

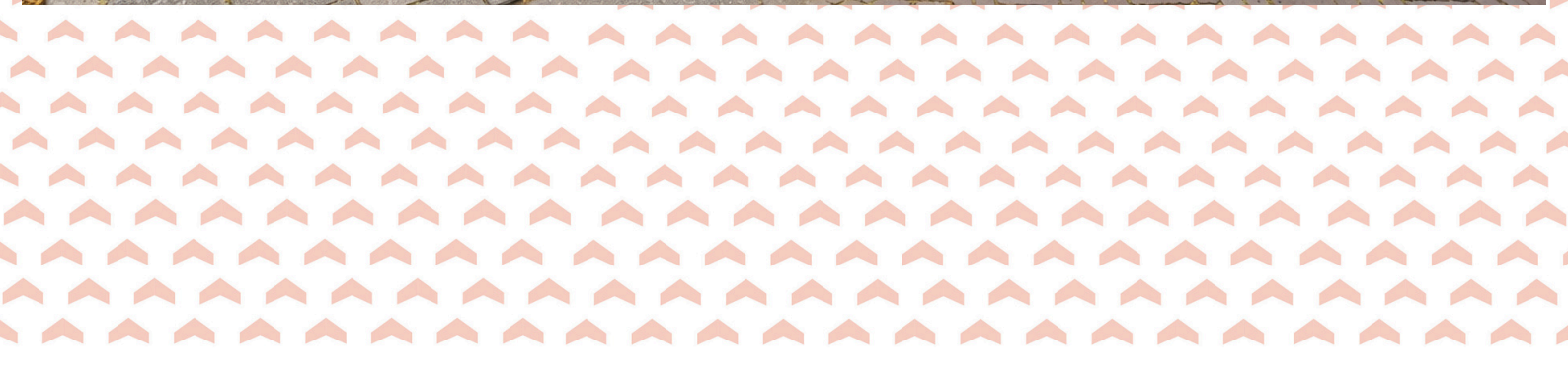
MICHEL ADRIAANSZON DE RUYTERSTRAAT 48

3601 TH, MAARSSSEN

€ 669.000 K.K.



TE KOOP



OVER DE WONING

Stap binnen in deze UITSTEKEND ONDERHOUDEN HOEKWONING MET GARAGE!

De woning is voorzien van een lichte doorzon woonkamer met open keuken (2019), 3 comfortabele slaapkamers en een stijlvolle badkamer. De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten, vormt een absoluut pluspunt van deze woning. Dankzij de gunstige ligging en de diepte van de tuin geniet u hier van veel zonuren, van de ochtend tot in de late avond.

De woning is daarnaast uitgerust met vloerverwarming over de gehele begane grond en de badkamer, mechanische ventilatie op de 1e verdieping, airconditioning (2020) op de 2e verdieping en 10 zonnepanelen.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

B

Bouwjaar

1961

Woonoppervlakte

118 m²

Inhoud

534 m³

Perceeloppervlakte

225 m²



OMSCHRIJVING

Ligging:

De woning is gunstig gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Op korte afstand ligt het hart van Maarssen-Dorp, waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse boodschappen, een hapje en een drankje, en een wandeling langs de rivier de Vecht. Ook diverse scholen liggen in de nabije omgeving en zijn zowel lopend als per fiets goed bereikbaar. Sportvoorzieningen, waaronder voetbal-, tennis- en fitnessclubs, evenals diverse recreatiemogelijkheden in de omgeving, zijn eveneens goed bereikbaar, doorgaans binnen enkele minuten fietsen of ca. 5 tot 10 minuten met de auto.

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 autominuten van Utrecht. Het NS-station in Maarssen heeft verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Bushaltes zijn op enkele minuten loopafstand.

Indeling:

Begane grond:

Entree:

De entree van de woning is verzorgd en in 2026 opnieuw geschilderd. Via het grindpad bereikt u de voordeur, voorzien van een kleine overkapping. In de voortuin bevindt zich tevens een praktische overkapping voor haardhout en een netjes weggewerkte opstelruimte voor de kliko's.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de garage, een toilet met fontein en de trap naar 1e verdieping. De hal is voorzien van de meterkast en onder de trap een uittrekbare schoenenkast, waardoor de ruimte optimaal wordt benut.

Woonkamer:

De woonkamer is een lichte en ruime doorzonkamer met grote raampartijen aan zowel de voor-, zij- als achterzijde, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt en dit een open sfeer creëert. De ruimte is uitgebouwd en voorzien van keramische tegels (120 x 120cm) met vloerverwarming en ingestuurde design inbouwspots in het plafond. Daarnaast beschikt de woonkamer over een houtkachel als sfeervolle toevoeging en een op maat gemaakte lage kast naast de keuken met praktische opbergbakken.

