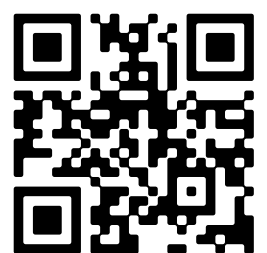




- 🏠 Distelvinklaan 22, Maarn
- 💶 Vraagprijs: € 500.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 94 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
- 🌿 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

## **Distelvinklaan 22, 3951 WP Maarn**

Zoekt u een royaal appartement met veel wooncomfort? Dit 3-kamerappartement op de tweede verdieping van een kleinschalige appartementencomplex biedt precies dat. Met twee zonnige balkons met uitzicht op het groen, royale leefruimtes en gelegen op enkele meters lopen bij de bossen, combineert dit appartement rust met praktisch woongemak.

Kom binnen in de ruim opgezette hal. Door de vele raampartijen en schuifpui komt er veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een lichte, ruimtelijke woonkamer. De woonkamer biedt voldoende plek om een gezellige zitkamer, eetgedeelte en eventueel een werkhoeek te creëren. Zowel de wanden als de plafonds zijn gestuct en zorgen voor een frisse uitstraling.

Vanuit de keuken heb je een leuke doorkijk naar de woonkamer en het balkon. De halfopen, tijdloze keuken met luxe stenen aanrechtblad is praktisch ingericht en beschikt over inbouwapparatuur en opbergruimte. Aansluitend vanuit de keuken is er toegang naar de inpandige bijkeuken, hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en de CV-installatie (bouwjaar 2023).

In totaal zijn er 2 slaapkamers van 12 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup>, waarvan de laatste met een eigen balkon. De ruime badkamer is voorzien van een royale inloopdouche en dubbele wastafelmeubel. Op het beschutte balkon op het zuiden kunt u in alle rust genieten van de zon en het buitenleven met een vrij groen uitzicht.

In een apart bijgebouw vindt u de berging. Bovendien is er volop parkeergelegenheid voor de bewoners.

Diverse winkels en voorzieningen zoals een NS-station bevinden zich op loopafstand, waardoor u optimaal kunt genieten van gemak en comfort.

Voor meer informatie kijk op: [distelvinklaan22.nl](https://distelvinklaan22.nl)

Maarn is zo'n plek waar dorpse rust en centrale ligging naadloos samenkomen. Het dorp ligt midden in Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, waardoor de natuur altijd dichtbij is: uitgestrekte bossen, heidevelden en zandverstuivingen nodigen uit tot wandelen, fietsen of gewoon even genieten van de frisse lucht. Tegelijkertijd biedt Maarn alles wat je dagelijks nodig hebt: een gezellig dorpscentrum met winkels, basisscholen, sportclubs en een actief verenigingsleven.

Dankzij het NS-station en de gunstige ligging langs de A12 ben je bovendien in een mum van tijd in Utrecht, Amersfoort of zelfs in de Randstad. En na een drukke dag keer je weer terug naar de gemoedelijke sfeer van Maarn, waar burens elkaar nog kennen en (klein)kinderen veilig buiten kunnen spelen.

Kortom: Maarn combineert het beste van twee werelden: wonen in het groen met de stad altijd binnen handbereik.

Woonoppervlakte: 94 m<sup>2</sup>

Inhoud: 283 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1993

Energie label: B

-Indeling-

Begane grond: centrale afgesloten entree met een video-/intercomsysteem, lift, trappenhuis en de brievenbussen.

Tweede verdieping: ruime portiek, ENTREE, hal, meterkast, toilet met fonteintje. Royale woonkamer met eetgedeelte met vele raampartijen, een schuifpui en balkon. Luxe keuken voorzien van inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, vaatwasser en opbergruimte. Bijkeuken met wasmachine- en droger opstelling en CV. Slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup>. Tweede slaapkamer van 11 m<sup>2</sup> met balkon. Badkamer uitgerust met dubbele wastafelmeubel, inloopdouche en designradiator.

