



# Verkoopbrochure

MAARN | Berkenlaan 28

Vraagprijs € 639.000 k.k.

Nassau Makelaars dankt u, mede namens de verkoper van deze woning, voor de getoonde belangstelling. Als verkopend makelaar van deze woning zijn we graag bereid u zo goed en uitvoerig mogelijk over dit object te informeren. Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen de makelaar en verkoper voor eventuele fouten en/of onvolkomenheden geen aansprakelijkheid aanvaarden. De gegevens zijn veelal afkomstig van derden, mondeling overgedragen of tussentijds gewijzigd en zijn daarom bedoeld als een indicatie. U kunt aan deze informatie dan ook geen rechten ontleen.

Middels deze brochure proberen wij u een zo compleet mogelijk beeld van het object te geven, uit privacy overwegingen zijn niet alle van belang zijnde documenten in de brochure opgenomen. Deze kunnen bij verdergaande belangstelling op ons kantoor worden ingezien. Uiteraard kan het zo zijn dat u toch nog bepaalde vragen heeft. Schroomt u niet om contact met ons kantoor op te nemen. Wij zullen ons uiterste best doen al uw vragen te beantwoorden. U kunt ons bereiken op tel. 030-69.175.77. Ons kantoor is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.30 uur.

Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging van dit object. U kunt hiertoe geheel vrijblijvend een afspraak maken via ons kantoor.

Met vriendelijke groet,  
**Team Nassau Makelaars**



## Kenmerken & specificaties



Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Woonoppervlak:	108 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlak:	174 m <sup>2</sup>
Inhoud:	381 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1962
Tuin:	tuin rondom
Ligging tuin:	zuiden
Verwarming:	c.v.-ketel

**Vraagprijs: Vraagprijs € 639.000 k.k.**



## Berkenlaan 28, Maarn

Rust, groen en ruimte aan de bosrand van Maarn

Aan de geliefde Berkenlaan, op een rustige locatie nabij het bos (op 200 m van het Maarnse bos), ligt deze sfeervolle, lichte hoekwoning met verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden. Hier woon je midden in het groen, terwijl het gezellige dorpscentrum, winkels en het NS-station van Maarn zich op loopafstand bevinden. Een ideale combinatie van natuur, rust en bereikbaarheid.

Met een woonoppervlakte van circa 108 m<sup>2</sup>, een grondperceel van circa 153 m<sup>2</sup> en maar liefst 4 slaapkamers biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel wonen en thuiswerken. De woning is gebouwd in 1962 en vormt een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. In 1988 is een erker en in het hele huis dubbelglas aangebracht.

### Omgeving

De hoekwoning ligt in Maarn-Zuid, op een unieke plek aan de rand van het Maarnse bos onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. Vanuit de woning loop je direct de natuur in voor een wandeling of fietstocht. De vrije ligging zorgt voor een heerlijk gevoel van privacy en rust. Rondom de woning groot groen plantsoen en uitloop. Maarn is centraal gelegen in Nederland en goed bereikbaar via de A12 en heeft een eigen NS-station. Hierdoor is het goed mogelijk om in de stad te werken en in een dorp te wonen. In de directe omgeving vind je onder andere het Henschotermeer, de zandverstuiving de Koeheuvels en de uitgestrekte Kaapse bossen onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. Het dorp zelf beschikt over diverse voorzieningen zoals sportverenigingen, scholen, kinderopvang, een gezondheidscentrum en winkels voor de dagelijkse boodschappen.

### Indeling

#### Begane grond

Entree, toilet met fontein, meterkast en trap (kast) naar de eerste verdieping. De woonkamer, in L-vorm, is voorzien van een sfeervolle open haard, is licht en biedt een prettige leefruimte met vrij uitzicht op de groene omgeving. De open keuken is voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken met een aansluiting voor de wasmachine en aansluitende schuur/bergruimte.

#### 1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel en toilet.

#### 2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een vierde slaap- werk-, hobby- of logeerkamer. Deze is in de jaren 80 gebouwd.

