



WONEN

AAN DE WESTBROEKSE BINNENWEG 86, 3612 AK IN TIENHOVEN

Altijd leuk,
even binnen
kijken!

Vrij uitzicht

Vrijstaande
woning
met garage

Loop
je
Mee?



Makelaarschap

Hier begint heerlijk wonen



WELKOM

Wij zijn Makelaarschap!

Met een enthousiast team van goed opgeleide mensen staan wij graag voor je klaar bij het nemen van de grootste financiële beslissing van het leven!

Makelaarschap is innovatief, oplossingsgericht en denkt met je mee ook buiten kantooruren of in het weekend op afspraak.

Nieuwsgierig naar de woning?

Lees snel verder en plan een bezichtiging in!

*Ik wens je
veel kijkplezier*

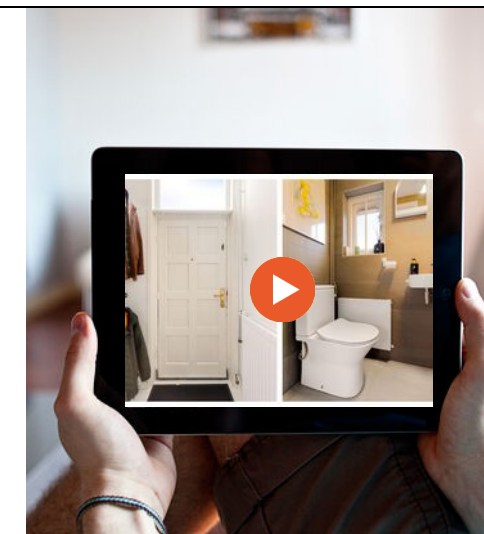
Boudewijn Tosseram

*Wordt dit je
nieuwe woning?*



Loop je mee?

Kijk voor de volledige presentatie op Funda.nl en Makelaarschap.nl, hier kun je doormiddel van 360 graden foto's een virtuele tour te maken. Hierdoor krijg je een realistisch beeld van de ruimte en een goede eerste indruk.



LIKE ONS EN MIS NIETS

Op facebook houden we je op de hoogte van het woningaanbod, nieuws en acties. We horen ook graag wat je bezig houdt en zijn benieuwd naar je reacties, ervaringen en suggesties. Heb je ons al geliked?

WOONOPPERVLAKTE

113 m²

INHOUD

420 m³

PERCEELOPPERVLAKE

495 m²

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2

KENMERKEN

Status: Beschikbaar
Bouwjaar: 1948

VRAAGPRIJS
€ 820.000
k.k.

VOORZIENINGEN

Verwarming: c.v.-ketel
Isolatie: muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel
glas

Tuinligging:
Parkeergelegenheid:

OMSCHRIJVING

Wonen op één van de mooiste plekken van Tienhoven!

Op letterlijk een steenworp afstand van de Maarsseveense Plassen en met een adembenemend, vrij uitzicht over het beschermde polderland richting Westbroek, staat deze vrijstaande woning met separate garage op een ruim perceel van 495 m². Een unieke kans voor wie op zoek is naar rust, ruimte en natuur – zó dicht bij de stad, maar met het gevoel van buiten wonen.

Gelegen aan de Westbroekse Binnenweg, midden in het schitterende natuurgebied 'Noorderpark', profiteert deze locatie van slechts aan één zijde bebouwing. Dat betekent weids uitzicht aan de voorzijde en directe verbinding met de natuur- en recreatiemogelijkheden van de Maarsseveense Plassen aan de achterzijde. Fietsen, wandelen, zwemmen of gewoon genieten: hier kan het allemaal.

Een ideale combinatie van landelijk wonen met perfecte bereikbaarheid!

Dankzij de uiterst centrale ligging in Nederland combineer je hier het beste van twee werelden: heerlijk rustig en landelijk wonen, met alle voorzieningen letterlijk binnen handbereik. Maarssendorp bereik je in enkele minuten, Utrecht ligt op slechts 10-15 minuten rijden, Amsterdam binnen een half uur en ook Rotterdam, Den Haag en Amstelveen zijn binnen 45 minuten bereikbaar. Winkels, scholen, sportfaciliteiten, uitgaansgelegenheden en uitstekende aansluitingen op snelwegen (A2 en A27) en openbaar vervoer liggen om de hoek.

Kortom: landelijk wonen op een toplocatie met alle grote steden en voorzieningen binnen handbereik!"

