

BINNENWEG 10 1

3604 AC, MAARSSSEN

€ 995.000 k.k.



TE KOOPT



OVER DE WONING

Wonen aan De Vecht - Binnenweg 10-1 in Maarssen

Wie wil dat nou niet? Dit luxe en ruim opgezette 3-kamerappartement aan de Binnenweg 10-1 in Maarssen is gelegen op de begane grond en beschikt over twee slaapkamers, twee terrassen, een balkon aan de voorkant, een eigen aanlegsteiger, drie eigen parkeerplaatsen in de parkeerkelder en een aparte berging onder het complex. Extra comfortabel is de aanwezigheid van een gemeenschappelijke lift, die zorgt voor een directe verbinding tussen de parkeerkelder en het appartement.

Vanuit de royale woonkamer en vanaf het ruime terras geniet u van een prachtig uitzicht over De Vecht, met voorbijvarende boten en watersporters. Dankzij de eigen aanlegsteiger ervaart u hier het wonen aan het water op zijn best. Een unieke combinatie van comfortabel wonen, ruimte, luxe en een fantastische ligging aan De Vecht, op korte afstand van het gezellige oude centrum van Maarssen-Dorp.



Soort woning

Portiekflat

Energie label

A

Bouwjaar

2019

Woonoppervlakte

124 m²

Inhoud

409 m³

Perceeloppervlakte

390 m²



OMSCHRIJVING

Ligging

Het appartement is gelegen aan de Binnenweg 10-1 in Maarssen, op een prachtige locatie aan De Vecht en vlak bij het oude centrum van Maarssen-Dorp. Hier woont u aan de levendige rivier waar de boten en watersporters aan u voorbijtrekken, terwijl winkels, horeca en overige voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn. De historische binnenstad van Utrecht ligt op circa twintig minuten fietsen.

Bereikbaarheid

De centrale ligging van de woning staat garant voor een uitstekende bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarssen ligt op circa 25 autominuten van Amsterdam en op circa 10 autominuten van Utrecht. Het NS-station van Maarssen biedt goede verbindingen richting onder andere Amsterdam en Utrecht. Ook bushaltes bevinden zich op enkele minuten loopafstand.

Indeling

Begane grond

Entree complex

Representatieve entree met video-intercom, toegang tot de centrale hal, de parkeerkelder en de bergingen.

Entree appartement

Entree via de ruime hal, die toegang biedt tot de keuken, twee slaapkamers, woonkamer, badkamer, separaat toilet en de inbandige berging. Direct bij binnenkomst bevindt zich in de gang een praktische, ruime bergkast; ideaal voor bijvoorbeeld jassen, schoenen, voorraad of andere spullen.

Woonkamer

Ruime L-vormige woonkamer met mooie raampartijen en een prachtig uitzicht over De Vecht. Het eetgedeelte van de woonkamer is voorzien van een schuifpui naar het royale terras. Aan de andere zijde bevindt zich een loopdeur naar het doorlopende zijgedeelte van het terras.

Keuken

Ruime, lichte en gesloten eetkeuken, gelegen aan de voorzijde van het appartement. Er is voldoende ruimte om hier gezellig te tafelen. Via twee openslaande deuren heeft u toegang tot het ruime terras aan de voorzijde.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

OMSCHRIJVING

Slaapkamers

Slaapkamer 1

Aan de zijkant van het appartement bevindt zich de master bedroom. Deze zeer ruime kamer beschikt over een grote nis met een royale garderobekast. Een heerlijke kamer om volledig tot rust te komen.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is ideaal te gebruiken als werkruimte, logeerkamer of hobbykamer. Ook deze kamer is voorzien van de nette pvc-vloer die door het gehele appartement is doorgelegd.

Badkamer

Ruime badkamer met groot raam, waardoor er veel daglicht binnenvalt en natuurlijke ventilatie mogelijk is. De badkamer is voorzien van een hoekdouchecabine met regendouche, handdouche, douchezitje en Sunshower. Daarnaast beschikt de badkamer over een dubbele wastafel met meubel, toilet en designradiator.

Toilet

Naast het toilet in de badkamer beschikt het appartement over een separaat zwevend toilet met fonteintje.

Inpandige berging

De ruime inpandige berging biedt volop praktische bergruimte. Hier bevinden zich de cv-ketel en de mv-box. De wasmachine en droger zijn hier geplaatst onder een handig groot werkblad voor de was. Ook is er een grote koel-/vriescombinatie aanwezig.

Terrassen

- Ruim terras grenzend aan de woonkamer aan de achterzijde, met prachtig zicht over het water. Het terras loopt door naar de zijkant van het appartement.
- Balkon grenzend aan de keuken, bereikbaar via de openslaande deuren vanuit de keuken.

Aanlegsteiger

Bij het appartement hoort een eigen aanlegsteiger aan De Vecht. Vanaf het eigen terras loopt u zo naar beneden naar de aanlegsteiger, waardoor u optimaal profiteert van het wonen aan het water. Ideaal voor liefhebbers van varen en watersport, of om simpelweg te genieten van het buitenleven aan De Vecht.