## Berkenlaan 28, Maarn

### Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je de hele dag van de zon kan genieten. De voortuin grenst aan een royaal plantsoen en op 200 m van het bos.

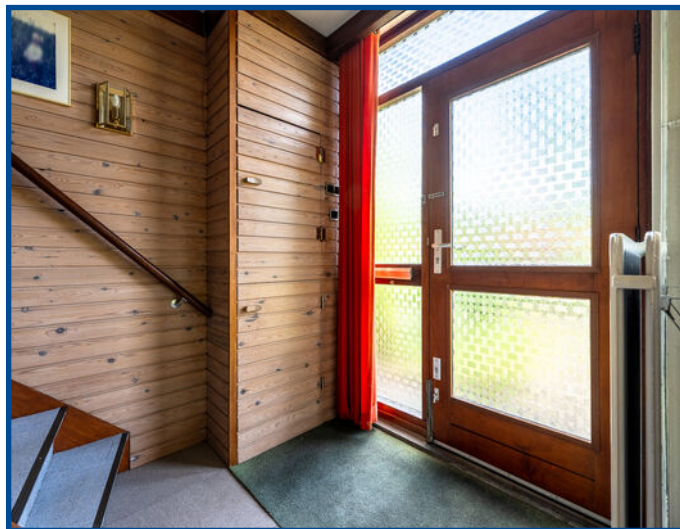
### Bijzonderheden

- Bouwjaar 1962, in 1988 is de erker toegevoegd en het hele huis van dubbelglas voorzien;
- Woonoppervlakte circa 108 m<sup>2</sup>;
- Inhoud circa 318 m<sup>3</sup>;
- Bosrijke omgeving;
- Een kindvriendelijke buurt met veel gezinnen;
- NS-station op loopafstand;
- Binnen enkele minuten op de A12, goede verbindingen richting Utrecht, Amersfoort en Arnhem;
- Winkels en supermarkt dichtbij, drie dagen markt;
- Het Henschotermeer, uitgestrekte bossen en prachtige wandel- en fietsroutes in de directe omgeving;
- Een bijzondere plek, waar je rust, natuur en ruimte combineert met de mogelijkheid om jouw eigen woonwensen te realiseren;
- Een plek waar je iedere dag thuiskomt in het groen.

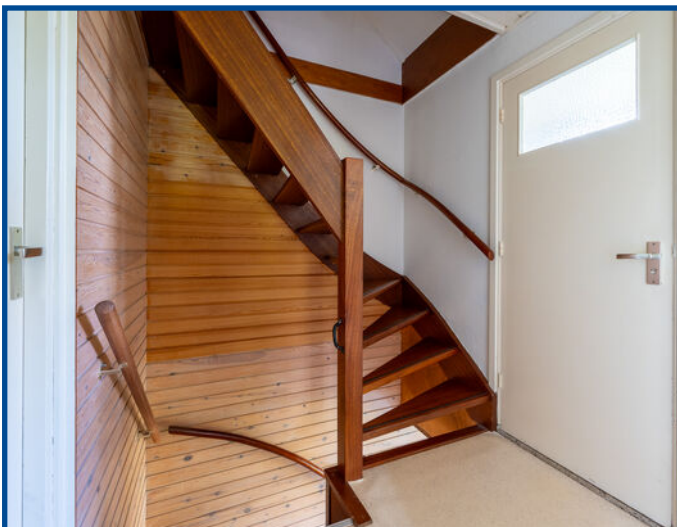
### Interesse?

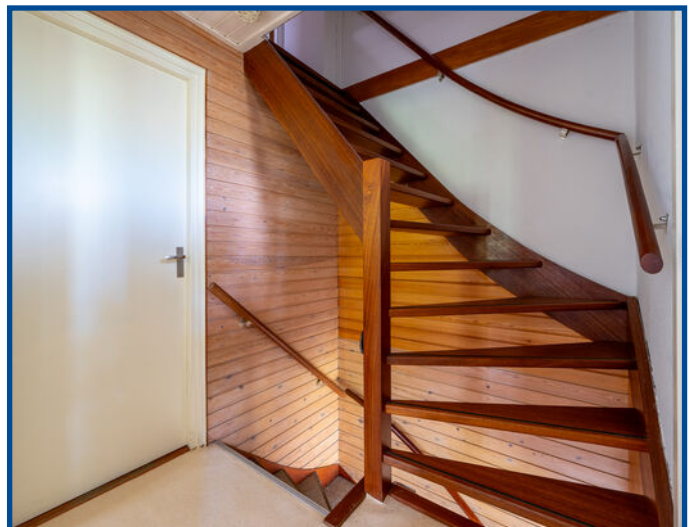
Neem contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging. u bent van harte welkom!

