

BOOMSTEDE 640

3608 BR, MAARSSSEN

€ 550.000 k.k.



TE KOOPT



OVER DE WONING

Ruimte en licht zijn twee belangrijke kenmerken van deze woning. Het betreft een woning aan de rand van de wijk Boomstede, met uitzicht over de tennisbanen en het park. Aan de voorzijde is er een voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de achterzijde beschikt de woning over een balkon, een dakterras en een achtertuin op het zuidwesten, grenzend aan het park.

De woning is verrassend ruim, met een veelzijdige indeling, veel leefruimte en meerdere kamers, en een prettige lichtinval op een groene, vrije locatie.

Kortom: een lichte en comfortabele eengezinswoning op een aantrekkelijke plek in de wijk

Ligging:

De woning ligt aan de rand van Boomstede, direct bij het wijkpark en de eendenkooi Kooilust, met volop wandelmogelijkheden. Op loopafstand bevinden zich diverse speeltuinen en een wijkwinkelcentrum met supermarkt, horeca en gezondheidscentrum. Ook het grote winkelcentrum Bisonspoor, zwembad en scholen liggen in de directe nabijheid en zijn per fiets goed bereikbaar.

Bereikbaarheid:

De centrale ligging zorgt voor uitstekende bereikbaarheid. Amsterdam ligt op circa 25 autominuten en Utrecht op circa 10 minuten. Het NS-station Maarsse van het NS-station Maarsse ligt op ongeveer 10 minuten fietsen en biedt goede verbindingen richting Utrecht en Amsterdam. Bushaltes bevinden zich op korte loopafstand.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

A

Bouwjaar

1975

Woonoppervlakte

148 m²

Inhoud

526 m³

Perceeloppervlakte

140 m²



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree:

De woning valt direct op door de moderne voorgevel met hoogwaardige Keralit gevelbekleding en kunststof kozijnen. Dit geeft de woning een strakke en eigentijdse uitstraling en is bovendien onderhoudsarm.

In 2020 zijn de gevel en kozijnen vernieuwd en is de woning uitgebreid met extra brede raampartijen op de eerste en tweede verdieping, evenals een brede raampartij bij de slaapkamer aan de zijde van het dakterras. Dit zorgt voor veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel in de woning.

Hal:

Entree met hal en meterkast. Vanuit de hal is er toegang tot de gang met trapopgang naar de eerste verdieping. De gang geeft toegang tot twee slaapkamers op deze verdieping en een inpandige berging.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1 (voorzijde)

Slaapkamer aan de voorzijde, tevens geschikt als werk- of kantoorruimte.

Slaapkamer 2 / tuinkamer (achterzijde)

Zeer ruime kamer aan de achterzijde, momenteel in gebruik als tuinkamer / tweede woonkamer. Deze ruimte biedt toegang tot een toilet met fontein en er is een directe toegang tot de achtertuin.

Inpandige berging:

Op de begane grond is er een inpandige berging, toegankelijk vanuit de gang.

Tuin:

De voortuin is volledig bestraat en biedt parkeergelegenheid op eigen terrein. De achtertuin ligt direct aan de tuinkamer en is voorzien van een overkapping met loungegedeelte. De tuin is aangelegd met tegels en gras en ligt op het zuidwesten, direct aan het park en de tennisbanen. Via de achterom is er toegang tot het groen.

Berging:

Achter in de tuin bevindt zich een houten berging/tuinhuis.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Keuken:

Ruime open woonkeuken aan de voorzijde van de woning. De keuken beschikt over veel kastruimte, een werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser. Dankzij de grote raampartij is er veel daglicht.

Woonkamer:

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en is royaal van opzet. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het brede balkon over de volledige breedte van de woning, gelegen op het zuidwesten.

Inpandige berging:

Direct tegen de keuken aan is een handige inpandige berging.

2e verdieping:

Overloop:

De ruime overloop geeft toegang naar de twee grote slaapkamers, badkamer en de berging.

Slaapkamers:

Slaapkamer 3: ligt aan de achterzijde van het huis, een ruime kamer met kunststof kozijnen en toegang tot het zeer ruime dakterras.

