TE KOOP



Maanhof 1, MAARN

Vraagprijs € 795.000 k.k.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

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

VAN GRONINGEN MAKELAARS



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte
159 m²

Perceeloppervlakte
262 m²

Inhoud
633 m³

Energielabel
B



Omschrijving

Instapklaar wonen en genieten op de Utrechtse Heuvelrug!

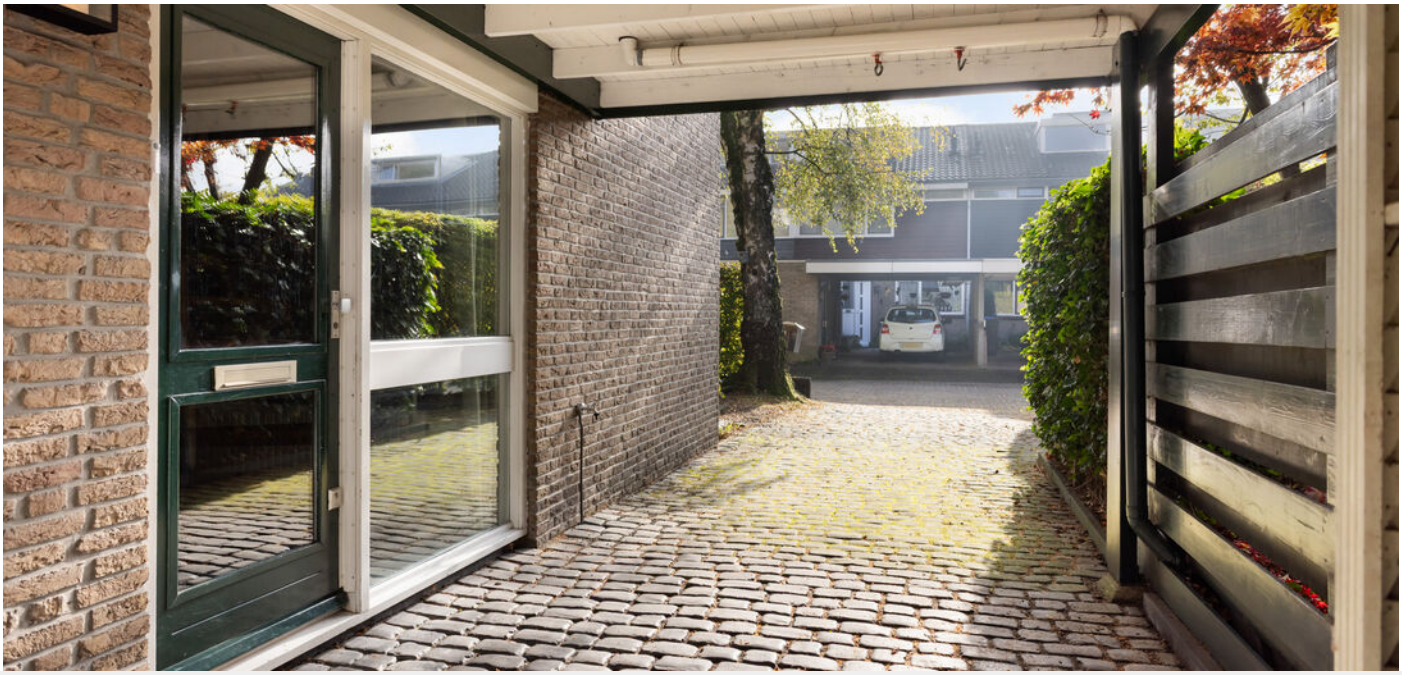
Op zoek naar een fijne twee-onder-een-kapwoning waar kwaliteit, licht en ruimte samenkomen? Deze uitstekend onderhouden en grondig gemoderniseerde woning aan de Maanhof 1 in Maarn biedt een bijzonder complete combinatie van modern wooncomfort en volop leefruimte.

