



**DE GIER**  
makelaars &  
bedrijfshuisvesting



Werkhoven, Prins Mauritslaan 2 | Luxueus en compleet verbouwde hoekwoning met garage



*Gelegen op een royaal perceel van 267 m<sup>2</sup> in een rustige buurt middenin Werkhoven.*



### Landelijk wonen net buiten de stad...

Recentelijk (in 2020) luxueus en compleet verbouwde HOEKWONING met GARAGE, eigen OPRIT, royale voor-, zij- en achtertuin met veranda/overkapping, luxe keuken en moderne badkamer, 3 ruime slaapkamers en een werkkamer, gelegen op een royaal perceel van 267 m<sup>2</sup> in een rustige buurt middenin Werkhoven, vlakbij Utrecht, Zeist/Driebergen, Bunnik, Houten en de Rijksweg A12.

Vanaf huis kunt u al fietsend binnen enkele minuten genieten van verre uitzichten en de frisse lucht van de landerijen rondom Werkhoven of volgt u bijvoorbeeld te voet de fraaie aangelegde wandelroute langs de Kromme Rijn. Voor uitgebreide winkelveorzieningen bent u met de auto binnen een aantal minuten in Bunnik, Odijk of Houten.

Kortom: Een fijne instapklare woning op een geliefde plek!

#### ALGEMEEN:

- Bouwjaar: ca. 1972.
- Perceelsoppervlakte: 267 m<sup>2</sup>.
- Inhoud woning: ca. 396 m<sup>3</sup>.
- Woonoppervlakte: 114 m<sup>2</sup>.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-combiketel (Remeha d.d. ca. 2018).
- Vrijwel gehele woning v.v. kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- Energielabel: B.

#### INDELING

##### Begane grond:

Entree, hal v.v. luxe hangend toilet met fonteinkastje, trapopgang, grote provisiekast met nieuwe groepenkast (15 groepen!), toegang tot een lichte doorzonkamer, open keuken met luxe zwarte hoekopstelling (2020) v.v. natuursteen werkblad, kokend waterkraan en de volgende inbouwapparatuur: Bora kookplaat, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken toegang tot de gezellige veranda en achtertuin. De begane grond is v.v. een schitterende massieve eikenhouten visgraatvloer met vloerverwarming.

##### 1e verdieping:

Overloop, luxe badkamer (2020) v.v. plavuizenvloer met elektrische vloerverwarming, grote inloopdouche, wastafelmeubel met 2 waskommen, verlichte spiegel en 2e toilet, 1 slaapkamer aan de voorzijde met garderobekast, werkkamer, hoofdslaapkamer aan de achterzijde met airco. De verdieping is v.v. een fraaie laminaatvloer.

##### 2e verdieping:

Vaste trap naar ruime overloop v.v. schuifkasten, was-/stookruimte met dakkapel, aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-opstelling, royale 4e slaapkamer met dakkapel. Deze verdieping is eveneens v.v. een laminaatvloer.

#### BUITEN/TUIN:

De zonnige achtertuin is ruim (ca. 15.00 mtr. diep x 11.00 mtr. breed) en v.v. groot zonneterras, veranda/overkapping, gazon, stenen garage en een oprit. Door de heerlijke ligging op het zuidoosten, kunt u de hele dag tot 's avonds genieten van de zon in de tuin. Aan de zij- en voorkant ligt een heerlijk gazon. Parkeren is mogelijk op de eigen oprit en/of in de garage.



*Vanuit huis bereikt u in een paar minuten de open  
landerijen en de wandelroute langs de Kromme Rijn.*

#### EXTRA INFO:

- Fijne ligging op een mooie hoek locatie.
- De gehele woning is in 2020 fraai en luxueus verbouwd.
- Vrijstaande stenen garage aan de achterzijde met loopdeur en oprit.
- Royale zonnige voor-, zij- en achtertuin v.v. gazon, beukenhaag, nieuwe schutting met hederan aan de zijkant en een groot zonneterras.
- Luxe keuken v.v. alle inbouwapparatuur.
- De begane grond is een schitterende massieve eikenhouten visgraatvloer met vloerverwarming.
- Gehele woning v.v. glad gestuukte wanden en plafonds.
- Veranda/overkapping aan de achterzijde van de woning.
- Totaal 3 royale slaapkamers en een werkruimte.
- Airco in de hoofdslaapkamer.
- Moderne badkamer (2020).
- Dakkapel op de 2e verdieping.
- Oplevering (2e kwartaal 2026).