Keuken:

De keuken (2019) heeft een praktische indeling en veel bergruimte in de vorm van brede lades en diverse kasten. In de hoek is een Le Mans-systeem toegepast, waardoor de hoekkast volledig uitschuifbaar is en optimaal benut kan worden. De keuken is verder voorzien van een inductiekookplaat waarbij de verlichting automatisch inschakelt bij gebruik, evenals een afzuigkap die op basis van damp en kookgeuren automatisch aan- en uitgaat. Verder is de keuken uitgerust met een koelkast, een combi-oven (2026), een vaatwasser met push-to-open systeem en een enkele spoelbak met Quooker kraan.

OMSCHRIJVING

Tuin:

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt de hele dag door veel zon. In de tuin bevindt zich een overkapping met een gezellig loungegedeelte, voorzien van ramen voor extra lichtinval, waardoor het een fijne plek is om het hele jaar door te zitten. Daarnaast is er beschutting tegen de wind en praktische bergruimte aanwezig, de bergruimte is toegankelijk via dubbele schuifdeuren en een extra deurtje naast het loungegedeelte, waardoor er voldoende plek is voor opslag van tuinspullen. De tuin is verzorgd aangelegd met gras, groenperken, buitenverlichting en een buitenkraan, en beschikt daarnaast over een achterom en een elektrisch zonnescherm.

Garage:

De aangebouwde garage biedt naast plaats voor één auto ook volop ruimte voor het stallen van fietsen, extra bergruimte en een werkbank voor gereedschap. De garage is zowel vanuit de hal als via de voortuin bereikbaar en beschikt over een elektrische roldeur en is volledig geïsoleerd. De garage biedt mogelijkheid tot uitbreiding van de woonkamer.

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers, een kantoorruimte, de badkamer, een toilet met ingebouwde wc-rolhouder en mechanische afzuiging én een trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

De 2 slaapkamers zijn voorzien van elektrische rolluiken.

Kamer (kantoor):

Deze kamer is gelegen aan de voorzijde en momenteel in gebruik als kantoor en beschikt over een scheidingswand met veiligheidsglas, waardoor het daglicht binnenvalt op de overloop.

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de voorzijde en momenteel in gebruik als kinderkamer. De slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik.

Slaapkamer 2:

De (master)slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een riant raampartij. Deze slaapkamer is eveneens voorzien van een elektrisch rolluik.

OMSCHRIJVING

Badkamer:

De uitgebouwde badkamer is voorzien van een ligbad met sterrenhemel, waar u heerlijk tot rust kunt komen. De douche is voorzien van een regendouche, handdouche en zitplek. Daarnaast is er een dubbele wastafel met wastafelmeubel en spiegelkast. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en separate handdoek radiator die middels zoneverwarming onafhankelijk van de rest van het huis in- of uit te schakelen is. Boven de douche is mechanische afzuiging geplaatst. De mechanische afzuiging is tevens werkzaam in het separate toilet op dezelfde verdieping. De badkamer is verder voorzien van een raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar.

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3e slaapkamer en is voorzien van een wastafel met wastafelmeubel en handige knieschotten voor extra opbergruimte. De overloop biedt plaats aan de cv-ketel, de mechanische ventilatie en de opstelling van de wasmachine- en droger. Daarnaast is er airconditioning aanwezig, die de 2e en 1e verdieping koelt en doorwerkt tot de hal op de begane grond.

Slaapkamers:

Slaapkamer 3:

Deze ruime slaapkamer is momenteel in gebruik als kinderkamer en beschikt over een riant raam aan de voorzijde en een Velux dakraam met zonwerende folie en zonwering aan de buitenzijde die handmatig te openen en te sluiten is, aan de achterzijde. De slaapkamer is daarnaast voorzien van een op maat gemaakte bedombouw met meerdere opbergmogelijkheden, een op maat gemaakte kledingkast en knieschotten, die zorgen voor extra opbergruimte.

De 2e verdieping is voorzien van een dakkapel.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Uitstekend onderhouden hoekwoning met garage
- Voortuin vernieuwd in 2024
- Woonkamer: Plafond en inbouwspots vernieuwd in 2019
- Houtkachel geplaatst in 2019
- Keuken vernieuwd in 2019
- 3 Slaapkamers
- Stijlvolle badkamer
- Achtertuin op het zuidwesten, gehele dag zon
- Garage is volledig geïsoleerd
- Schilderwerk binnen is gedaan in 2019
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2023
- Bitumen daken zijn vervangen in 2023
- De slaapkamers op de 1e verdieping zijn voorzien van elektrische rolluiken
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Nefit, 2014)
- Airconditioning geplaatst in 2020
- 10 Zonnepanelen geplaatst in 2016
- Vloerverwarming (warm water): gehele begane grond en de badkamer
- De woning is voorzien van zoneregeling in de woonkamer, badkamer en 2e verdieping
- Gehele woning is voorzien van dubbele beglazing (HR) (m.u.v. raam in de garage)
- Mechanische ventilatie
- Energielabel: B
- Elektra: meerdere groepen en aardlek zijn aanwezig
- Glasvezel
- Deze woning wordt aangeboden met ERA Garantie