Berging

Naast de inpandige berging in het appartement is er een separate berging aanwezig in de parkeerkelder.

Parkeren

Maar liefst drie eigen parkeerplaatsen in de parkeerkelder. Daarnaast nog 2 exclusieve VVE parkeerplaatsen aan de voorzijde, voor bezoekers of laden/lossen.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden

- Luxe en ruim appartement aan De Vecht
- Gelegen op de begane grond
- Vanaf het eigen terras loopt u zo naar beneden naar de aanlegsteiger aan De Vecht
- gemeenschappelijke lift die u vanuit de parkeergarage tot in de woning brengt en vice versa
- Bouwjaar 2019
- Woonoppervlak: 124 m²
- Verwarming en warm water via cv-ketel, Intergas 2019
- Vloerverwarming in het gehele appartement met vier thermostaten
- Mechanische ventilatie in alle ruimten, comfortabel via de thermostaat instelbaar
- Het gehele appartement is voorzien van een pvc-vloer
- Badkamer voorzien van hoekdouchecabine met regendouche, handdouche, douchezitje en Sunshower
- Berging in de parkeerkelder
- 3 eigen parkeerplaatsen in de parkeerkelder
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Servicekosten totaal EUR 237,50 per maand
- Elektra: meerdere groepen en aardlekschakelaar aanwezig
- Glasvezel aanwezig
- Er zijn geen huisdieren toegestaan in het complex
- Het appartement wordt verkocht met de "niet zelf bewoond"-clausule
- Deze woning wordt aangeboden met ERA Garantie

Oplevering

In overleg.

De verkopers vertellen

Onze ouders hebben met veel liefde in het huis aan de Vecht gewoond. Wij kwamen maar wat graag bij hun op bezoek. Het licht, de ruimte en het uitzicht op het water maakte elke dag bijzonder. Zoals onze vader altijd zei: "een schilderij dat geen dag hetzelfde is." Een plek vol rust en dierbare herinneringen.

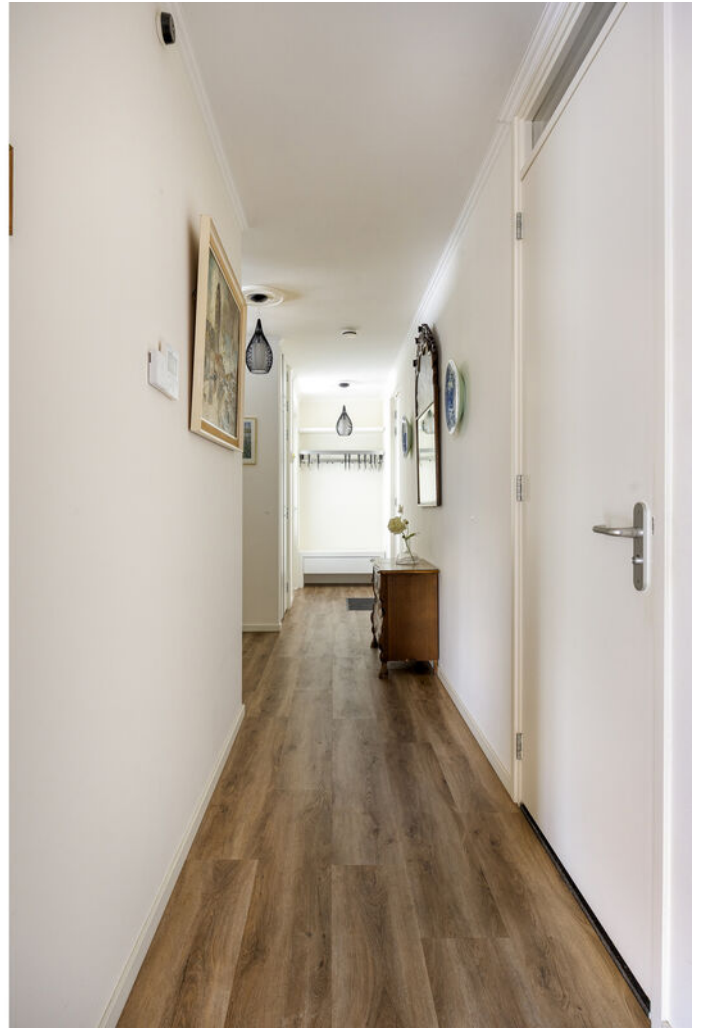
Interesse in dit appartement?

Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. Gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl).





















