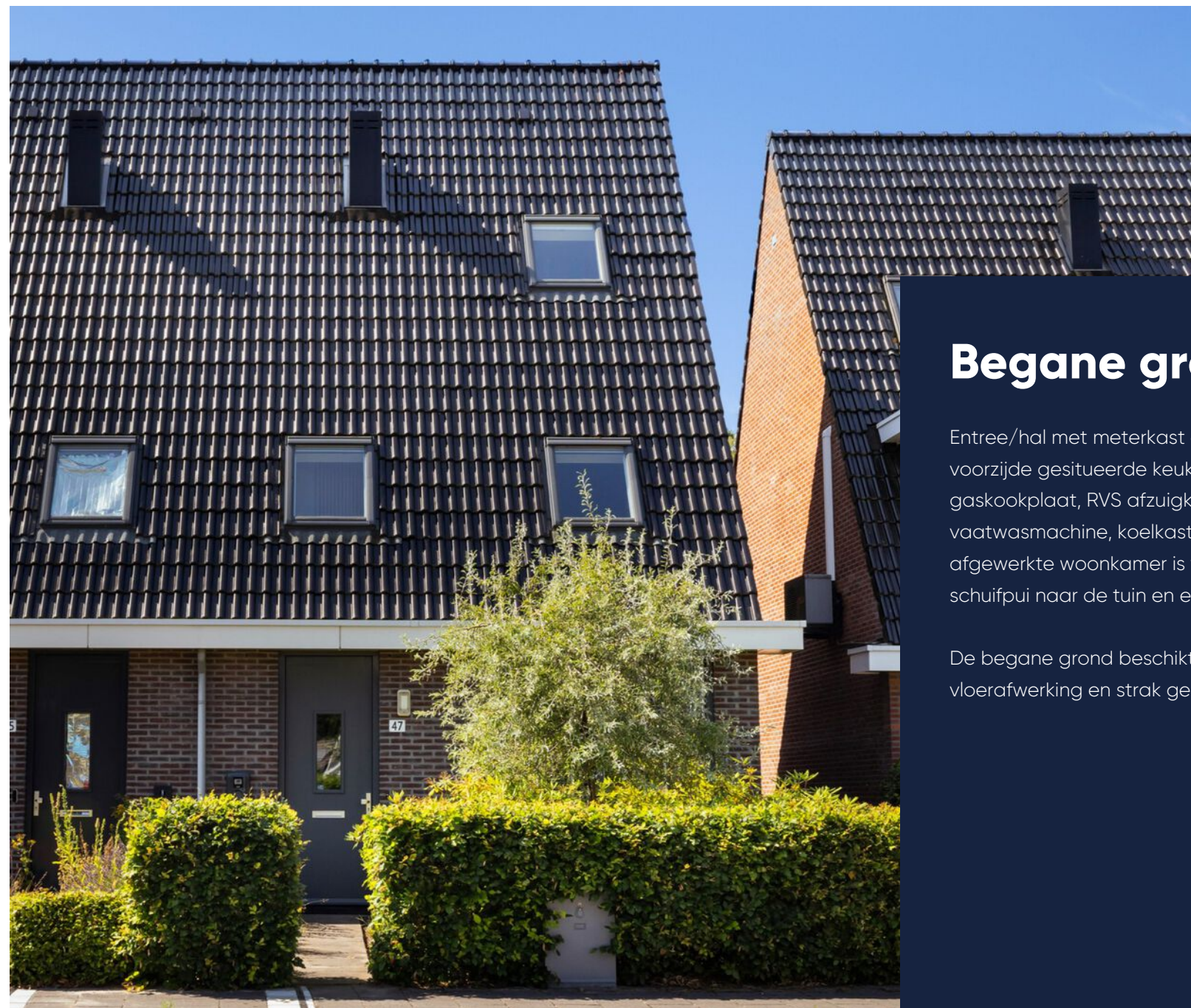
Omdat dit huis in 2014 is gerealiseerd heeft het veel aantrekkelijke kenmerken zoals hoge plafonds, comfortabele trapopgangen en het gunstige energielabel met de daarbij behorende lage stookkosten. Daarbij beschikt de woning over vloerverwarming op alle woonlagen, een hybride warmtepomp, een 3-fase aansluiting en zijn er 15 zonnepanelen aanwezig.

De Samuel de Marezhof is een leuke, kleinschalige nieuwbouwwijk met een gezellige atmosfeer. Maarsbergen is een centraal gelegen dorp omgeven door de prachtige natuur van de Utrechtse Heuvelrug en heeft tegelijkertijd een fantastische bereikbaarheid.



