

PIET HEINSTRAAT 132

3601 TB, MAARSSSEN

€ 335.000 k.k.



TE KOOPT



OVER DE WONING

Geniet van de rust op de bovenste verdieping (4e) in dit COMFORTABELE 3-KAMERHOEKAPPARTEMENT! Het appartement is voorzien van een lichte woonkamer met open keuken (2023), 2 slaapkamers, een recent vernieuwde badkamer (2025) en een heerlijk zonnig dakterras op het zuidwesten.

Zowel aan de voor- als achterzijde profiteert u van een vrij en weids uitzicht over Maarsse-dorp en de Bethunepolder.



Soort woning

Portiekflat

Energie label

E

Bouwjaar

1963

Woonoppervlakte

54 m²

Inhoud

178 m³



OMSCHRIJVING

Ligging:

Het appartement ligt op een rustige locatie aan de rand van Maarssen-Dorp, grenzend aan de Bethunepolder, waar alleen bestemmingsverkeer komt. U treft op korte afstand het winkelcentrum "Plesmanpromenade" en diverse (basis)scholen.

Ook bent u met enkele minuten fietsen in het hart van Maarssen-Dorp, waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen, kunt genieten van een hapje en drankje bij één van de restaurants of een wandeling kunt maken langs de rivier de Vecht. Ook de Loosdrechtse Plassen bevinden zich op fietsafstand.

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:

Entree appartementencomplex:

De entree van het appartementencomplex is gelegen aan de Piet Heinstraat. De entree is voorzien van een bellentableau en de brievenbussen. Deze entree biedt toegang tot de bergingen op de begane grond en een trapopgang naar de bovengelegen verdiepingen.

Entree appartement:

De entree van het appartement is gelegen op de 4e verdieping.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de 2 slaapkamers, de badkamer en het dakterras. De hal is voorzien van de cv-ketel en meterkast, die netjes zijn weggewerkt in een kast met schuifdeuren.

Woonkamer:

De lichte woonkamer beschikt over openslaande deuren naar het dakterras aan de voorzijde en een riante raampartij aan de achterzijde, aangevuld met een zijraam met draaikiepfunctie voor extra daglicht en frisse lucht.

Keuken:

De open keuken is in 2023 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over een koel-/vriescombinatie (ter overname), een 4-pits gaskookplaat met recirculatie-afzuigkap, combi-oven en vaatwasmachine. Daarnaast is er een enkele spoelbak met een kokend waterkraan (Hotto) aanwezig en biedt de keuken veel bergruimte, wat zorgt voor een praktische en complete inrichting.

OMSCHRIJVING

Dakterras:

Het dakterras is gelegen op het zuidwesten en biedt een zonnige en privé buitenruimte. Het is verzorgd aangelegd met een combinatie van tegels en kunstgras en heeft een oppervlakte van ca. 16 m². Er is voldoende ruimte voor een eettafel voor vier personen en extra zitgelegenheid, waardoor u hier ontspannen kunt genieten van het buitenleven.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

De (master)slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en biedt een vrij uitzicht. De kamer is voorzien van een inbouwkast met schuifdeuren en vormt een prettige en rustige slaapkamer.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is momenteel in gebruik als kantoor en is eveneens gelegen aan de achterzijde. De slaapkamer biedt plaats aan de opstelling van de wasmachine en droger.

Badkamer:

De badkamer is in 2025 vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, een toilet en een wastafel.