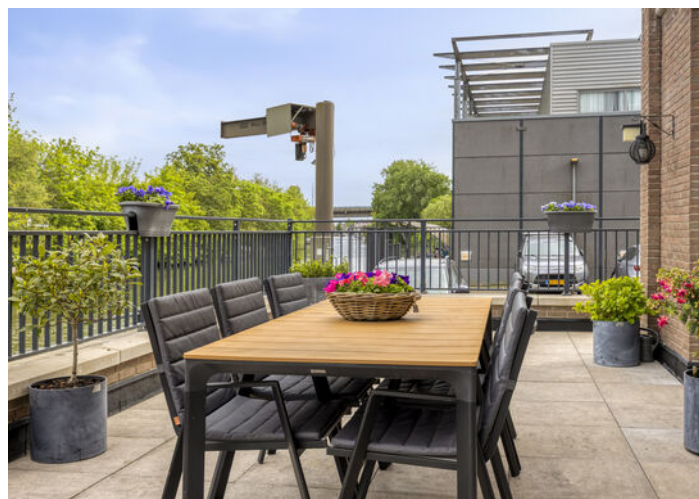
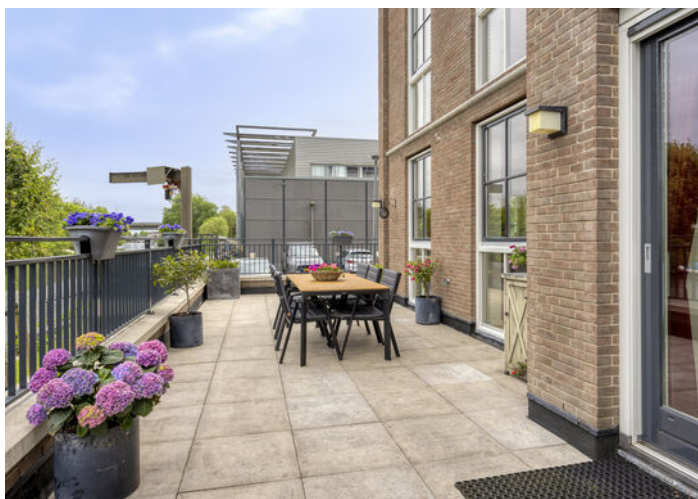


