Externe berging en parkeerplaats

Bijzonderheden:

- Energie label B - volledig geïsoleerd;
- Gestucte wanden en plafonds;
- Twee balkons met een schitterend uitzicht
- CV 2023;
- (Elektrische) zonwering
- Op enkele meters van het bos gelegen
- NS station in eigen dorp, snelle verbinding naar de stad.
- Kleinschalig complex met 3 woonlagen;
- Met parkeerplaats en volop openbare parkeergelegenheid in de straat;
- Berging zowel in het appartement als in het complex;
- Centrale, afgesloten entree met lift;
- Er is een actieve Vereniging van eigenaren. De huidige servicekosten bedragen € 300,62 per maand.
- Bent u op zoek naar comfortabel, centraal wonen met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit instapklare appartement in Maarn absoluut een bezichtiging waard!
- De volgende clausules worden opgenomen: vanwege het bouwjaar een ouderdomsclausule, een niet-zelfbewoningsclausule en geen vragenlijst aanwezig.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 500.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 300,62 per maand

## Bouw

Object type:	Bovenwoning (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1993
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	94 m²
Inhoud:	283 m³
Externe bergruimte:	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m²

## Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, lift, natuurlijke ventilatie, schuifpui, en TV kabel

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hre (gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in woonwijk en vrij uitzicht
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig

## Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

## VvE Checklist

Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja (€ 300,62 per maand)
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

