

ZEBRASPOOR 17

3605 GB, MAARSSSEN

€ 550.000 k.k.



TE KOOPT



OVER DE WONING

Stap binnen in deze RUIIME TUSSENWONING in Zebraspoor. De begane grond is voorzien van een uitgebouwde woonkamer met half open keuken. Op de 1e en 2e verdieping bevinden zich 4 comfortabele slaapkamers en een badkamer. De achtertuin van ca. 22 meter diep is gelegen op het zonnige noordwesten.

De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Daarnaast is de begane grond uitgerust met vloerverwarming en heeft de woning energielabel A+!



Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

A+

Bouwjaar

1982

Woonoppervlakte

150 m²

Inhoud

531 m³

Perceeloppervlakte

217 m²



OMSCHRIJVING

Ligging:

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van diverse voorzieningen. Winkelcentrum Bisonspoor is binnen enkele minuten fietsen of met de auto bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod voor uw dagelijkse boodschappen. In de directe omgeving vindt u bovendien meerdere basisscholen, kinderopvang en diverse sportverenigingen.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarssen ligt op ca. 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:

Entree:

De voortuin van de woning beschikt over een eigen parkeerplaats met laadpaal.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer en is praktisch ingericht met de meterkast, een voorraadhoek voorzien van bergplanken en een garderobehoek voor jassen, tassen en schoenen.

Woonkamer:

De uitgebouwde woonkamer is licht en ruim van opzet en beschikt over openslaande deuren die direct toegang geven tot de achtertuin. Verder is er een trapkast met bergplanken, en de woonkamer biedt tevens toegang tot de gang.

Keuken:

De keuken, gerealiseerd door de voormalige berging bij de woning te betrekken, is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met wokbrander en afzuigkap, een oven, een magnetron, een vaatwasmachine en een enkele spoelbak met uittrekbare kraan. Daarnaast biedt de keuken veel bergruimte en via de deur is er directe toegang tot de voortuin.

Gang:

De gang is voorzien van een toilet met fonteintje en biedt via een vaste trap toegang tot de 1e verdieping.

Tuin:

De achtertuin van ca. 22 meter diep is gelegen op het zonnige noordwesten en is ingericht met sierbestrating, een veranda, diverse groenperken en een achterom, wat een fijne buitenruimte biedt voor ontspanning en plezier.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer, een toilet en een vaste trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer aan de achterzijde wordt momenteel gebruikt als kinderkamer en is voorzien van een draaikiëpraam met hand bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer aan de achterzijde wordt momenteel gebruikt als logeerkamer en is eveneens voorzien van een draaikiëpraam met hand bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als kinderkamer en is ook uitgerust met een hand bedienbaar rolluik.

Badkamer:

De badkamer is voorzien van een douchecabine met regendouche en handdouche, een ligbad, een dubbele wastafel met 2 medicijnkastjes met spiegel, een toiletjes en een toilet(functioneert momenteel niet).

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar.

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 4e slaapkamer en is voorzien van de wasmachine- en drogeropstelling, de cv-ketel en de mechanische ventilatie. Tevens is de overloop uitgerust met een dakkapel met elektrische rolluiken, knieschotten en een open bergzolder, wat extra opbergruimte creëert.

Slaapkamers:

Slaapkamer 4:

De riante (master)slaapkamer is voorzien van een dakkapel met elektrische rolluiken, knieschotten en inbouwspots, en heeft een open verbinding met de overloop.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

