



TE KOOP
Harmonieplein 77 Maarssen
Vraagprijs € 385.000,- k.k.

PEEK&POMPE
M A K E L A A R S



RUIM EN COMFORTABEL 3-KAMERAPPARTEMENT IN HET HART VAN MAARSSSEN

Dit aangename 3-kamerappartement ligt midden in het hart van Maarssen-dorp. Met zijn balkon, gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten, geniet je dagelijks van een vrij uitzicht over het gezellige karakteristieke Harmonieplein. Het is hier heerlijk centraal wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

De centrale ligging

Het appartement ligt midden in de sfeervolle oude dorpskern van Maarssen en maakt deel uit van een goed onderhouden wooncomplex van 31 appartementen aan het Harmonieplein. Het complex is voorzien van een lift waardoor het voor iedereen goed toegankelijk is. Met een energielabel B (geldig tot februari 2036) woon je hier energiezuinig en klaar voor de toekomst.

De mooie omgeving

Wonend aan het Harmonieplein zijn veel voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er supermarkten en speciaalzaken direct in de buurt. Ook voor een kopje koffie op het terras, eten bij een van de gezellige restaurants, lekker sporten bij de sportschool of een ontspannen yogales hoeft je niet ver te lopen. Binnen enkele minuten fietsen bereik je winkelcentrum Bisonspoor voor een nog groter en gevarieerd winkelaanbod.

Naast de gezelligheid en charme van het oude dorpscentrum, biedt de omgeving ook volop rust en groen. Al wandelend kom je al snel bij de sfeervolle grachten langs de rivier De Vecht en het prachtige park Goudestein. Ook de Maarsseveense en Loosdrechtse Plassen liggen op korte fietsafstand – ideaal voor een dagje aan het water of andere recreatie.

Uitstekend bereikbaar

De ligging is ideaal voor wie werkt in de regio. In ongeveer 10 minuten rijdt je naar Utrecht of in 25 minuten naar Amsterdam. Het NS-station van Maarssen heeft directe verbindingen met beide steden en bushaltes liggen op een paar minuten lopen.

Kortom: een comfortabel appartement met een zonnig balkon op een centrale en sfeervolle locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik en mooie natuur op loopafstand.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond/Entree

Het appartementencomplex beschikt over een afgesloten centrale entree aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde bevinden zich het bellentableau en de brievenbussen. Via de nette centrale hal bereikt u het appartement met de trap of de lift.

Entree appartement

Het appartement bevindt zich op de tweede verdieping. Via de entree komt je in de ruime hal, die toegang biedt tot alle vertrekken: de ruime woonkamer, twee slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de was-/C.V.-ruimte. In de hal bevinden zich ook de meterkast en een recent vernieuwde intercominstallatie met camera.

De woning is goed onderhouden en voorzien van een houten laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige warme uitstraling. Dankzij de praktische indeling en de ruime kamers voelt het appartement prettig en comfortabel aan.

Woonkamer en keuken

De lichte woonkamer met open keuken bevindt zich aan de zijde van het Harmonieplein en biedt vrij uitzicht over het plein. Dankzij de meerdere grote ramen valt de zon al vanaf het middaguur de keuken en woonkamer binnen.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon, gelegen op het zuidwesten. Hier kunt u heerlijk beschut genieten van de middag- en avondzon.

De open keuken heeft een moderne uitstraling met veel werkruimte en is uitgevoerd met een fraai composieten werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur; koelkast, vriezer, vaatwasser, oven, magnetron, geïntegreerde gasplaat en afzuigkap. De keuken beschikt dankzij de vele lades en hoge kasten over veel opbergruimte.

Slaapkamers

Aan de rustige koelere achterzijde van het appartement bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van rolluiken aan de buitenzijde voor privacy en verduistering.

De ruime hoofdslaapkamer biedt volop plaats voor een groot tweepersoonsbed en een kastenwand. De tweede kamer is uitstekend te gebruiken als ruime extra slaapkamer of werkkamer.