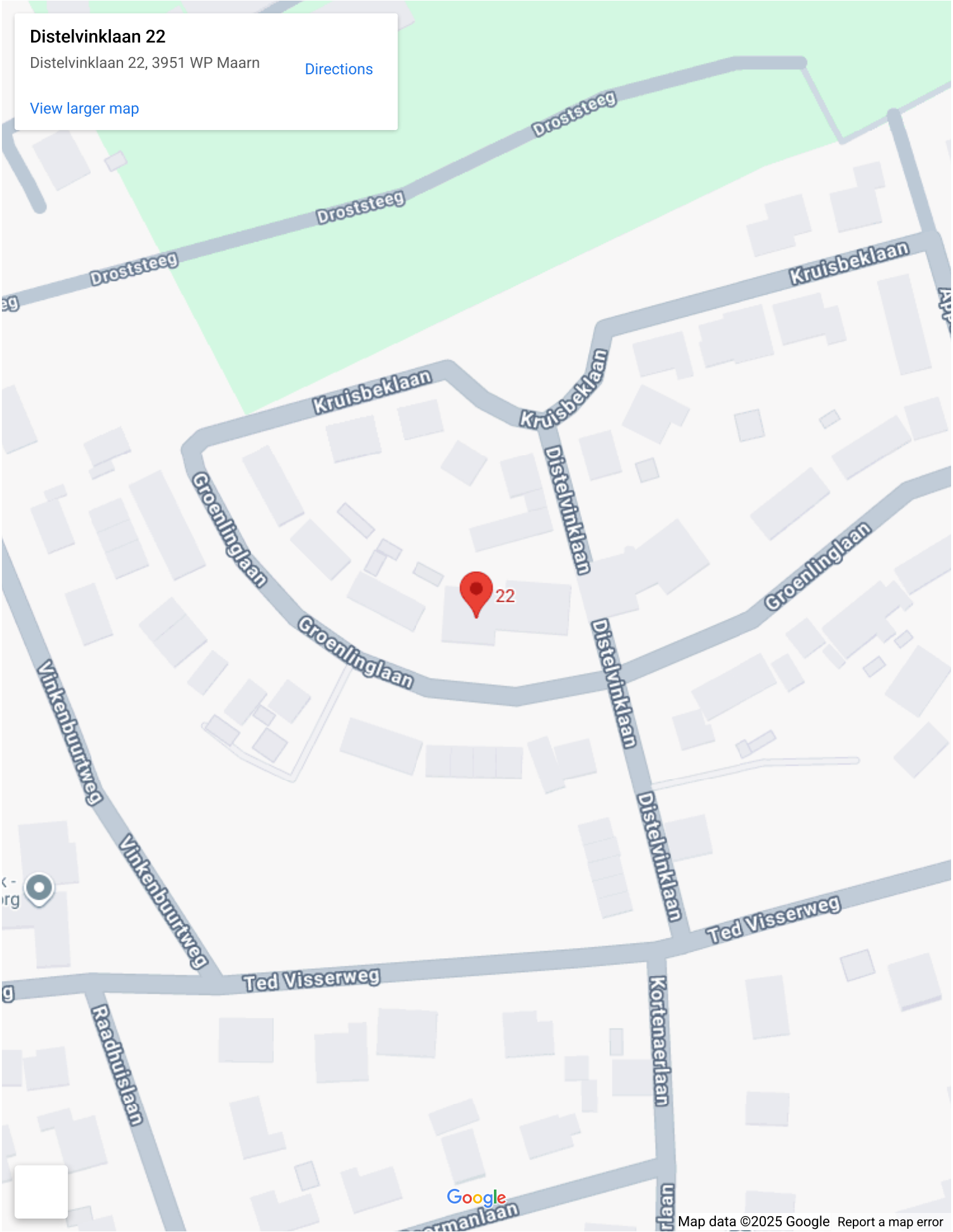
# Op de kaart

**Distelvinklaan 22**

Distelvinklaan 22, 3951 WP Maarn

[Directions](#)

[View larger map](#)

