

WESTBROEKSE BINNENWEG 12

3612 AH, TIENHOVEN

€ 998.000 k.k.



**TE
KOOP**



OVER DE WONING

Op een unieke locatie in het landelijke Tienhoven staat deze VRIJSTAANDE EN KARAKTERISTIEKE WONING, met een weids en vrij uitzicht over de Noorder Maarsseveense Plassen.

Hier woont u in alle rust, omringd door natuur en water.

De begane grond is verdeeld in een tweedelige woonkamer, een woonkeuken en de serre.

De 1e verdieping is voorzien van 2 slaapkamers, een nette badkamer en de cv-/wasruimte.

Daarnaast beschikt de woning over een riante achtertuin van ca. 41 meter diep, direct aan het (vaar)water en voorzien van een eigen steiger, vanwaar u moeiteloos de Maarsseveense Plassen kunt bevaren.

Dit is een bijzondere kans op een heerlijke plek om in alle privacy te wonen en tot in de avond van de zon te genieten.

C



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

C

Bouwjaar

1983

Woonoppervlakte

152 m²

Inhoud

563 m³

Perceeloppervlakte

1335 m²



OMSCHRIJVING

Ligging:

De ligging aan de Westbroekse Binnenweg 12 biedt een mooie balans tussen landelijk wonen en de nabijheid van diverse voorzieningen. Voor dagelijkse boodschappen en basisvoorzieningen ligt het centrum van Maarssendorp op korte afstand. Voor een uitgebreider winkelaanbod is winkelcentrum Bisonspoor of winkelcentrum Overvecht binnen 15 minuten met de auto bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich daarnaast scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. De Maarsseveense Plassen en SpaSereen liggen praktisch om de hoek en vormen een ideaal gebied om te wandelen, fietsen, zwemmen of te ontspannen. Zo woont u hier in alle rust, met alle voorzieningen en recreatie binnen handbereik.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Tienhoven ligt op circa 30 autominuten van Amsterdam en 15 minuten van de binnenstad van Utrecht. Het NS-station in Maarssen heeft verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Bushaltes zijn op enkele minuten loopafstand.

Indeling:

Begane grond:

Entree:

De entree van de woning wordt verzorgd door een oprit en een voortuin op het noordoosten, met plaats voor meerdere auto's. Grindpaden voeren naar de voordeur en rondom de serre naar de achtertuin, omringd door groenperken en afgesloten met een hekwerk.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer en een vaste trapopgang naar de 1e verdieping. De hal is voorzien van een toilet met fonteintje, de meterkast en glazen bergplanken. De eyecatcher in de hal is de voordeur met het prachtige glas-in-lood raam.

Woonkamer:

De woning beschikt over een tweedelige woonkamer. Bij binnenkomst betreedt u het eerste gedeelte, een lichte plek om te lezen en te genieten van het weidse uitzicht. Het tweede deel vormt een gezellige zitkamer met open haard en een schuifpui naar de achtertuin. Daarnaast zijn alle ramen zijn voorzien van roedeverdeling, wat bijdraagt aan de karakteristieke sfeer van de woning. De woonkamer biedt toegang via een stenen boog toegang tot de (woon)keuken.

Keuken:

De (woon)keuken van de woning is een halfopen keuken. De keuken is uitgerust met een koelkast, een keramische kookunit, een afzuigkap, een combimagnetron (2025), een vaatwasser en een enkele spoelbak met kraan. Dankzij de vele bergruimtes, extra kasten met glazen deuren en bergplanken is er volop opbergruimte. Via een stenen boog is er toegang tot de serre, terwijl een schuifpui in kunststof naar de achtertuin leidt.

OMSCHRIJVING

Serre:

De serre is volledig voorzien van beglazing en beschikt over twee schuifpuien, waarvan één met hor. De serre is voorzien van vloerverwarming en biedt u vrij uitzicht aan de voorzijde en over de achtertuin.

