

BREDEROSTRAAT 18

3601 SM, MAARSSSEN

€ 590.000 k.k.



TE KOOOP



OVER DE WONING

Dit FANTASTISCHE 3-KAMER APPARTMENT, van maar liefst ca. 104 m² is gelegen op de 1e verdieping van het appartementencomplex "Het Catshuis" in het prachtige Maarsse-dorp. Het appartement beschikt over een riante woonkamer met open keuken, een balkon, twee slaapkamers, een nette badkamer en een inpandige berging.

Daarnaast is het gehele appartement voorzien van HR++ beglazing en heeft energielabel A+!
Een fijn en compleet appartement op een aantrekkelijke locatie in het dorp.



Soort woning

Portiekflat

Energielabel

A+

Bouwjaar

2001

Woonoppervlakte

104 m²

Inhoud

345 m³



OMSCHRIJVING

Ligging:

Het appartement ligt op loopafstand van de dorpskern van Maarssen-dorp, waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse boodschappen. Ook zijn er diverse horecagelegenheden aanwezig voor een hapje eten en kunt heerlijk wandelen langs de rivier De Vecht. Nabij het complex bevindt zich ook het woonzorgcentrum Maria Dommer.

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

Via de gemeenschappelijke begane grond komt u bij de voordeur van het appartement. De centrale entree is voorzien van een bellentableau en brievenbussen. Tevens ook voorzien van een trappenhuis, lift en geeft toegang tot de inpandige bergingen en het afgesloten parkeerterrein.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de 2 slaapkamers, de badkamer, de inpandige berging en een toilet met fonteintje. De hal is voorzien van een video-intercom en de meterkast.

Woonkamer:

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van het complex en beschikt over een open keuken en meerdere raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een aangename leefruimte. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon.

Keuken:

De open keuken is praktisch en compleet ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, een inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, een magnetron en een vaatwasser. Daarnaast beschikt de keuken over een dubbele spoelbak met kraan, een handige draaicarrousel voor pannen en veel bergruimte. De warmwatervoorziening verloopt via een boiler. Indien gewenst kan de keuken worden afgesloten met een scheidingswand.

Balkon:

Het balkon is gelegen op het noordoosten en biedt een fijne plek om de dag te beginnen met de ochtendzon. Later op de dag ontstaat er een aangename schaduw, waardoor het balkon ook op warmere momenten een prettige plek blijft om buiten te zitten en te genieten van de rust.

OMSCHRIJVING

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

De (master) slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende mogelijkheden voor het plaatsen van een bed en kastruimte.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de voorzijde en ideaal in gebruik als logeer- of hobbyruimte.

Badkamer:

De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een inloopdouche, een wastafel met planchet en spiegel en een toiletkast. Daarnaast is er een designradiator aanwezig en is de ruimte ingericht met een opstelling voor de wasmachine en droger.

Berging:

De inpandige berging – in het appartement – biedt extra opbergruimte en is voorzien van de opstelling voor de cv-ketel en mechanische ventilatie.

Berging (nr. 18):

De aparte inpandige berging is gelegen in het souterrain van het complex. De berging kan tevens ook gebruikt worden als fietsenberging.

Parkeerplaats:

Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein aan de achterkant van het complex.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Fantastisch 3-kamer appartement van maar liefst 104 m²
- Royale woonkamer met open keuken
- Balkon op het noordoosten
- 2 slaapkamers
- Badkamer
- Inpandige berging
- Eigen parkeerplaats
- Berging in de onderbouw
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Remeha, 2018)
- Volledig voorzien van HR++ beglazing
- Energielabel: A+
- Mechanische ventilatie
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig
- VvE kosten: ca. € 374,= p.m.
- VvE kosten: ca. € 19,38,= p.m. (onderhouds- en serviceabonnement CV en WTW)
- Ligt nabij Maria Dommer met zorgvoorzieningen
- In de koopovereenkomst wordt een 'niet zelf bewoond' clausule opgenomen

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)



