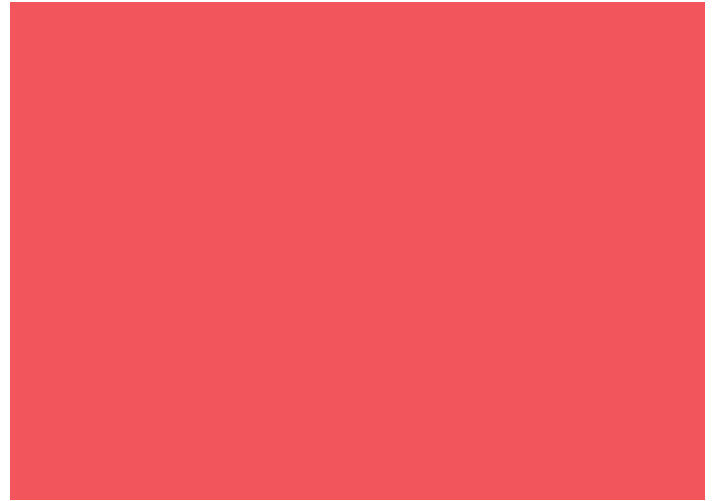
- Ruime tussenwoning
- Uitgebouwde woonkamer
- De keuken, gerealiseerd door de voormalige berging bij de woning te betrekken
- 4 slaapkamers
- Badkamer
- Ca. 22 meter diepe achtertuin op het noordwesten
- Verwarming en warm water: cv-ketel. (Vaillant, 2023)
- Vloerverwarming (warm water): begane grond
- Energielabel: A+
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen
- Geheel voorzien van HR++ beglazing
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2021
- Mechanische ventilatie
- Glasvezel
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig
- Gevels opnieuw gevoegd in 2018
- Vensterbanken buitenzijde opnieuw geplaatst in 2018
- 2 percelen

Verkoper vertelt:

We hebben hier jarenlang met ontzettend veel plezier gewoond. Het huis voelde voor ons meteen als een fijne, ruime plek waar je echt tot rust komt. Vooral de grote tuin hebben we altijd enorm gewaardeerd – een heerlijke plek om te ontspannen en samen te genieten. De ligging is ideaal, met scholen en een gezellig winkelcentrum dichtbij wat het dagelijks leven heel comfortabel maakt. Ook de bereikbaarheid is een groot pluspunt: met de bus, trein of met de auto ben je zo in Utrecht of Amsterdam, ideaal voor werk, studie of een dagje uit. Kortom, een plek waar wij met veel warme herinneringen op terugkijken.

Interesse in dit huis?

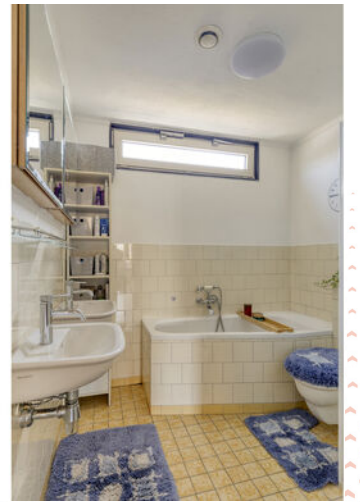
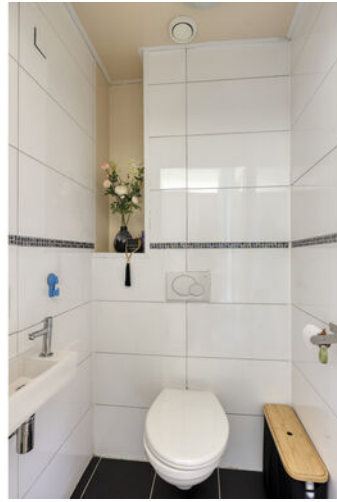
Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl)





