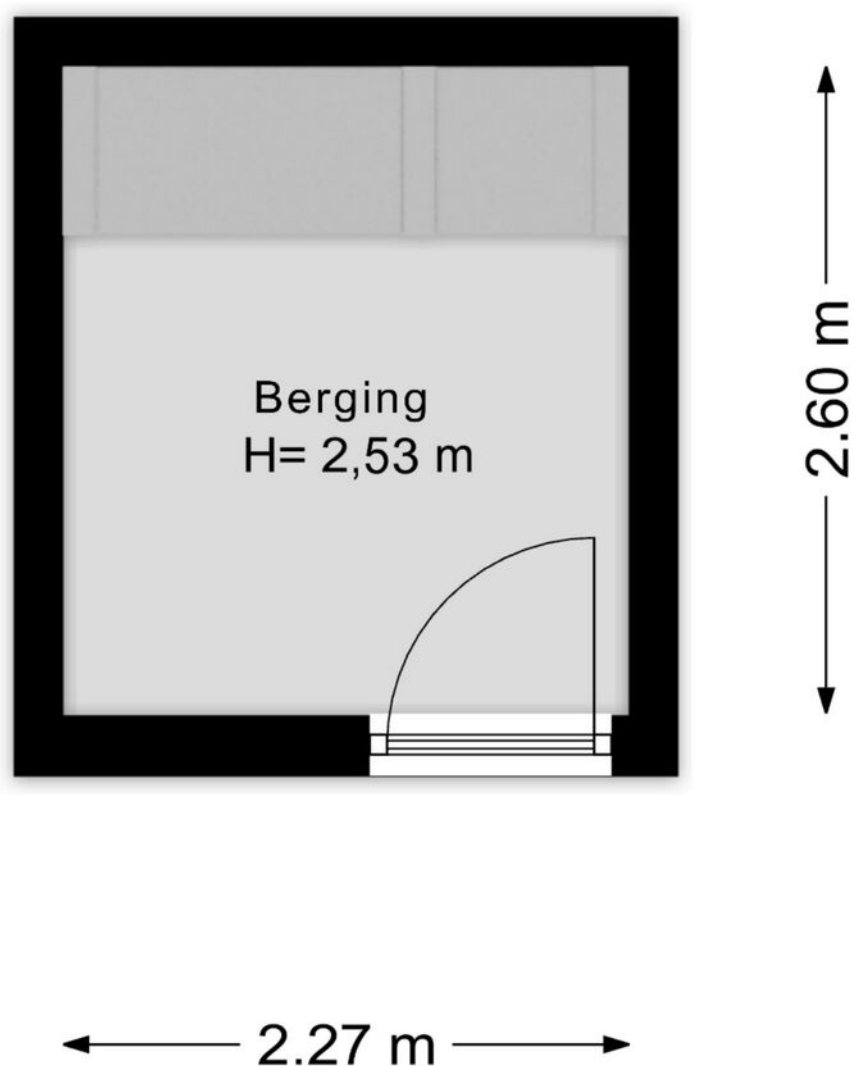




PLATTEGROND

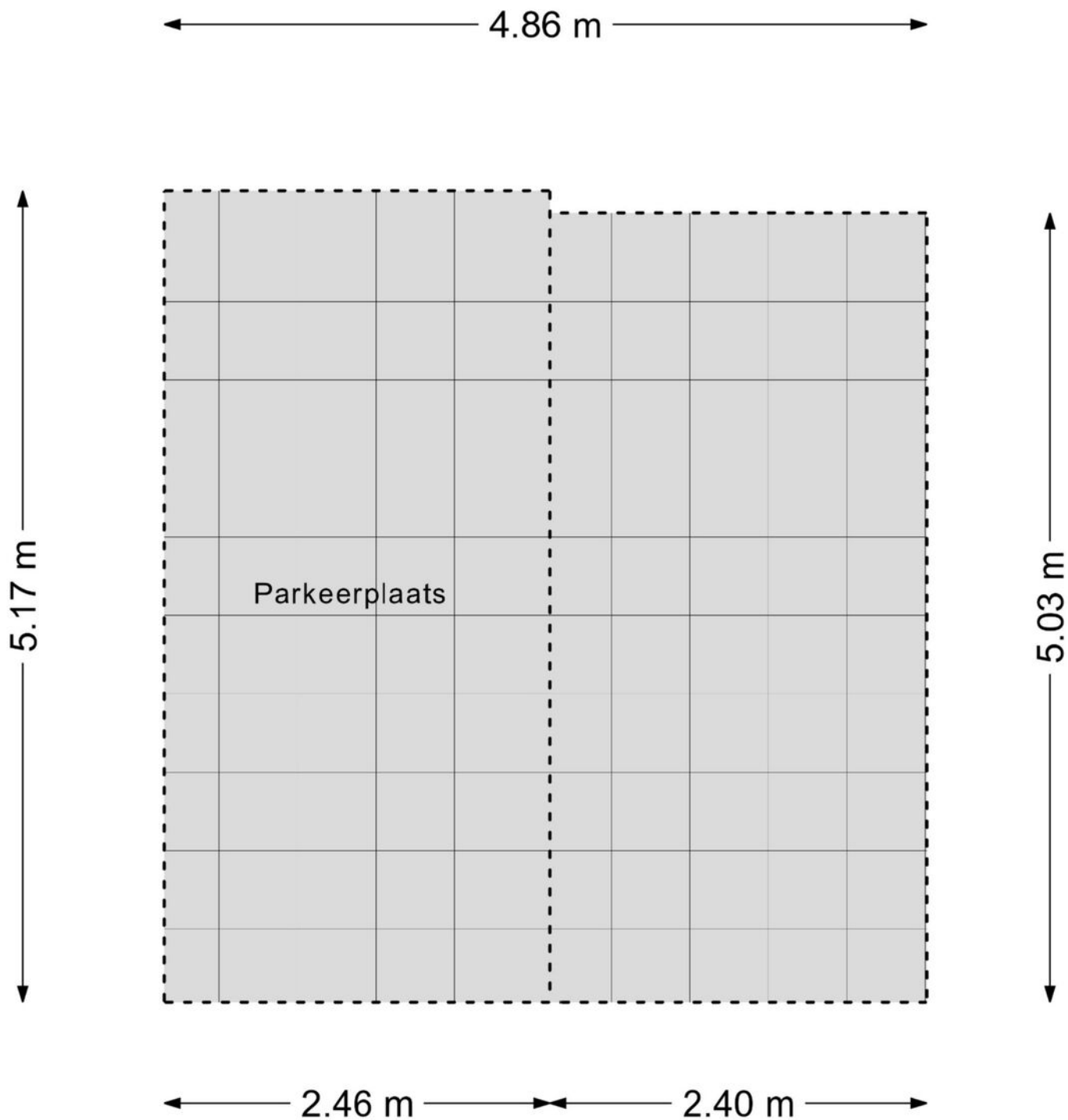


