

KANAALSTRAAT 15

3604 AH, MAARSSSEN

€ 525.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

In de geliefde Friezenbuurt in Maarssen, DIRECT aan het Amsterdam-Rijnkanaal, ligt deze VERZORGDE EN INSTAPKLARE JAREN '30 TUSSENWONING.

De begane grond is voorzien van een lichte woonkamer met open keuken, vernieuwd in 2019, en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuidwesten. De 1e verdieping is voorzien van 2 slaapkamers en een moderne badkamer, vernieuwd in 2022. Op de 2e verdieping treft u de riante 3e slaapkamer.

De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van HR++ en triple beglazing. Er zijn 6 kunststof Velux dakramen en 1 houten Velux dakraam aanwezig, waarbij vier dakramen gezamenlijk een fraaie dakserre vormen. Op de 1e verdieping bevindt zich aan de voorzijde een dakkapel en aan de achterzijde een uitbouw.

B

Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

B

Bouwjaar

1930

Woonoppervlakte

99 m²

Inhoud

352 m³

Perceeloppervlakte

106 m²



OMSCHRIJVING

Ligging:

Deze woning ligt aan de rand van de Friezenbuurt op loopafstand van de gezellige dorpskern van Maarssen. De Friezenbuurt kenmerkt zich door de sfeervolle jaren '30 bebouwing en is een geliefde omgeving. Diverse scholen en alle basisvoorzieningen, huisartsen en OV, liggen op korte loop- en/of fietsafstand.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarssen ligt op circa 25 autominuten van Amsterdam en 10 minuten van Utrecht. Het NS-station in Maarssen heeft verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Bushaltes zijn op enkele minuten loopafstand.

Indeling:

Begane grond:

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer en een vaste trap naar de 1e verdieping. De hal is voorzien van de meterkast.

Woonkamer:

Stap binnen in de woonkamer met open keuken, een lichte ruimte met veel natuurlijke lichtinval. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor een prettige verbinding met buiten. De woonkamer is verder voorzien van een handige trapkast en biedt toegang tot een 2e hal.

Keuken:

De open keuken, vernieuwd in 2019, is voorzien van inbouwapparatuur, te weten; ene koelkast, een inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, een vaatwasmachine en een enkele spoelbak met kraan. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, zodat de keuken netjes en overzichtelijk blijft.

2e hal:

De 2e hal biedt toegang tot een toilet met fonteintje en de inpandige berging.

Berging:

De berging biedt plaats aan de cv-ketel en is voorzien van de wasmachine- en droger aansluiting.

Tuin:

De achtertuin, van ca. 9 meter diep, is gunstig gelegen op het zuidwesten waardoor u hier de warme middag- en avondzon kunt meepakken. Daarnaast kunt u heerlijk beschut zitten onder het elektrische zonnescherm of onder de overkapping en genieten van het vrije uitzicht over het water. De tuin is tevens voorzien van een achterom.

OMSCHRIJVING

Berging:

De aangebouwd stenen berging is gelegen in de achtertuin. De berging is handig voor extra opslag of voor het stallen van fietsen.

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en een vaste trapopgang naar de 2e verdieping. De overloop is voorzien van een praktisch voorraadkast.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze L-vormige slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en op dit moment in gebruik als kinderkamer.

Slaapkamer 2:

Deze ruime dubbele slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een dakkapel. De slaapkamers zou eventueel weer opgedeeld kunnen worden in 2 slaapkamers waardoor u een extra slaapkamer, kantoor- of hobbyruimte creëert.

Badkamer:

De moderne badkamer, vernieuwd in 2022, beschikt over een inloepdouche met regendouche en handdouche, een wastafel met wastafelmeubel en een verlichte spiegel met datum- en tijdweergave, een zwevend toilet en inbouwspotjes.

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar.

