TE KOOP

Esdoornlaan 18

NIEUW!



Maarn

Vraagprijs € 520.000 k.k.

Wilhelminaweg 62, 3958 CP Amerongen
Tel. 0343-455644
info@kd-makelaars.nl
kd-makelaars.nl

Klaassen Daalmans regiomakelaars

KENMERKEN

Type woning
hoekwoning

Bouwjaar
1967

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
C

Isolatie
dubbel glas

Perceeloppervlakte
225 m²

Woonoppervlakte
89 m²

Overige inpandige ruimte
20 m²

Gebouw gebonden buitenruimte
-

Externe bergruimte
7 m²

Inhoud
380 m³



KENNISMAKING MET...

Esdoornlaan 18

Bent u op zoek naar een woning met mogelijkheden? Gelegen op steenworp afstand van de bossen? Wij kunnen u dan van harte een bezichtiging aanbevelen bij de Esdoornlaan 18 in Maarn!

Deze hoekwoning is onder andere voorzien van vier slaapkamers op de eerste verdieping, een tweede verdieping met mogelijkheden en letterlijk op steenworp afstand gelegen van de bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

Veel gezins-woonwensen komen hier samen: natuurgebied de Zandafgraving, het Henschotermeer, sportclubs, scholen en kinderdagverblijf, winkels, supermarkt, horeca, dorpshuis, bibliotheek en medische voorzieningen zijn binnen allemaal op redelijk korte afstand gelegen.

Maarn is in vele opzichten een buitengewoon fijne plek om te wonen: het ligt midden in het land, omringd door uitgestrekte bossen en heide van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Het is een gemoedelijk dorp én het is zeer gunstig gelegen ten opzichte van de nabijgelegen A12.

Het gezellige dorpscentrum met winkels, horecagelegenheden met gezellige terrassen en NS-station Maarn zijn op fietsafstand gelegen. De uitgestrekte bossen van Het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en recreatieplas het Henschotermeer nodigen uit tot diverse buitensporten. Het mooie dorp Maarn heeft voor jong en oud veel te bieden.

De indeling:
Begane grond.
Entree aan de voorzijde van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, trapopgang naar de eerste verdieping, de trapkast, de woonkamer en de gesloten keuken.
De woonkamer is een prettige ruimte met een groen uitzicht. De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en alleen toegankelijk via de hal. Voorzien van een eenvoudige rechte opstelling.
Op de eerste verdieping treft u een viertal slaapkamers en de badkamer. De eenvoudige badkamer is voorzien van een douche en wastafel.
Middels een vlizotrap bereikbare tweede verdieping. Dit betreft een open ruimte met opstelplaats van de c.v.-ketel. Deze ruimte biedt nog mogelijkheden door plaatsing van een vaste trap en of een dakkapel.

Bijzonderheden woning:
* Gelegen op steenworp afstand van het bos.
* Een woning met mogelijkheden.
* Isolerende voorzieningen: deze woning is grotendeels voorzien van dubbel glas.
* Warm water en verwarming middels een c.v.-combi ketel Nefit, 2013.
* De woning ligt in de directe nabijheid van winkels, Openbaar Vervoer, scholen en diverse verbindingswegen naar snelwegen richting Veenendaal, Arnhem/Wageningen, Utrecht/Amersfoort, Driebergen en Zeist.

kOOPVOORRANG:

Huurder van Rhenam wonen die de overstap willen maken van een sociale huurwoning naar een koopwoning hebben een streepje voor!
Woningen die zij willen verkopen gaan niet direct meer de vrije markt op.

Als huurder van een sociale huurwoning krijgt u als eerste de kans om deze woning te kopen.
Wil je als huurder in aanmerking komen voor de voorrangsregeling?
Maak dan uiterlijk 1 september 2026 je interesse kenbaar bij ons via de mail of telefoon.
Daarna is er geen garantie op deelname of bezichtigingen.

De voorrang geldt alleen als de koper bereidt is om minimaal de taxatiewaarde van de woning te betalen.

Wanneer er binnen een termijn van 4 weken meerdere huurders van Rhenam een bod uitbrengen dat minimaal gelijk is aan de taxatiewaarde bepalen we op basis van onderstaande volgorde aan wie ze de woning verkopen.
1. Huurders van Rhenam met het hoogste bod.
2. Huurder van Rhenam die een woning achterlaten in dezelfde kern als waarin de woning gelegen is.
3. Huurders van Rhenam die een woning achterlaten in dezelfde gemeente als waarin de woning gelegen is.
4. Huurders van Rhenam die een woning in een andere gemeente achterlaten als waarin de woning gelegen is.
Wanneer er geen huurders zijn die binnen 4 weken een bod uitbrengen dat minimaal gelijk is aan de taxatiewaarde vervalt de voorrang voor huurders.