Indeling:

Begane grond:

Via de lange oprijlaan bereikt u de woning. In de hal

vindt u de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast, toiletruimte en de toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime, lichte woonkamer met een prachtig vrij uitzicht op het polderlandschap. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fijn gevoel van ruimte. De keuken ligt aan de achterzijde en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met volop werk- en bergruimte. De inbouwapparatuur bestaat uit een elektrische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken waar de opstelplaats van de wasmachine en droger gesitueerd zijn. De eetkamer grenst aan zowel de woonkamer als de keuken. Via de openslaande deuren stapt u zo onder de overkapping — een heerlijke plek om in alle jaargetijden van de tuin en omgeving te genieten.

Eerste verdieping:

De overloop is licht door het grote dakraam en biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vliering.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee grote dakramen die zorgen voor een aangename lichtinval. De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een riant formaat. Via de openslaande deuren bereikt u het ruime dakterras.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een dubbele wastafel, douche en toilet.

Achtertuint:

De zonnige achtertuin ligt op het zuidwesten en is ingericht met diverse beplanting, bestrating en een handige kleine berging achterin de tuin voor tuingereedschap. De ruime en geïsoleerde vrijstaande garage biedt volop ruimte voor fietsen, opslag en gereedschap — ideaal voor hobbyisten of extra bergruimte.

Begane grond



.....



Dat is
nog eens
heerlijk
thuiskomen



Eerste verdieping

.....



dakterras

Tuin



Achtertuin

.....

PLATTEGROND

01

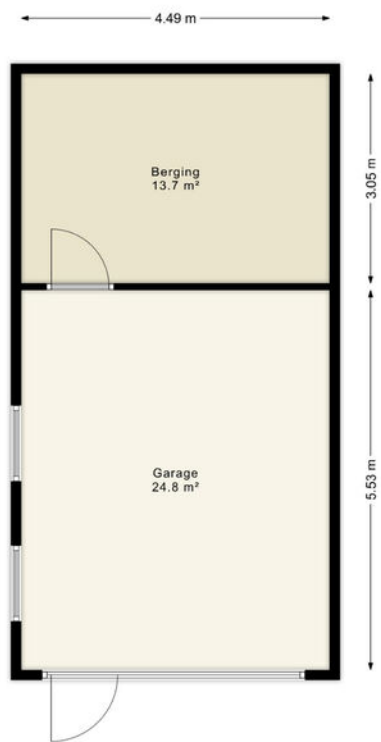


02



PLATTEGROND

03



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keukens en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn;

© HUUB House Visuals 2025

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Boeken - en legplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren			X
- Luxaflex			X
- Zonwering binnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC-vloer Quick-step	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- (Vaste) kastenwand(en)	X		

LIJST VAN ZAKEN

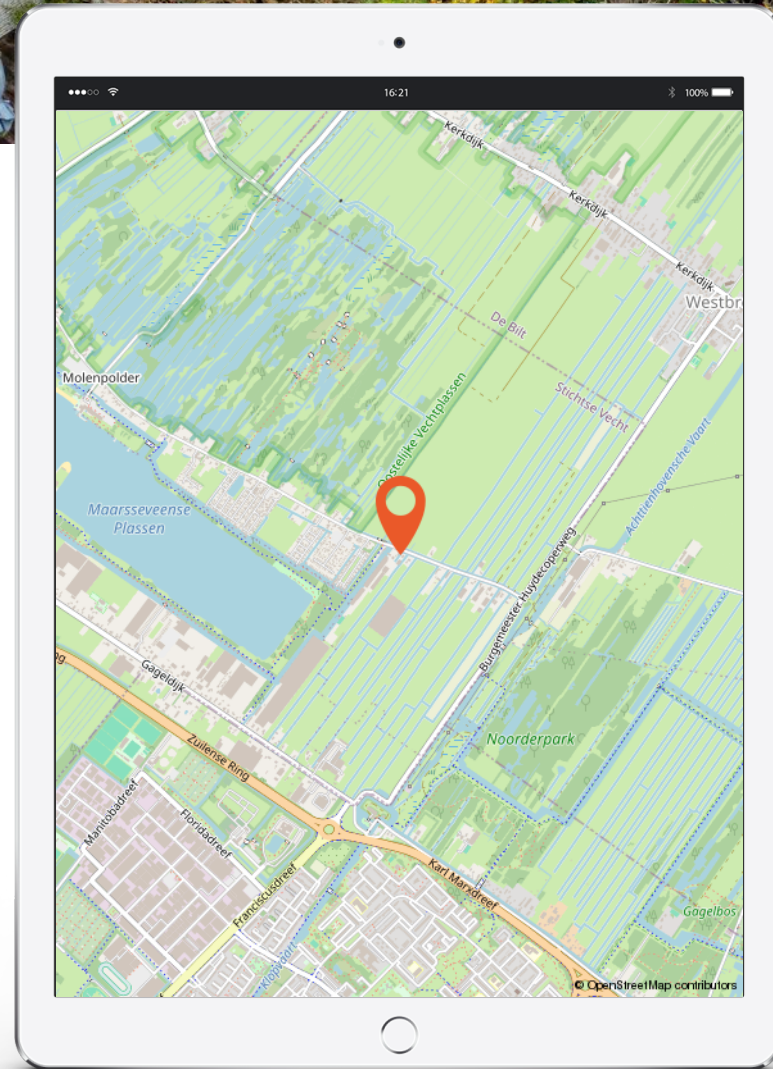
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenverlichting	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- Infra rood kachel			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schotel/antenne		X	
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Hybride Thuis Accu met capaciteit van 10,4 Kwh			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Erfafscheiding	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Zonwering buiten	X		