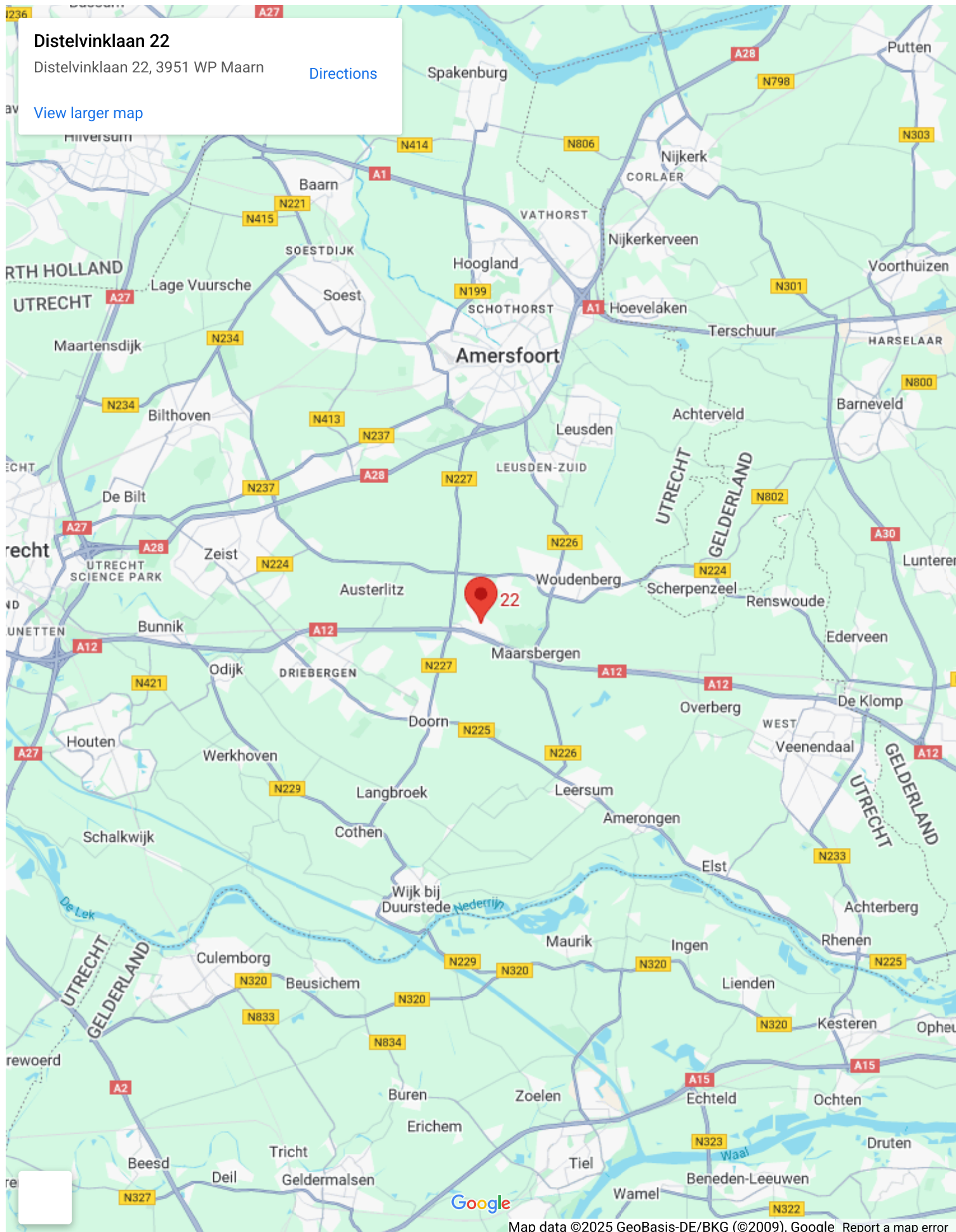




**Distelvinklaan 22**  
Distelvinklaan 22, 3951 WP Maarn [Directions](#)

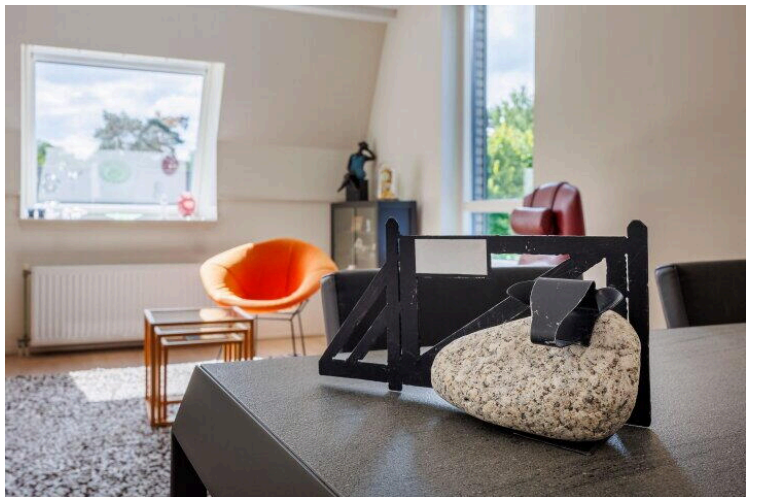
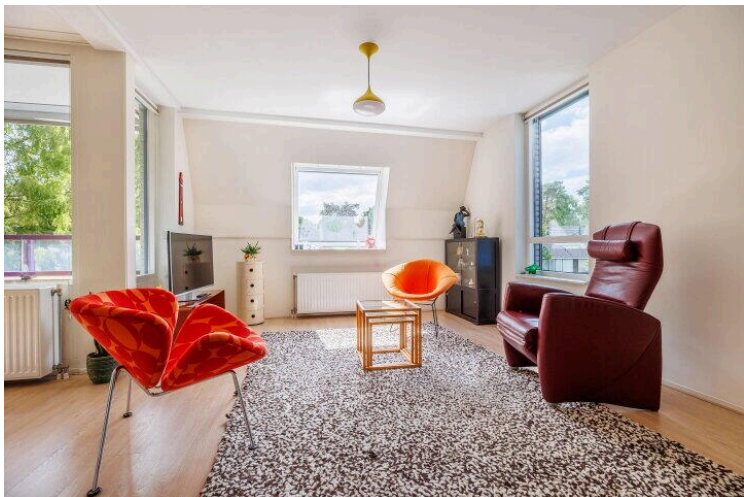
Distelvinklaan 22, 3951 WP Maarn