Bijzonderheden t.a.v. de verkoop:

- Vermelde vraagprijs is minimale koopsom. De woningcorporatie verkoop deze woning tegen de getaxeerde waarde. De vraagrpijs is niet onderhandelbaar en betreft minimale verkoopprijs.
- Projectnotaris is van toespassing
- Ouderdomsclausule, eventuele aanwezigheid asbest clausule en de niet- zelf bewoningsclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich bevindt "as is, where is " . Deze clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Zelfbewoningsplicht, het is koper(s) zonder schriftelijke toestemming van de verkoper verboden het verkochte binnen 36 maanden na de juridische levering geheel dan wel gedeeltelijk aan (een) derde(n) (door) te leveren of te bezwaren met enige zakelijke genotsrecht. Koper(s) zijn verplicht het verkochte daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen. Kopers zijn niet bevoegd de woning te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.
E.e.a. zal worden opgenomen in de koopovereenkomst en nader door de behandelend notaris worden vastgelegd in de akte van levering.





















































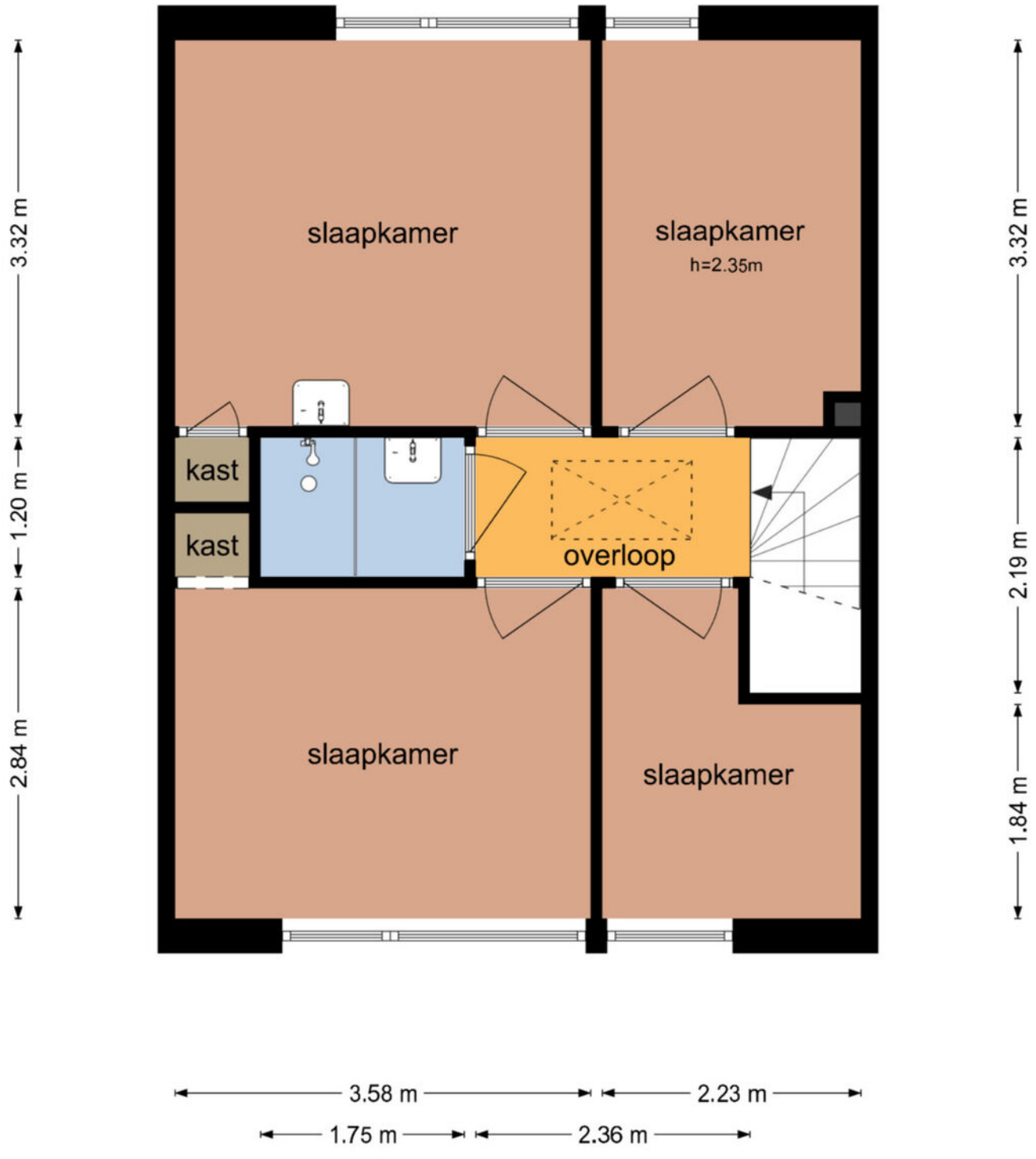


Esdoornlaan 18 - Maarn
Begane Grond



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

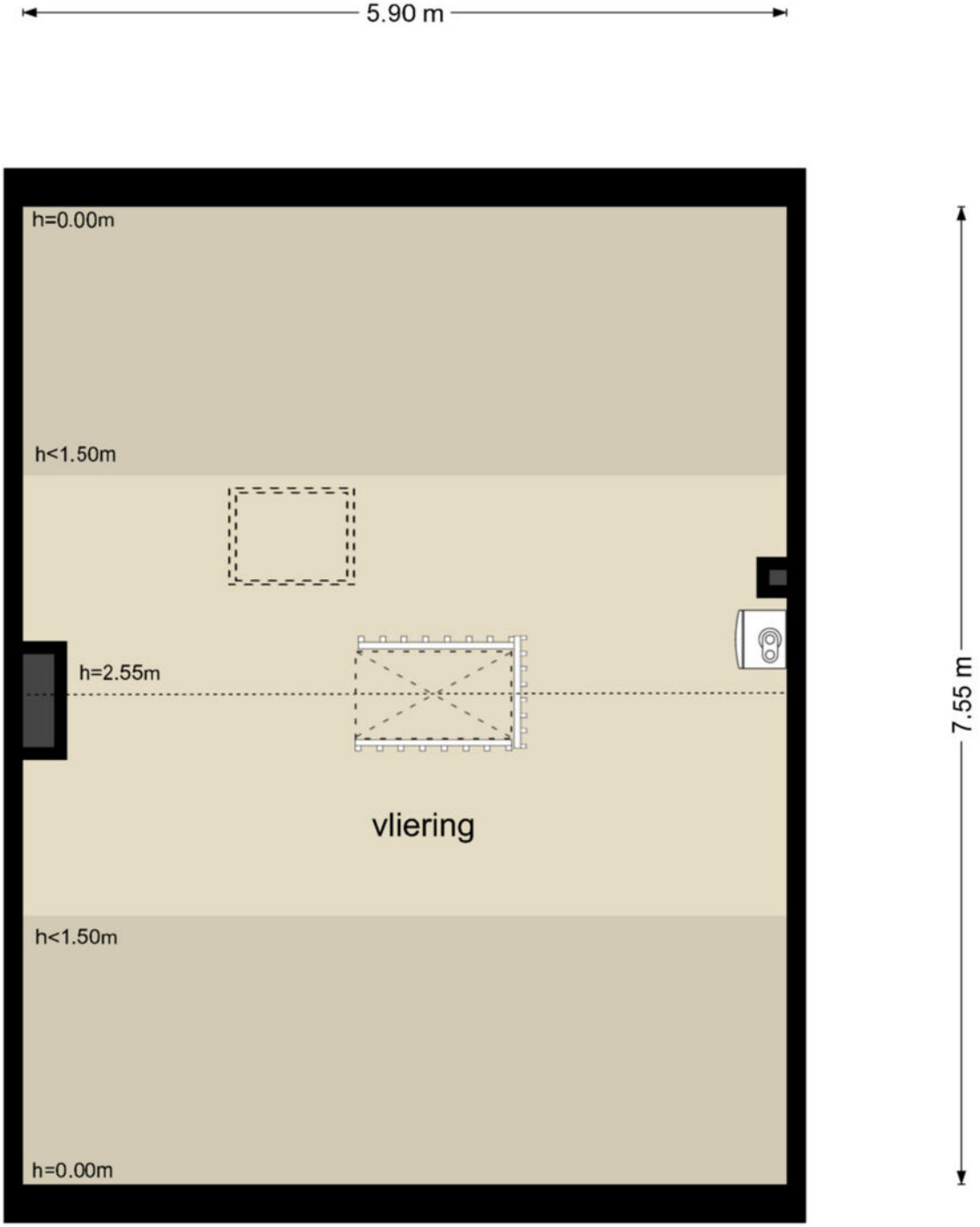
Esdoornlaan 18 - Maarn
Eerste Verdieping