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)

VERKOPER VERTELT:

Ons nieuwe huis kwam toevallig op ons pad, anders waren we hier zeker blijven wonen. Dit huis is compleet, comfortabel, opvallend licht en rustgevend stil. Dankzij de ligging op het zuidwesten en de vele ramen valt er de hele dag natuurlijk licht naar binnen, wat zorgt voor een ruimtelijk en aangenaam gevoel.

De tuin is een van de sterke punten: verrassend ruim, met altijd een plek in de zon én schaduw met veel privacy. Of het nu gaat om een rustige ochtend met koffie onder de overkapping, ontspannen in de hangmat bij de vijgenboom of samen buiten eten met familie en vrienden, dit maakt het wonen hier ontzettend aangenaam.

Binnen biedt de woning veel comfort. De ruime keuken is ideaal om te koken en samen te komen, terwijl de badkamer met sterrenhemel boven het bad, je rust geeft. In de winter zorgt de houtkachel voor warmte en sfeer, terwijl de airco in de zomer juist voor verkoeling zorgt zodat slapen tijdens een hittegolf geen enkel probleem is.

De ligging versterkt dat gevoel van rust; een stille, kindvriendelijke omgeving met weinig verkeer, dichtbij natuur en de gezelligheid van Maarssen. Met daarnaast een ruime garage, een zeldzaamheid in de omgeving, biedt dit huis een combinatie van comfort, rust en praktische mogelijkheden. Wij wensen de kopers dan ook enorm veel plezier, geluk en rust in dit huis.



















