



VAN BEUNINGENLAAN 54, MAARSBERGEN



GROENE RAEDT
MAKELAARS & RENTMEESTERS

GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters
0343-785075
www.groeneraedt.nl
info@groeneraedt.nl



Woonoppervlakte : 146 m²

Perceeloppervlakte : 1433 m²

Inhoud : 499 m³

Bouwjaar : 1935

Energie label : D

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaand wonen op een royaal perceel met zwembijver en multifunctioneel bijgebouw

Gelegen op een royaal perceel van circa 1.400 m², midden in het groen van Maarsbergen, staat deze vrijstaande woning met circa 146 m² woonoppervlak. Een heerlijke plek voor wie waarde hecht aan ruimte, rust, privacy en het buitenleven. De woning beschikt over een ruime oprit met carport, met plaats voor twee auto's, en een praktische schuur met een heerlijke overkapping; een fijne plek om beschut te zitten en volop van het buitenleven te genieten.

De combinatie van de vrijstaande woning, het royale perceel, de groene tuin, de zwembijver en het ruime bijgebouw maakt dit tot een bijzonder en veelzijdig woonobject.

Wonen in Maarsbergen

Wonen in Maarsbergen betekent genieten van rust, ruimte en natuur, met alle gemakken van een centrale ligging binnen handbereik. Het dorp ligt midden op de Utrechtse Heuvelrug, omringd door uitgestrekte bossen, karakteristieke landgoederen en prachtige wandel- en fietsroutes. Hier ervaart u iedere dag het gevoel van buiten wonen, terwijl voorzieningen en steden dichtbij zijn.

Voor gezinnen is de basisschool in Maarsbergen een fijne voorziening in de directe omgeving. Ook voor liefhebbers van golf is de ligging bijzonder aantrekkelijk: golfbaan Anderstein ligt als het ware om de hoek.

De groene omgeving nodigt uit om eropuit te gaan, te wandelen, te fietsen of simpelweg te genieten van de rust en ruimte. Tegelijkertijd zijn steden als Utrecht, Amersfoort en Zeist uitstekend bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer is Maarsbergen goed verbonden; NS-station Maarn ligt op minder dan 3 kilometer afstand.

We nemen u graag mee door de woning;

Begane grond:

Via de entree komt u binnen in de hal, waar zich het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer vormt een sfeervolle en comfortabele leefruimte. De aanwezige houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer en maakt de woonkamer tot een fijne plek om te ontspannen en samen te zijn.

De woonkamer staat in verbinding met het eetgedeelte en de open keuken. De open opzet zorgt voor een ruimtelijk gevoel en maakt koken, tafelen en samenzijn op een natuurlijke manier met



elkaar verbonden.

Vanuit de keuken en via de openslaande deuren is er direct toegang tot de sfeervolle overkapping. Hierdoor loopt het wonen als vanzelf door naar buiten. De overkapping biedt een heerlijke plek om te eten, te borrelen of op ieder moment van de dag van de tuin te genieten.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de ruime overloop, die toegang biedt tot drie royale slaapkamers. De slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, logeerkamer, werkruimte of hobbykamer.

De master bedroom beschikt bovendien over een praktische inloopkast, waardoor er ruimte is voor kleding en persoonlijke spullen.

De verdieping beschikt daarnaast over een separaat toilet en een comfortabele badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, aparte douche en dubbele wastafel.

Zolder:

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de zolder bereikbaar. De zolder biedt momenteel volop bergruimte, maar biedt daarnaast mogelijkheden om de woonruimte in de toekomst verder uit te breiden. Zo zou kunnen worden gedacht aan het realiseren van een vaste trap en een extra

slaapkamer of andere gebruiksruimte.

Een mooie extra mogelijkheid voor wie behoefte heeft aan nog meer ruimte en de woning verder naar eigen wens wil aanpassen.

Tuin en gastenverblijf:

De tuin vormt een belangrijk onderdeel van het woonplezier. Er is volop ruimte om te ontspannen, te tuinieren en te genieten van het buitenleven. Pruimenbomen geven de tuin een sfeervol en groen karakter en de zwembijver vormt een bijzonder middelpunt.

