

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



NIEUWE WETERINGSEWEG 58, GROENEFAN

€ 1.795.000 k.k.



# WELKOM BIJ NIEUWE WETERINGSEWEG 58



IK BEN FREDERIK W. BARON VAN TILL

NVM Register makelaar & Partner

---

Welkom bij **Nieuwe Weteringseweg 58** ik neem je graag mee door dit luxe woonhuis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ [frederik@vanhuyse.nl](mailto:frederik@vanhuyse.nl)

☎ +31 (0)6 160 221 68



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	1997
<b>Soort woning</b>	Villa
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Inhoud</b>	1784 m <sup>3</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	172 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	C
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd



Woonoppervlakte  
273 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
4265 m<sup>2</sup>



Kamers  
7



Slaapkamers  
5



# OMSCHRIJVING

Centraal wonen nabij Utrecht, omringd door het groen: de ideale locatie voor dieren- en natuurliefhebbers.

Stel je voor: wonen op een steenworp afstand van Utrecht, omringd door natuur. Deze ruime 'notariswoning' met in totaal 273 m<sup>2</sup> woonoppervlakte (hoofdhuis 238 m<sup>2</sup> en gastenverblijf ca. 35 m<sup>2</sup>), alsmede 123 m<sup>2</sup> souterrain, verborgen achter een sierlijke poort en omgeven door een weelderige tuin, biedt deze unieke combinatie. Hier kun je optimaal genieten van rust, ruimte en groen, terwijl je in no time in het hart van Utrecht bent.

De woning is niet alleen perfect voor natuurliefhebbers, maar ook voor paardeneigenaren. Met een topkwaliteit stallencomplex, paddock en omheinde wei is dit dé plek voor je paarden. En er is meer: het uitgestrekte perceel (4.265 m<sup>2</sup>) biedt voldoende ruimte voor andere dieren, waardoor je eigen mini-boerderij binnen handbereik is.

## BEGANE GROND

Via de indrukwekkende entree met dubbele deuren betreed je de ruime hal, waar de prachtige materialen direct je aandacht trekken. Hier bevindt zich tevens het royale gastentoilet. Rechts van de hal vind je de sfeervolle keuken, compleet met alle moderne voorzieningen en een bijkeuken met toegang tot de zijtuin. De woonkamer met hoge plafonds ademt een warme, landelijke sfeer, versterkt door de zandstenen open haard en de grote ramen die uitkijken op de veranda. Ook bevindt zich op deze verdieping de royale hoofdslaapkamer met aansluitende luxe badkamer, voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.

## 1e VERDIEPING

De elegante bordestrap leidt naar vier ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer (desgewenst op te delen in twee kamers) biedt een panoramisch uitzicht op de tuin en je dieren. Ook bevindt zich hier een tweede badkamer.

## VLIERING

Een praktische bergzolder, waar ook de verwarmingsinstallatie staat.

## SOUTERRAIN

Met een oppervlakte van ruim 120 m<sup>2</sup> biedt het souterrain eindeloze mogelijkheden. Of je nu een fitnessruimte, hobbykamer, thuisbioscoop of opslagruimte wilt, hier kan het allemaal. Het souterrain biedt bovendien plaats aan zes auto's!

## STAL EN GASTENVERBLIJF

In de prachtig aangelegde tuin staat een bijgebouw in dezelfde stijl als het hoofdhuis. Ideaal voor gasten of als extra woon-/kantoorruimte. Je paarden kunnen terecht in een van de drie paardenboxen.

## TUIN, WEI EN PADDOCK

De tuin is een waar paradijs voor elke paardenliefhebber. Met een paddock van 19 × 19 meter en een ruime wei hebben je paarden alle ruimte. Na een dag rijden kun je heerlijk ontspannen op de L-vormige veranda, terwijl je uitkijkt over je eigen landgoed.

# OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Uitgebreide paardenfaciliteiten, waaronder drie paardenboxen
- Modern gastenverblijf met alle voorzieningen
- Ruim souterrain met parkeergelegenheid voor zes auto's
- Energielabel C eenvoudig naar A te krijgen.

Met een woonoppervlakte van 273 m<sup>2</sup> en een perceeloppervlakte van 4.265 m<sup>2</sup> is dit pand een waar paradijs om thuis te noemen. Kortom, een uniek object dat het beste van twee werelden combineert: centraal wonen met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik, en toch alle ruimte en vrijheid voor jou en je dieren.



Luxe woonhuis omringd door natuur.



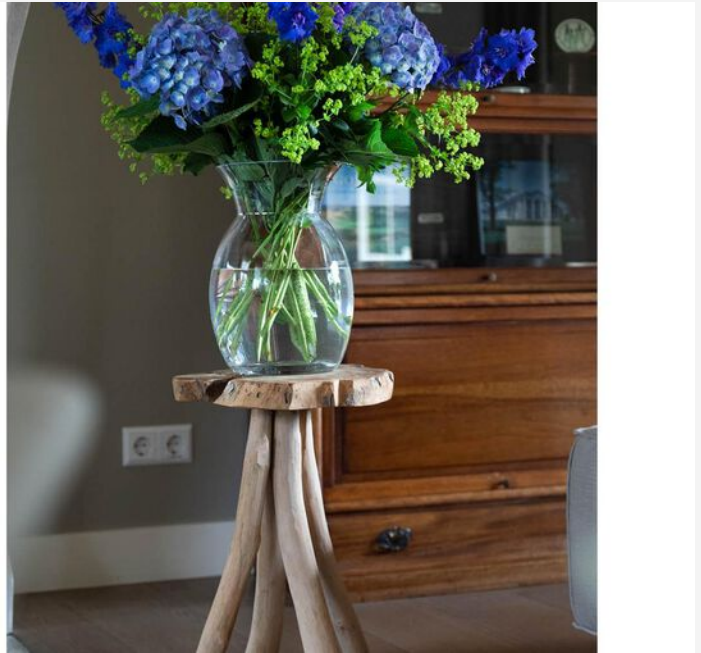
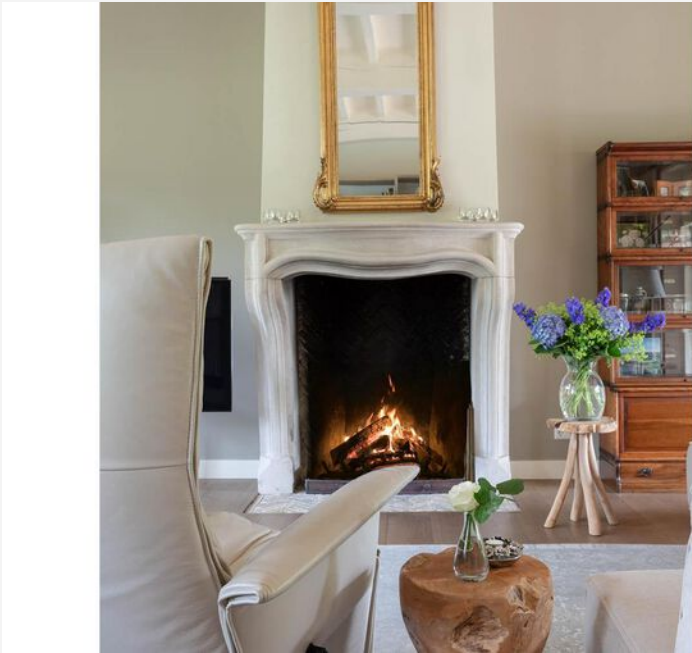


Uitgebreide paardenfaciliteiten.