Badkamer en sanitair

De betegelde badkamer is verzorgd afgewerkt en praktisch ingedeeld. De badkamer beschikt over een aparte douche, bad, wastafelmeubel en mechanische ventilatie. Het separate ruime toilet is voorzien van een wasbakje met kraan.

Berging

In de kelder van het complex bevindt zich een eigen inpandige berging. Deze praktische bergruimte is van binnenuit bereikbaar en biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen of het opbergen van extra spullen.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 73 m²;
- Aantal kamers: 3 (waarvan 2 slaapkamers);
- Zonnig beschut balkon;
- Bouwjaar: 1990;
- Warm water en verwarming middels Cv-ketel;
- Energielabel B (geldig tot februari 2036);
- In het centrum gelegen;
- Entree via voor- en achterzijde van het complex;
- Gratis openbare parkeervoorziening aan de achterzijde van het complex;
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen en op korte afstand van NS-station Maarsse;
- VvE is actief, de servicekosten bedragen thans € 193,- per maand;
- Op de woning is een niet-zelfbewoningsclausule van toepassing;
- Per direct beschikbaar. Oplevering in overleg.



PEEK&POMPE MAKELAARS is de verkopend makelaar van deze woning.

Graag leiden we je rond door de woning en voorzien wij je van alle nodige informatie. Mocht er iets ontbreken, laat het ons weten. Zorg dat je tijdig een afspraak plant en het is aan te raden je eigen aankoopmakelaar in te schakelen.



Kantoor Utrecht - Leidsche Rijn
Willem Frederik Hermansstraat 698 Utrecht



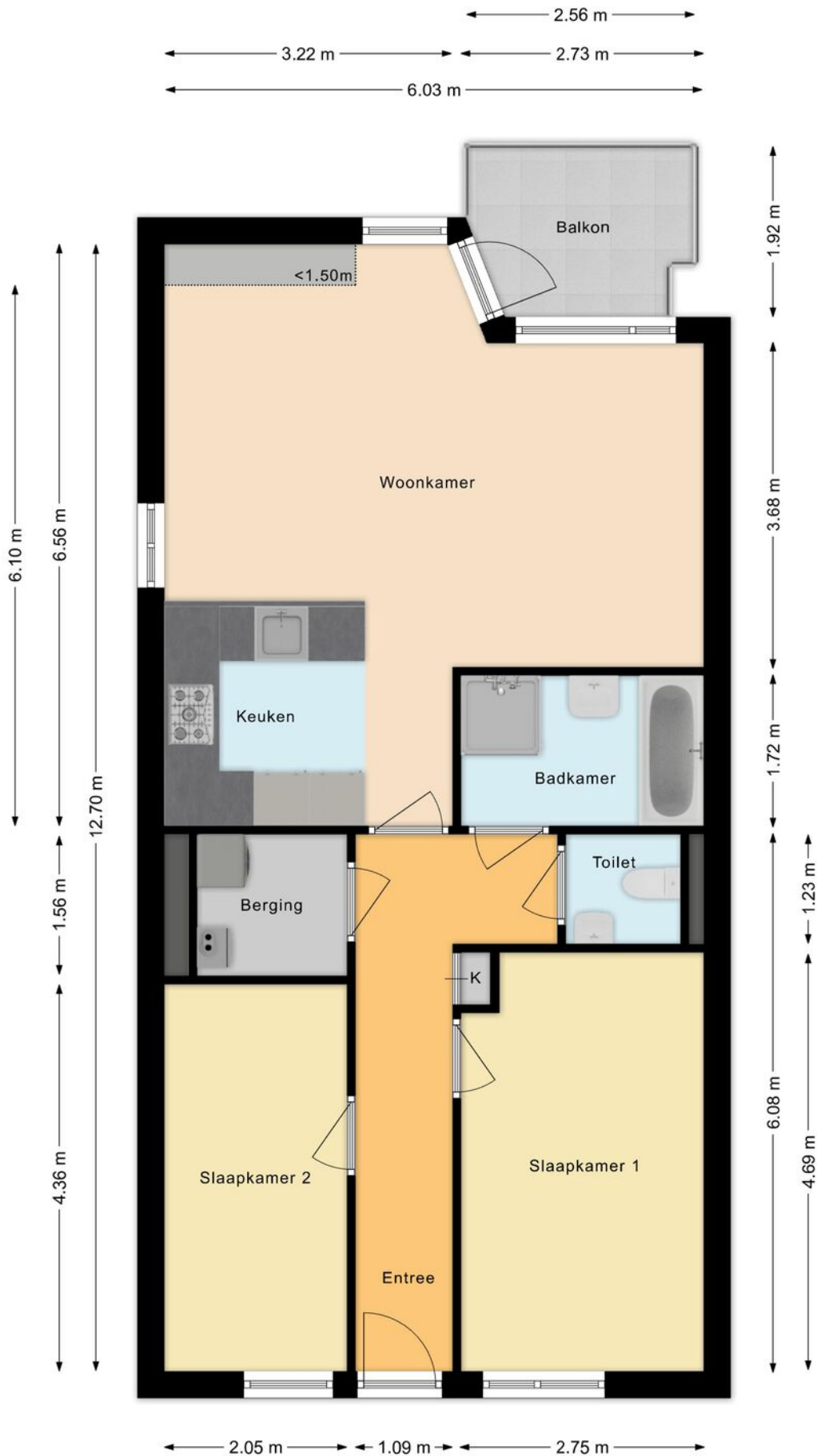
Kantoor Utrecht - Centrum
Croeselaan 249 Utrecht