Slaapkamer 4: ligt aan de voorzijde van het huis, een fijne slaapkamer met kunststofkozijn met 2 draai-kiepramen, voorzien van horren en screens.

Badkamer:

Inpandige badkamer met ligbad en glazen vouwwand, voorzien van regendouche en handdouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een zwevend toilet en wastafelmeubel.

Inpandige berging:

Technische ruimte met opstelling van de cv-installatie en mechanische ventilatie, tevens voorzien van aansluiting voor de wasmachine.

Oplevering:

In overleg

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Ruime woning aan de rand van Boomstede
- Vrij uitzicht over park en tennisbanen
- 4 Slaapkamers
- Extra lichtinval door grote raampartijen (2020)
- Laminaatvloeren in hal, keuken, woonkamer en overloop vernieuwd in 2025
- Overkapping in de tuin (2018)
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (2020, m.u.v. tuinkamer)
- Elektrische zonwering op balkon en dakterras (2021)
- Horren en screens bij draai-kiepramen (1e en 2e verdieping)
- Dakbedekking dak en dakterras vernieuwd (2020)
- Keralit gevelbekleding voorzijde (2020)
- Energielabel A
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig
- 8 zonnepanelen (2022, 490 Wp)
- CV-ketel Remeha Avanta 28C (2018)
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2024
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen

Verkoper vertelt:

Wij hebben altijd met ontzettend veel plezier gewoond in de groene en ruim opgezette wijk Boomstede. Deze buurt is prettig: betrokken burens, maar altijd met respect voor elkaars privacy.

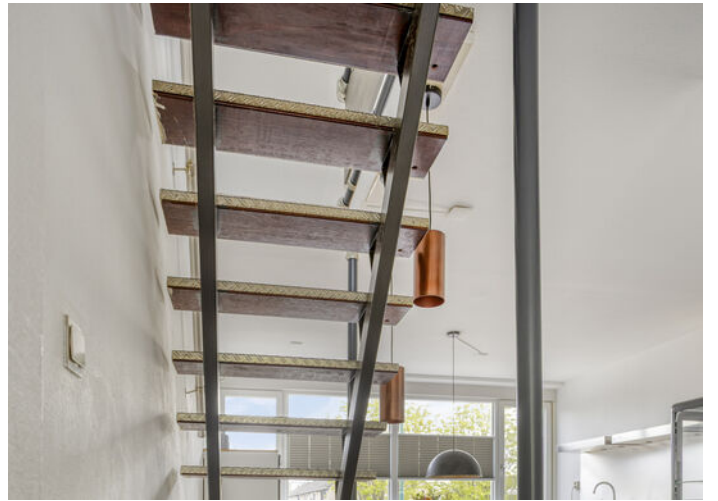
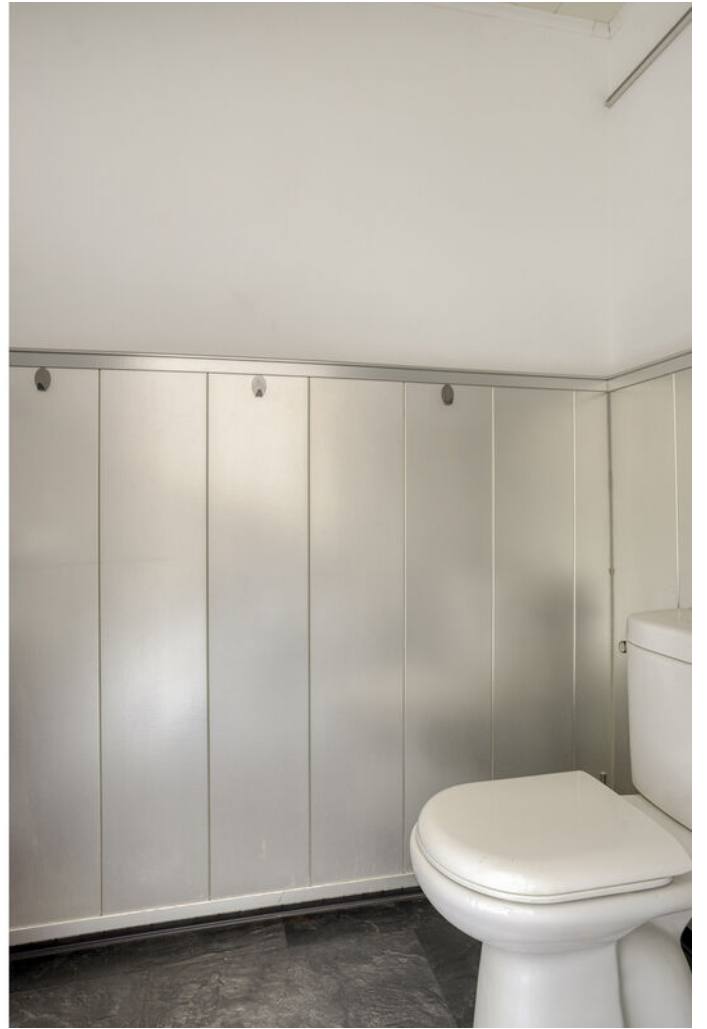
Onze woning biedt een heerlijke, lichte leefruimte dankzij de extra brede raampartijen. Beneden genieten wij dagelijks van de riante tuinkamer en de tuin met overdekte loungehoek. Op het ruime balkon en het grote dakterras kijken wij vrij uit over het park en beleven we sfeervolle avonden. Het vrije uitzicht aan de achterzijde geeft ons elke dag een gevoel van rust en ruimte.

