

BINNENKIJKEN



**OUDEDIJK 42
TIENHOVEN**

Vraagprijs € 1.450.000 k.k.

C

ERA
REAL ESTATE

Ritter 
MAKELAARDIJ

OVER DE WONING

Wonen aan het water, midden in de natuur en toch dichtbij de stad, deze vrijstaande villa aan de Oudedijk in Tienhoven heeft het allemaal. Gebouwd in 1996, op een indrukwekkend perceel van 2.280 m² met eigen water, een steiger en zelfs een privé-eiland, is dit een plek waar rust, ruimte en genieten vanzelfsprekend zijn.

Vanaf het moment dat je het erf oprijdt, voel je de serene sfeer. De tuin is weelderig en groen, met hoge bomen die voor privacy zorgen en water dat uitnodigt om te zwemmen, vissen of varen met een fluisterboot over de trekpaten en naar de Maarsseveense plassen. Op warme dagen duik je gewoon vanuit je eigen vlonder het water in. En voor wie thuis wil werken, is het vrijstaande bijgebouw perfect als kantoor of praktijkruimte.

Soort woning	villa
Bouwtype	vrijstaande woning
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1996
Energielabel	C
Ligging	aan water, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	2280 m ²
Inhoud	491 m ³
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





OMSCHRIJVING

Ligging:

De Oudedijk ligt in/bij het charmante dorp Tienhoven, midden in het Noorderpark met de Maarsseveense en Loosdrechtse Plassen vlakbij. Hier kun je eindeloos wandelen, fietsen of varen. Voor dagelijkse boodschappen rijd je in vijf minuten naar Maarssen Dorp. Utrecht ligt op slechts tien minuten rijden en Amsterdam op 25 minuten. Ook het NS station in Maarssen en bushaltes in de buurt zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid.

Woonkamer:

De royale woonkamer is licht en sfeervol, met een erker, open haard en openslaande deuren naar het terras waar je een adembenemend uitzicht hebt over het water. Aan de voorzijde ligt de woonkeuken met ruimte voor een grote eettafel.

Keuken:

De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een 6 pits gasfornuis, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt een prachtig uitzicht op de tuin en het water. De badkamer is royaal en compleet met inloofdouche, ligbad, tweede toilet, wastafel en vloerverwarming.

Bergvloering:

Over de hele lengte van de woning bevindt zich een bergzolder welke via een vlizotrap te bereiken is.

Garage/bijgebouw:

De volledig geïsoleerde vrijstaande garage is voorzien van een elektrische roldeur en openslaande deuren. Boven is een ruime verdieping met dakkapel, plavuizenvloer en een natte ruimte met wastafel en toilet. Perfect als gastenverblijf of werkruimte. het bijgebouw heeft een eigen cv installatie.

Tuin:

De tuin rondom de woning is werkelijk een oase. Aan de achterzijde ligt een groot terras en via een charmant bruggetje bereik je het privé-eiland met hardhouten steiger en zwemtrap. Hier geniet je in alle rust van de zon, het water en de natuur om je heen.





BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Fantastisch vrije centrale ligging aan water, in de natuur
- Perceel van 2.280 m² met eigen water, steiger en privé-eiland
- Woonoppervlakte circa 150 m²
- Bijgebouw met badkamer, eigen cv ketel en verdieping
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel C
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2020
- Beschoeiing volledig in hardhout (2015 en deels 2021)
- Cv ketel woning (Vaillant, 2017), bijgebouw (Intergas, 2011)
- Eigen water ongeveer 1000 m²
- Directe vaarverbinding met de Maarsseveense Plassen

Interesse in dit huis? Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl)





Royale lichte en
sfeervolle
woonkamer!





