

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



SPECHTENKAMP 360, MAARSSSEN

€ 439.000 k.k.



# WELKOM BIJ SPECHTENKAMP 360 IN MAARSSSEN



## IK BEN BIANCA BOS

NVM Register Taxateur / NVM Makelaar

---

Welkom bij **Spechtenkamp 360** ik neem je graag mee door deze leuke woning.

Misschien heb je de woning al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.





✉ [bianca@vanhuyse.nl](mailto:bianca@vanhuyse.nl)

☎ +31 6 453 268 93



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	1984		Woonoppervlakte 105 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning		
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw		
<b>Type woning</b>	Tussenwoning		
<b>Inhoud</b>	373 m <sup>3</sup>		Balkon oppervlakte -
<b>Overige inpandige ruimte</b>	-		
<b>Gebouwsgebonden buitenruimte</b>	-		
<b>Energielabel</b>	A		Kamers 4
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel, open haard		
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, voorzetramen		Slaapkamers 3



# OMSCHRIJVING

Wonen in een heerlijke eengezinswoning met een eigen oprit (voorzien van laadpaal) op een perfecte locatie, dichtbij alle voorzieningen? Dat kan in deze sfeervolle tussenwoning met drie ruime slaapkamers en een verzorgde achtertuin met diverse fruitbomen. De woning is bovendien energiezuinig en beschikt over energielabel A.

De ligging is ideaal, in de straat bevinden zich een basisschool, huisartsenpraktijk, apotheek, diverse speeltuinen en een voetbalveld. Op korte afstand vind je supermarkten, meerdere basisscholen, middelbare scholen, sportfaciliteiten en winkelcentrum Bisonspoor met een gevarieerd winkelaanbod. Daarnaast beschikt Maarssen over een eigen treinstation en zijn uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een ideale gezinswoning in een fijne en kindvriendelijke woonomgeving!

## Indeling

### Begane grond:

Entree, hal met meterkast en toilet. De tuingerichte woonkamer met open haard zorgt voor een warme en gezellige sfeer en biedt een fraai zicht op de verzorgde achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de nette keuken voorzien van inbouwapparatuur. De achtertuin beschikt over een achterom en een vrijstaande houten berging en vormt een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie of juist ontspannen af te sluiten met een goed glas wijn. Doordat de woning geen directe achterburen heeft, geniet je hier van extra privacy.