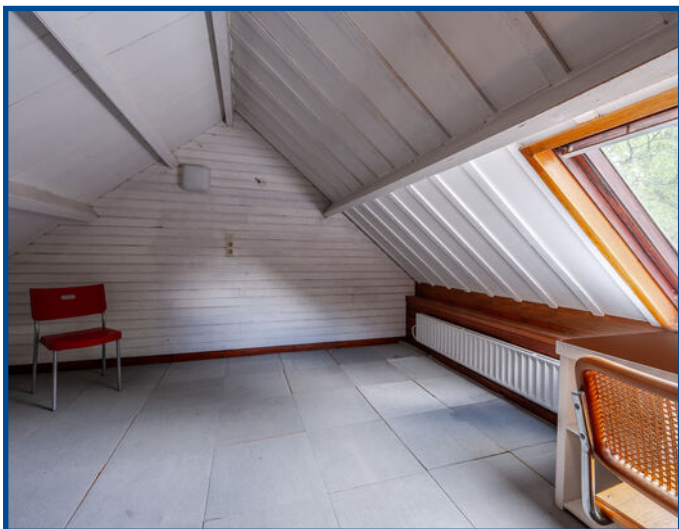
Nassau Makelaars  
Boulevard 1  
3707 BK Zeist  
Telefoon : 030-69.175.77  
E-mail : [info@nassau.nl](mailto:info@nassau.nl)  
Internet : [www.nassau.nl](http://www.nassau.nl)