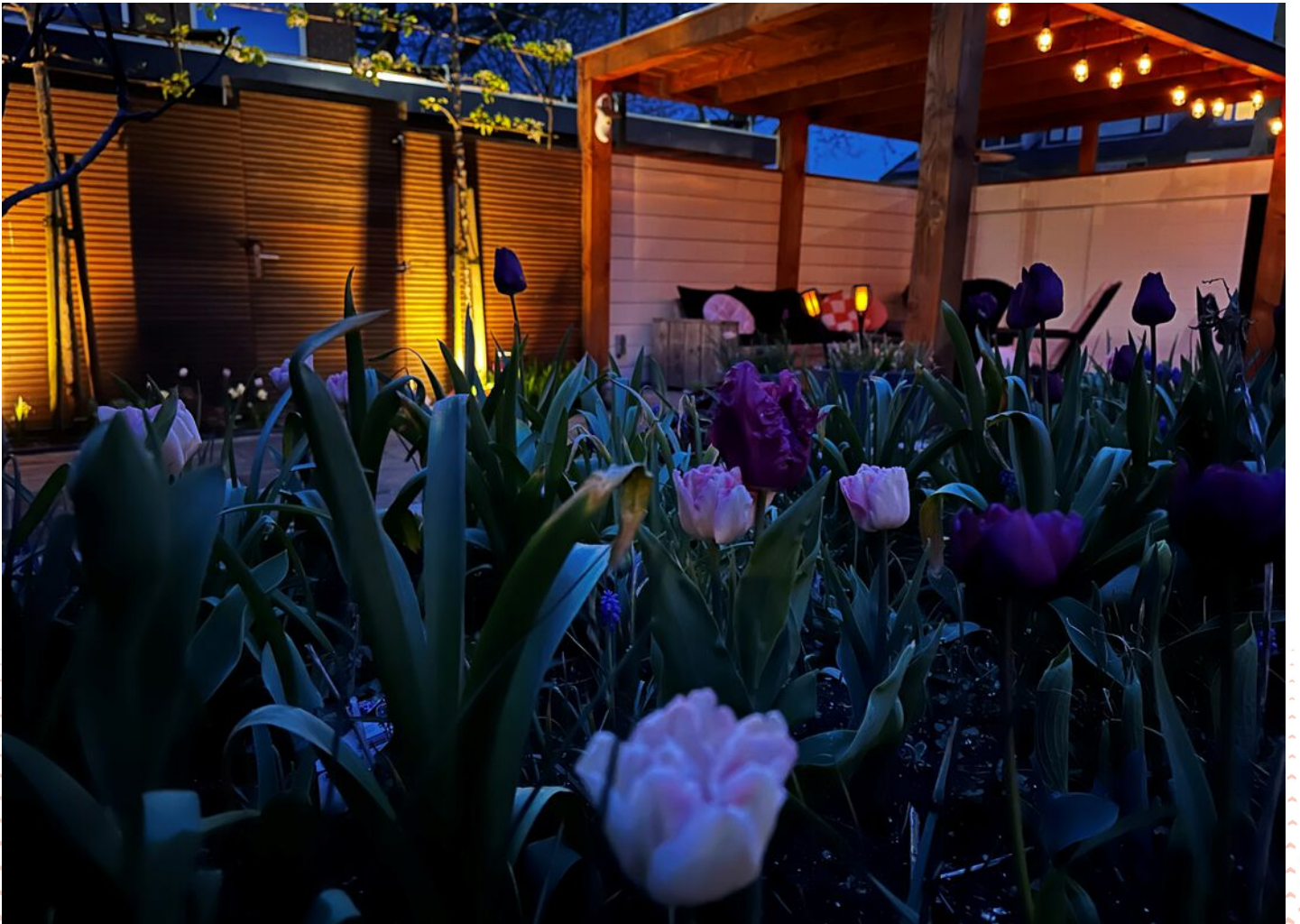


















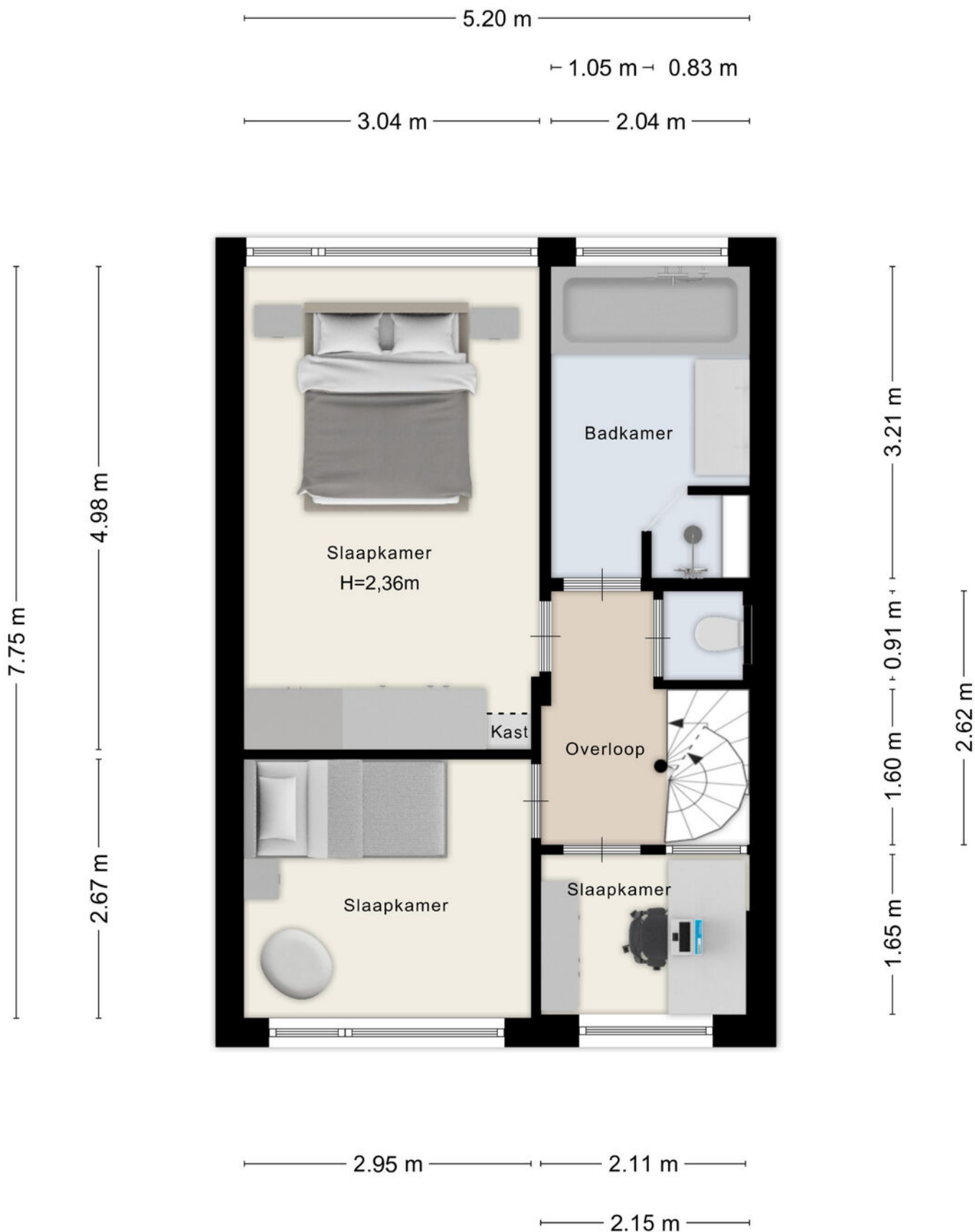


PLATTEGROND

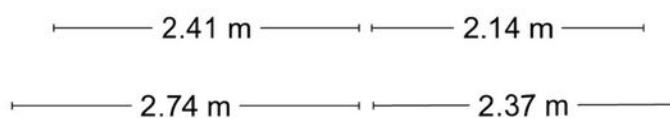
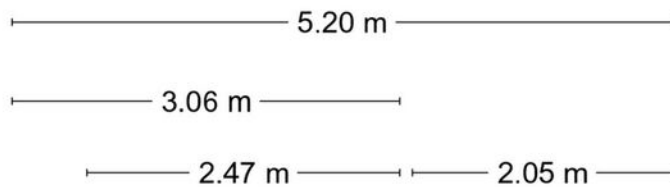