#### OMGEVING:

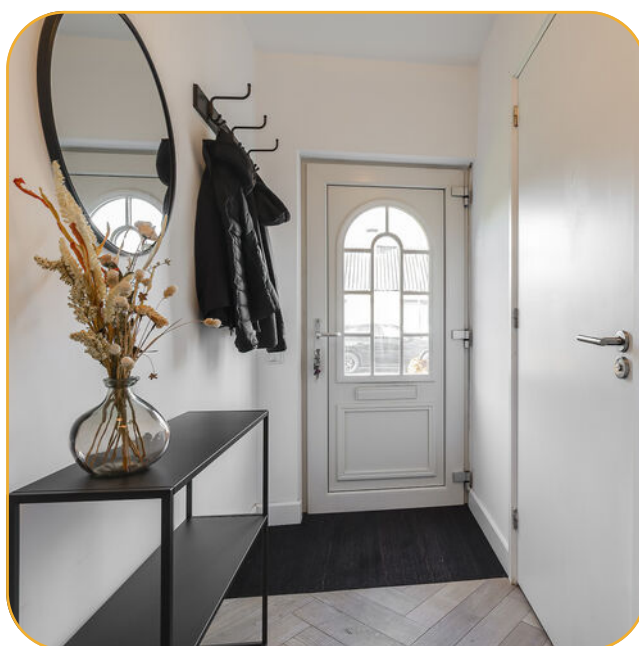
Deze woning is gelegen op een mooi royaal hoekperceel aan de rand van het gezellige en landelijke dorp Werkhoven, onder de rook van Utrecht. Binnen circa 20 autominuten staat u in hartje centrum Utrecht. En met de (elektrische) fiets staat u binnen ca. 20 a 30 minuten in het sfeervolle centrum van Wijk bij Duurstede.

Werkhoven kent een rijk verenigingsleven en beschikt over diverse faciliteiten. Een bakker, basisschool, kinderdagopvang, diverse sportfaciliteiten (o.a. voetbal, tennis en volleybal), en een snackbar. Op loopafstand ligt de Brink. Hier zijn, verdeeld over meerdere dagen verschillende marktkramen te vinden. Zo treft u daar een kaasboer (zaterdag), groentekraam (dinsdag) en een viskraam (vrijdag).

Er is een directe busverbinding met Utrecht en Wijk bij Duurstede. Deze verbinding loopt langs Odijk en Bunnik. Odijk ligt op slechts 5 autominuten en biedt meerdere supermarkten, apotheek, slager etc. Zowel NS station Castellum (Houten), NS station Bunnik als NS station Driebergen-Zeist ligt op 10 autominuten en beschikt over een directe verbinding met o.a. Utrecht en Amsterdam.

In de directe omgeving kun je uitgebreid wandelen en/of fietsen en genieten van de uitgestrekte weilanden, fruitboomgaarden en bos-/natuurgebieden. Via voetgangerstunnel onder de N229 wandel je zo naar landgoed en kasteel Beverweerd of de Kromme-Rijn.

Bent u nieuwsgierig geworden? Neem dan zeker contact met ons op, wij ontmoeten u graag tijdens een bezichtiging aan de Prins Mauritslaan 2!



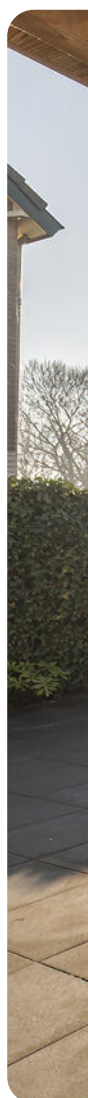


Entree, hal v.v. luxe hangend toilet met fonteinkastje en lichte doorzonkamer.





Open keuken met luxe zwarte hoekopstelling (2020) v.v. natuursteen werkblad, kokend waterkraan en diverse inbouwapparatuur.





De zonnige achtertuin is ruim (ca. 15.00 mtr. diep x 11.00 mtr. breed) en v.v. groot zonneterras, veranda/overkapping, gazon, stenen garage en een oprit.