Specificaties

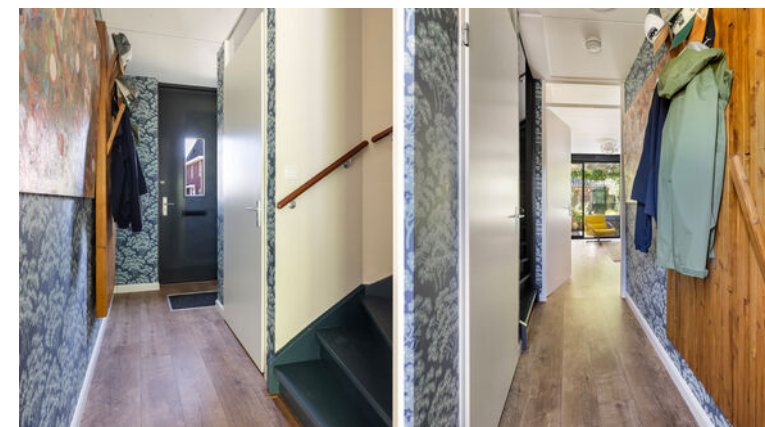
Vraagprijs:	€ 495.000,- k.k.	Aantal kamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	2014	Aantal woonlagen:	4
Woonoppervlakte:	94 m²	Tuinligging:	zuid
Perceeloppervlakte:	195 m²	Energielabel:	A++++
Inhoud:	360 m³		



Begane grond

Entree/hal met meterkast en nette toiletruimte; aan de voorzijde gesitueerde keuken voorzien van een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi magnetron, vaatwasmachine, koelkast en vriezer; de fraai afgewerkte woonkamer is voorzien van een brede schuifpui naar de tuin en een praktische trapkast.

De begane grond beschikt over vloerverwarming, PVC vloerafwerking en strak gestucte wanden.







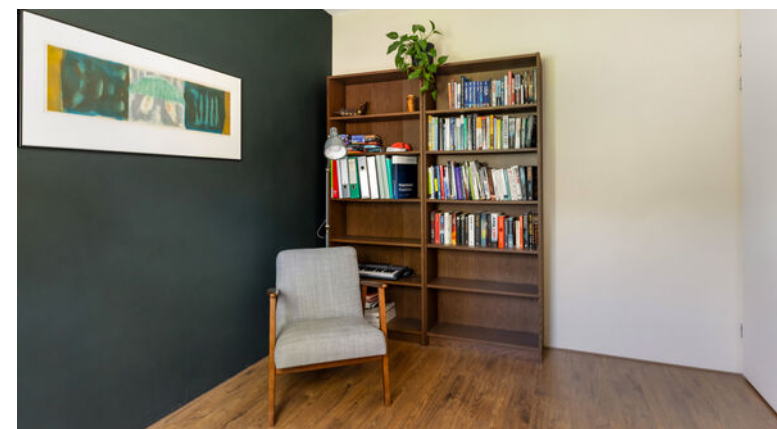
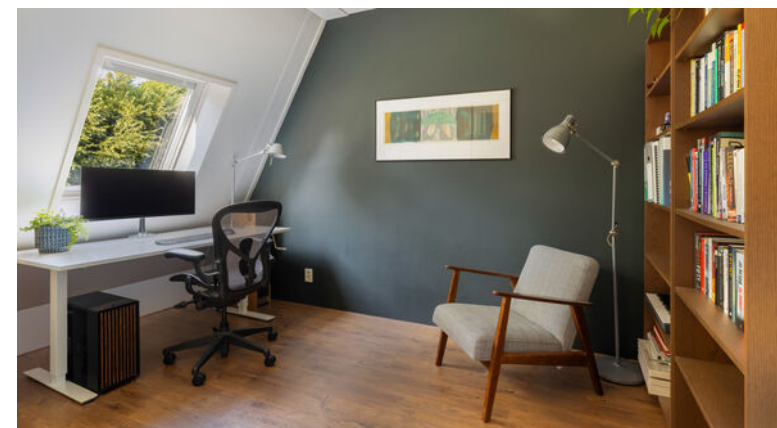
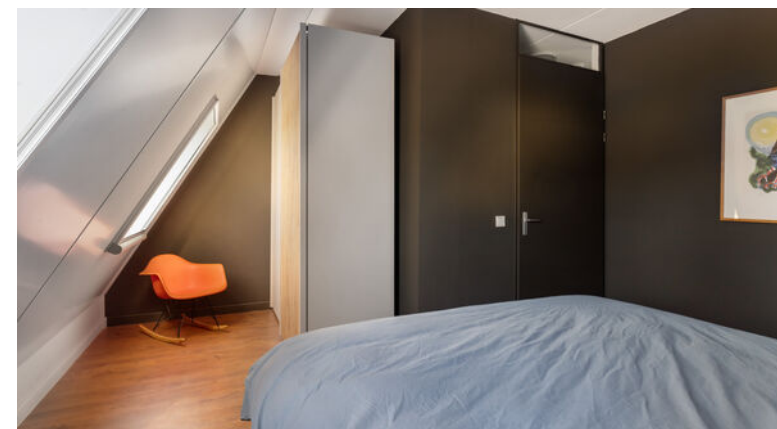
Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee slaapkamers en een badkamer; de hoofdslaapkamer van 13 m² is aan de voorzijde gelegen, heeft 2 grote dakramen en een leuke hoek voor kledingkasten; de tweede slaapkamer is 10 m² groot en eveneens voorzien van een dakraam; de frisse badkamer heeft een groot dakraam, is geheel betegeld en uitgevoerd met een inloopdouche, toilet en wastafel.

Ook deze verdieping heeft geheel vloerverwarming, een keurige laminaatvloer en strak afgewerkte wanden.



Hoofdslaapkamer!





Tweede verdieping

Een vaste trapopgang geeft toegang tot de zolderverdieping. Op de overloop is een handige stook-/wasruimte gesitueerd met opstelling cv-ketel en warmtepomp, aansluitingen wasapparatuur en omvormer voor de zonnepanelen; de derde slaapkamer is 11 m² groot en beschikt over een luik naar een praktische vliering met veel bergruimte.