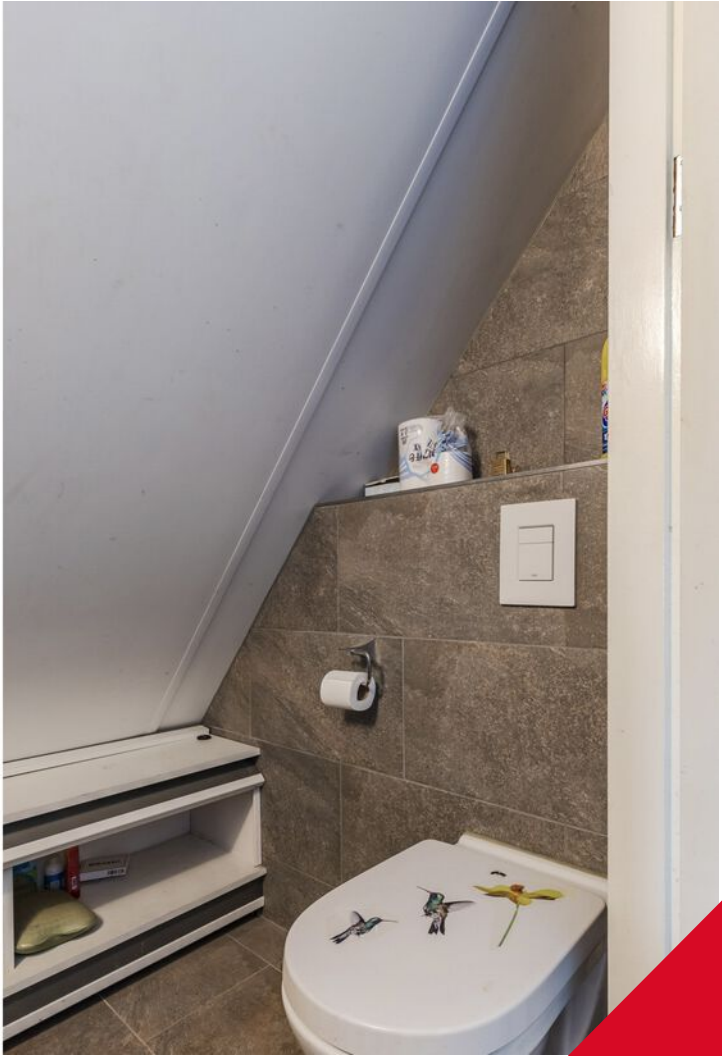
De keuken is
voorzien van
moderne
inbouwapparatuur.





Op de eerste
verdieping
bevinden zich 3
slaapkamers.







Het bijgebouw
heeft een natte
ruimte, perfect als
gastenverblijf!







De tuin is werkelijk
een oase!