Tuin:

De woning beschikt over een rondom gelegen tuin, waarbij de hoofdtuin zich aan de achterzijde bevindt. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt een fraai vrij uitzicht. Het geheel is ingericht met sierbestrating, een grasgazon en groenperken, en beschikt over een terras met overkapping. Twee elektrisch bedienbare zonneschermen bij de woonkamer en serre zorgen voor comfort en zonwering. Verder is de tuin voorzien van een prachtige treurwilg en een eigen steiger aan het water. Via deze steiger en het boothuis, waarin een bootje ligt, heeft u directe toegang tot de Maarsseveense Plassen. De achtertuin biedt daarnaast ook toegang tot de garage en de berging.

Berging:

De vrijstaande houten berging is voorzien van een loopdeur, elektra en bergplanken. Deze berging is ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, materialen en andere spullen, en biedt voldoende plek voor diverse opslagbehoeften.

Garage:

De vrijstaande stenen garage is toegankelijk via openslaande deuren aan de voorzijde en een deur vanuit de achtertuin. De garage is verdeeld in drie delen. Het eerste gedeelte is voorzien van bergplanken, een stoppenkast en biedt via een vaste trap toegang tot de bergvliering. Het tweede gedeelte is een kleinere ruimte met verbinding naar het eerste en derde gedeelte, evenals een deur naar de achtertuin. Het derde gedeelte is ingericht met een werkbank en biedt een praktische klusruimte.

Bergvliering garage:

De bergvliering strekt zich uit over de gehele lengte en breedte van de garage. De vliering is voorzien van een bergkast en 2 raampjes aan de voor- en achterzijde.

Berging:

Deze houten berging, aangebouwd achter de garage, werd gebruikt als atelier. De ruimte is voorzien van elektra en bergplanken, en achter de berging is er rondom toegang, met daarnaast een afdakje dat extra bergruimte biedt.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De ruime overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer en de cv-/wasruimte. De overloop is voorzien van een dakkapel en een dubbele raampartij, evenals een raampartij boven de trap met roedeverdeling en vrij uitzicht. Er is plaats voor een kantoorplek en bergplanken voor extra opbergruimte. Daarnaast is aan de achterzijde een elektrisch zonnescherf aanwezig.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde en beschikt over een dubbele raampartij met roedeverdeling, die een fraai uitzicht over de voorzijde bieden. Daarnaast is er een boekenkast, bergplanken, een bureaublad met kastje en een kledingkast met hanggedeelte naast de kast.

Slaapkamer 2:

De (master)slaapkamer is een ruime slaapkamer met zowel een dakkapel aan de voorzijde als aan de achterzijde. De kamer biedt uitzicht aan de voor-, zij- en achterzijde. De slaapkamer is uitgerust met een boekenkast en opbergruimte met schuifdeuren onder de dubbele raampartij aan de achterzijde.

Badkamer:

De volledig betegelde badkamer is verzorgd uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een douchecabine, een wastafel met meubel, een spiegel en een toilet. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Cv-/wasruimte:

De cv-ruimte is uitgerust de cv-ketel en biedt aansluitingen voor zowel de wasmachine en droger. Verder beschikt de ruimte over een bergkast met bergplanken en een raampje voor daglicht en ventilatie.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Vrijstaande en karakteristieke woning
- Begane grond: dubbele woonkamer, (woon)keuken en serre
- 1e verdieping: 2 slaapkamers, badkamer, cv-/wasruimte
- Riante garage verdeeld in meerdere ruimtes met bergvliering
- Achtertuin ca. 41 meter diep op het zuidwesten
- Steiger aan het (vaar)water
- Dakkapel: op de 1e verdieping aan de voor- en achterzijde
- Verwarming en warm water: cv-ketel. (Intergas, 2023)
- Vloerverwarming: serre
- Beglazing: gedeeltelijk dubbele beglazing en gedeelte enkele beglazing (gedeeltelijk voorzien van voorzetramen)
- Beglazing: gedeeltelijk voorzien van roedeverdeling
- Kozijnen: gedeeltelijk houten kozijnen en gedeeltelijk kunststof kozijnen
- Energielabel: C
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig
- Elektra: aparte groepenkast in de garage
- De woning en bijgebouwen in 2024/2025 buiten geheel opgeschilderd
- Er wordt een "niet zelf bewoond" clause opgenomen in de koopovereenkomst