Met maar liefst 158 m² woonoppervlakte, een royale uitgebouwde woonkeuken, vier ruime (slaap)kamers, een garage, carport en een gezellige tuin met fraaie terrasoverkapping is er aan ruimte geen gebrek. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in de woning, met veel aandacht voor afwerking, comfort en verduurzaming. Hierdoor is een eigentijds en verzorgd huis ontstaan dat helemaal klaar is voor nieuwe bewoners.

De woning bevindt zich aan een rustig, autoluw en kindvriendelijk hofje in het groene Maarn. Winkels en scholen liggen op korte afstand. Ook sportliefhebbers zitten hier goed: tennis-, padel- en hockeyfaciliteiten bevinden zich op slechts vijf minuten lopen. De prachtige natuur van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, met uitgestrekte bossen en volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen, ligt praktisch om de hoek.

Maarn biedt een fijne combinatie van een groene, dorpse woonomgeving en een uitstekende bereikbaarheid van de stad. Het NS-station bevindt zich op korte afstand en biedt een rechtstreekse verbinding naar Utrecht Centraal, waar je in 17 minuten bent. Ook met de auto zijn Utrecht en de rest van de regio goed bereikbaar dankzij de nabijgelegen A12.

Indeling
Begane grond
Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.
De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en beschikt over een fraaie houten vloer en een moderne houtkachel.
Het absolute middelpunt van de woning is de royale, uitgebouwde woonkeuken aan de achterzijde. Dankzij de twee grote lichtstraten en de brede schuifpui stroomt het daglicht hier rijkelijk naar binnen en lopen



binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over.
De keuken is voorzien van een kookeiland, volop werk- en bergruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur. De aangrenzende eetruimte biedt alle plaats voor een grote eettafel. De comfortabele vloerverwarming maakt het geheel compleet.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, stuk voor stuk met prettig licht en praktisch in te delen. De verzorgde badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine/droger evenals de royale vierde kamer met dakkapel.
Deze ruimte is in 2024 volledig gerenoveerd en ingericht als comfortabele kantoorruimte, voorzien van airconditioning. Ideaal voor wie regelmatig thuiswerkt, maar uiteraard ook uitstekend te gebruiken als extra slaapkamer, hobbyruimte of tienerkamer. Daarnaast is er meer dan voldoende praktische bergruimte aanwezig.

Buitenleven
Ook buiten is het volop genieten! De verzorgde achtertuin biedt een fijne combinatie van groen, privacy en verschillende plekken om heerlijk te ontspannen.
Een echte blikvanger is de in 2021 gerealiseerde terrasoverkapping. Met de plafondventilator en sfeervolle verlichting is dit een heerlijke plek voor lange zomeravonden, gezellige diners of een ontspannen borrel met vrienden. Dankzij de beschutte ligging kun je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten zitten. De tuin is voorzien van een vernieuwde erfafscheiding en sfeervolle Philips Hue-verlichting.

Aan parkeerruimte geen gebrek: de woning beschikt over een eigen oprit, carport en een vrijstaande stenen garage van circa 21 m^2. Ook is er een eigen laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.

Bijzonderheden

Algemeen
• Woonoppervlakte: 158 m^2;
• Perceeloppervlakte: 262 m^2;
• Bouwjaar: 1973;
• Gelegen aan een rustig, autoluw en kindvriendelijk hofje;
• Vier ruime (slaap)kamers, waaronder een volledig gerenoveerde kantoorruimte op zolder.

