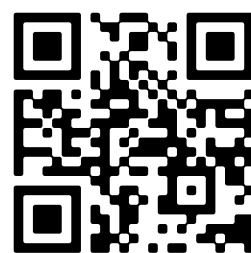




- 🏠 Bakkersweg 43, Maarn
- 💶 Vraagprijs: € 795.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 142 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 355 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 7 kamers (5 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



# Omschrijving

## Bakkersweg 43, 3951 CT Maarn

Fantastische, zeer recent volledig gemoderniseerde en verduurzaamde twee-onder-een-kapwoning op toplocatie in Maarn met een A++ energielabel!

In een van de mooiste lanen van Maarn staat deze prachtige in 2024 en 2025 compleet gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning, op loopafstand van alle voorzieningen en met het Henschotermeer en de bossen om de hoek. Een unieke plek waar rust, natuur en comfort perfect samenkomen.

De woning is van binnen volledig aangepakt en gemoderniseerd en verkeert in een uitstekende staat. Met onder andere een vernieuwde keuken én badkamer (2024). De woning is voorzien van 9 zonnepanelen (2025), een all-electric waterpompinstallatie voor cv en warm water en een compleet vernieuwd elektrische meterkast (2025). Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd (vloer, gevel en dak, 2025) en afgewerkt met gestucte wanden en plafonds (2025). Kortom: een duurzaam en toekomstbestendig huis waar je zó in kunt.

Ook buiten is het volop genieten: de woning staat op een mooi perceel met een ruime achtertuin op het zuidoosten aan het water, wat zorgt voor een heerlijk vrij en groen gevoel, alsof je midden in de natuur woont. Centraal in de tuin staat een statige beuk die de tuin karakter en privacy geeft. In het voorjaar is de tuin een echte eyecatcher: de magnoliaboom komt dan prachtig tot bloei met haar mooie kleuren.

Een fantastisch huis op een geliefde locatie, perfect voor wie modern en comfortabel wil wonen in het groene hart van Maarn.

Via de voordeur treed je de ruime entree binnen die doorgang biedt tot de ruime woon- en eetkamer met prachtige PVC-vloer. De glazen deur met houtlook is een ware eyecatcher! Geniet vanuit de woonkamer van een prachtig panoramisch uitzicht over de tuin door de grote raampartij. De volledig gemoderniseerde keuken (2024) is van alle gemakken voorzien; een inductiekookplaat, combioven, quooker, koel- en vriescombinatie, vaatwasser en wateraansluiting voor een luxe koffiecorner. Via de bijkeuken, die grenst aan de keuken is het mogelijk de achtertuin te betreden én de inpandige garage. De inpandige garage biedt veel mogelijkheden!

De vernieuwde eerste verdieping is voorzien van 3 ruime en lichte slaapkamers. Het geluid van de natuur is hier jouw wekker, want middenin deze bosrijke omgeving is dit het enige wat je hoort 's morgensvroeg. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een luxe moderne badkamer (2024) voorzien van ligbad, douche, wastafel en toilet.

Tot slot biedt de tweede verdieping een waardevolle aanvulling op de woning! Hier bevindt zich een royale open ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting. Daarnaast is er nog een geheel verzorgde slaapkamer mét dakkapel (2022) en een technische ruimte. Aan opslagruimte geen gebrek in deze woning.



Wij begrijpen dat je nieuwsgierig bent geworden... Kom langs bij deze unieke woning!

Woonoppervlakte: 142 m<sup>2</sup>

Inhoud: 564 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 355 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1972

Energielabel: A++

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, toegang tot woonkamer, eetkamer en keuken. Keuken is voorzien van inductiekookplaat, ingebouwde combimagnetron, koelkast en vaatwasmachine. Een bijkeuken aan de achterzijde biedt doorgang naar de achtertuin met zonligging op het zuidoosten én naar de inpandige garage (22 m<sup>2</sup>).

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 ruime en lichte slaapkamers (13 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>). Badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, ligbad, douche en toilet.

Tweede verdieping:

Via de trap kom je direct uit op een royale open ruimte met wasmachine aansluiting (16,6 m<sup>2</sup>), een slaapkamer met dakkapel (20,7 m<sup>2</sup>) én een technische ruimte met warmtepomp.

