

VAN REEDESTRAAT 4

3602 PM, MAARSSSEN

€ 519.000 k.k.



TE KOOOP



OVER DE WONING

Aan de rustige Van Reedestraat staat deze NETTE TUSSENWONING met vrij uitzicht aan de voorzijde. De woning is op de begane grond voorzien van een lichte woonkamer met open keuken en vloerverwarming*. Op de 1e en 2e verdieping bevinden zich een moderne badkamer en 3 comfortabele slaapkamers. De gezellige achtertuin met overkapping maakt de woning helemaal compleet.

Ligging:

De woning is gelegen op een prettige locatie in Zandweg-Oostwaard in Maarsse-Dorp, met diverse voorzieningen op korte afstand. Om de hoek bevindt zich een klein winkelcentrum met onder andere een kapper, fysiotherapeut, tandarts en snackbar. Voor de dagelijkse boodschappen, winkels en horeca kunt u terecht in het centrum van Maarsse-Dorp, waar ook speciaalzaken en terrassen te vinden zijn. In de omgeving bevinden zich daarnaast scholen, kinderopvang en verschillende sportverenigingen, waardoor de ligging ook praktisch is voor gezinnen. Voor ontspanning ligt rivier De Vecht dichtbij; een fijne plek voor een wandeling, fietstocht of een moment aan het water.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarsse ligt op ca. 25 autominuten van Amsterdam en 10 autominuten van Utrecht. Het NS-station in Maarsse heeft verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Bushaltes zijn op enkele minuten loopafstand.

B



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

B

Bouwjaar

1990

Woonoppervlakte

99 m²

Inhoud

349 m³

Perceeloppervlakte

125 m²



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree:

De entree van de woning ligt aan de zonnige zuidzijde en is bereikbaar via een stenen pad met aangrenzend groenperk. Daarnaast is de entree voorzien van een zonnescherm, wat zorgt voor extra comfort op zonnige dagen.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer en een toilet met fonteintje. De hal is voorzien van de meterkast.

Woonkamer:

Stap binnen in de uitgebouwde woonkamer met open keuken, voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming. De woonkamer biedt toegang tot de achtertuin en beschikt over de trapopgang naar de 1e verdieping. Daarnaast is er een handige trapkast aanwezig met de aansluiting voor de vloerverwarming en bergplanken.

Keuken:

De open keuken is opgesteld in een U-vorm waardoor er veel bergruimte is gecreëerd met waaronder een draaicarrousel en een apothekerskast. De keuken beschikt verder over een koelkast, een inductie kookplaat met afzuigkap, een combi-oven (2025), een vaatwasser en een enkele spoelbak met kraan.

Tuin:

De achtertuin biedt een fijne buitenruimte om beschut te zitten. De overkapping met glazen zijpanelen boven het hekwerk zorgt voor extra comfort en maakt de tuin prettig bruikbaar. Verder beschikt de tuin over een achterom en een wasmolen.

Berging:

De vrijstaande stenen berging is gelegen in de achtertuin en beschikt over elektra, bergkastjes en een vernieuwd dak. Hierdoor is deze ruimte praktisch te gebruiken voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

De (master)slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een dakkapel over de gehele breedte, wat zorgt voor extra ruimte. Daarnaast is de kamer voorzien van een riante inbouwkast met schuifdeuren. Boven de inbouwkast en achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig, zodat spullen eenvoudig uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Voor een goede nachtrust hangen er verduisterende rolgordijnen.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt vrij uitzicht over de Hondiusstraat en de speeltuin aan de overkant. De kamer is voorzien van een verduisterend rolgordijn en wordt momenteel gebruikt als hobbyruimte.

Badkamer:

De moderne badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een inloofdouche, een wastafel met dubbele kraan en wastafelmeubel, een toilet en extra kastruimte. Dankzij het raam is er natuurlijke ventilatie en daglicht aanwezig. De vloerverwarming zorgt daarnaast voor extra comfort.

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar.

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3e slaapkamer en is voorzien van veel bergruimte en een dakraampje (enkele beglazing). Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine- en drogeropstelling, de cv-ketel en de mechanische ventilatie.

