

TE KOOP



Wethouder Noordamweg 1, Maarn

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

— VAN —
GRONINGEN
MAKELAARS



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte

238 m²

Perceeloppervlakte

1024 m²

Inhoud

1044 m³

Energietabel

-

Omschrijving

Wonen en genieten op de Utrechtse Heuvelrug!

Royaal, karaktervol en comfortabel wonen in een vrijstaande rietgedekte villa op ruim 1.000 m² eigen grond!

Aan de Wethouder Noordamweg 1 staat deze sfeervolle vrijstaande villa met maar liefst 238 m² woonoppervlakte en 43m² bruikbare overige inpandige meters, een royaal perceel van 1.024 m² en een heerlijke, diepe achtertuin. Een bijzonder familiehuis met volop ruimte, licht en comfort, gelegen in een rustige en bosrijke omgeving op de Utrechtse Heuvelrug.

Binnen valt direct op hoeveel leefruimte deze villa te bieden heeft. De royale en lichte woonkamer met sfeervolle gashaard vormt samen met de ruime open woonkeuken het hart van het huis. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen. De gehele begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming.

Met vier slaapkamers, twee badkamers, een separate werkkamer op de begane grond én een royale werk-/hobby-/kleedruimte op de tweede verdieping biedt het huis alle ruimte voor een groot of opgroeiend gezin. Ook thuiswerken, logeren of een eigen hobbyruimte behoort hier moeiteloos tot de mogelijkheden.

Extra praktisch is de goed geïsoleerde kelder met vaste kastenwand. En ook aan ontspanning is gedacht: de villa beschikt over een jacuzzi, stoomcabine en een privé dakterras.

Buiten is het minstens zo aangenaam. De verzorgde en beschutte tuin rondom biedt veel privacy en volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Een bijzonder leuke plek is het sfeervolle overdekte zitje in de tuin: ideaal voor een gezellige borrel, een lange zomeravond met vrienden of gewoon om heerlijk beschut buiten te zitten. Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig, waaronder een carport. Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande houten berging met elektra.

INDELING





Begane grond:

Entree met fraaie hal, zeer royale en lichte woonkamer met gashaard, ruime open woonkeuken met openslaande deuren naar het terras en de tuin en een fijne separate werkkamer aan de voorzijde. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers, waardoor deze verdieping uitstekend is ingericht voor comfortabel gezinsleven.

Tweede verdieping:

Royale multifunctionele ruimte, uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of kleedkamer. Daarnaast beschikt de woning over een privé dakterras.

Kelder:

Goed geïsoleerde en praktische kelder met vaste kastenwand en volop bergruimte.

LIGGING

De villa ligt aan een rustige weg in een groene en bosrijke woonomgeving in Maarn, midden op de Utrechtse Heuvelrug. Een fijne plek waar rust en natuur samengaan met een goede bereikbaarheid en voorzieningen in de directe omgeving.

De uitgestrekte bossen van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug liggen dichtbij en nodigen uit tot wandelen, fietsen en recreëren. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen en sportvoorzieningen goed bereikbaar. Maarn beschikt over een eigen NS-station en via de nabijgelegen A12 zijn Utrecht en de rest van de Randstad uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden:

- karaktervolle vrijstaande rietgedekte villa uit 2002;
- maar liefst 238 m² woonoppervlakte;
- royaal perceel van 1.024 m²;
- zeer ruime en lichte woonkamer met gashaard;

- royale open woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin;
 - vier slaapkamers en twee badkamers;
 - separate werkkamer op de begane grond;
 - royale werk-/hobby-/kleedruimte op de tweede verdieping;
 - vloerverwarming op de gehele begane grond, badkamers en toilet
- 1e verdieping;
- elektrische zonwering in de woonkamer en Master bedroom
 - goed geïsoleerde kelder met vaste kastenwand;
 - jacuzzi en stoomcabine;
 - verzorgde en beschutte tuin rondom met sfeervol overdekt zitje;
 - parkeren op eigen terrein met carport;
 - vrijstaande houten berging met elektra;
 - dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas;
 - energielabel;
 - alarminstallatie;
 - rustige ligging in een bosrijke omgeving op de Utrechtse Heuvelrug
 - de huidige rieten kap is aan vervanging toe; hiervoor is een recente offerte aanwezig.