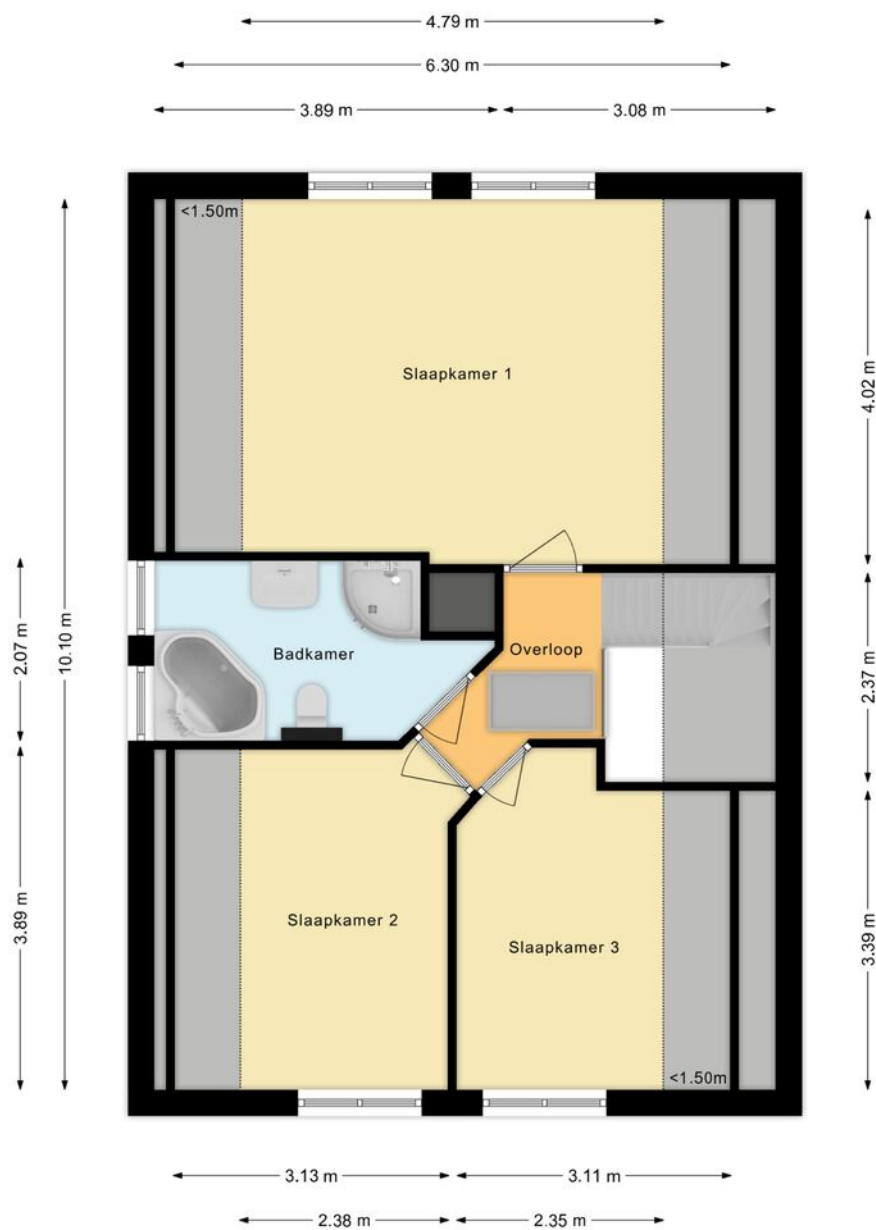




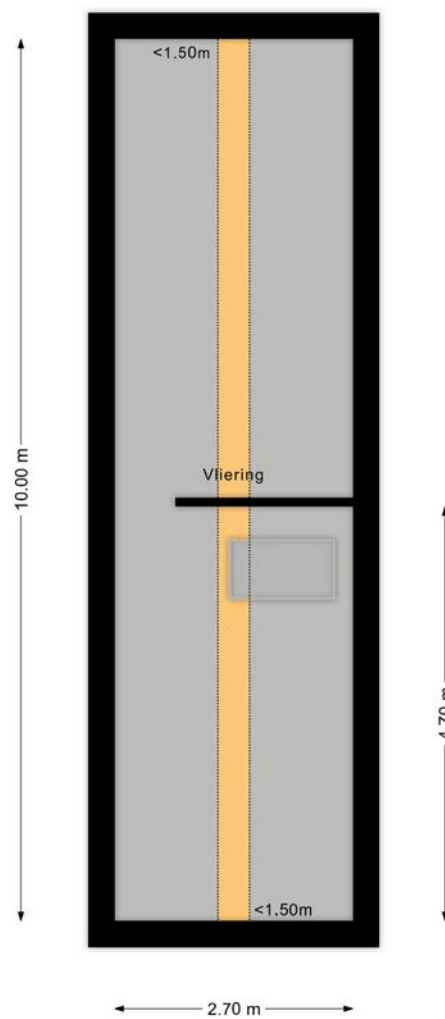
PLATTEGROND



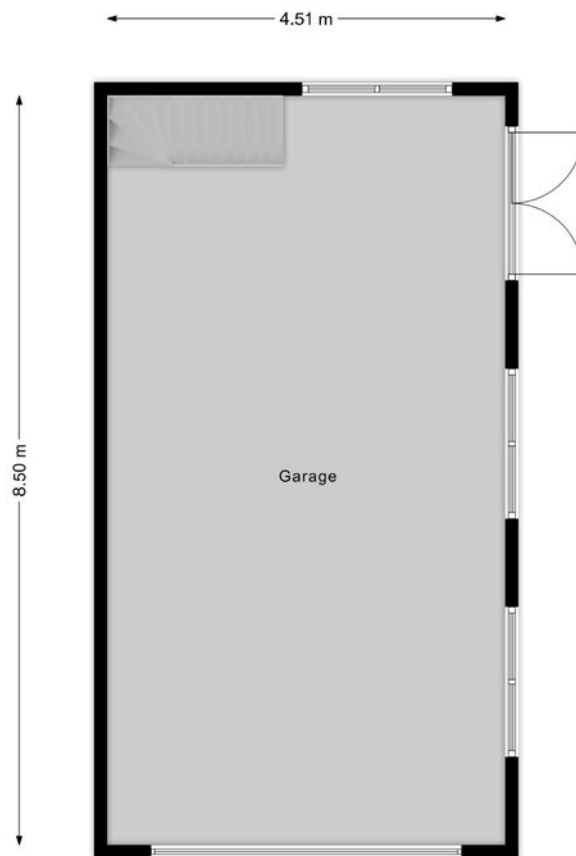
PLATTEGROND



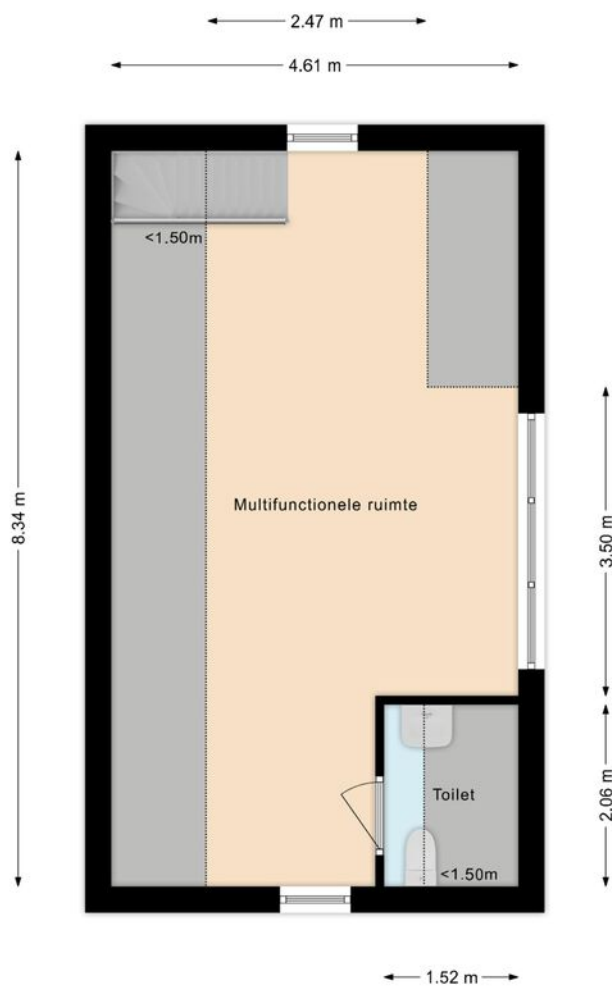
PLATTEGROND



PLATTEGROND



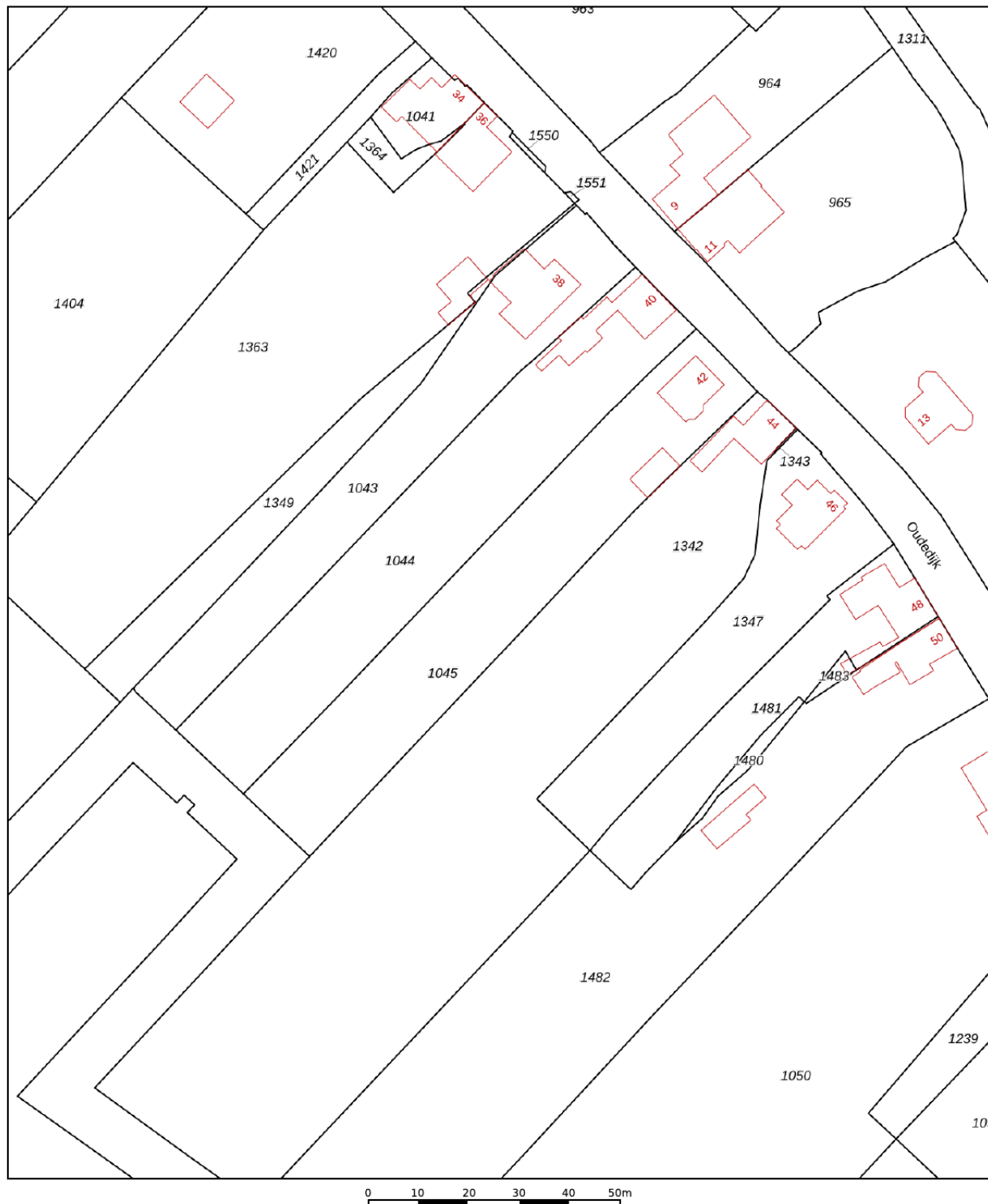
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: oudedijk 42



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Maarssen
Sectie K
Perceel 1045

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- ROEIBOOT MET ELECTROMOTOR EN ACCU'S			X

OVER ONS

ERA Ritter Makelaardij – Sterk door Service!