In de tuin staat bovendien een prachtig tuinhuis, voorzien van een grote glazen schuifpui en een houtkachel. Een sfeervolle plek om te ontspannen, gezellig samen te zijn of vanuit de tuin van het buitenleven te genieten. Ook op koelere dagen is dit een fijne plek om te verblijven.

Een absolute meerwaarde is het royale bijgebouw van circa 95 m², verdeeld over drie woonlagen. Het multifunctionele gastenverblijf beschikt over een eigen cv-installatie en biedt volop comfort. Op de begane grond bevinden zich een keuken, slaapkamer en berging. De eerste verdieping beschikt over een sauna en douche, ideaal om even te ontspannen. In het souterrain is een woonkamer gerealiseerd, waardoor het geheel uitstekend

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



geschikt is voor comfortabel verblijf van gasten en of familie.

Daarnaast leent het bijgebouw zich uitstekend voor andere doeleinden, zoals een kantoor aan huis, praktijk, atelier, hobbyruimte of een combinatie van werken en ontspannen. Op de erfgrens met de burens wordt nog een haag van Portugese laurier aangeplant, waarmee de privacy in de tuin verder wordt versterkt.

Toekomstige mogelijkheid: vanaf 2027 biedt het Besluit versterking regie volkshuisvesting naar verwachting onder voorwaarden de mogelijkheid om een bestaand bijgebouw als familiewoning te gebruiken, bijvoorbeeld voor een (meerderjarig) kind. Meer informatie hierover is te vinden via de website van de Rijksoverheid.

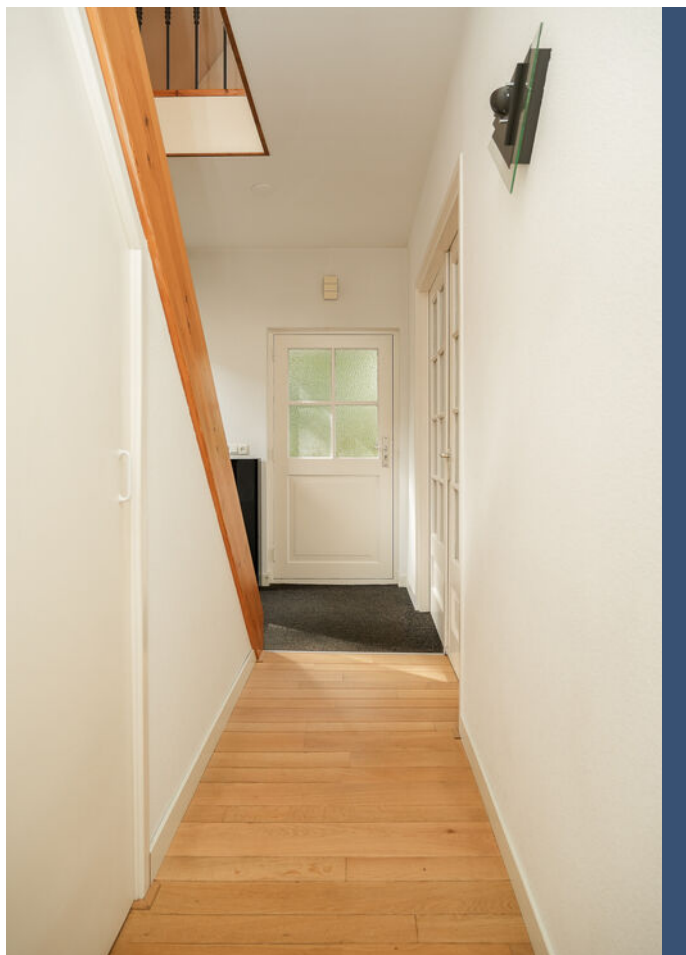
Bijzonderheden:

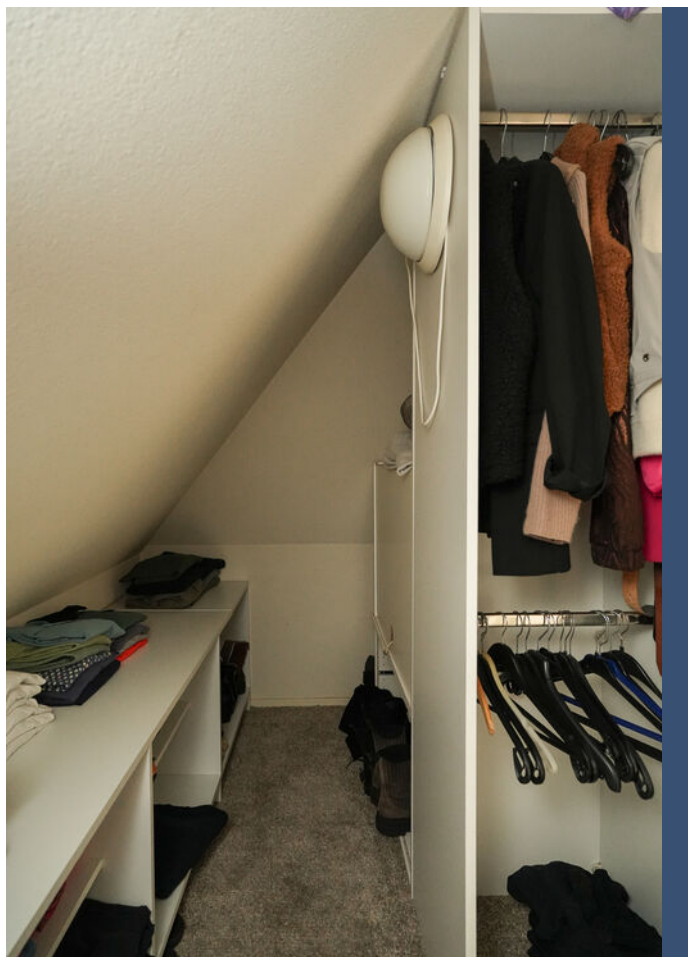
- Energielabel D;
- Multifunctioneel gastenverblijf van circa 95m²;
- Zwembijver;
- Zeer royaal perceel van circa 1433 m²;
- Carport met ruimte voor twee auto's;
- Sfeervol tuinhuis;
- Geen verhoogd funderingsrisico (Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)).

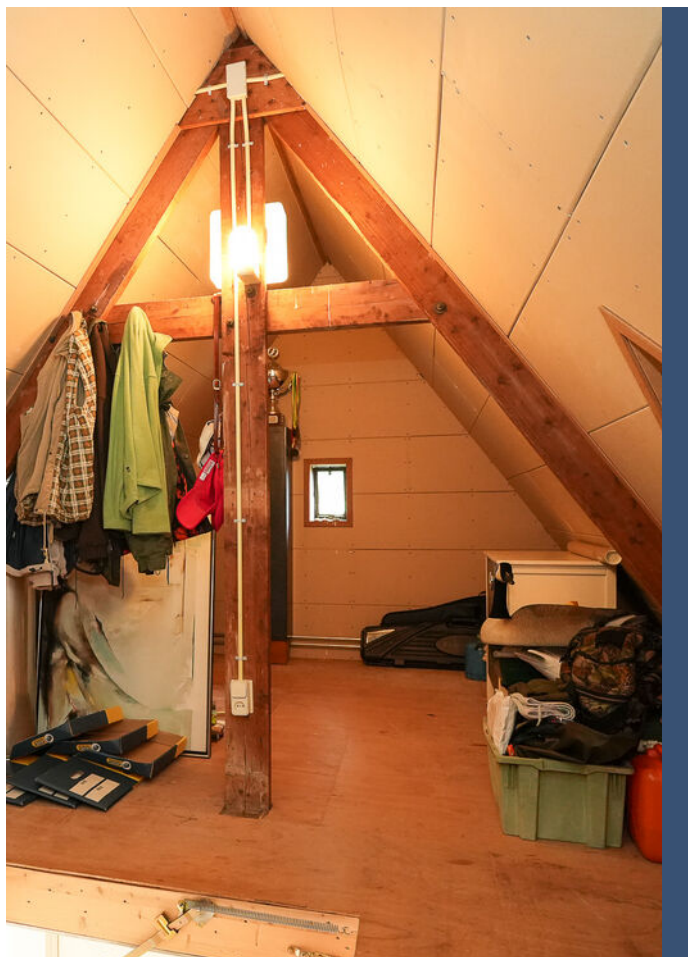
Deze informatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Maten en oppervlaktes zijn indicatief.