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

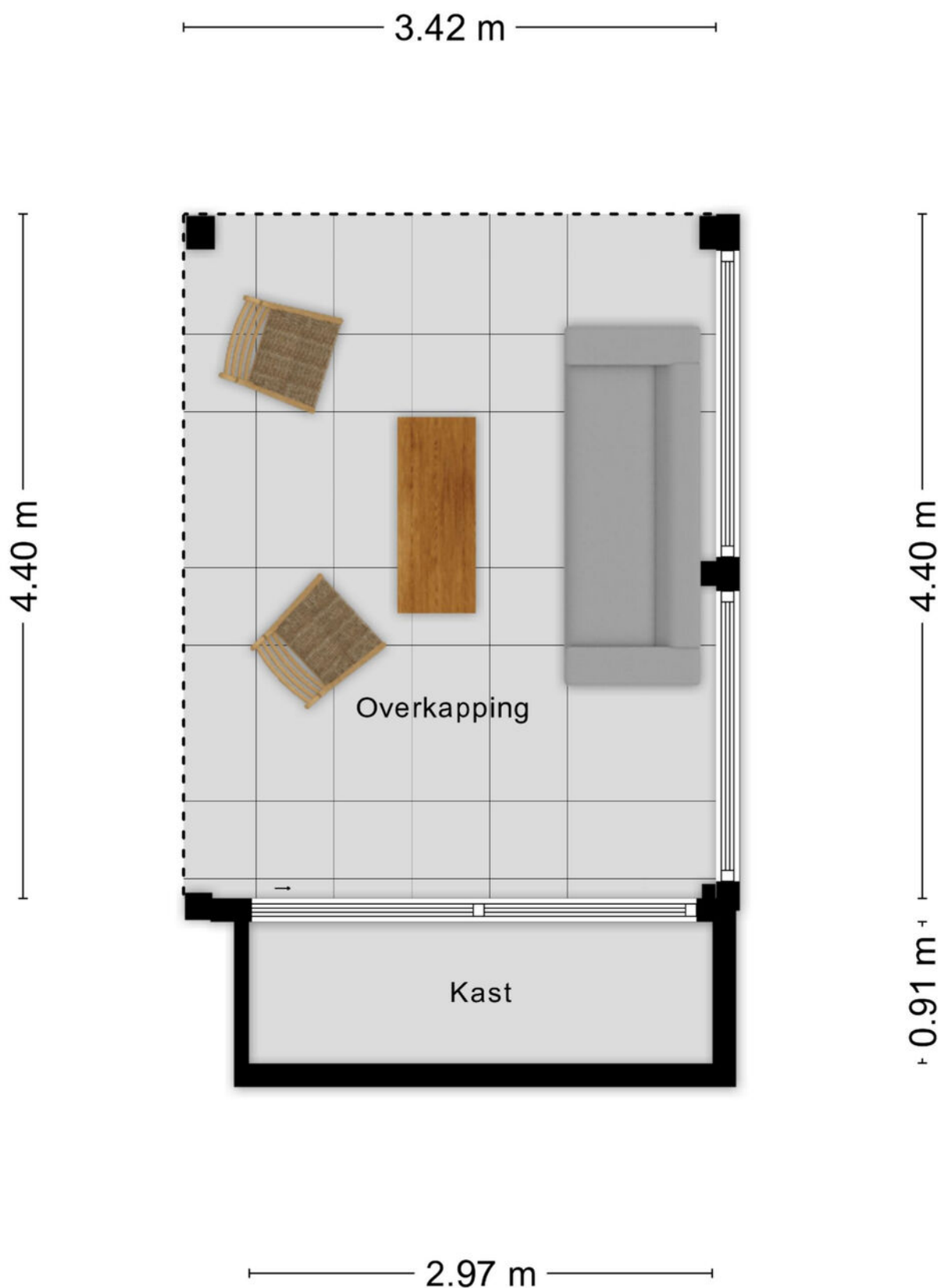


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

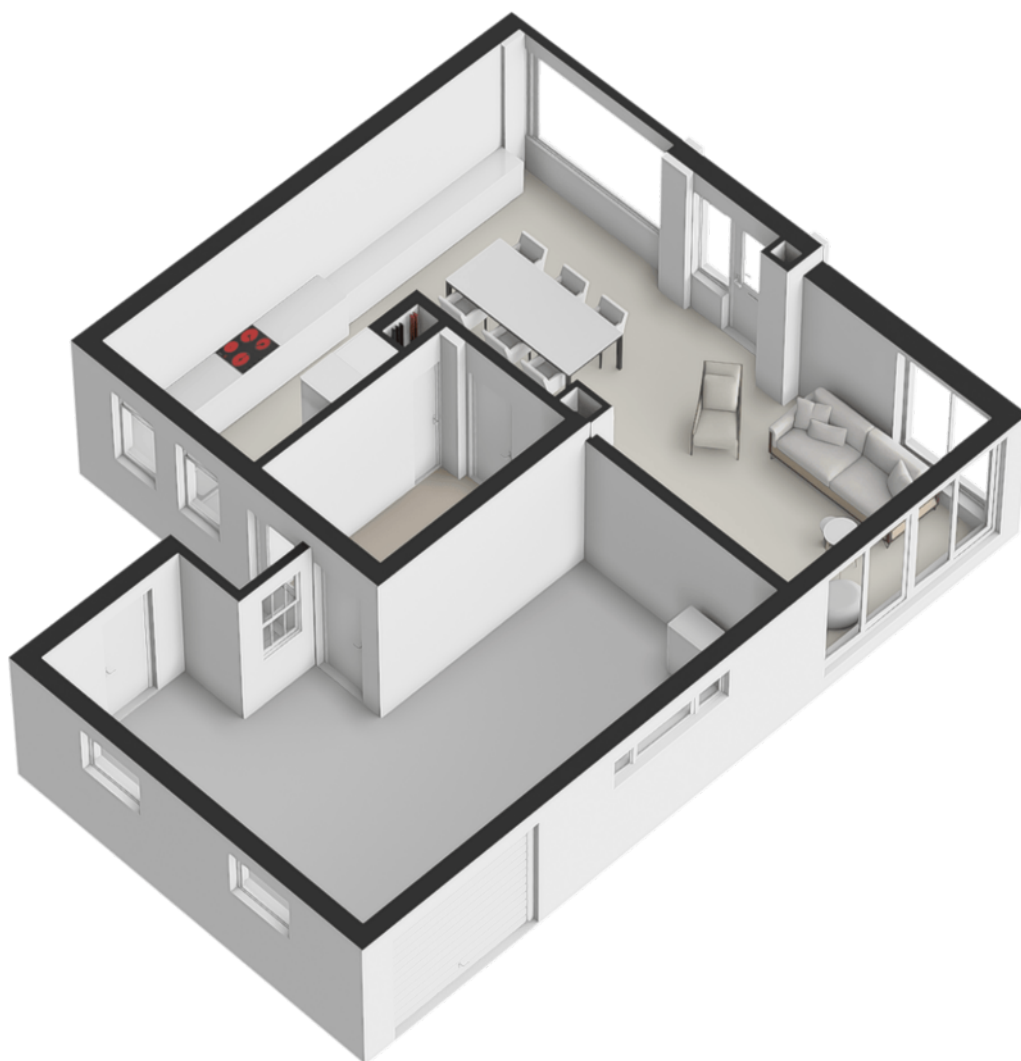


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

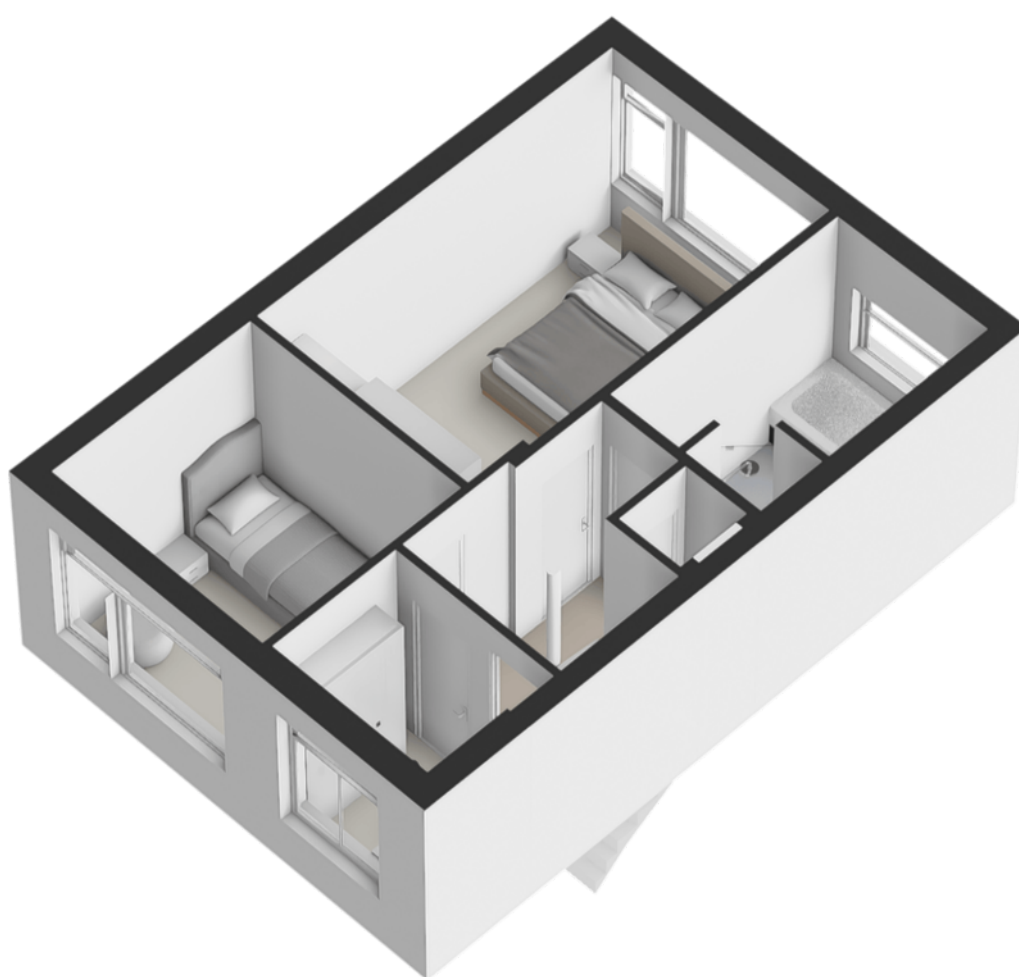
PLATTEGROND



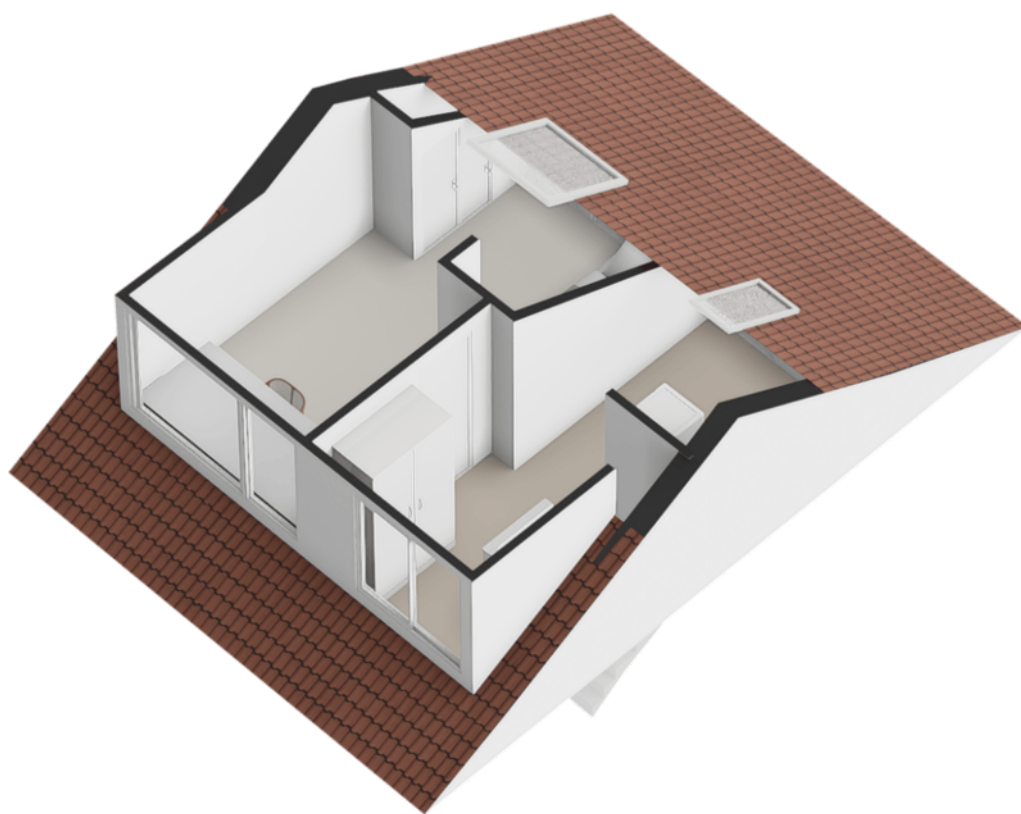
PLATTEGROND



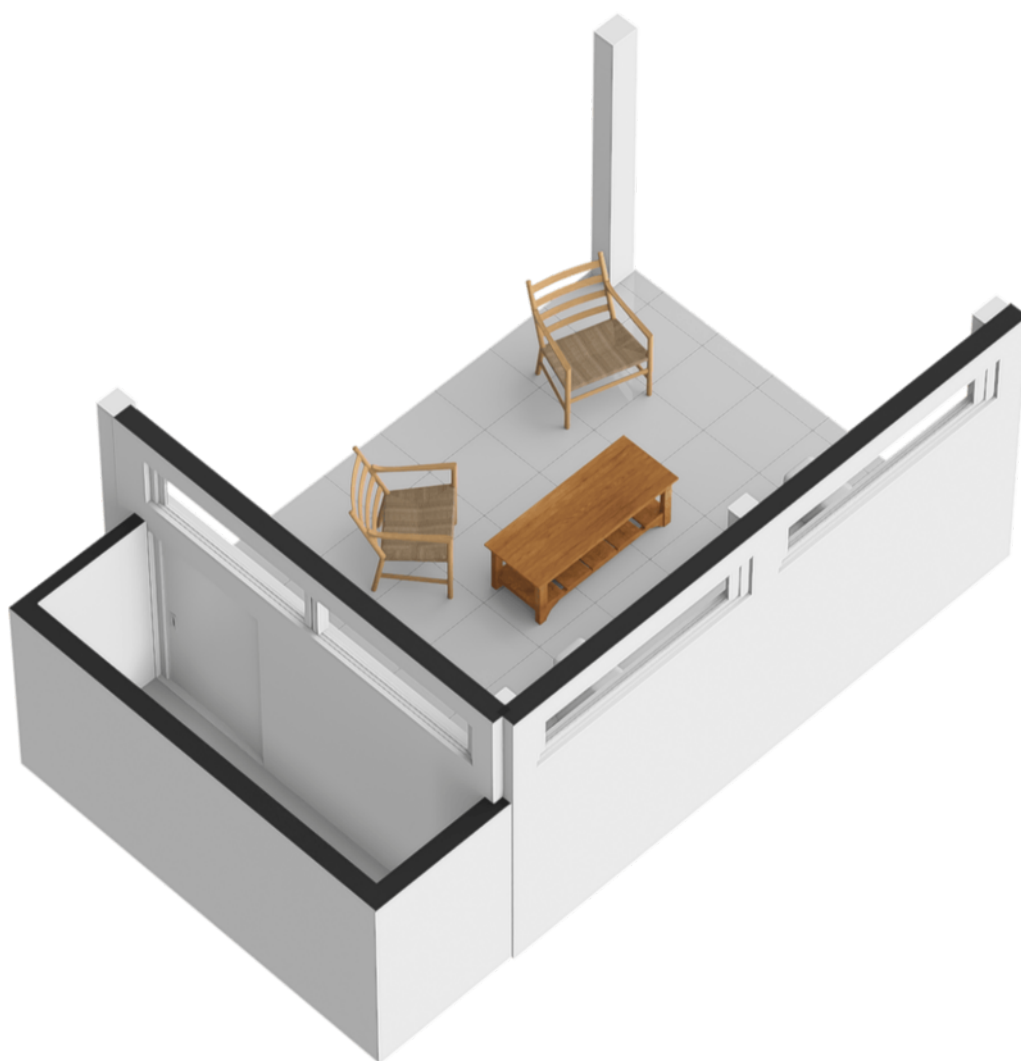
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 2492

kadaster



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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- LED TL verlichting garage			X
- Sterrenhemel verlichting boven bad	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op voorzolder	X		
- planken op zolder bij wasmachine	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plissé gordijnen beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- tv-kast woonkamer	X		
- Pax kasten slaapkamer & kantoor			X
- bureau kantoor	X		
- groene kast & bedombouw op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- wandhaken voor handdoeken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- plexiglas foto toilet beneden & boven	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- LED verlichting onder bad	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
camera tuin		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Druif linksachterin tuin, betonnen U profielen, trampoline		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
houthok voortuin			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- losse bloempotten/bakken		X	
- tuinmeubilair		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