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

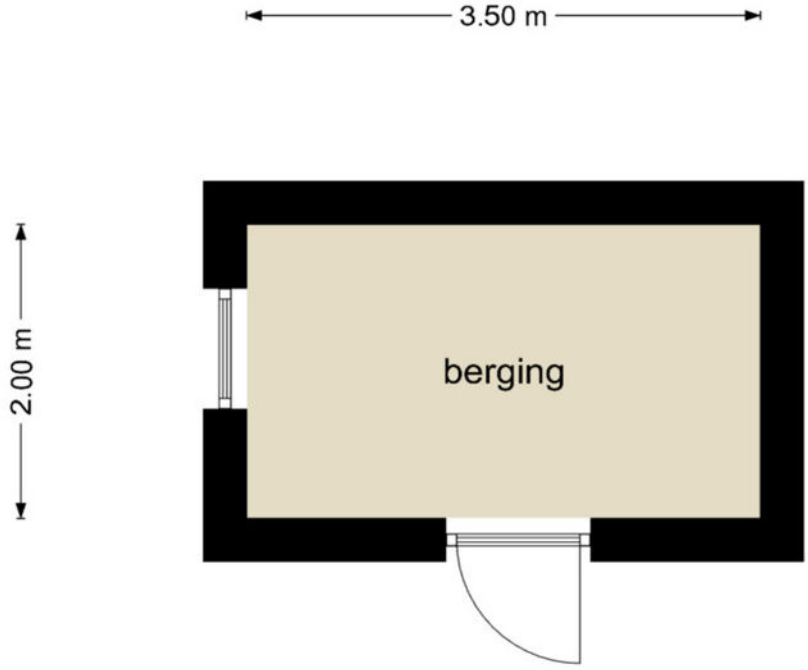
Deze plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleiden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Esdoornlaan 18 - Maarn
Tweede Verdieping



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

Esdoornlaan 18 - Maarn
Berging



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

Deze plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleiden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