De koop of verkoop van een huis is een hele stap. Daarbij wilt u niet over één nacht ijs gaan. Neem daarom een deskundige in de arm! Kiezen voor ERA Ritter Makelaardij betekent kiezen voor kennis en visie. De juiste vraagprijs, een strategisch verkoopplan en een optimale presentatie zijn van doorslaggevend belang. Wij lopen voorop met nieuwe ontwikkelingen in marketing en social media.

Persoonlijk en kleinschalig ...

Ons kantoor ERA Ritter Makelaardij is inmiddels al bijna 20 jaar gevestigd in Maarssen-dorp. Wij werken met een ervaren en compact team onder leiding van beëdigd makelaar Erwin Ritter. Onze aanpak is persoonlijk, actief en resultaatgericht. Al onze medewerkers hebben een passie voor wonen en zijn pas tevreden als u dat bent!

... ondersteund door een wereldwijd netwerk

Ons kantoor maakt onderdeel uit van ERA. Hierdoor weet u dat u te maken heeft met een organisatie van geselecteerde kwaliteitsmakelaars over de hele wereld. De makelaars van ERA zijn betrouwbaar, deskundig en pro-actief. U profiteert van een groot en breed netwerk. Ons kantoor bevindt zich bovendien in de top van de ERA-kantoren in Nederland, de Leader Circle kantoren. Daarnaast zijn wij aangesloten bij de branchevereniging NVM en is Erwin hier actief als bestuurslid voor deze regio.

