

REIGERSKAMP 195

3607 HK, MAARSSSEN

€ 550.000 k.k.



TE KOOOP



OVER DE WONING

Stap binnen in deze instapklare PATIOWONING aan de Reigerskamp in Maarssen!

De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, vier comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. De zonnige patio, gelegen op het zuidwesten, maakt het geheel compleet en biedt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen en gevelpanelen, HR+ en HR++ beglazing, 25 zonnepanelen en beschikt over energielabel A!



Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

A

Bouwjaar

1981

Woonoppervlakte

114 m²

Inhoud

460 m³

Perceeloppervlakte

136 m²



OMSCHRIJVING

Ligging:

De woning is gunstig gelegen aan de rand van de wijk Reigerskamp, in een rustige en kindvriendelijke omgeving. Zo treft u om de hoek het "Wijkpark Maarssenbroek", waar u heerlijk kunt wandelen van Boomstede tot aan Zwanenkamp en een bezoek kunt brengen aan de kinderboerderij. Op enkele minuten afstand bevinden zich diverse scholen, speeltuinen en sportverenigingen. Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen kunt u terecht bij de winkelcentra Zwanenkamp en Bisonspoor, waar een gevarieerd aanbod aan winkels en supermarkten aanwezig is.

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:

De woning beschikt over een verzorgde entree aan een rustige weg. De voortuin is ingericht met sierbestrating, bloempotten en een overkappinkje.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, een toilet met fonteintje, de wasruimte en een trapopgang naar de 1e verdieping. De hal is voorzien van de meterkast en een praktische hoek die zich uitstekend leent voor het ophangen van jassen en het opbergen van tassen.

Woonkamer:

De woonkamer vormt een sfeervolle en comfortabele leefruimte. De houtkachel fungeert als een warm en gezellig middelpunt, terwijl de convectorput zorgt voor een aangename en gelijkmatige warmteverdeling. Dankzij de meerdere raampartijen en openslaande deuren naar de patio valt er volop daglicht naar binnen, wat bijdraagt aan de lichte en open uitstraling van de ruimte. De openslaande deuren zijn bovendien voorzien van praktische plissé hordeuren. De massief houten vloer draagt bij aan de warme, verzorgde en tijdloze uitstraling van de woonkamer.

Keuken:

De open keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over een Amerikaanse koelkast met ijsblokjesdispenser, een 6-pits gaskookplaat met afzuigkap, een elektrische oven en een vaatwasser (2023). Daarnaast is er een enkele spoelbak met uittrekbare kraan aanwezig en biedt de keuken veel bergruimte. Het openslaande raam in de keuken is uitgevoerd met een draai-/kiepfunctie en voorzien van een hor, voor extra ventilatie.

OMSCHRIJVING

Patio:

De patio is gunstig gelegen op het zuidwesten en profiteert daardoor van volop zon in de middag en avond. De buitenruimte is verzorgd aangelegd en biedt diverse zitmogelijkheden, waaronder een sfeervol overdekt loungegedeelte met (vuur)tafel. Daarnaast is er een tweede overkapping aanwezig, ideaal voor de opslag van hardhout. Via de achterom is de patio eveneens bereikbaar.

Wasruimte:

De wasruimte is bereikbaar vanuit de hal of garage en voorzien van de wasmachine- en drogeraansluiting.

Berging:

De berging (voormalige garage) is toegankelijk via de wasruimte en de patio. De ruimte is voorzien van verwarming, water en elektra en beschikt bovendien over een praktische vliering, wat zorgt voor extra bergruimte. De kanteldeur is aan de binnenzijde afgetimmerd. De oorspronkelijke deur en geleiders zijn nog aanwezig, waardoor het met enige aanpassingen mogelijk is de kanteldeur weer in gebruik te nemen.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de bergvliering. Tevens bevindt zich hier de kast met de cv-ketel.

Slaapkamers:

De openslaande ramen op deze verdieping zijn uitgevoerd met een draai-/kiepfunctie en voorzien van horren.

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en op dit moment in gebruik als werkkruimte.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en op dit moment in gebruik als kinderkamer.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamers is eveneens gelegen aan de achterzijde en op dit moment in gebruik als kledingkamer.

Slaapkamer 4:

De (master)slaapkamers is eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van een Velux dakraam.