### Directions

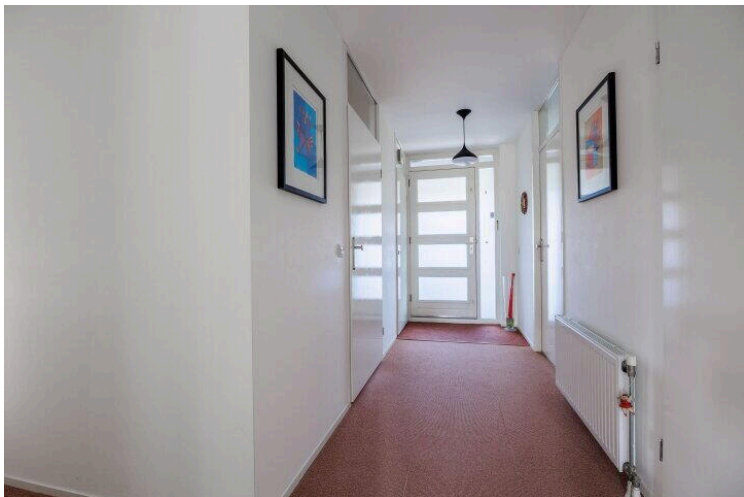
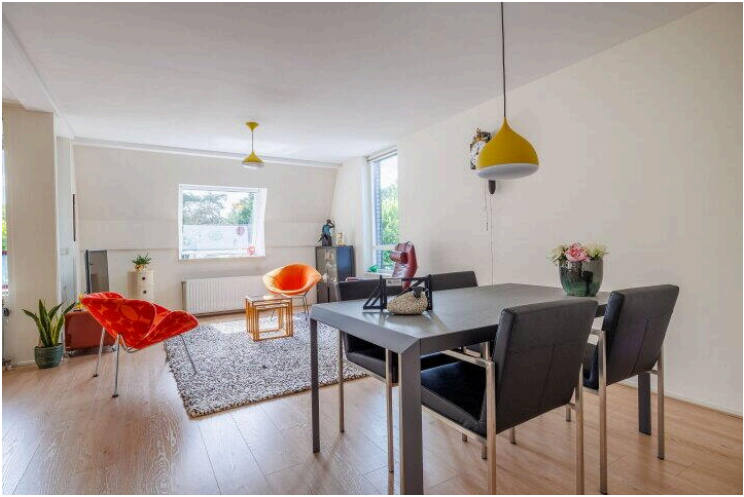
[View larger map](#)

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)