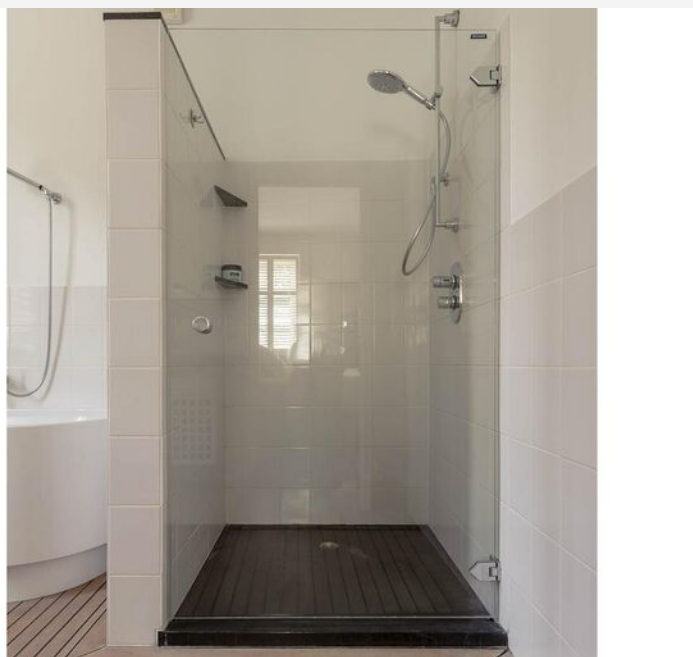
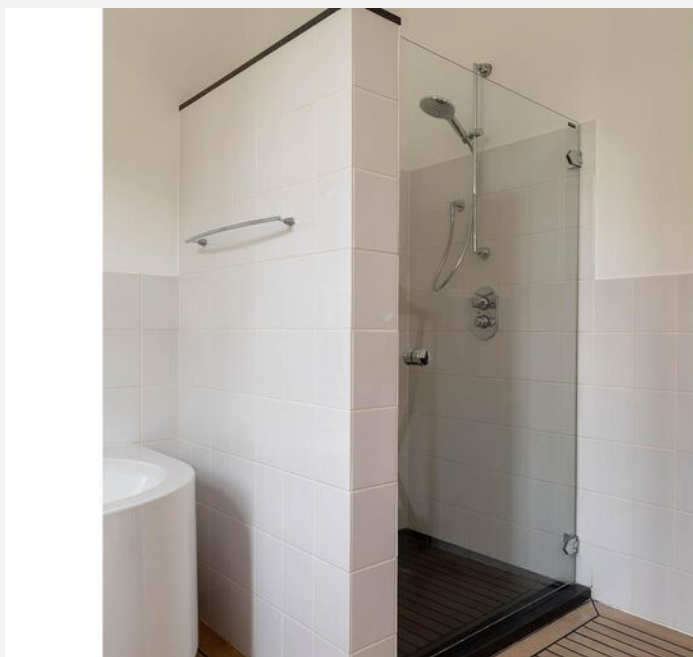
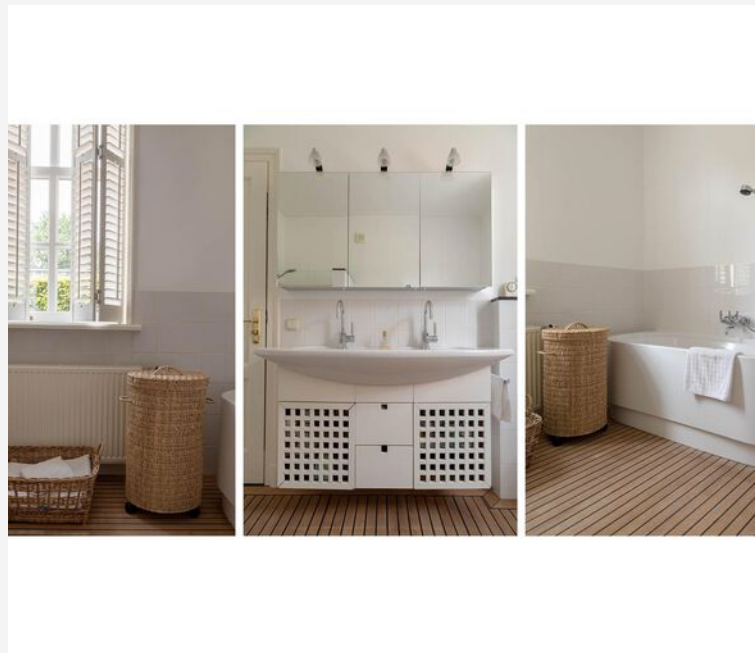
Quote





## INTERIORS







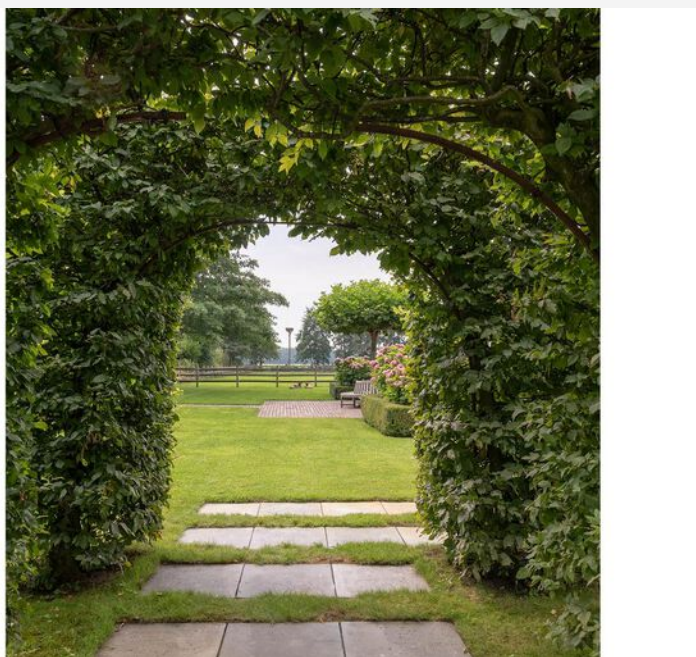
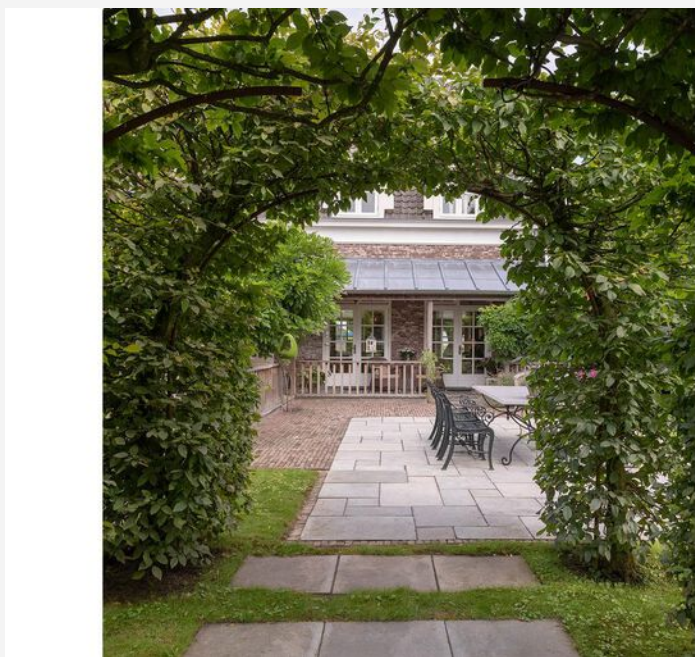