Slaapkamer:

Deze kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een dakkapel. Aan de achterzijde bevindt zich een Velux dakraam voor extra lichtinval. Daarnaast is de kamer eveneens voorzien van knieschotten voor extra bergruimte en een spiegel.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Nette tussenwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde
- Lichte woonkamer met open keuken
- Moderne badkamer
- 3 slaapkamers
- Achtertuin met overkapping
- Dakkapel op de 1e verdieping aan de achterzijde met kunststof zijkanten en boeiboorden, voorzien van nieuwe dakbedekking
- Dakkapel op de 2e verdieping aan de voorzijde
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2019
- Verwarming en warm water: cv-ketel. (Remeha, 2016)
- *Vloerverwarming (warm water): begane grond m.u.v. het toilet
- Vloerverwarming (elektrisch): badkamer
- Mechanische ventilatie
- Energielabel: B
- Elektra: meerdere groepen en aardlek zijn aanwezig
- Glasvezel

Verkoper vertelt:

Na hier met veel plezier te hebben gewoond, gaan wij nu de stap maken naar gelijkvloers wonen. We hebben altijd genoten van het vrije uitzicht aan de voorzijde en de gezellige buurt met leuke burens. Ook het gemak van alle voorzieningen op korte afstand hebben wij als heel prettig ervaren. We gaan deze plek zeker missen, maar dragen de woning met een goed gevoel over aan nieuwe bewoners.

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)