PLATTEGROND



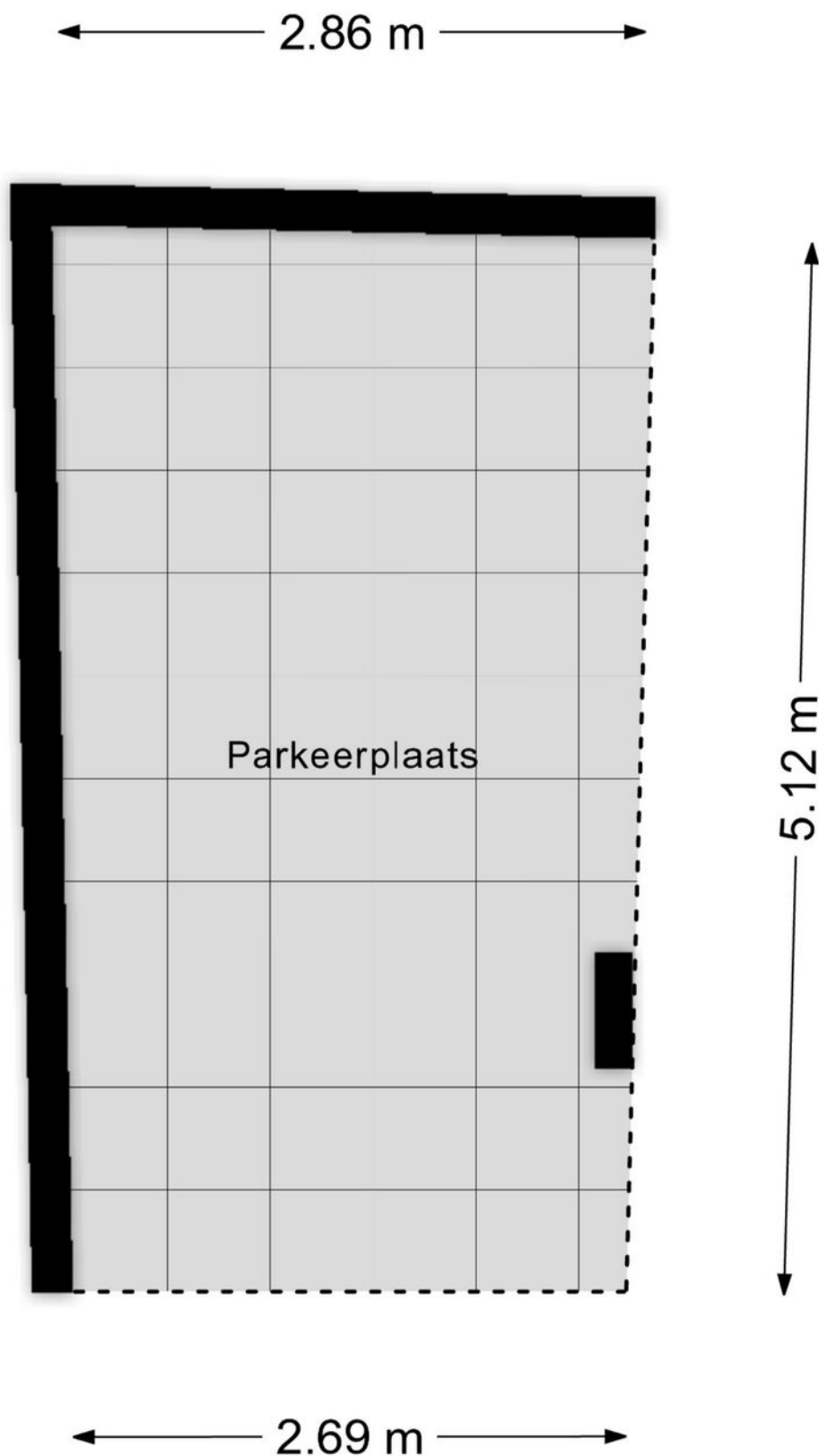
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