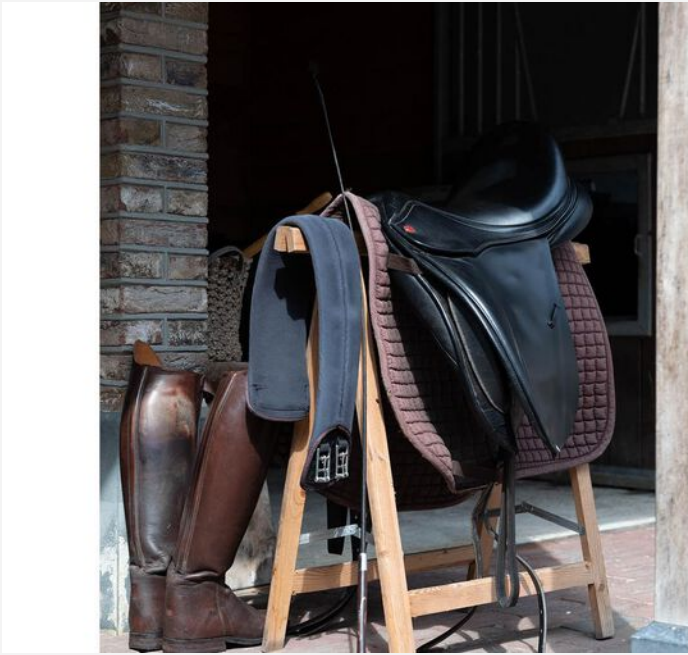
















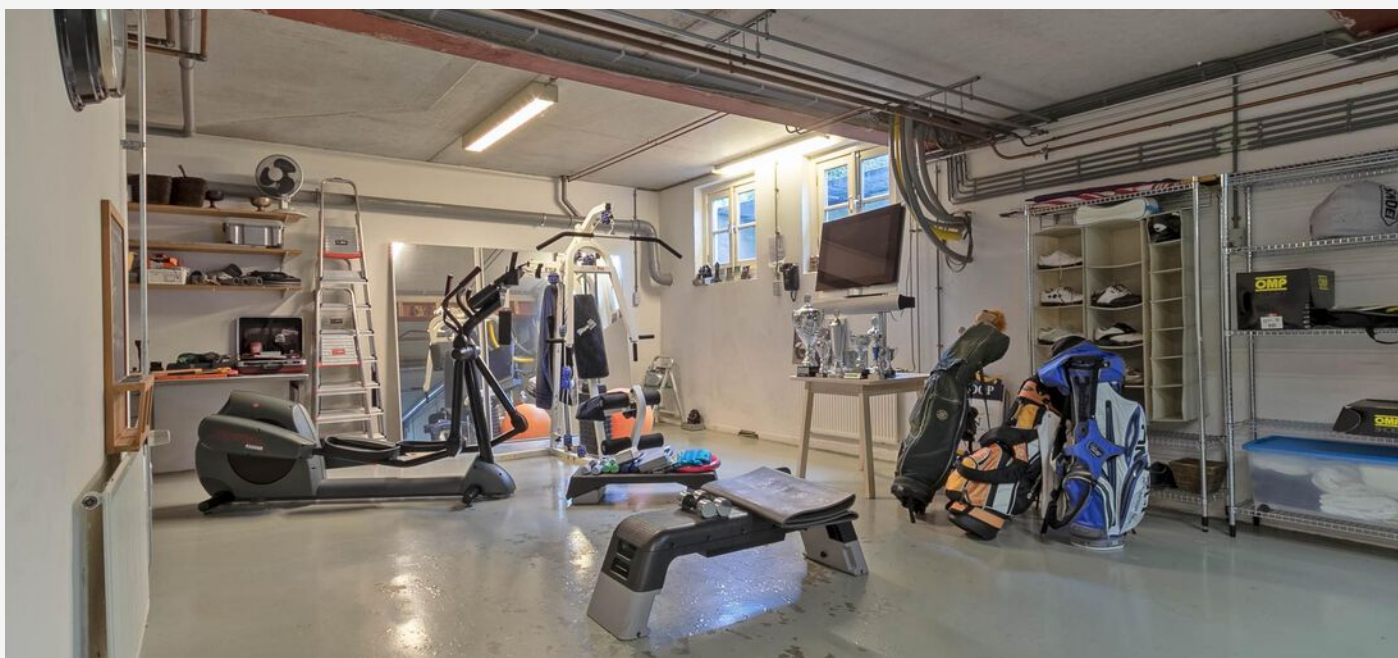
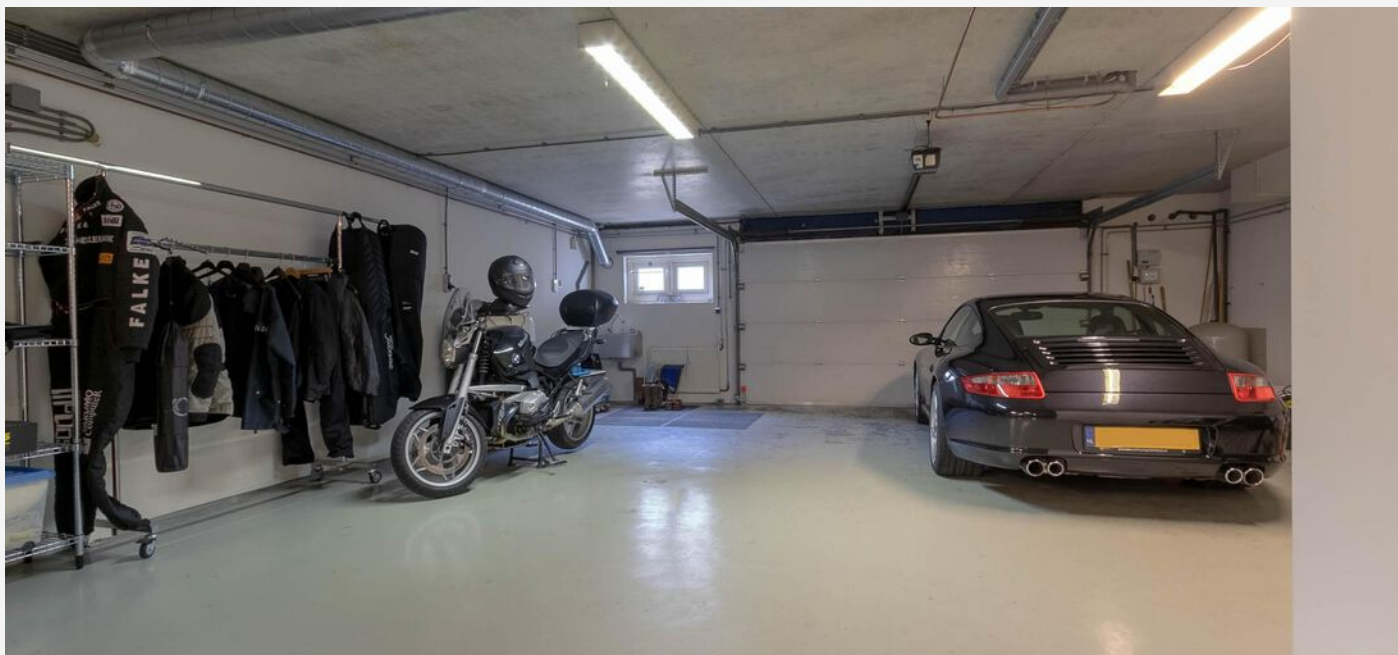


