

BINNENKIJKEN



**DUIVENKAMP 60
MAARSSSEN**

Vraagprijs € 500.000 k.k.

B



OVER DE WONING

Gezellige en goed onderhouden RUIME UITGEBOUWDE TUSSENWONING met eigen parkeerplaats, stenen berging en houten fietsenberging. De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidoosten én een balkon aan de voorzijde. Met drie slaapkamers en diverse recente verbeteringen – waaronder een vernieuwde keuken, dak en dakkapel – biedt deze woning comfortabel en energiezuinig wonen. De grotendeels kunststof kozijnen, HR++ beglazing, jonge cv-installatie en het energielabel B zorgen voor een prettig wooncomfort en een verzorgde uitstraling.

Soort woning	eengezinswoning
Bouwtype	tussenwoning
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1976
Energielabel	B
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	475 m ³
Totaal aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Tuin	zuidoost





OMSCHRIJVING

Ligging:

De woning is gelegen aan een autoluw woonerf in een rustige, groene wijk van Maarssenbroek. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Winkelcentrum Bisonspoor ligt op slechts enkele minuten lopen en biedt een ruim aanbod aan supermarkten (Albert Heijn, Dirk en Aldi), verswinkels, drogisterijen en diverse eetgelegenheden.

Voor gezinnen is dit een uitstekende locatie. In de directe omgeving zijn meerdere basisscholen en kinderdagverblijven aanwezig. Middelbare scholen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast kunnen kinderen veilig buitenspelen in de nabijgelegen speeltuinen en speelveldjes.

Ook de bereikbaarheid is zeer goed. Utrecht bereikt u binnen circa 10 minuten en Amsterdam binnen ongeveer 25 minuten. Het NS-station Maarssen ligt op ca. 10 minuten loopafstand en biedt snelle treinverbindingen richting beide steden. Bushaltes bevinden zich eveneens op korte afstand.

Indeling:

Begane grond:

Entree:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de voorzijde staat een houten fietsenberging, daarachter een stenen berging welke is voorzien van zowel elektra als water.

Hal:

De hal is voorzien van een nette tegelvloer en biedt toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Tevens bevinden zich hier de meterkast en het toilet.

Woonkamer:

De tuingerichte woonkamer is aan de achterzijde circa 3 meter uitgebouwd en daardoor heerlijk ruim. De ruimte is afgewerkt met een nette laminaatvloer en beschikt over openslaande deuren naar de tuin.

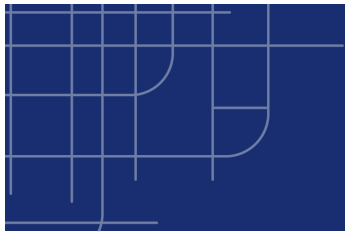
Keuken:

De open keuken aan de voorzijde van de woning is in 2023 vernieuwd en voorzien van een tegelvloer. Het U-vormige keukenblok beschikt over een granieten aanrechtblad en is uitgerust met een inductiekookplaat, oven met stoom- en grillfunctie, afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser, dubbele spoelbak en veel kastruimte.

Tuin:

De verzorgd aangelegde achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer en ligt op het zuidoosten. De tuin beschikt over een buitenkraan, elektra en een achterom.





1e verdieping:

Overloop:

De overloop is voorzien van een nette tegelvloer en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers:

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als in de woonkamer en de slaapkamer op de tweede verdieping.

Slaapkamer 1:

De ruime masterbedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde en is momenteel in gebruik als werkkamer. De kamer is voorzien van een netwerkaansluiting.

Slaapkamer 3:

Momenteel ingericht als kastenkamer, maar geschikt voor diverse doeleinden.

Badkamer:

De lichte en nette badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en een wastafelmeubel. Dankzij het raam is er natuurlijke ventilatie en daglicht.

2e verdieping:

Bereikbaar via een vaste trap.

Slaapkamer 4:

De zeer ruime slaapkamer op deze verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer. Aan de achterzijde bevindt zich een dakkapel, wat zorgt voor veel licht en ruimte. Er is veel bergruimte aanwezig en de kamer is desgewenst te splitsen. Tevens bevinden zich hier de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit deze verdieping is er toegang tot een balkon op het noordwesten, een fijne plek om tot in de avond van de zon te genieten.

Oplevering:

In overleg.



BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Ruime uitgebouwde tussenwoning
- Keuken vernieuwd in 2023
- Geheel vernieuwd dak op de tweede verdieping (zowel het platte dak als de schuine gedeeltes, inclusief nieuwe pannen)
- Stenen berging voorzien van elektra en water
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen (m.u.v. voordeur en tuindeuren)
- Nagenoeg geheel voorzien van HR++ glas (m.u.v. voordeur enkel glas en tuindeuren dubbel glas)
- Kunststof dakkapel aan de achterzijde geplaatst in 2025
- Verwarming en warm water via cv-ketel Vaillant (2023)
- Energielabel B
- Elektra: meerdere groepen en aardlekschakelaar aanwezig

Verkoper vertelt:

Wij hebben hier altijd met veel plezier gewoond en gewerkt. De centrale ligging, de fijne buurt en de ruimte in huis maakten het elke dag prettig om hier te zijn. Het voelde voor ons echt als thuis. Nu breekt een nieuwe fase in ons leven aan en daarom geven we dit huis graag door aan een volgende generatie, die hier hopelijk net zo fijn zal wonen als wij.