PLATTEGROND



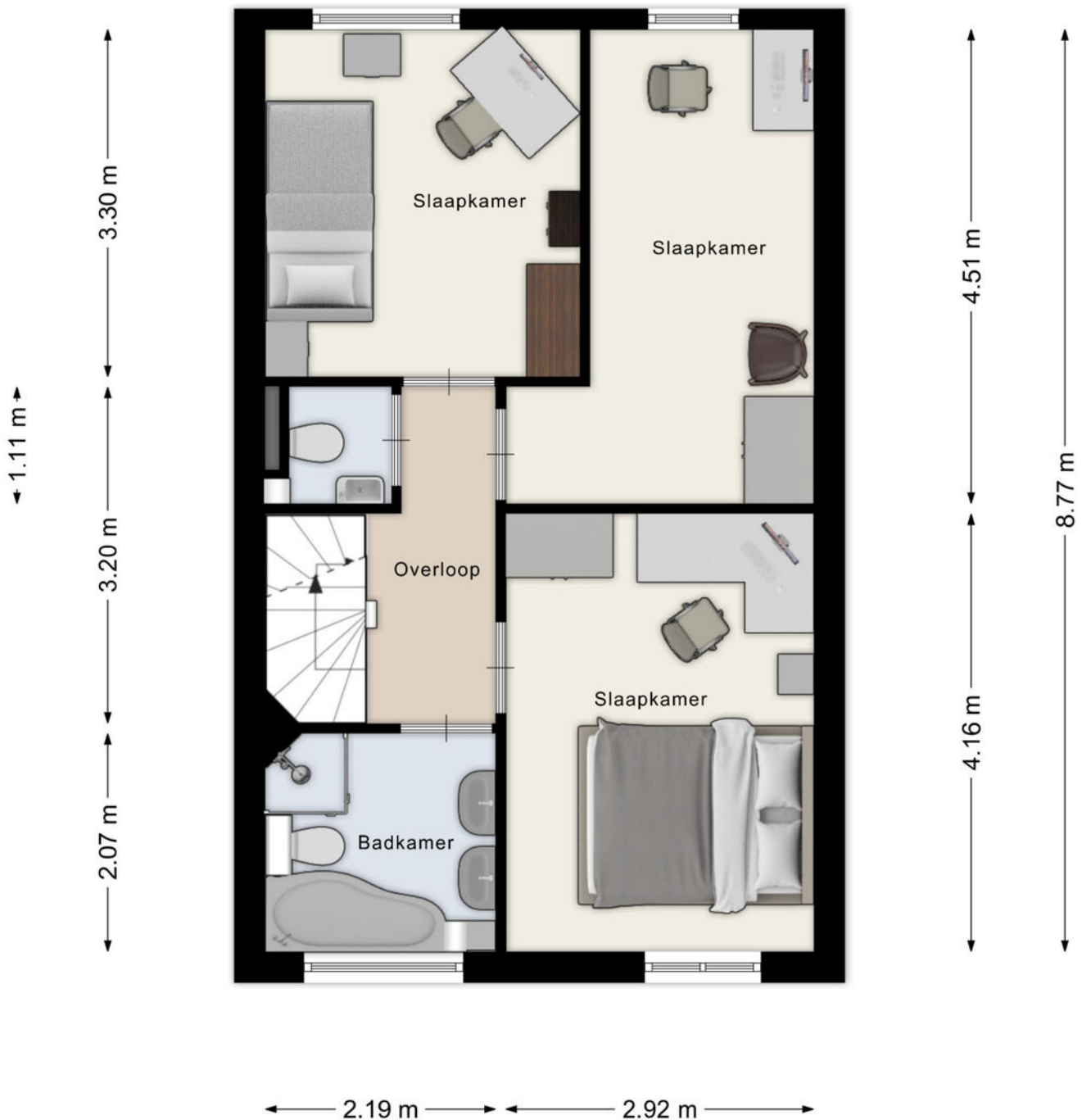
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