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)































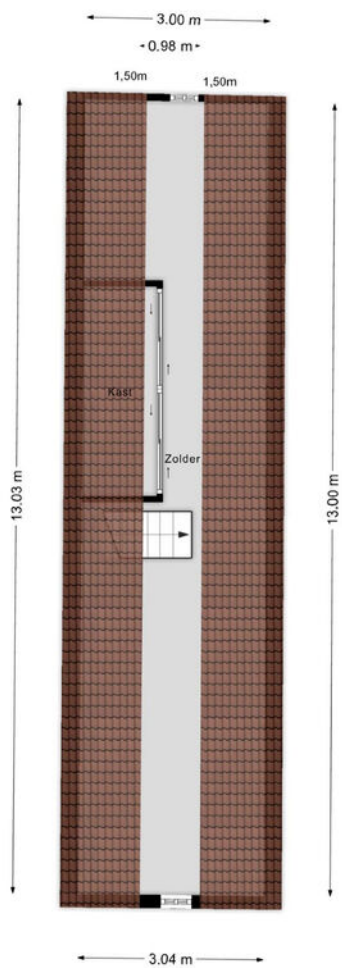




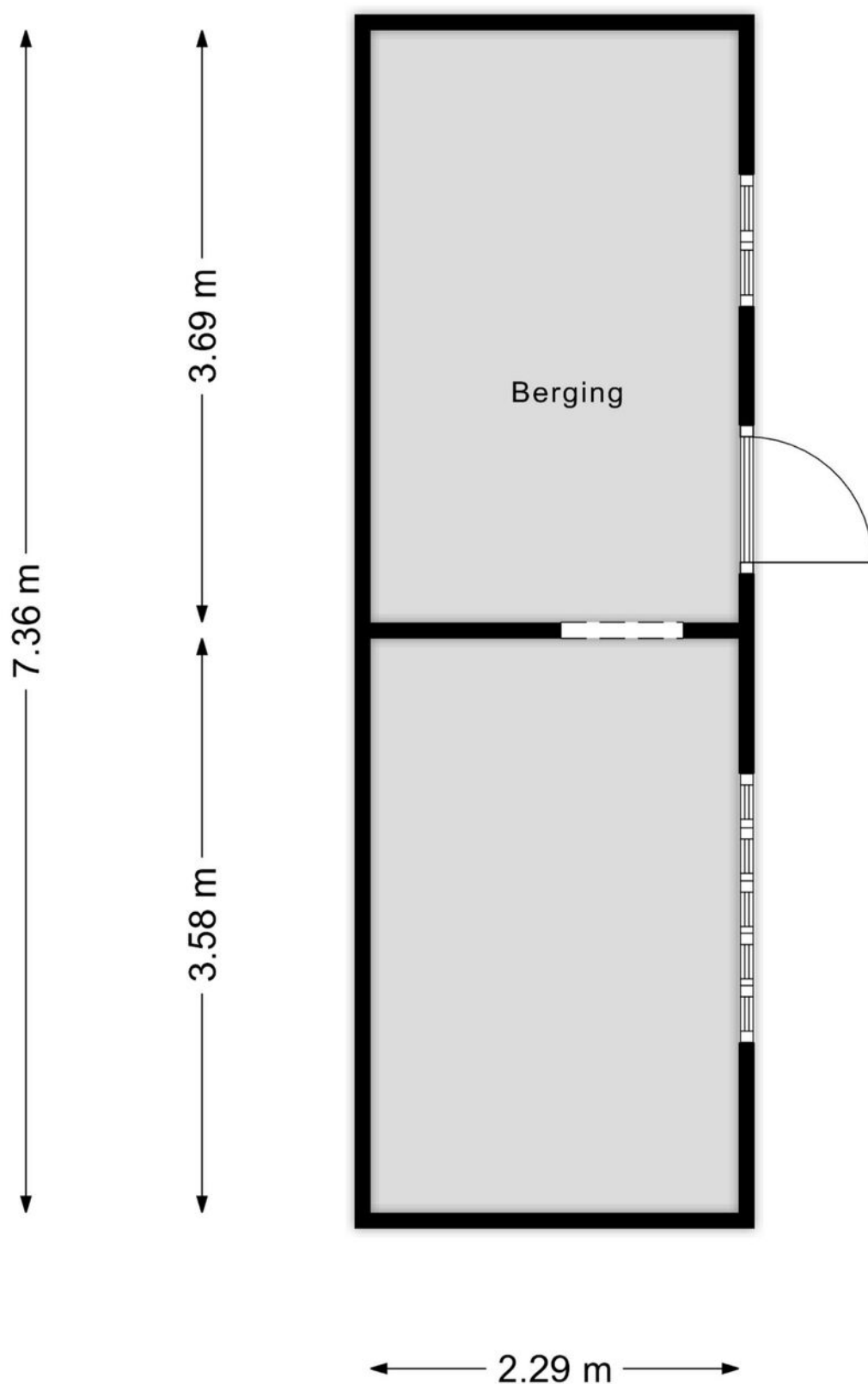
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