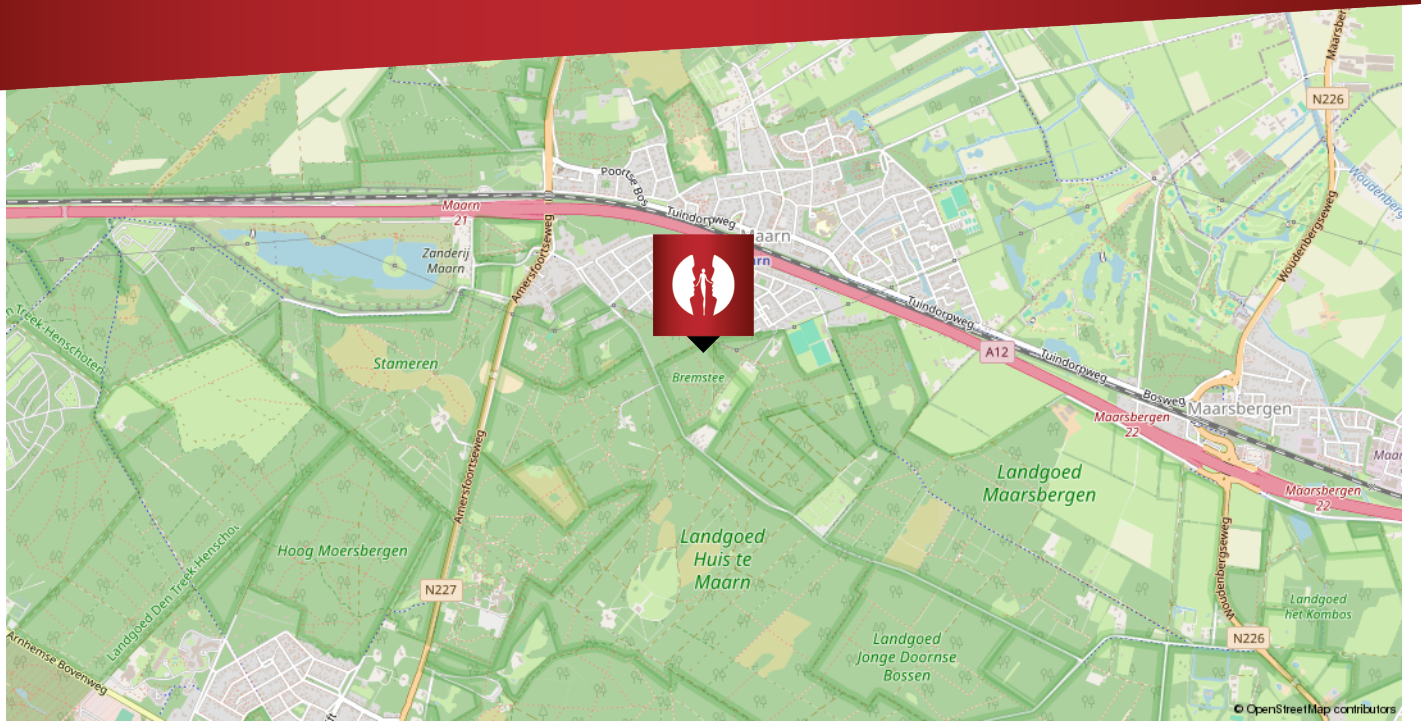
Schaal 1: 500

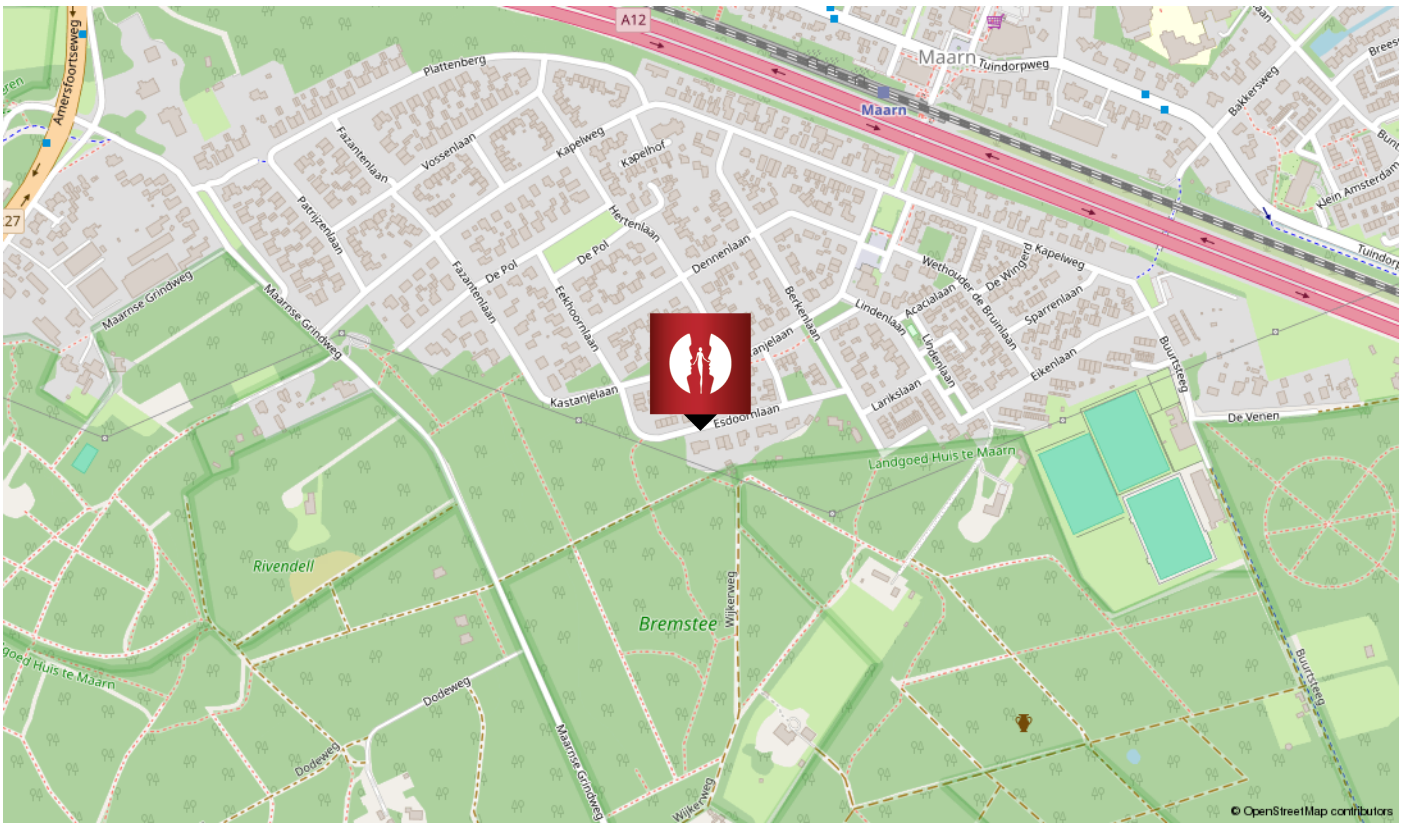
Kadastrale gemeente	Maarn
Sectie	A
Perceel	5444