← 5.21 m →

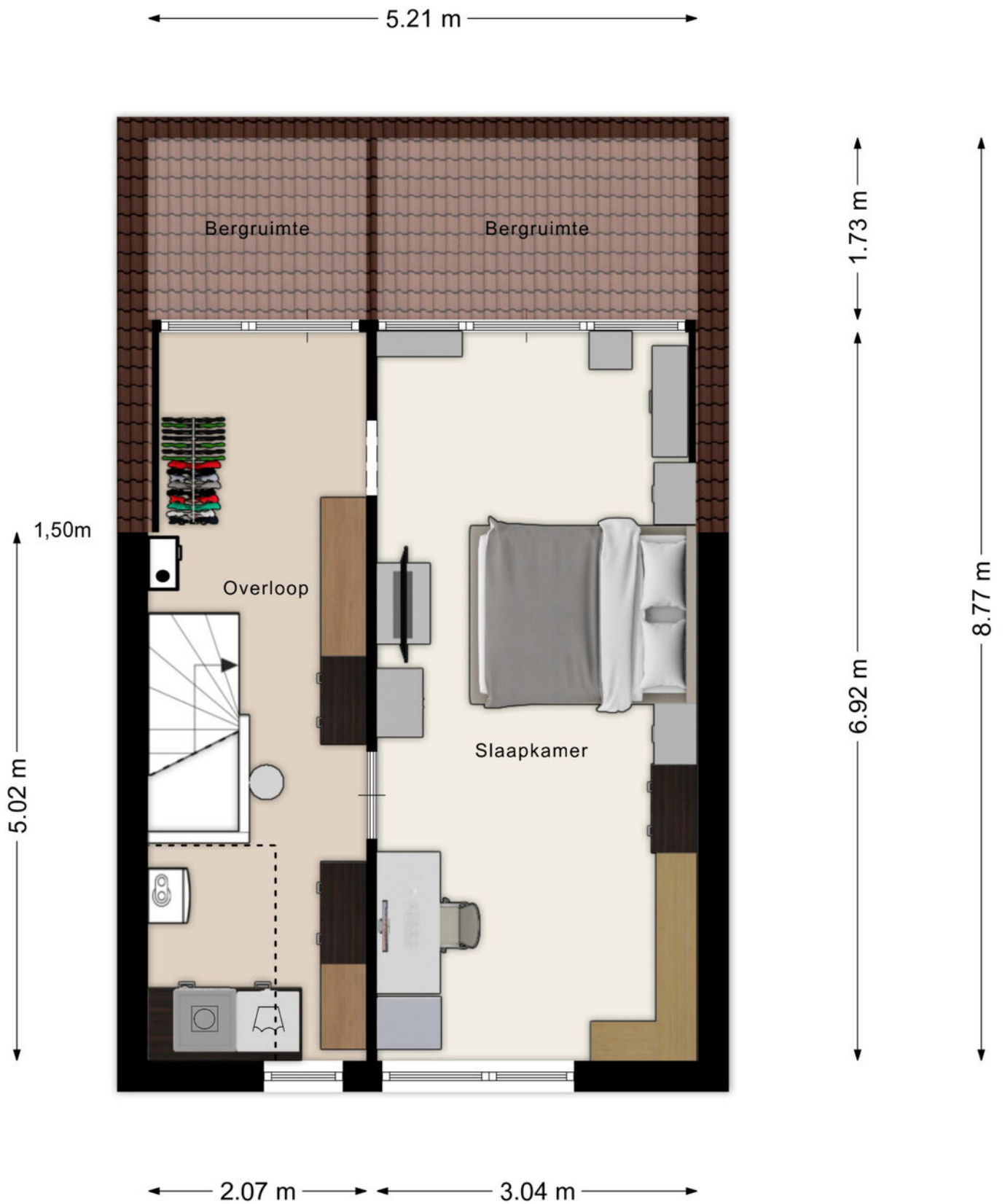
← 1.19 m →

← 2.99 m → ← 2.12 m →