Ook de tweede verdieping heeft vloerverwarming, er ligt dezelfde laminaatvloer en ook de wanden zijn glad afgewerkt.



Ruime slaapkamer!

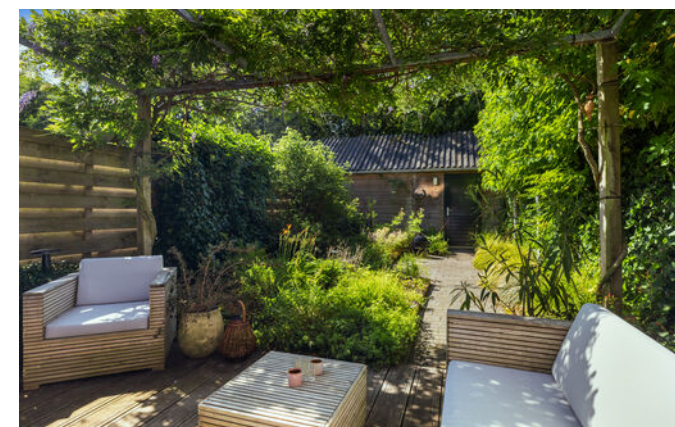


De tuin

De woning beschikt over een fraai aangelegde, circa 11 meter diepe achtertuin op het zuiden die dankzij de beplanting en de ligging relatief veel privacy biedt. De tuin is aangelegd met een ruim terras met zonwering tegen de achtergevel; achterin de tuin staat een grote houten berging van 9 m over de gehele breedte met elektra aansluiting en deur naar het achterpad.



Achtertuin op het zuiden!



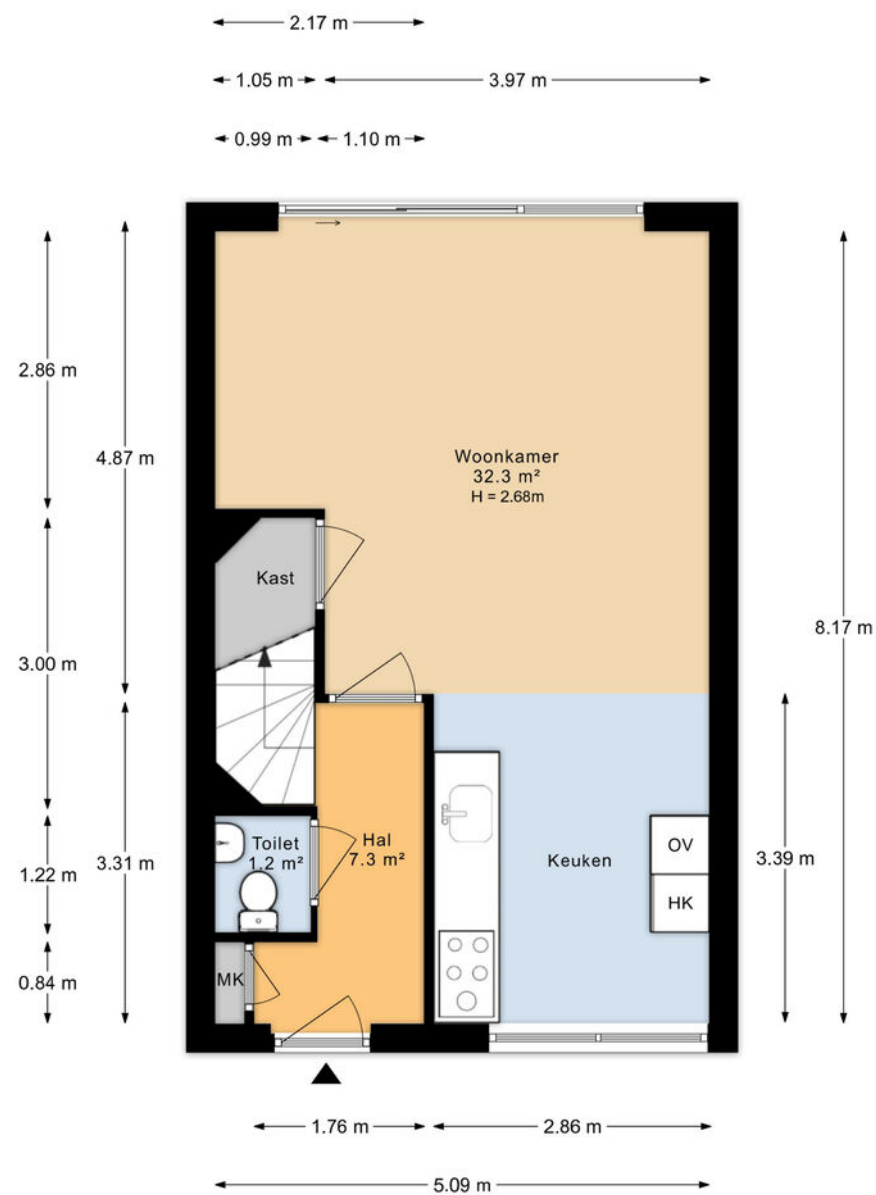
Bijzonderheden

- bouwjaar 2014, perceeloppervlakte 195 m²;
- woonoppervlakte 94 m², externe bergruimte 9 m², inhoud 360 m³;
- verwarming en warmwater via Hybride warmtepomp(Quatt, 2025)/cv-ketel(Intergas, 2015);
- gehele woning voorzien van vloerverwarming;
- woning volledig geïsoleerd;
- energielabel A++++;
- 15 zonnepanelen. (4 in 2015, 11 in 2023);
- laadpalen aanwezig in de straat.



