

REIGERSKAMP 565

3607 JH, MAARSSSEN

€ 325.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

Bent u op zoek naar een INSTAPKLAAR 2-KAMERAPPARTEMENT? Zoek dan niet verder!

Het appartement is voorzien van een lichte woonkamer met stijlvolle open keuken en een heerlijk balkon op het westen. Daarnaast zijn er een luxe badkamer en een ruime slaapkamer aanwezig. Op de begane grond bevindt zich bovendien een praktische berging voor extra opslag.



Soort woning

Galerijflat

Energie label

C

Bouwjaar

1980

Woonoppervlakte

61 m²

Inhoud

202 m³



OMSCHRIJVING

Ligging:

Het appartement is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Reigerskamp. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen, zoals diverse scholen, de tennisvereniging en het park. Het park strekt zich uit langs de verschillende wijken van Maarssen en biedt volop mogelijkheden voor wandelen, sporten of ontspannen in de buitenlucht. Voor een uitgebreid winkelaanbod is winkelcentrum Bisonspoor eenvoudig bereikbaar, zowel per fiets als met de auto.

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 appartementencomplex:

De entree van het appartementencomplex is voorzien van een bellentableau, de brievenbussen, een trappenhuis én een lift, waarmee het appartement gemakkelijk bereikbaar is.

Entree appartement:

De entree van het appartement is gelegen op de 1e verdieping.

Hal:

De ruime hal biedt toegang tot de woonkamer, de slaapkamer en de badkamer. De hal is voorzien van de meterkast en een ingebouwde voorraadkast.

Woonkamer:

De woonkamer is voorzien van een strak gestuukte wanden en een houten wandpaneel, wat zorgt voor een verzorgde en moderne uitstraling. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het balkon die tevens is uitgerust met een hordeur.

Keuken:

De woning beschikt over een open keuken, vernieuwd in 2023, uitgevoerd met kunststof werkbladen met houtlook. De keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige Whirlpool-apparatuur, waaronder een koevriescombinatie, een magnetron, een oven, een inductiekookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasmachine en een enkele spoelbak met uittrekbare kraan. De keuken biedt daarnaast veel bergruimte en is voorzien van LED-inbouwverlichting boven de inductieplaat, wat het geheel zowel functioneel als stijlvol maakt.

OMSCHRIJVING

Balkon:

Het balkon is gunstig gelegen op het westen, waardoor u hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Het kunstgras en het privacy scherm geven het geheel een verzorgde en beschutte uitstraling. Daarnaast is het balkon voorzien van een zonnescherm. Vanaf het balkon heeft u vrij uitzicht over het water en de omliggende woningen – een rustige en aangename plek om buiten te verblijven.

Slaapkamer:

De master slaapkamer is gelegen aan de voorzijde is voorzien van gestuukte en geschilderde wanden, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Voor optimaal comfort zijn er rolgordijnen en verduisterende rolluiken (2024, elektrisch bedienbaar met een afstandsbediening).

Badkamer:

De luxe badkamer, vernieuwd in 2017, is voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche, een wastafel met bijbehorend meubel, en een zwevend toilet. De spiegelkast en een designradiator maken de ruimte compleet. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden.

Berging:

Op de begane grond bevindt zich een separate berging, praktisch voor extra opslag of het stallen van een fiets.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Instapklaar 2-kamerappartement
- Keuken vernieuwd in 2023
- De badkamer is vernieuwd in +/-2017
- Slaapkamer voorzien van elektrische rolluiken (op zonne-energie)
- Balkon met vrij uitzicht gelegen op westen
- Schilderwerk binnen: 2023
- Schilderwerk buiten: voorzijde in 2023 en de achterzijde in 2021
- Verwarming en warm water: blokverwarming
- Dubbele beglazing (HR++)
- Energielabel: C
- Mechanische ventilatie
- Elektra: 12 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Meterkast vervangen in 2023
- Glasvezel
- Servicekosten incl. stookkosten: ca. € 455,- p.m., servicekosten € 275,- p.m. en een voorschot stookkosten van € 180,- p.m. (het voorschot voor de stookkosten kan door de bewoner naar eigen verbruik worden aangepast)
- Actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren
- Deze woning wordt aangeboden met ERA Garantie

Verkoper vertelt:

Hoewel we hier pas drie jaar met veel plezier hebben gewoond, hebben we de volgende stap gezet en samen een grotere woning gekocht. Het is een rustige en fijne omgeving waar we ons meteen thuis voelden.

