

LANGGRACHT 57

3601 AK, MAARSSSEN

€ 450.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

Leuk HOEKAPPARTEMENT met karakter, zin om er uw eigen paleis van te maken?

Dit ruime appartement heeft wat liefde en aandacht nodig, maar biedt daarna een prachtig thuis op een geweldige plek in het hart van Maarssen.

Ligging

De centrale ligging zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarssen ligt op circa 25 autominuten van Amsterdam en ongeveer 10 minuten van Utrecht. Het NS-station van Maarssen biedt directe verbindingen met beide steden. Ook bushaltes bevinden zich op enkele minuten loopafstand.

B

Soort woning

Bovenwoning

Energie label

B

Bouwjaar

1904

Woonoppervlakte

113 m²

Inhoud

372 m³

Perceeloppervlakte

60 m²



OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond

Entree

Via de voordeur komt u in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Woonkamer

Via de overloop bereikt u de woonkamer. Bij binnenkomst in deze ruime en zonnige kamer valt direct het geweldige uitzicht op. Doordat het appartement op de hoek ligt, heeft u zicht op zowel de Langegracht aan de Vecht als op de Kaatsbaan. Een heerlijke plek om in de vensterbank met een boek te zitten en ondertussen het leven buiten te bekijken.

Keuken

De open keuken is eenvoudig uitgevoerd. Ook vanuit de keuken kunt u genieten van het mooie uitzicht.

Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet, wastafel en douchecabine.

Slaapkamer 1

Via de woonkamer bereikt u de slaapkamer op deze verdieping. Deze kamer beschikt over een ingebouwde kast met schuifdeuren en een kast met openslaande deuren.

Overloop

Op de overloop bevindt zich de trap naar de tweede verdieping. Onder de trap is een praktische trapkast aanwezig.



OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

Bovenaan de trap bevindt zich een afsluitbare deur. Deze verdieping was voorheen in gebruik als een tweede appartement.

Overloop:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, een ruime kast met wasmachineopstelling, de badkamer en de trap naar de derde verdieping.

Slaapkamer 2

Aan de zijkant van de woning (zijde Kaatsbaan) ligt een kleinere slaapkamer met een inbouwkast.

Slaapkamer 3

Op de hoek van het appartement bevindt zich een zeer ruime slaapkamer met ramen aan twee zijden, wat zorgt voor veel lichtinval.

Badkamer

Op deze verdieping bevindt zich een tweede badkamer met zwevend toilet, douchecabine, dubbele wastafel en een groot raam dat open kan voor natuurlijke ventilatie.

Derde verdieping

Slaapkamer 4

Via de trap bereikt u de derde verdieping. Deze gezellige ruimte werd eerder gebruikt als tweede woonkamer en beschikt over een eenvoudige open keuken. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot het balkon.

Balkon

Via de deur bij de keuken komt u op het balkon.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

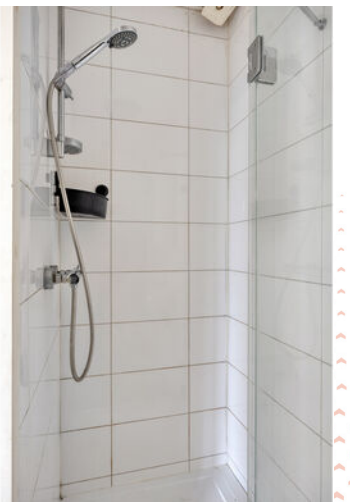
- Ruim appartement, geschikt voor dubbele bewoning (één adres)
- Unieke locatie midden in het dorp
- Vier slaapkamers
- Twee keukens
- Twee badkamers
- Balkon is groter dan formeel/toegestaan
- Verwarming en warm water via cv-ketels: Vaillant ecoTEC classic (2024) en Remeha Tzerra Ace (?? va 2018)
- Energielabel B
- Alle aanwezige roerende zaken blijven achter
- Woning wordt verkocht "as is" en is niet door de verkoper bewoond
- Slapende Vereniging van Eigenaren (VvE)

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)