Wooncomfort en afwerking
• Keuken gerenoveerd en voorzien van hoogwaardige apparatuur waaronder een Miele oven, combimagnetron en wijnklimaatkast met twee temperatuurzones, Liebherr koel-vriescombinatie, Bosch vaatwasser, ATAG kookplaat en Quooker (2024);
• Moderne Dik Geurts Bora Corner Cubes houtkachel in de woonkamer (2024);
• Elektrisch bedienbare, op maat gemaakte Sunway PowerView Duette-raambekleding in de woonkamer (2025);
• Binnenzijde van de woning volledig geschilderd volgens een zorgvuldig samengesteld kleurenplan van een interieurontwerpbureau (2024);
• Lichtplan voor de gehele woning opgesteld door een interieurontwerpbureau (2024);
• Schakelmateriaal, waaronder stopcontacten en lichtschakelaars, in de gehele woning vernieuwd (2024);
• Hal en toiletruimte opnieuw gestuct en voorzien van mechanische ventilatie met sensor (2024);
• Op maat gemaakte garderobekast in de hal (2024);

Verduurzaming en installaties
• Dak-, muur- en vloerisolatie;
• Kunststof gevelbekleding en kunststof kozijnen met HR+++ (triple) glas (2021);
• Tien zonnepanelen (2024);
• Zolderkamer voorzien van airconditioning (2024);
• Dakbedekking van de dakkapel vernieuwd (2024).

Buitenruimte en parkeren
• Vrijstaande stenen garage van circa 21 m^2, waarvan de elektrische installatie en verlichting volledig zijn vernieuwd (2025);






























