

SAFARIWEG 372

3605 ME, MAARSSSEN

€ 435.000 k.k.



**TE
KOOOP**



OVER DE WONING

Ben je op zoek naar een DRIEKAMERAPPARTEMENT met een eigen PARKEERPLAATS, een externe én inpandige BERGING en een geweldig uitzicht? Dan heten wij je van harte welkom aan de Safariweg 372!

Dit lichte en sfeervolle appartement uit 2012 heeft een woonoppervlak van ca. 75 m² en bevindt zich op de 7e verdieping van een modern complex met lift en een actieve VvE. Dankzij de praktische indeling en de prettige lichtinval voelt dit direct als thuis. Ideaal voor starters, stellen of een klein gezin dat comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.



Soort woning

Galerijflat

Energie label

A

Bouwjaar

2012

Woonoppervlakte

75 m²

Inhoud

248 m³



OMSCHRIJVING

Ligging

De locatie is perfect voor wie centraal wil wonen. Met de trein sta je binnen 10 minuten in hartje Utrecht en binnen 25 minuten in Amsterdam. Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Op loopafstand bevinden zich winkels, supermarkten, sportvoorzieningen en station Maarssen. Een bushalte ligt letterlijk om de hoek. Kortom: een plek waar wonen, werken en ontspannen moeiteloos samenkomen.

Indeling

Begane grond:

Centrale entree met brievenbussen, videofoon, lift en trapopgang. Het geheel is netjes onderhouden en maakt een verzorgde indruk.

Hal:

Bij binnenkomst in het appartement geeft de ruime hal toegang tot alle vertrekken. Hier bevinden zich de meterkast, een modern toilet met fonteintje en een ruime inpandige berging met de cv-ketel (Intergas HRE, 2012) en aansluiting voor wasmachine en droger.

Woonkamer:

De lichte en sfeervolle woonkamer beschikt over grote raampartijen die zorgen voor een aangename lichtinval. Er is voldoende ruimte voor zowel een zithoek als een eettafel. Via een loopdeur bereik je de loggia. Vanaf hier geniet je van een prachtig uitzicht richting Hilversum en de Utrechtse Heuvelrug, bij helder weer is zelfs de omroeptoren zichtbaar.

Keuken:

De open keuken in hoekopstelling sluit mooi aan op de woonkamer. De keuken is uitgevoerd met strakke grijze kastfronten en een (antraciet – nader te bepalen) werkblad en voorzien van moderne inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een Quooker-kraan voor direct kokend water. Een fijne plek om te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met je gezelschap.

OMSCHRIJVING

Slaapkamers:

Het appartement beschikt over twee slaapkamers.

- Slaapkamer 1:

De ruime master bedroom ligt aan de achterzijde van het appartement, direct naast de loggia. Dankzij de hogere ligging geniet je hier van een vrij en weids uitzicht over de omgeving, wat zorgt voor een ruimtelijk en rustig gevoel. Een prettige plek om je even terug te trekken.

- Slaapkamer 2:

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Deze ruimte is tevens uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

Badkamer:

De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douche en wastafel.

Loggia:

De loggia is bereikbaar vanuit de woonkamer en ligt op het noordoosten. Hier geniet je in de ochtend van de eerste zonnestralen en een weids uitzicht over de omgeving, met zicht op de Utrechtse Heuvelrug. Een heerlijke plek voor een rustig ontbijt of een kop koffie.

Berging (2e etage):

In de onderbouw op de 2 e etage bevindt zich de externe berging. Ideaal voor extra opslag of het stallen van een fiets.

Parkeerplaats (3e etage):

Op de 3e etage beschik je over een eigen parkeerplaats.

Fietsenberging (begane grond):

In de onderbouw is een gezamenlijke fietsenberging aanwezig voor het veilig stallen van fietsen.

Oplevering

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2012, goed geïsoleerd en energiezuinig
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- Twee slaapkamers
- Loggia met weids uitzicht
- Ruime inpandige berging
- Eigen berging op de 2e etage
- Eigen parkeerplek in de parkeergarage
- Gezamenlijke fietsenberging in de onderbouw
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Verwarming en warm water via Intergas HRE CV-ketel (2012)
- Energielabel: A+
- Elektra: 8 groepen met aardlekschakelaar
- Bijdrage VvE: €174,- per maand

Verkoper vertelt:

Al bij de eerste bezichtiging van de woning werd ik helemaal verliefd op het uitzicht, je kan zo ver kijken, je ziet de zendmast van Hilversum, en soms zelfs de windmolens langs het IJsselmeer! Je hebt hier alles bij de hand. Helaas geldt dat niet voor mijn vrienden en familie, en daarom ga ik terug naar waar ik vandaan kom. Als het verlangen naar hen niet zo groot was geweest zou ik hier nog heel lang hebben willen wonen.