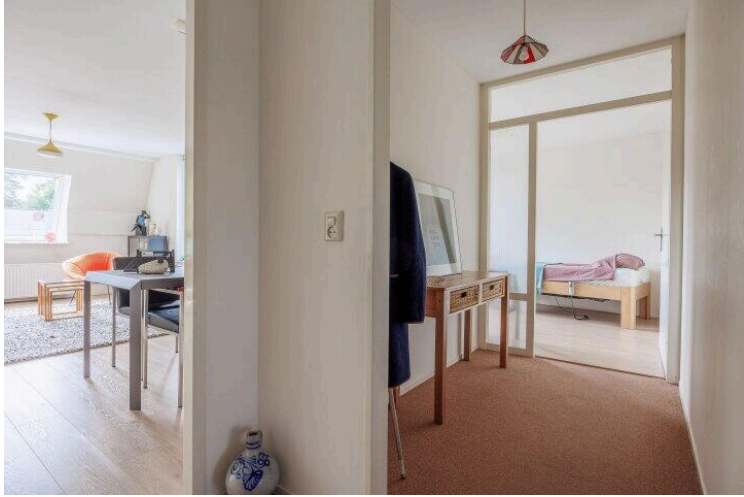
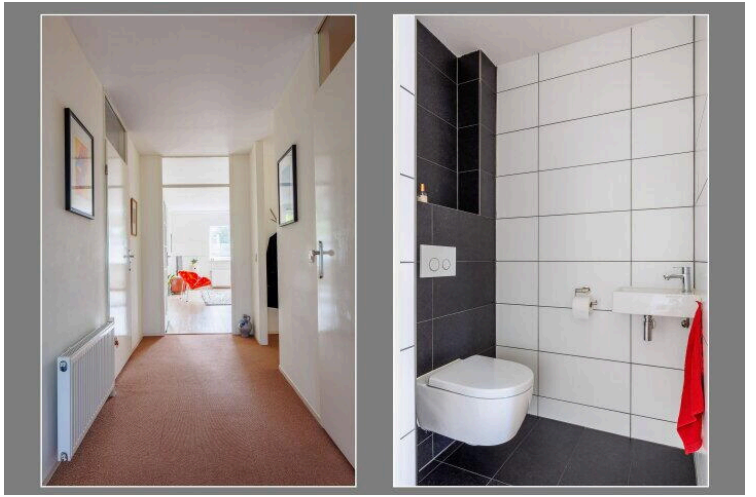




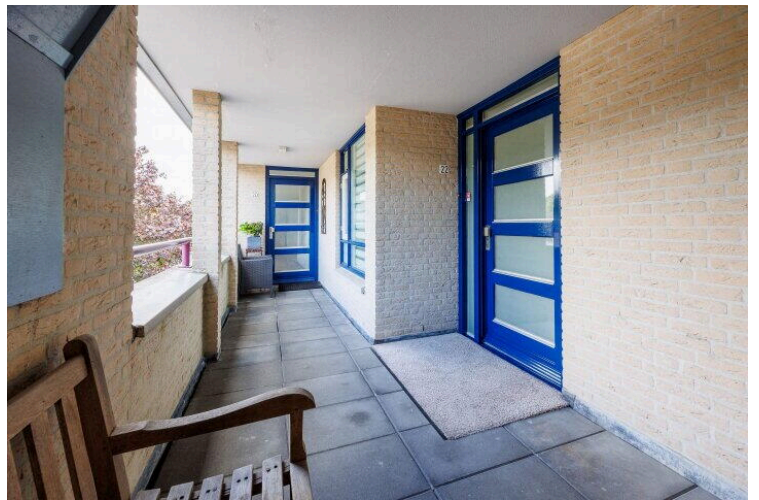
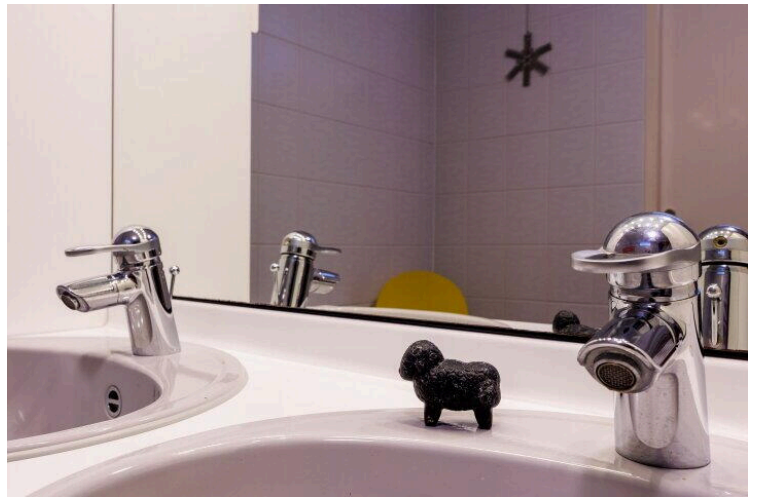