Badkamer:

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche en een ligbad met douchefunctie. Daarnaast beschikt de ruimte over een wastafel met spiegel en handige bergplanken voor handdoeken en toiletartikelen. De badkamer is verder voorzien van een Velux dakraam.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Instapklare patiowoning
- Lichte woonkamer met open keuken
- Houtkachel
- 4 slaapkamers
- Moderne badkamer
- Bergzolder
- Zonnige patio op het zuidwesten
- Patio vernieuwd in 2023
- Kunststof kozijnen en gevelpanelen
- De openslaande ramen op de bovenverdieping en in de keuken zijn uitgevoerd met een draai-/kiepfunctie en zijn alle voorzien van een hor
- HR+ en HR++ beglazing
- Dakpannen vervangen (2022)
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Nevit, 2012)
- Energielabel: A
- 25 zonnepanelen (achter geplaatst in 2016, voor geplaatst in 2023)
- Mechanische ventilatie
- Elektra: meerdere groepen en aardlek zijn aanwezig
- Glasvezel

Verkoper vertelt:

We nemen met pijn in ons hart afscheid van deze woning, waar we altijd met veel plezier hebben gewoond. Een fijne, rustige buurt met prettig en goed contact met de burens maakt dit tot een heel prettige plek om te wonen. Door de opzet en bouw van de woning is er geen sprake van inkijk en ervaart u bovendien geen geluidsoverlast van de burens. Voor ons is het tijd voor een nieuw avontuur: we verhuizen naar Spanje om daar een nieuw hoofdstuk te beginnen.

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)





