Wilt u graag een kijkje nemen?

Bel ons voor een afspraak. Wij laten u deze bijzondere villa graag persoonlijk zien!





















































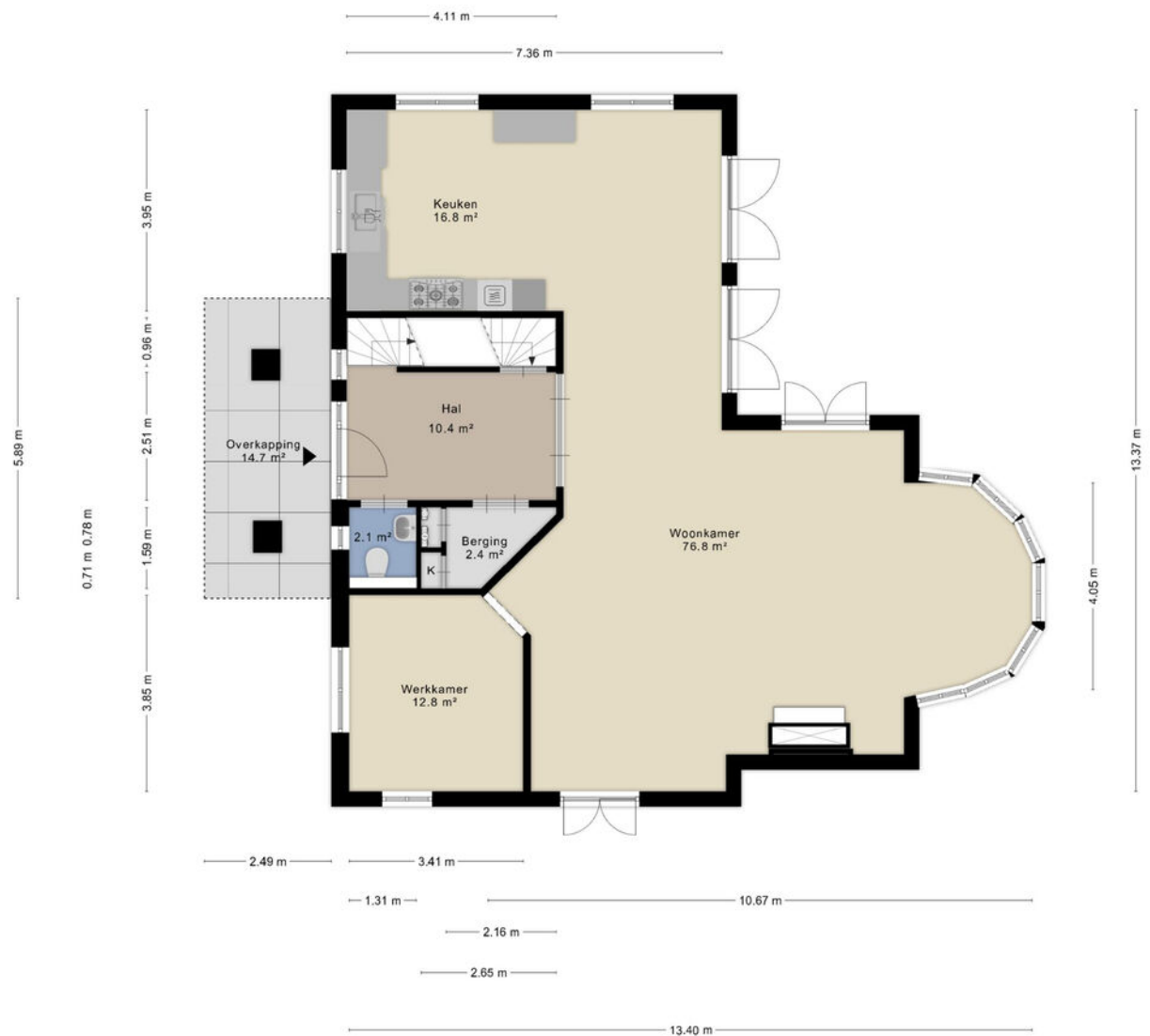








Begane grond



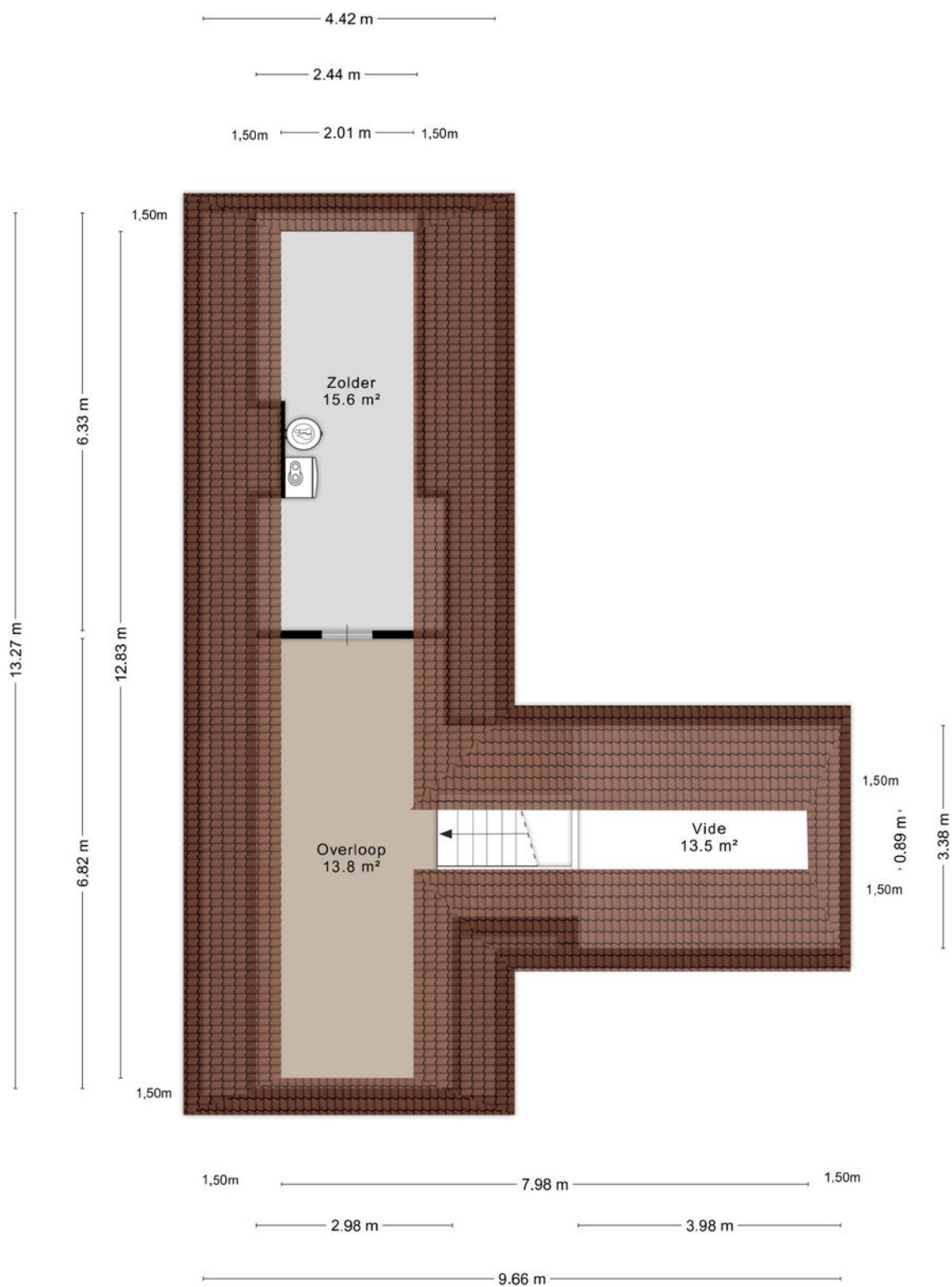
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping

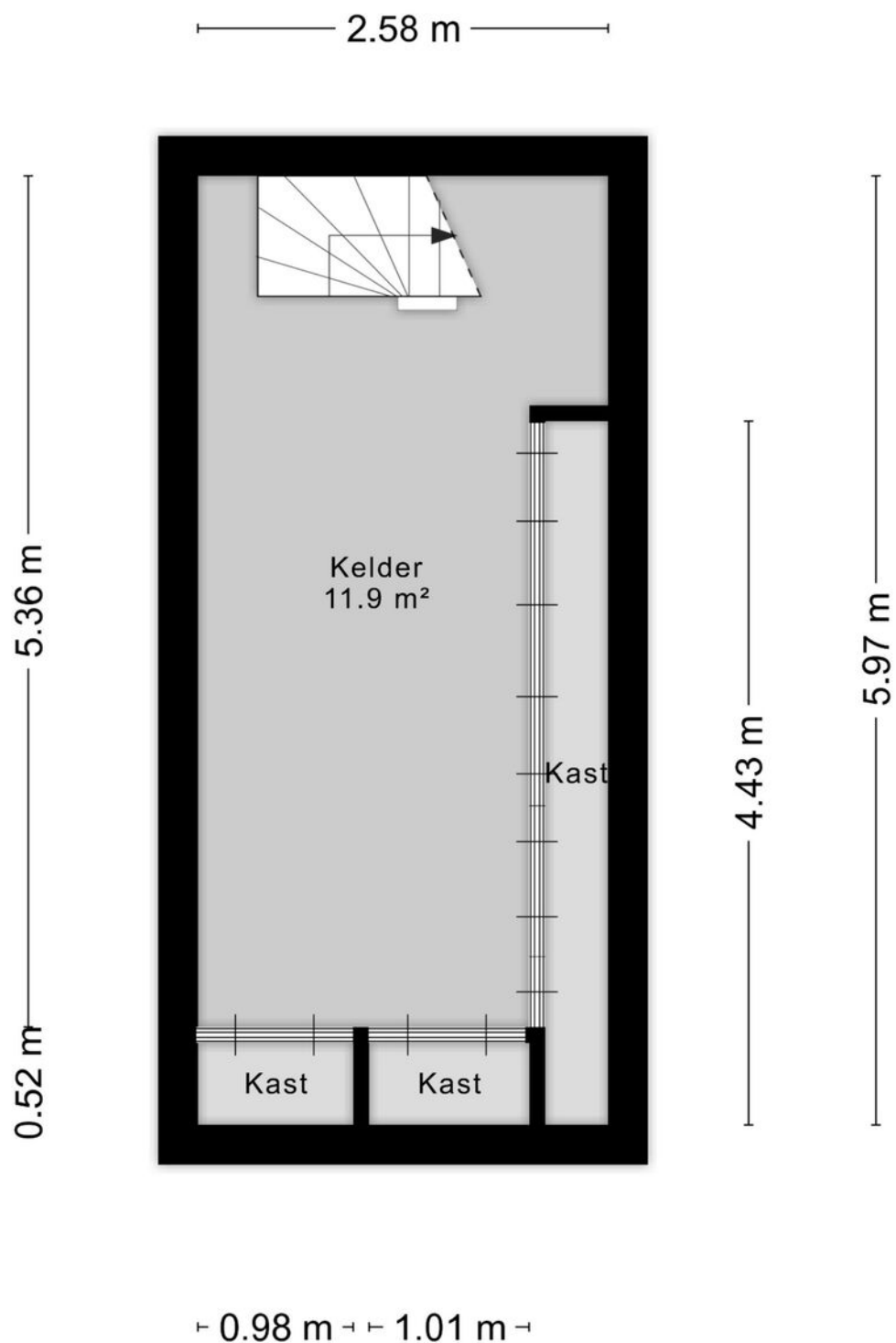


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping

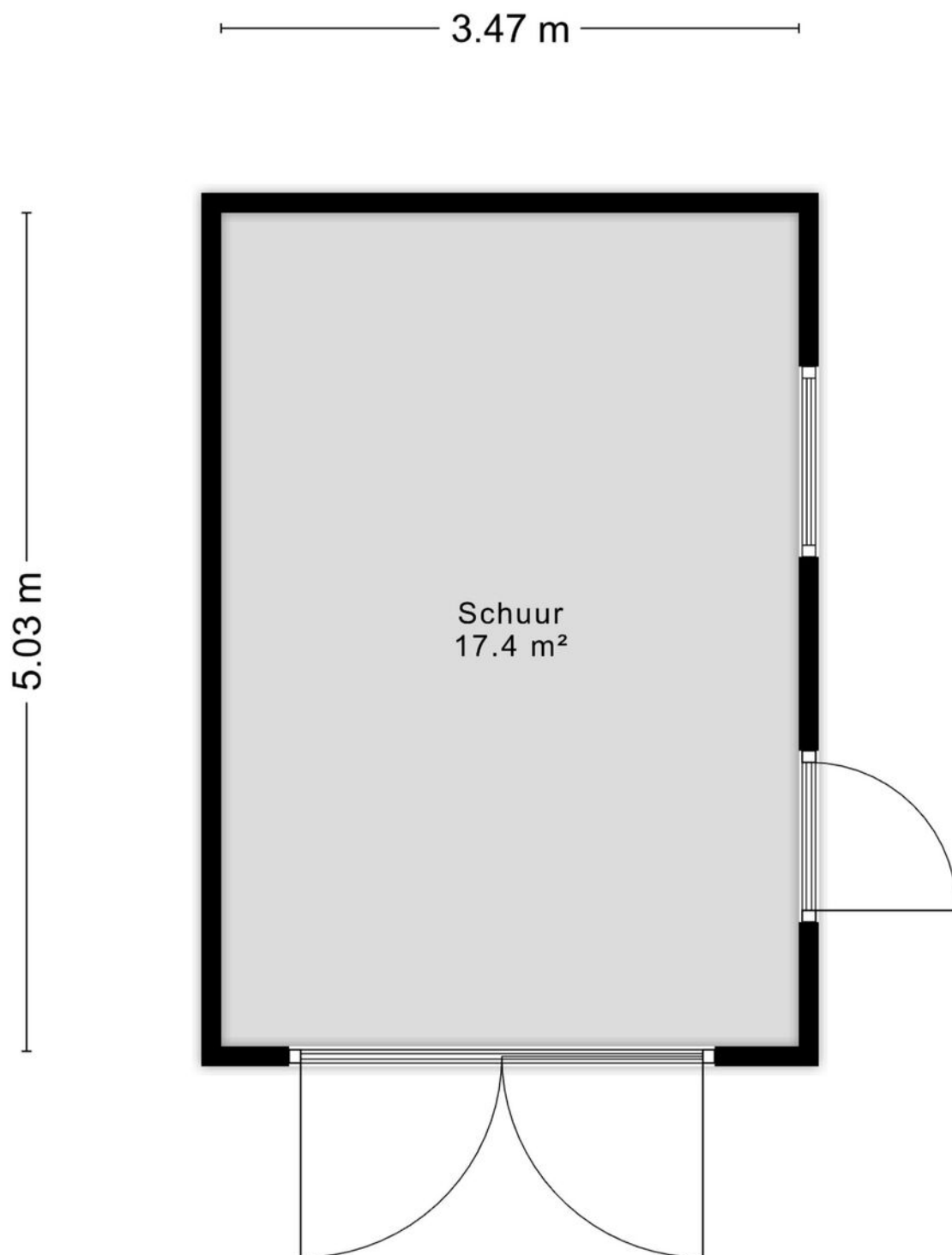


Kelder



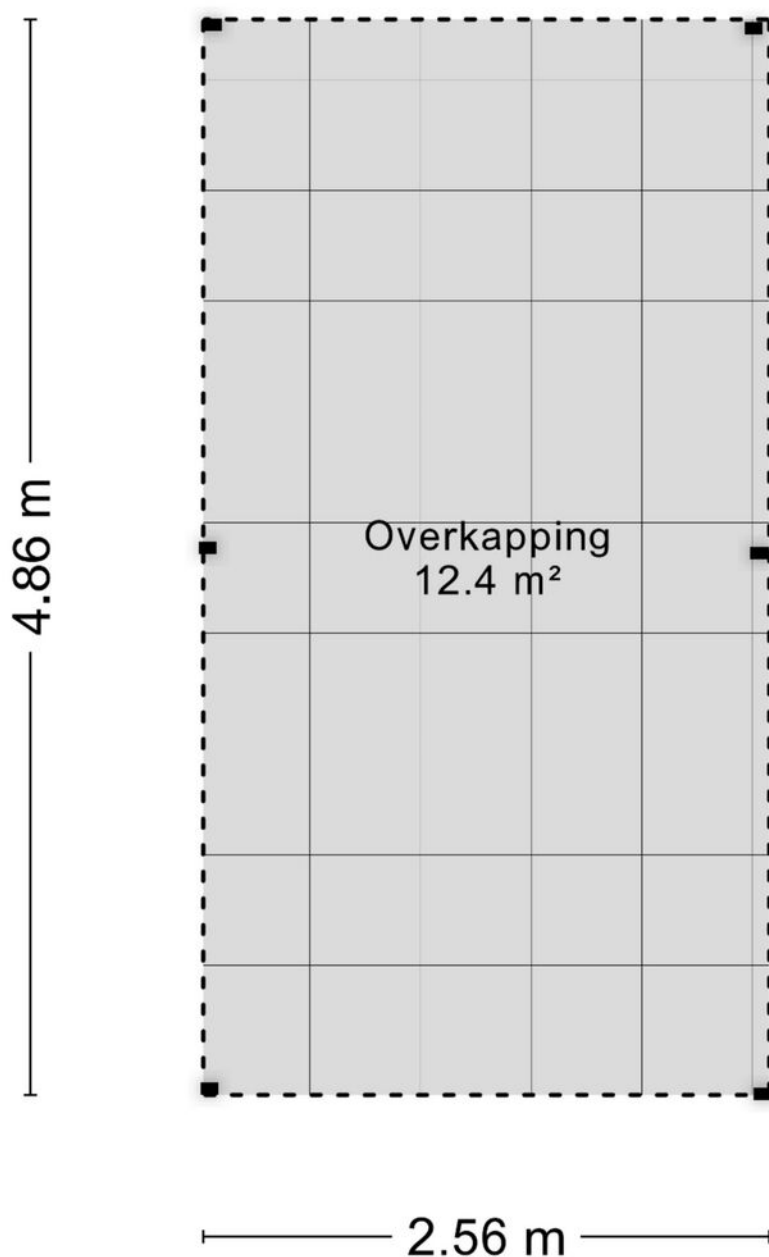
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