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)









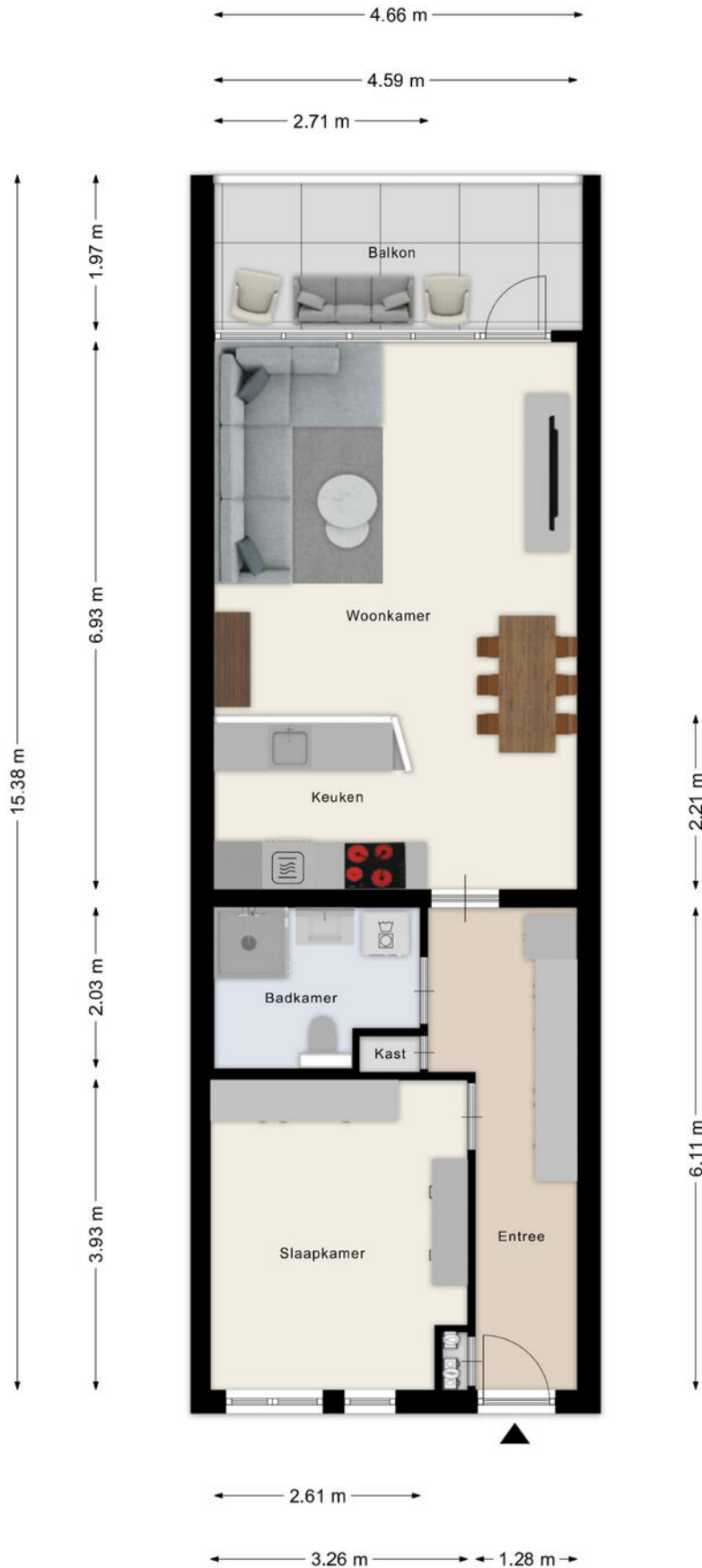




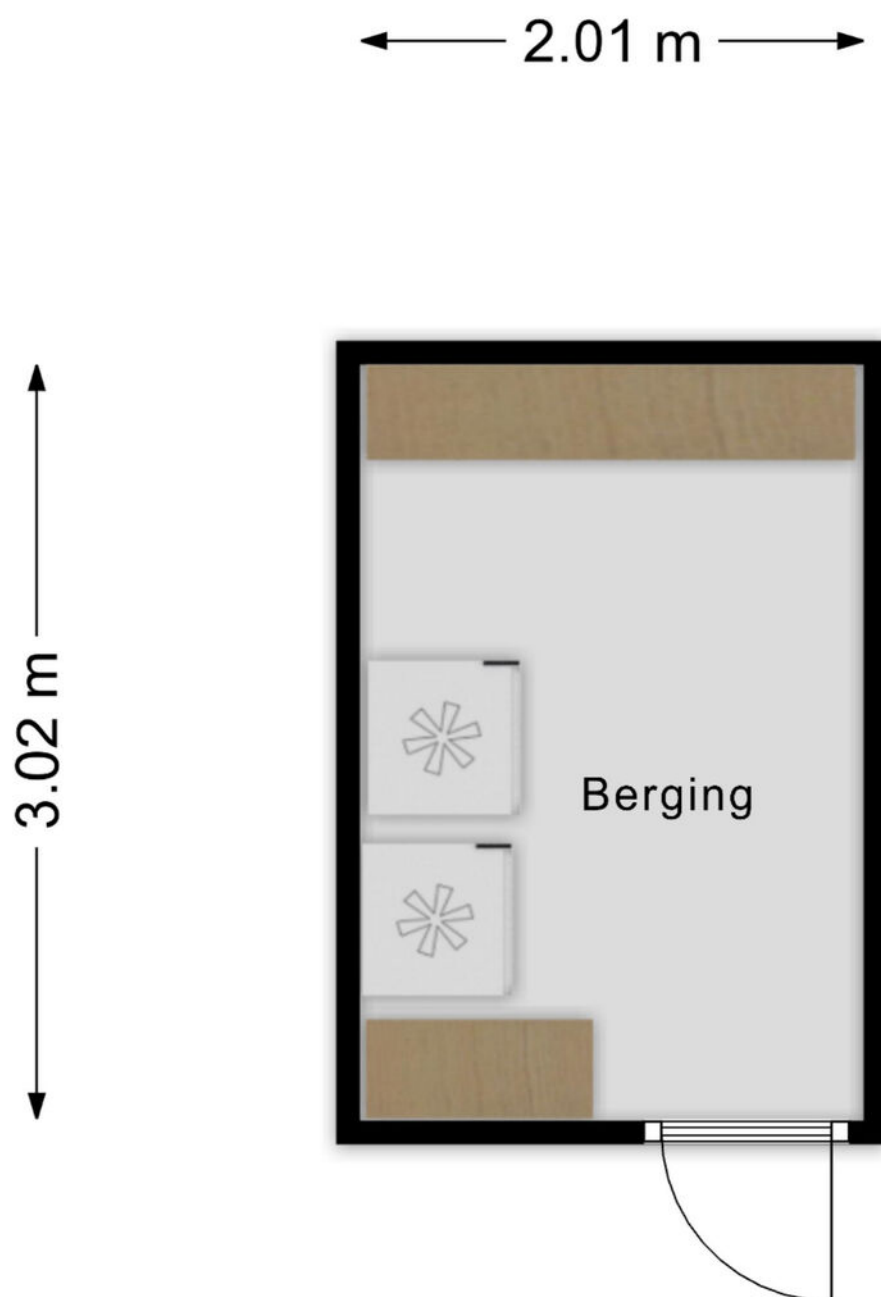




PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



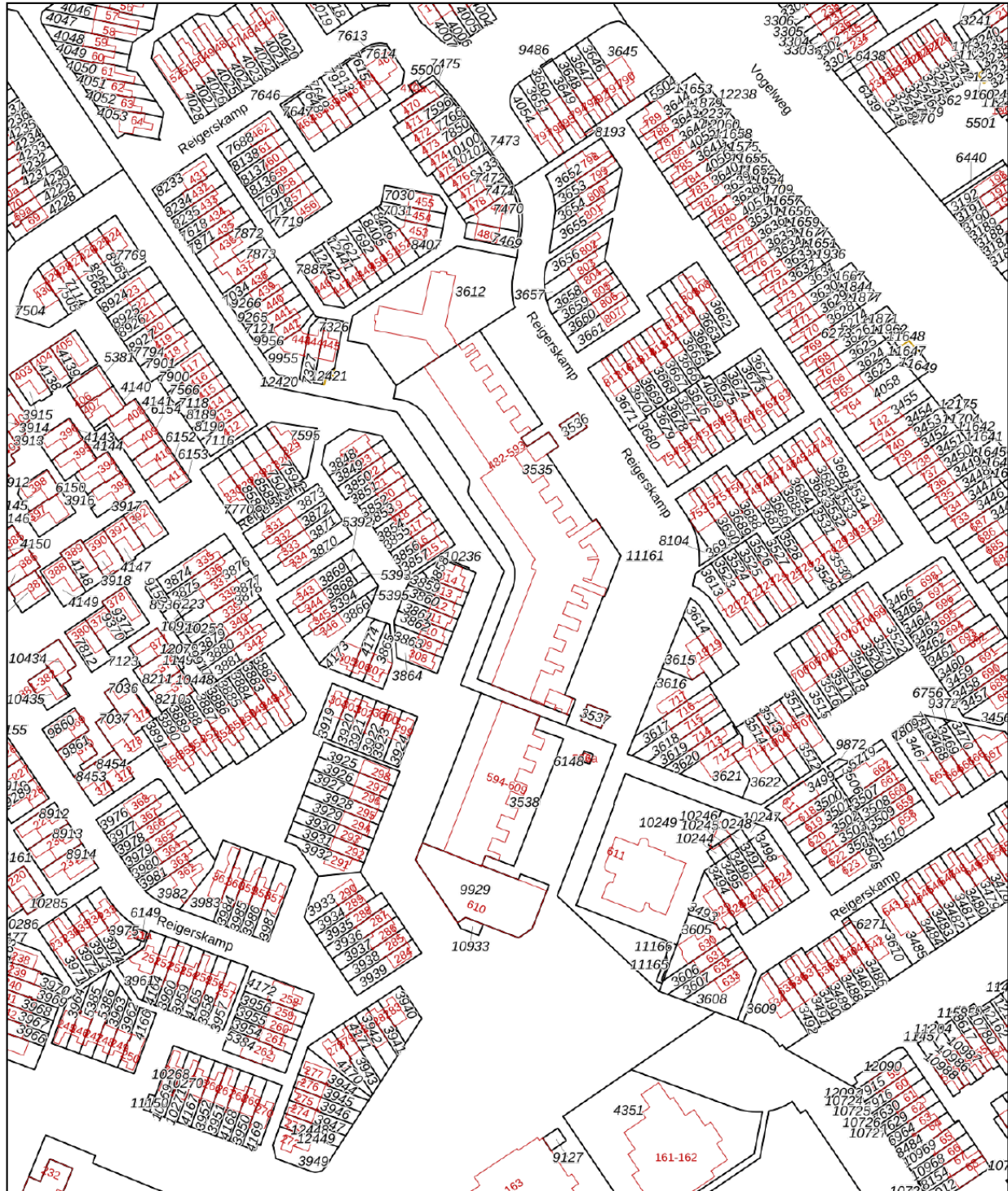
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Maarsssen

Sectie B

Perceel 3538



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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle interieur		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Led-inbouwverlichting boven inductieplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- houten badkamerkast		X	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Tuin - Inrichting			
Kunstgras	X		
Tuin - Bebouwing			
Stellingen (3) in de berging op de begane grond	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.

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