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.

kadaster

WOONT U BINNENKORT OP
Esdoornlaan 18?





OVER DE BUURT

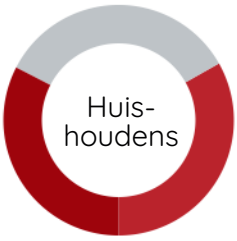
Buurtinformatie - Utrechtse Heuvelrug / Amerongen-Dorp



0 - 14: 14%
15 - 24: 10%
25 - 44: 20%
45 - 64: 28%
65+: 28%



49%
Mannen



Eenpersoons: 33%
Zonder kinderen: 34%
Met kinderen: 33%



51%
Vrouwen



Koop: 64%
Huur: 36%



1,3 per huishouden
Auto's per huishouden

disclaimer: deze informatie komt bij het CBS vandaan.

WONEN IN
de Utrechtse Heuvelrug

Wonen in de Utrechtse Heuvelrug betekent wonen in een van de mooiste en meest geliefde omgevingen van Nederland. Rust, natuur en comfort komen hier op een bijzondere manier samen. Uitgestrekte bossen, heidevelden, landgoederen en sfeervolle dorpen bepalen het karakter van deze groene regio.

De omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Denk aan winkels, scholen, sportverenigingen, gezellige horeca en goede verbindingen richting onder andere Utrecht, Amersfoort en de A12.

De Utrechtse Heuvelrug is een ideale woonplek voor wie graag groen en rustig woont, maar toch centraal en goed bereikbaar wil blijven. Een omgeving waar natuur, historie en woongenot elkaar versterken.



WELKOM BIJ
Klaassen Daalmans Regiomakelaars



De juiste keuze maken op basis van een gedegen, onderbouwd advies. Klaassen Daalmans Makelaars biedt die mogelijkheid, door middel van haar bewezen betrouwbare aanpak. Met feiten en cijfers bieden we rust en ruimte. Want waar mensen en huizen telkens weer anders zijn, blijven de feiten áltijd overeind. **We komen graag langs voor gratis en vrijblijvend advies.**

Ons team kent, net als de omgeving waarin we gespecialiseerd zijn, een rijke geschiedenis. Ooit begonnen onder de bezielende leiding van Rien Renes is het kantoor nu in de kundige handen van Arthur Daalmans en zijn team. Door deze overname zijn we uitgebreid en hebben we kantoren in omgeving Amerongen en Doorn. Zo beslaan we een groot gebied in Midden-Nederland en kunnen we proactief zoeken naar kopers en woningen, ook in de gebieden waaraan een koper zelf niet direct zou denken. Vooruitstrevend inzicht, heet dat. **We houden ervan!**

Klaassen Daalmans Regiomakelaars
Kon. Wilhelminaweg 62, 3958 CP Amerongen

Contact
0343-455644
info@kd-makelaars.nl

Renes Makelaars Utrechtse Heuvelrug
IJskelderlaan 1, 3941 HS Doorn

Contact
tel: 0343 44 12 80
info@renesmakelaars.nl

EXTRA INFORMATIE

Over het kopen en verkopen van een woning

Verkoopbrochure
Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld. Wij kunnen ten aanzien van de juistheid ervan echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De informatie is dan ook geheeld vrijblijvend.

Meetinstructie
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.

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.