Interesse in dit huis?

Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar behartigt uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. Gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl).







heerlijk
ontspannen





ruime keuken met
veel werk- en
bergruimte





















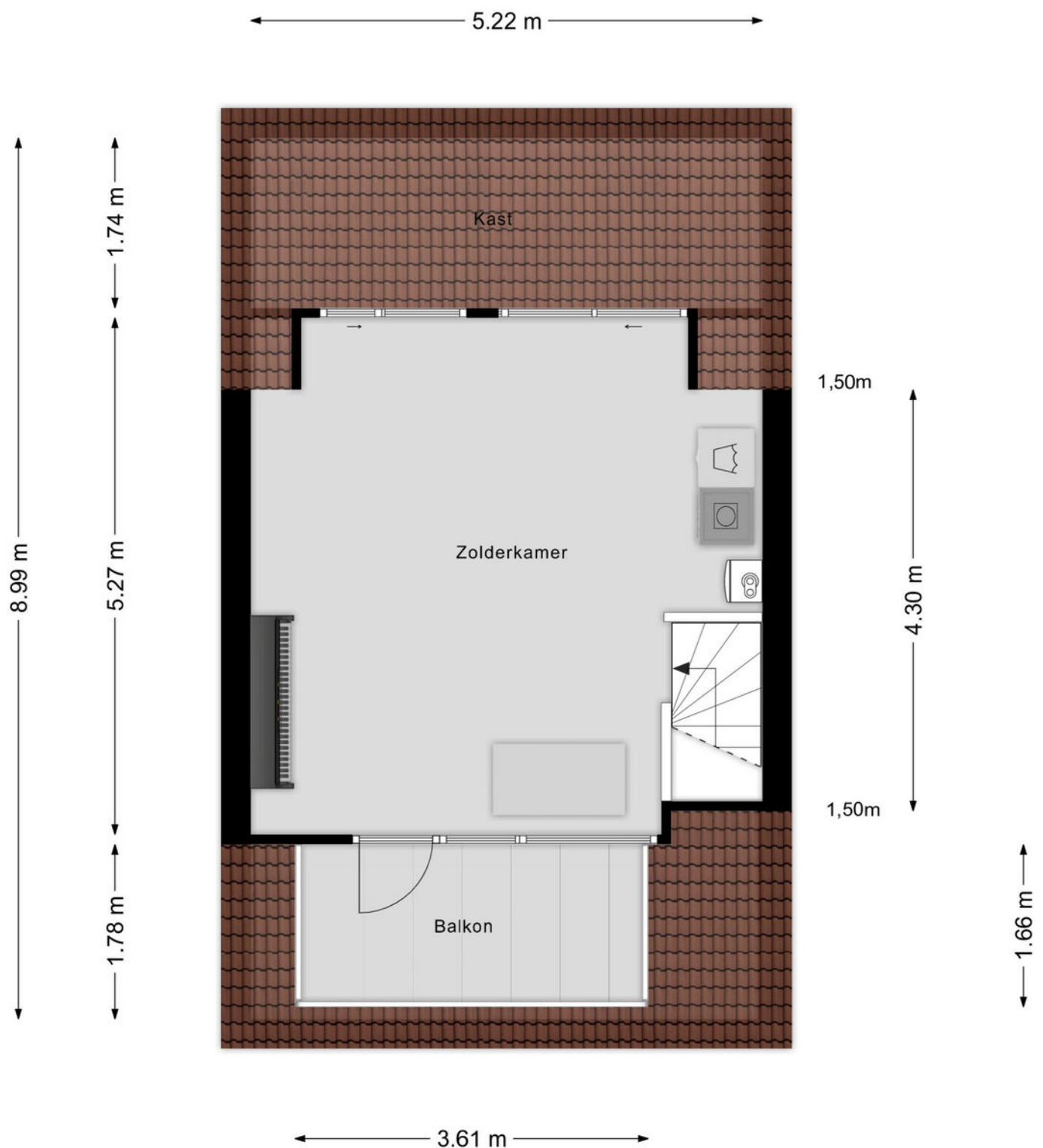
PLATTEGROND



PLATTEGROND

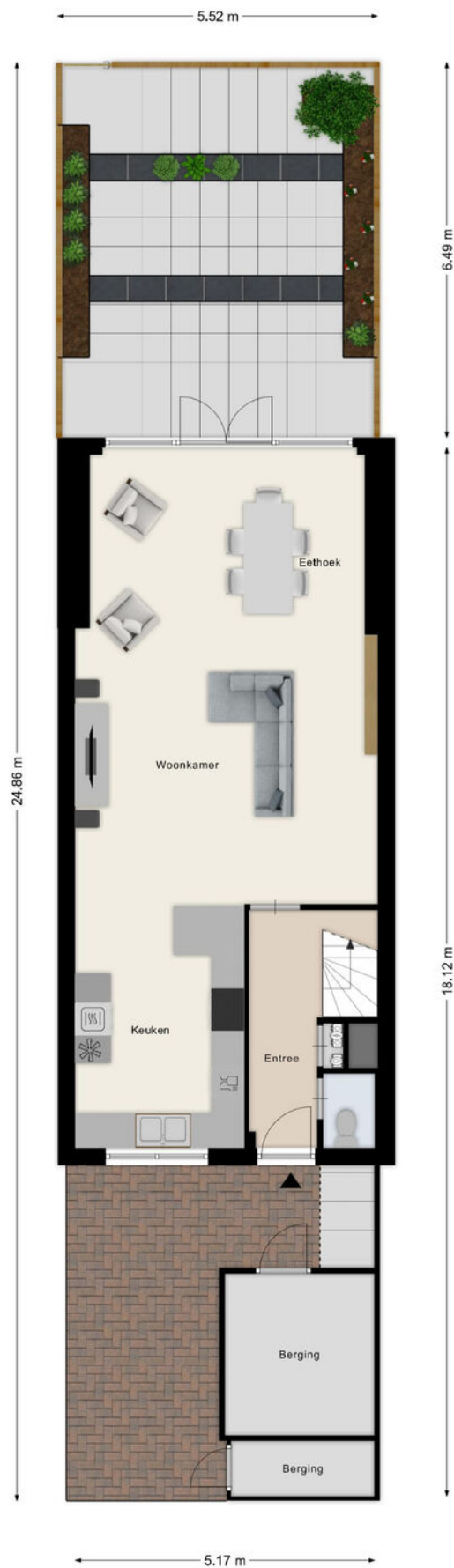


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND





LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	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			
- Kledingkast kastenkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- jaloezieën badkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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?

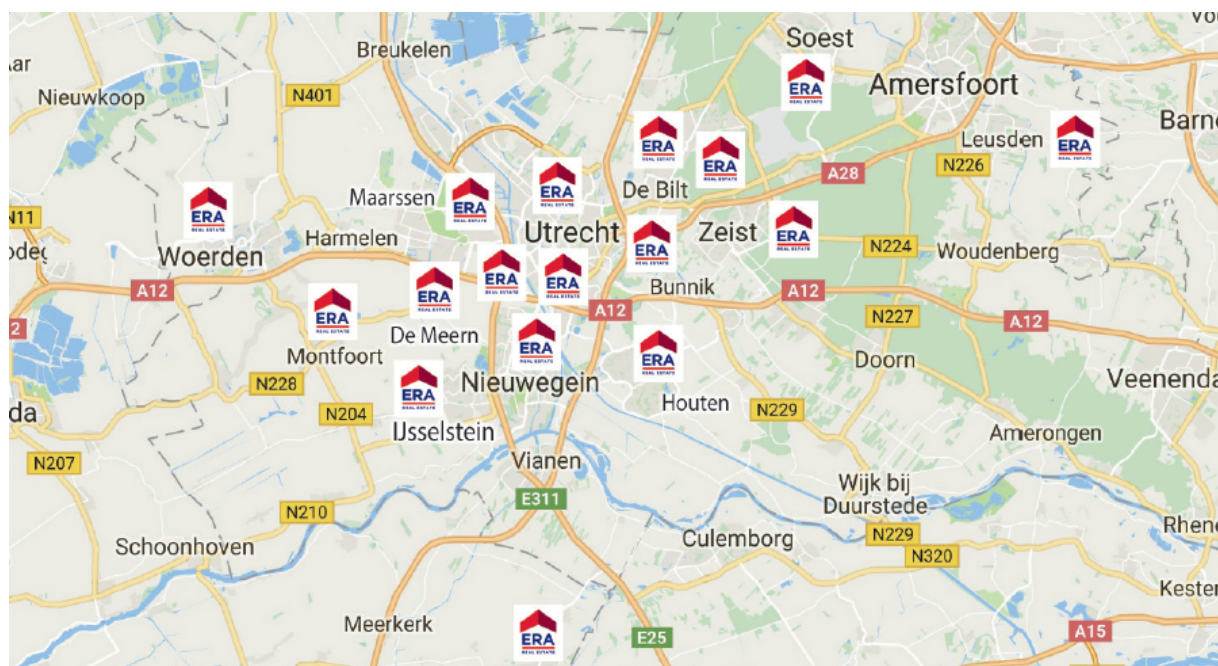
Schakel een ERA-makelaar in!

- 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.



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 hypotheekafspraken 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