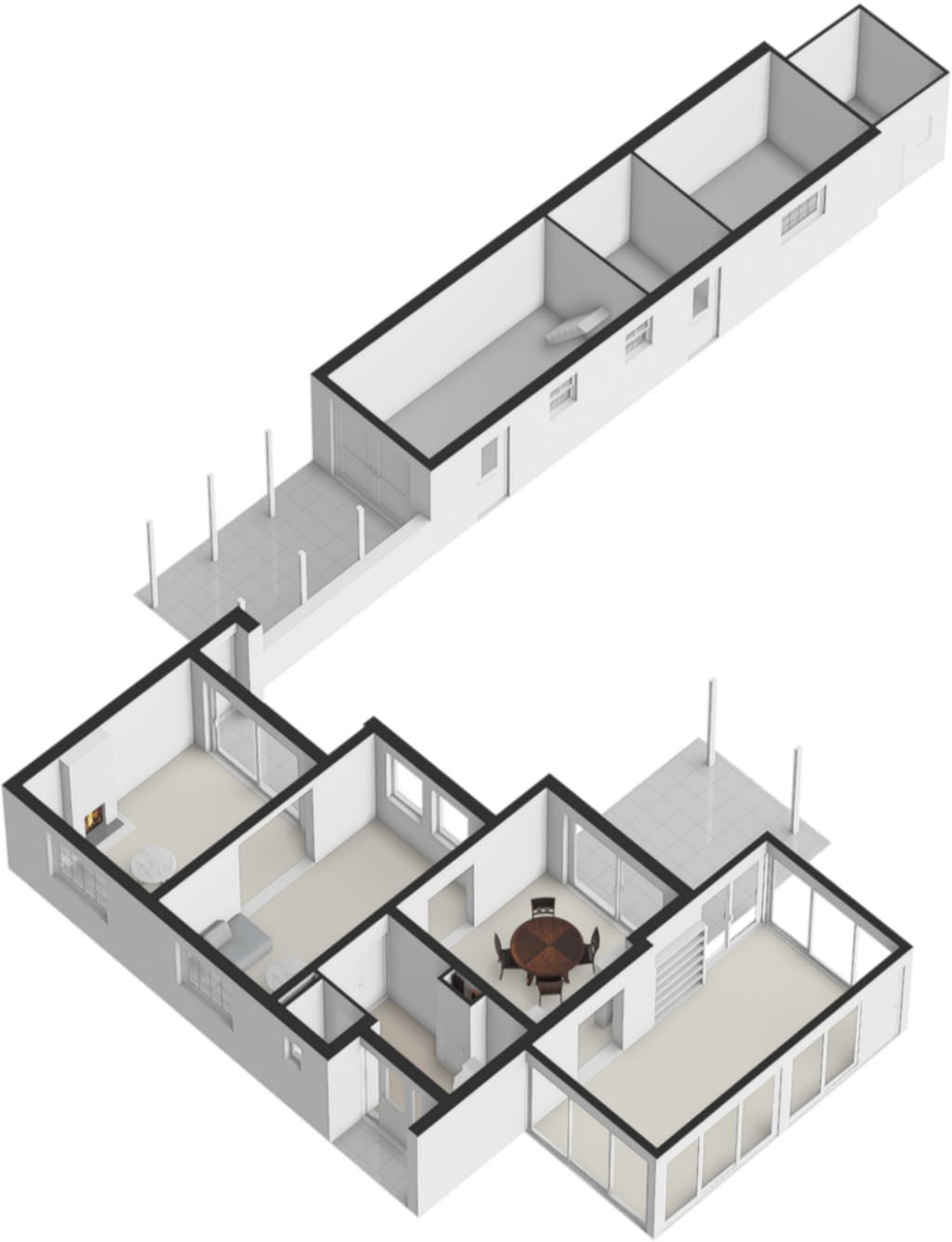
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aerial view of a rectangular plot of land. The plot is 21.40 m wide and 9.48 m deep. It contains several green bushes and a small path. A scale bar at the bottom indicates 21.40 m.