Interesse in dit huis?

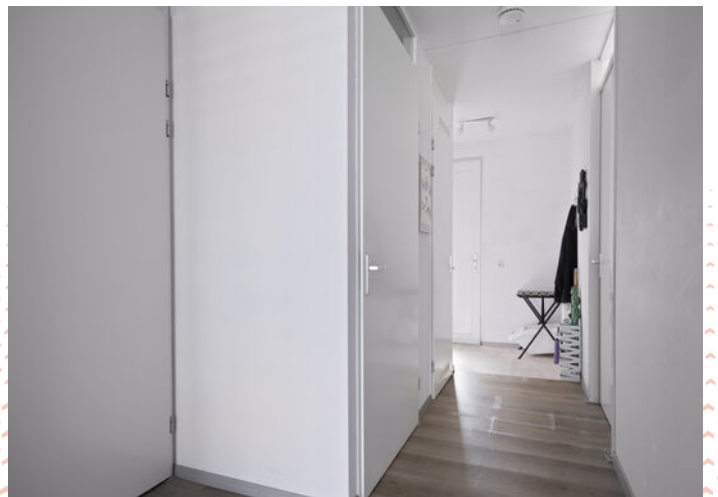
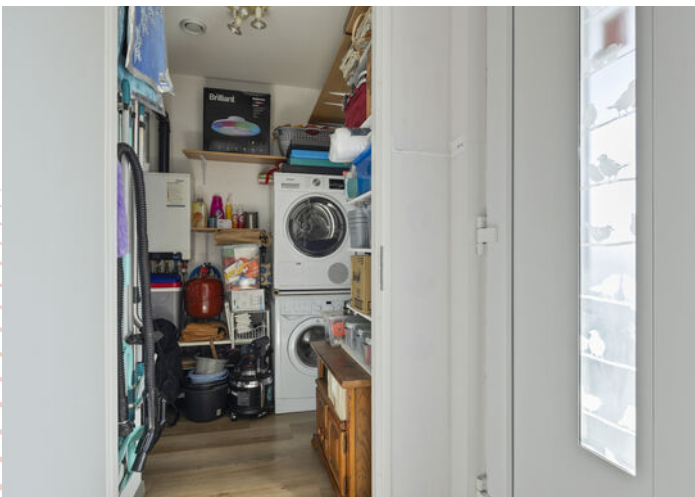
Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar behartigt uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. De gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl).