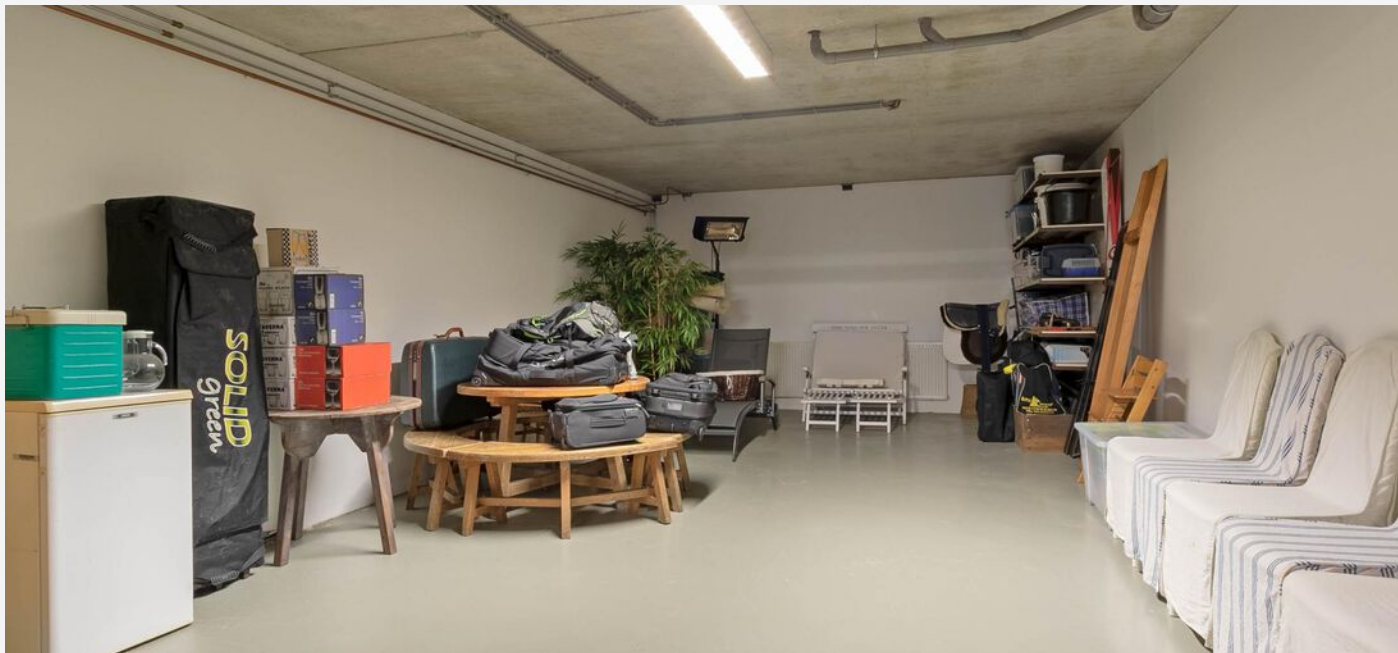














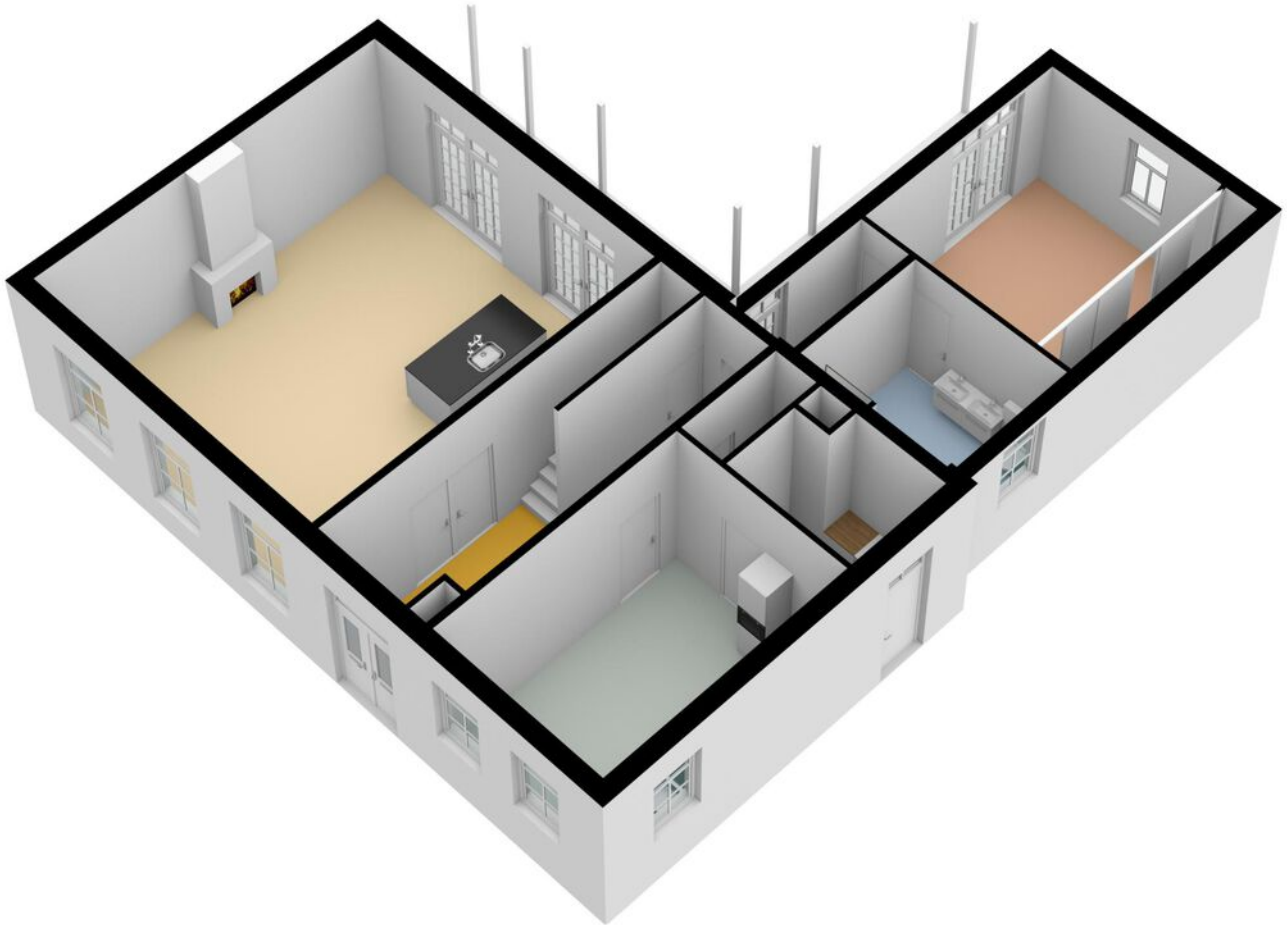


C

# PLATTEGROND -



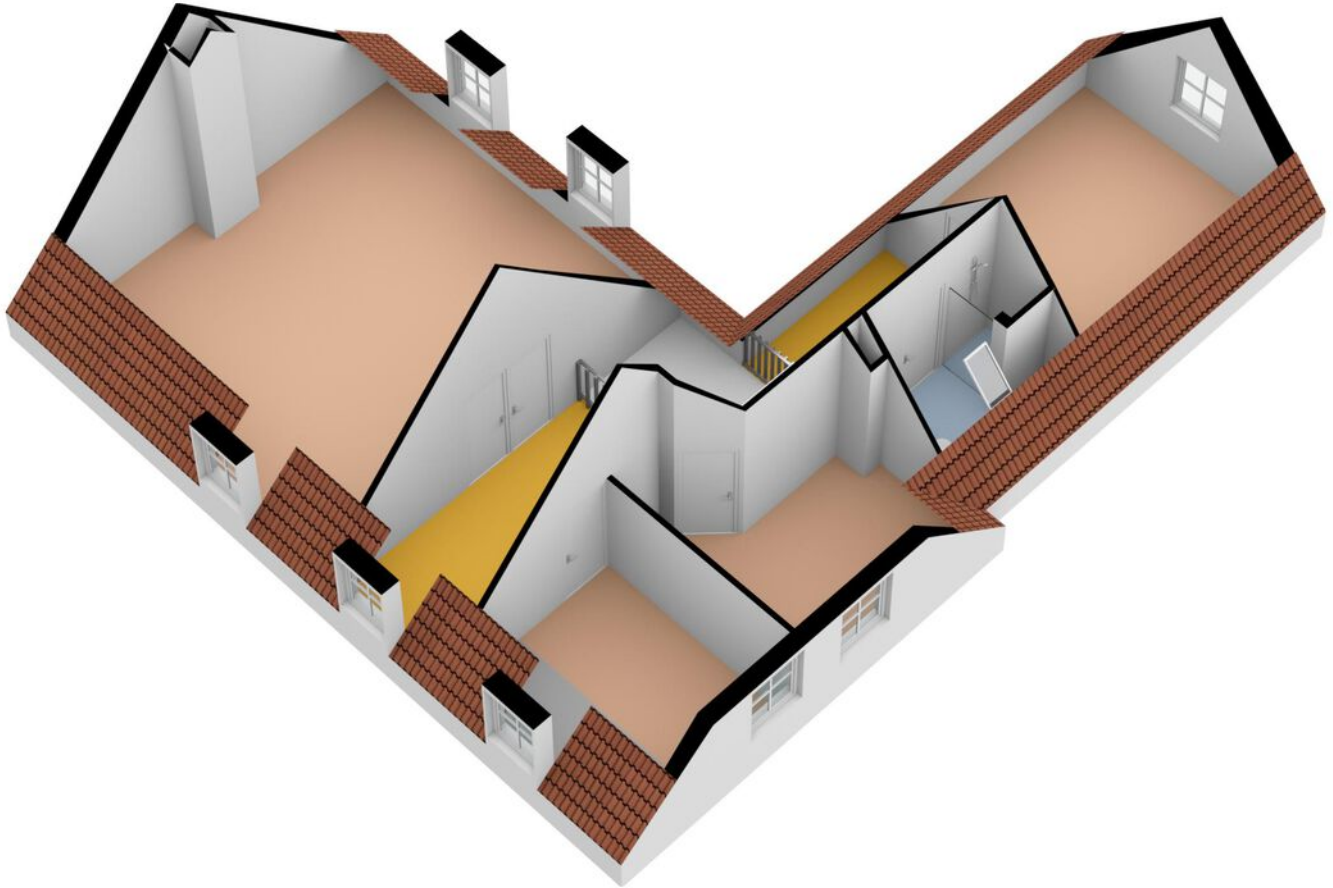
# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -

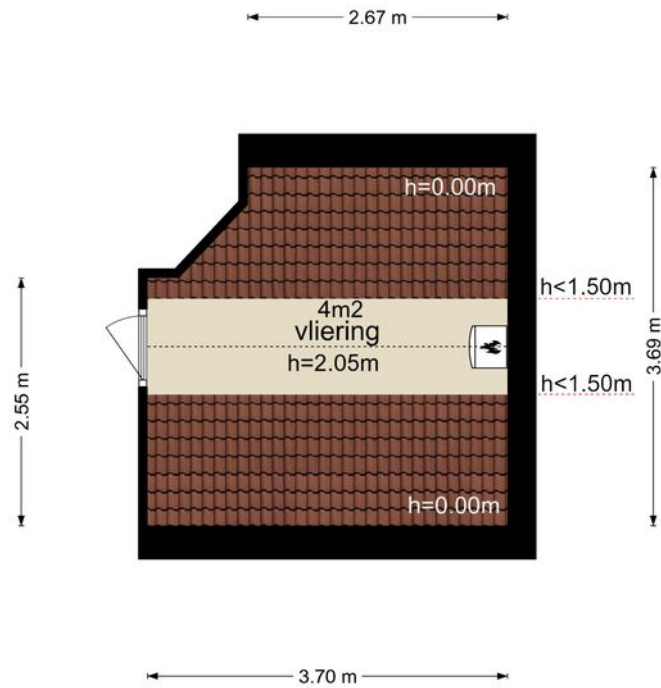


# PLATTEGROND -



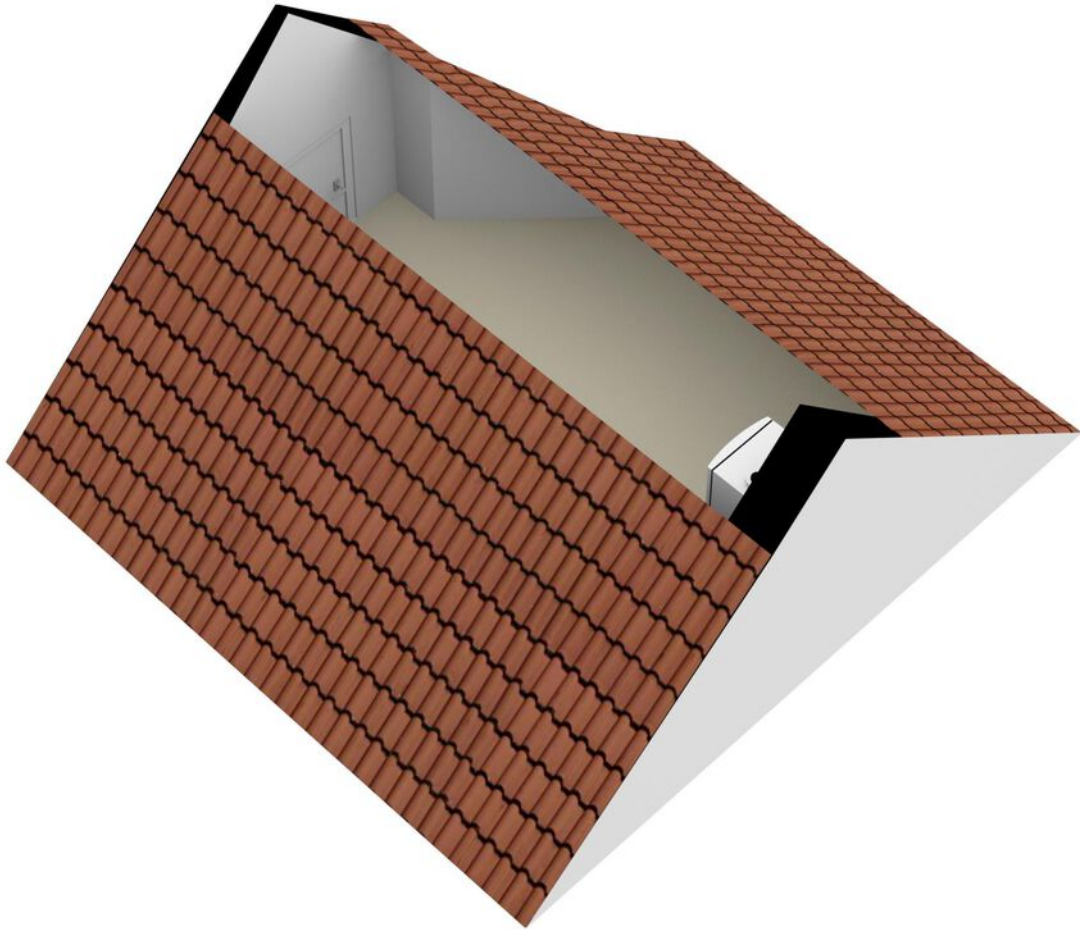
# PLATTEGROND -

## Nieuwe Weteringseweg 58 - Groenekan Tweede Verdieping

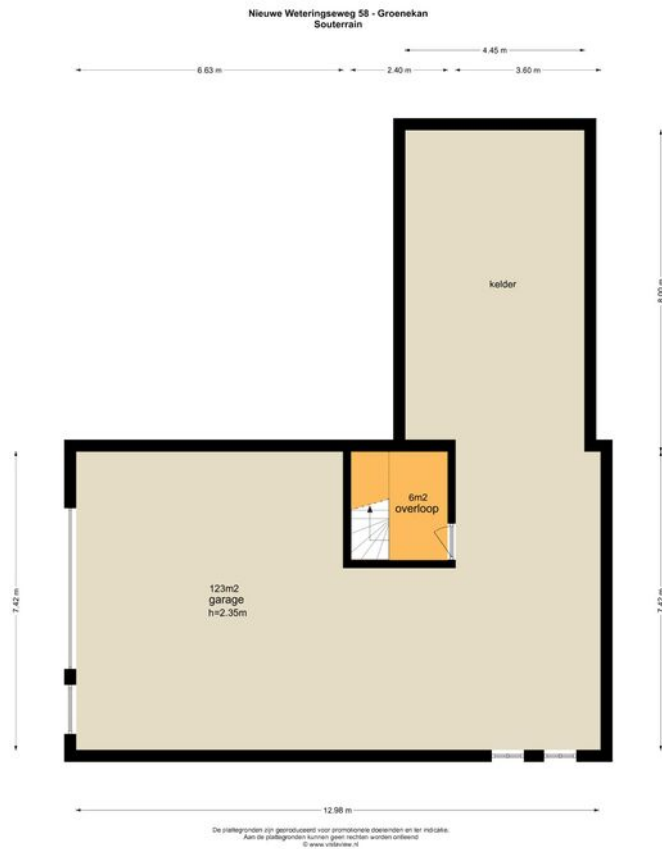