Hier voel je je echt verbonden met de natuur, terwijl alle comfort aanwezig is. Na ruim 20 jaar geven wij deze bijzondere plek met een warm gevoel door aan de nieuwe bewoners; zodat wij kunnen gaan genieten van een gelijkwaardige villa in een warmer en meer zonnig land.

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)





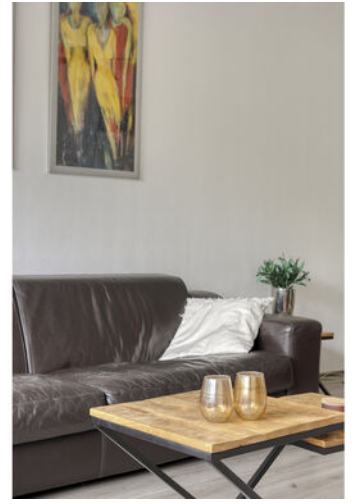




















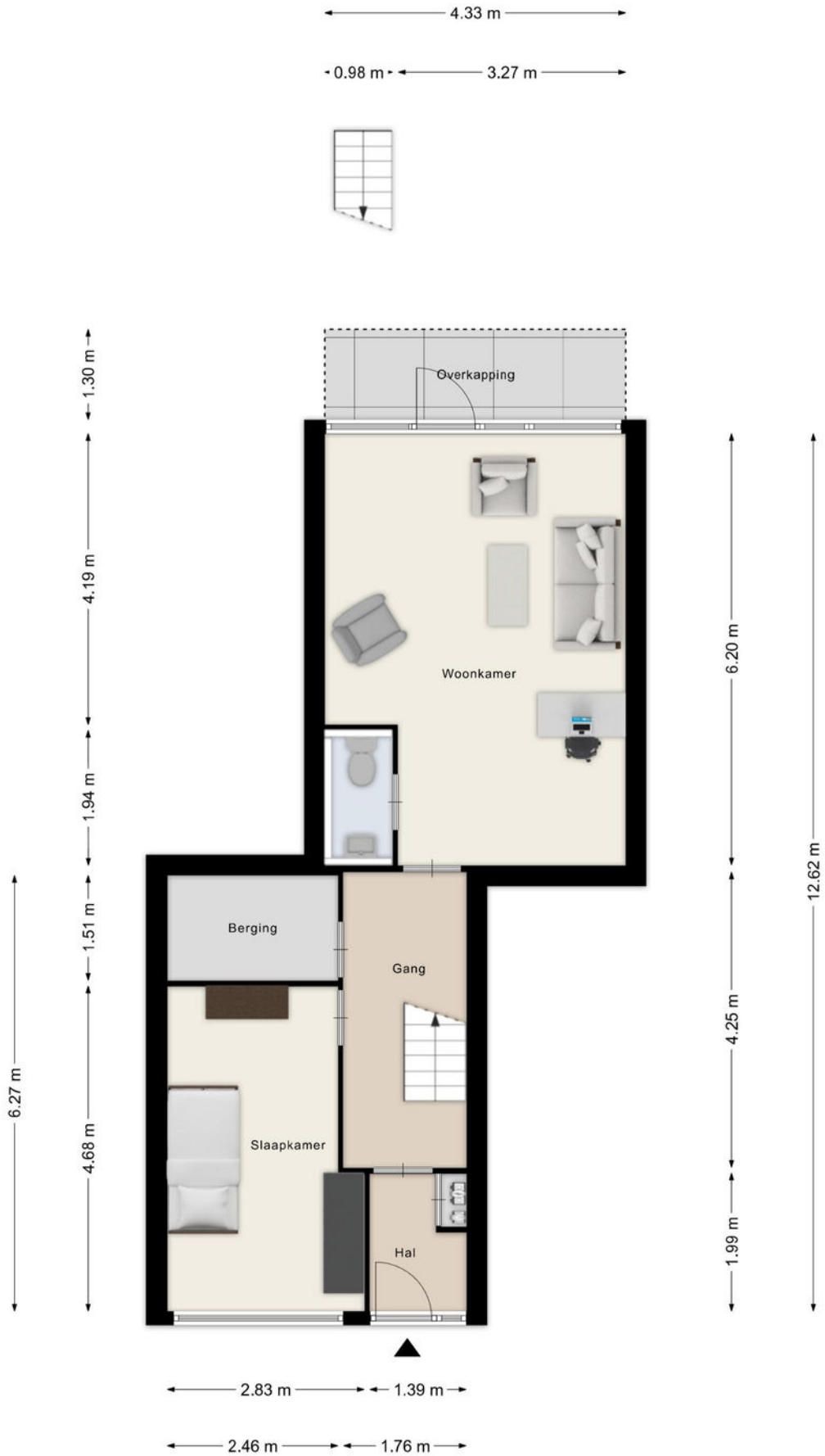






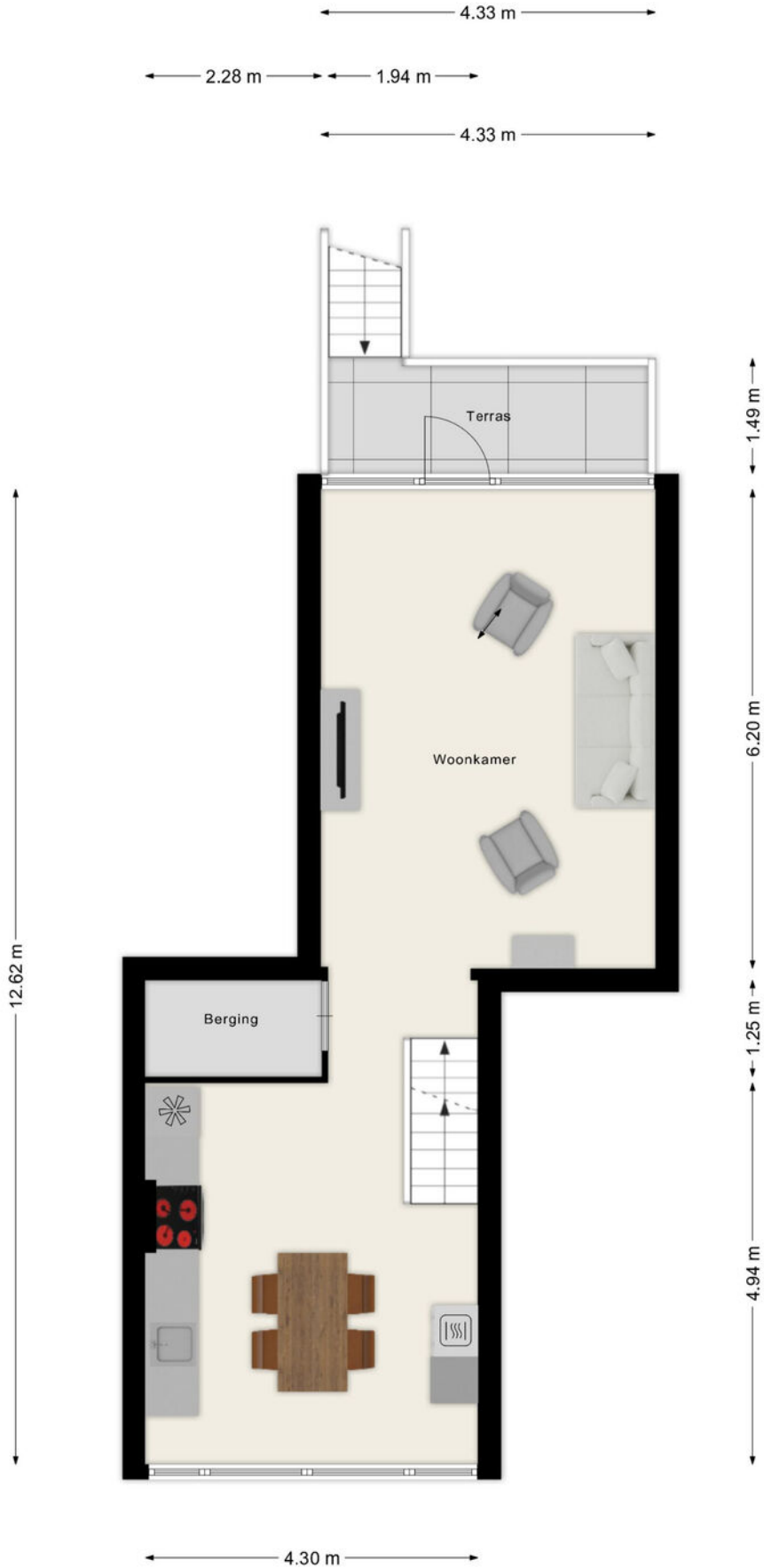


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

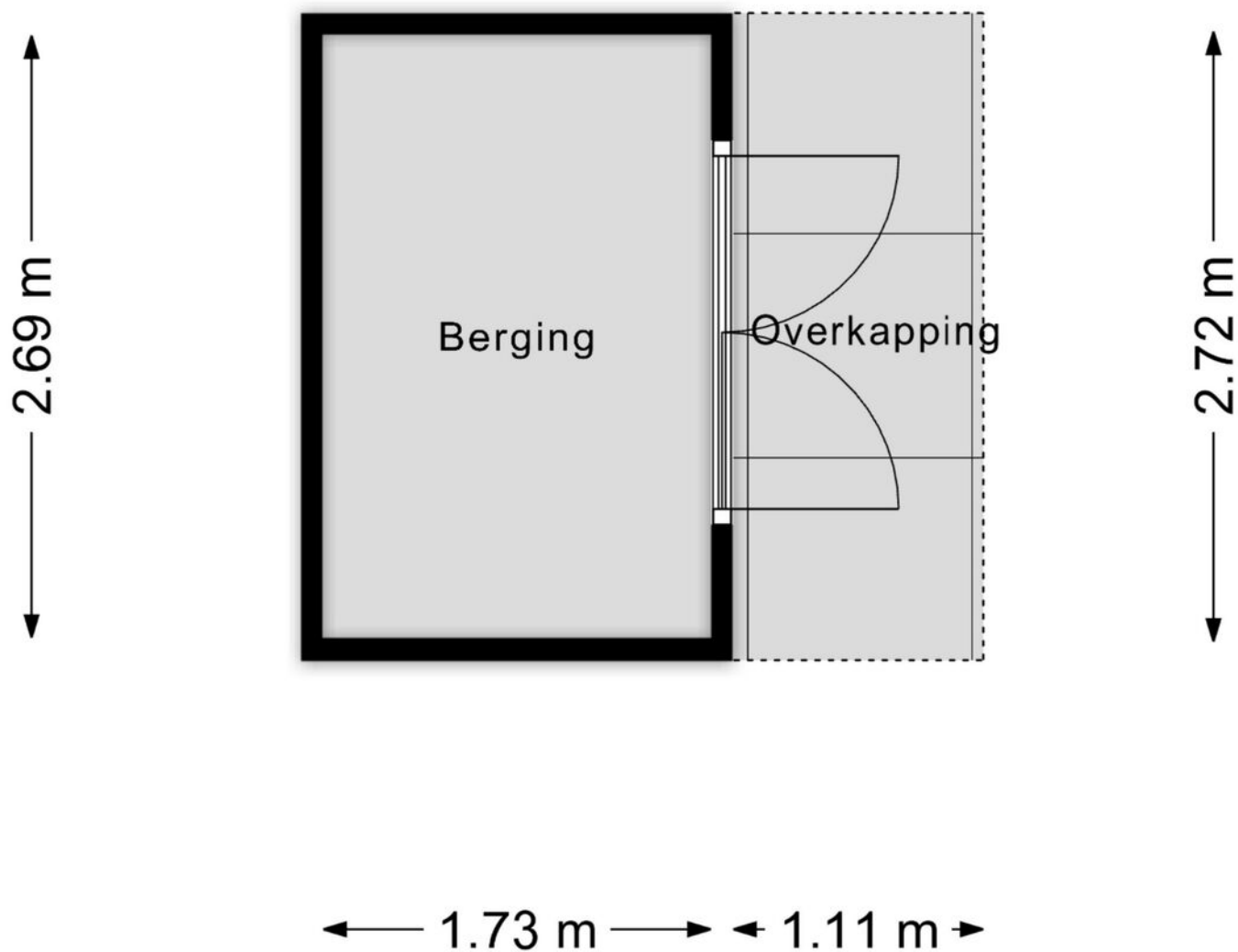


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



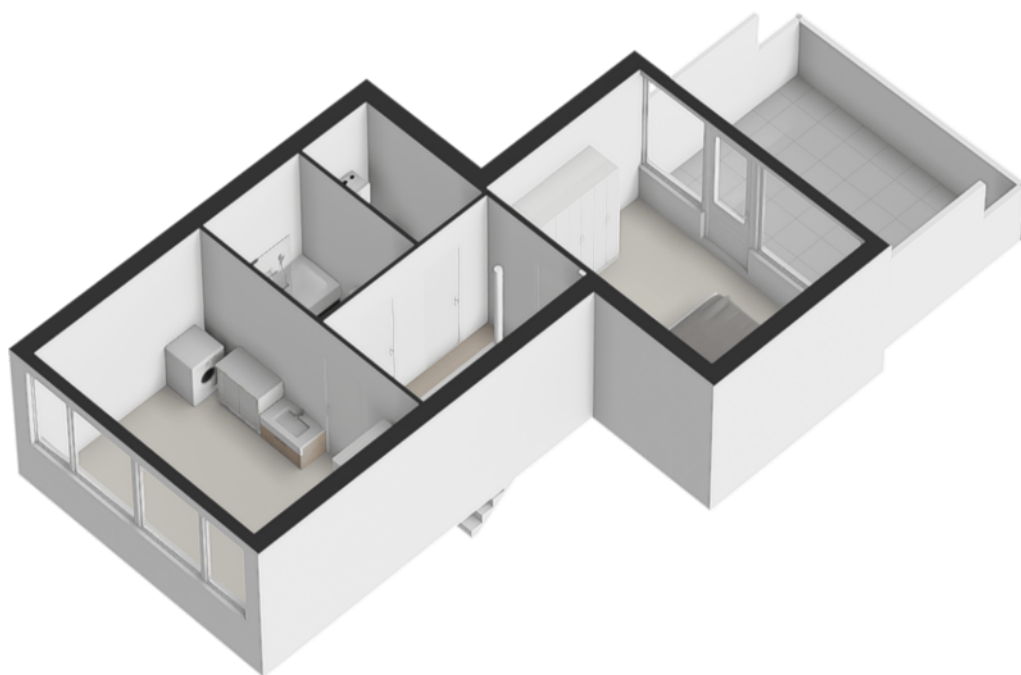