Wanneer in onderhandeling
U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bieding doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Verkoopprocedure
Soms zijn er zoveel belangstellenden dat de verkoper kan besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Onderzoeksplicht van de koper
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 de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit dit niet te doen komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Meldingsplicht verkoper
De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers (bijvoorbeeld bij een nalatenschap) niet alles van een woning. In dat geval wordt er een ‘niet zelfbewoningsclausule’ opgenomen.

Bouwkundige keuring
De koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling of na het tot stand komen van de overeenkomst.

Koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst.

EXTRA INFORMATIE

Over het kopen en verkopen van een woning

Ontbindende voorwaarde
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Deze krijgt u als koper niet automatisch. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Ouderdomsclausule
In de koopovereenkomst wordt bij een woningleeftijd vanaf 15 jaar een ouderdomsclausule opgenomen. Dit houdt in dat bij de koper bekend is uit welke bouwperiode de woning dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen. Wanneer deze clausule wordt opgenomen, komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

Clausule eventuele aanwezigheid van asbest
Tot 1994 kon er asbesthoudend materiaal gebruikt worden bij de bouw van woningen/ bijgebouwen. Indien de woning voor 1994 gebouwd is zal er een ‘eventuele aanwezigheid asbest’ clausule opgenomen worden in de koopovereenkomst. Hiermee verklaart een koper dat hij alle aansprakelijkheden en gevolgen aanvaard die uit de eventuele aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn 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.

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.

Notaris
De koper bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. De verkoper krijgt echter ook enkele kosten door de notaris berekend. Om de verkoper te beschermen tegen onredelijk hoge kosten kunnen wij een aanvullende clausule opnemen in de koopovereenkomst.

Nutsbedrijven
Een koper dient minimaal 2 weken voor datum transport contact op te nemen met het energiebedrijf van zijn en/of haar keuze om de ‘verhuizing’ te melden.

DE MAKELAAR
als poortwachter

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars (voorheen vooral banken) de rol van 'poortwachter' gegeven.

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen wij dit vast.

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren.
Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

MOT
Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.
Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Zijn er nog vragen? Dan kunt u deze altijd aan ons stellen.

Advies bij jou thuis, online óf bij ons op kantoor!

We vertellen je graag wat we voor jou kunnen betekenen

Een goed hypotheekadvies is meer dan alleen de laagste rente en het maximale hypotheek- bedrag. Bij De Hypotheekshop nemen we je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt.

Bel 06 29 369 370 voor een vrijblijvend adviesgesprek met Erkend Financieel Adviseur Marian Manten

De Hypotheekshop Hilversum Seinhorst
Jan van der Heijdenstraat 45C | 1223 BG Hilversum
(035) 646 03 30 | hilversum430@hypotheekshop.nl

De Hypotheekshop Maarssen
Safariweg 68 | 3605 MA Maarssen
(0346) 25 94 00 | maarssen900@hypotheekshop.nl

De Hypotheekshop Utrecht Lombok
Vleutenseweg 273 | 3532 HE Utrecht
(030) 754 06 50 | utrecht923@hypotheekshop.nl

Hypotheken | Financiële planning | Verzekeringen



AANTEKENINGEN

van alles dat u wilt onthouden.

INTERESSE

in deze woning?
Neem contact met ons op!

0343-455644

Wat is mijn huis eigenlijk waard?

Eerlijk is eerlijk:
het is voor een buitenstaander bijna onmogelijk die vraag te beantwoorden. De waarde van jouw huis wordt bepaald door zoveel meer dan vraag- en aanbod en vierkante meters. Jij kijkt naar je huis en ziet mooie herinneringen, of vervelende mankementen.

Waarom een waardebepaling?
Precies die emotie is de reden waarom je niet zelf de waarde bepaalt. Daar heb je objectieve raad en data voor nodig. Alvorens je overweegt te verkopen, doen wij vrijblijvend een waardebepaling van je woning. Zo ben je een stap dichter bij een realistische verkoop.

Waarom een taxatie?
Die emotie is nog minder belangrijk als je wilt weten wat je woning waard is om je hypotheek over te sluiten. Voor deze zaken vraagt de bank om een officieel taxatierapport. Ook dat verzorgen wij. Het laten opstellen van zo'n rapport is dan misschien niet kosteloos; het kan je wel degelijk geld opleveren! We vertellen graag meer.

Benieuwd geworden?
Neem contact op of kom langs.
Onze koffie is en blijft gratis.

NVM funda



Klaassen Daalmans regiomakelaars

Volg je ons al?

Wilhelminaweg 62, 3958 CP Amerongen