

**BURGERSDIJK**  
MAKELAARS

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 445.000 k.k.

**Zwanenkamp 39**  
MAARSSSEN



# KENMERKEN

**105 m<sup>2</sup>**

WOONOPPERVLAKTE

**115 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**372 m<sup>3</sup>**

BRUTO INHOUD

**1986**

BOUWJAAR

**4**

KAMERS

**3**

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG  
EENGEZINSWONING  
BESTAANDE BOUW  
C.V.-KETEL, OPEN HAARD  
C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

**NOORDWEST  
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,  
VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS  
INTERGAS HRE 28/24 CW4  
2023**



# BESCHRIJVING

## ZWANENKAMP 39

Buitengewoon wonen aan een heerlijk groen hofje in een rustige woonwijk van Maarssen? Dan laten wij jou de Zwanenkamp 39 graag een keer zien.

In de geliefde buurt Zwanenkamp, gelegen ten zuiden van het Amsterdam-Rijnkanaal, ligt deze verzorgde tussenwoning uit 1986. Met een woonoppervlakte van 105 m<sup>2</sup>, drie slaapkamers en een zonnige patio van 22 m<sup>2</sup> is dit een ideale gezinswoning waar ruimte, fijne ligging en duurzaamheid samenkomen. Dit laatste zie je terug in de goede isolatie van dak, muur en de vloer. Mede in combinatie met de zonnepanelen maakt het dat de woning een zeer gunstig B-label heeft wat direct resulteert in lage energielasten en veel wooncomfort. Wat wil je nog meer?

De ligging is buitengewoon te noemen. Heerlijk rustig vanwege het hofje aan de voorzijde en alle voorzieningen als winkels, scholen en diverse sportfaciliteiten in de directe omgeving. Ook de uitvalswegen en het openbaar vervoer zijn goed bereikbaar, waardoor je binnen korte tijd in Utrecht of Amsterdam bent. Ideaal toch?

Jaren hebben de huidige bewoners genoten van dit plekje en hun kinderen groot gebracht maar nu is het tijd voor de volgende stap en wellicht is dit nu voor jou dé kans om een nieuw thuis te creëren. Laten we eens naar de woning zelf gaan en de indeling doornemen.

Begane grond: via de hal kom je binnen in de verrassend lichte en ruime woonkamer met grote ramen en een fijn open gevoel. Wat direct opvalt is de patio waar de leefruimte omheen gebouwd is. Deze beschutte buitenruimte van 22 m<sup>2</sup> ligt op het noordwesten en vormt een verlengstuk van de woonkamer, ideaal om in de middag en avond van de zon te genieten. Via de poort bereik je bovendien de aangebouwde stenen berging, voorzien van elektra, perfect voor fietsen of extra opslag. De open keuken ligt centraal in de woning en vormt samen met de woonkamer en patio een

prettige leefruimte. Compleet met diverse inbouwapparatuur. Naast de keuken tref je een tweede hal met daar de w.c. en de trap naar de eerste verdieping. Wat heel verrassend is, is de badkamer. Deze vinden we nog op de begane grond waardoor er boven extra veel ruimte is behouden voor de drie slaapkamers. Zowel de w.c. als deze moderne badkamer zijn zeer recent vernieuwd en voorzien van een inloofdouche, dubbele wastafel en wastafelmeubel. Dankzij de slimme indeling is dit een fijne plek voor het hele gezin.

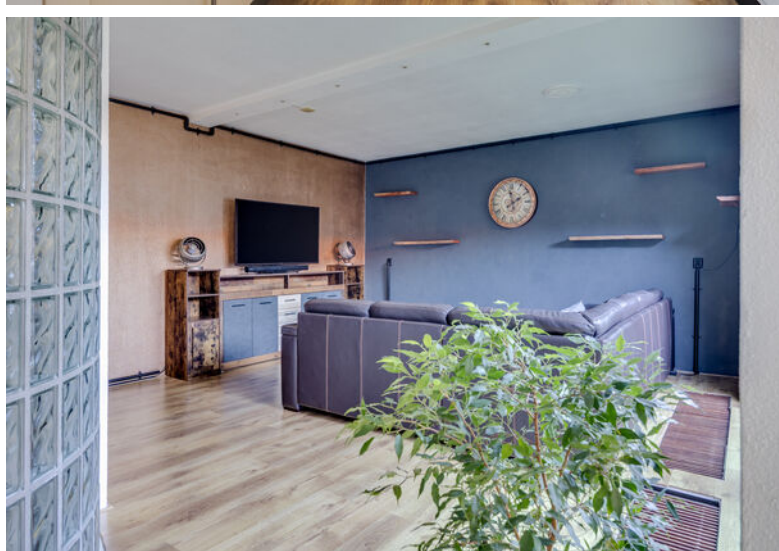
Eerste verdieping: op de verdieping hebben is er een woningbrede dakkapel geplaatst. Hierdoor zijn er drie slaapkamers gecreëerd. De grote overloop heeft ruimte voldoende voor de opstelplaats van de wasmachine en droger en tevens een trapje naar een bergverlating.