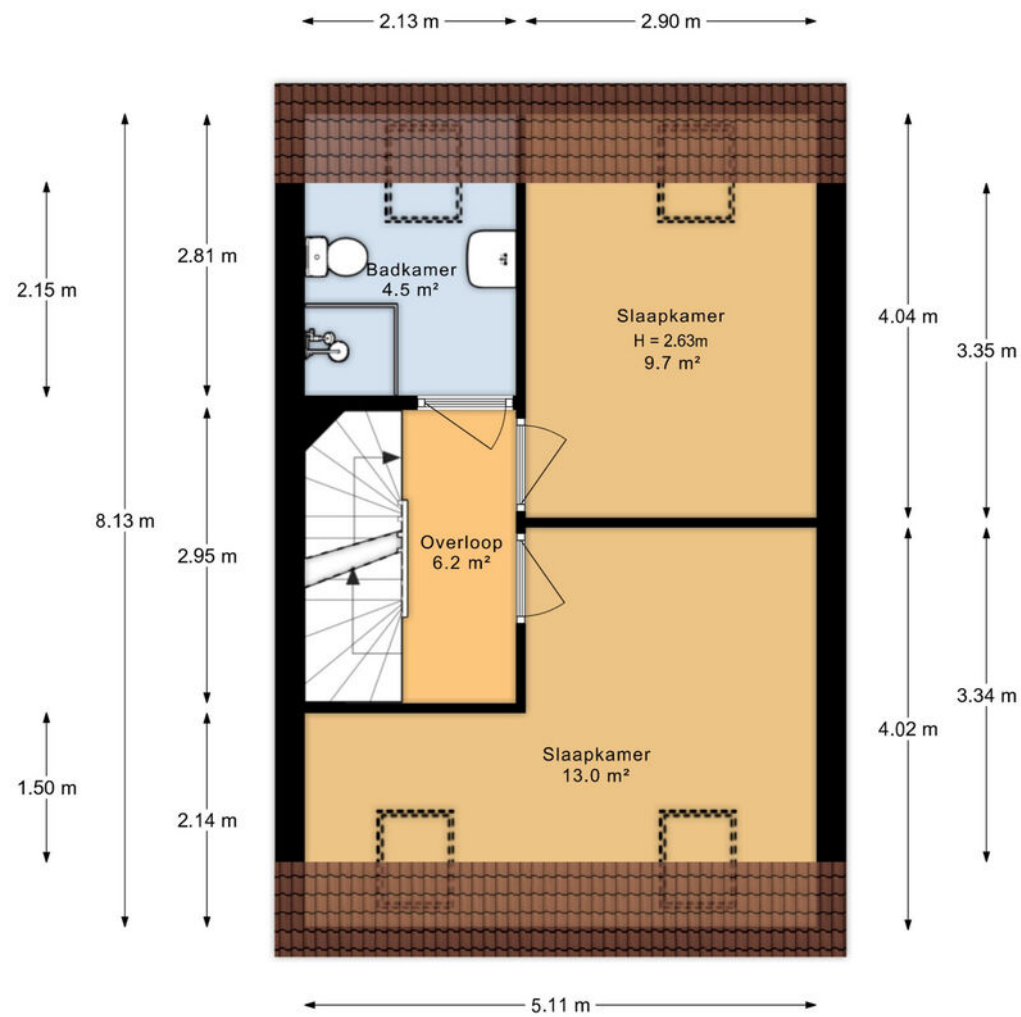
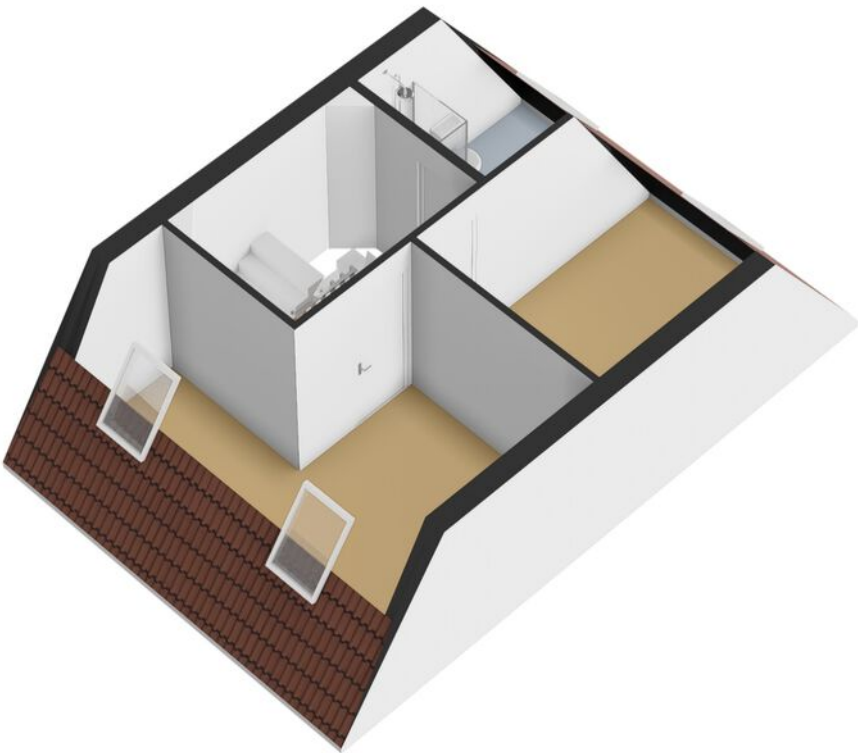
Plattegrond