Slaapkamers:

Slaapkamer 3:

De riante (master)slaapkamer is voorzien van 6 Velux kunststof dakramen en 1 houten Velux dakraam die zorgen voor veel lichtinval. Vier dakramen vormen gezamenlijk een fraaie dakserre en zorgen voor extra licht en ruimte en een prachtig uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Verzorgde tussenwoning
- Jaren '30
- Direct aan het Amsterdam-Rijnkanaal
- Keuken is vernieuwd in 2019
- Badkamer is vernieuwd in 2022
- Verwarming en warm water: cv-ketel. (Intergas, 2019)
- Beglazing: HR++ en triple
- Energielabel: B
- Dakkapel: 1e verdieping
- Uitbouw: 1e verdieping
- 6 kunststof Velux dakramen
- 4 kunststof dakramen vormen een dakserre met uitzicht over het Amsterdam Rijnkanaal
- 1 houten Velux dakraam
- Glasvezel
- Meterkast is vernieuwd in 2019
- Elektra: 6 groepen en aardlekschakelaar zijn aanwezig

Verkoper vertelt:

Het was een fijn en leuk huis, met gezellige burens en goed onderling contact. De wijk is prettig en veilig. Voor kinderen is het bovendien een heerlijke omgeving, met volop speelmogelijkheden in de buurt.

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)