van Beuningenlaan 54, Maarsbergen



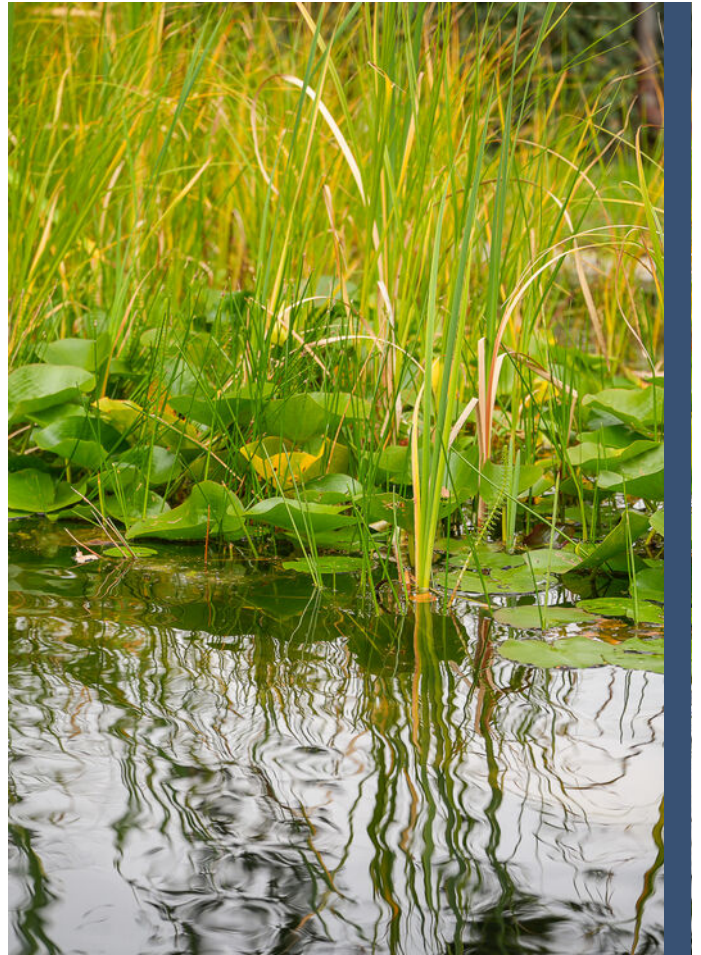






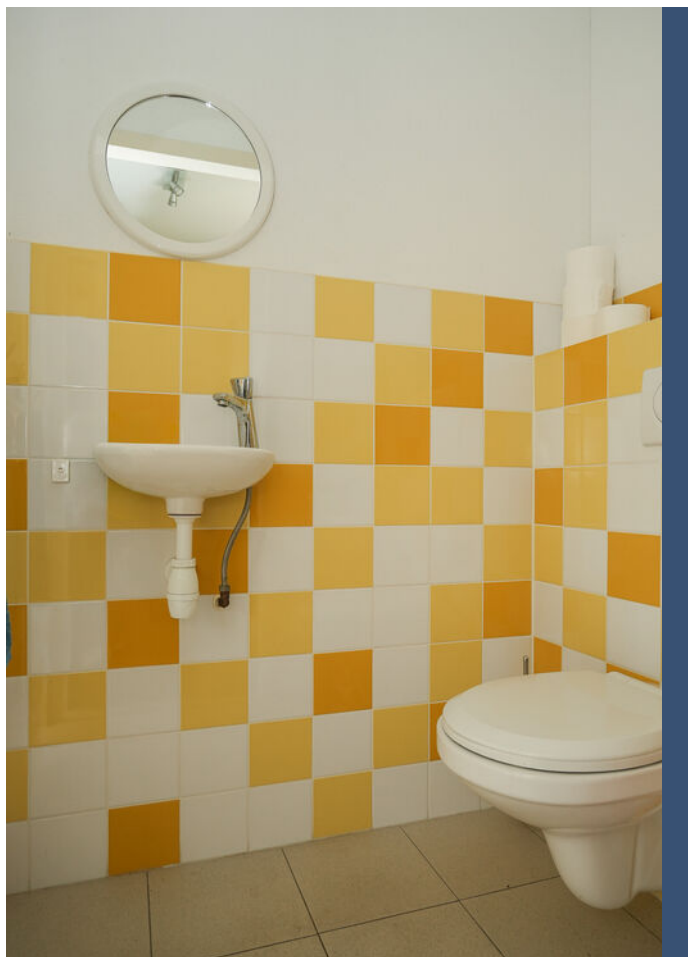
van Beuningenlaan 54, Maarsbergen

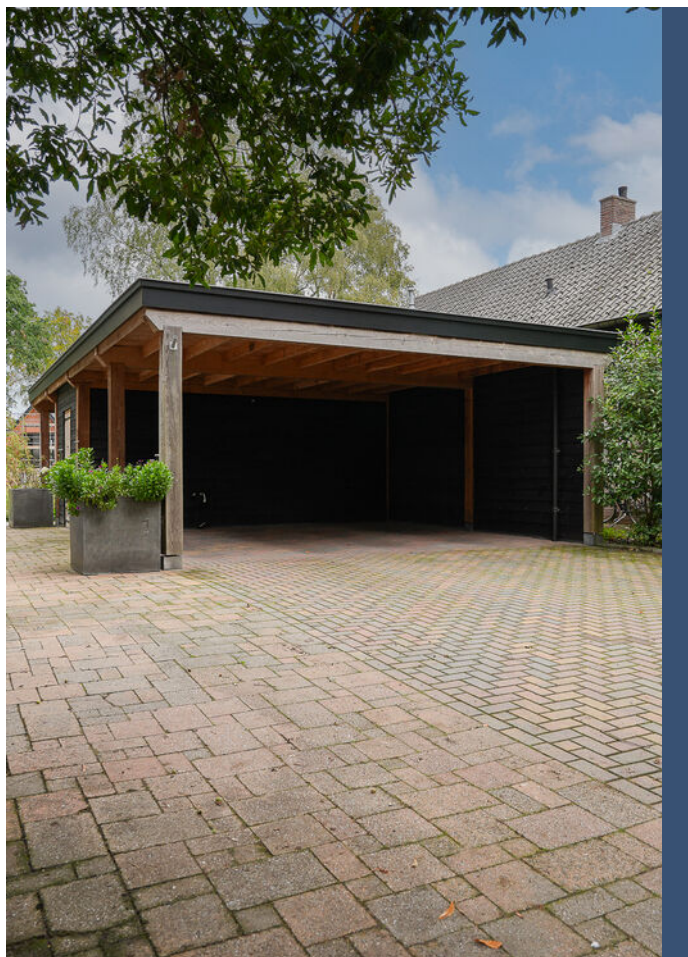




van Beuningenlaan 54, Maarsbergen

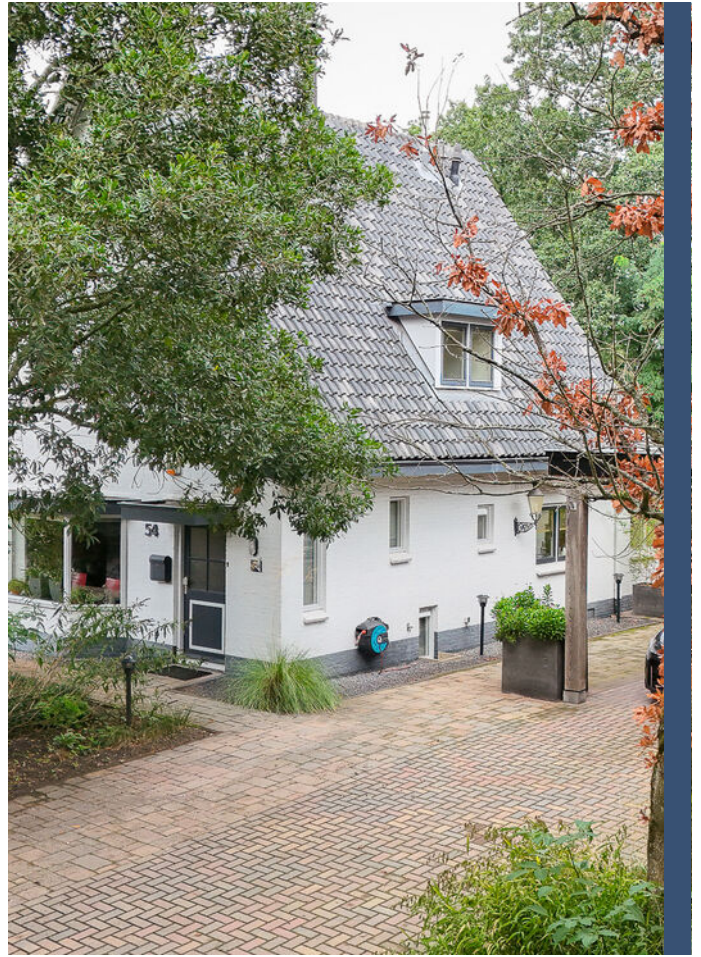




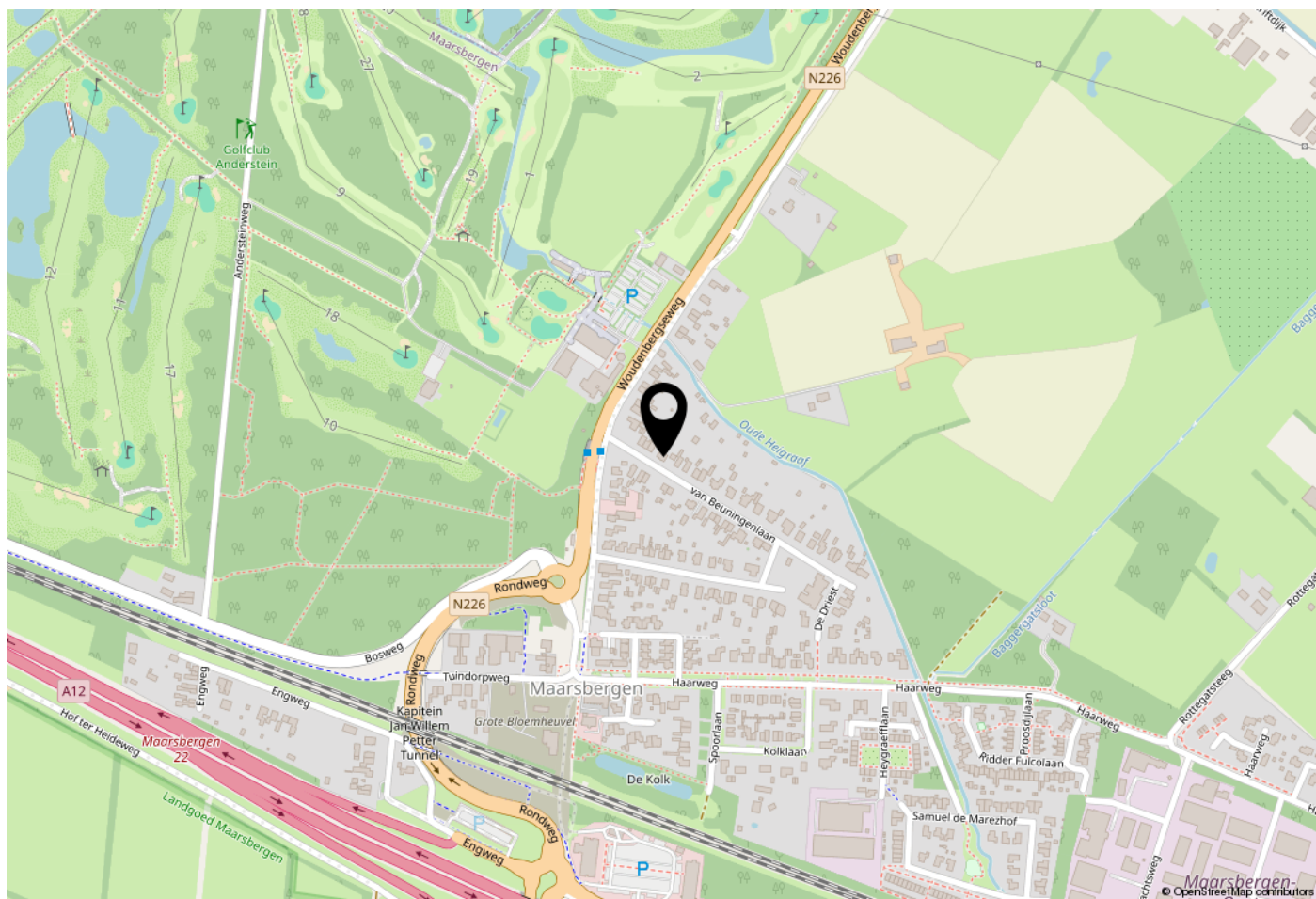




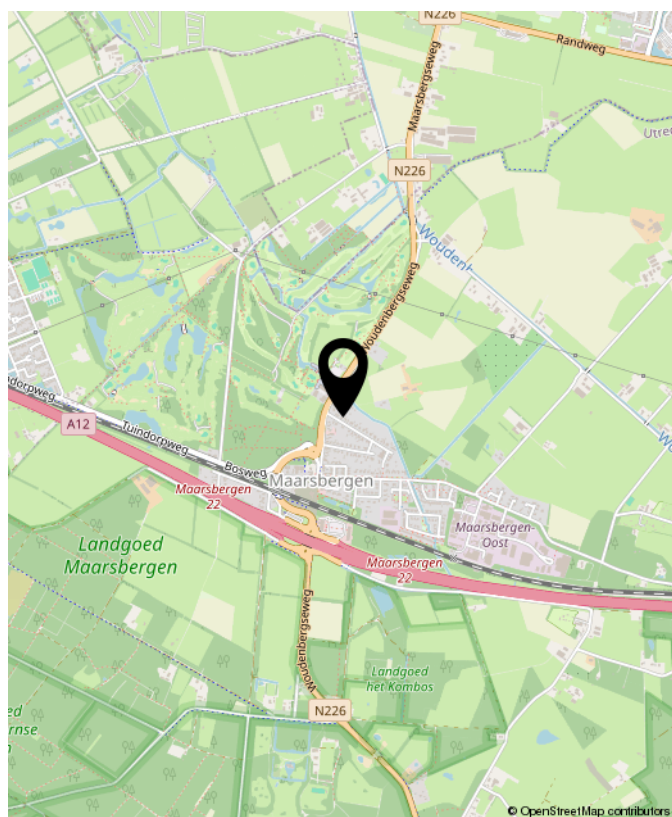
van Beuningenlaan 54, Maarsbergen



LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