Begane grond



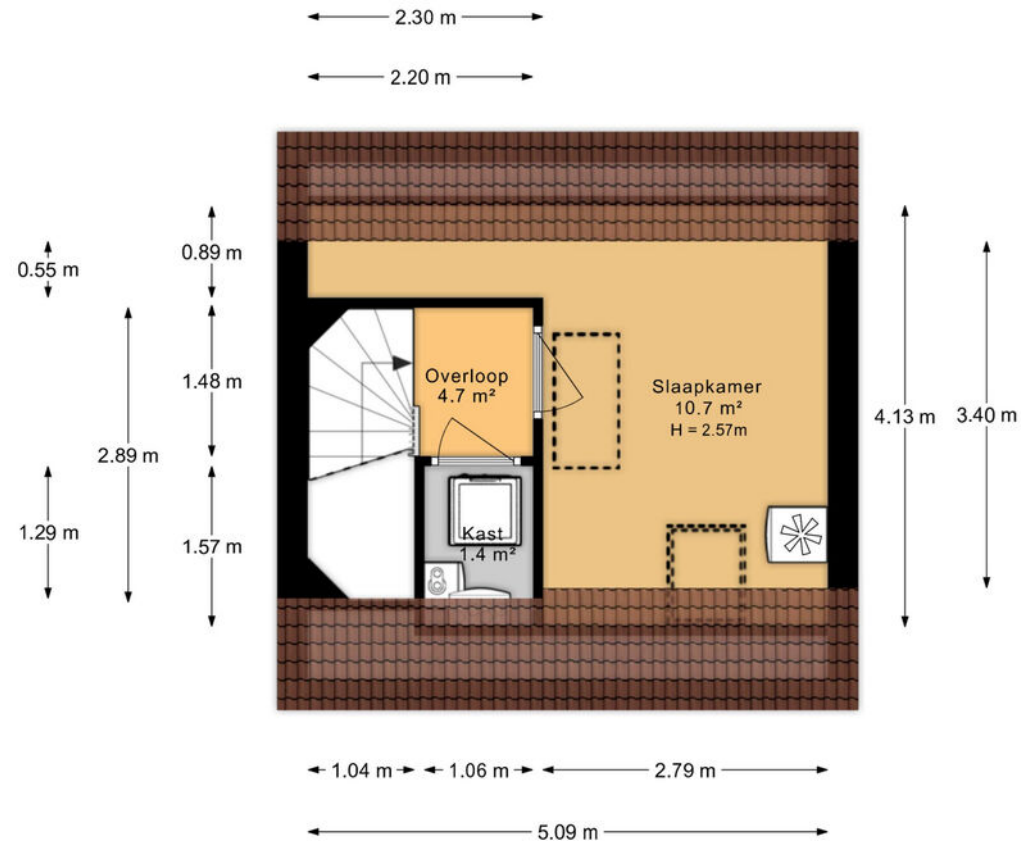
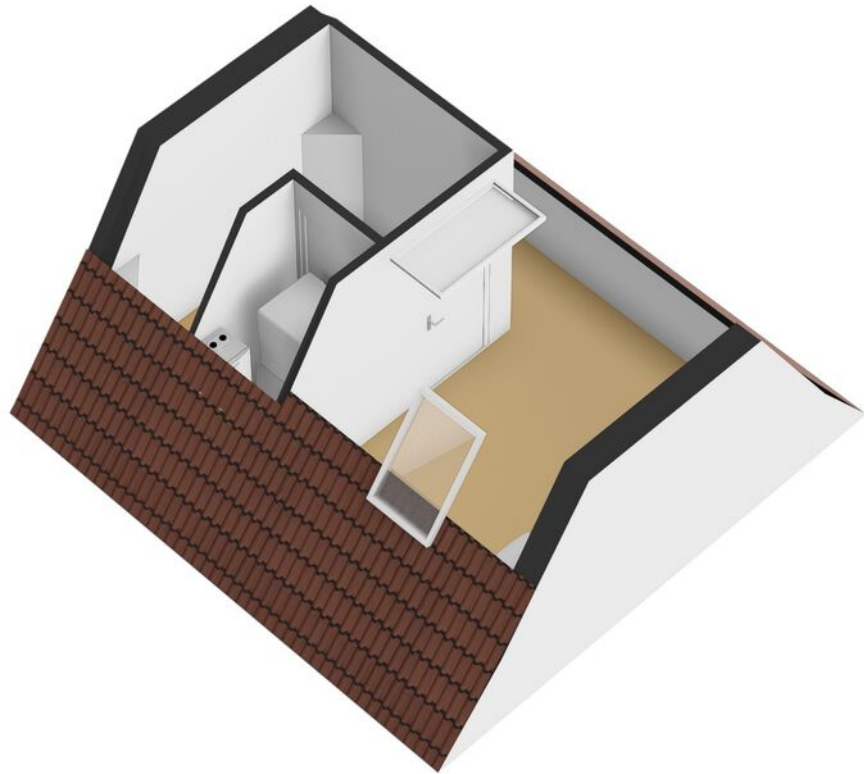
Plattegrond