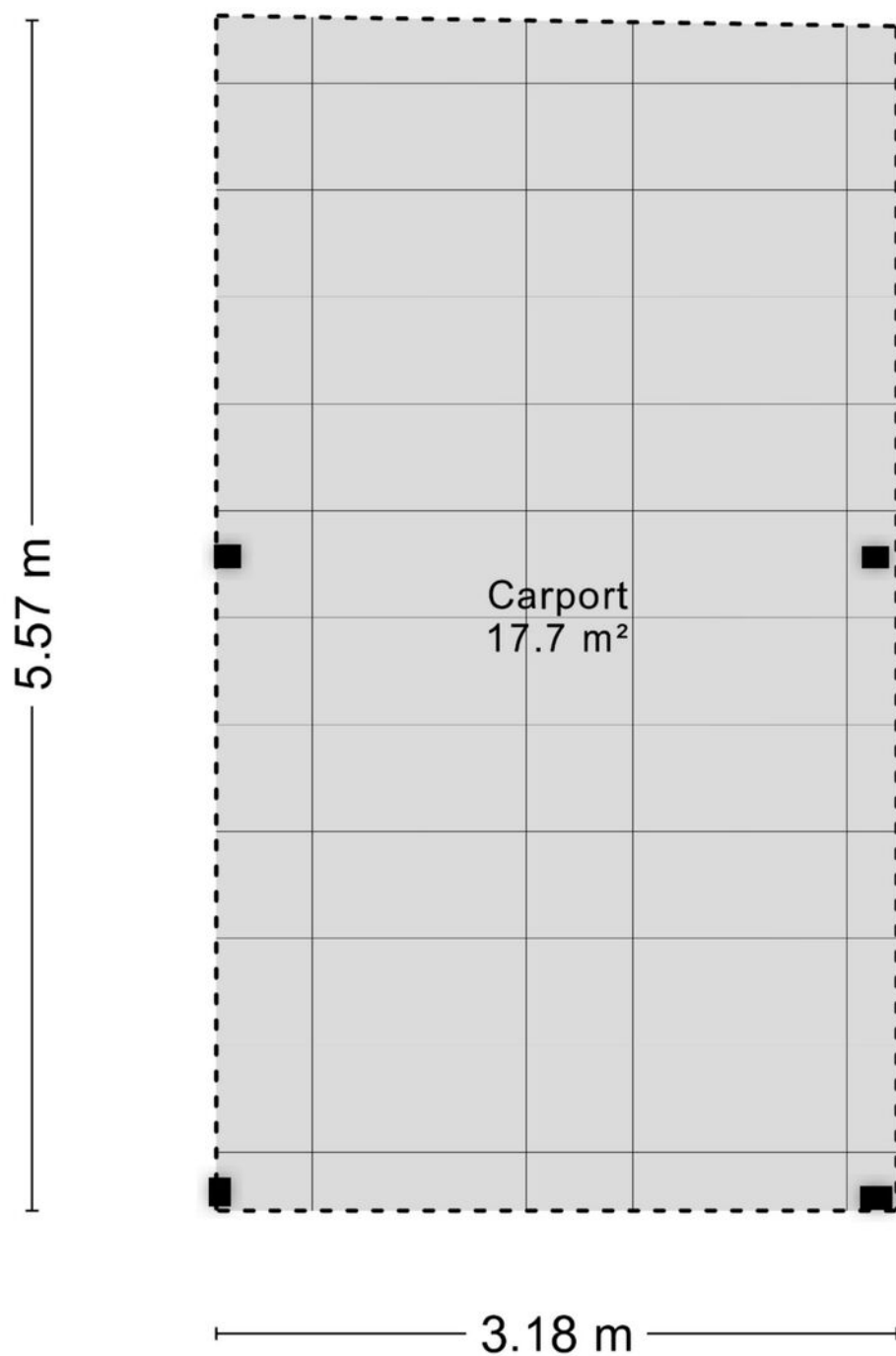
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Veranda