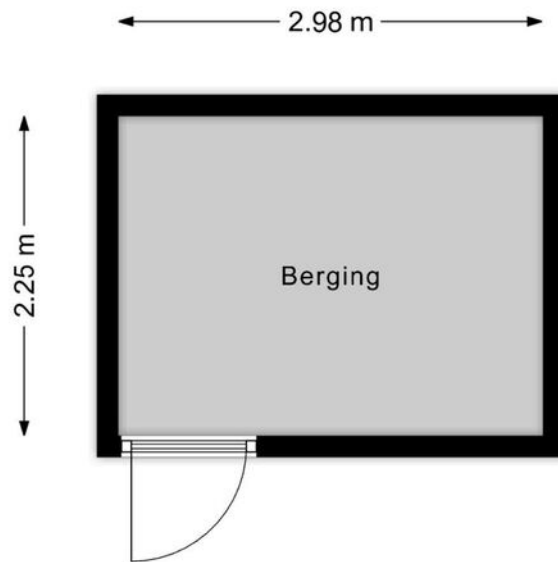
Wij zijn dagelijks actief vanuit Utrecht, Leidsche Rijn en Maarssen.

De afgelopen 15 jaren zijn wij uitgegroeid tot een groot kantoor met meerdere vestigingen, 9 medewerkers, 5 makelaars en 4 ondersteunende medewerkers als spin in het web, die ieder moment van de dag paraat staan om de telefoon aan te nemen, afspraken in te plannen en informatie te verschaffen. Waaronder ook een ervaren professionele fotograaf die snel en flexibel kan plannen en in direct contact met de makelaar staat.

Naast verkoop zijn wij gespecialiseerd in aankoop. Maak gerust een afspraak om vrijblijvend te bespreken hoe wij je in deze markt kunnen helpen om je kansen te vergroten op het kopen van de ideale woning tegen de beste prijs en de minste risico's. Verder hebben wij 2 ervaren register makelaar-taxateurs, dus kunnen wij altijd snel en vakkundig je woning taxeren t.b.v. aankoop, verbouwing of renteaanpassing, met uitgebreide kennis van de regio. Tips voor financieel/hypotheekadvies, bouwkundige keuring en notaris krijg je er gratis bij.

Succes, en graag tot snel!