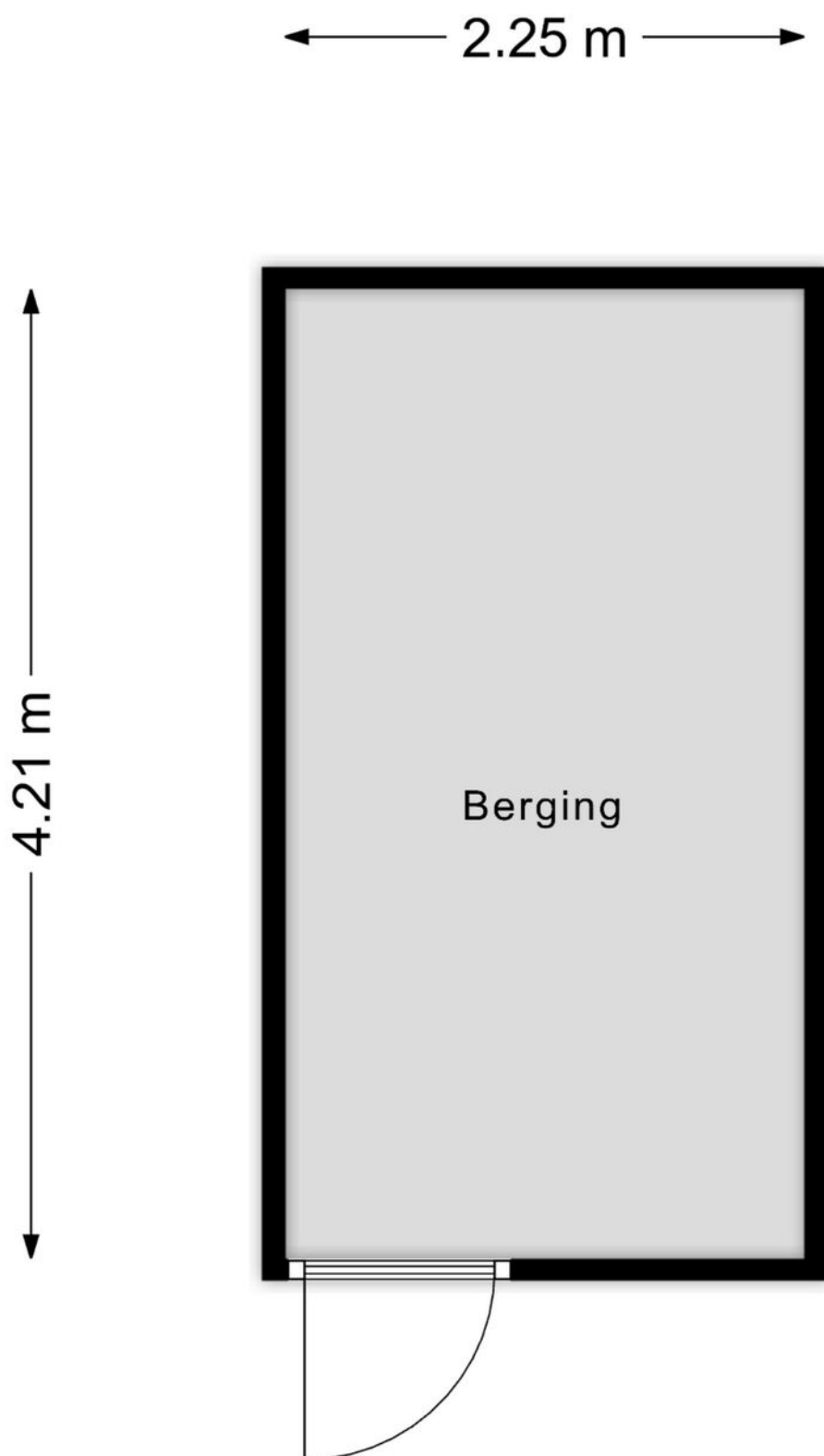




PLATTEGROND

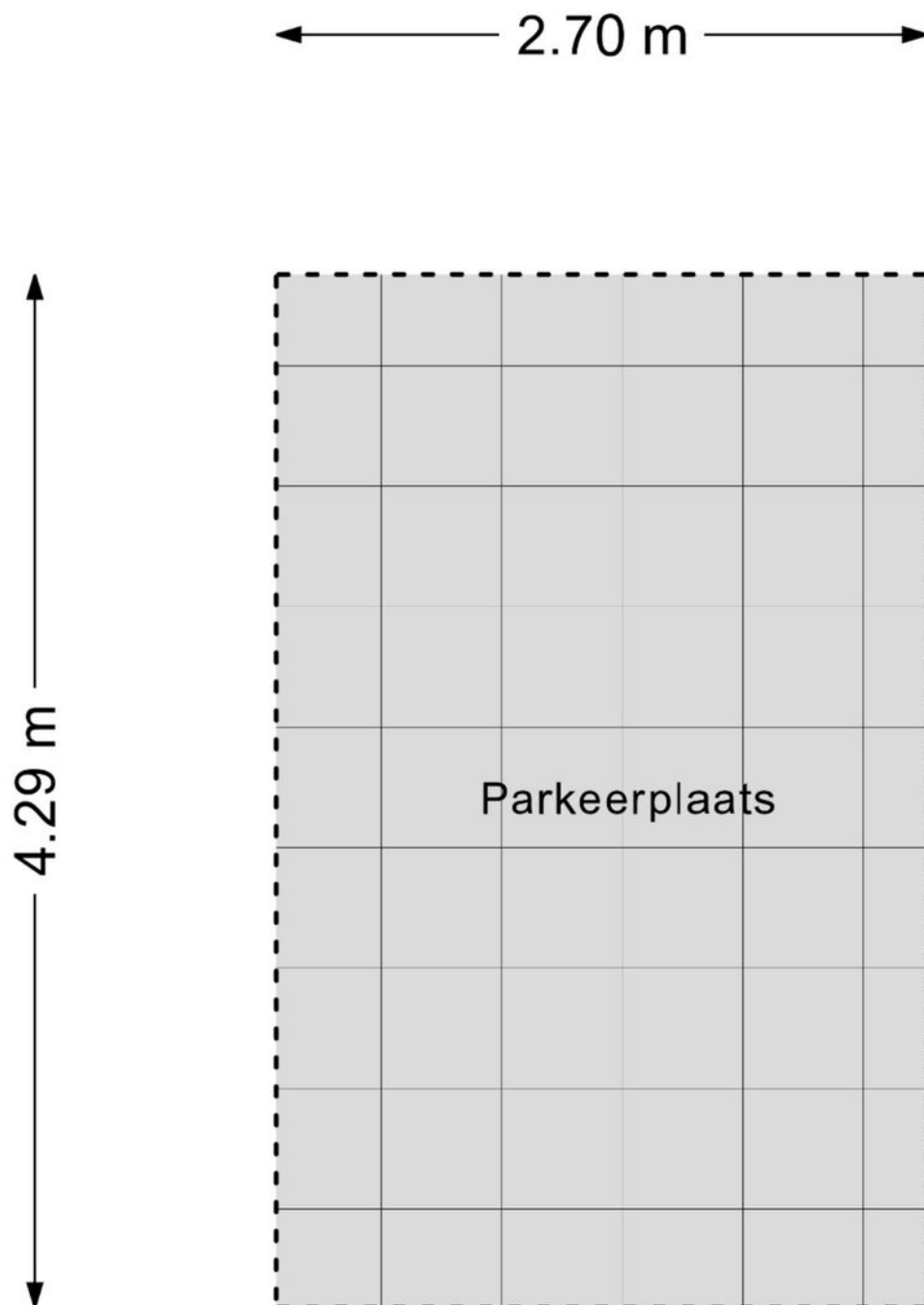


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

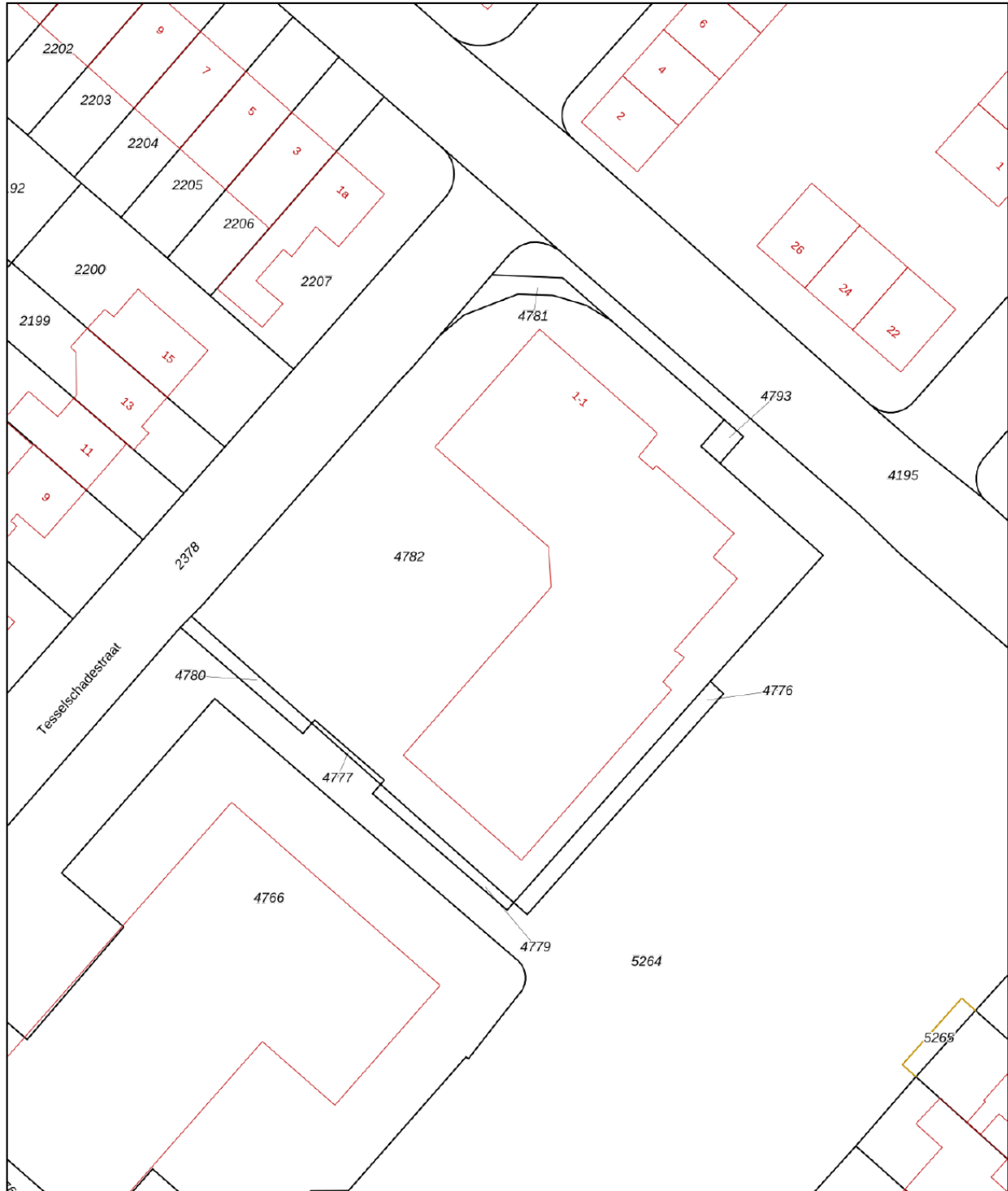
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarsseveen

Sectie A

Perceel 4782

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Hanglamp boven de eettafel		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Jassenrek	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	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		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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
er Ritter.nl