Eerste verdieping



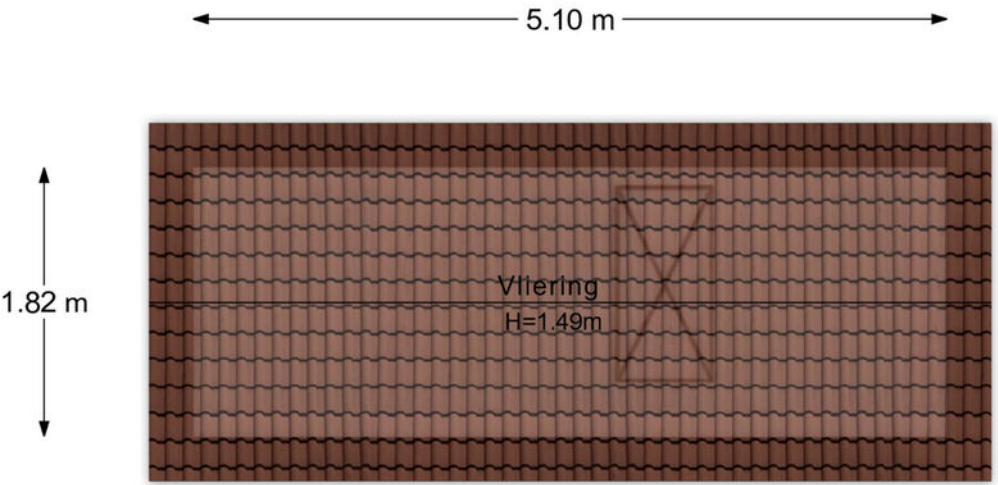
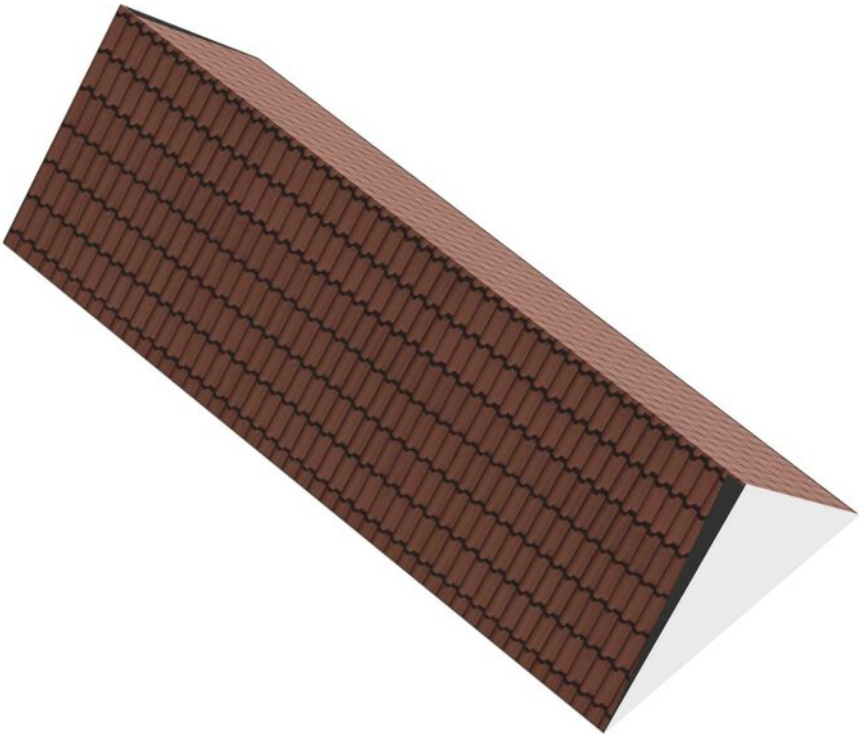
Plattegrond