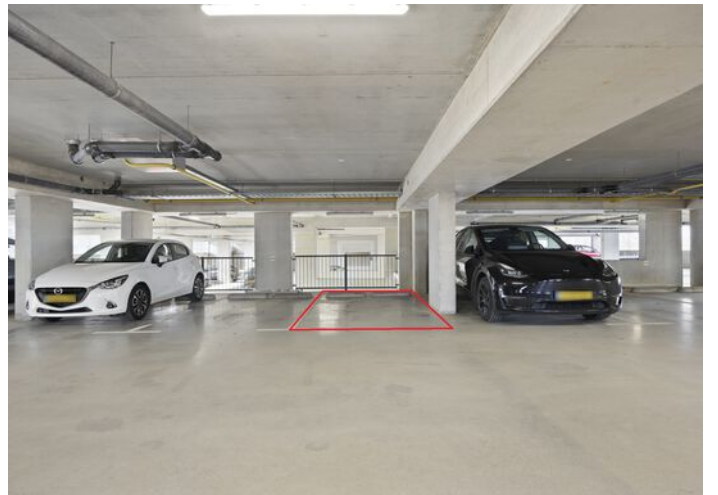




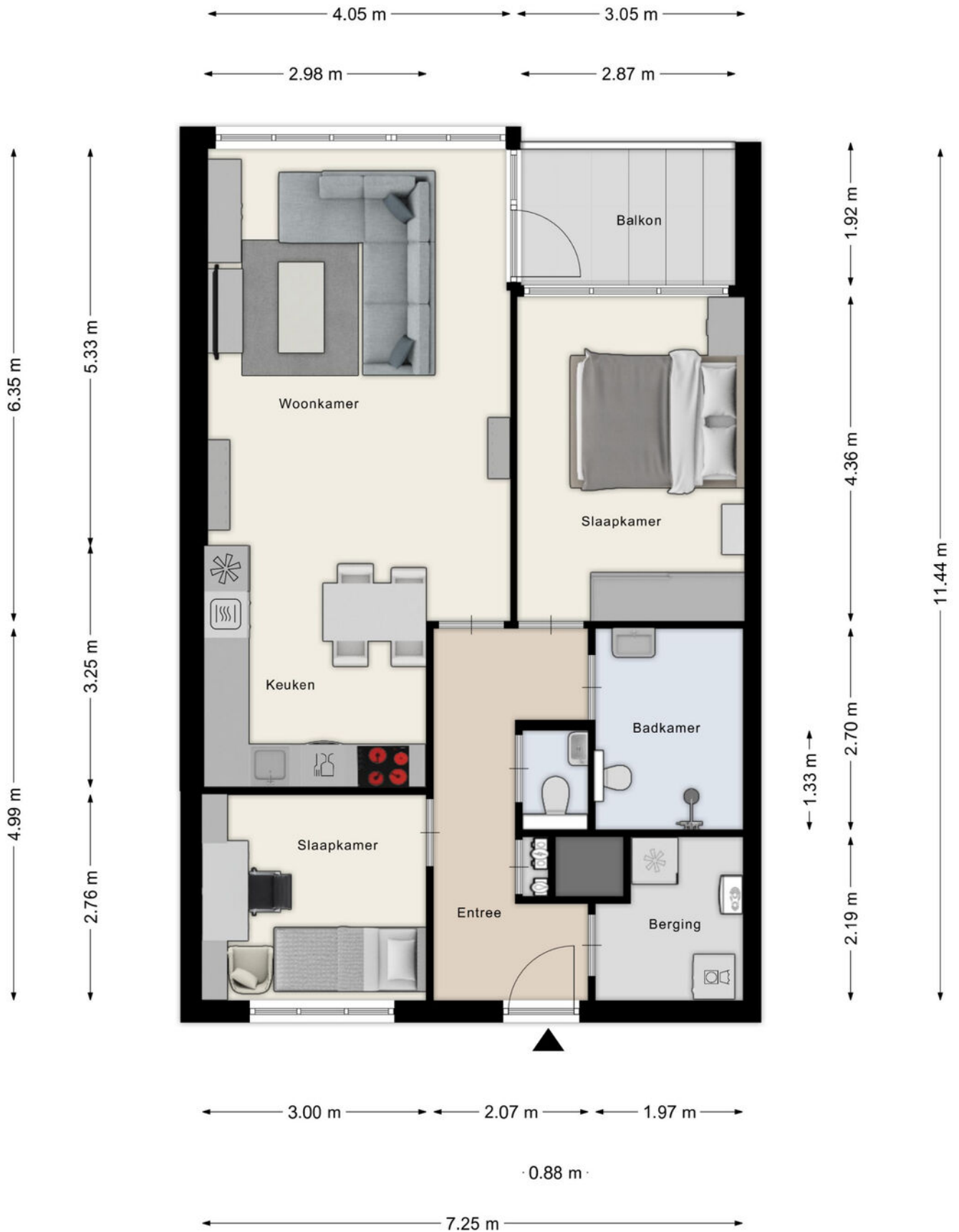








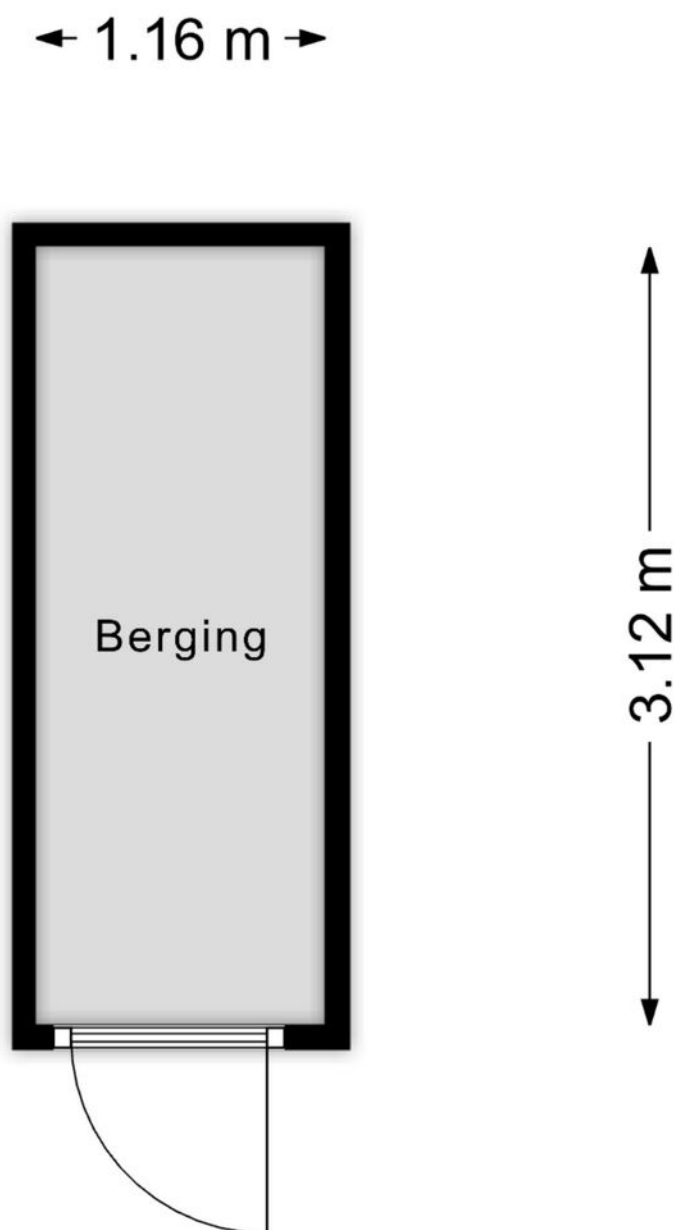
PLATTEGROND



PLATTEGROND

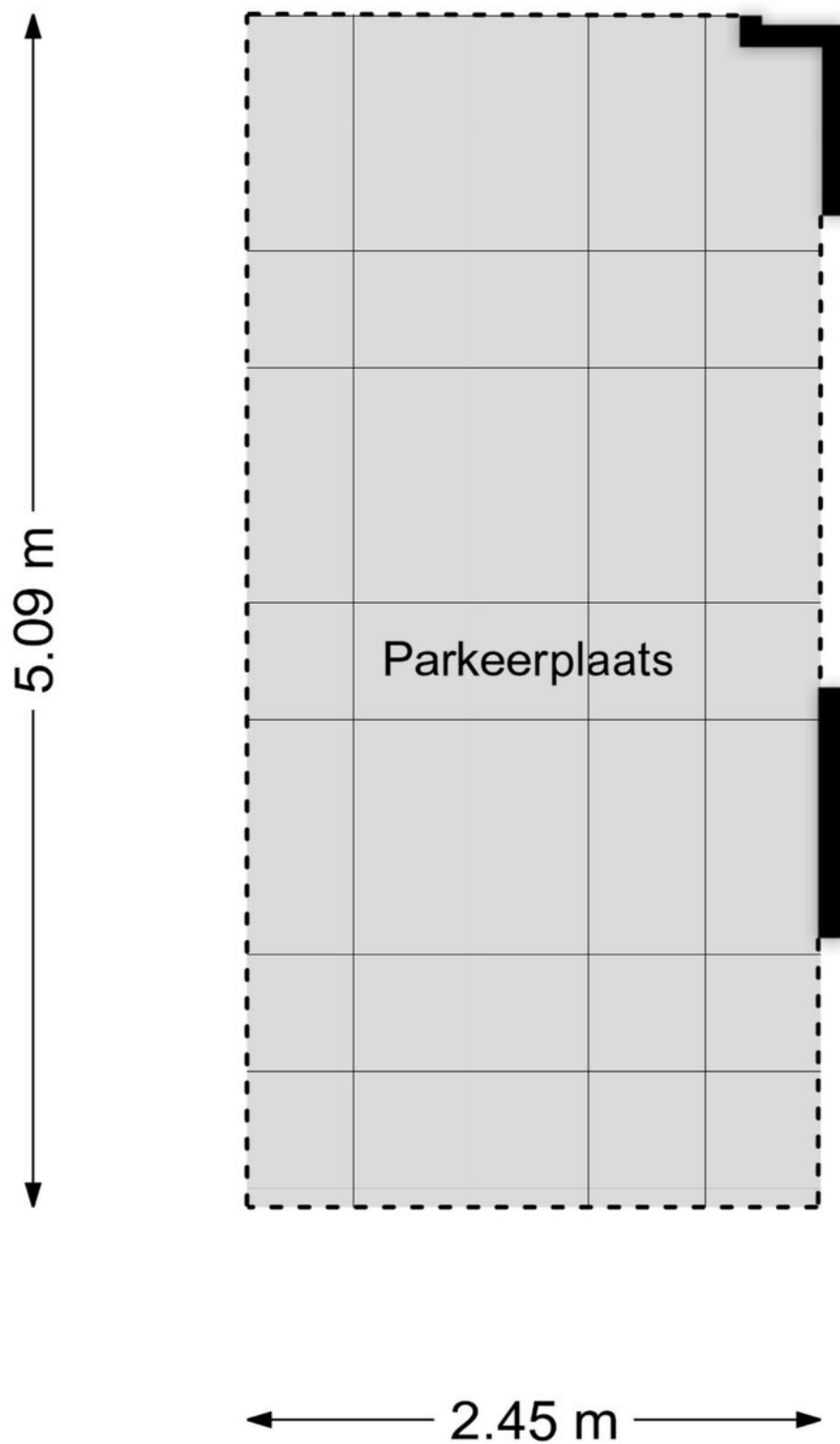


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

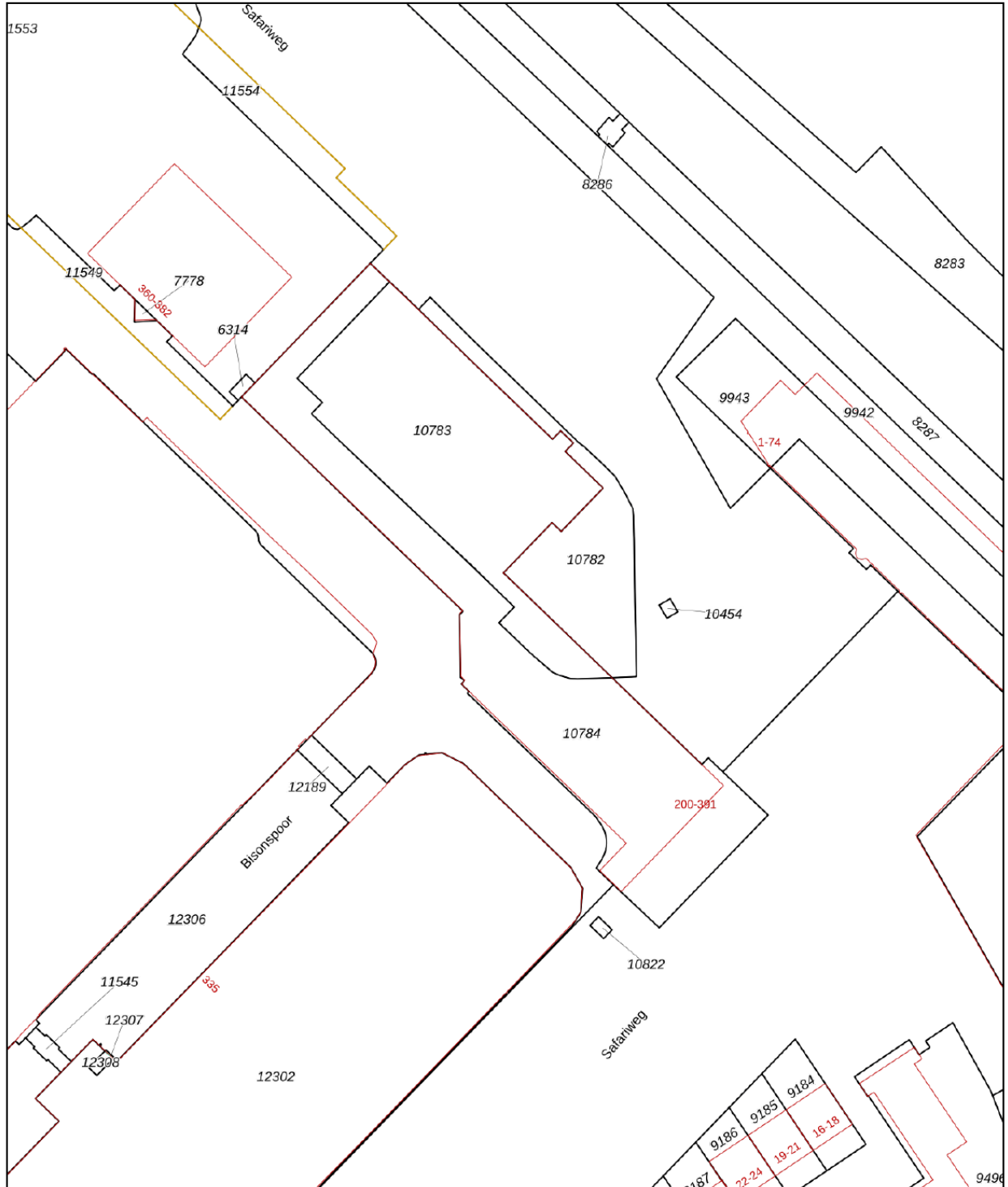



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Maarsssen Sectie B Perceel 10784</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking		X	
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc-vloer incl elektrische vloerverwarmingsmatten	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- wastafelmeubel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating		X	
Beplanting		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 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.

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

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
www.eraritter.nl