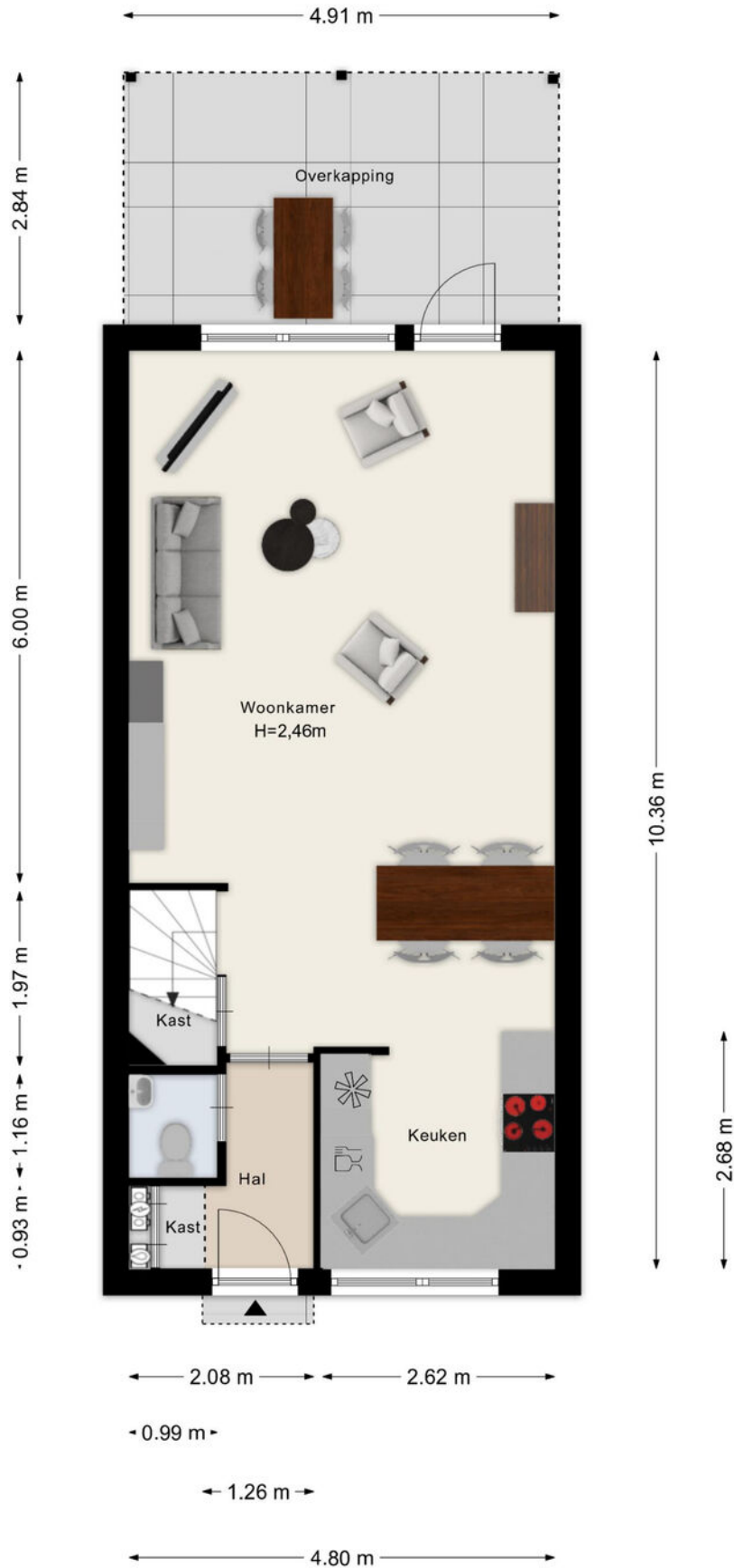




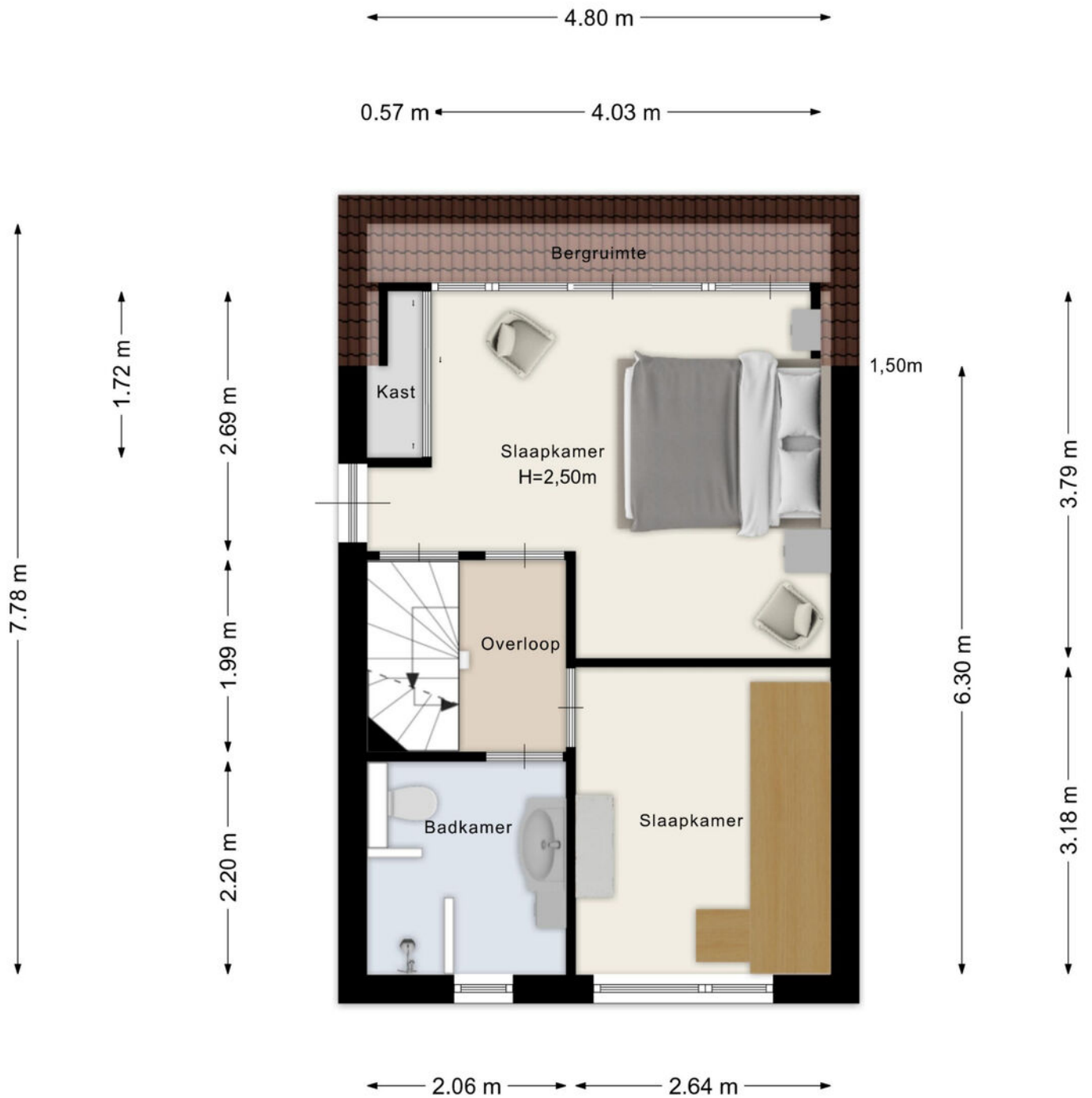




PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