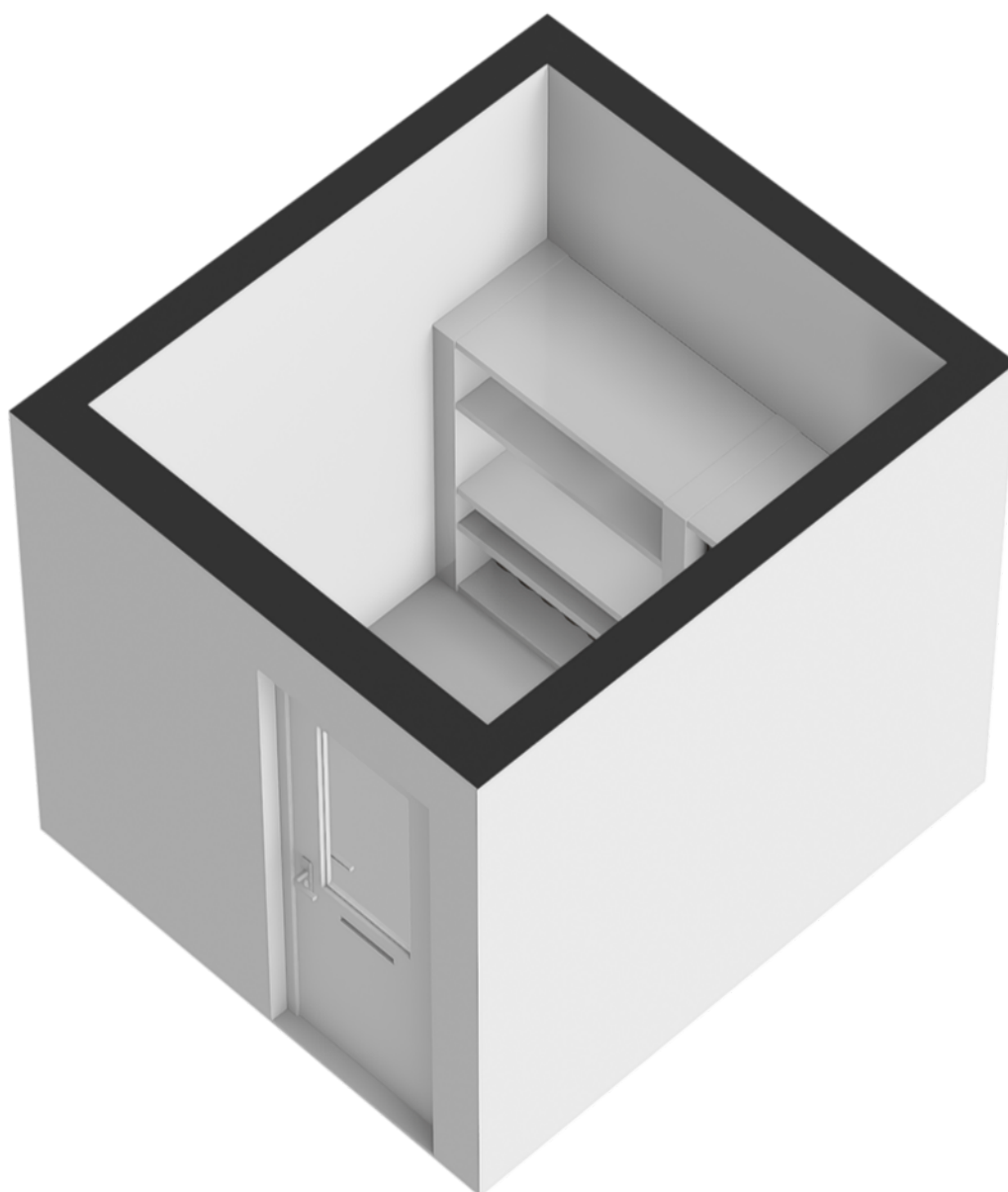


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

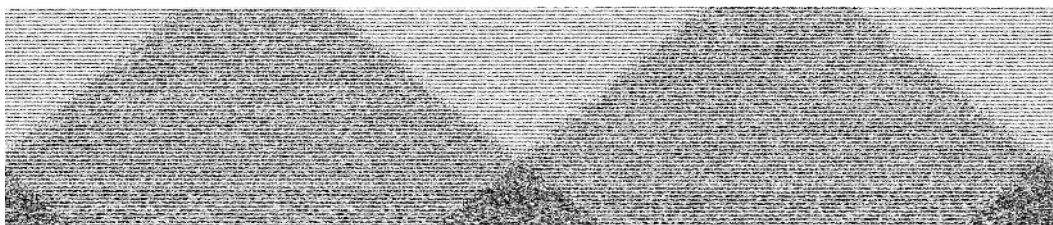
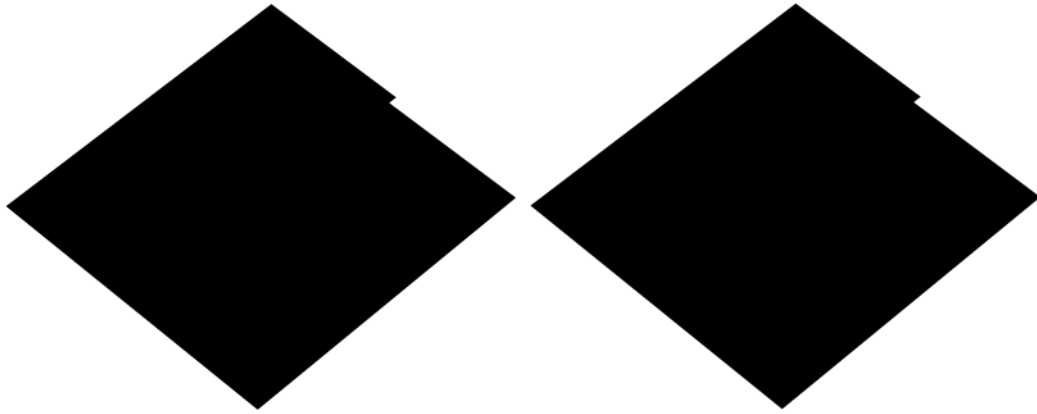
PLATTEGROND