van Beuningenlaan 54, Maarsbergen



WONEN IN Maarsbergen

Maarsbergen is een prachtige woonomgeving waar rust, natuur en een centrale ligging samenkomen. Gelegen aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, biedt het dorp volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven.

Ondanks de kleinschaligheid heeft Maarsbergen diverse voorzieningen, zoals een basisschool, sportfaciliteiten en een actief verenigingsleven. Voor uitgebreide voorzieningen zijn de nabijgelegen plaatsen zoals Woudenberg, Doorn en Veenendaal eenvoudig bereikbaar.

Dankzij de ligging aan de A12 en de nabijheid van een treinstation in Maarn is Maarsbergen goed verbonden met steden als Utrecht en Arnhem. Daarnaast is het bekend om Landgoed Maarsbergen, een historisch kasteel met prachtige tuinen en bossen.





INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Christiaan van Beusekom

Rentmeester NVR | Register-Taxateur | Makelaar
TEL. 06 463 436 32
christiaan@groeneraedt.nl

Wim Veldhuizen

Taxateur | Makelaar
Tel. 06 55873804
wim@groeneraedt.nl

Piet van Dijk

Rentmeester
TEL. 06 515 148 90
piet@groeneraedt.nl

GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters

Langbroekerdijk A61,
3947 BD, Langbroek

GroeneRaedt Makelaars & Rentmeesters

Woudenbergseweg 66,
3953 MH, Maarsbergen

0343-785075
www.groeneraedt.nl
info@groeneraedt.nl



GROENE RAEDT
MAKELAARS & RENTMEESTERS