CRUIJFF DE LEGENDE










9:51
Miele
9:51
Miele
Miele


OTTOLENGHI FLAVOUR
OTTOLENGHI SIMPEL
Miele





























































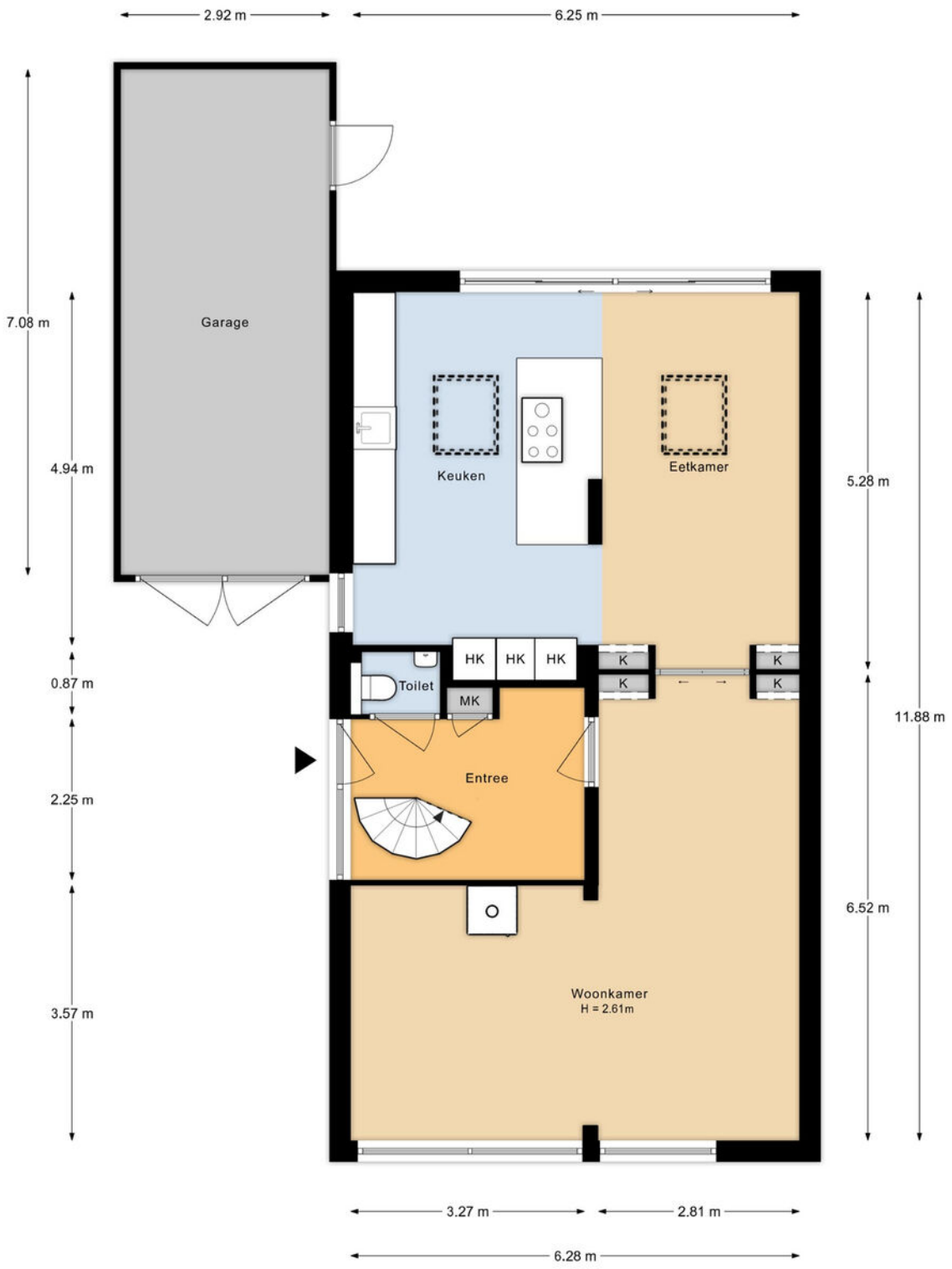