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een 9,1

En daar zijn we trots op! Enkele citaten uit onze klantbeoordelingen:

'Deskundig, meedenkend en vriendelijk team'

'Goede prijsinschatting die leidde tot een snelle verkoop'

'Heel betrokken en actief!'



OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

ERA. STERK DOOR SERVICE



Een nieuwe woning?

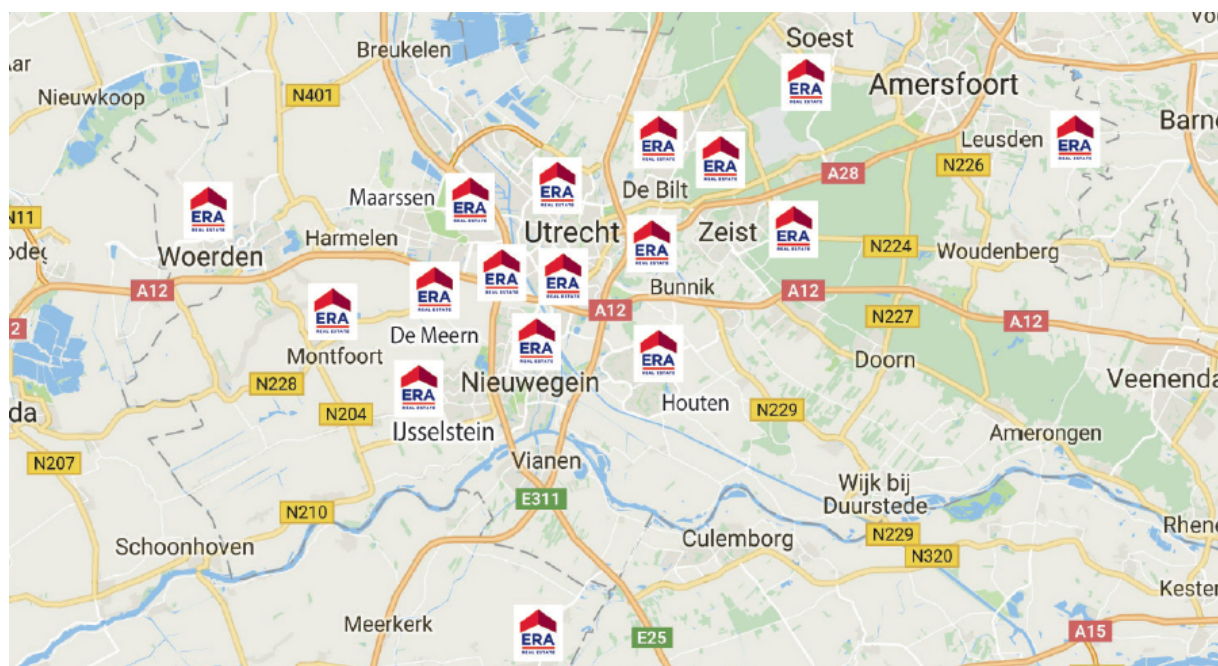
Schakel een ERA-makelaar in!

- no cure no pay
- een groot lokaal en (inter)nationaal netwerk van kwaliteitsmakelaars

ERA-makelaars in de regio Utrecht



Aarendonk ERA Makelaardij, IJsselstein
Aspekt ERA Makelaars, Nieuwegein
Aspekt ERA Makelaars, Utrecht
ERA De Bree Makelaars, Utrecht
ERA Makelaardij EXTRA, De Bilt
ERA Makelaardij EXTRA, Zeist
Jacobi ERA Makelaardij, Montfoort
De Koning makelaars, De Meern
De Koning makelaars, Houten
De Koning makelaars, Woerden
ERA Master Makelaars, Leerdam
ERA Ritter Makelaardij, Maarssen
Snel ERA makelaars, Leusden
Sträter ERA Makelaardij, Soest
ERA Makelaardij Utrecht



Voorwaarden en belangrijke zaken

Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen verkoop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige verkoop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de overeenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Koopakte

Conform NVM-model, op te maken door ERA Ritter Makelaardij.