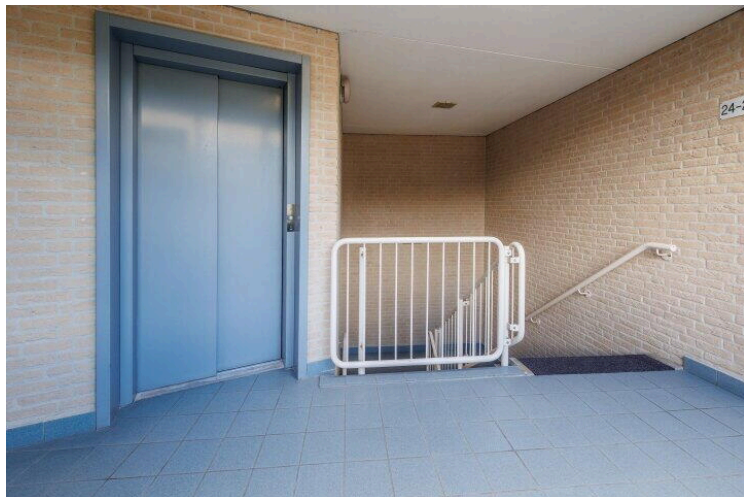


















# Distelvinklaan 22 - Maarn Appartement



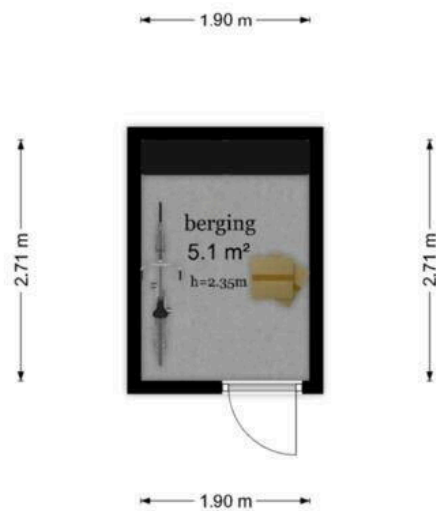
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl







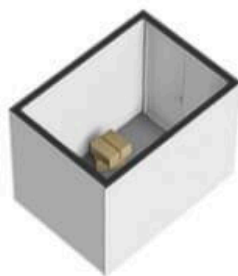
**Distelvinklaan 22 - Maarn  
Berging**



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







# Entree Makelaars, kom verder!



## **Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.**

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

## **Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!**

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die uw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

## **ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.**

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.

## **De volgende clausules zijn van toepassing voor deze woning:**

### **• Notaris verwerkt persoonsgegevens**

Koper en verkoper verlenen hierbij goedkeuring aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, om de ontwerpakte van levering en de nota van afrekening van de betreffende partij aan diens makelaar te sturen.

### **• Notariskosten**

Indien door de gekozen notaris kosten in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en per doorhaling van verkopers hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 350,- ten behoeve van telefonische overboeking, opvragen aflossingsnota('s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s), doorhalen van akte('s). Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen, deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden. Dit bedrag is exclusief BTW en inclusief kadastraal recht.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

### **• Waarborgsom/bankgarantie**

Bij een gesloten koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom over te maken aan de notaris.

### **• Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

### **• Niet-zelfbewoningsclausule**

### **• Geen vragenlijst aanwezig**

**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.**





# Distelvinklaan 22

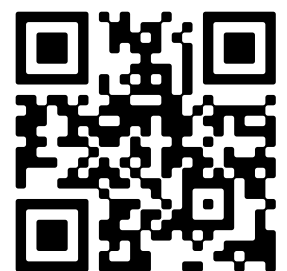
[www.distelvinklaan22.nl](http://www.distelvinklaan22.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343 454 200



Scan Mij!