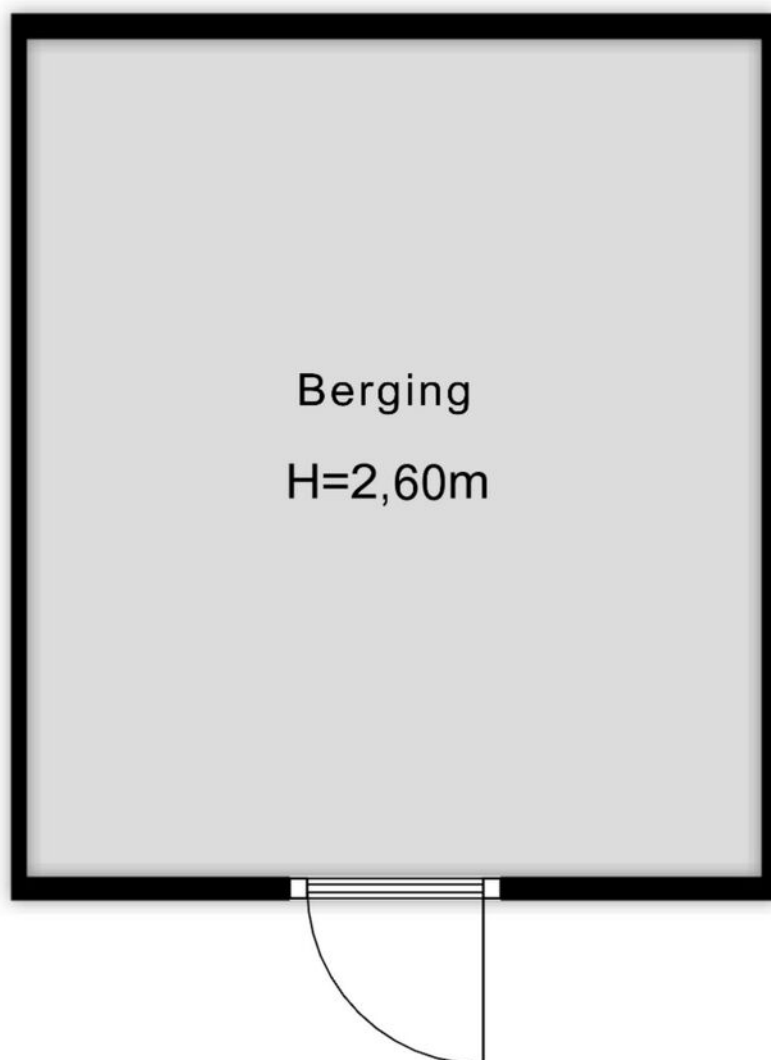
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

