

Huizen *van Hendriks*

Kapelweg 44 A, 3951 AD Maarn

Karaktervol wonen

Royale tuin met veranda

Bijgebouw & garage

Wonen & werken

Groen en centraal

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	6
Woonoppervlakte	253 m ²
Perceeloppervlakte	564 m ²
Inhoud	1245 m ³
Bouwjaar	1920
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Energielabel	D



De in deze brochure getoonde informatie wordt door Hendriks makelaardij met zorg samengesteld, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Spel- en typfouten voorbehouden. De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Maten zijn niet eigenhandig opgemeten. Indien er twijfel bestaat over de accurate van de gegevens aangaande deze brochure, is de geïnteresseerde zelf verantwoordelijk voor het nameten van deze gegevens. Voor meer informatie wordt u doorverwezen naar www.hendriks.nl

Verkoper vertelt

Mijn man en ik vielen destijds meteen voor de charmante uitstraling van de woning en het hoge afwerkingsniveau. De vorige bewoners, een interieurarchitecte en interieurbouwer, hadden het huis volledig gestript en met veel oog voor detail opnieuw opgebouwd: de sfeer van de jaren '30, maar met alle comfort van nu. Ook de bovenverdieping was doordacht ingedeeld, met praktische inbouwkasten en slimme berguimtes. Minstens zo belangrijk was de totale ruimte op het perceel, waardoor we het bedrijf van mijn man aan huis konden vestigen. Daarvoor hebben we o.a. op de plek van een oude loods een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Later, toen we de tuin goed hadden leren kennen, hebben we deze volledig opnieuw laten aanleggen, inclusief beregening en regenwateropvang.

Ik heb hier altijd met enorm veel plezier gewoond. De ligging is ideaal: centraal in Nederland, dichtbij een treinstation, uitvalswegen en alle dorpse voorzieningen, met prachtige natuur en fietsroutes om de hoek. De groene lanen en de rust van Maarn

geven iedere dag weer een prettig gevoel. De A12 hoor je beperkt en dit went verrassend snel. Nu is het tijd voor een nieuwe fase. Na het overlijden van mijn man wil ik het verleden met mooie herinneringen afsluiten en vooruitkijken. De bijgebouwen heb ik niet meer nodig; het zou mooi zijn als een nieuwe eigenaar daar weer volop gebruik van kan maken. Dit huis ga ik zeker missen, maar gelukkig heb ik opnieuw een fijne woning in dezelfde karakteristieke stijl in Maarn gevonden.



Leefruimte



sfeervol wonen

mooie details

De royale woonkamer ademt sfeer en karakter. De vele ramen zorgen voor prettig daglicht en een mooie verbinding met de groene tuin rondom de woning. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en verschillende gezellige plekken. De karakteristieke details, waaronder het balkenplafond, dragen bij aan de warme jaren '30-uitstraling. Een heerlijke leefruimte waarin het karakter van de woning volledig tot zijn recht komt.





Kokkerellen

samen koken

op maat gemaakt

De op maat gemaakte keuken staat in open verbinding met de eetkamer, waardoor koken en tafelen hier vanzelf samenkomen. De lichte fronten, het hardstenen werkblad en het royale fornuis met grote oven passen prachtig bij de uitstraling van de woning. Er is veel werk- en bergruimte aanwezig en vanuit de keuken heb je prettig contact met de tuin. De trapkast biedt bovendien extra praktische opbergruimte.



rustig werken

alle ruimte

Vanuit de woonkamer bereik je de afzonderlijke studeer-/werkkamer. Een fijne, rustige ruimte die uitstekend geschikt is om vanuit huis te werken of te studeren. Natuurlijk kun je deze kamer ook gebruiken als hobbykamer of leesruimte. De aanwezigheid van deze extra kamer op de begane grond maakt de indeling van de woning bovendien extra veelzijdig.



Werkplek





Welterusten



heerlijk slapen

rust & comfort

en badkamer



veelzijdige ruimte

volop mogelijkheden

Het vrijstaande bijgebouw van circa 133 m² maakt deze woning bijzonder veelzijdig. Je vindt hier onder andere een garage, kantoor-/showroom-/praktijkruimte met pantry, twee royale multifunctionele ruimten, bergingen en een toiletruimte. Daarnaast is er een grote stahoge kelder met veel extra opslagruimte. Werken aan huis, een atelier, hobbyruimte of andere invulling: de mogelijkheden zijn uitgebreid, voor zover passend binnen de geldende regelgeving.