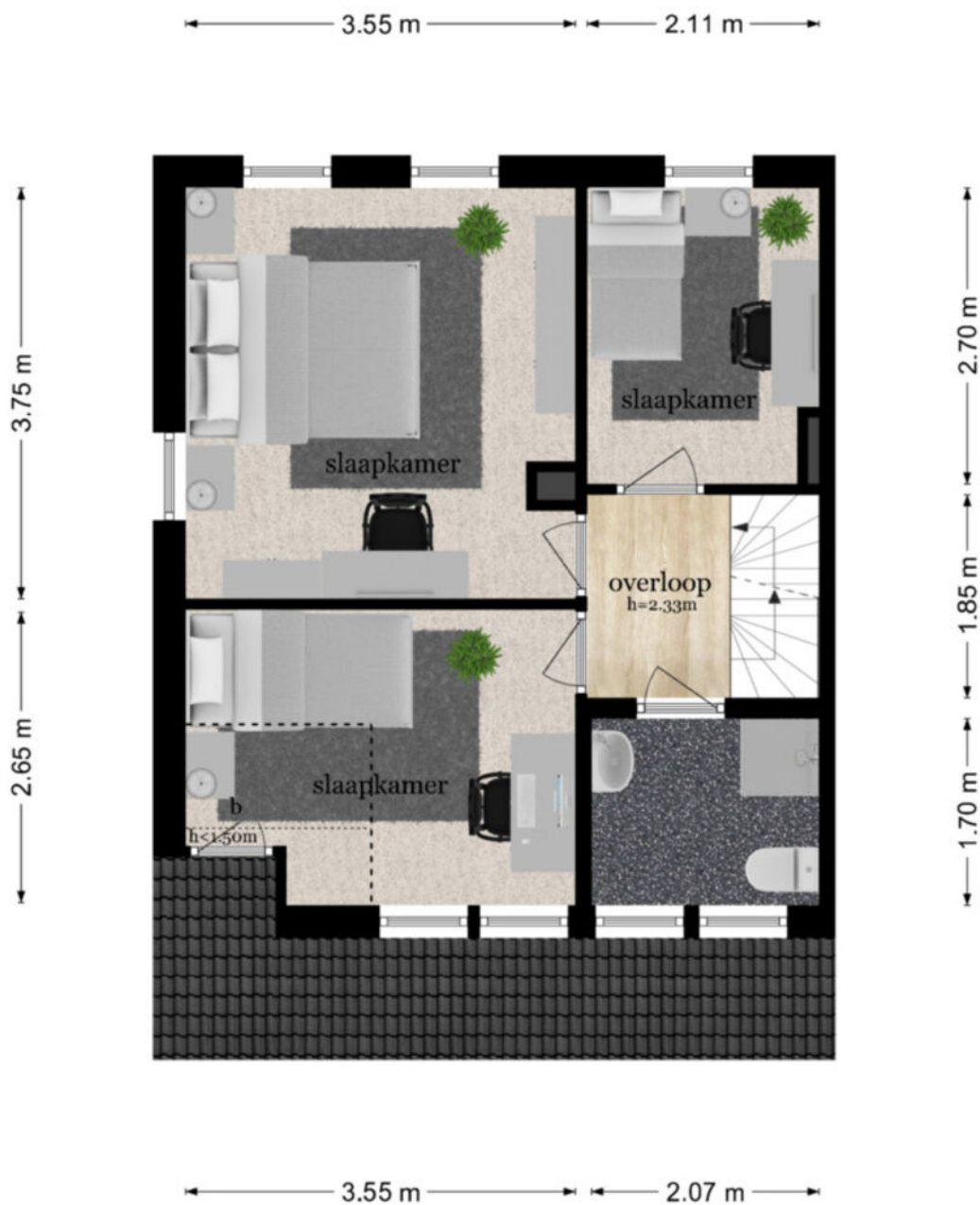


**Berkenlaan 28 - Maarn  
Begane Grond**



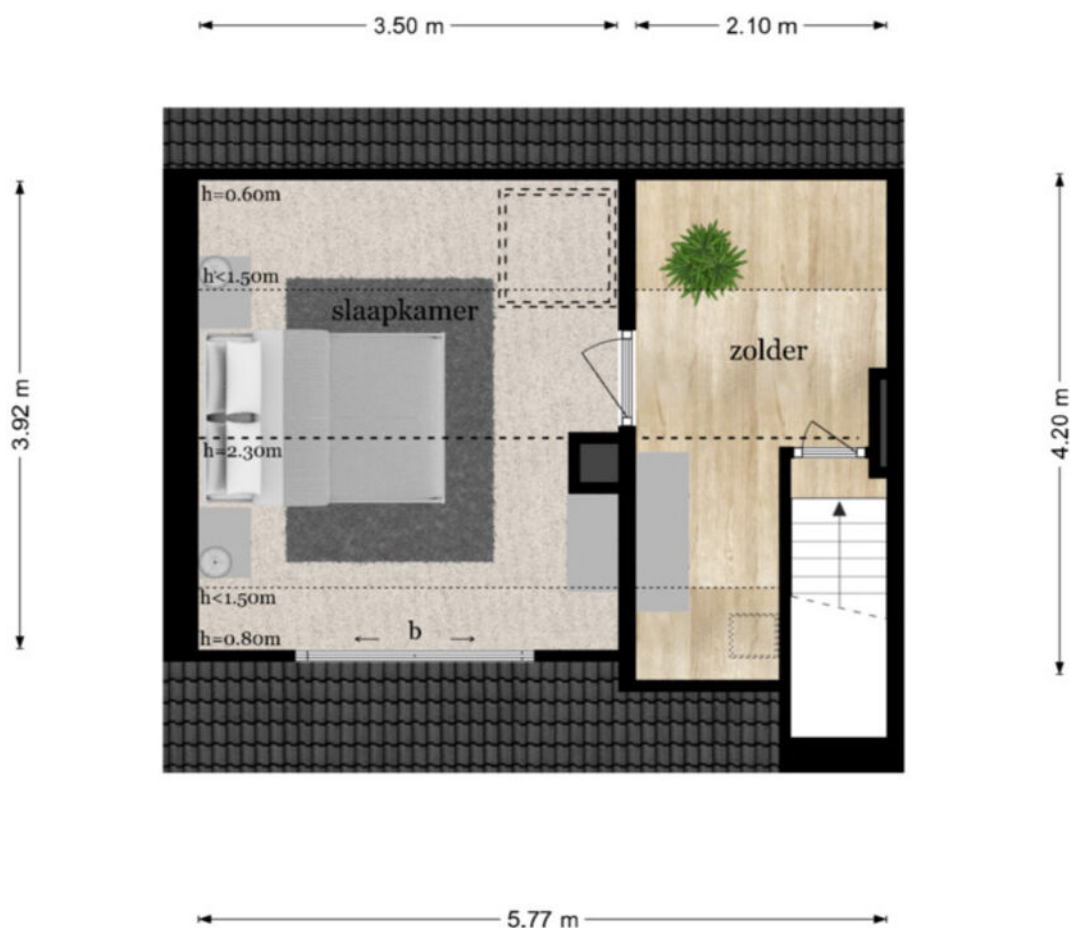
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Berkenlaan 28 - Maarn  
Eerste Verdieping**



