



Willem van Leusdenlaan 8, 3603 ES Maarssen

Vraagprijs € 749.000,00 kosten koper

Omschrijving

Willem van Leusdenlaan 8, 3603 ES Maarssen

Welkom op de Willem van Leusdenlaan 8!

In deze bijzonder goed onderhouden, geschakelde helft van dubbel woonhuis vind je de perfecte combinatie van hedendaags wooncomfort, duurzaamheid en charmante uitstraling. Deze ruime stadsvilla in aantrekkelijke jaren 30 stijl is gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Hoge Brug Classique op een steenworp afstand van alle voorzieningen van Maarssen-dorp.

Naast een heerlijke leefkeuken, een grote woonkamer met hoog plafond, een zonnige tuin aan het water en een inpandige berging, biedt dit huis onder meer vier royale slaapkamers, een grote badkamer en een aparte waskamer. Er is ruimte om twee auto's comfortabel op eigen terrein te parkeren en zowel aan de voor- als aan de achterzijde is er vrij en groen uitzicht.

De ligging is perfect. Binnen een paar minuten loop je naar het centrum van het dorp waar zich de basisscholen, winkels, restaurants en gezellige terrasjes bevinden. Maarssen heeft een uitgebreid voorzieningenniveau en beschikt over tal van sportfaciliteiten, een NS-station, een groot en divers winkelaanbod, basis- en middelbare scholen en volop recreatiemogelijkheden. Ook met de bereikbaarheid zit het goed. Met de auto rijd je via de Zuilense Ring snel naar de A2 of A27, het NS-station is op loop-/fietsafstand en het centrum van Utrecht is zelfs met de (elektrische) fiets goed bereikbaar. De natuurliefhebber kan zijn hart ophalen in deze prachtige omgeving. Je kunt er heerlijk wandelen of hardlopen, fietsen door de Bethunepolder of suppen op de Vecht.

Dit huis en de omgeving moet je beslist zelf ervaren, maar we geven vast een eerste indruk.

Begane grond: entree in hal met meterkast, toiletruimte, grote trapkast met garderobe en toegang tot de inpandige berging. De grote woonkamer is maar liefst ruim 7 meter breed en is extra royaal doordat een deel van de voormalige garage bij de living is betrokken. Het hoge plafond en de grote raampartij met openslaande deuren naar de tuin zorgen voor extra ruimte en licht. De woonkamer biedt diverse indelingsmogelijkheden en heeft een sfeervolle gashaard. De keuken is het hart van het huis en is strak uitgevoerd in hoogglans wit met veel praktische lades en een composiet werkblad. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een afzuiger, een magnetron, een heteluchtoven, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een koffiemachine (alle apparatuur is van Miele). Aan de voorzijde van het huis vind je het royale eetgedeelte, waar je gezellig met elkaar kunt borrelen, eten en bijkletsen tijdens het koken. De gehele begane grond is voorzien van een prachtige houten vloer en strak gestuukte wanden en plafonds. De airco zorgt voor koelte op warme zomerdagen en kan tevens gebruikt worden om te verwarmen. De fietsen kun je kwijt in de royale, inpandige berging.

1e Verdieping: deze etage is ingedeeld met een overloop, drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De master bedroom van 3.55 x 3.51/4.08 bevindt zich aan de voorzijde en heeft een grote, vaste-kastenwand en airco die kan koelen en verwarmen. De tweede slaapkamer aan de voorkant is 3.47 x 2.85 en de slaapkamer aan de achterzijde is 3.45 x 2.10. De badkamer van 2.85 x 2.30 is voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een hangend toilet, een dubbel badkamermeubel en een spiegelkast. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie parketvloer en strak gestuukte wanden.

2e Verdieping: dit is een volwaardige etage, ingedeeld met een overloop, een grote slaapkamer van 3.56 x 3.09 en een waskamer. De vierde slaapkamer heeft airco en is bijzonder ruimtelijk door het hoge plafond, waar nog een extra vide is gerealiseerd. Je kunt deze vide gebruiken als berging, maar ook als slaap- of speelzolder. In de waskamer vind je de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger, een wastafel, de HR-combiketel en de warmteterugwinunit. Vanuit deze ruimte biedt een vlizotrap toegang tot de royale bergzolder.

Tuin: de achtertuin is met de zuid-west-ligging perfect op de zon gelegen en is mooi aangelegd met een heerlijk zonnig

terras, een (kunst)grasveldje en fraaie vaste beplanting en hagen. Het zonnescherm biedt verkoeling op warme zomerdagen. De tuin ligt aan het water en biedt vrij uitzicht en volop privacy. In de voortuin is ruimte om twee auto's te parkeren.