PEEK&POMPE

MAKELAARS







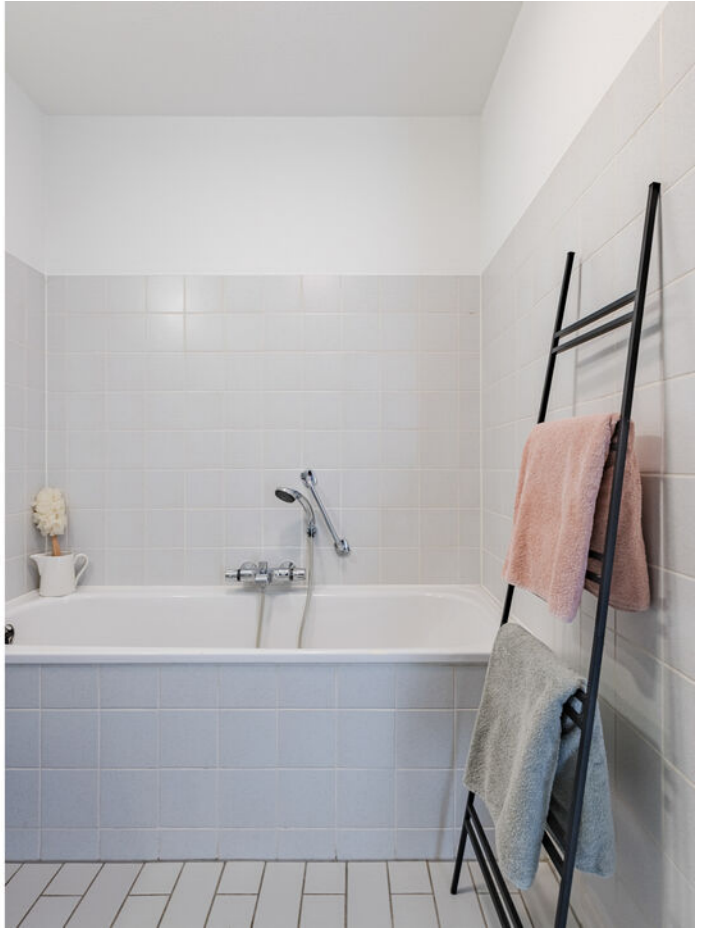






















PEEK & POMPE

MAKELAARS





Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Harmonieplein 77, 3603 BR Maarssen

Datum:

11-03-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	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	☐	☒	☐	☐
– Plafondlamp rond wit woonkamer (flos)	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Garderobekasten slaapkamers	☒	☐	☐	☐
– Wandplanken washok en rek berging	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) plaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Afvallade systeem	☒	☐	☐	☐
– Bestekbak in lade	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Spiegel	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

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	☐	☐	☐	☒
– Demontabel zonnescherm voor op balkon	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



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	☐	☒	☐	☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koop-overeenkomst	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 dagen na ondertekening van de verkoper.
Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring	In geval van ontbindende voorwaarde financiering geldt een termijn van maximaal 5 weken na mondelinge overeenkomst. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen maximaal 6 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, groot 10% van de koopsom, dan wel een bankgarantie afgegeven. Bij een eventuele ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring gaat het om direct noodzakelijk herstel van constructieve gebreken (exclusief regulier schilderwerk) en geldt een termijn van maximaal 1,5 week na mondelinge overeenkomst.
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders wordt aangegeven), mits binnen twee weken na tekenen van de akte bekendgemaakt aan de makelaar. De kosten die aan de verkoper worden doorbelast, mogen maximaal conform de standaard tarieven van notariskantoren in Utrecht stad zijn. Bij keuze van notaris buiten de plaats van de desbetreffende woning, zullen kosten voor eventuele volmacht voor rekening van koper komen.
Plattegronden	Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie (gebaseerd op NEN2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksooppervlak. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet (volledig) uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.
Koopakte	Indien de woning ouder is dan 25 jaar, zullen de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de Top 10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarderen onze 4 makelaars ruim 1.000 woningen ten behoeve van aankoop, verkoop en taxatie. Met onze ruime ervaring kunnen wij onze klanten goed adviseren en begeleiden bij aankoop en verkoop.

Met succes!



WWW.PEEKENPOMPE.NL



Croeselaan 249, 3521 BR Utrecht

PEEKENPOMPE.NL 030 752 33 33