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

**Berkenlaan 28 - Maarn  
Tweede Verdieping**



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

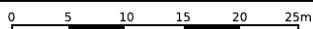
**Berkenlaan 28 - Maarn  
Tuin**




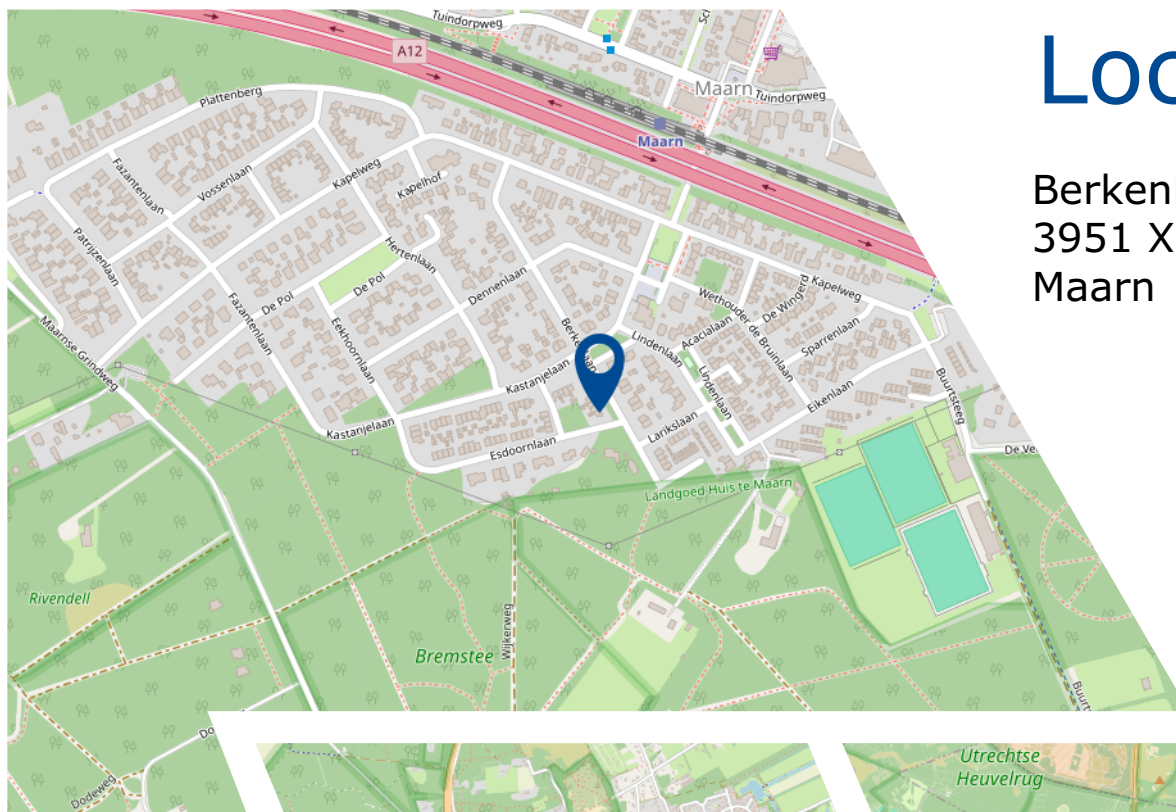
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nassau