KENMERKEN:

- Alle voorzieningen op loopafstand!
- Gelegen naast het Henschotermeer én de prachtige bossen van de Utrechtse Heuvelrug.
- Zeer goed bereikbaar door NS station op 5 minuten loopafstand (in 18 minuten op Utrecht Centraal).
- Compleet gemoderniseerd en verduurzaamd in 2024/2025.
- 9 zonnepanelen (2025).
- Vloer en gevel volledig geïsoleerd (2024).
- Keuken (voorzien van quooker) en badkamer vernieuwd (2024).
- Achtertuin op het zuidoosten; grenzend aan een waterpartij.
- Ruime voortuin en oprit geschikt voor 2 auto's.
- Energielabel A++.
- Warmtepomp/boiler (2025).
- Dakkapel 2022.
- Diverse kunststofkozijnen (2025) met HR++ glas.
- Vloerverwarming op de begane grond en elektrische vloerverwarming in de badkamer.
- Inpandige garage.
- Nieuw dakraam.
- De volgende clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst: gezien het bouwjaar van de woning, zal er een ouderdomsclausule worden gebruikt. Lees de volledige omschrijving



## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 795.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	142 m²
Perceeloppervlakte:	355 m²
Inhoud:	564 m³

## Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen:	Douche, inloopdouche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, frans balkon, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Elektrische verwarming, gedeeltelijke vloerverwarming en warmtepomp

## Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, aan water, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Balkon dakterras:	Frans balkon aanwezig



Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuint
Achtertuint:	130 m² (13,00 meter diep en 11,50 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

**Garage**

Soort garage:	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra, verwarming en stromend stromend water
Isolatie garage:	Geen spouw