Tweede verdieping



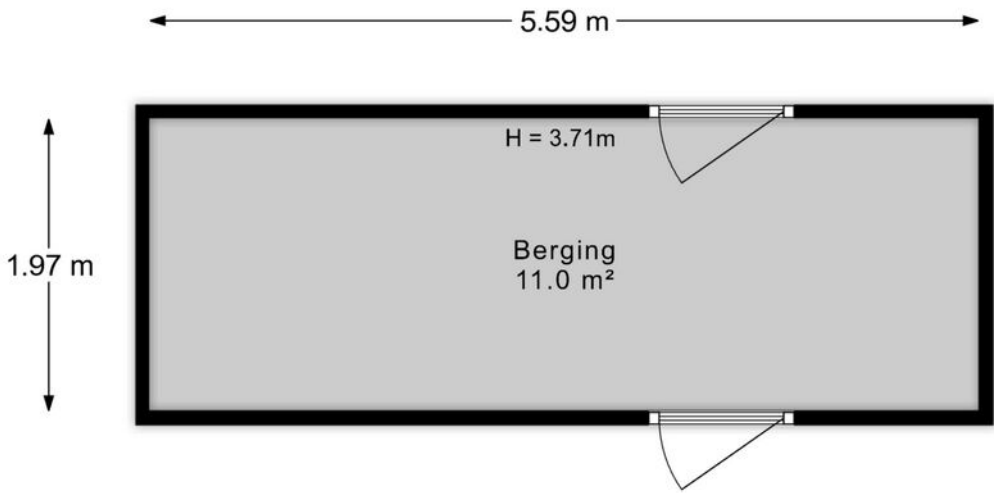
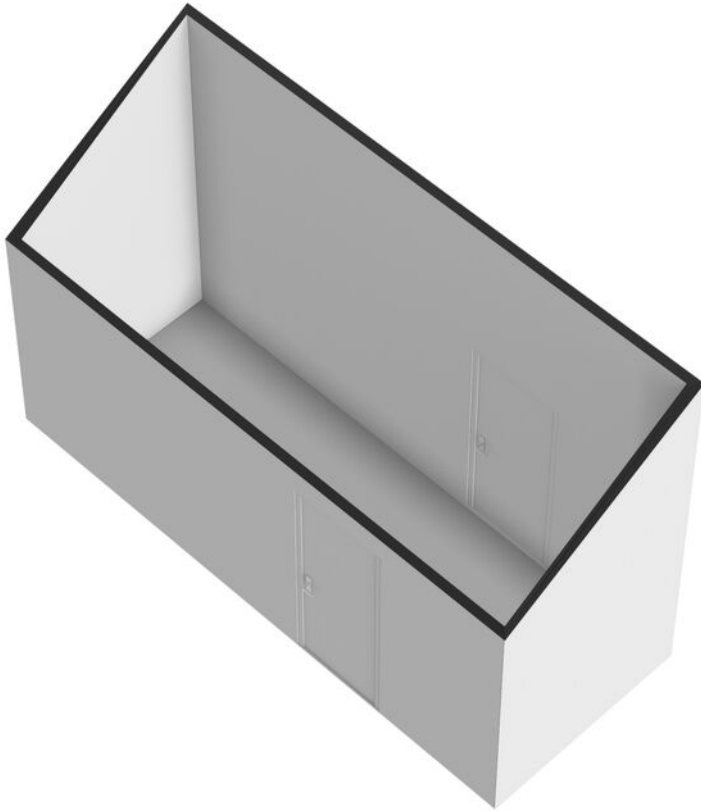
Plattegrond

Vliering



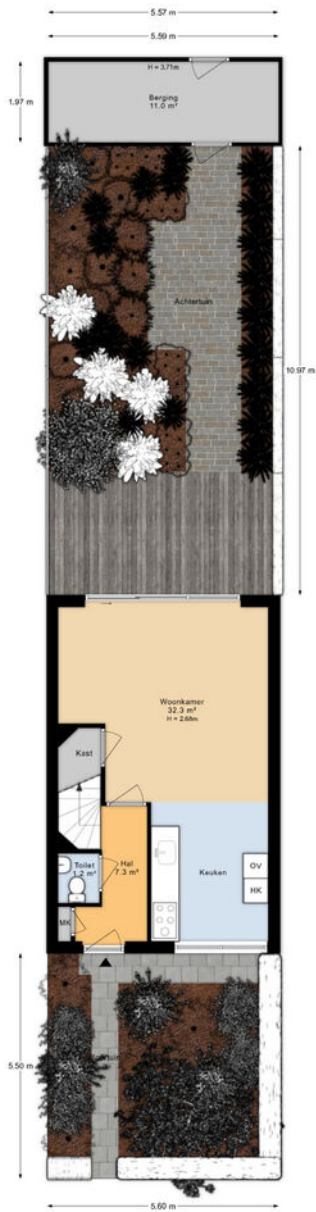
Plattegrond

Berging



Plattegrond

Perceel





Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente:	Maarn
Sectie:	E
Huisnummer:	47
Perceelnummer:	790
Grootte:	195 m ²



Prachtige woning! Maar hoe ga je de financiering regelen?



Gerhard Bonhof (I), Matthijs Flikweert en Suzan Marissen

Dit is Finament

- ◆ Persoonlijk: advies van een specialist, niet van een computer
- ◆ Onafhankelijk: we kiezen de beste en voordeligste hypotheek
- ◆ Ervaren: duizenden hypotheeken voor tevreden klanten
- ◆ Betrokken: altijd bereikbaar voor advies of overleg
- ◆ Duidelijk: we nemen alle tijd voor een heldere uitleg



Finament voor een **solide basis** onder je financiën

Val je voor de prachtige woning in deze brochure of heb je een andere op het oog? Maak in ieder geval een afspraak voor een gratis en vrijblijvend adviesgesprek met Finament Hypotheken & Verzekeringen. Gewoon op kantoor bij Molenbeek Makelaars in Zeist of Woudenberg of bij jou thuis.

Finament is de persoonlijke hypotheekadviseur. Bij ons is iedere hypotheek maatwerk. Persoonlijke omstandigheden, toekomstplannen en zelfs je bucket list: ze hebben effect op je hypotheek en online tools houden er geen rekening mee. Maar wij wel.

Finament heeft vele jaren ervaring als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur. Ons team bestaat uit Matthijs Flikweert, Gerhard Bonhof en Suzan Marissen.

Wij zorgen dat jouw financiën een solide fundament hebben. Hoe? Door een hypotheek te verzorgen die geen blok aan je been is, maar een basis waarop je prettig leeft. Met een afgewogen verzekeringspakket zorgen we ervoor dat je leven doorgaat als er wat gebeurt.

Afspraak maken? Bel 030-6925534 of vul het formulier in op www.finament.nl.