Mogelijkheden





Buitenleven

groen genieten

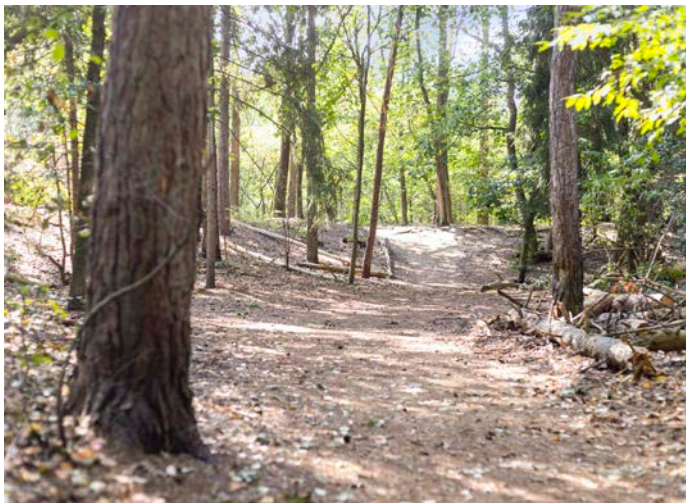
volop privacy

De fraai aangelegde tuin vormt een heerlijke groene wereld rondom de woning. Volwassen hagen, bomen, hortensia's en borders zorgen voor sfeer en veel privacy. Verspreid over het perceel liggen meerdere terrassen, zodat je gedurende de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. De royale veranda aan de woning biedt ruimte voor een zit- en eetgedeelte en vormt een prachtige verlenging van het huis. Ook is de tuin voorzien van een beregeningssysteem en voorzieningen voor regenwateropvang en -infiltratie.





omgeving



groen maarn

centraal gelegen

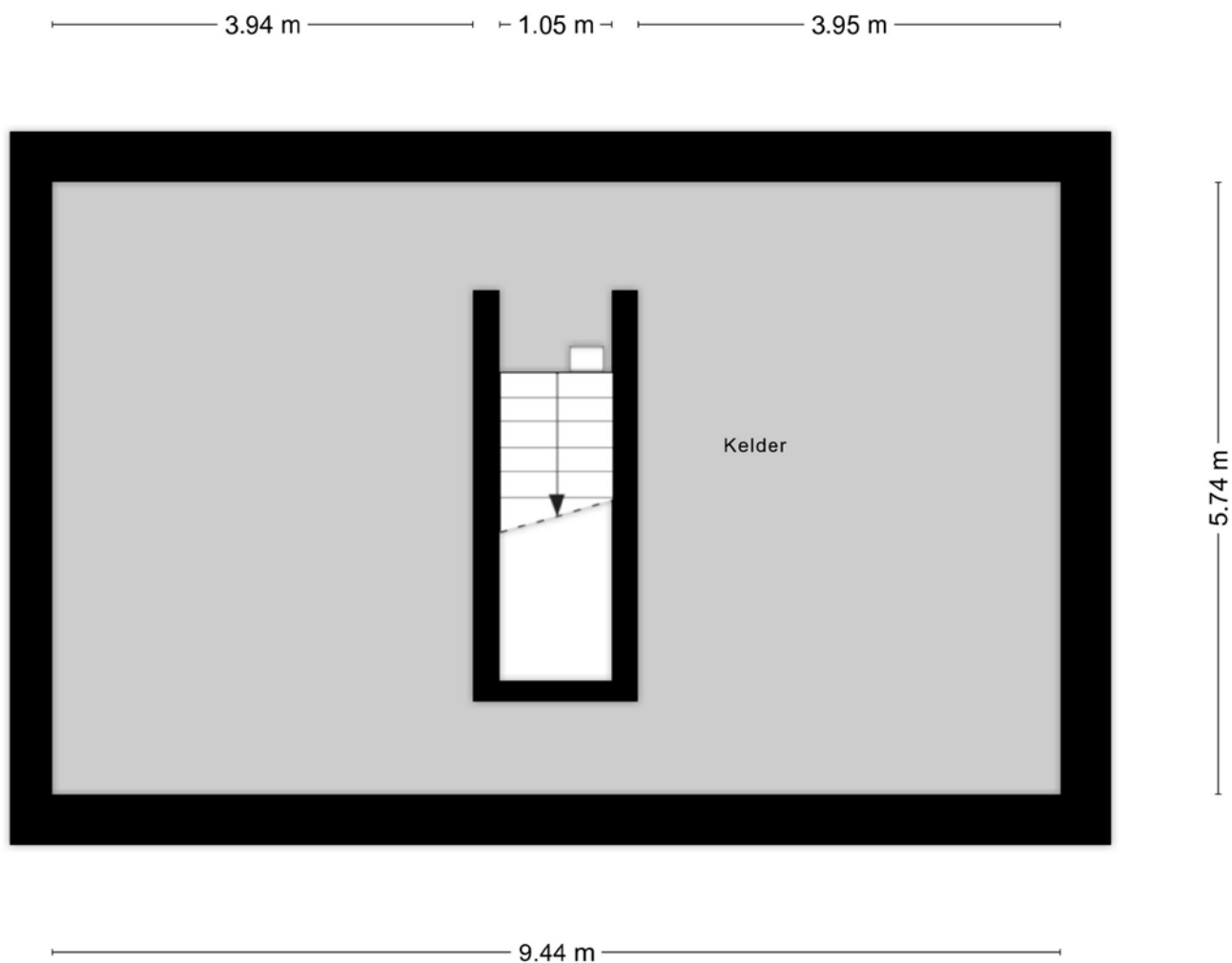
Wonen in Maarn betekent genieten van de natuur van de Utrechtse Heuvelrug én van een centrale ligging. Bossen, wandelgebieden en mooie fietsroutes liggen dichtbij, terwijl het station en de dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook scholen en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op fietsafstand. Via de nabijgelegen A12 rijdt je bovendien gemakkelijk richting onder andere Utrecht en Arnhem. Zo woon je midden in het groen, zonder de bereikbaarheid uit het oog te verliezen.