Kortom, Zwanenkamp 39 biedt in onze ogen alles wat je zoekt in een gezinswoning: drie slaapkamers, een moderne en recent geheel vernieuwde badkamer, een zonnige patio, duurzame voorzieningen en een fijne ligging in Maarssen. We laten je deze woning graag een keer zien, een afspraak is zo gemaakt.

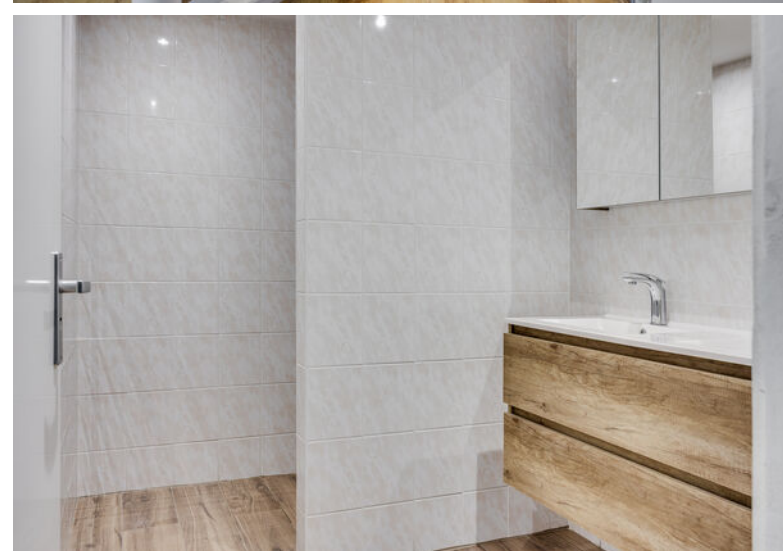
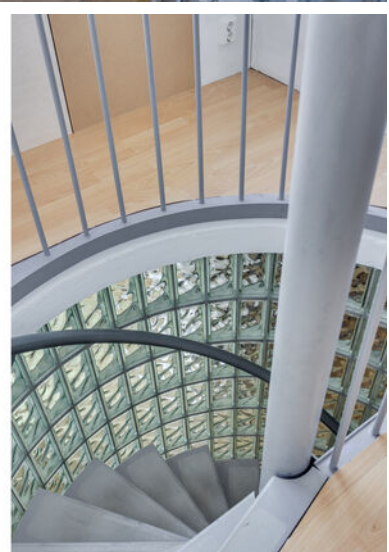
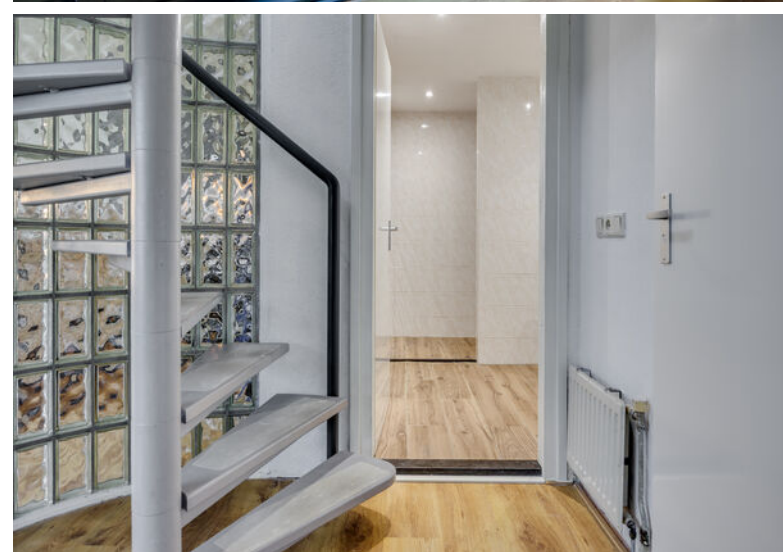
Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Maarssen vind je op Funda.nl.