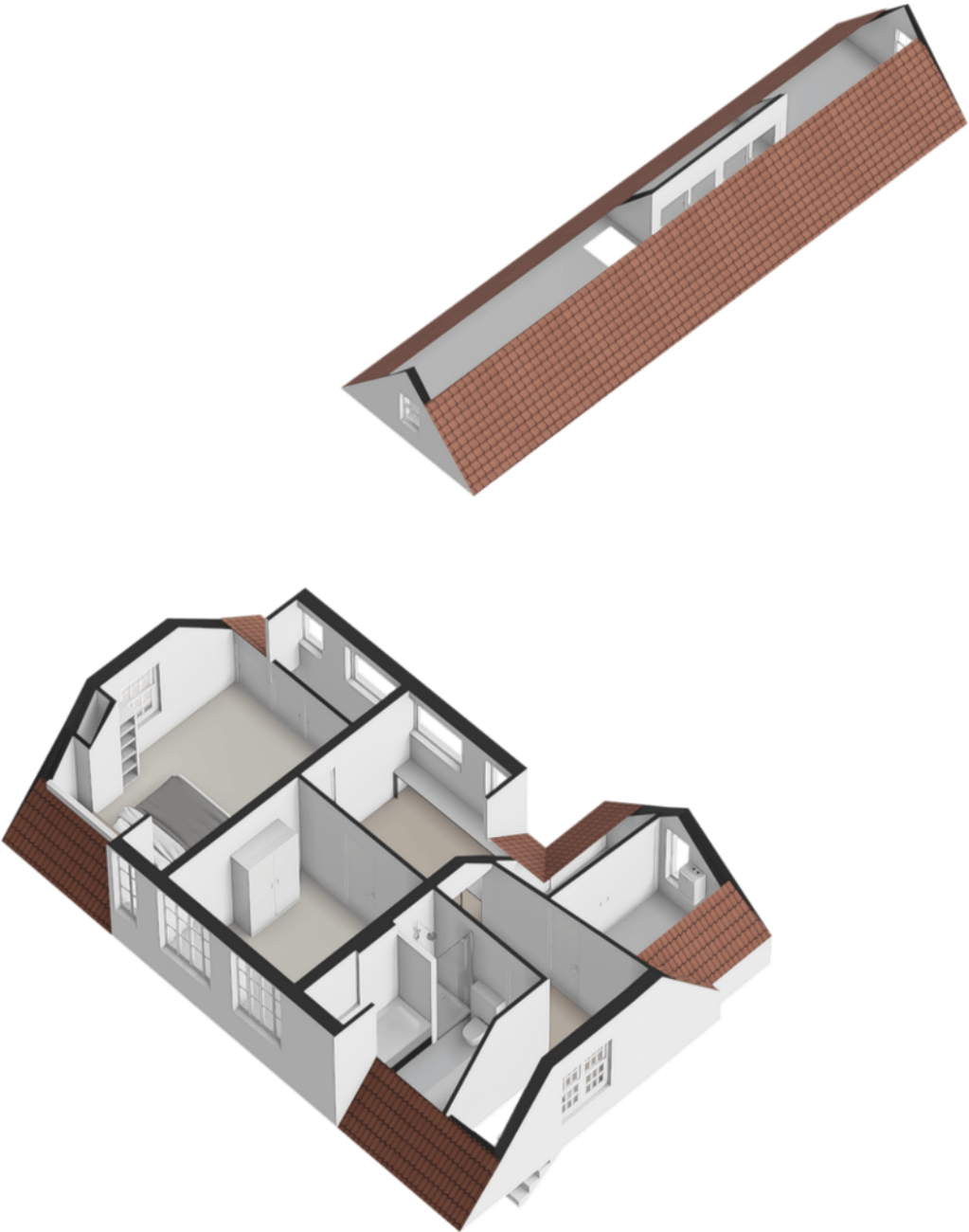


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

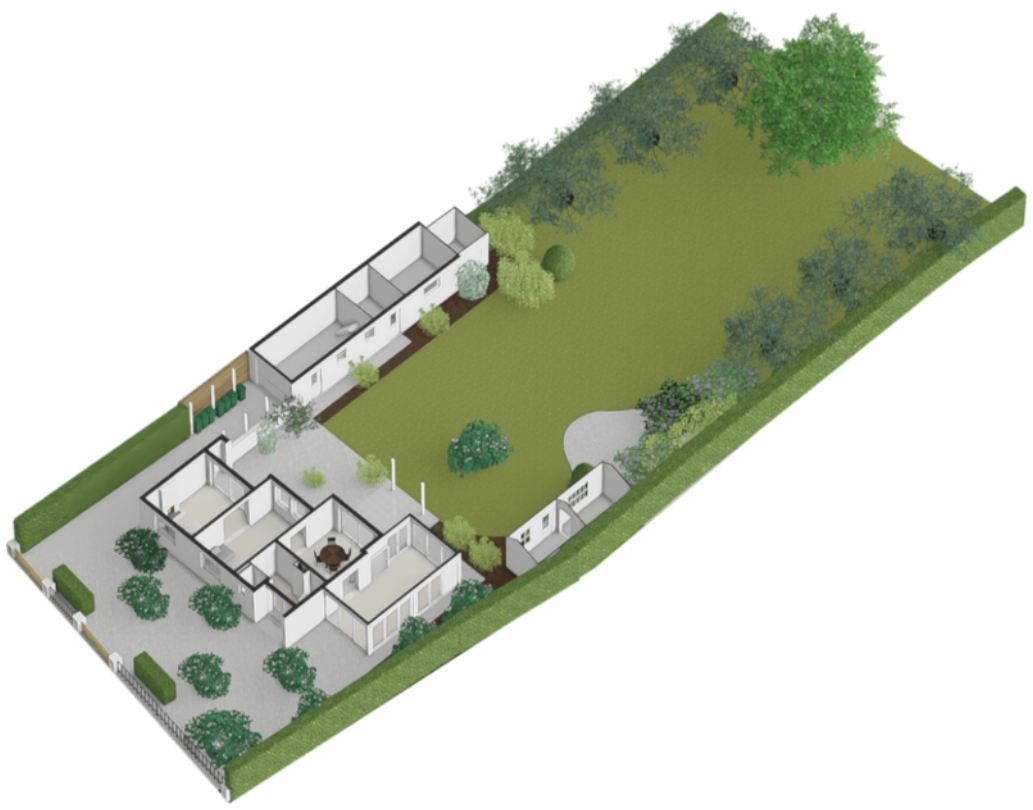
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie K

Perceel 1065

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026

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.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken	X		
- Kast kleine kamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

-	X		
---	---	--	--

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

OVER ONS



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.

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 hypotheken, 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. A small vase with dried flowers sits on a table to the left. The background shows a large window with light streaming in.

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

Nassastraat 14

3601 BG Maarssen

0346 585 030

ritter@era.nl

era.nl