Een fantastisch woonhuis met doordachte indeling op bijzonder aantrekkelijke locatie in Maarssen-dorp!

Bijzonderheden:

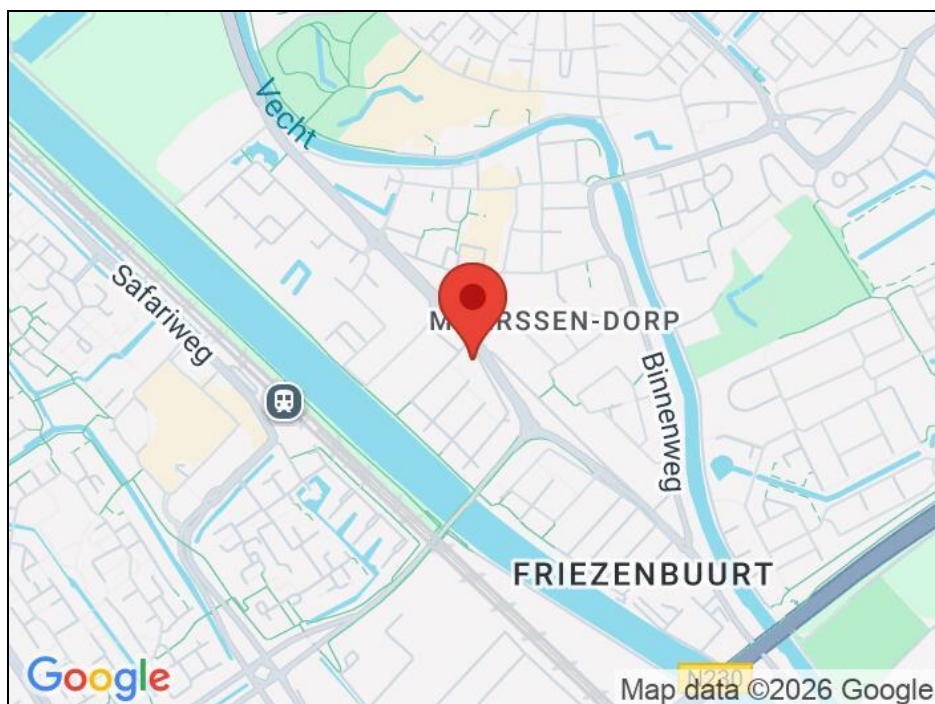
- Energielabel A.
- Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2024.
- De Remeha Tzerra HR-combiketel is geplaatst in 2019.
- Het WTW-systeem is vervangen in 2024.
- De airco-units zijn geplaatst in 2025 (woonkamer, master bedroom en slaapkamer 2e verdieping).
- Het Velux dakvenster op de 2e verdieping is elektrisch bedienbaar.
- In 2018 zijn 12 zonnepanelen geïnstalleerd.
- De gashaard is van Faber.
- De vaatwasser en de koffiemachine zijn van 2025, overige keukenapparatuur is van 2008.
- Zowel voor als achter biedt dit woonhuis vrij uitzicht.
- De berging/bijkeuken heeft nieuwe openslaande deuren naar de oprit.
- De openslaande deuren zijn ca. 2 jaar geleden voorzien van hordeuren.
- De achtergevel is op de begane grond voorzien van een zonnescherm en screens.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 749.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 529 m ³
Perceel oppervlakte	: 184 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 135 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2008
Ligging	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 43 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gashaard
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR-glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen, WTW-installatie

Locatie

Willem van Leusdenlaan 8
3603 ES MAARSSEN



Foto's



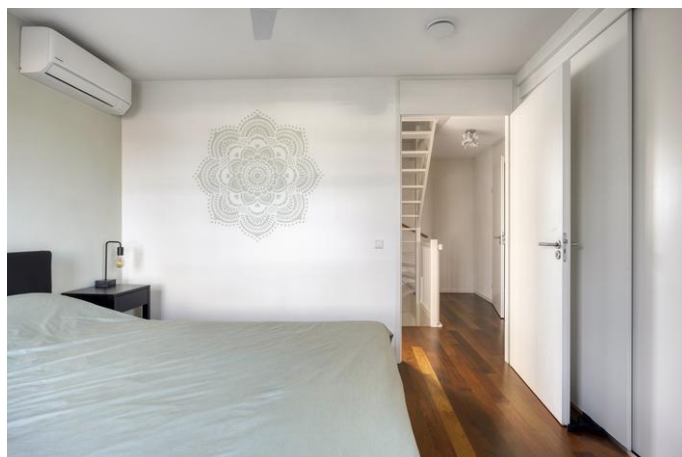
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