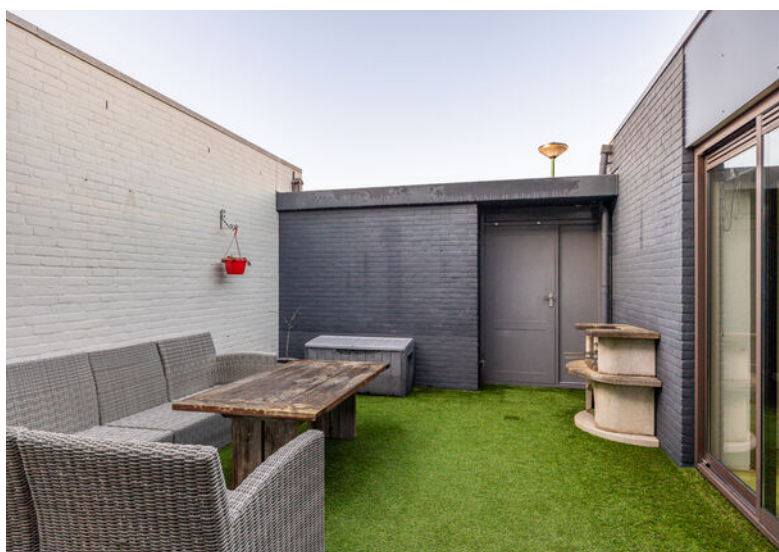


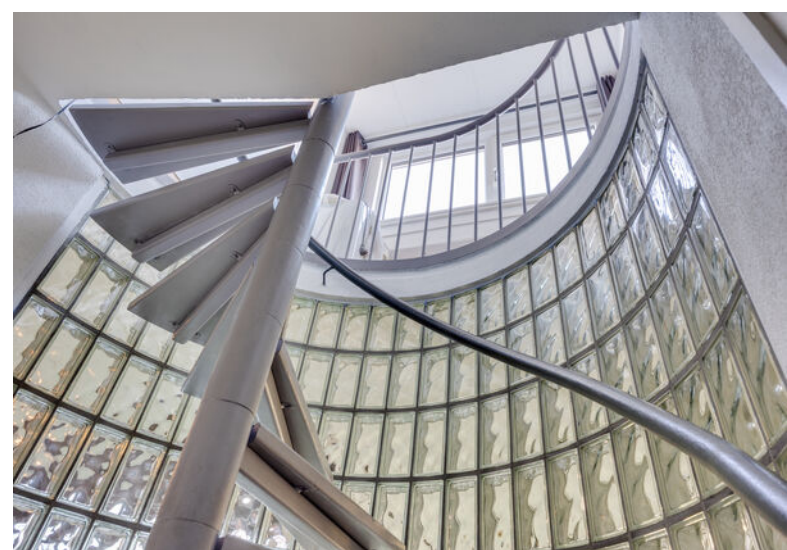
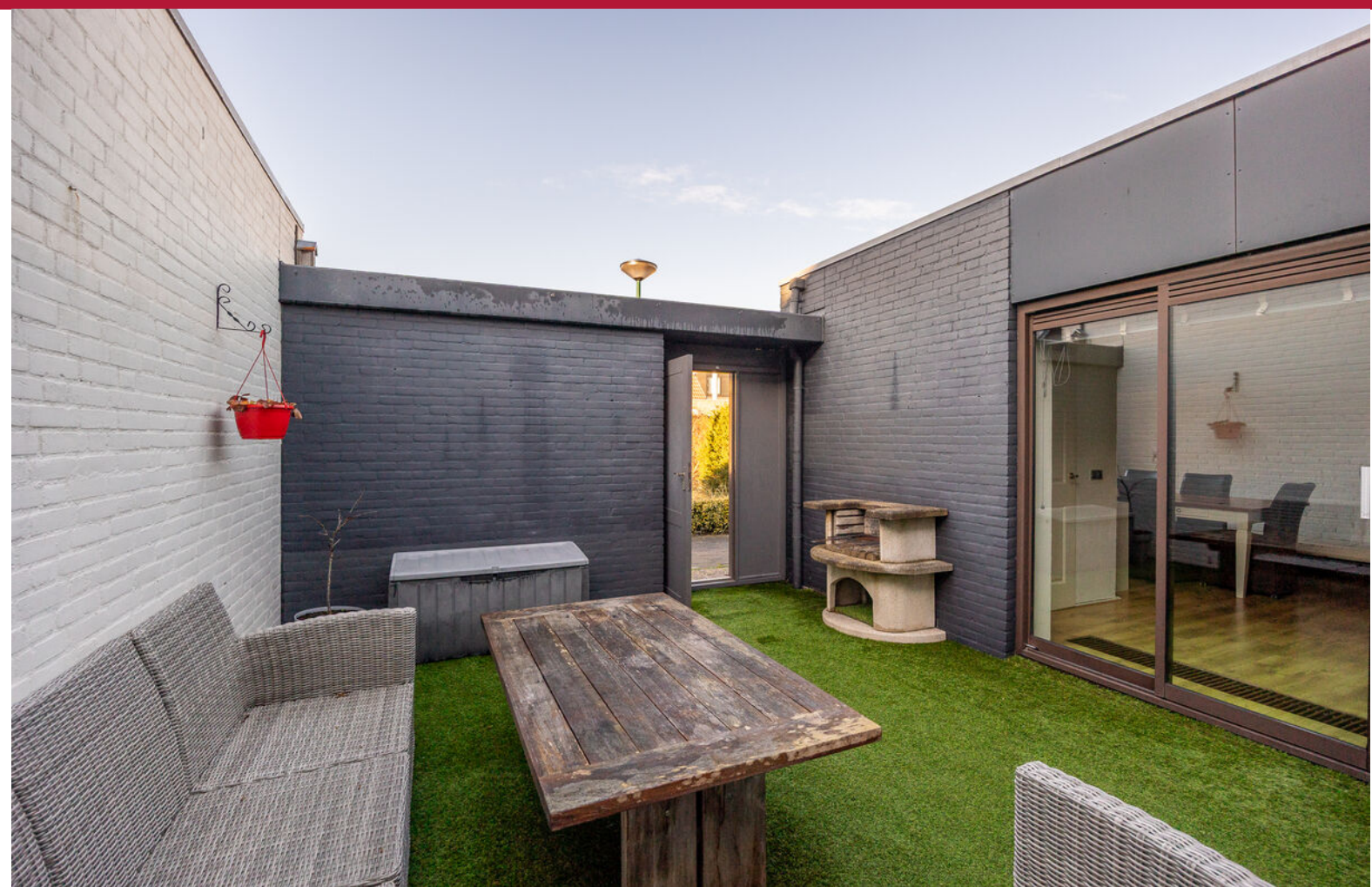