Welkom in het
Nationaal Park
Utrechtse Heuvelrug
NP

Huis en perceel



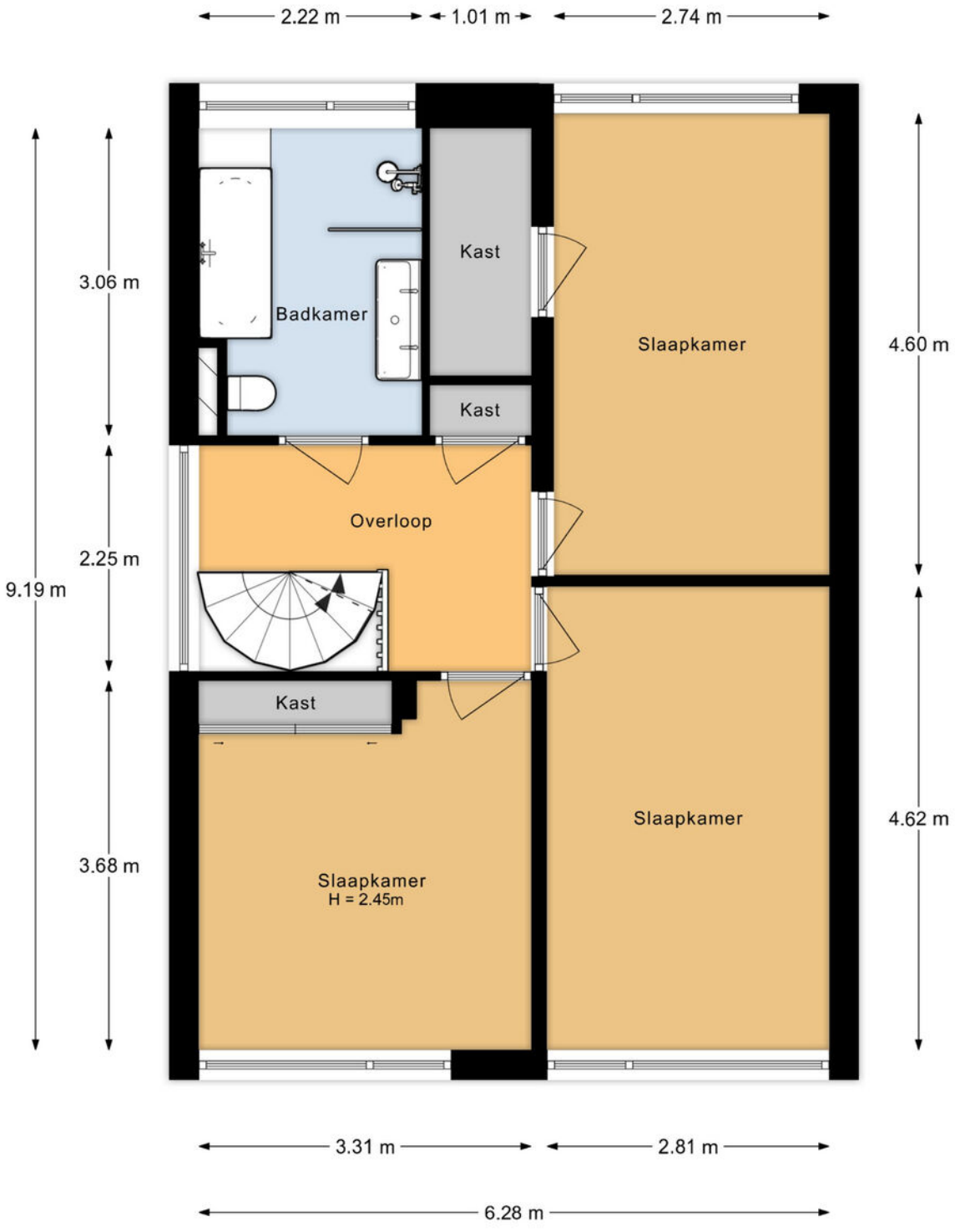
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Begane grond