### Eerste verdieping:

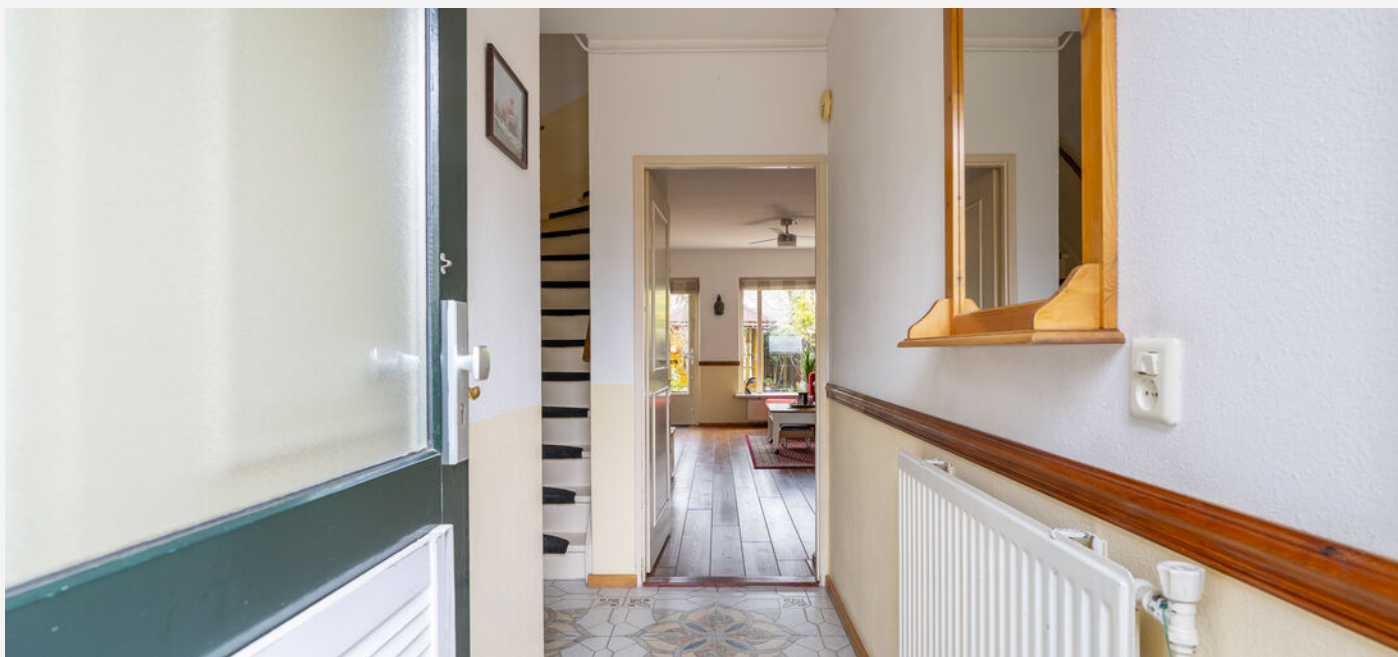
Overloop, twee ruime slaapkamers (voorheen drie) en een nette badkamer voorzien van ligbad/douchecombinatie, designradiator, wastafel en toilet.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping met toegang tot de bergvloering en praktische bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping is uitermate geschikt als derde slaapkamer. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de cv-installatie.

### Bijzonderheden:

- \* Energielabel A
- \* 9 zonnepanelen
- \* 3 ruime slaapkamers
- \* Aangebouwde stenen berging aan de voorzijde
- \* Verzorgde achtertuin met houten berging en achterom
- \* Geen directe achterburen
- \* Eigen oprit met laadpaal
- \* Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- \* Dichtbij uitvalswegen
- \* Opleving in overleg























# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -

## Spechtenkamp 360 - Maarssen Eerste Verdieping



4.32 m  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectico.nl

# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -

Spechtenkamp 360 - Maarsse  
Tweede Verdieping



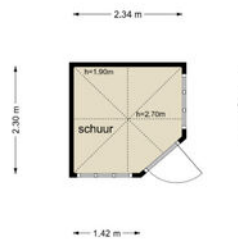
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenzo.nl

# PLATTEGROND -



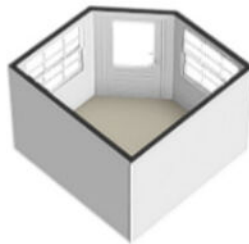
# PLATTEGROND -

Spechtenkamp 360 - Maarssen  
Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vanhuyse.nl

# PLATTEGROND -



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Maarssen, 570

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

7181

## KADASTRALE SECTIE

B

## GEMEENTE

Maarssen

## PERCELOPPERVLAKTE

118 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voortloper kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Maarssen  
Sectie B  
Perceel 7181



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 databankrecht.

## **Schriftelijkheidsvereiste koopovereenkomst - opschortende voorwaarde**

Bij particuliere partijen, zijnde natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is mondelinge overeenstemming, al dan niet schriftelijk of per email of per concept koopovereenkomst bevestigd, niet bindend: niet voor de koper maar ook niet voor de verkoper!