Eerste verdieping met slaapkamer aan de voorzijde met garderobekast, werkkamer en hoofdslaapkamer aan de achterzijde met airco. De verdieping is v.v. een fraaie laminaatvloer.





Luxe badkamer (2020) v.v. plavuizenvloer met elektrische vloerverwarming, grote inloopdouche, wastafelmeubel met 2 waskommen, verlichte spiegel en 2e toilet.





Tweede verdieping met o.a. was-/stookruimte met dakkapel en royale 4e slaapkamer met dakkapel. Deze verdieping is eveneens v.v. een laminaatvloer.

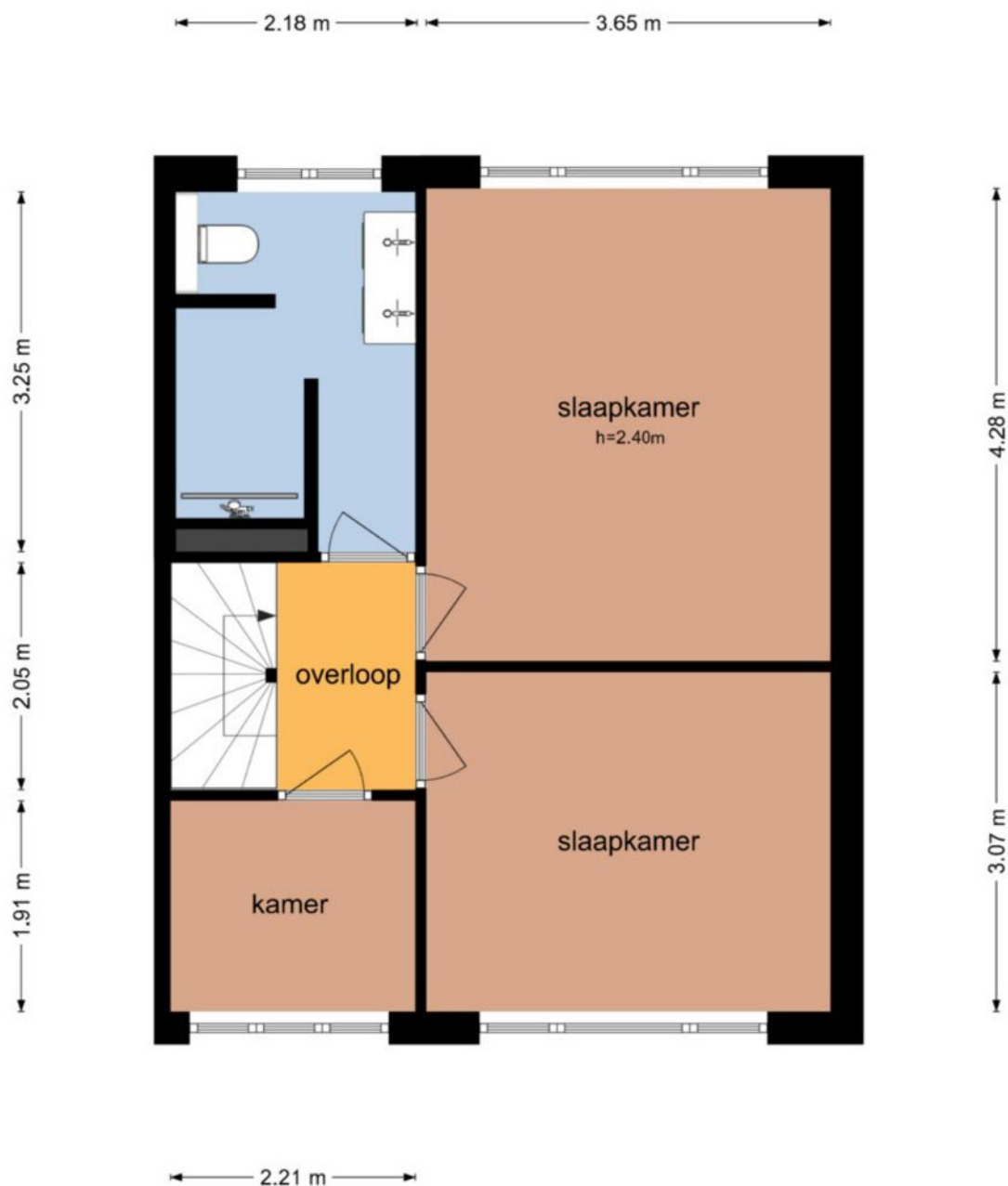
## Begane grond

### Prins Mauritslaan 2 - Werkhoven Begane Grond



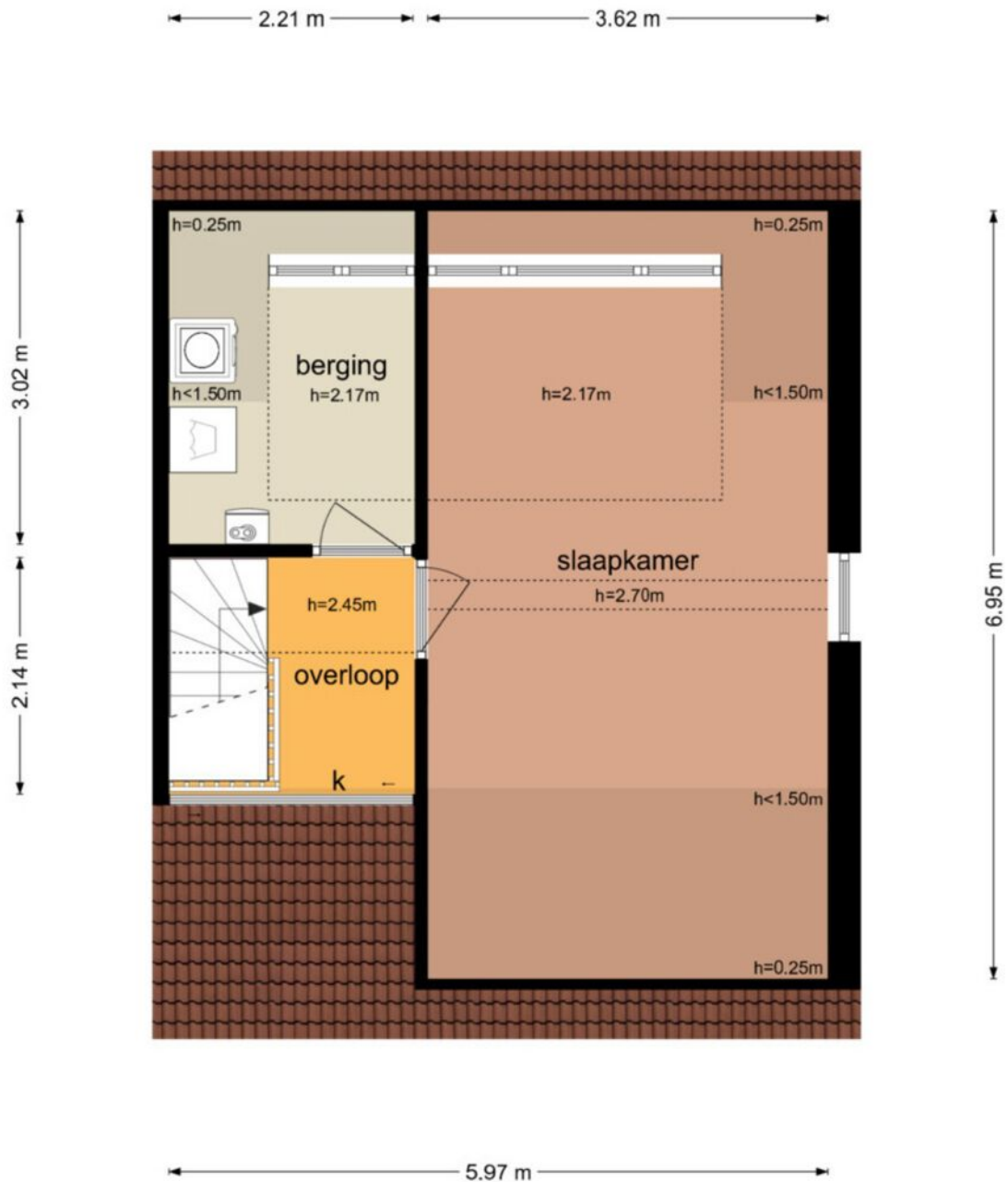
## Eerste verdieping

### Prins Mauritslaan 2 - Werkhoven Eerste Verdieping



## Tweede verdieping

### Prins Mauritslaan 2 - Werkhoven Tweede Verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

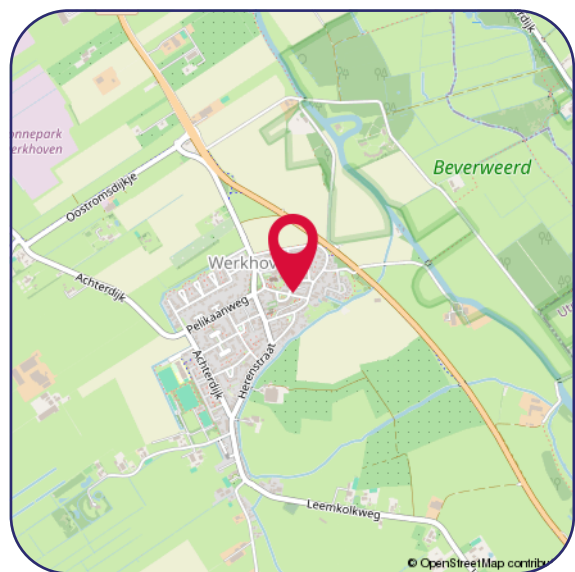
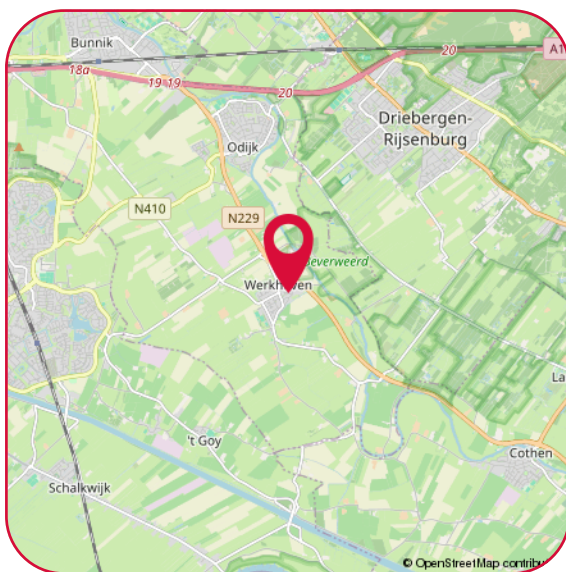


|       |                                  |                               |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                 |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Werkhoven |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie A                      |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1543                  |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                               |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                               |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                               |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2025  
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



Hartelijk dank voor uw interesse in dit object.

Wij stellen het zeer op prijs om na een bezichtiging uw reactie te horen, positief of negatief; wij koppelen uw reactie, uiteraard anoniem, graag terug aan de verkopers.

- Voor het maken van een afspraak voor bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.
- Voor het bespreken van de koop van het huis en het doen van een bod kunt u rechtstreeks contact opnemen met de makelaar.
- Wanneer u plannen heeft om uw huidige woning te verkopen, nodig ons dan gerust uit voor een vrijblijvend gesprek, want verkopen doen we graag en goed!

Een greep uit de Funda reviews:

*"Uitstekende service en begeleiding voor de gehele tijd van verkoop. Altijd bereikbaar en bereid alle mogelijke problemen te bespreken en oplossen. Goede begeleiding tijdens onderhandelingen met de koper"*

*"Het contact met beide betrokken makelaars was heel prettig en proactief. Ze hielden mij goed op de hoogte van de acties die gedaan zijn en de huisbezoeken. Verder waren ze goed bereikbaar en reageerden snel op e-mails en telefoontjes van mijn kant. Kortom een prettige samenwerkingspartner."*

#### Disclaimer

De informatie in deze brochure 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.

#### Privacy statement

De Gier Makelaars vindt de bescherming van uw persoonlijke gegevens belangrijk. Op onze website kunt u in ons privacy statement lezen hoe wij hiermee omgaan.



Jacqueline Avezaat-Vernooij  
Makelaar/Eigenaar  
M. 06 37 56 21 58



Eline van den Berg-Drost  
Binnendienst



Linda Miltenburg  
Binnendienst

#### De Gier Makelaars

Veldpoortstraat 6  
3961 BL Wijk bij Duurstede

Tel: (0343) 573 144  
[info@degiermakelaars.nl](mailto:info@degiermakelaars.nl)  
[www.degiermakelaars.nl](http://www.degiermakelaars.nl)



**DE GIER**

makelaars &  
bedrijfshuisvesting

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