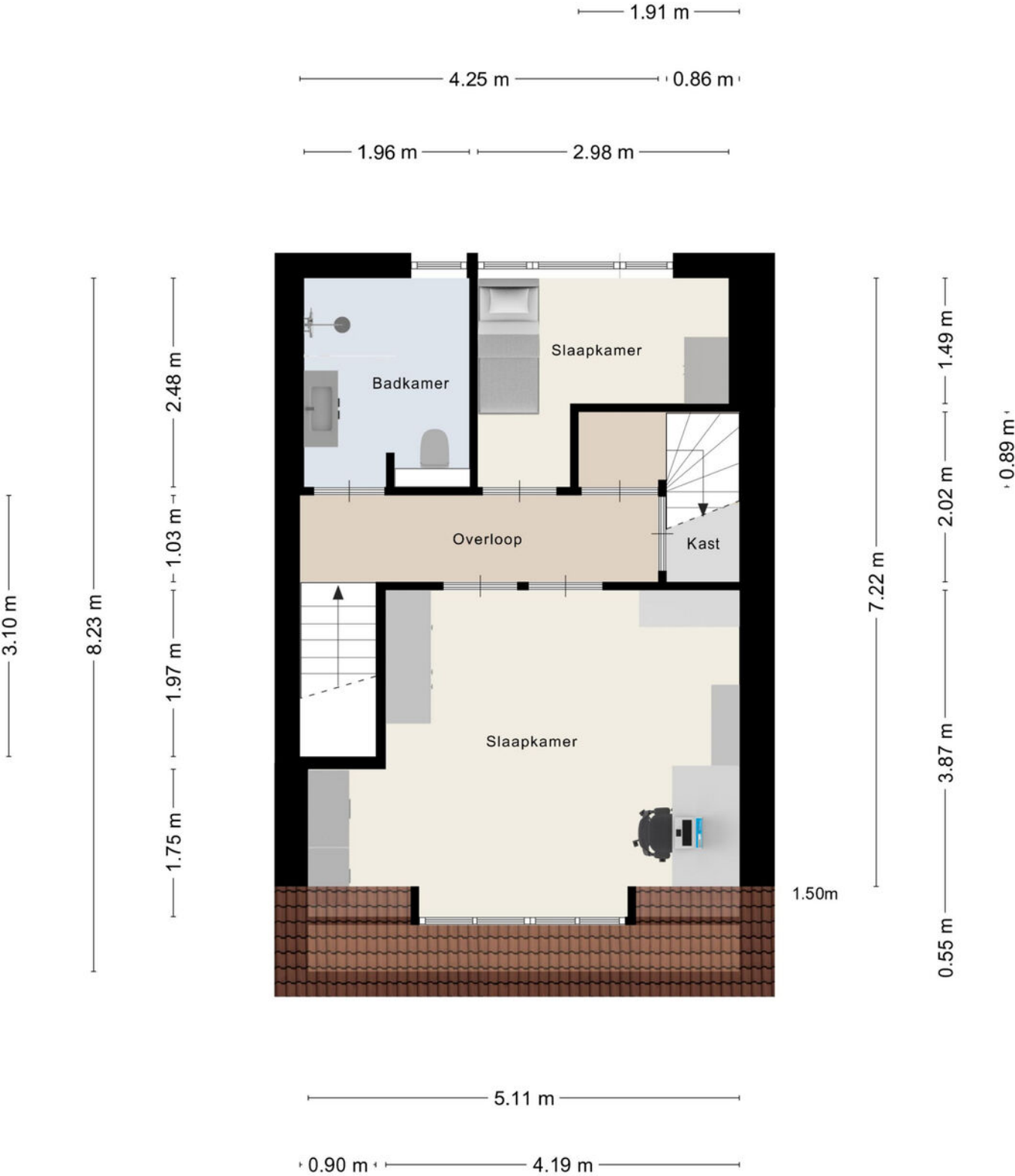




PLATTEGROND

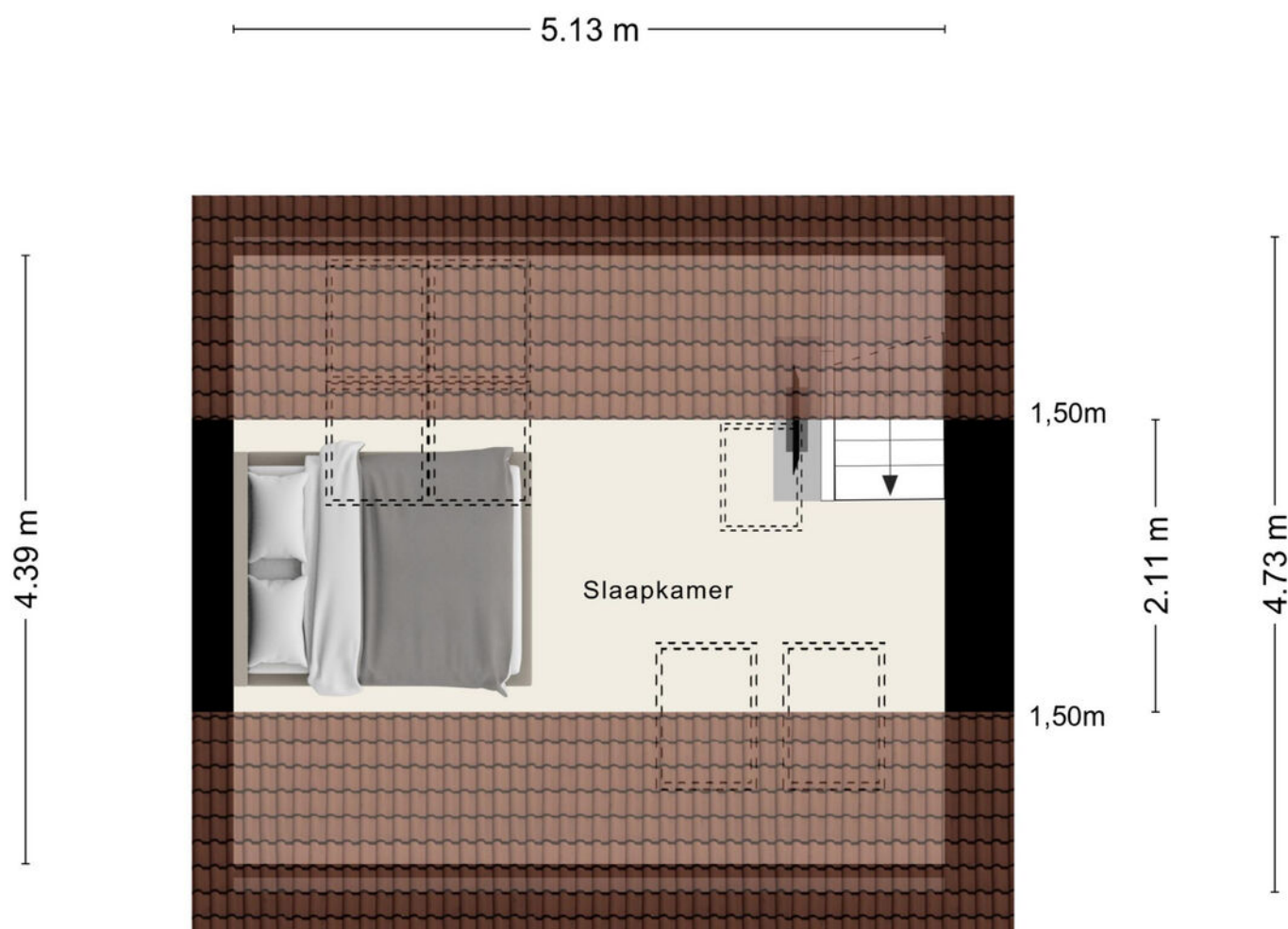