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

Carport



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

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Wethouder Noordamweg 1

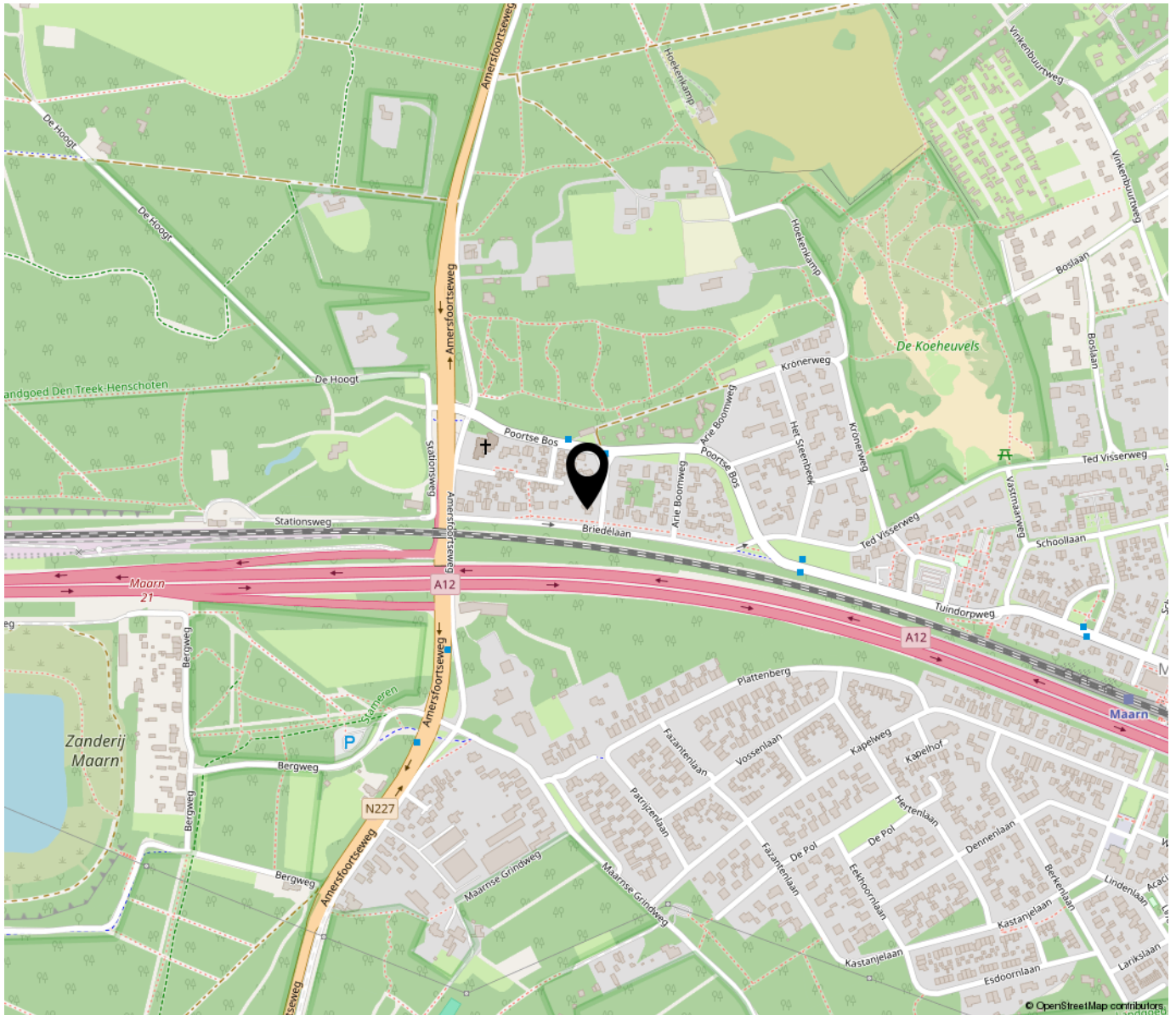
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