PLATTEGROND



PLATTEGROND



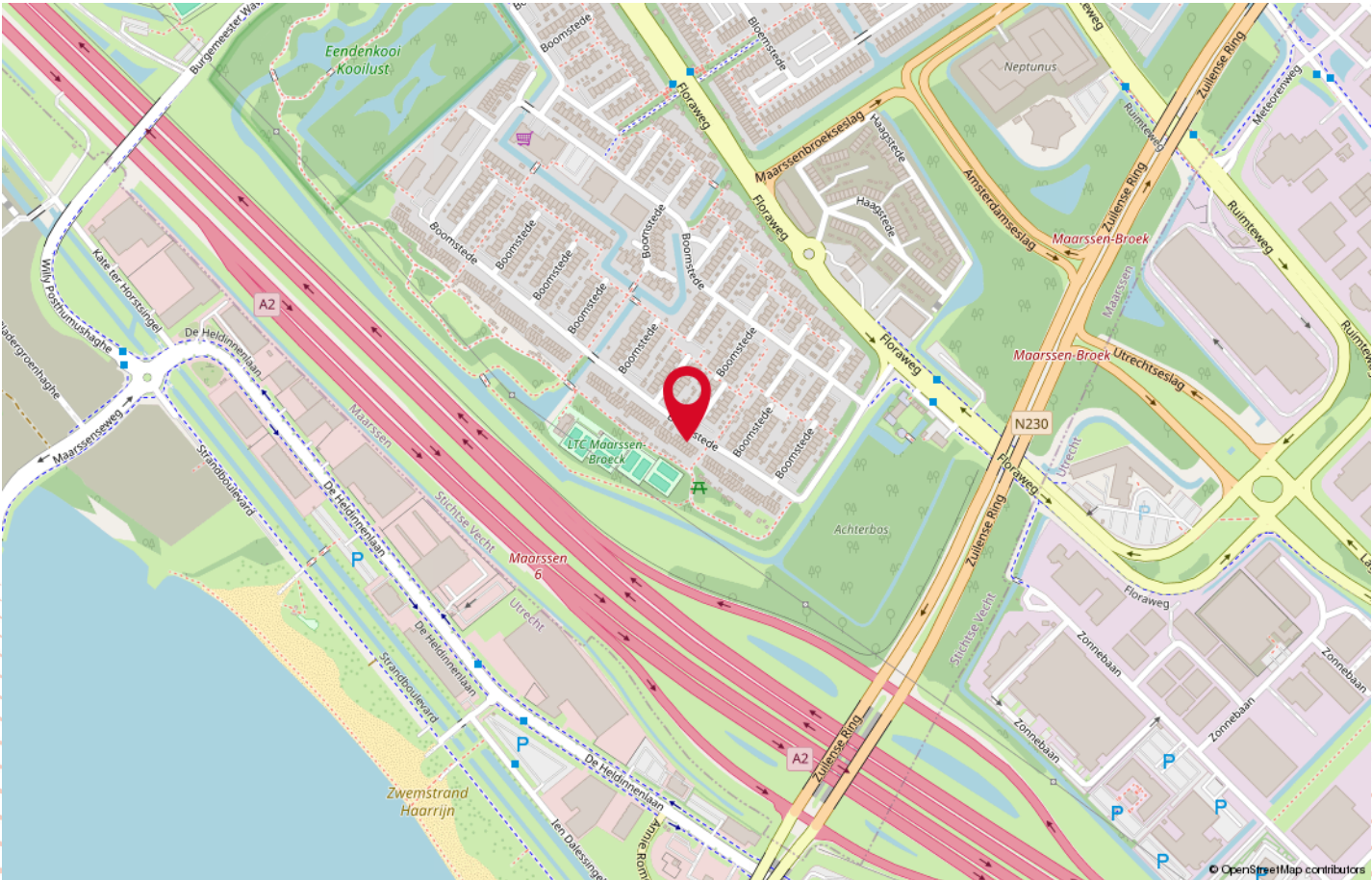
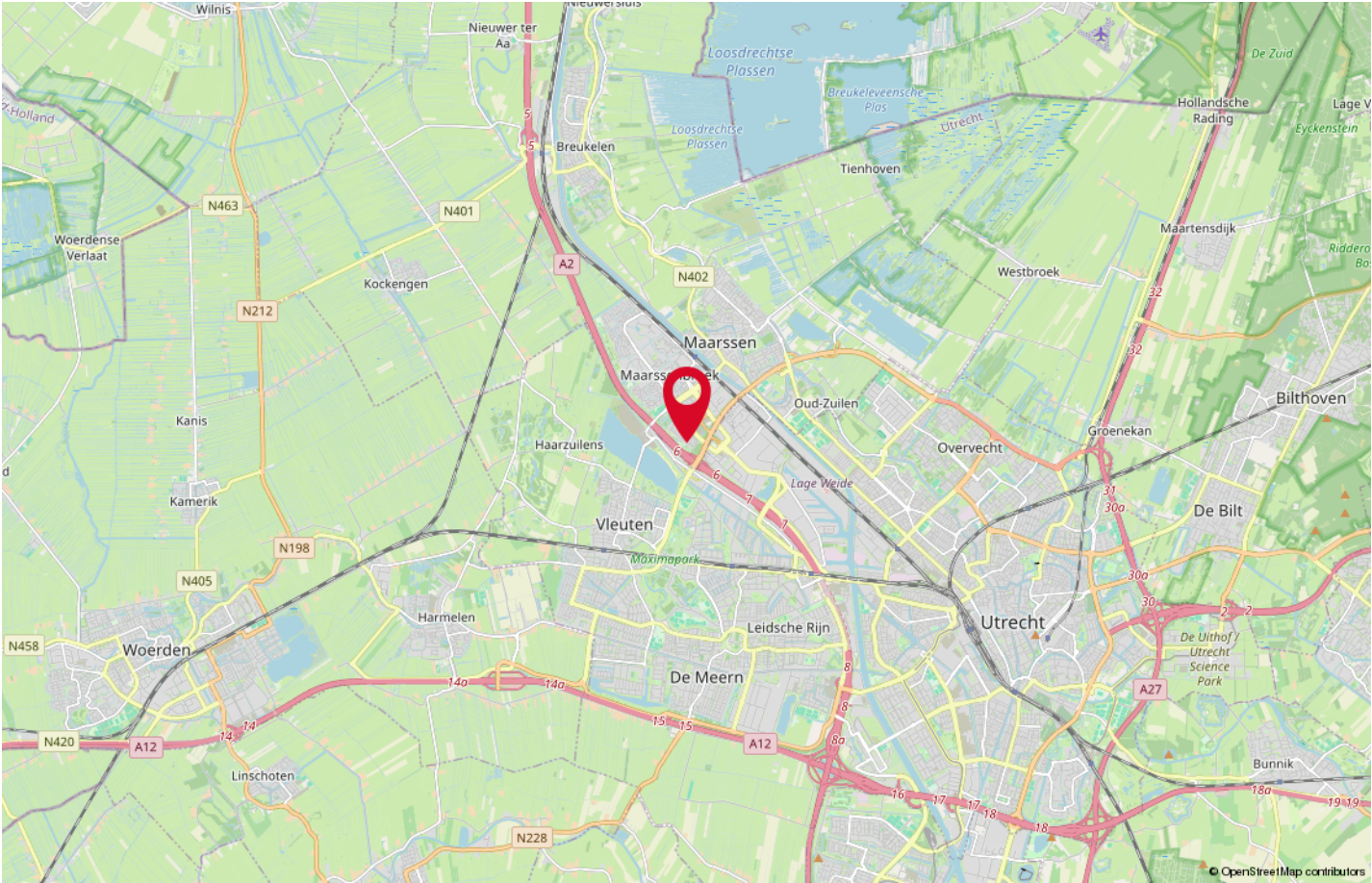
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART






KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Maarsssen	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
 Bebouwing		Perceel 2037	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer dakterraszijde	X		
- Rode houten kast slaapkamer voorzijde boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Top down Bottom up Plisségordijnen, tussen kozijnen gemonteerd, keuken 2 stuks en 2 slaapkamers boven. Slaap kamer voorzijde 2 stuks, slaapkamer achterzijde (bij dakterras) 2 stuks op ramen 1 stuks op deur. Plus rolhordeur slaapkamer achter	X		
- Paneelgordijnen woonkamer achterzijde	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Extra laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Inbouw koffiemachine - behoeft enig onderhoud vanwege verkalking, niet gebruikt door ons sinds zomer 2025	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Houten loungeset incl. kussens			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Aangebouwde overkapping met binnenscreens	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinslang + houten ophang	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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