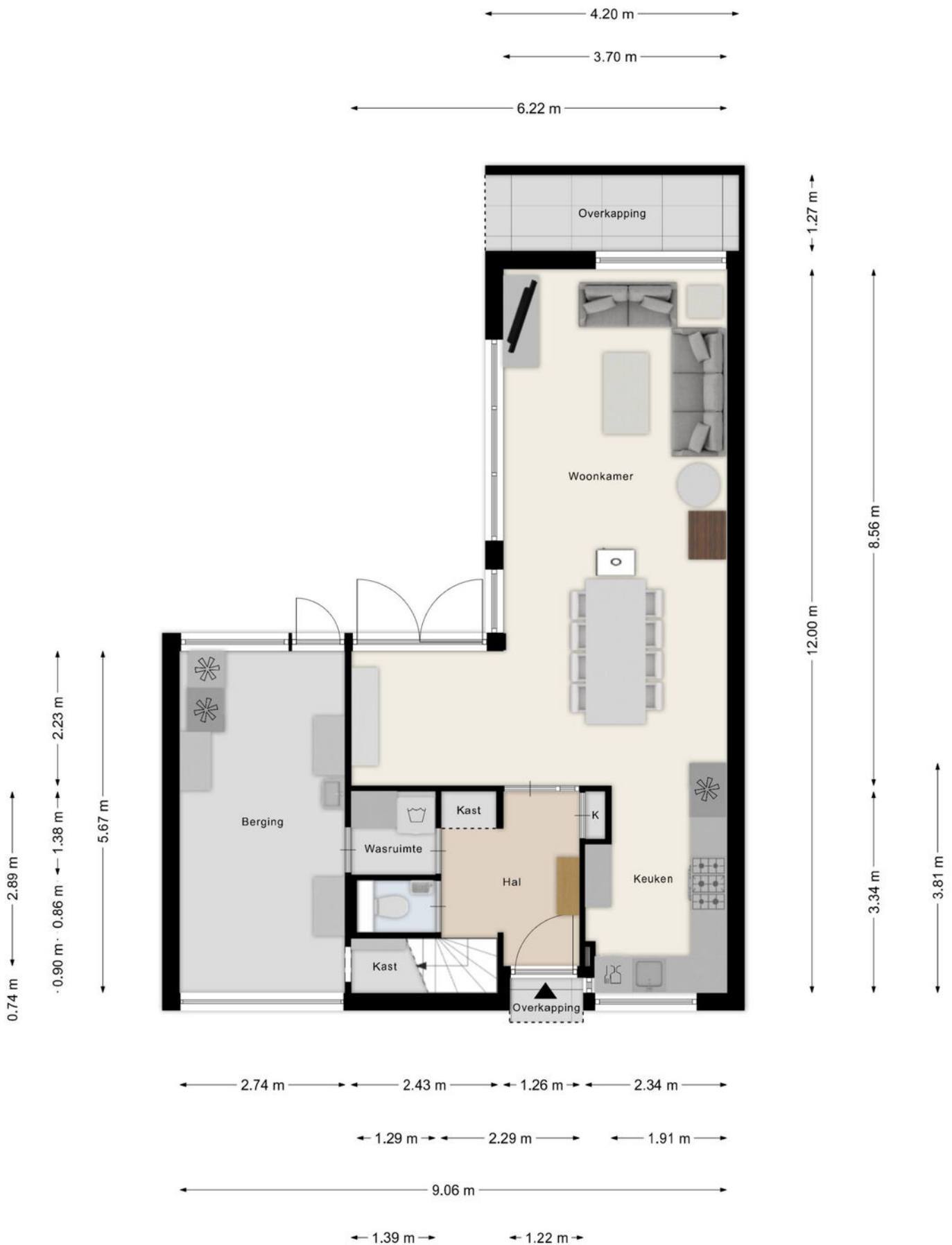








PLATTEGROND

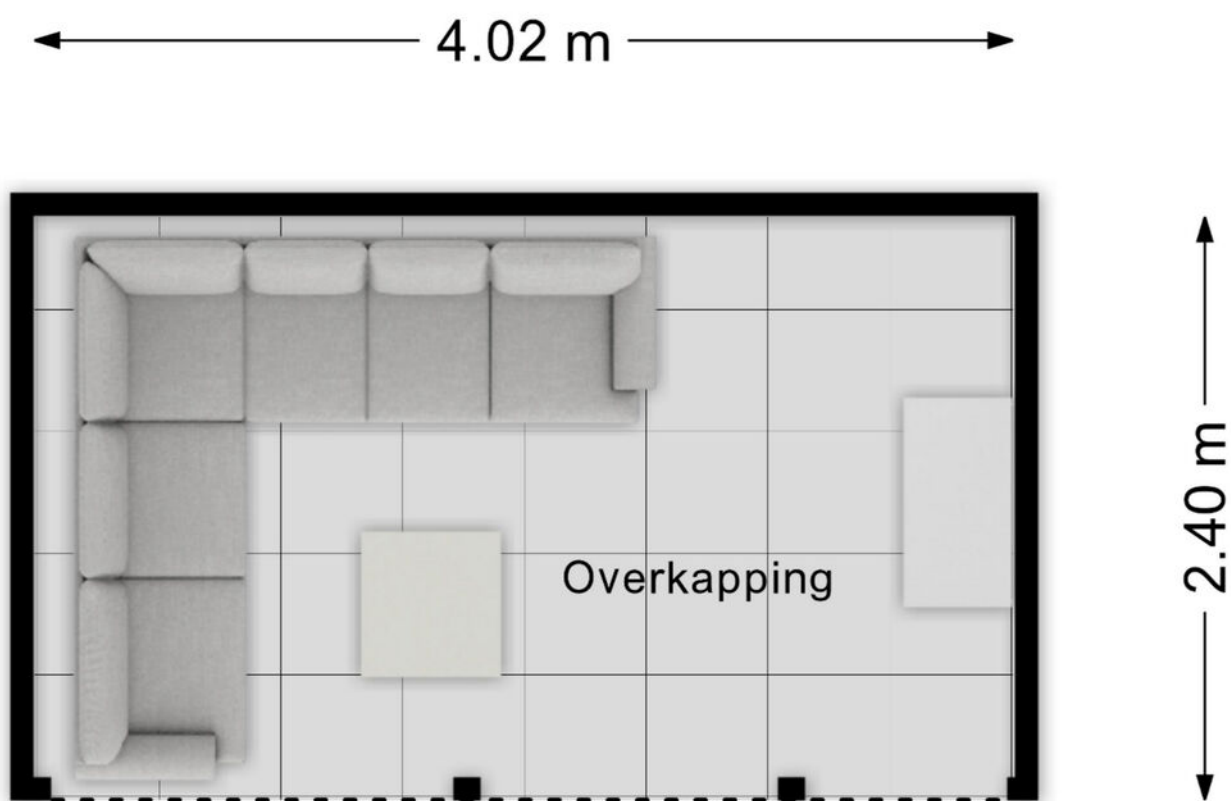


PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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
- Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarsssen
 Sectie B
 Perceel 4136



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast + commode hoofdslaapkamer, kastenwand kleine slaapkamer, bureau + burokastjes voorste slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-Vriescombinatie in garage + losse vriezer in garage		X	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders (Klok)thermostaat	X	X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
3 x camera achterkant huis		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in pot in achtertuin + steeg gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Lounge zit gedeelte + zitkussen + (vuur)tafel	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
www.eraritter.nl