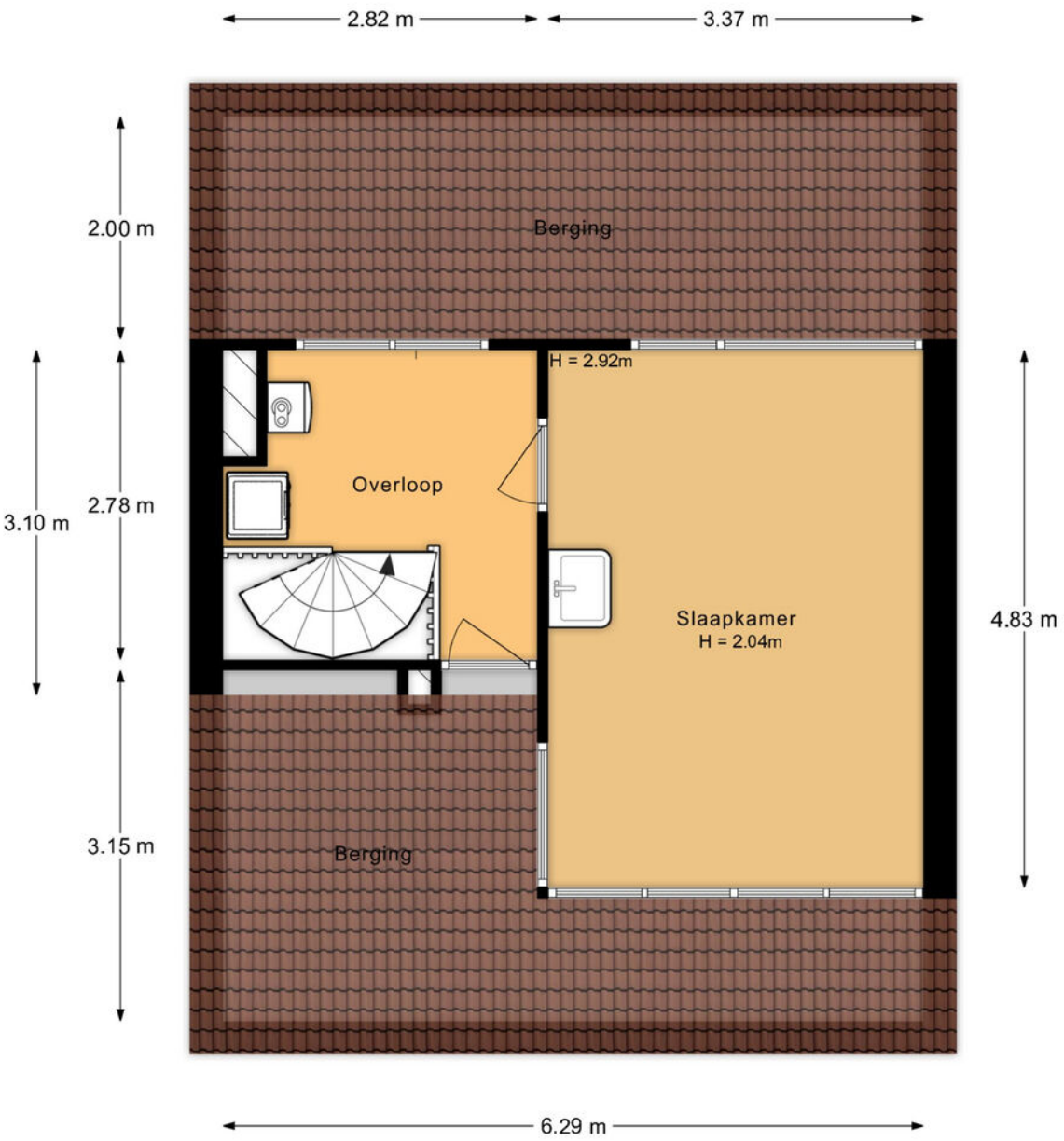
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