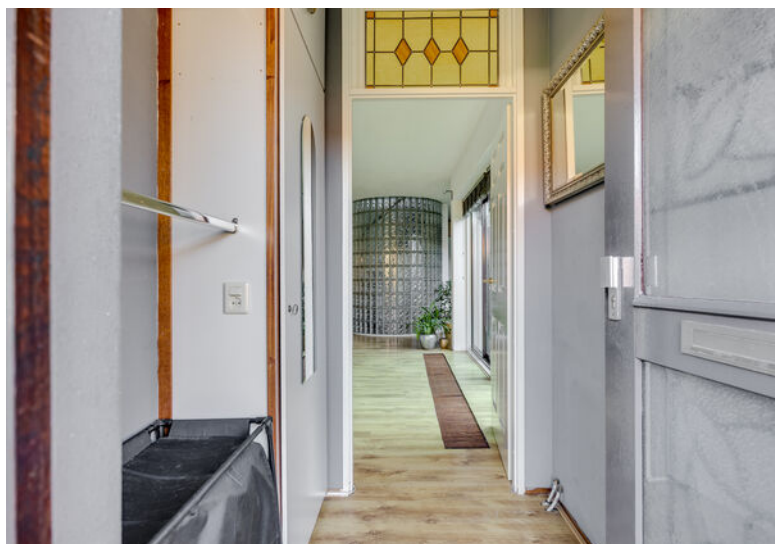




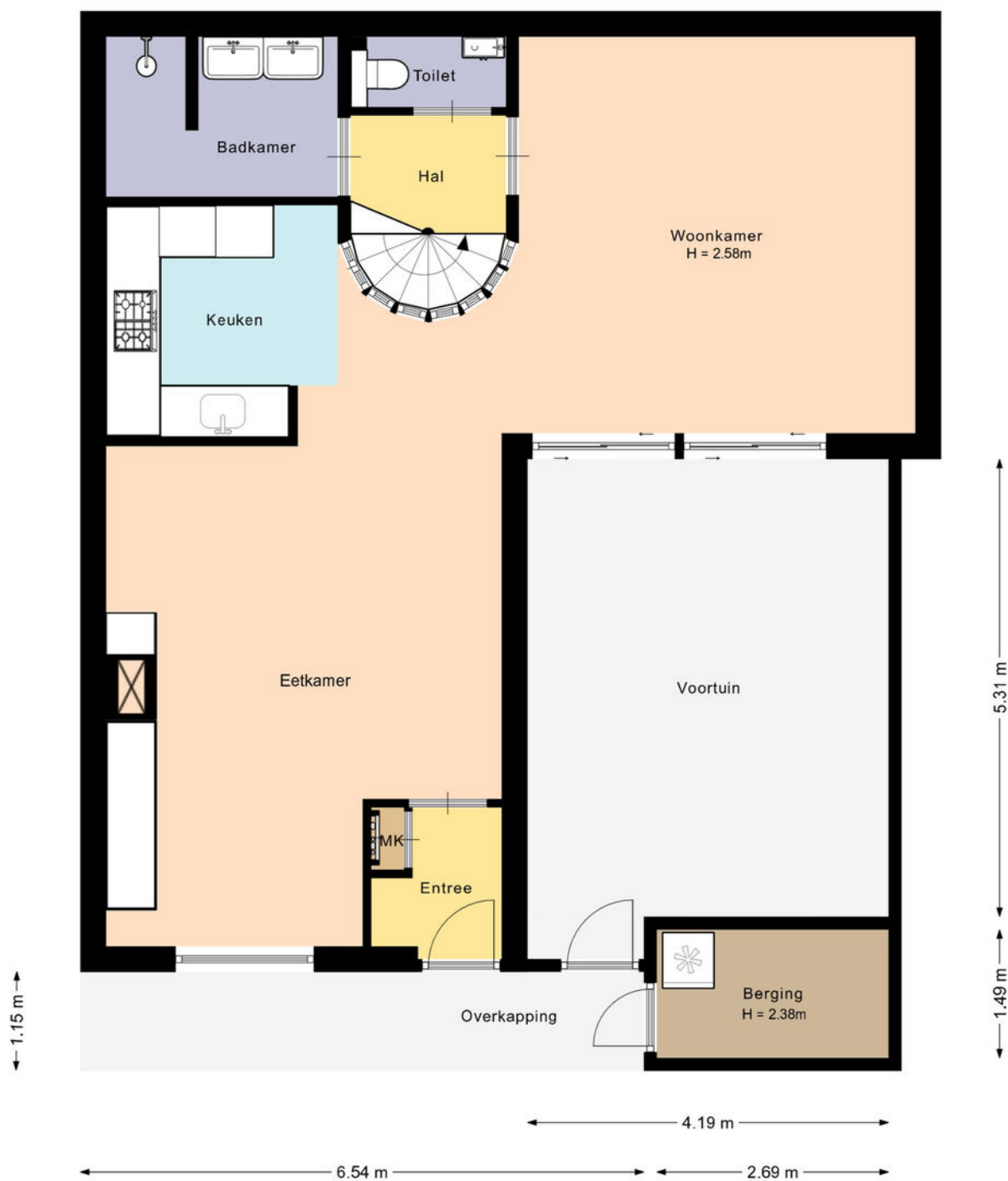




# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?

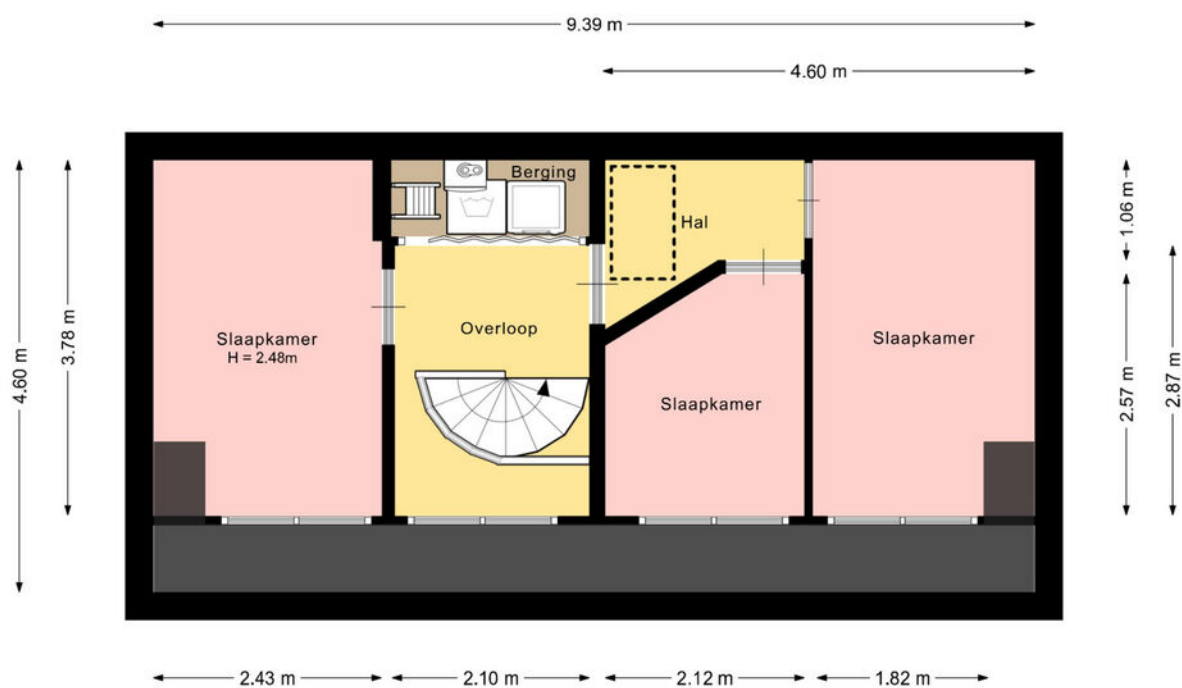


# BEGANE GROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X
- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- lamellen X
- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X
- plavuizen X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- oven X
- koel-vriescombinatie X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X

### Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing



|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting  | X             |          |              |
| Zonnepanelen                             | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten           |               |          |              |
| - CV-installatie                         | X             |          |              |
| - boiler                                 | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                 |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                    | X             |          |              |
|                                          | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                  |               |          |              |
| Stenen barbeque blijft staan in de patio | X             |          |              |



**Vraag****Antwoord****Bijzonderheden 1 A.**

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 B.**

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

**Bijzonderheden 1 C.**

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

**Bijzonderheden 1 D.**

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

**Bijzonderheden 1 E.**

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

**Bijzonderheden 1 F.**

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

**Bijzonderheden 1 H.**

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

**Bijzonderheden 1 I.**

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

**Bijzonderheden 1 J.**

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

**Bijzonderheden 1 K.**

Is er sprake van onteigening?

Nee

**Bijzonderheden 1 L.**

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?