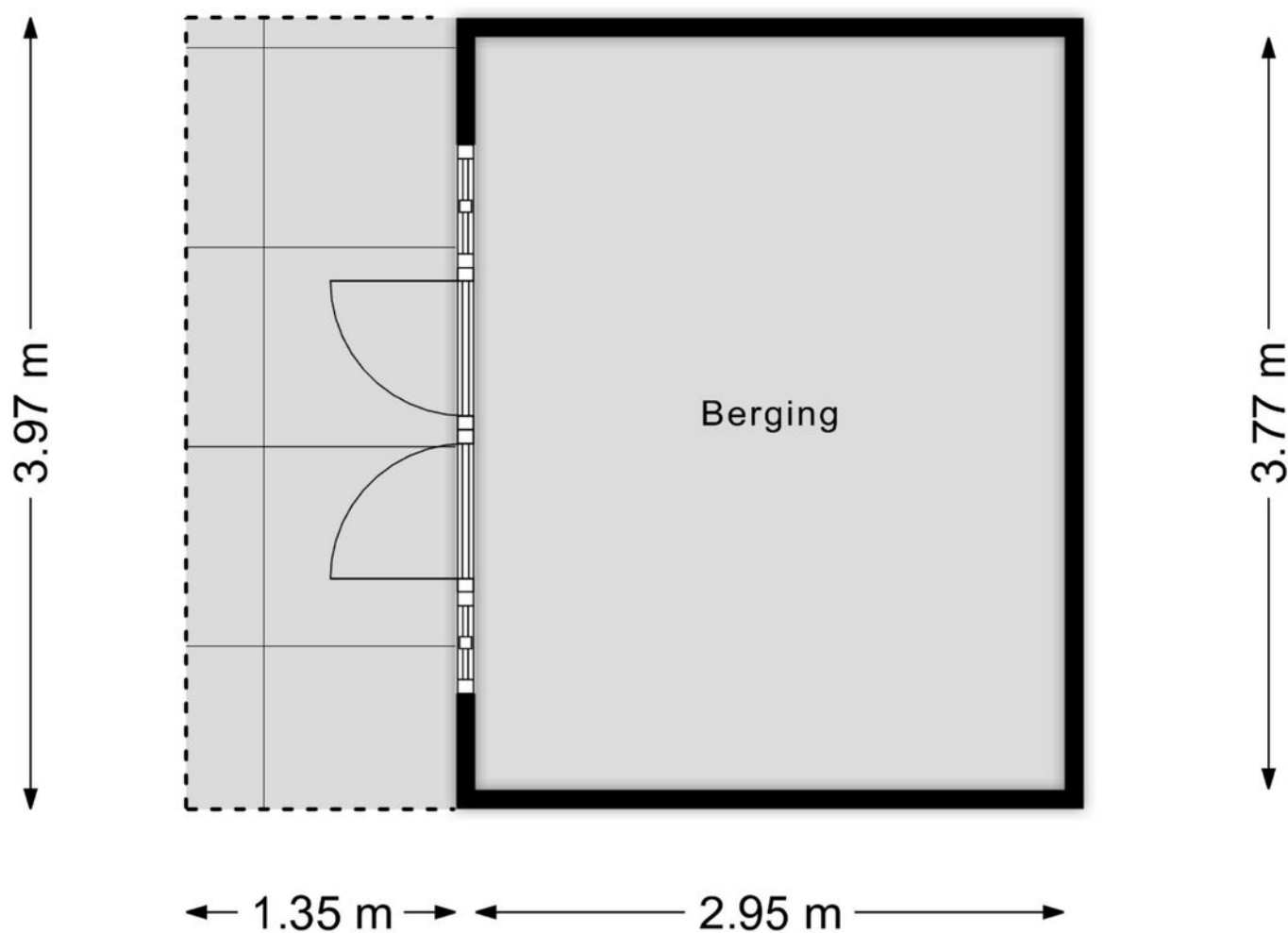
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