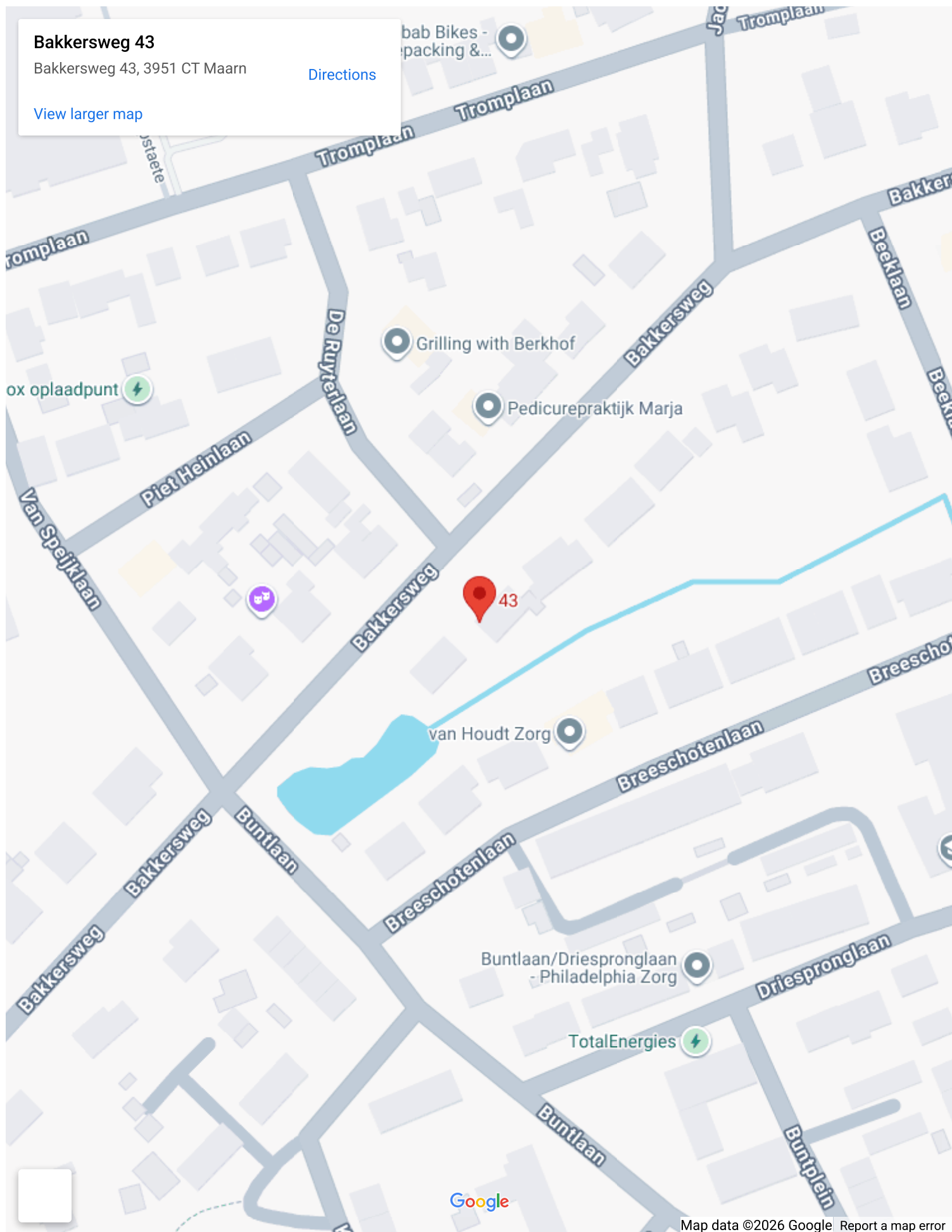
# Op de kaart

## Bakkersweg 43

Bakkersweg 43, 3951 CT Maarn

[Directions](#)

[View larger map](#)



Map data ©2026 Google [Report a map error](#)

[illegible]

Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)

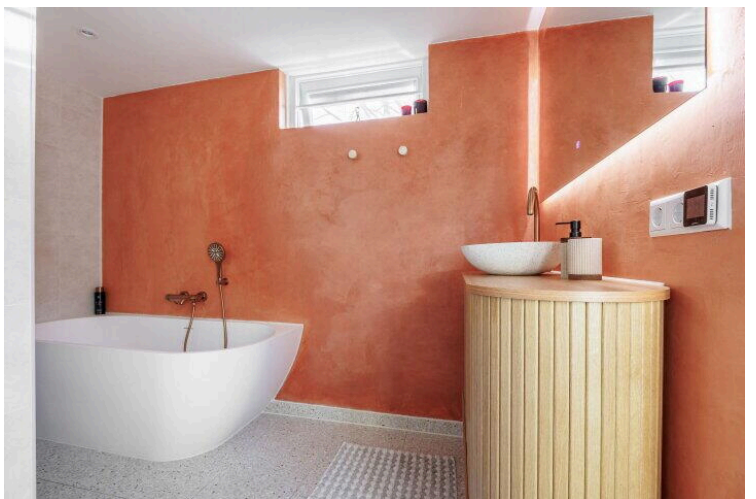
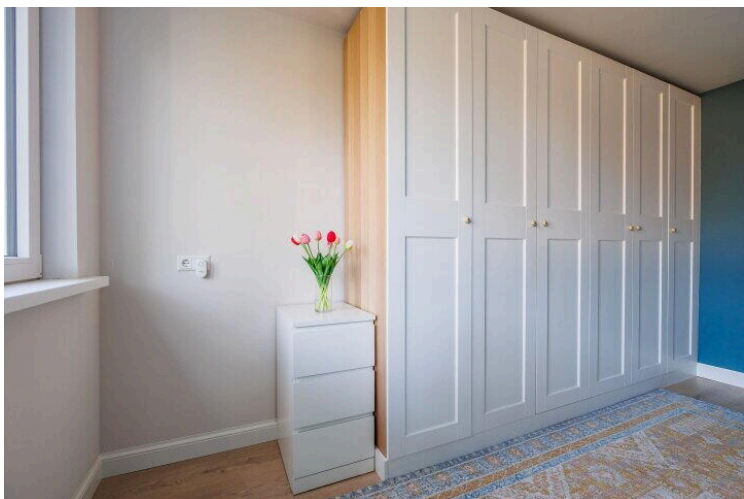
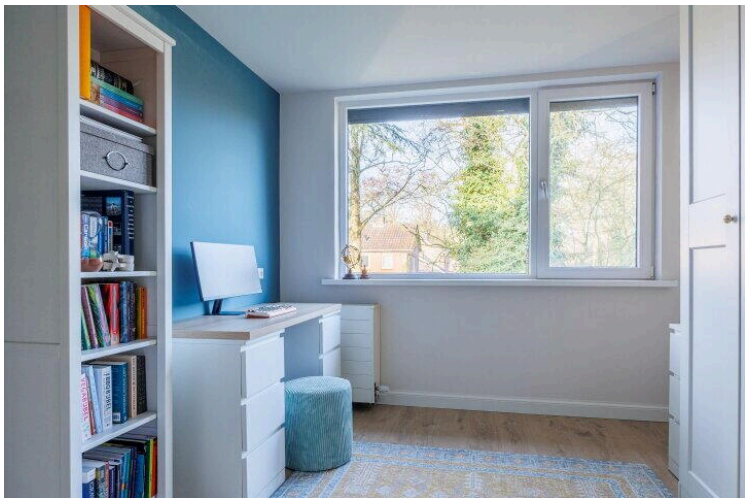




