

BINNENKIJKEN



**BURGEMEESTER DOLMANSLAAN 56
MAARSSSEN**

Vraagprijs € 598.000 k.k.



OVER DE WONING

Bent u op zoek naar een RIANT APPARTEMENT MET VRIJ UITZICHT? Dan biedt dit appartement precies wat u zoekt. Met een woonoppervlakte van ca. 113 m² en een weids uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal combineert het comfort met een heerlijk gevoel van ruimte.

Het appartement beschikt over een royale woonkamer met open keuken, twee ruime slaapkamers, een verzorgde badkamer, een inbandige berging en een heerlijk zonnige loggia op het zuidwesten. In de onderbouw vindt u bovendien een tweede berging én een eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage, wat het woongemak verder vergroot. Het appartement is tevens voorzien van energielabel A+!

Ziet u zichzelf hier al helemaal wonen? Wacht dan niet langer en plan een bezichtiging met ons in.

Soort woning	portiekflat
Bouwtype	appartement
Status	beschikbaar
Bouwjaar	2008
Energielabel	A+
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Woonoppervlakte	113 m ²
Inhoud	372 m ³
Totaal aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Loggia	zuidwest





OMSCHRIJVING

Ligging:

Het appartement is gelegen aan de rand van Maarssendorp, in de gewilde wijk Hogebrug, waar alle voorzieningen binnen enkele minuten fietsen bereikbaar zijn. In het centrum van Maarssendorp kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen of voor een hapje en een drankje nabij de rivier de Vecht. Voor een uitgebreider winkelaanbod kunt u eenvoudig terecht in winkelcentrum Bisonspoor. Bent u een liefhebber van wandelen? Dan geniet u volop van de mooie groene routes langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

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:

Het appartementencomplex beschikt over een verzorgde entree met bellentableau en brievenbussen. Vanuit hier heeft u via het trappenhuis of de lift toegang tot de bovengelegen verdiepingen en de onderbouw, inclusief de afgesloten parkeergarage.

Entree appartement:

De entree van het appartement is gelegen op de 3e verdieping. Deze biedt toegang tot de woonkamer, de 2 slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de berging. De entree is voorzien van de meterkast.

Woonkamer:

De royale woonkamer met open keuken is bijzonder licht dankzij de meerdere grote raampartijen. Het raam aan de zuidwestkant en de aangrenzende loggia zijn beide voorzien van elektrische screens, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van aangenaam zonlicht, frisse lucht en een prachtig vrij uitzicht over de omgeving.

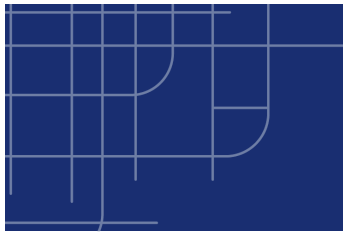
Keuken:

De L-vormige keuken is stijlvol afgewerkt met een composieten aanrechtblad en biedt volop praktische bergruimte. De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, een gasfornuis met dubbele oven en afzuigkap, een magnetron, een vaatwasser en een enkele spoelbak met kraan.

Loggia:

De loggia is gesitueerd op het zuidwesten en biedt een vrij uitzicht. Voor extra comfort is deze voorzien van elektrische screens, en de ramen kunnen aan beide zijden volledig open, waardoor u volop kunt genieten van zonlicht, frisse lucht en het panoramische uitzicht.





Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

De ruime (master)slaapkamer beschikt over meerdere raampartijen, waardoor er volop daglicht binnenvalt. Dankzij de slimme indeling biedt de kamer voldoende plek voor een royaal bed, (kleding)kasten en eventuele werk- of zitruimte.

Slaapkamer 2:

De 2e comfortabele slaapkamer is voorzien van een dubbele raampartij en biedt voldoende ruimte om naar wens in te richten, bijvoorbeeld als werk-, logeer- of kledingkamer.

Badkamer:

De badkamer is verzorgd en modern afgewerkt, voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafel met bijpassend wastafelmeubel en een zwevend toilet. Een designradiator maakt de ruimte compleet en zorgt voor extra comfort en een stijlvolle uitstraling.

Berging (appartement):

De inpandige berging is voorzien van de wasmachine- en drogeraansluiting en biedt daarnaast plaats aan de cv-installatie en de mechanische ventilatie.

Berging (onderbouw):

De 2e berging, gelegen in de onderbouw, biedt een ideale plek voor het stallen van fietsen en extra opslagruimte.