ALLES ONDER 1 DAK!

Makelaarschap is een makelaarskantoor waar je voor alles terecht kunt. Van aankoop, verkoop en verhuur tot taxaties en financieringen.



Johan



Erik



Niels



Mitch

WIJ GEVEN JE
ZEKERHEID DOOR
MAKELAARDIJ EN
FINANCIEEL ADVIES
OP MAAT!



Désirée



Makelaarschap



Boudewijn



Paulien



Noor

Aantekeningen

Disclaimer Makelaarschap

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en niet bedoeld als een aanbod. 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.

Onze effectieve samenwerkingen. Dat werkt!

Succesvol aan de slag met jouw woonwensen? Wij zetten onze toppers op een rij.

Je woning van een aanbouw laten voorzien? Of is het tijd voor een grondige verbouwing? De mannen van “door Schor!” staan voor je klaar. Kijk op doorschor.nl.



Liever wat kleiner beginnen en eerst aan de slag met je badkamer of toilet? Bij Tegeldepot ben je aan het juiste adres! Kijk op tegeldepot.nl voor meer informatie.

Of heb je een mooie keuken maar wil je van het gas af? Kijk dan op vangasnaarinductie.nl.



van Gas naar Inductie.nl

4.

5.



Ben je helemaal klaar met je woning en toe aan een mooie tuin om lekker tot rust te komen. Bij Snijers Tuinen kun je terecht voor tuinaanleg én bestrating. Neem contact op via snijerstuinen.nl.

PRTNRS, jouw partner in wonen en financiële zekerheid.

Sublieme service bieden door de krachten te bundelen. Dat is wat we met PRTNRS bereiken. Binnen deze samenwerking heeft iedere partner een eigen expertise met een duidelijke merkidentiteit. Verzekeringen, hypotheekadvies en natuurlijk: makelaardij.

We creëren zodoende één centraal loket waar jij voor woninggerelateerde ondersteuning terecht kan.

Denk je naast verkoop na over aankoop? Wil je weten wat er in jouw situatie mogelijk is qua hypotheek? Wil je jouw huidige verzekeringspakket eens goed laten nakijken, of heb je exclusief bezit dat extra zekerheid verdient? Informeer eens bij PRTNRS. Samen kunnen wij je nóg beter helpen.

Kijk voor meer informatie op: **PRTNRS.NL**



Makelaarschap



Hypotheekzaak



Verzekeraak

PRTNRS®

Jij wilt een ~~hypothec~~ huis kopen, daar heb je een hypothec voor nodig

Jij bent een uniek persoon met je eigen persoonlijke situatie, wensen en plannen. Het afsluiten van een hypothec heeft hier invloed op en het kiezen van de juiste hypothec is dan ook geen makkelijke opgave.

Door Hypotheekzaak als hypothecadviseur in de arm te nemen, krijg je niet alleen een op maat gemaakt hypothecadvies, ook regelen wij het papierwerk met de hypothecverstrekker en beantwoorden wij al je vragen.



Wilco helpt je bij alle hypothec zaken.



Hypotheekzaak

**JIJ DE SLEUTEL
EN EEN GOED
GEVOEL, WIJ HET
PAPIERWERK**

GRATIS HYPOTHEEKGESPREK

*Bereken snel jouw mogelijkheden
en maandlasten voor deze woning!*

*Vraag
het nu
aan!*



Hypotheekzaak

088 080 28 10

welkom@hypotheekzaak.nl



Makelaarschap

033 331 00 07

amersfoort@makelaarschap.nl



Verzekeraak

088 080 28 00

welkom@verzekeraak.nl