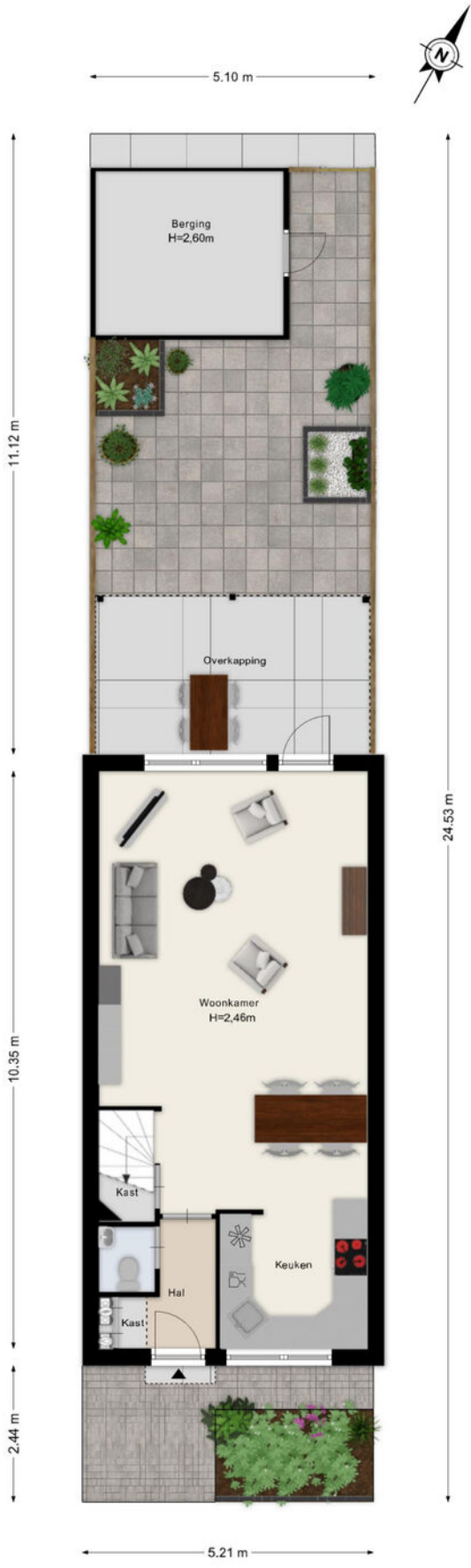
← 2.94 m →



↑ 3.36 m ↓

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

PLATTEGROND

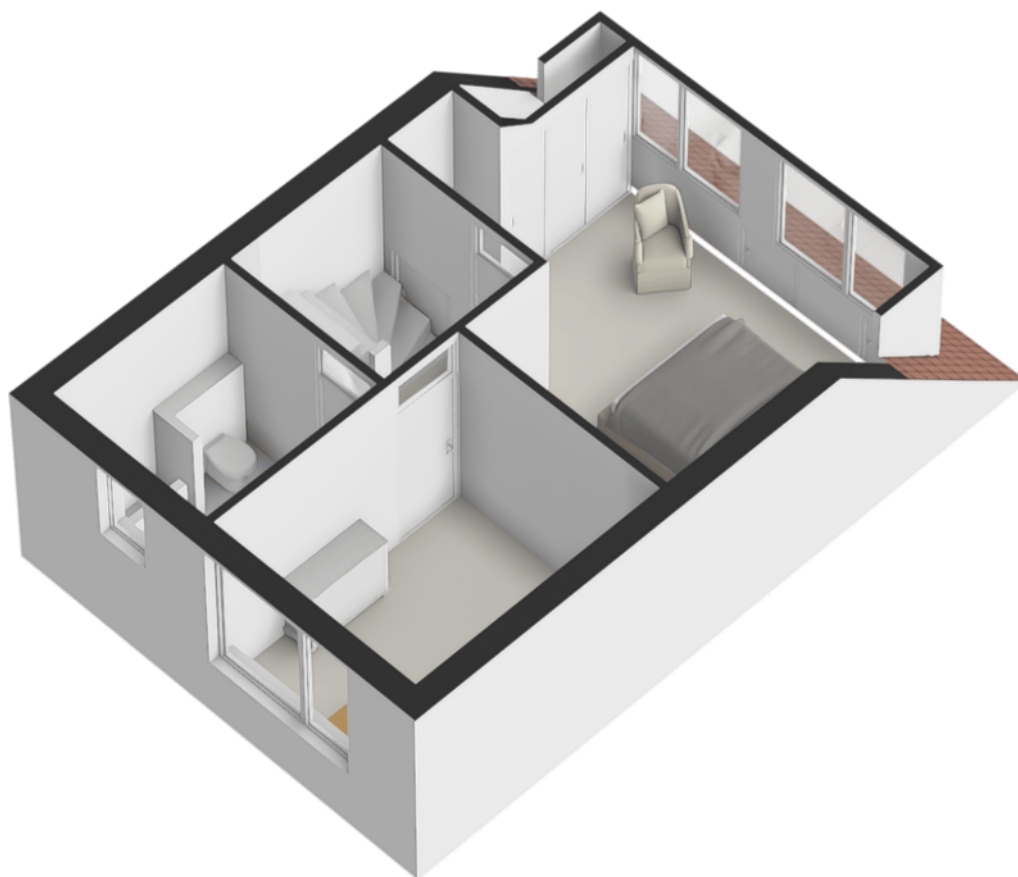