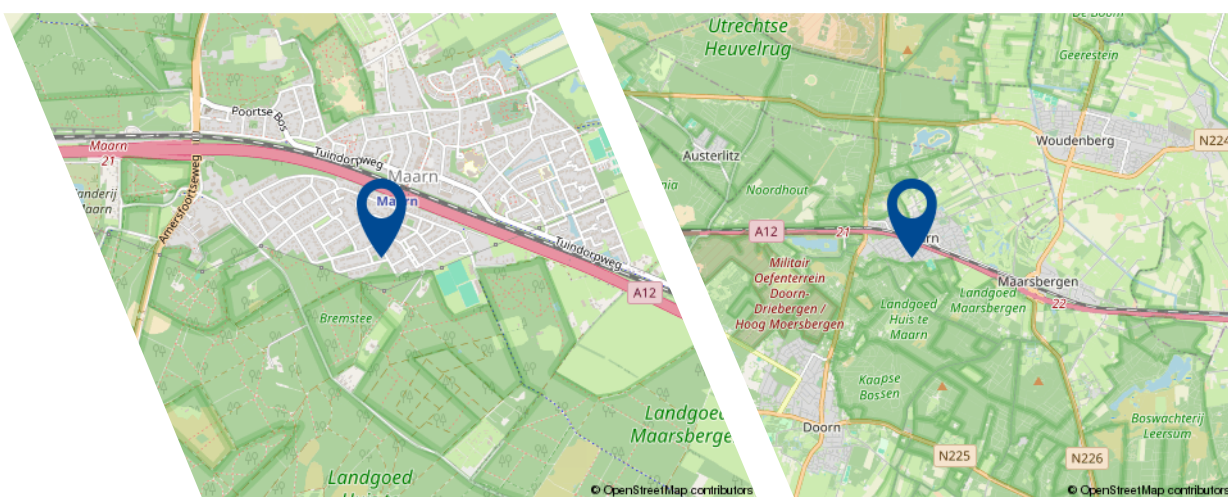


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maarn</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2729</p> <p>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.</p>	
---	---	---



## Locatie

Berkenlaan 28  
3951 XX  
Maarn



Woont u binnenkort  
op deze locatie?

# Overige voor u belangrijke informatie

## Onderzoeksplicht

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in de grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dien- aangaande enige aansprakelijkheid. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn of waren uit de openbare registers.

## Bezichtigingen

De koop en verkoop van een huis is zowel voor de koper als voor de verkoper een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning ten behoeve van uw bezichtiging zo goed mogelijk naar voren te laten komen. Vanzelfsprekend verwacht hij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u dat even telefonisch aan ons kantoor door te geven zodat wij de eigenaar/verkoper kunnen informeren.

## Het uitbrengen van een bod

Een huis kopen doet u wellicht niet elk jaar. Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

NB. als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

## Koopovereenkomst

Een eventuele koopovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst.

Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Nassau Makelaars, conform de modelkoopakte. Behoudens andere afspraken zal er in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom van 10% van den koopsom aan de notaris te voldoen.

### **"As is, where is" clause**

De verkoop en levering aan een koper zal geschieden in de feitelijke, bouwkundige, milieukundige, technische, juridische en/of overige staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst, respectievelijk leveringsakte bevindt ('as is where is').

### **Ontbindende voorwaarde hypotheek**

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan. Wij verwijzen u in deze graag naar onze hypotheekadviseur die u ongetwijfeld een interessante aanbieding kan doen.

### **Overige ontbindende voorwaarden**

Overige voorwaarden zoals woonvergunning, voorbehoud bouwkundige keuring, verkoop eigen woning etc. worden uitsluitend in de koopovereenkomst opgenomen, indien deze bij de onderhandeling uitdrukkelijk zijn overeengekomen.