Notaris

Door de koper aan te wijzen. Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 10 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na overeenstemming, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten en lasten en eventuele verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht koper

Een koper heeft onderzoekplicht. Daarom adviseren wij een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen. Wanneer u als koper bouw- of verbouwplannen heeft, bent u zelf verantwoordelijk om de juiste informatie over de mogelijkheden hiervan bij de daarvoor aangewezen instanties te achterhalen.

Asbest in woningen voor 1990

In woningen gebouwd tot ca. 1990 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Om die reden wordt in onze koopakte standaard een asbestclausule opgenomen. Koopt u een jongere woning dan is deze clausule niet van toepassing.

Oudere woningen

In het algemeen geldt dat eisen die aan de bouwkwaliteit van oudere woningen worden gesteld lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Legitimatie

Op grond van de WWFT zijn koper en verkoper verplicht zich te legitimeren.

Woonvergunning

Voor sommige gemeenten is huisvestigingsvergunning vereist en/of geldt er een zelfbewoningsplicht. Meer informatie hierover vindt u bij ons op kantoor.

De bezichtiging

De eigenaar van de woning is erg benieuwd naar uw reactie. Fijn als u ons dit laat weten. Indien deze woning niet geheel voldoet aan uw wensen kunt u op onze site onder het kopje woonwens vrijblijvend uw wensen achterlaten.

Kosten bij aankoop van een woning

Kosten koper (KK)

Bij een kooptransactie is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit.

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Kadastrale kosten

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor worden door de geldverstrekker advieskosten in rekening gebracht. De geldverstrekker eist tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke taxateur gemaakt en zal deze hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers bij het Kadaster.

Kortom, bij een koopsom moet rekening gehouden worden met

- Kosten koper (overdrachtsbelasting en notariskosten)
- Financieringskosten (taxatiekosten, afsluitprovisie en inschrijving hypotheek)
- Eventuele makelaarskosten (in het geval u een eigen aankoopmakelaar inschakelt)

De kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

A man and a woman are sitting on a light-colored sofa in a bright, modern living room. The man is holding a tablet and pointing at the screen, while the woman looks on with a smile. The room has large windows in the background, letting in natural light. A small vase with dried flowers sits on a side table to the left.

OP MAAT SCHOOLDERMAN

NIEUWEGEIN

Maak voor een passend hypotheekadvies een afspraak met erkende-, en onafhankelijke hypotheekadviseur Ron Schoolderman van Opmaat Schoolderman Nieuwegein.

Onafhankelijk hypotheekadviseur

Opmaat Schoolderman Nieuwegein is volledig onafhankelijk. Financieeladviseur Ron Schoolderman vergelijkt bij een hypotheekadvies ongeveer 40 aanbieders op basis van rente en voorwaarden. Hierdoor heeft u de zekerheid dat u naast een passend advies, ook een voorstel krijgt met de laagste rente met daarbij best passende voorwaarden.

Krijg inzicht inzake uw mogelijkheden van een hogere hypotheek betreffende energiebesparende maatregelen

Een duurzaam huis kan u veel opleveren. Een lagere energierekening, meer wooncomfort en heel belangrijk, u draagt bij aan een beter milieu. Verduurzamen van uw woning vraagt echter ook grote investeringen. U kunt als huiseigenaar en huizenkoper, mogelijk een hogere hypotheek krijgen als u energiebesparende maatregelen treft. Hoeveel u extra kunt lenen, hangt o.a. af van welke maatregelen u treft. Ron schoolderman adviseert u bij een hypotheekafpraak ook over uw mogelijkheden en de voorwaarden betreffende uw hypotheek, bij bepaalde energiebesparende maatregelen welke getroffen worden.

Voor een vrijblijvende afspraak voor een passend hypotheekadvies:

www.opmaatschoolderman.nl



ERA Ritter
Makelaardij
tel: 0346-585030
mail: ritter@era.nl