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND -

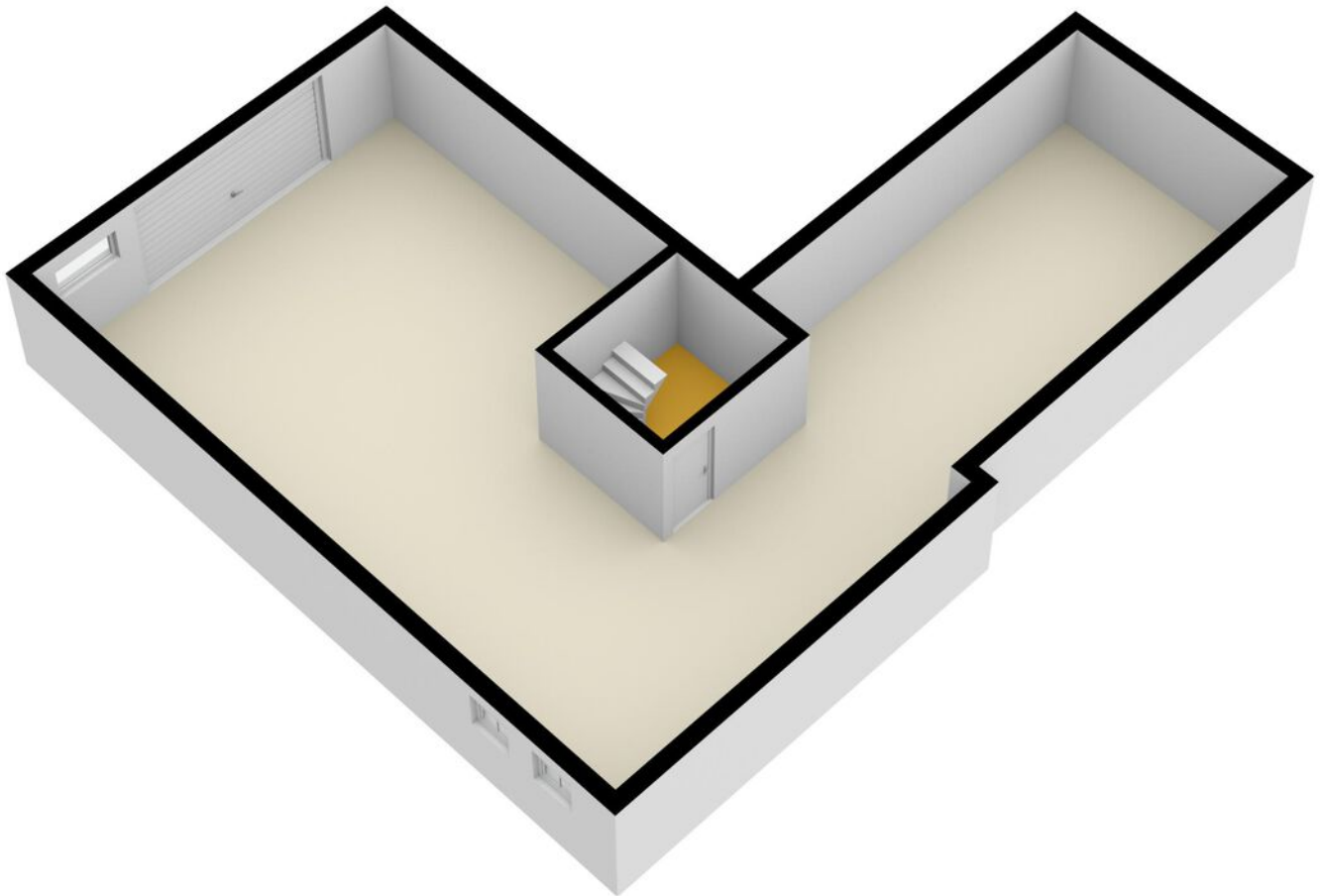


# PLATTEGROND -





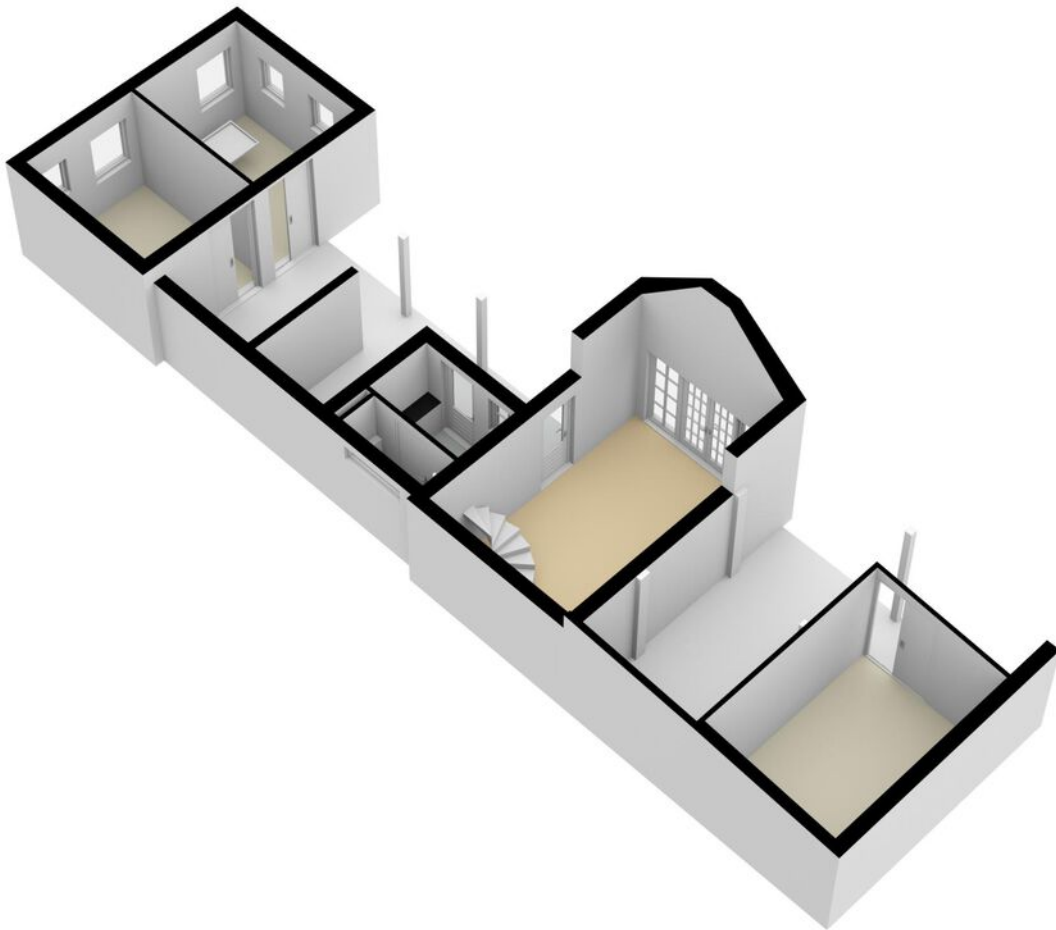
# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -

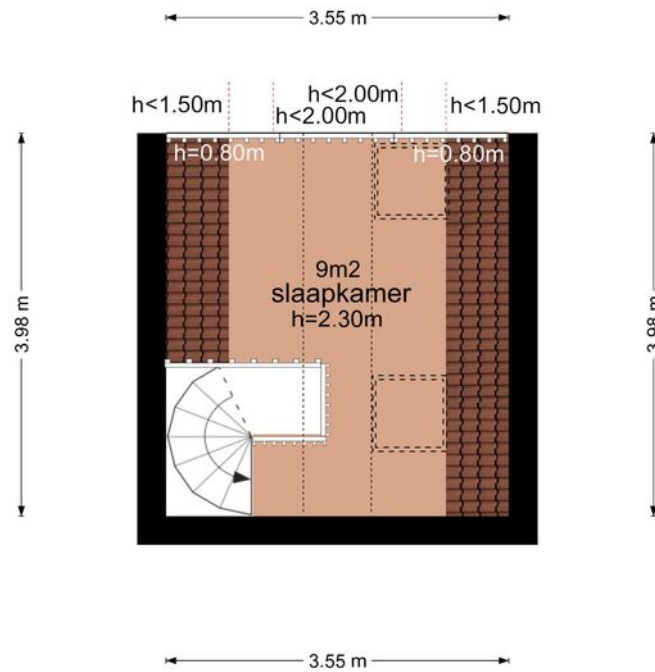


# PLATTEGROND -



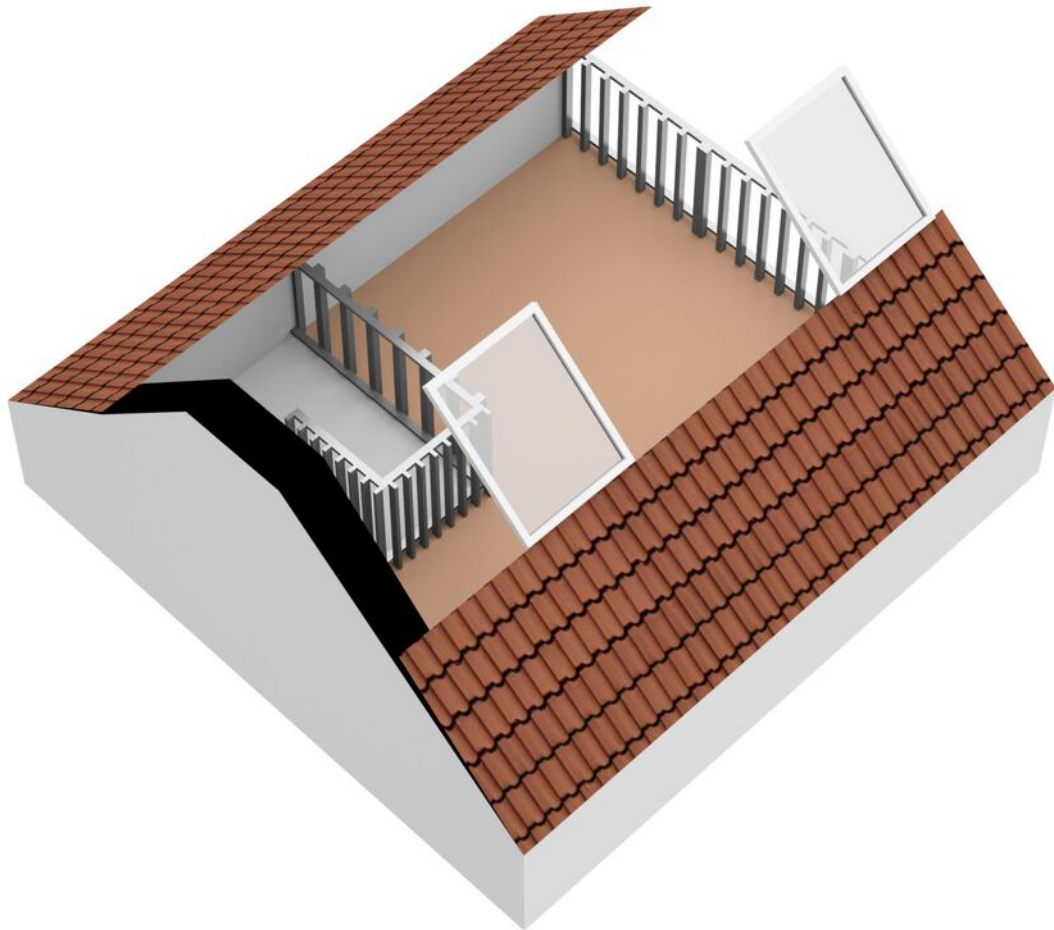
# PLATTEGROND -

## Nieuwe Weteringseweg 58 - Groenekan Stal EV



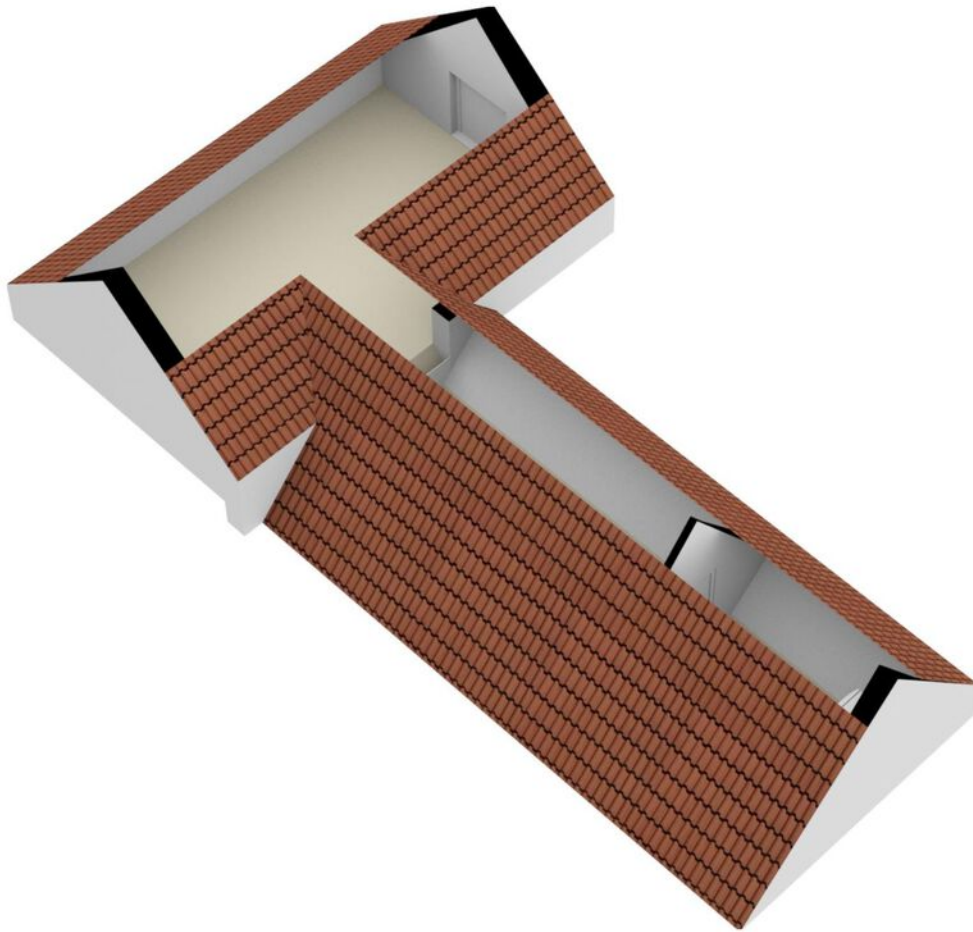
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND -

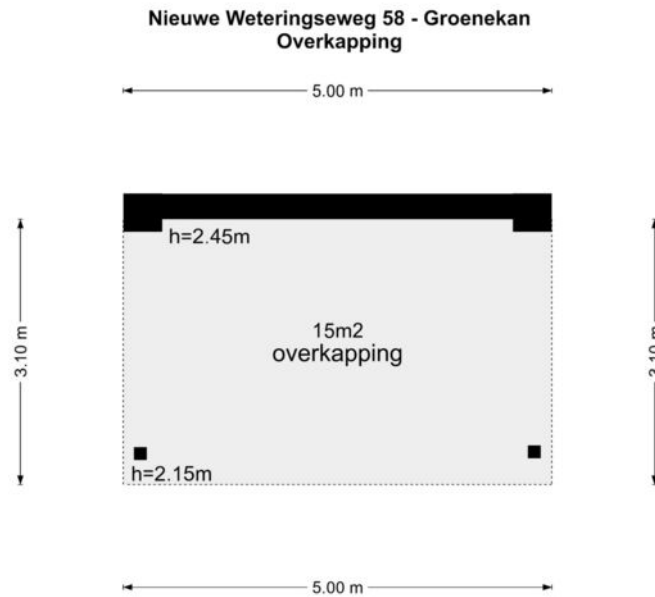




# PLATTEGROND -



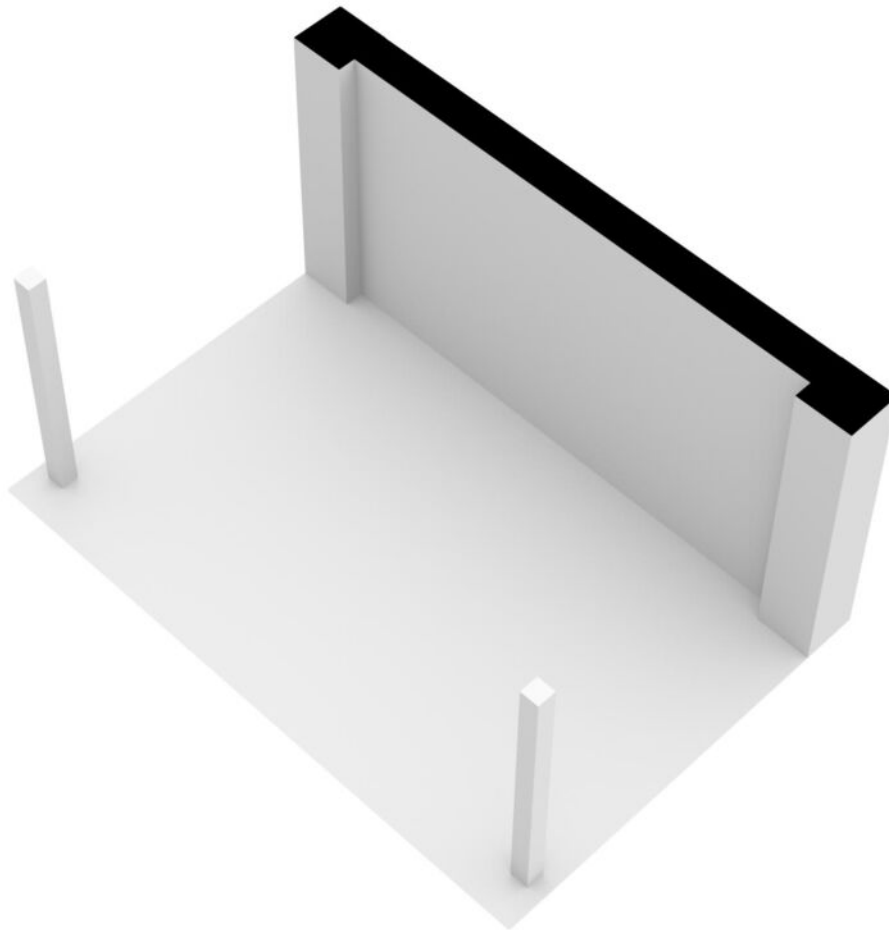
# PLATTEGROND -



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



# PLATTEGROND -



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Maartensdijk, 571

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

1408

## KADASTRALE SECTIE

N

## GEMEENTE

Maartensdijk

## PERCELOPPERVLAKTE


4265 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



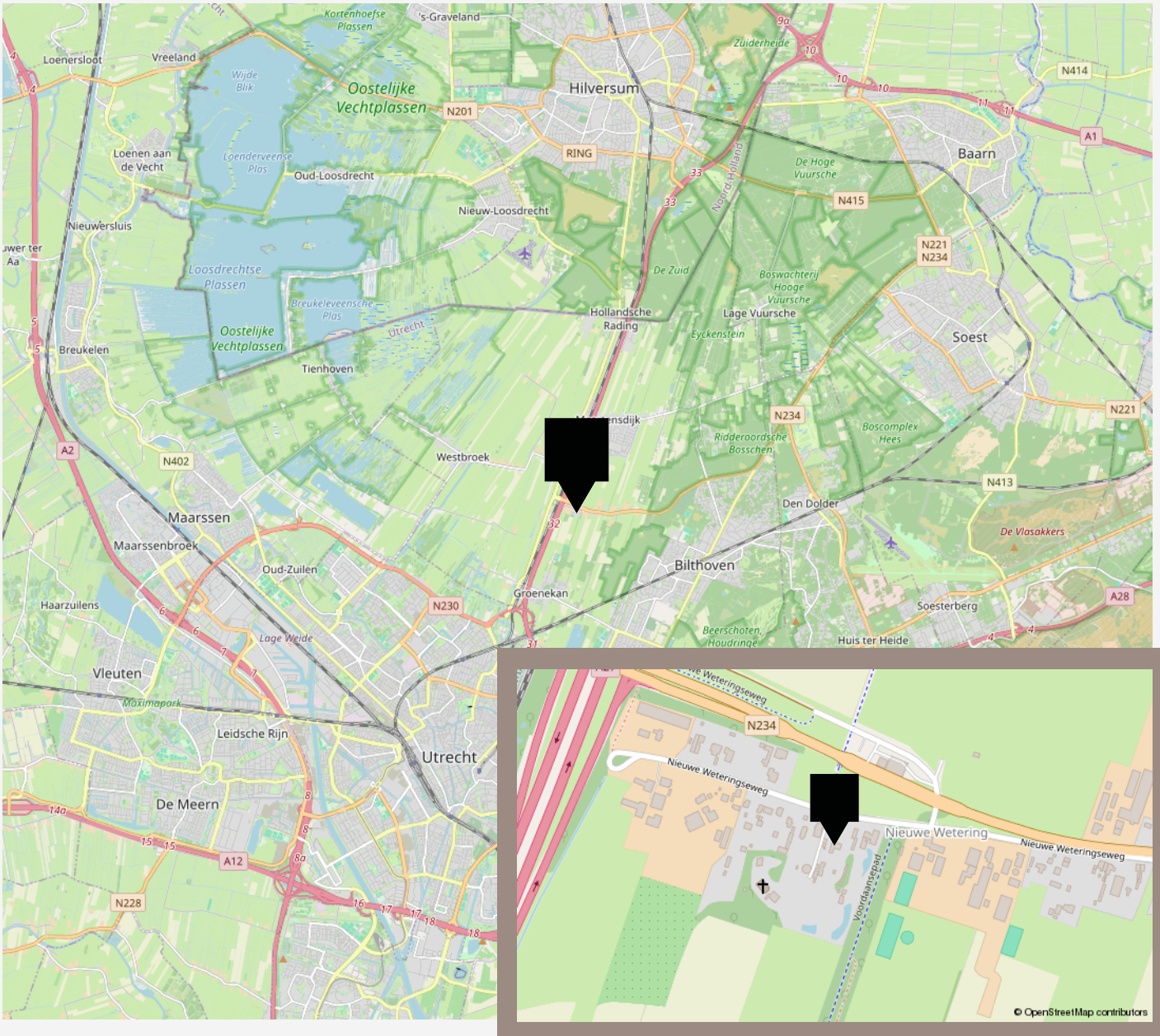
0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Maartensdijk
—	Huisnummer	Sectie		N
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1408
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebauwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2023  
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.

# LOCATIE OP KAART



# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)

# PARTNERS IN WONEN

## Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



## Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheke, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



## VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

# PARTNERS IN WONEN

## VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



## De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

## VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.







vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

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