### **Asbestclausule**

Als in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig (kunnen) zijn, dan wordt dit met deze clausule aan de koper kenbaar gemaakt. Zo mogelijk meldt de verkoper waar de asbesthoudende stoffen verwerkt zijn. In de regel blijven asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak en gaat het risico van verwijdering inclusief de bijbehorende kosten over op de koper. Kortom; koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

In de koopakte wordt mogelijk de volgende bepaling opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 'jaartal' dienovereenkomstig is de bouwkundige kwaliteit. Koper vrijwaart verkoper dan ook van alle aanspraken inzake het niet of niet voldoende functioneren van leidingen, goten etc. ook als dit een tijdelijke belemmering betekent voor het gebruik.

### **Feitelijke bewoning**

In sommige gevallen is de verkoper niet dezelfde persoon als degene die het pand bewoonde en deze van binnen en buiten kent. Denk hierbij bijvoorbeeld aan nabestaanden die een woning erven en willen verkopen. Hoewel ook in een dergelijk geval de vragenlijst zo goed mogelijk moet worden ingevuld, kunnen er zaken ongenoemd blijven omdat de verkoper deze niet kan weten. Met deze clausule vrijwaart u de verkoper in een dergelijk geval voor de gebreken die ook voor hem 'verborgen' waren.

### **Vloerenclausule**

Soms is er in een woning sprake van een ouder type houtvloeren, betonvloeren, welke gevoelig zijn voor (of aangetast zijn met) betonrot. In deze clausule wordt dit in een dergelijk geval bevestigd en wordt de verkoper in de meeste gevallen door de koper gevrijwaard voor aansprakelijkheid voor de vloeren.

### **Erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen**

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs), welke ter inzage aanwezig is op ons kantoor, zal deel uitmaken van de koopovereenkomst. In de notariële akte van levering worden de gevestigde erfdienstbaarheden en of kwalitatieve verplichtingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

### **Lijst van (on)roerende zaken**

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **Baten en lasten**

Alle baten, lasten, welke hebben te maken met het bezit van het object, waaronder huurpenningen, parklasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen en baten die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. Gebruikerslasten worden derhalve niet verrekend. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Identificatie**

De makelaar in onroerende zaken wordt door de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties (Wet Mot) in beginsel verplicht om van iedere cliënt de identiteit vast te stellen. Bij het ondertekenen van de koopakte dienen kopers zich dan ook te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Een kopie van uw legitimatiebewijs wordt hiertoe aan ons dossier toegevoegd.

## EEN WONING BEZICHTIGEN?... hoe nu verder

Naar alle waarschijnlijkheid heeft u zojuist een brochure van een van onze medewerk(st)ers ontvangen en wellicht heeft u zelfs de woning al bezichtigd.

Graag ontvangen wij van u een reactie op deze bezichtiging. Dit, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Tevens willen wij graag weten wat er bij u "leeft". Het is mogelijk dat deze woning niet uw droomhuis is. U bent bij ons aan het juiste adres aangezien u daar uiteraard wel naar op zoek bent. Samen met u gaan wij graag op zoek naar uw droomwoning. Bij het zoeken naar een woning komt veel meer kijken dan het kijken en vergelijken op internet. Graag zijn we u bij deze zoektocht van dienst. Wij zijn dagelijks actief in de woningmarkt. We kennen de woningen, de verschillende woonwijken, de bestemmingsplannen en kunnen u als koper informeren over de juiste waardebeoordeling, koop- en onderhandelingsstrategieën.

Maakt u hiervoor gerust eens een afspraak bij ons kantoor of bij u thuis, zodat we in alle rust kunnen inventariseren wat uw woonwensen zijn.



## Interesse?

### **Nassau Makelaars**

Boulevard 1, 3707 BK Zeist

T : 030 - 69 175 77

E : [info@nassau.nl](mailto:info@nassau.nl)

W : [www.nassau.nl](http://www.nassau.nl)

### **Disclaimer**

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.