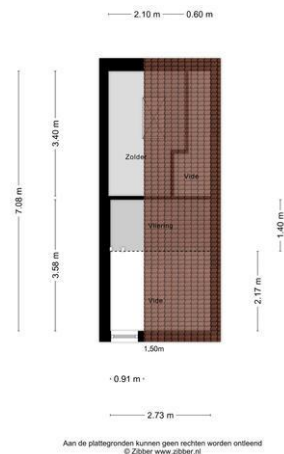
Foto's



Foto's



Foto's



**Neem voor deskundig advies
een
NVM-aankoopmakelaar mee!**



Plattegrond



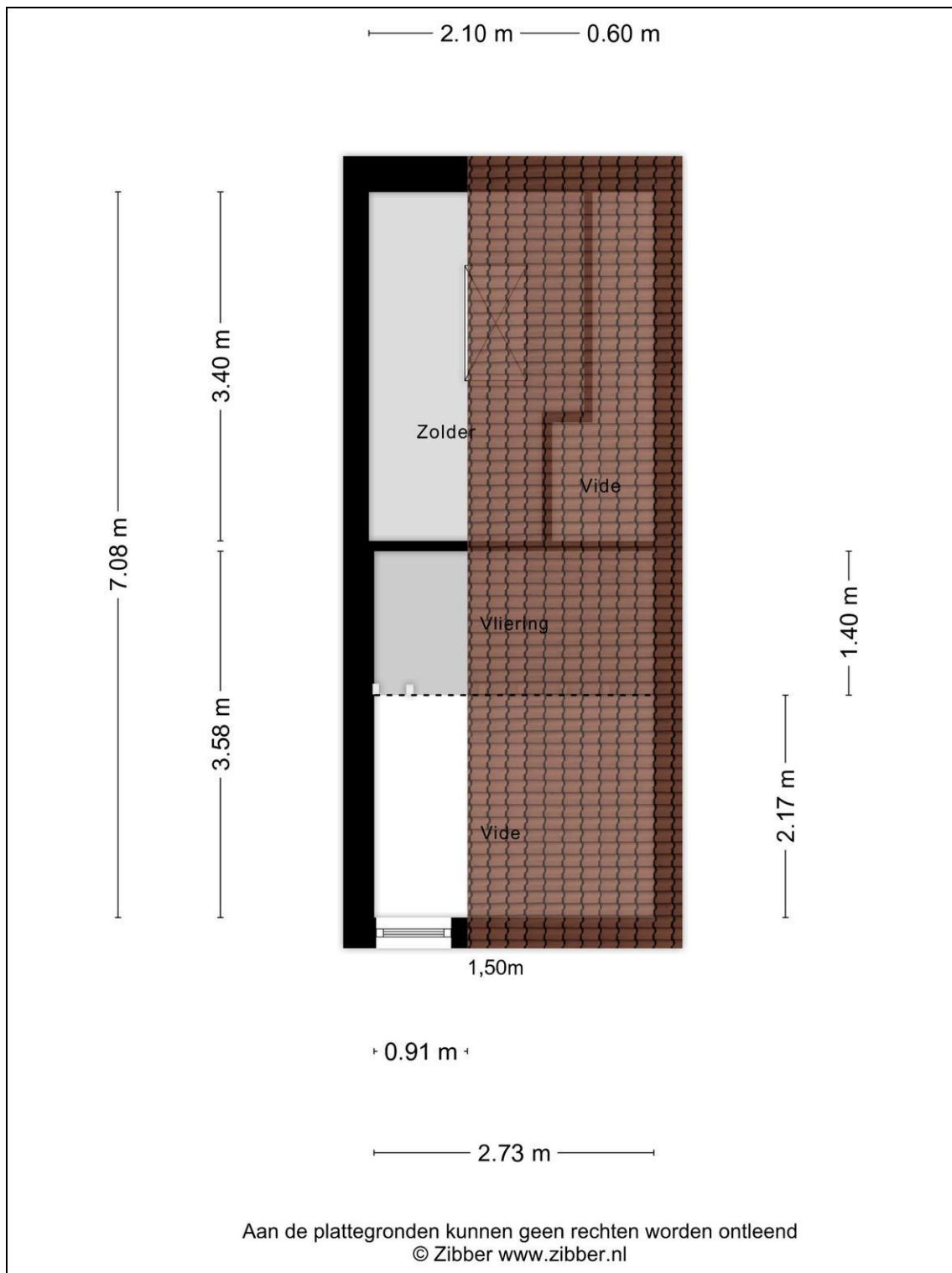
Plattegrond



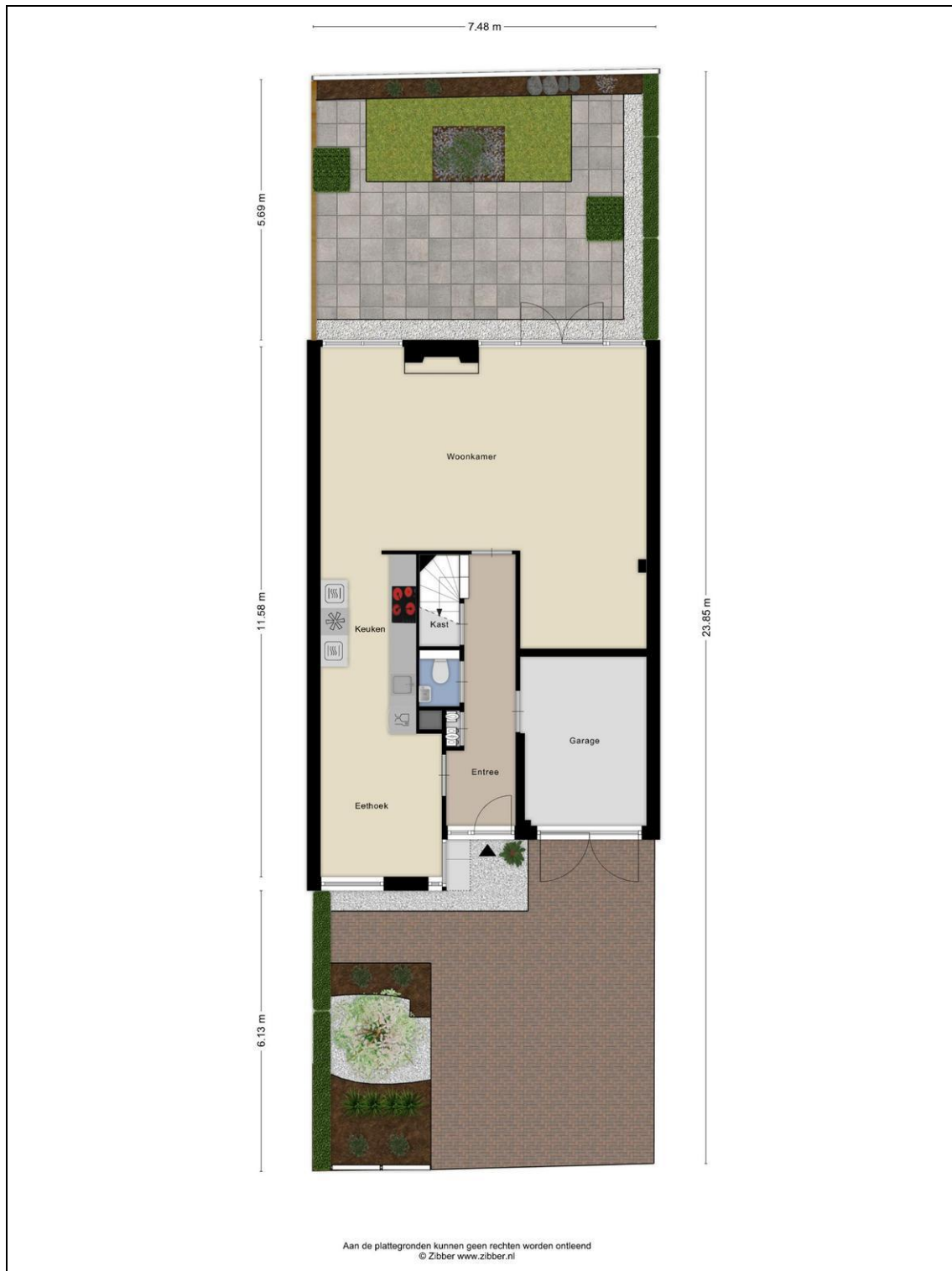
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- Ventilatorlamp slaapkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



Eigeman Makelaardij o.g. B.V.
Kaatsbaan 4
3601 EC, MAARSSSEN
Tel: 0346-576030
E-mail: info@eigemanmakelaardij.nl
www.eigemanmakelaardij.nl



Eigeman Makelaardij o.g. B.V.
Kaatsbaan 4
3601 EC, MAARSSSEN
Tel: 0346-576030

E-mail: info@eigemanmakelaardij.nl