Aantekeningen



Over het dorp

Maarsbergen is een klein dorpje met circa 850 inwoners aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug met een rijke geschiedenis. Er is een basisschool, waarin een kleine bibliotheek en een mini-cultuurhuis is gehuisvest. In het buurtschap Valkenheide op ongeveer twee kilometer afstand is er een school voor voortgezet onderwijs. Voor recreatie is er het nodige te vinden. Op het prachtige landgoed Anderstein is er een populaire golfbaan met 27 holes. Op een paar kilometer afstand is er het "Henschotermeer" en het fraaie "Bosbad" in Leersum te vinden. Dit alles in combinatie met de zeer goede bereikbaarheid door de ligging aan de A12 en op 10 minuten afstand van het station van Maarn maken het hier heel plezierig wonen.







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT	
Woning - Interieur					- rolgordijnen
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- lamellen
Allesbrander				X	- jaloezieën
Houtkachel				X	- (losse) horren/rolhorren
(Gas)kachels				X	-
Designradiator(en)				X	-
Radiatorafwerking				X	Vloerdecoratie, te weten
Verlichting, te weten					- vloerbedekking
- inbouwspots/dimmers				X	- parketvloer
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	- houten vloer(delen)
- losse (hang)lampen		X			- laminaat
-				X	- plavuizen
-				X	- PVC (beneden)
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-
-				X	Overig, te weten
-				X	- spiegelwanden
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsysteem
- gordijnrails	X				-
- gordijnen	X				-
- overgordijnen				X	-
- vitrages				X	-

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT	
Woning - Keuken					-
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-
- kookplaat				X	-
- (gas)fornuis	X				Woning - Sanitair/sauna
- afzuigkap	X				Sauna met toebehoren
- magnetron				X	
- oven				X	
- combi-oven/combimagnetron	X				
- koelkast	X				Toilet met de volgende toebehoren
- vriezer	X				- toilet
- koel-vriescombinatie				X	- toiletrolhouder
- vaatwasser	X				- toiletborstel(houder)
- Quooker				X	- fontein
- koffiezetapparaat				X	-
-				X	-
-				X	Badkamer met de volgende toebehoren
Keukenaccessoires, te weten					- ligbad
-				X	- jacuzzi/whirlpool
-				X	- douche (cabine/schermbord)
-				X	- stoomdouche (cabine)

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X				Zonwering buiten	X			
- wastafelmeubel				X	Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
- planchet	X				Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat		X		
- toilet	X				Zonnepanelen	X			
- toiletrolhouder				X	Oplaadpunt elektrische auto		X		
- toiletborstel(houder)		X							X
-				X					X
-				X					X
									X
									X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing									
Schotel/antenne				X	Warmwatervoorziening, te weten				
Brievenbus				X	- CV-installatie	X			
Kluis				X	- boiler				X
(Voordeur)bel	X				- geiser				X
Alarminstallatie				X	-				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	-				X
Rookmelders	X				-				X
(Klok)thermostaat	X								
Airconditioning				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
					-				X
Tuin - Inrichting					Overig - Contracten				
Tuinaanleg/bestrating	X				CV: Nee				
Beplanting	X				Boiler: Nee				
				X	Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting		X							
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X							
				X					
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
(Broei)kas				X					X
				X					X
				X					X
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									X
- (sier)hek									X
- vlaggenmast(houder)									X
-									X

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

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 aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

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.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar 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.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

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. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch advies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid



Fijn en goed contact met makelaar en medewerkers, duidelijke en deskundige informatie, goed plan van aanpak hoe de woning voor de koper/ kijker zichtbaar is. Een juiste vraagprijs bepaling en daardoor een mooie verkoopprijs behaald.

8,5 Een Funda gebruiker
Geschreven op 10 juli 2025

Alles ging heel vlot, wat belangrijk voor ons was. Altijd bereikbaar, korte lijntjes. Vriendelijk, realistisch en nuchter.

9,8 Een Funda gebruiker
Geschreven op 3 juli 2025

verkoop

9,3

Gemiddelde op basis van reviews



aankoop

9,3

Gemiddelde op basis van reviews



Ons team Molenbeek Woudenberg



Marcel Donker
Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT (partner)
☎ 06 21 56 58 08
✉ mdonker@molenbeek.nl



Sam van den Berg
Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
☎ 06 54 26 37 13
✉ vandenbergmolenbeek.nl



Mariëlle van Leersum
NVM Makelaar
☎ 033 286 44 11
✉ vanleersum@molenbeek.nl



Joyce Groothoff
Commercieel Medewerker
☎ 033 286 44 11
✉ groothoff@molenbeek.nl



Willeke Hazeleger
NVM Assistent Makelaar
☎ 033 286 44 11
✉ hazeleger@molenbeek.nl



Marjan Willigenburg
NVM Makelaar
☎ 033 286 44 11
✉ willigenburg@molenbeek.nl



Henrike Wolvers
Commercieel Medewerker
☎ 033 286 44 11
✉ wolvers@molenbeek.nl

Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Woudenberg!

Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20

3931 JK Woudenberg



033 286 44 11



woudenberg@molenbeek.nl

Andere vestigingen

Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39

3581 HP Utrecht



030 256 88 11



woneninutrecht@molenbeek.nl

Molenbeek Zeist

Antonlaan 600

3707 KD Zeist



030 692 02 04



zeist@molenbeek.nl

molenbeek.nl