Parkeerplaats:

De parkeerplaats (nr. 11) bevindt zich in de afgesloten parkeergarage, veilig achter een hekwerk en gemakkelijk bereikbaar vanaf de Burgemeester Dolmanslaan.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Vrij uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal
- Riant appartement
- Royale woonkamer met open keuken
- 2 ruime slaapkamers
- Verzorgde badkamer
- Loggia op het zuidwesten
- 2 bergingen; waarvan 1 inpandig en 1 in de onderbouw
- Eigen parkeerplaats (nr. 11) in afgesloten parkeergarage
- Verwarming en warm water: cv-ketel. (Nefit, 2023)
- Energielabel: A+
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Mechanische ventilatie
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig
- VvE kosten: ca. € 228,= p.m.

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)







LICHTE
WOONKAMER

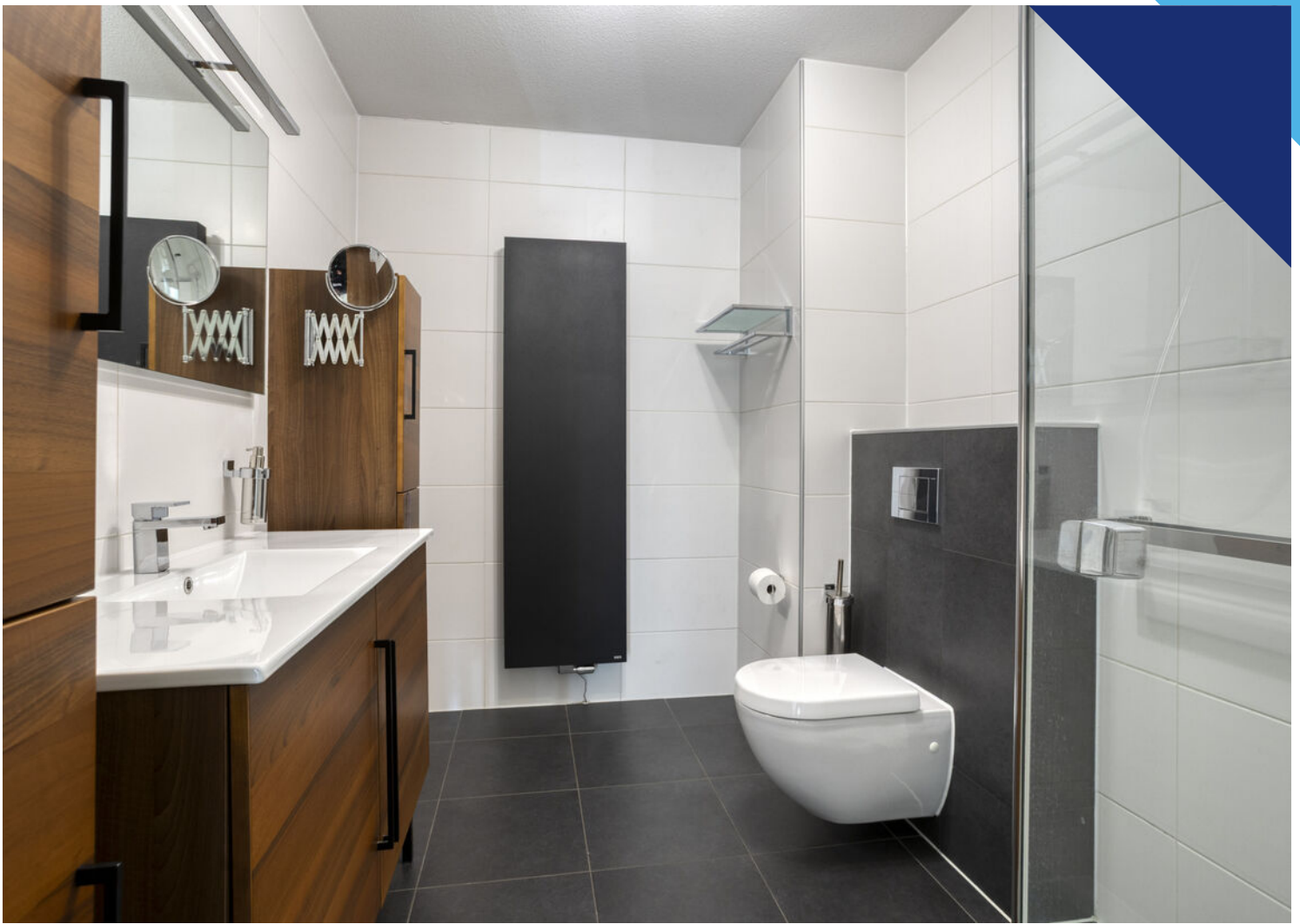






LOGGIA MET
VRIJ UITZICHT





BADEN & SLAPEN











AFGESLOTEN PARKEER- GARAGE



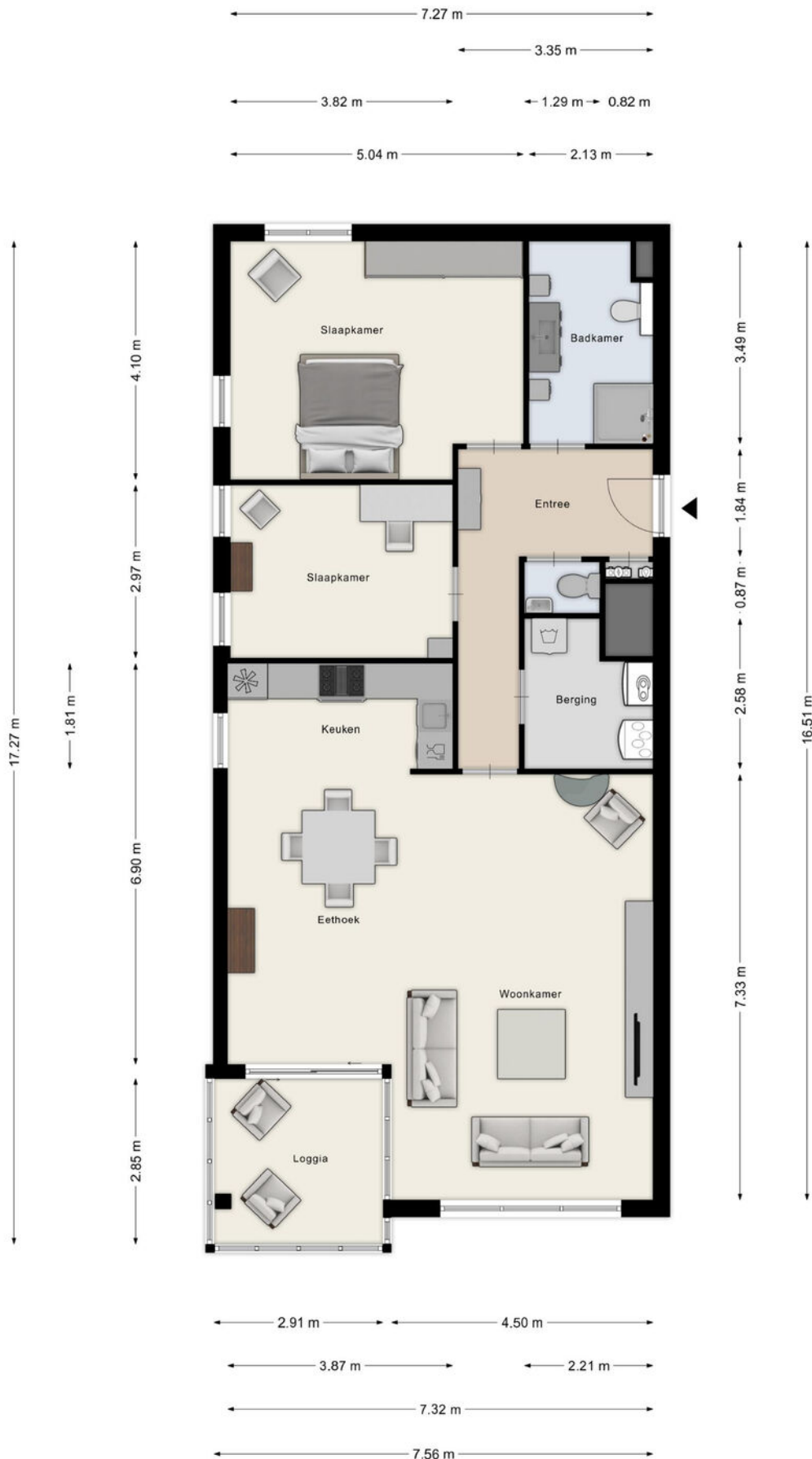


IN DE BUURT

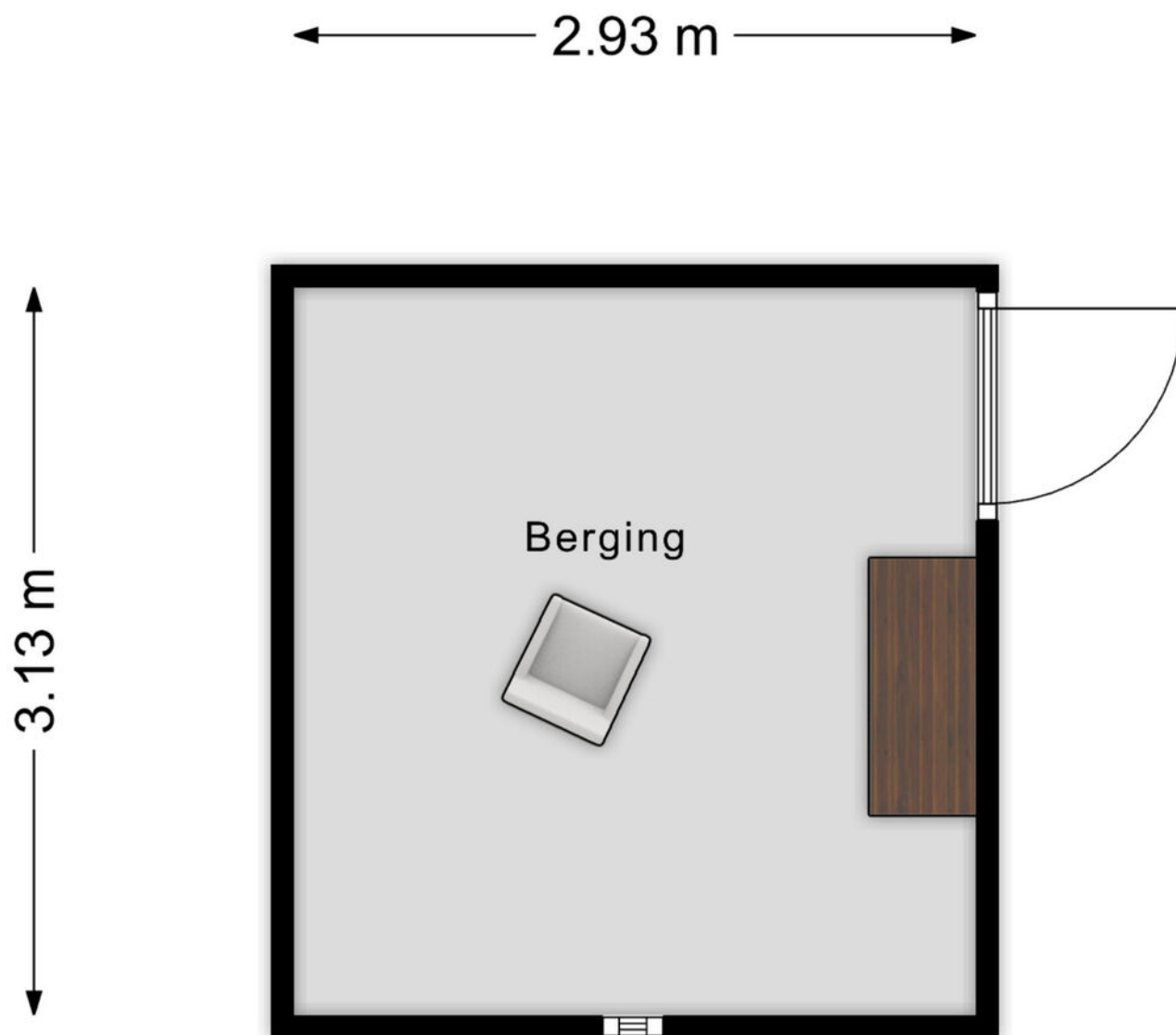




PLATTEGROND



PLATTEGROND

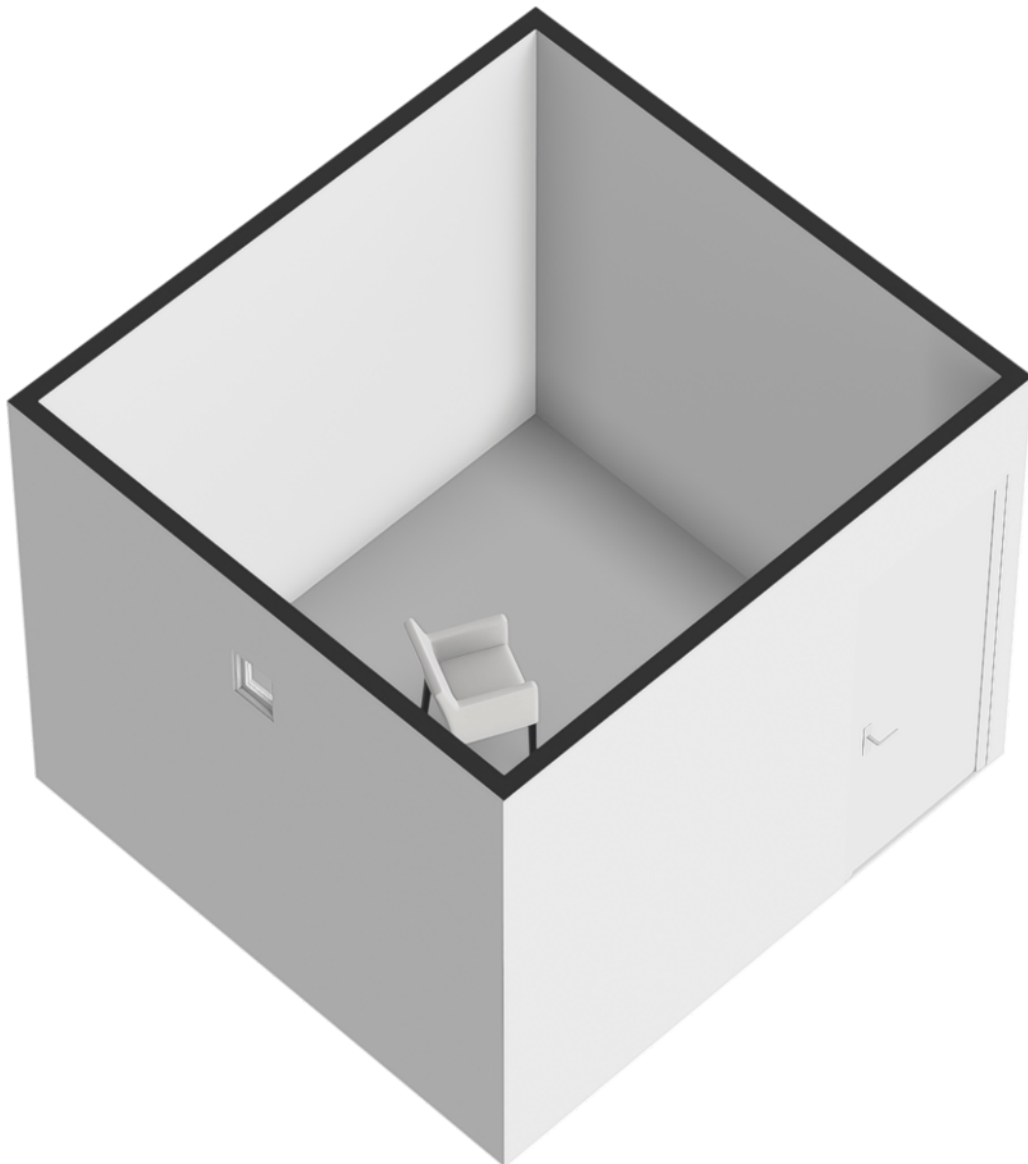


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



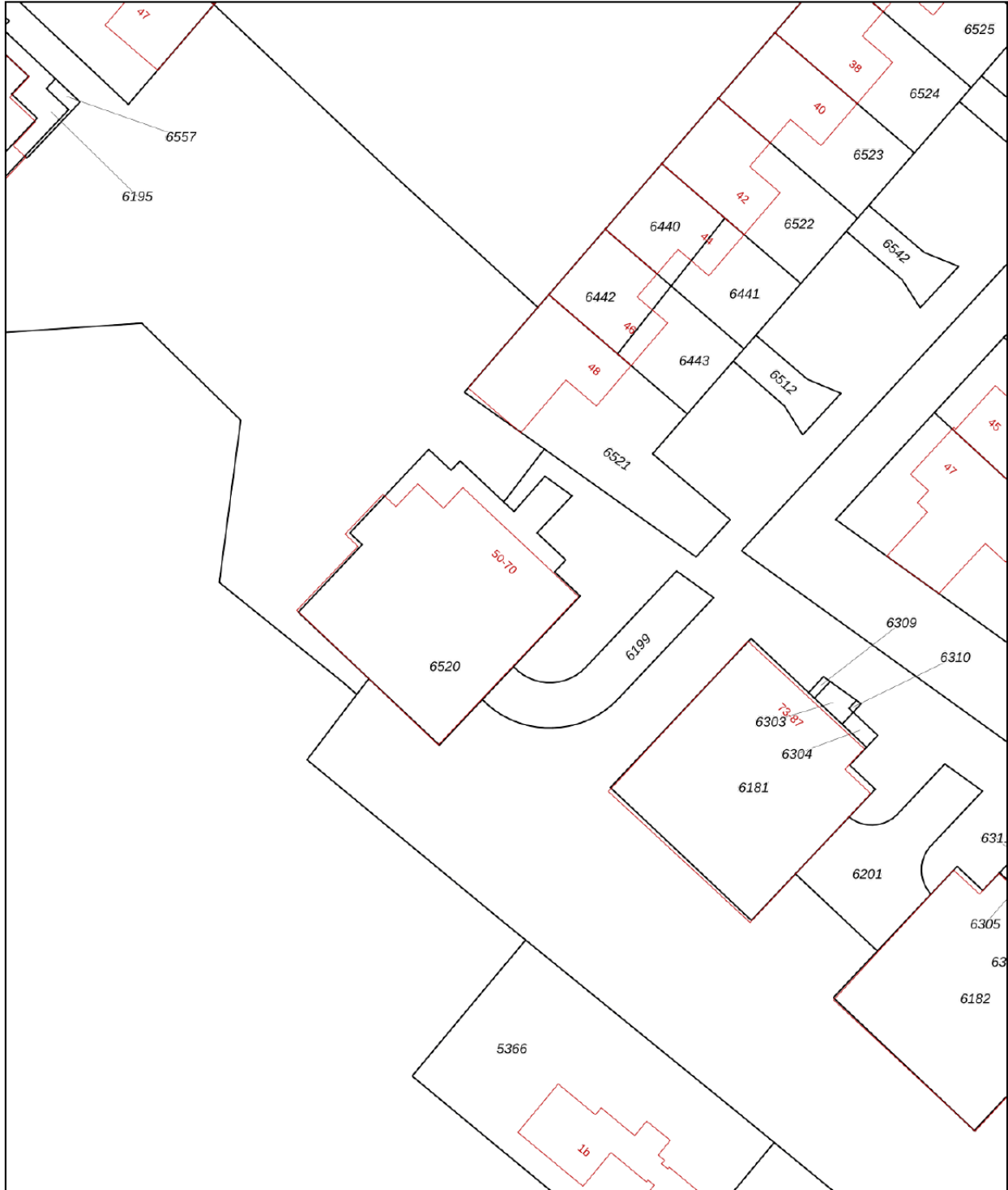