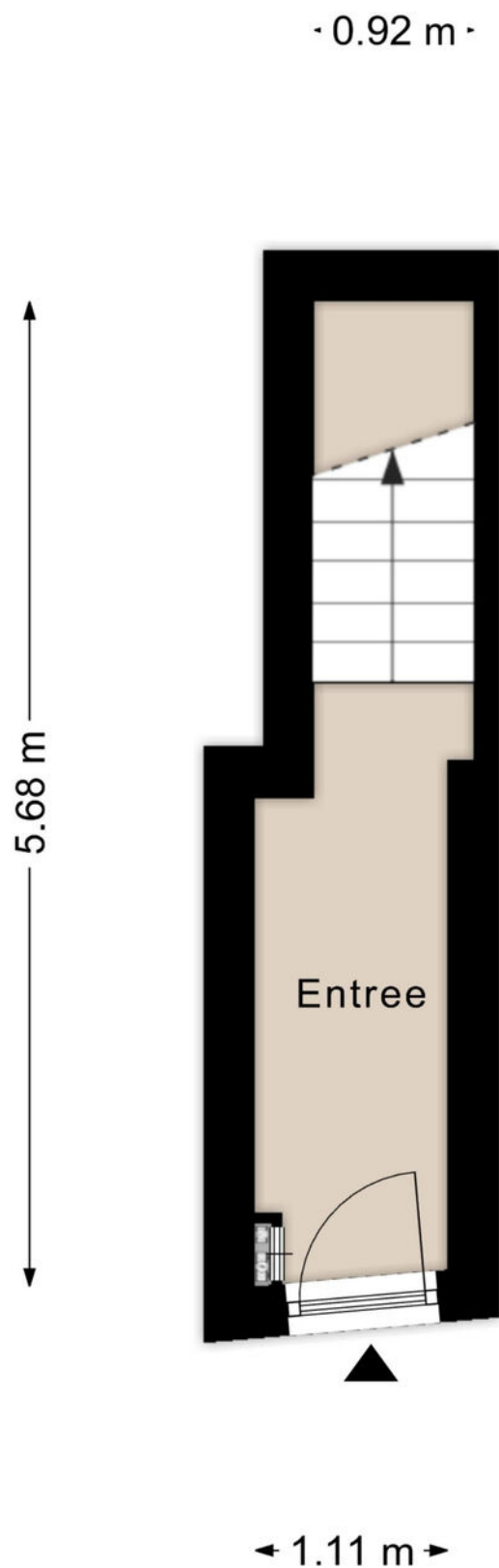




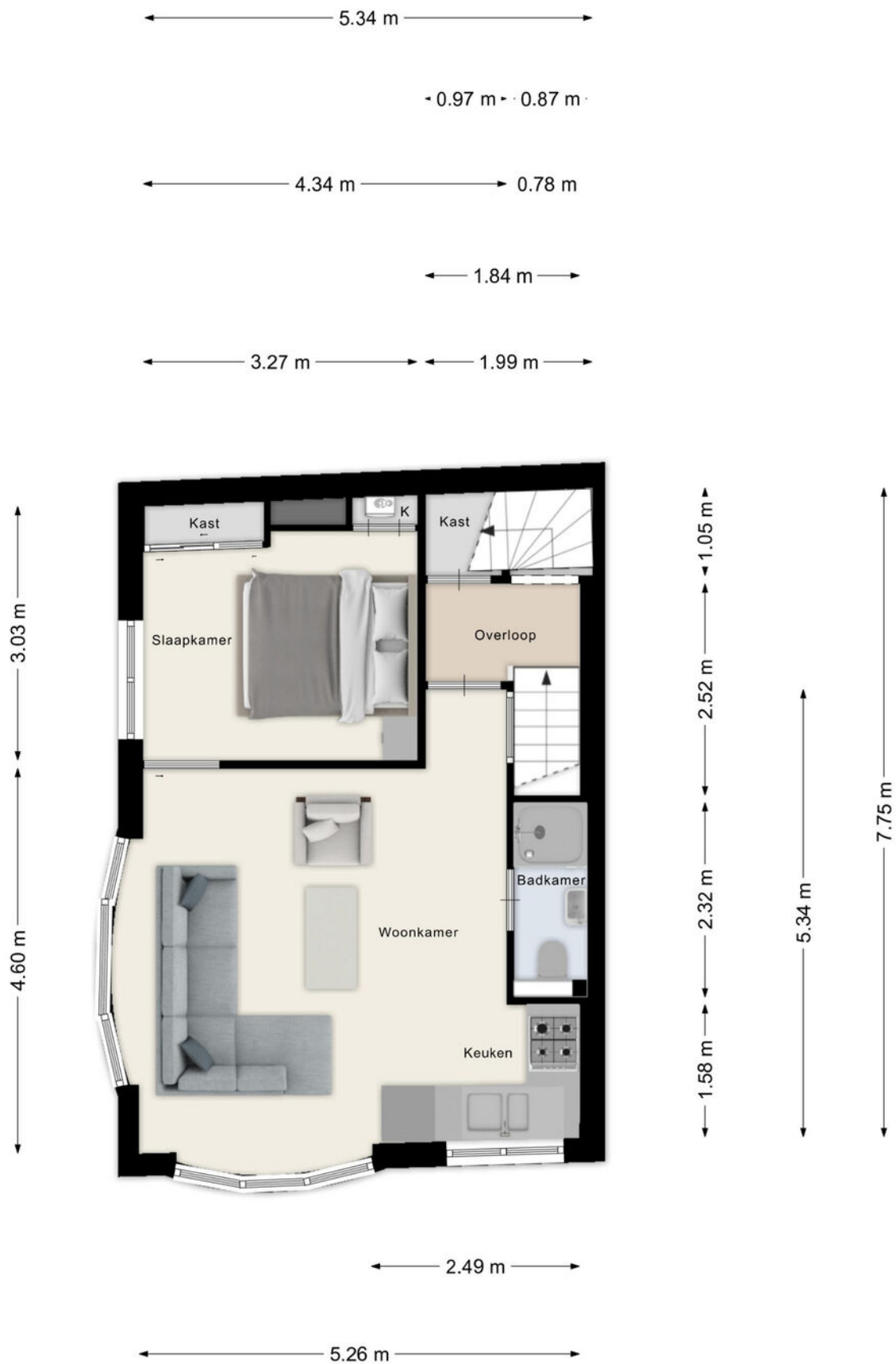




PLATTEGROND



PLATTEGROND

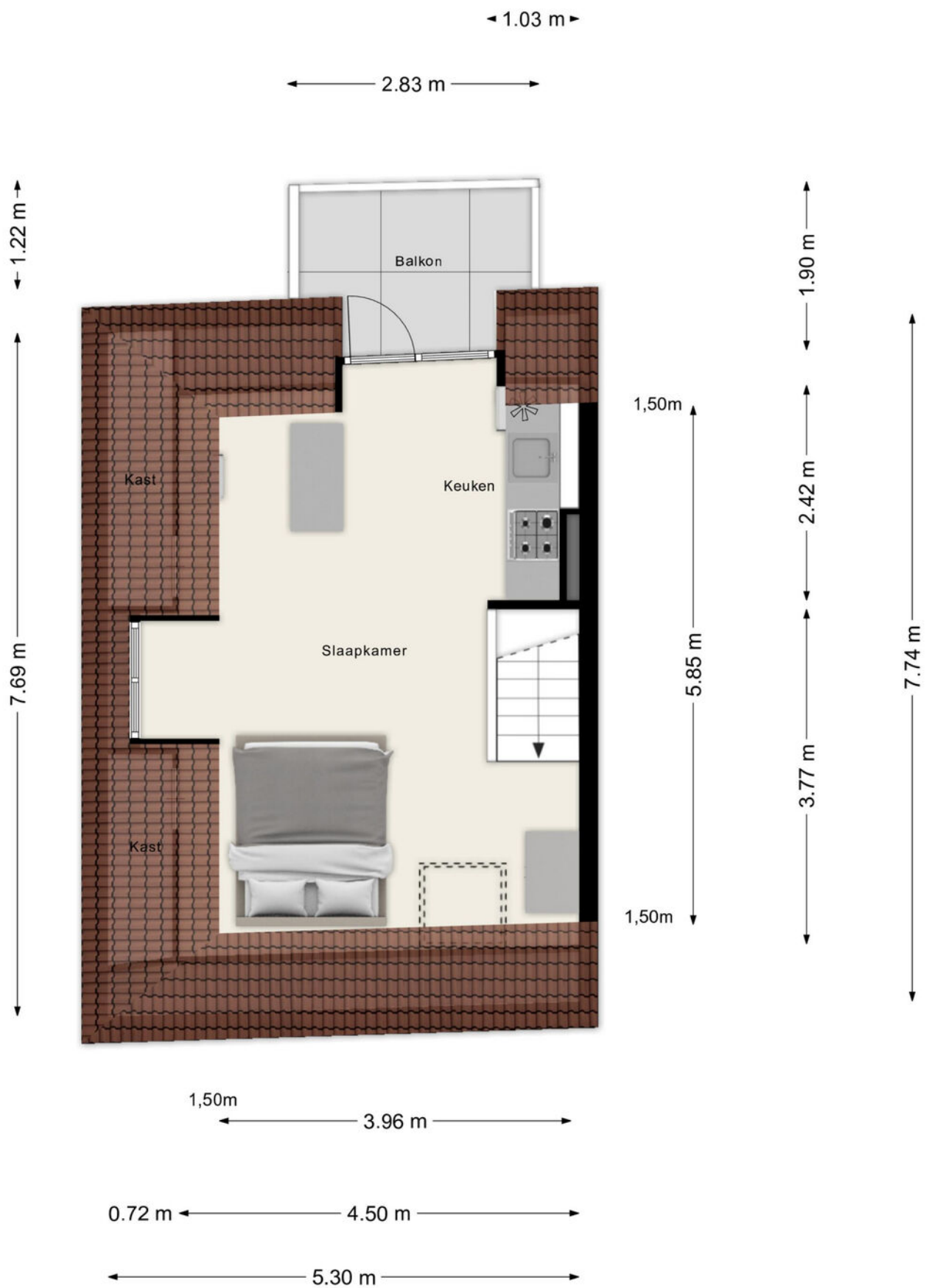


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



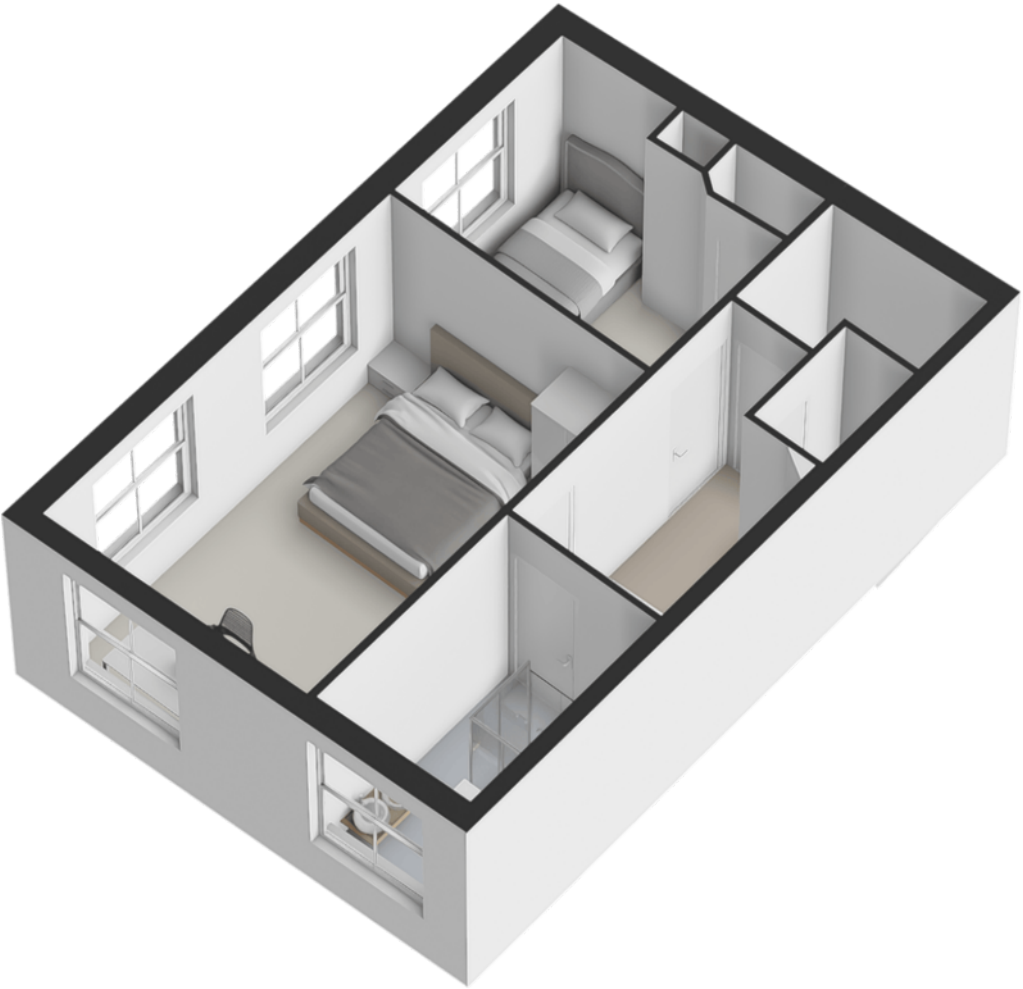
PLATTEGROND