PLATTEGROND



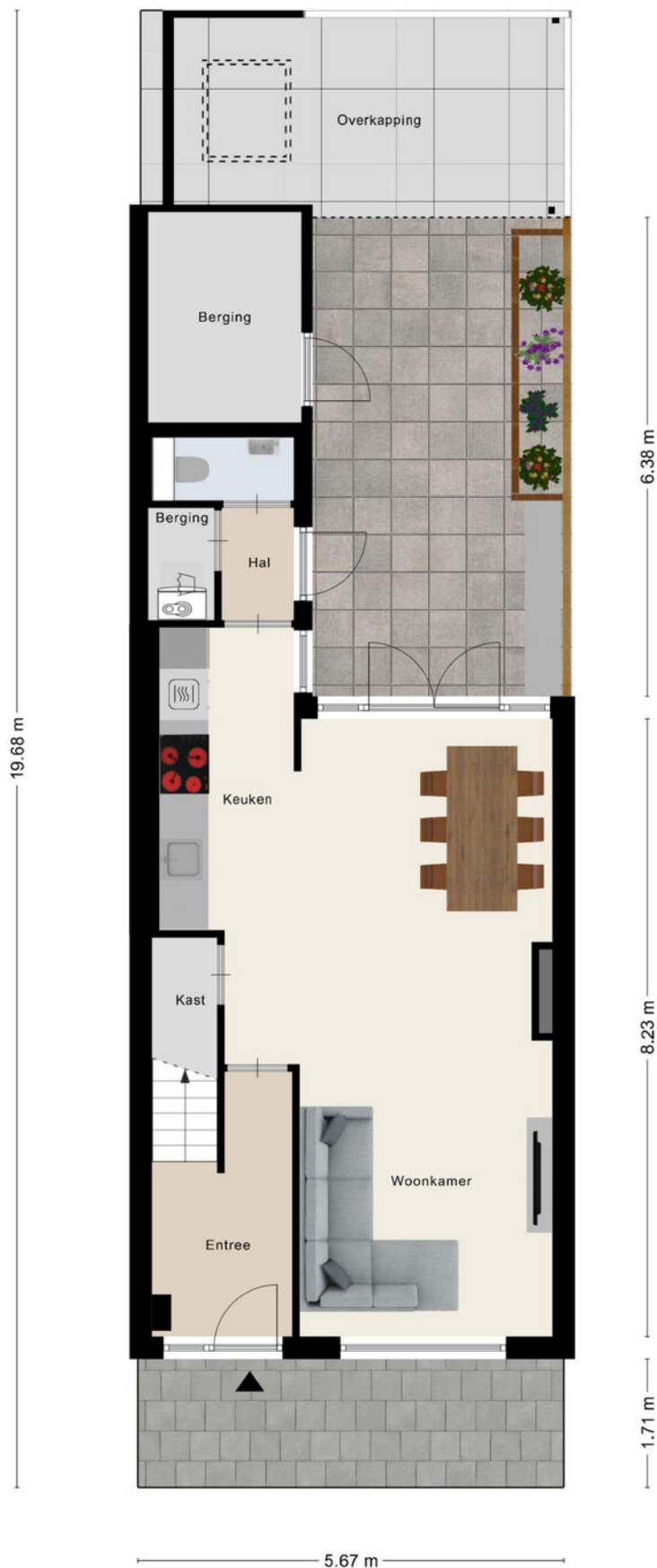
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