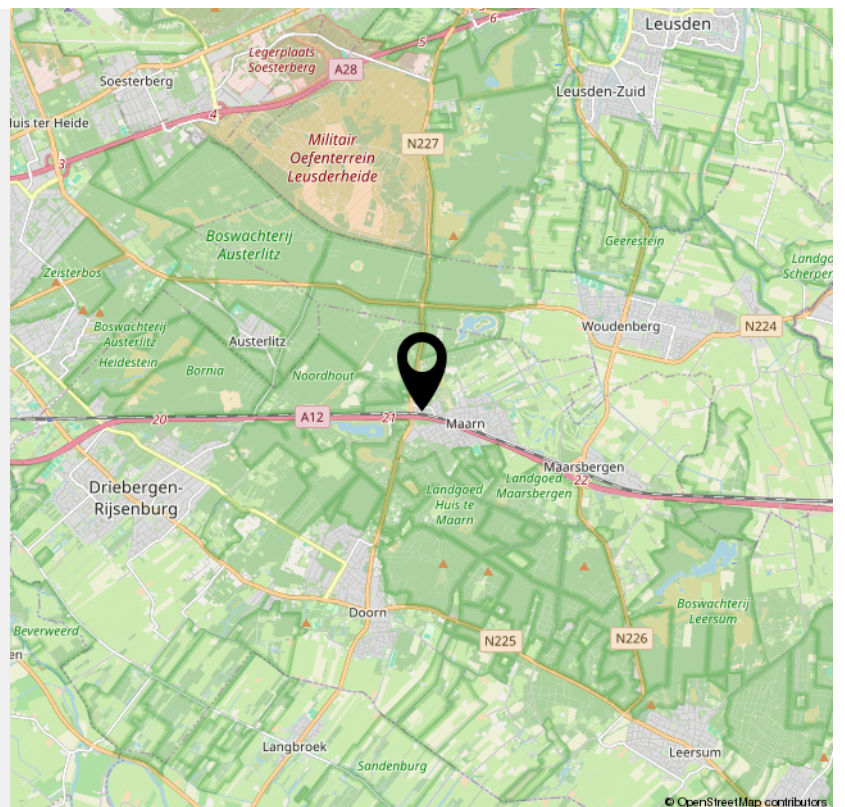
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Maarn	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2184	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2026 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.			



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Tekst



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten op zolder en kasten kelder	X			
- Inbouwkast slaapkamer boven	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Spiegel	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

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

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

VAN
GRONINGEN
MAKELAARS