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg dolmanslaan 56



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maarssen	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6199	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025
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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Infrarood verwarming plafond balkon	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

OVER ONS

ERA Ritter Makelaardij – Sterk door Service!

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. Daarnaast zijn wij aangesloten bij de branchevereniging NVM en is Erwin hier actief als bestuurslid voor deze regio.

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een 9,1

En daar zijn we trots op! Enkele citaten uit onze klantbeoordelingen:

'Deskundig, meedenkend en vriendelijk team'

'Goede prijsinschatting die leidde tot een snelle verkoop'

'Heel betrokken en actief!'



OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

ERA. STERK DOOR SERVICE



Een nieuwe woning?

Schakel een ERA-makelaar in!

- no cure no pay
- een groot lokaal en (inter)nationaal netwerk van kwaliteitsmakelaars

ERA-makelaars in de regio Utrecht



Aarendonk ERA Makelaardij, IJsselstein
Aspekt ERA Makelaars, Nieuwegein
Aspekt ERA Makelaars, Utrecht
ERA De Bree Makelaars, Utrecht
ERA Makelaardij EXTRA, De Bilt
ERA Makelaardij EXTRA, Zeist
Jacobi ERA Makelaardij, Montfoort
De Koning makelaars, De Meern
De Koning makelaars, Houten
De Koning makelaars, Woerden
ERA Master Makelaars, Leerdam
ERA Ritter Makelaardij, Maarssen
Snel ERA makelaars, Leusden
Sträter ERA Makelaardij, Soest
ERA Makelaardij Utrecht



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 hypotheek, 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
tel: 0346-585030
mail: ritter@era.nl