**Vraag****Antwoord**

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 M.**

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

**Bijzonderheden 1 N.**

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

**Bijzonderheden 1 O.**

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 P.**

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 Q.**

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 R.**

**Vraag****Antwoord**

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 S.**

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Voor zelf bewoning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

**Gevels 2 A.**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 B.**

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 C.**

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

**Gevels 2 D.**

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?



**Vraag****Antwoord****Dak(en) 3 A.**

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Ongeveer 25 jaar oud

Overige daken:

De dakopbouw van de dakkapel is in 2018 geplaatst samen met de dakkapel.

**Dak(en) 3 B.**

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

**Dak(en) 3 C.**

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

**Dak(en) 3 D.**

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Uit oogpunt van controle de dakranden laten nalopen, geen bijzonderheden gevonden.

**Dak(en) 3 E.**

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

**Dak(en) 3 F.**

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:



**Vraag****Antwoord****Dak(en) 3 G.**

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

**Kozijnen, ramen en deuren 4 A.**

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hout en kunststof

**Kozijnen, ramen en deuren 4 B.**

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Dat was in 2021.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

**Kozijnen, ramen en deuren 4 C.**

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

**Kozijnen, ramen en deuren 4 D.**

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

**Kozijnen, ramen en deuren 4 E.**

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Dubbel glas in de ramen van de dakkapel en ook op de begane grond, zowel de ramen van de schuifdeuren als in het raam aan de straatzijde.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

**Kozijnen, ramen en deuren 4 F.**

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 A.**

**Vraag****Antwoord**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 B.**

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 C.**

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 D.**

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 E.**

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 F.**

Is er sprake van vloerisolatie?

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.**

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, waar?

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.**

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.**

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

**Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.**

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

**Installaties 7 A.**

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Een CV installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Intergas

Type(nummer) van de installatie(s):

HRE 28/24 CW4

Installatiedatum van de installatie(s):

04-10-2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

12-11-2024 en er staat een controle gepland dit jaar nog op 24-12-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Scholman Servicebedrijf Nieuwegein

**Installaties 7 B.**

**Vraag****Antwoord**

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

**Installaties 7 C.**

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 D.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

**Installaties 7 E.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

**Installaties 7 F.**

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  
Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

**Installaties 7 G.**

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 H.**

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee



| Vraag                                                                                                                                                    | Antwoord                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                 |                                                                                                                                          |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                           | 8                                                                                                                                        |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                   | Ja                                                                                                                                       |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 375 Wp                                                                                                                                   |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                          | Ja                                                                                                                                       |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                               | Merk niet meer te achterhalen, maar via warmtebeheer geleverd. Naar alle waarschijnlijkheid soliscloud.                                  |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                             | Nee                                                                                                                                      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                            |                                                                                                                                          |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                           | In 2023 zelf geplaatst met hulp/begeleiding van een gecertificeerde elektricien.                                                         |
| Installateur:                                                                                                                                            | Zelf                                                                                                                                     |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                   | Nee                                                                                                                                      |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                | In 2024 naar schatting ongeveer 1400 kWh, teruggave 496 kWh.<br>In 2025 ongeveer hetzelfde maar de eindejaarsrekening is nog niet binnen |
| Aantal kWh:                                                                                                                                              | totaal in 2024; geschat 1896 kWh                                                                                                         |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                 | 28 jaar                                                                                                                                  |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                           | Nee                                                                                                                                      |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                             |                                                                                                                                          |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                             |                                                                                                                                          |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                 |                                                                                                                                          |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?                                                    | eind 2010                                                                                                                                |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                 |                                                                                                                                          |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                | eind 2010                                                                                                                                |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                        | Niet bekend                                                                                                                              |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                 |                                                                                                                                          |



**Vraag****Antwoord**

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

De groepenkast is in 2023 geheel vernieuwd

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 L.**

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

**Installaties 7 M.**

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

ongeveer 10 jaar geleden

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

dit is meer dan 20 jaar oud

**Installaties 7 N.**

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

**Installaties 7 O.**

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

ongeveer 2 a 3 jaar oud

**Sanitair, riolering en keuken 8 A.**

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?



**Vraag****Antwoord****Sanitair, riolering en keuken 8 B.**

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

recentelijk gerenoveerd, zomer/herfst 2025

**Sanitair, riolering en keuken 8 C.**

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

**Sanitair, riolering en keuken 8 D.**

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

**Sanitair, riolering en keuken 8 E.**

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair, riolering en keuken 8 F.**

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

**Sanitair, riolering en keuken 8 G.**

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Deze is ouder dan 20 jaar.

**Sanitair, riolering en keuken 8 H.**

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

De oven en gasfornuis zijn in Q2 2022 nieuw geplaatst.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

**Sanitair, riolering en keuken 8 I.**

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

**Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van de woning?

1986



**Vraag****Antwoord****Diversen 9 B.**

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

**Diversen 9 C.**

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

**Diversen 9 D.**

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 E.**

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

**Diversen 9 F.**

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

**Diversen 9 G.**

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

**Diversen 9 H.**

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

**Diversen 9 I.**

**Vraag****Antwoord**

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

**Diversen 9 J.**

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 K.**

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

**Diversen 9 L.**

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 M.**

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

Het toilet en de badkamer, dakkapel over de lengte van het huis.