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

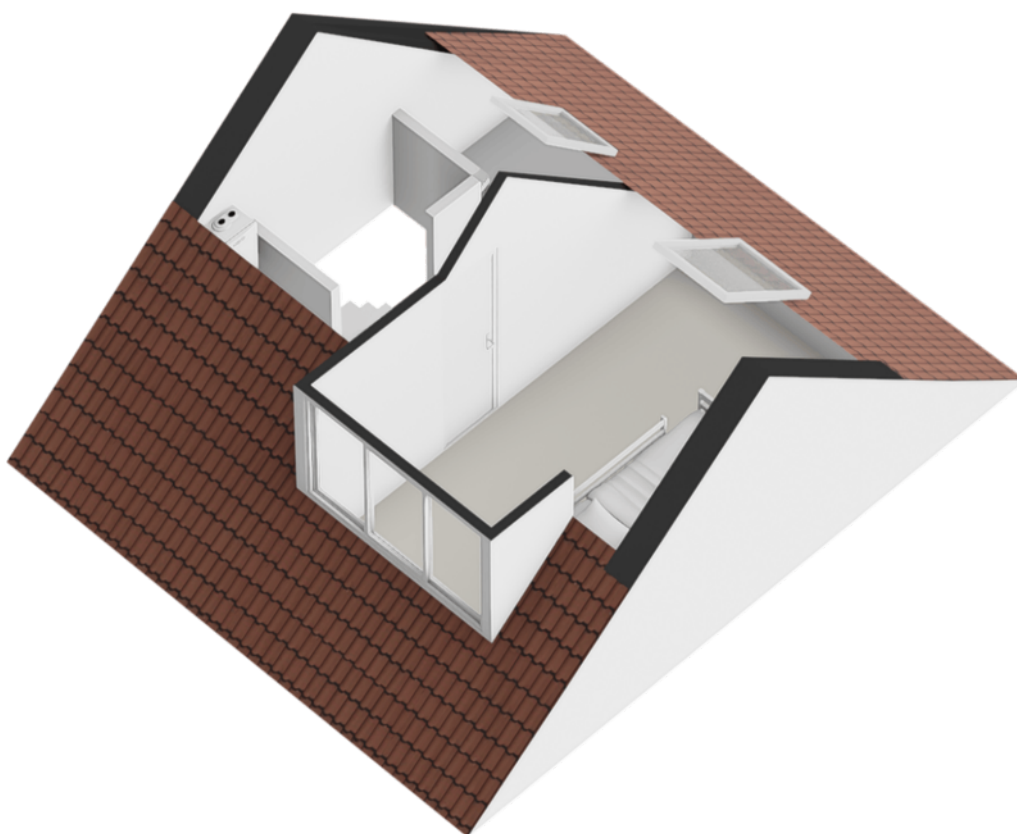
PLATTEGROND



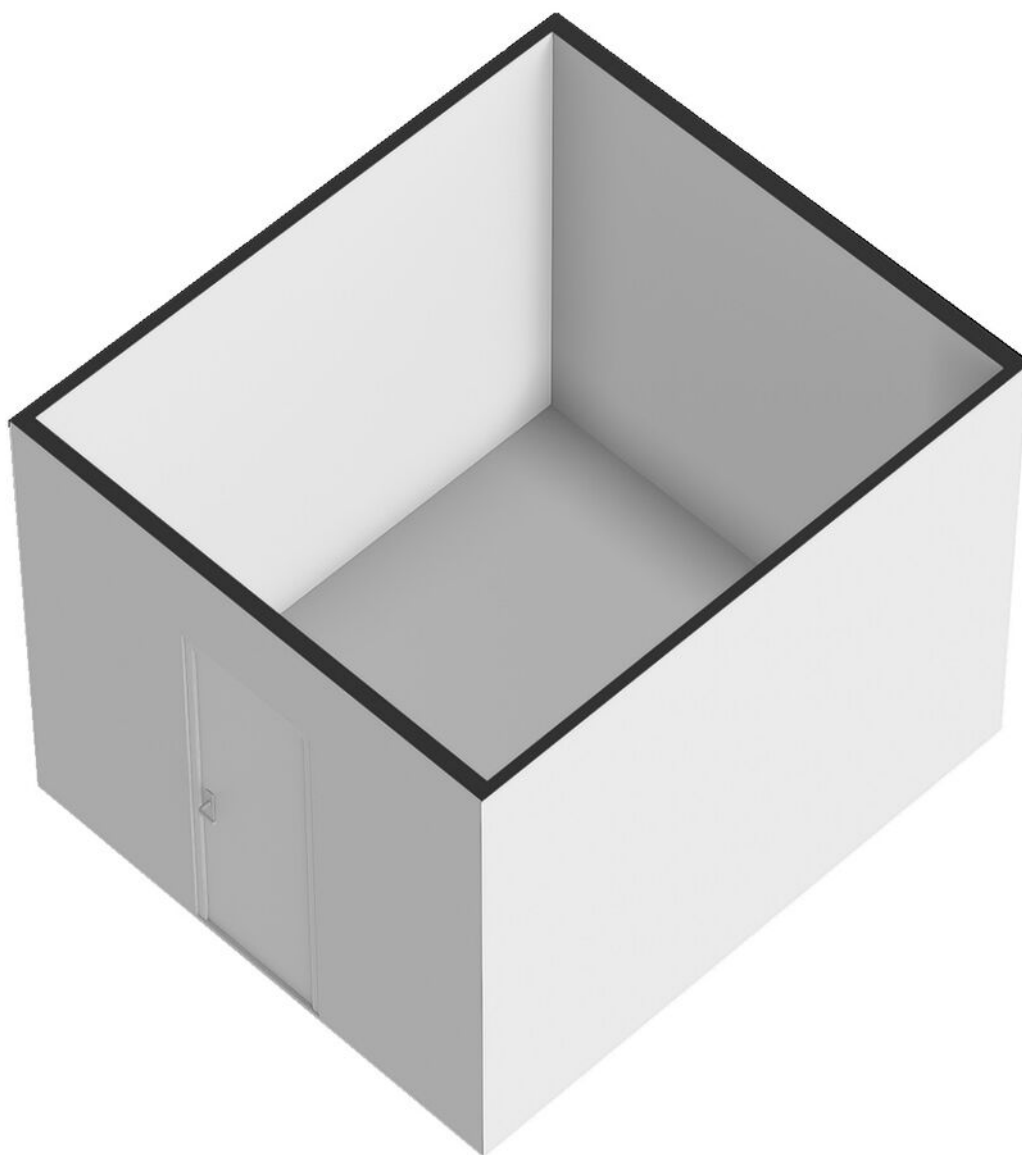
PLATTEGROND



PLATTEGROND



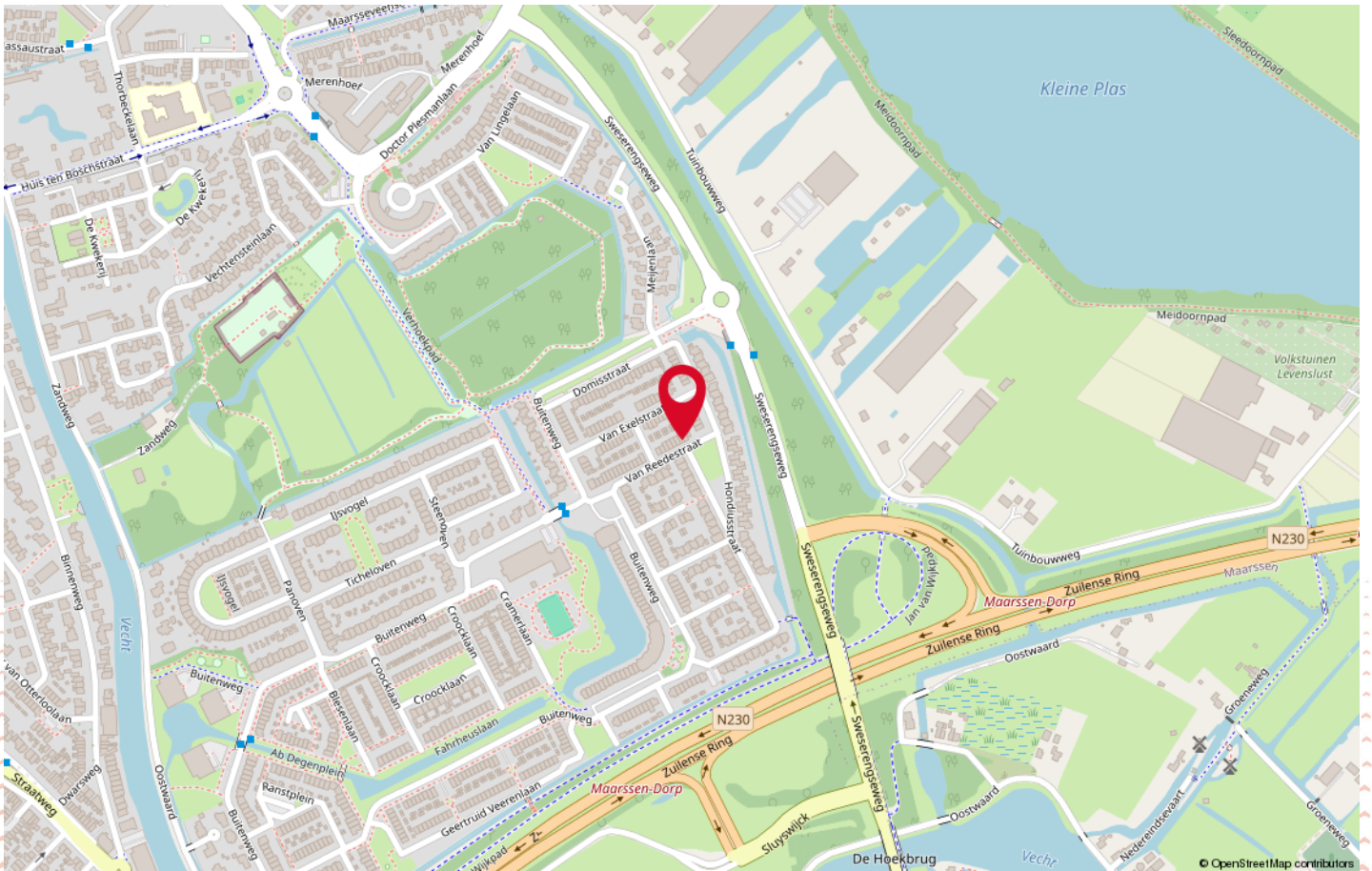