Berging:

De berging is gelegen op de begane grond en biedt volop praktische bergruimte voor al uw seizoensspullen. Daarnaast is er voldoende plaats voor het stallen van fietsen.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Comfortabel 3-kamerhoekappartement
- Vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde
- Lichte woonkamer
- Keuken vernieuwd in 2023
- Optie om een recirculatie afzuigkap aan te brengen
- Aansluiting voor inductiekookplaat aanwezig
- Zonnig dakterras op het zuidwesten
- 2 slaapkamers
- Badkamer vernieuwd in 2025
- Het aanwezige wasmeubel met wastafel wordt door de huidige bewoners meegenomen. Hiervoor wordt een standaard wastafel teruggeplaatst
- Inpandige berging op de begane grond
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Remeha, 2009)
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel: E
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig
- Mechanische ventilatie
- Servicekosten: ca. € 197,= p.m.
- Glasvezel
- Openbaar parkeren (incl. 2 openbare parkeerplaatsen met laadpaal)
- Deze woning wordt aangeboden met ERA Garantie

Verkoper vertelt:

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)















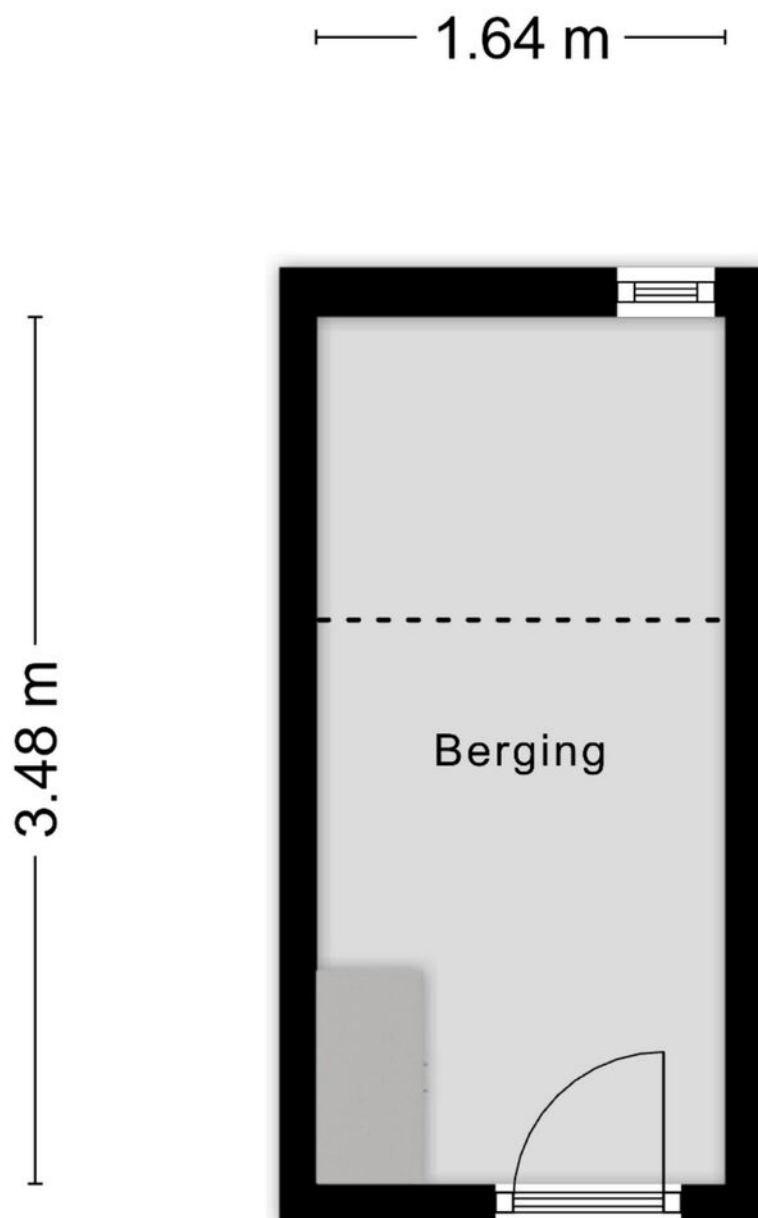


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

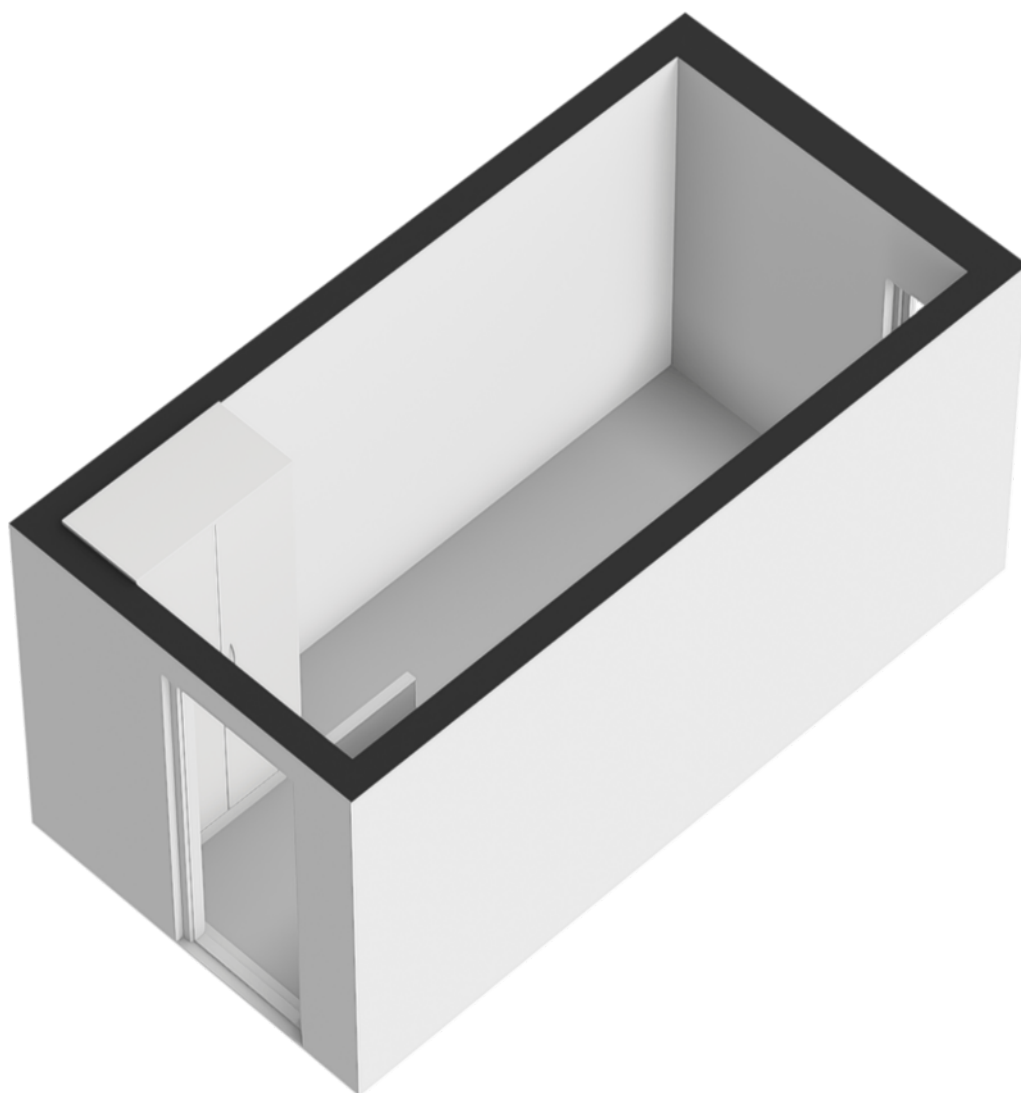


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