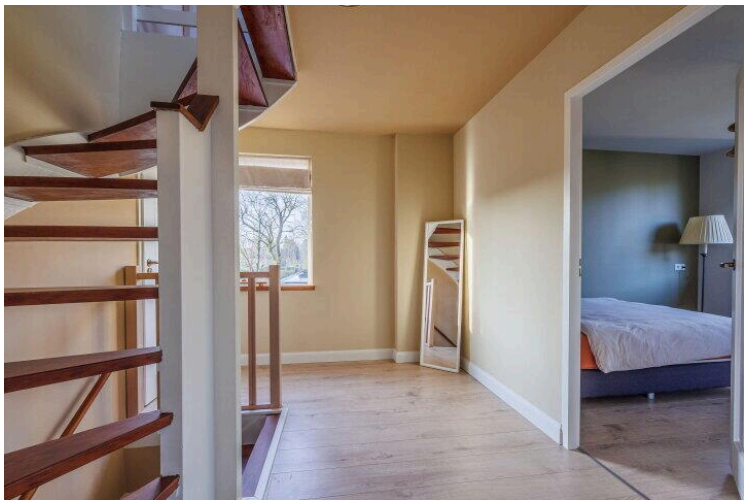
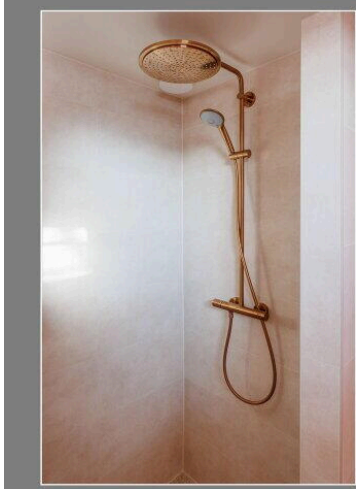




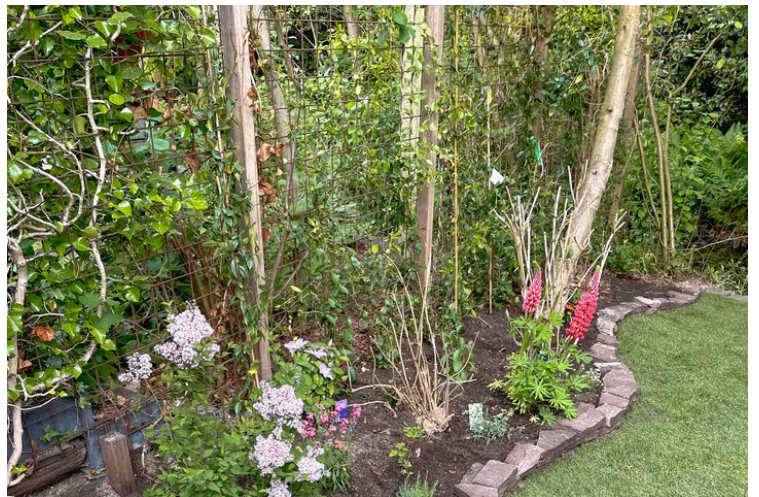








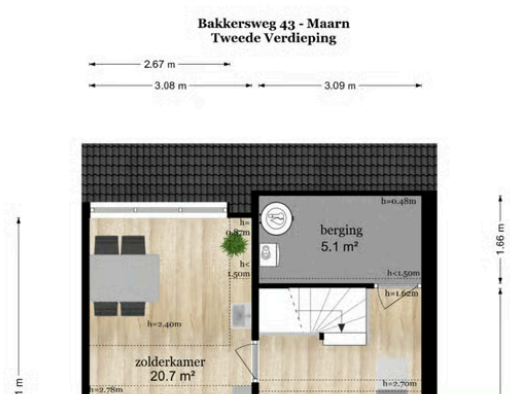
















Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# 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 úw 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 hypothe(e)k(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 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

**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.**





# Bakkersweg 43

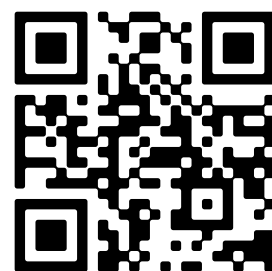
[www.bakkersweg43.nl](http://www.bakkersweg43.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

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



Scan Mij!