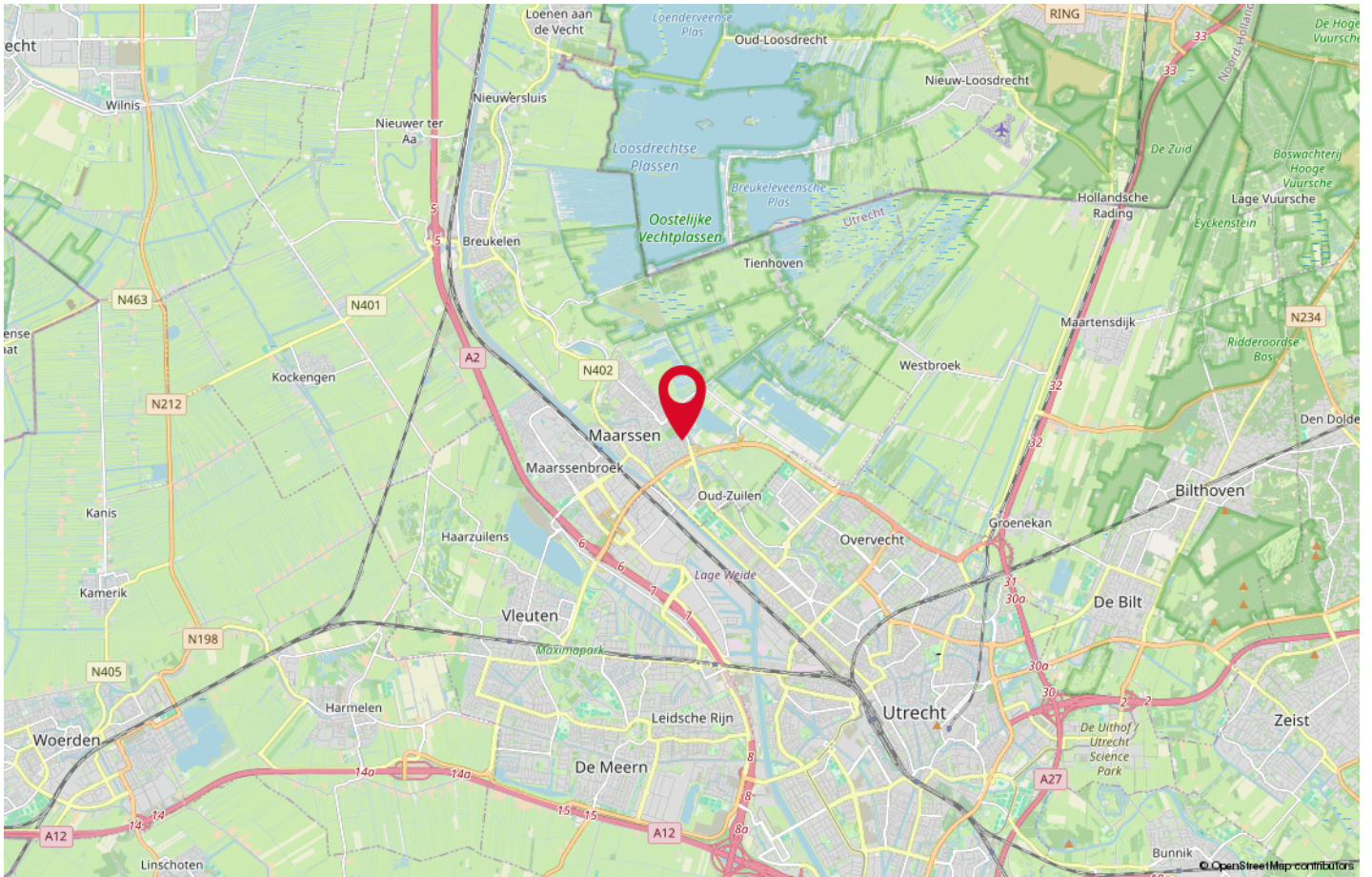
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarsssen

Sectie C

Perceel 1003

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Spiegel, slaapkamer 3	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle losse planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overkapping	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