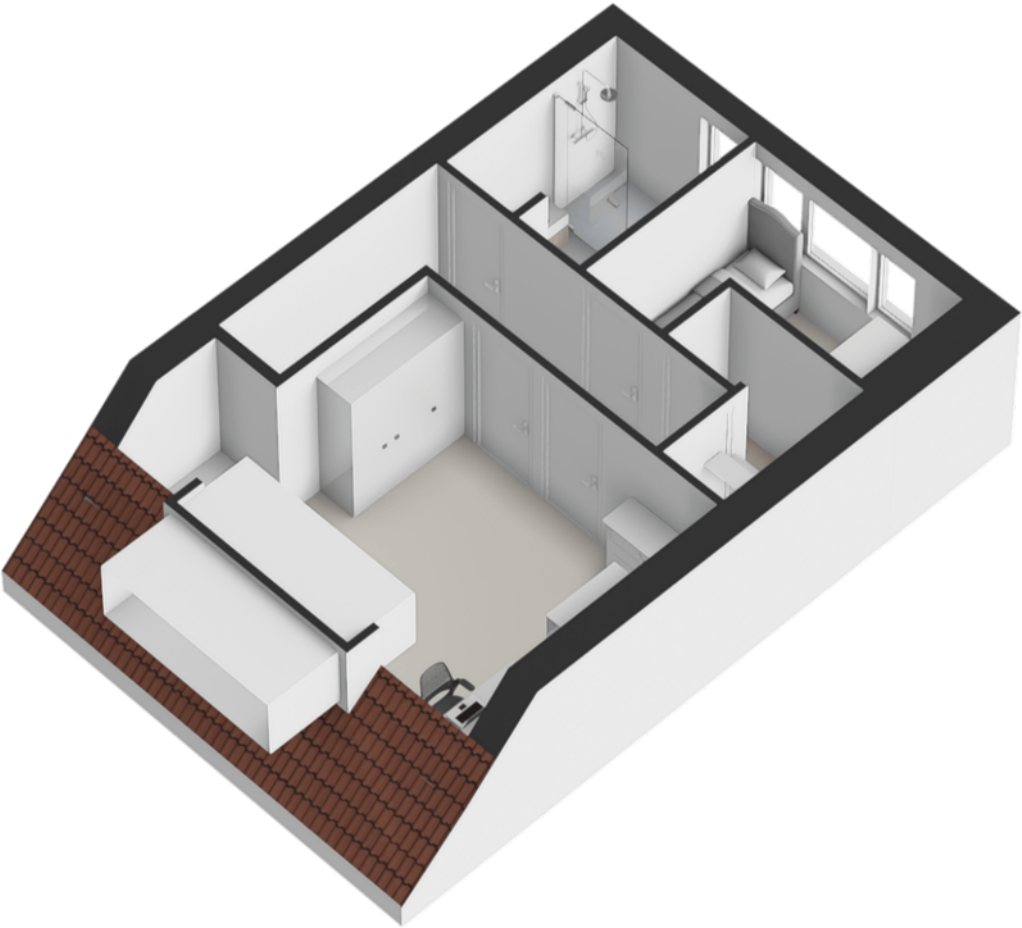
PLATTEGROND



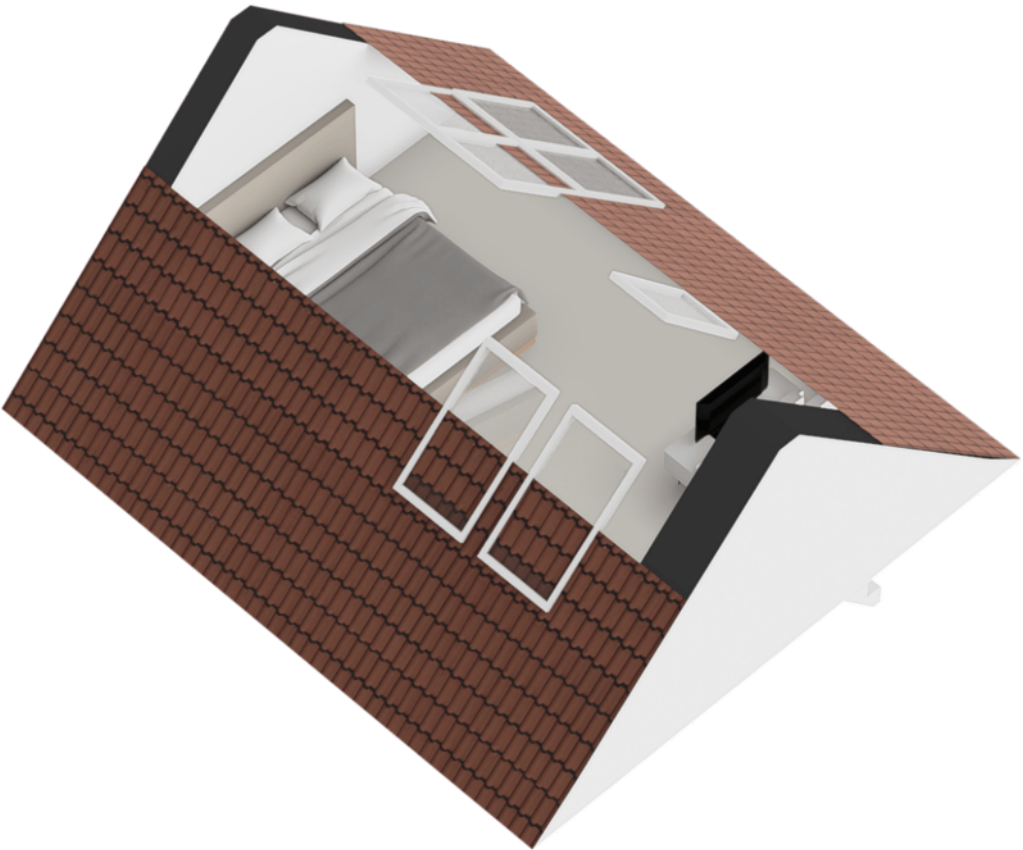
PLATTEGROND



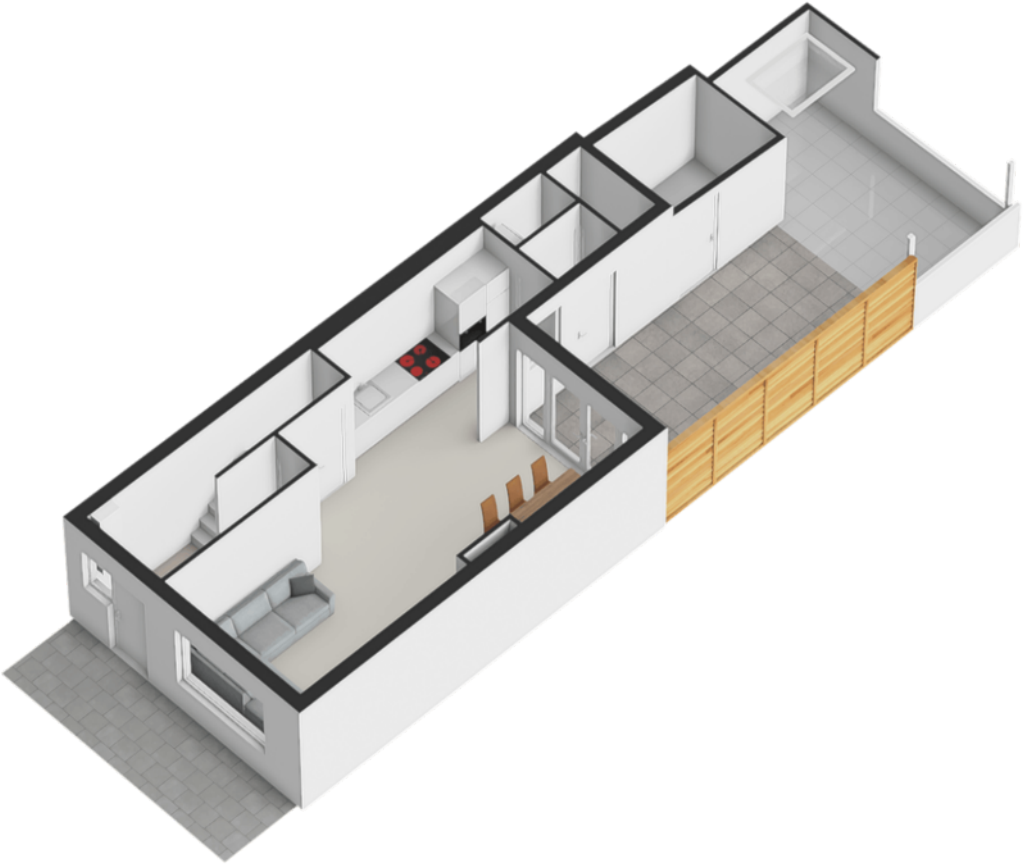
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie A

Perceel 3600

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten gaan op de slaapkamers mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koelkast bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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. The background shows a large window with sheer curtains and a small vase with dried flowers on a side table.

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

0346-585030

ritter@era.nl

www.eraritter.nl