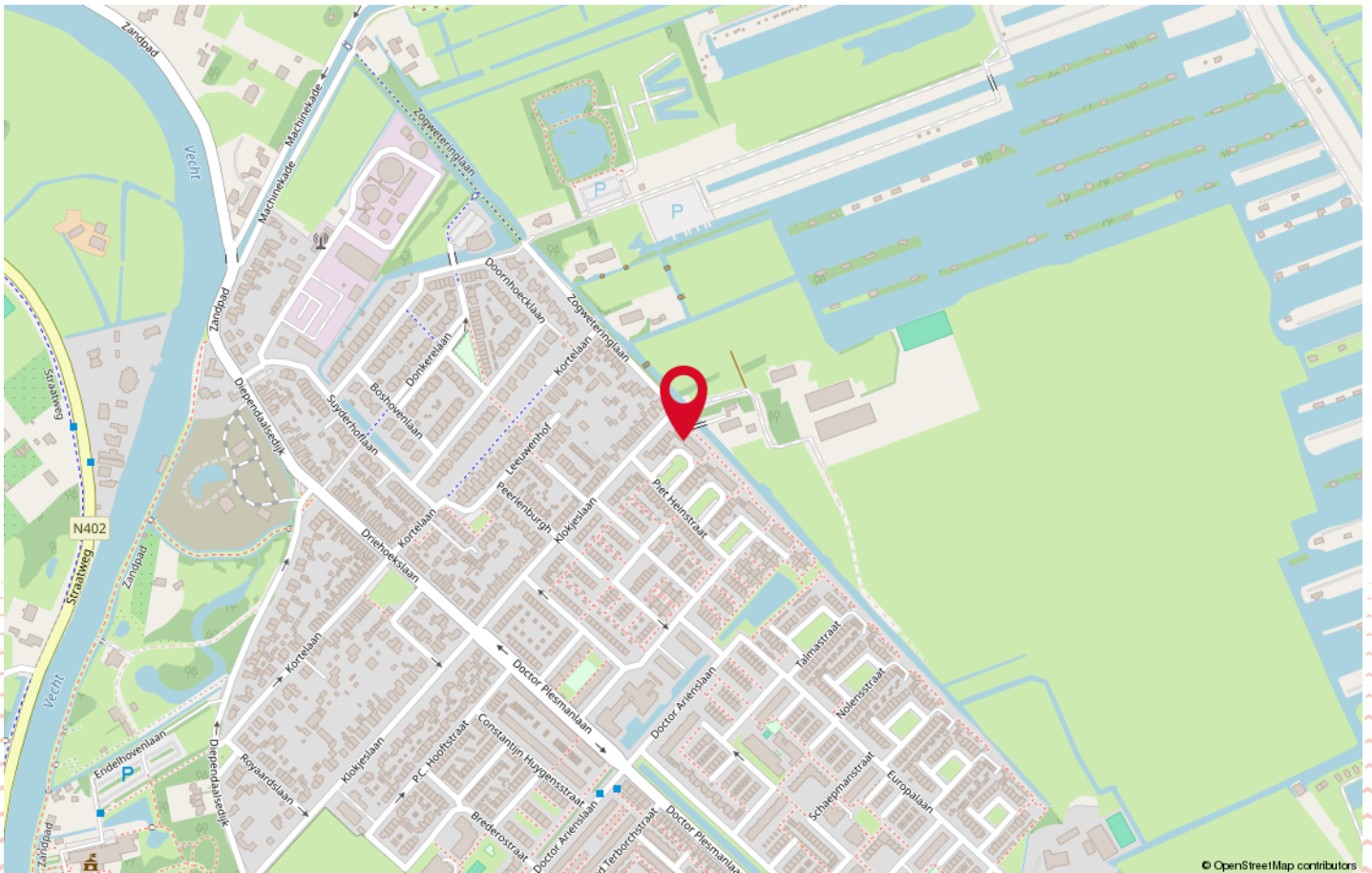
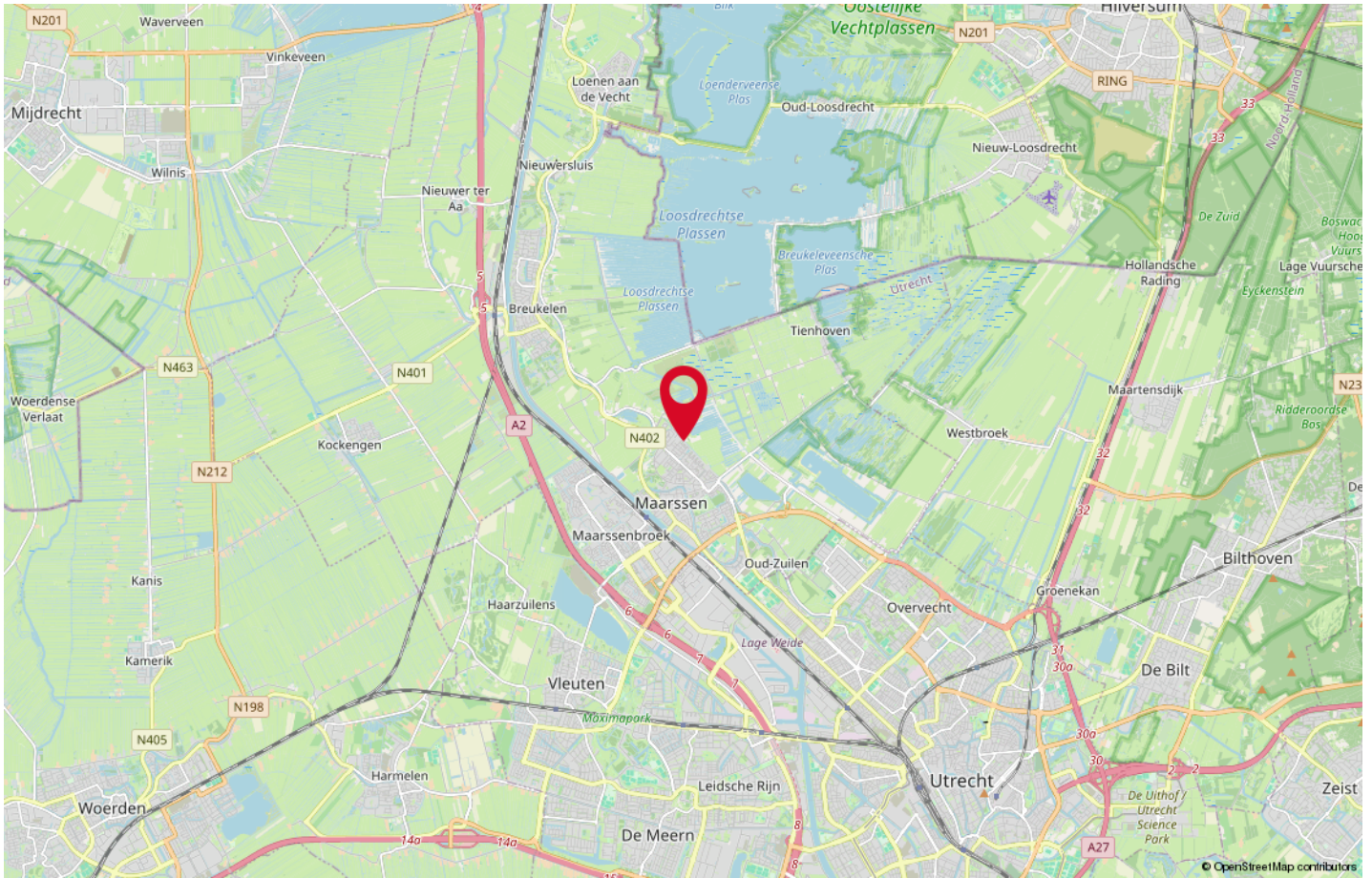
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Maarsseveen	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie A	
— (red line) Bebouwing		Perceel 2563	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel		X	
- wastafelmeubel		X	
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	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