De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide (particuliere) partijen de koopovereenkomst ondertekenen. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

## **Asbestclausule**

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

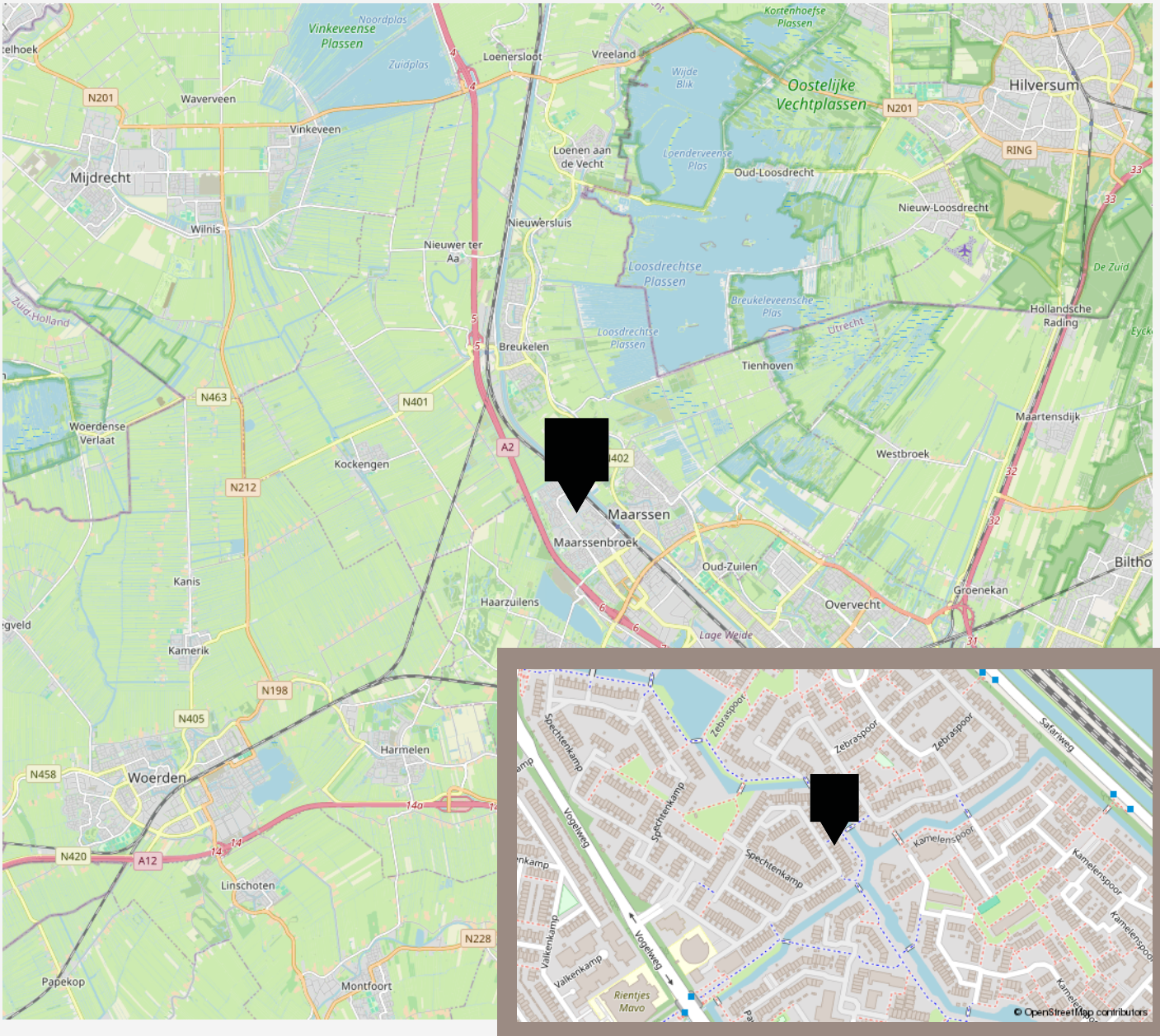
## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI/NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is in de gelegenheid om zelf de maten van de woning op te nemen. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksovervlakte als inhoud van de woning.

# LOCATIE OP KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Vouwgordijnen luxaflex	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Zeil boven	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Kleding kasten	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfboom, laurier, magnolia voor gaan mee en perenboompje, maggiplant, kiwibes, gebroken hart achter gaat mee			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuishoek in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)



# PARTNERS IN WONEN

## Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



## Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheke, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



## VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

# PARTNERS IN WONEN

## VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



## De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

## VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.







vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)