Zo ja, in welk jaartal?

Toilet en badkamer in zomer/herfst 2025, dakkapel in herfst 2018.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Badkamer, toilet en dakkapel door HC Timmerwerken.

**Diversen 9 N.**

**Vraag****Antwoord**

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

**Diversen 9 O.**

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

**Diversen 9 P.**

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

**Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

355

Belastingjaar?

2025

**Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

417000

Peiljaar?

2025

**Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

432

Belastingjaar?

2025

**Vaste lasten 10 D.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

891

Belastingjaar?

2025

**Vaste lasten 10 E.**

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

125

Elektra:

120

Water:

35

Stadsverwarming:

0

Anders:

geen

Te weten:

0



| Vraag                                                                           | Antwoord           |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ): | 1131               |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                       | 3534               |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                       | 0                  |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                     | 3534               |
| Water (m <sup>3</sup> ):                                                        | 185 m <sup>3</sup> |
| Stadsverwarming (GJ):                                                           | 0                  |
| Anders:                                                                         | 0                  |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?<br>Aantal:                           | 4                  |

#### Vaste lasten 10 F.

|                                                                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                        | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |     |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |     |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:                                                                                                                      |     |
| Duur:                                                                                                                                                                                              |     |

#### Vaste lasten 10 G.

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0     |
| Heeft u alle canons betaald?                                                    | N.v.t |
| Is de canon afgekocht?                                                          | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer?                                                             |       |

#### Vaste lasten 10 H.

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?         | Nee |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?                                                       |     |

#### Vaste lasten 10 I.

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |
|--------------------------------------------------------------------|-----|



**Vraag****Antwoord**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

**Garanties 11 A.**

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

**Nadere informatie 12 A.**

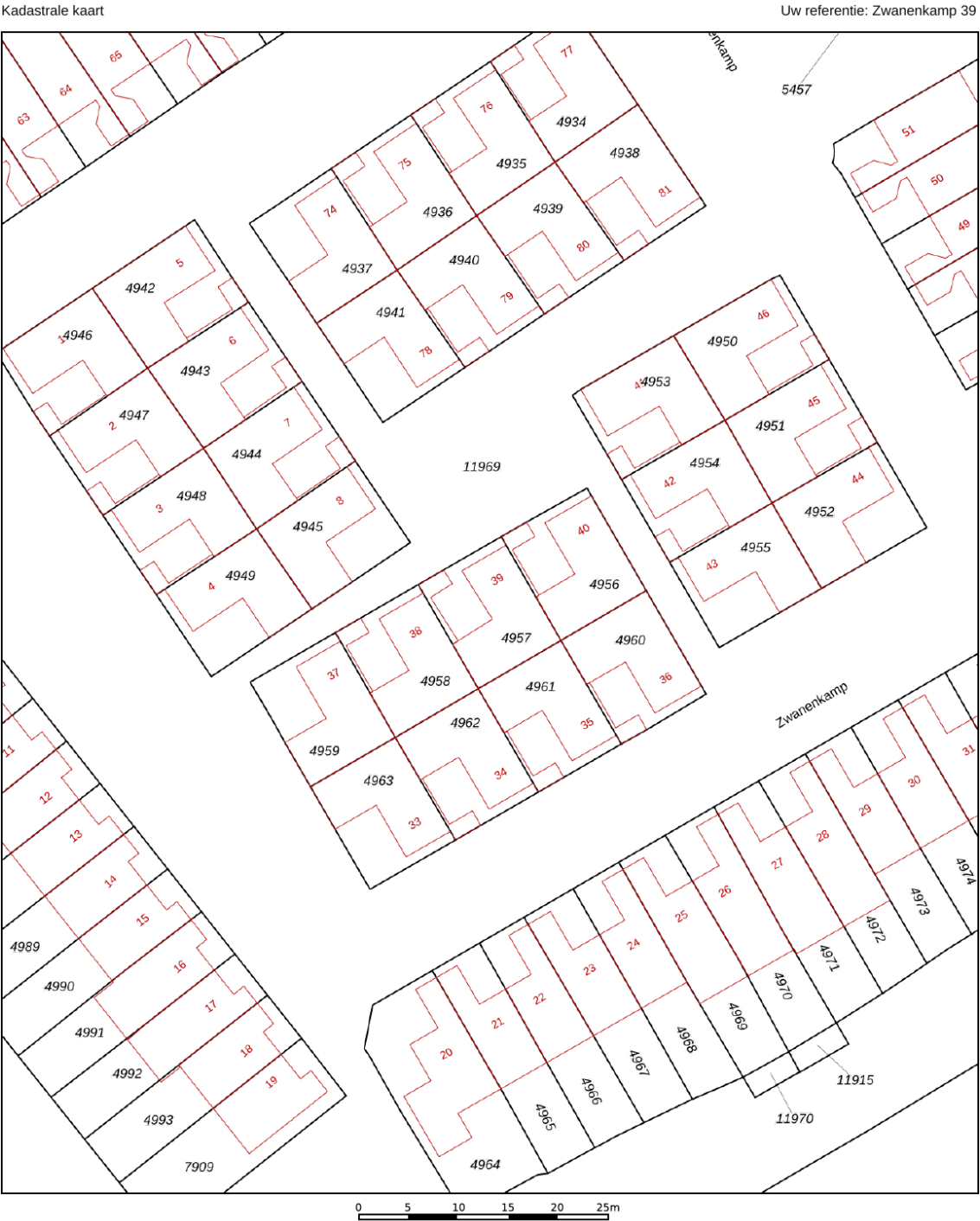
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)