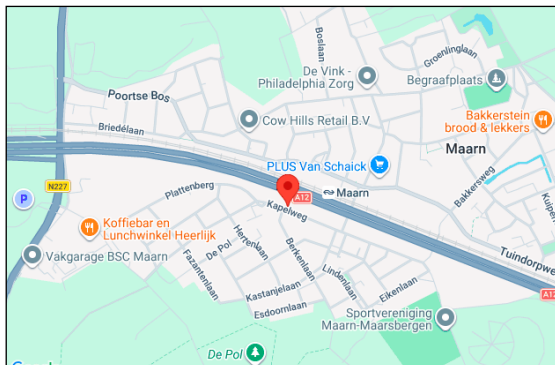








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



noorden kadastrale kaart



Maarn

Maarn is een groen en rustig dorp in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, centraal gelegen in het land en omgeven door prachtige bossen, landgoederen en weilanden. De ligging aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug en nabij de Gelderse Vallei biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren.

Ondanks het rustige en dorpse karakter is Maarn uitstekend bereikbaar. Het dorp beschikt over een eigen treinstation en ligt direct aan de A12. Een fijne combinatie van groen en rustig wonen, met goede verbindingen naar onder andere Utrecht en Amersfoort.

heerlijk wonen in Maarn



Lokaal makelaarschap



Wij geloven sterk in lokaal makelaarschap. Kennis van de buurt, de omgeving en de daarbij behorende ontwikkeling van de huizenprijzen zijn onmisbaar om voor jou het maximale resultaat te boeken.

Met Hendriks Makelaardij kies je voor:

- makelaars die al jarenlang verbonden zijn met de regio
- kennis van de lokale woningmarkt
- een verkoopplan afgestemd op jouw woning
- maximale exposure van je huis
- bezichtigingen ook in het weekend
- netwerk met honderden woningzoekers

Verkoop je je huis met Hendriks dan ben je met de eigen app 24/7 op de hoogte van het verkoopproces. Bezichtigingsverzoeken bereiken je direct en beantwoord je snel en discreet op het moment dat het jou uitkomt.

Ook je huis verkopen? Onze makelaars komen graag en vrijblijvend bij je langs. We maken dan direct een gratis waardebeoordeling. Hendriks Makelaardij werkt op basis van no cure no pay. En betalen doe je pas bij verkoop.



Friesestraat 161
033 - 465 55 79
amersfoort@hendriks.nl
www.hendriks.nl



onze makelaarskantoren

VIVANTUS

WONEN. LEVEN. WERKEN.



Hypotheekadvies dat verder gaat dan feiten

Ga je een huis kopen, verhuizen of verbouwen? Dan is het fijn om te weten waar je financieel aan toe bent. Bij Vivantus Hypotheken start je altijd met een gratis en vrijblijvend kennismakingsgesprek. Zo krijg je helderheid over wat je kunt lenen én welke hypotheek het beste past bij jouw plannen.

Onze onafhankelijke adviseurs nemen de tijd voor jouw verhaal. We kijken niet alleen naar je huidige situatie, maar ook naar je toekomstwensen. Want een hypotheek moet niet alleen vandaag kloppen, maar ook over vijf jaar nog goed voelen.

Sta je op het punt een bod te doen? Dan sta je sterker met een hypotheekadvies vooraf. Zo weet je precies wat je kunt bieden - en kun je mogelijk zelfs zonder financieringsvoorbehoud kopen. Uiteraard geven we je helder inzicht in de risico's en kansen.

- Persoonlijk advies, volledig onafhankelijk
- Plan vandaag nog jouw gratis gesprek!

Vivantus Hypotheken

Bel ons op: 085 - 773 1699

Of mail ons: cbhypotheken@hypotheekshop.nl



WIJ ZIJN: **be**
un
er



Brockhoff
Makelaars

HENDRIKS
MAKELAARDIJ

HOEKSTRA & VAN ECK
VERZEKERINGEN MAKELAARS HYPOTHEKEN



PETRA DE KLEERMAEKER
MAKELAARDIJ



hijssen
HYPOTHEKEN



Van Dorsten
makelaars

PARTNER IN DE

WOONFABRIEK
ZWOLLE



VERZEKERINGEN