1e Verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

2e Verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Maanhof 1

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

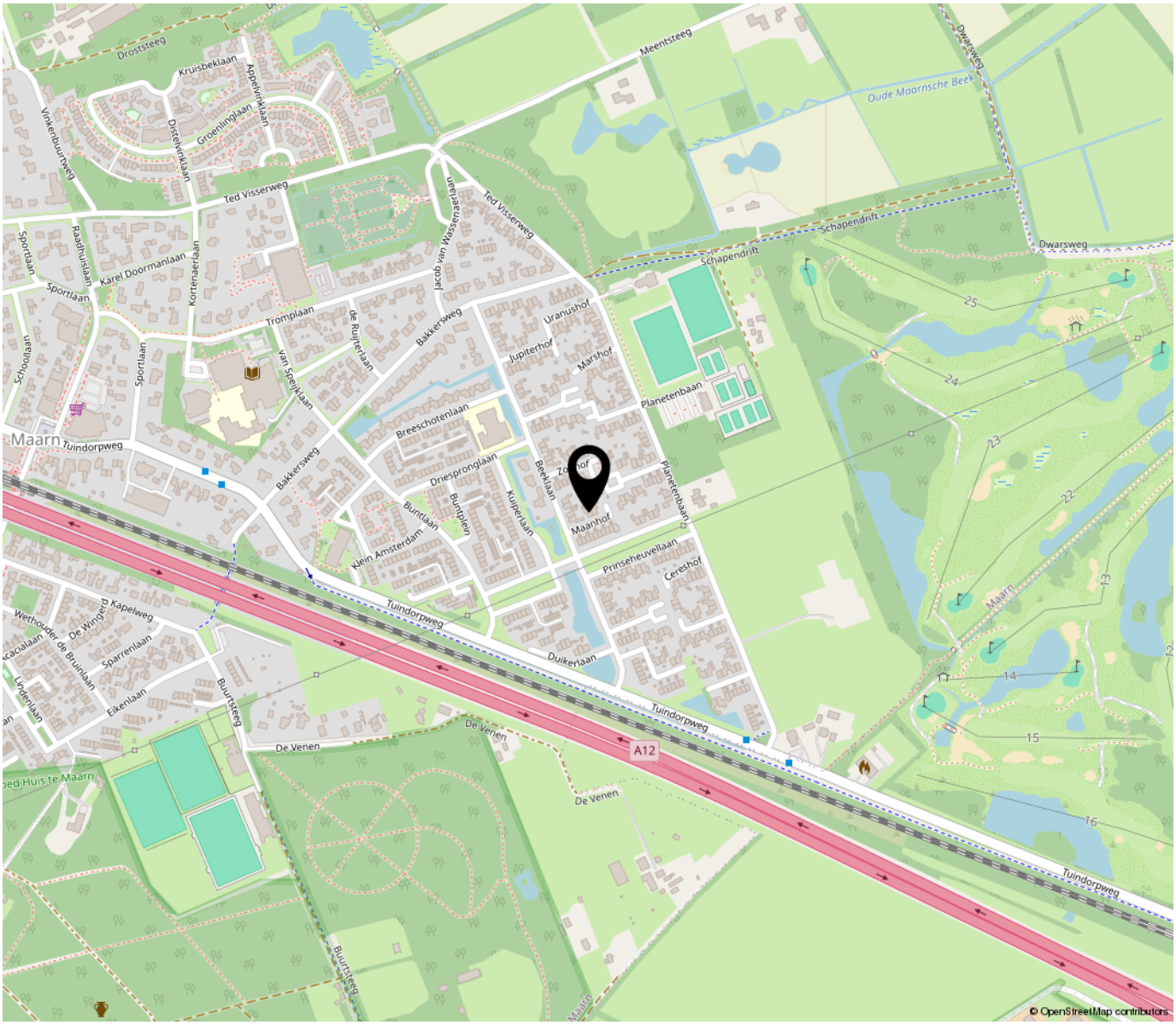
Schaal 1: 500

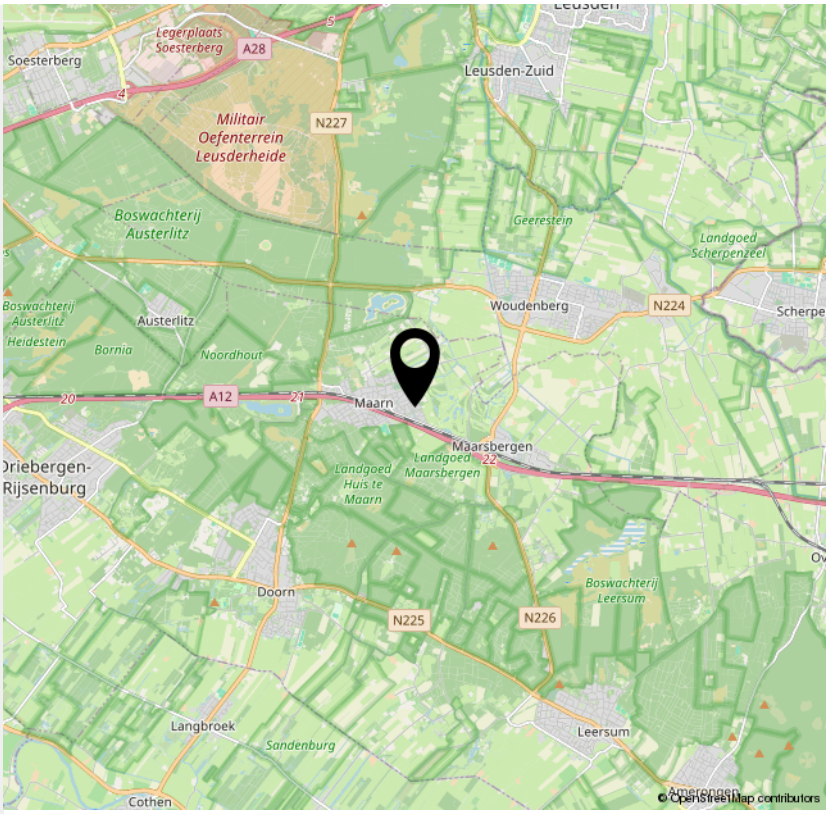
Kadastrale gemeente	Maarn
Sectie	A
Perceel	4005

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 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.

kadaster





“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		
- LED verlichting garderobe	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Luxaflex	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Plisse Duettes woonkamer			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Plafondventilator slaapkamer			X	
-				X
- Plafondventilator overkapping	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
- Wijnklimaatkast	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
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X

Woning - Exterieur/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
				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			
Philips HUE tuinverlichting			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.nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

VAN GRONINGEN MAKELAARS