# KADASTRALE KAART

GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

MAARSEN  
B  
4957  
VOLLE EIGENDOM



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarsse

Sectie B

Perceel 4957

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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 OP DE KAART



## MAARSSEN



# WONEN IN UTRECHT

Als 4e en tevens snelst groeiende stad van Nederland, is Utrecht niet alleen heel centraal gelegen in het land, maar maakt ook het dorpse karakter de Domstad een hele fijne plek om te wonen. Utrecht is vooral bekend om de Domtoren, de Universiteit en de thuisbasis van grote bedrijven als NS, Prorail en de Rabobank. Maar vergeet ook zeker niet de romantische grachten met haar werven, de vele musea en Utrecht is de geboortestad van Nijntje! Een gezellige studentenstad met de knusheid van een dorp, maar de grootsheid van een stad. Breed aanbod van cultuur, onderwijs, prachtige geschiedenis en goede werkgelegenheid. Kortom de ideale plek om lekker te wonen en je thuis te voelen. En daar helpen wij graag bij!



# BUITENGEWOON WONEN



Buitengewoon wonen kan natuurlijk om vele manieren.

Het hoeft geen vrijstaande villa in de bosrijke omgeving van Bilthoven of Zeist te zijn, ook een knus stadsappartement of een jaren '30 tussenwoning kan jouw ideale "thuis" vormen. Wij zijn met onze vijf kantoren in Utrecht, Bilthoven, Baarn-Soest, Den Dolder en Zeist zeer actief met buitengewoon leuke, mooie en vooral fijne huizen.

Een plek om "thuis" te komen is toch uiteindelijk waar het om gaat.

Het team van Burgersdijk Makelaars staat voor je klaar!



# OVER ONS



**Dirkjan Haspels, Marion van der Ven, Bastiaan Jonker, Tijmen Heusinkveld, Jeannette Loonstra**

## **BURGERSDIJK MAKELAARS UTRECHT**

"Burgersdijk zit toch in Bilthoven?" Dit klopt helemaal! Maar we hebben meer vestigingen en sinds de overname van Muus & IJzerman in 2019, zitten wij ook in Utrecht. En dat blijft niet onopgemerkt!

De kruisbestuiving van onze vijf kantoren in en buiten de stad werkt goed. Niet alleen voor onze opdrachtgevers, die profiteren van een enorm netwerk, maar zeker ook voor onszelf. Het resultaat is terug te zien in onze marktpositie die wij in die vier jaar hebben behaald.

Wij nemen de tijd voor onze opdrachtgevers onder het genot van een lekkere koffie doen wij er alles aan om te makelen op het hoogste niveau. Onze ervaring, gedrevenheid en enthousiasme resulteert uiteindelijk in mooie transacties. Of dit nu een nieuw plekje is voor een gezin in een van de buitenwijken van de stad, een startersappartement in het centrum of een prachtig pand in Utrecht Oost. Wij helpen graag.

Met een sterke binnendienst, een ervaren nieuwbouwspecialist en twee ervaren makelaars (NVM Makelaar/taxateur en NVM Makelaar) die beiden reeds 20 jaar ervaring hebben in de Utrechtse makelaardij, staan we ons mannetje. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, taxatie of een nieuwbouwproject/herontwikkeling.

Utrecht dekt samen met onze andere vestigingen in Bilthoven, Den Dolder, Zeist en Baarn-Soest een groot gedeelte van de markt waar wij al ruim 65 jaar zeer actief in zijn.

# MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

# Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

# 10 TIPS & TRICKS

## VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

**01**

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

**02**

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

**03**

Hoe lang staat de woning te koop?

**04**

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

**05**

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

**06**

Wat is de ligging van de tuin?

**07**

Is er sprake van geluidsoverlast (wegen/buren)?

**08**

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

**09**

Is er een bouwtechnisch rapport?

**10**

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?



**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON  
BETROKKEN**

# BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON  
BETROKKEN**



Maliebaan 48  
3581 CS Utrecht  
T: 030-2340008  
E: utrecht@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