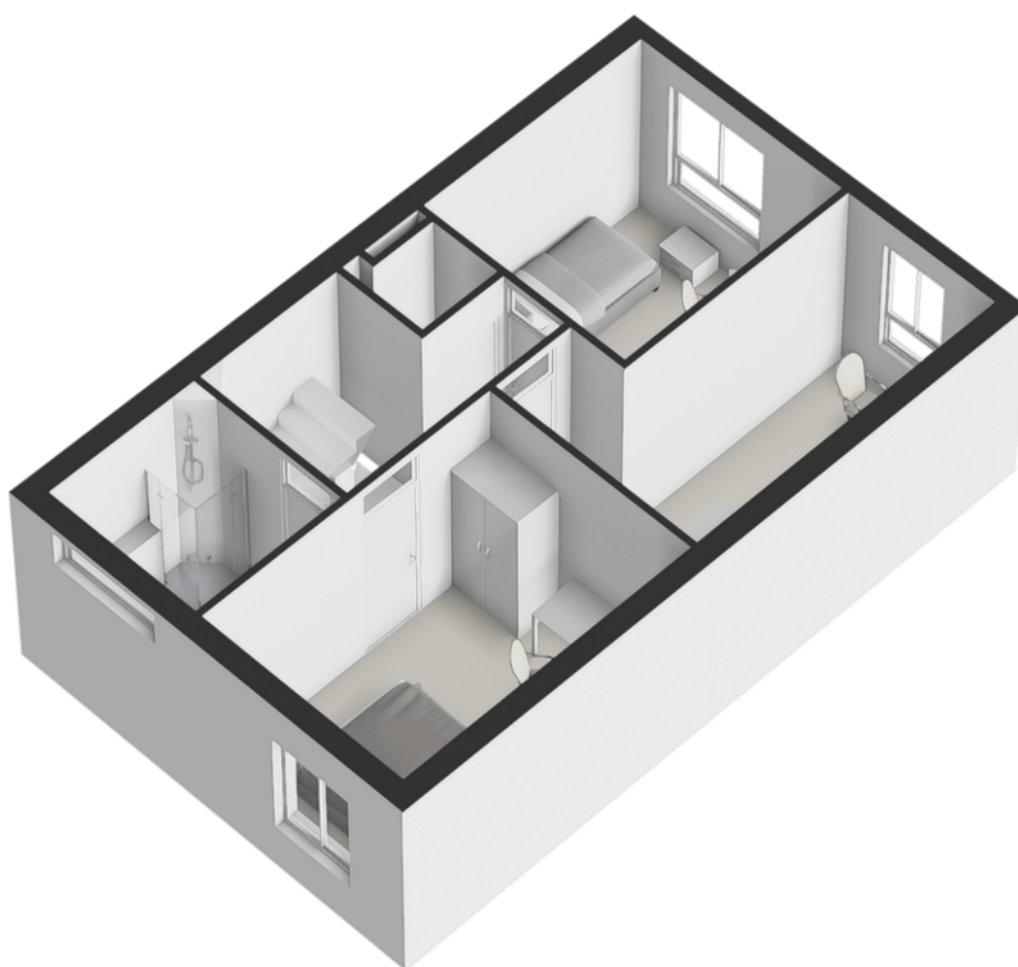


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöber www.zöber.nl

PLATTEGROND



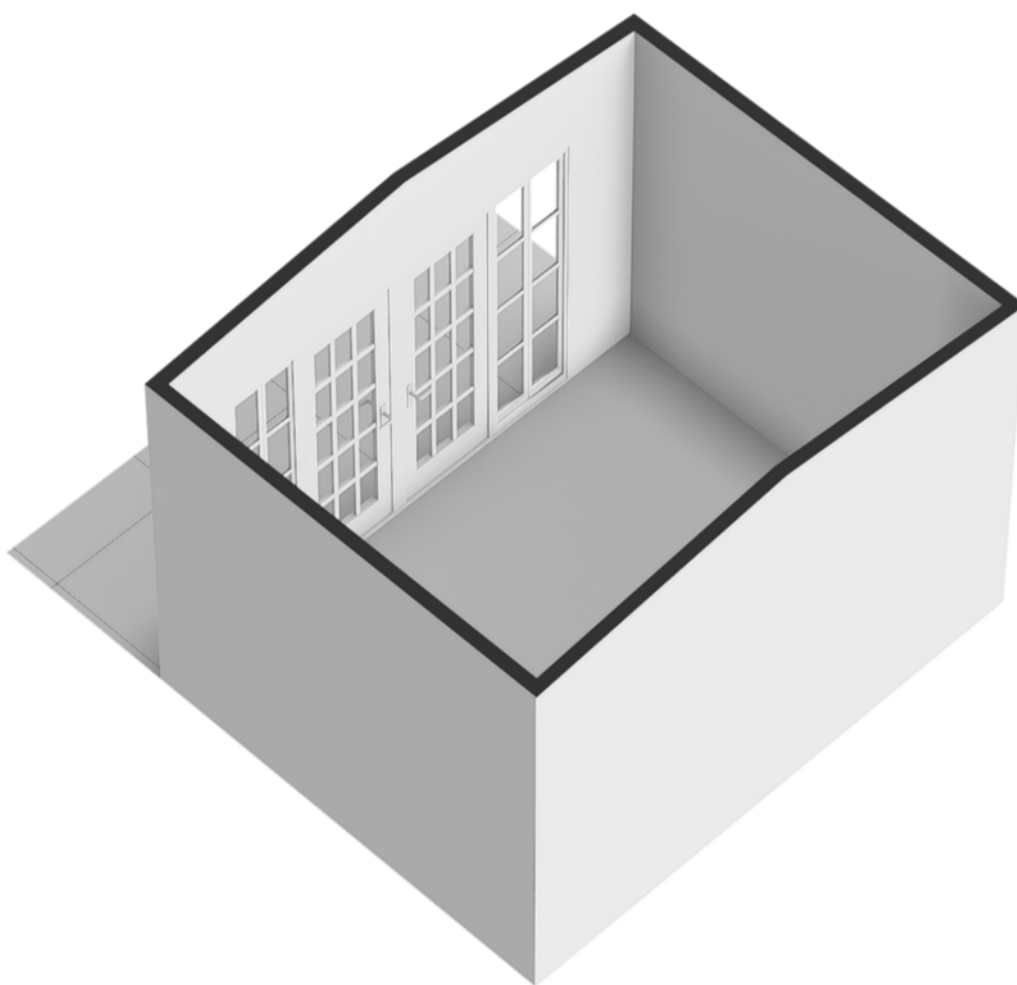
PLATTEGROND



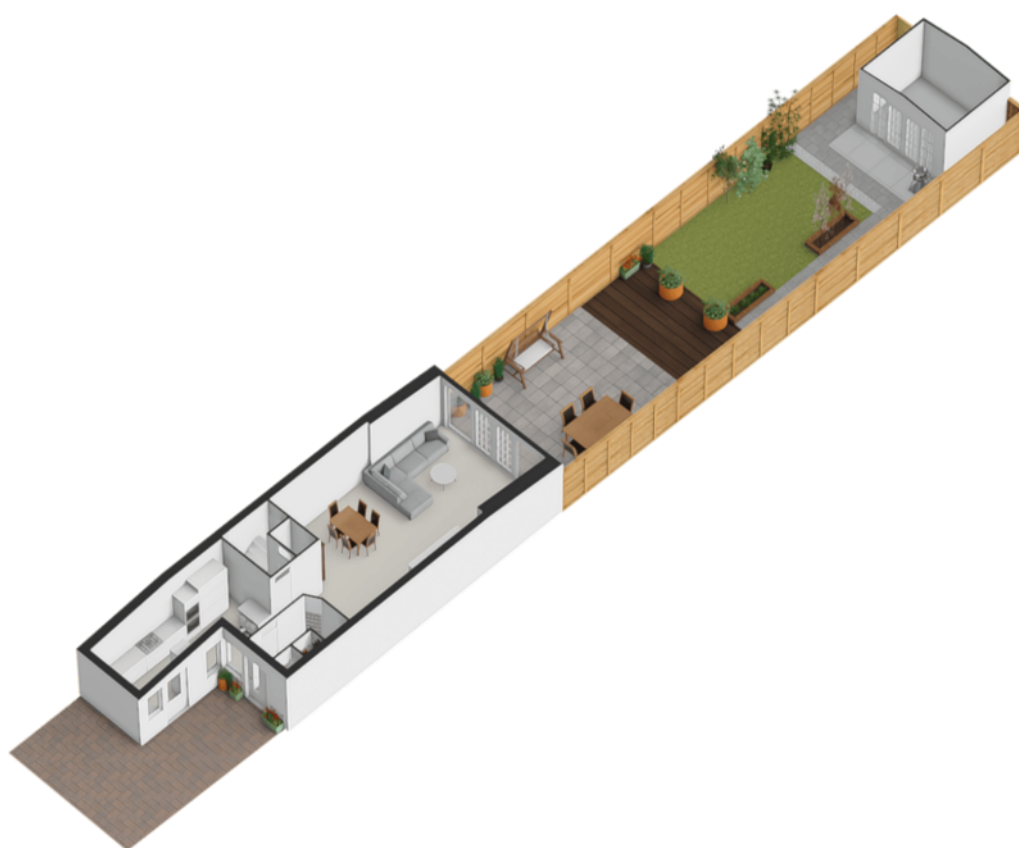
PLATTEGROND



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 Maarsssen

Sectie B

Perceel 7754

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Japan's boompje		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Bloemen/plantenpotten		X	
Overig - Contracten			
Toon Eneco	Ja		

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 Maarsse-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.

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
0346-585030
ritter@era.nl
eraritter.nl