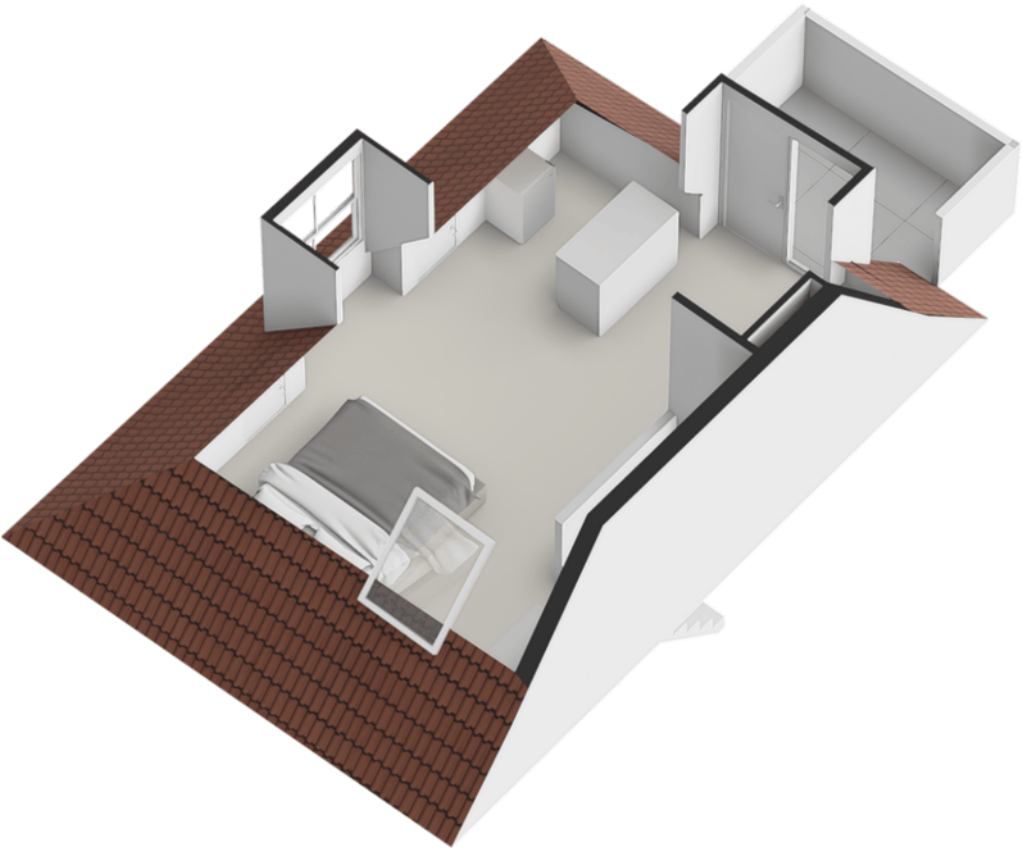
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Maarssen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 758	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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.

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.

AANTEKENINGEN



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.




MOVE UP

A man and a woman are sitting on a light-colored sofa in a bright, modern living room. They are both looking at a tablet held by the man. The woman is smiling and has her hand on the man's shoulder. The room has large windows in the background, letting in natural light. A small vase with dried flowers sits on a table to the left.

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
Nassastraat 14
3601 BG Maarssen
0346 585 030
ritter@era.nl
era.nl



ONS