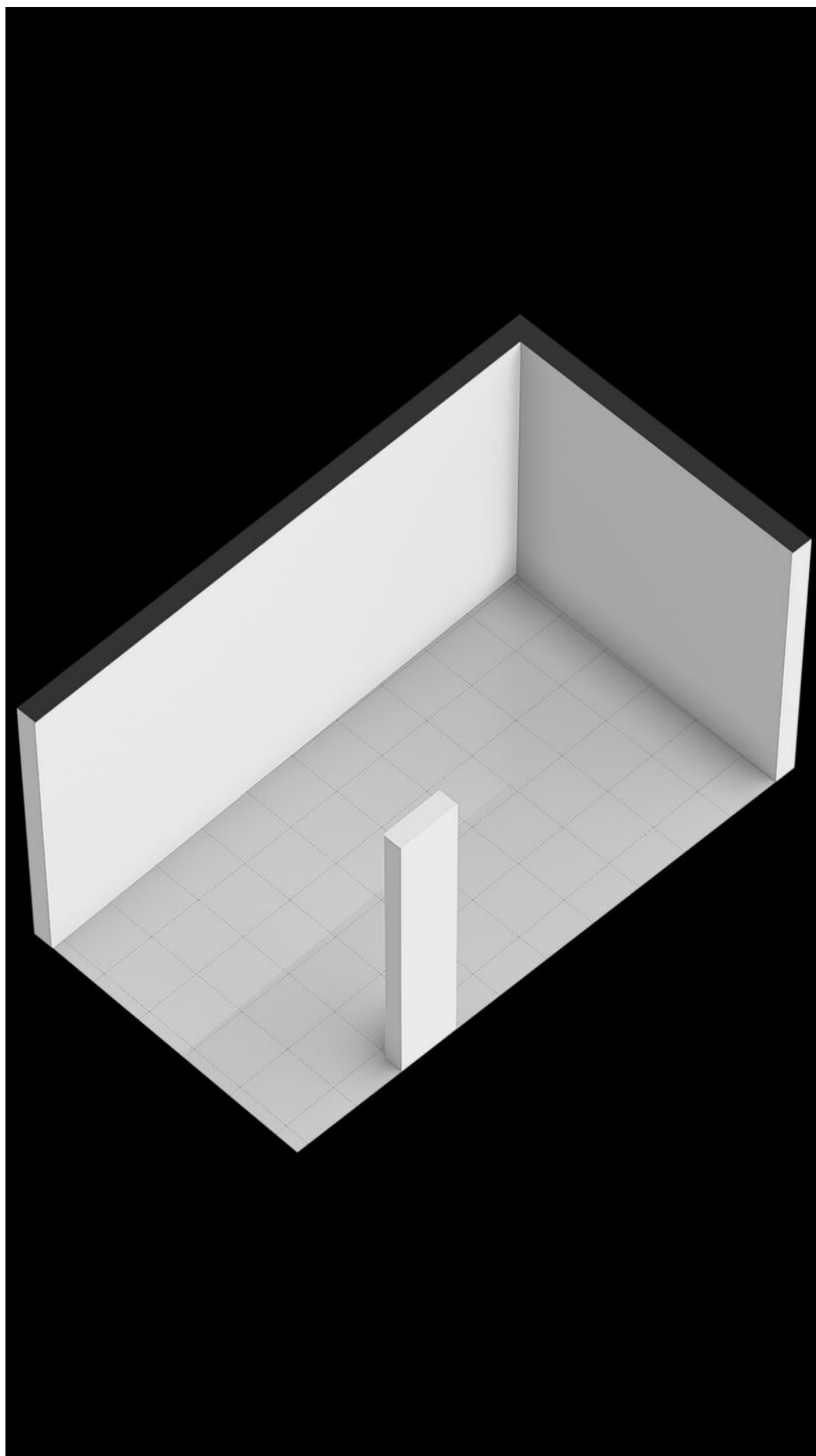
PLATTEGROND



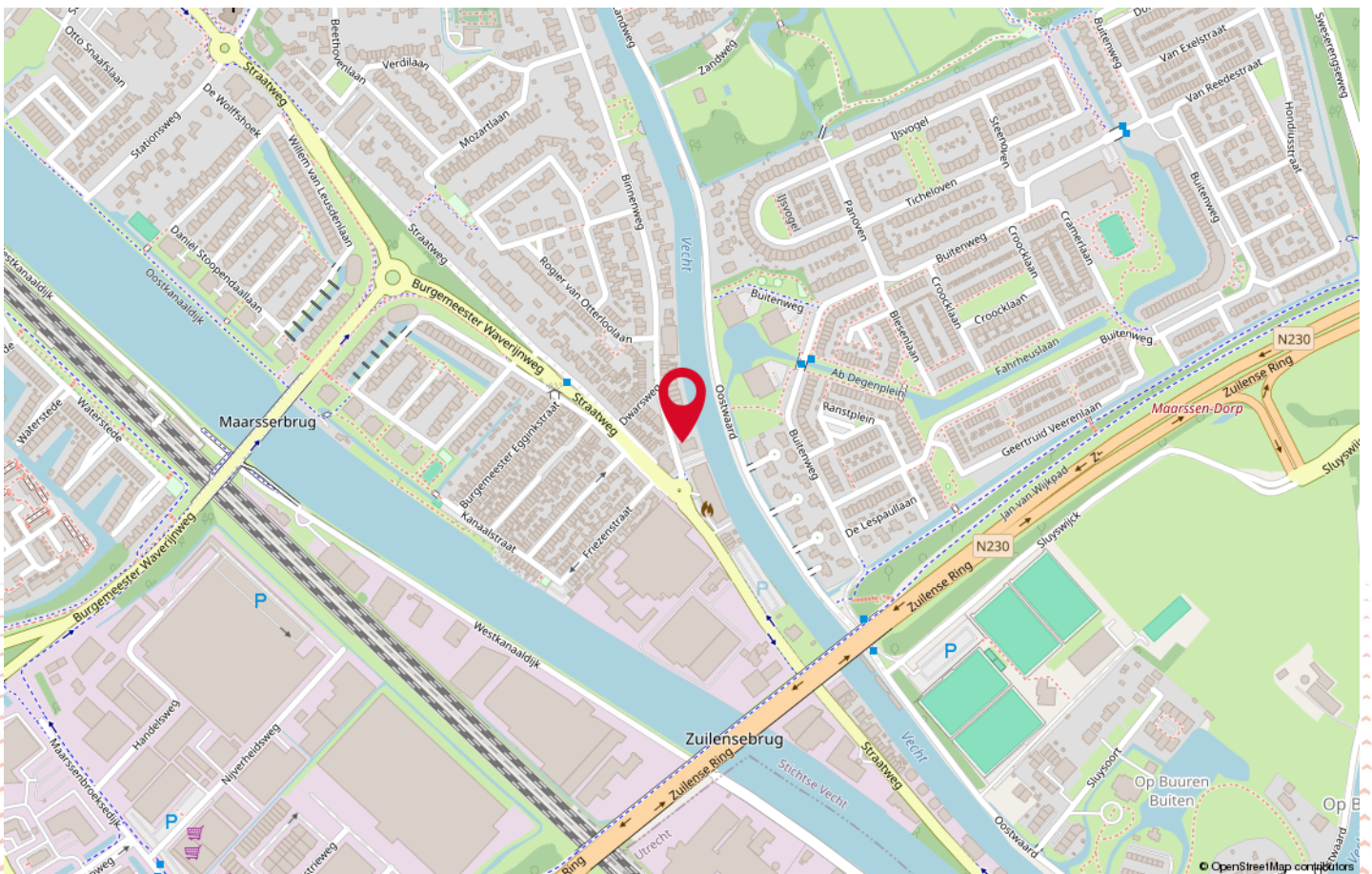
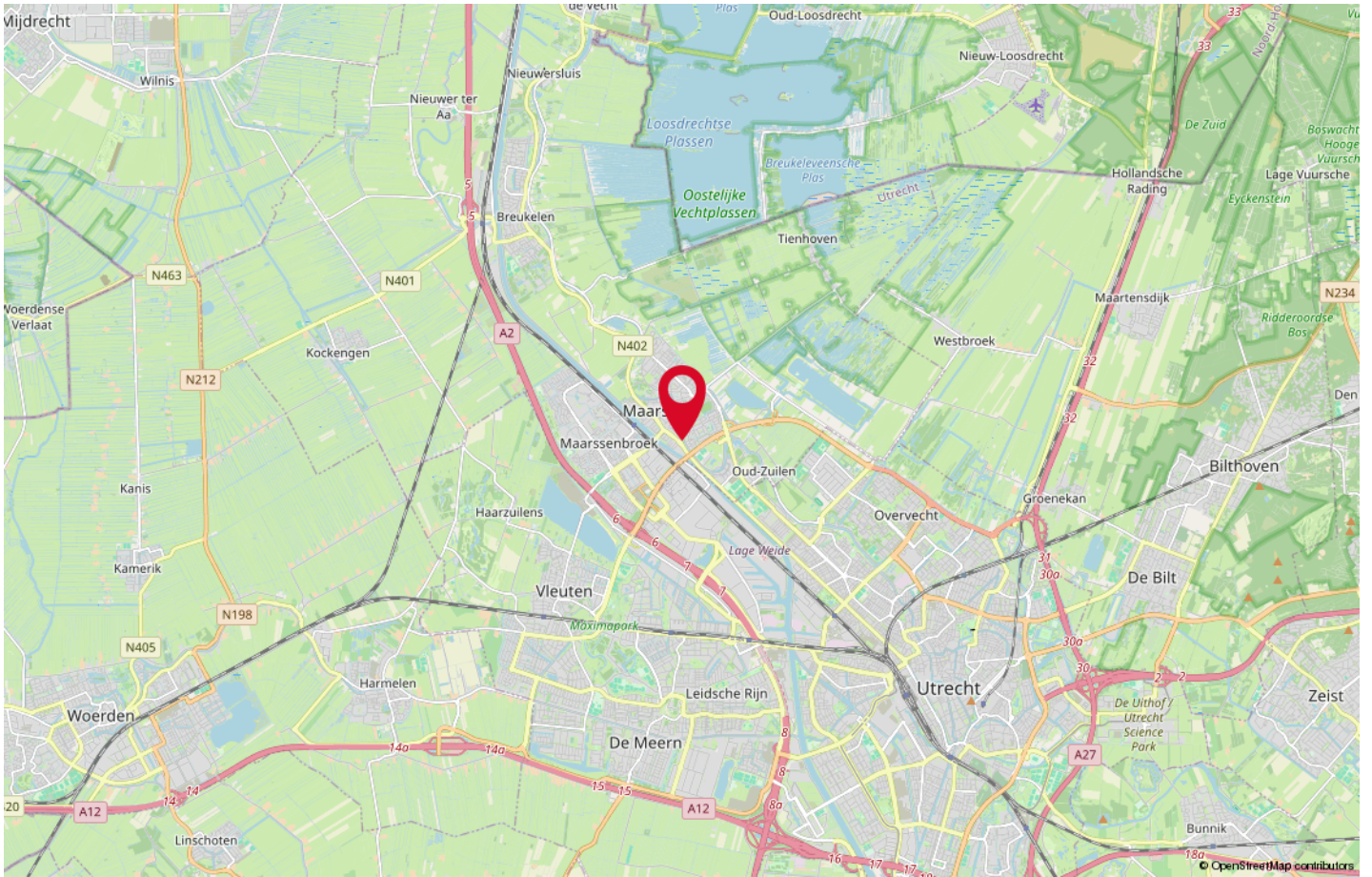
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



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 Maarsssen

Sectie A

Perceel 4950

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand slaapkamer	X		
- kasten voorraad kamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc	X		
Overig, te weten			
- kapstok	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koelvriescombinatie bijkeuken			X
- droger			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
- sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

