







## Kenmerken

-  123 m<sup>2</sup>
-  79 m<sup>2</sup>
-  4 slaapkamers
-  Op Buuren

**Welkom in uw  
nieuwe thuis**

 030 256 88 11  
 utrecht@molenbeek.nl

[www.molenbeek.nl](http://www.molenbeek.nl)



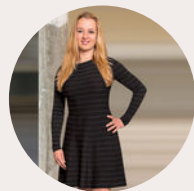
**Sportparkweg 98**

3604 AW Maarssen | € 675.000,-



Wordt deze woning  
uw nieuwe thuis?

### Uw contactpersonen



**Dagmar Daae**  
Makelaar Taxateur RM RT

☎ 06 82 54 50 00  
✉ daae@molenbeek.nl



**Marius Don**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 13 63 19 60  
✉ don@molenbeek.nl



## Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 10 Tuin
- 12 Eerste verdieping
- 14 Tweede verdieping
- 16 Omgeving
- 18 Plattegronden
- 24 Utrecht & omgeving
- 26 De wijk
- 27 Wijkstatistieken
- 28 Extra informatie
- 31 Onze dienstverlening
- 32 Klanttevredenheid
- 33 Wie zijn wij?
- 34 Aantekeningen

# De woning

Modern wonen, een eigen parkeerplaats, duurzaamheid, comfort en centraal gelegen. Een nieuwbouwwoning met een klassiek uiterlijk. Klinkt dit niet perfect in de oren...?

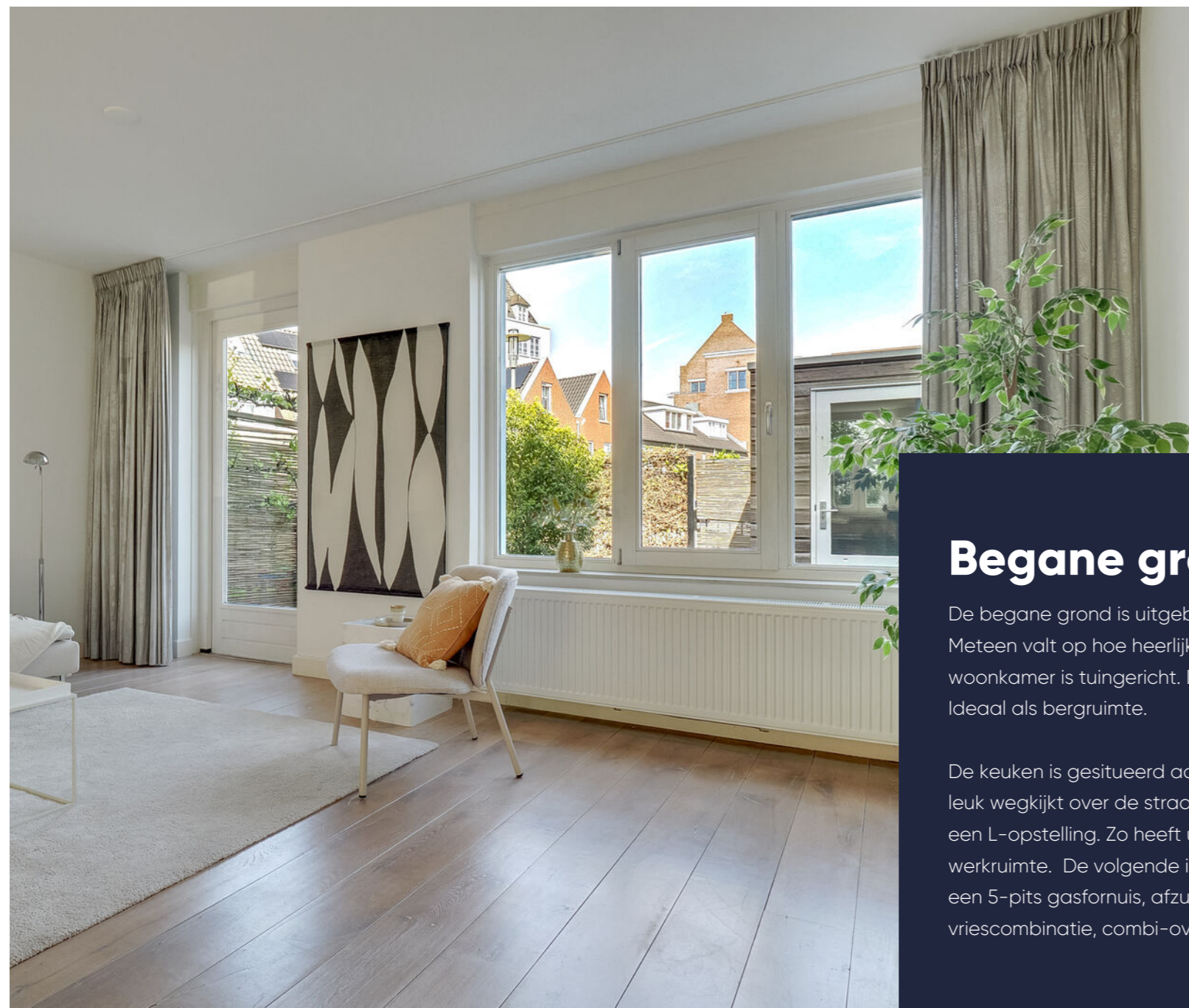
In één van de meest populaire gebieden van Maarssen is deze woning gesitueerd: Opbuuren. Droom weg van een perfect eengezinswoning met veel ruimte voor wonen, maar ook aan buitenruimte geen gebrek. Deze woning valt meteen op, want aan (duurzaamheids-)comfort geen gebrek! Zo heeft de woning een energielabel A+!

OpBuuren wordt gekenmerkt door een divers gevelbeeld, geïnspireerd door de aantrekkelijke bouwstijl van de dertiger jaren. Bij de bouw is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. Hierdoor is een perfecte combinatie gecreëerd van sfeer en hedendaags wooncomfort.



## Specificaties

<b>Vraagprijs:</b>	€ 675.000,-	<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal slaapkamers:</b>	4
<b>Bouwjaar:</b>	2008	<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Woonoppervlakte:</b>	123 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	noord-west
<b>Perceeloppervlakte:</b>	79 m <sup>2</sup>	<b>Energielabel</b>	A+
<b>Inhoud:</b>	440 m <sup>3</sup>		



Licht en ruimte

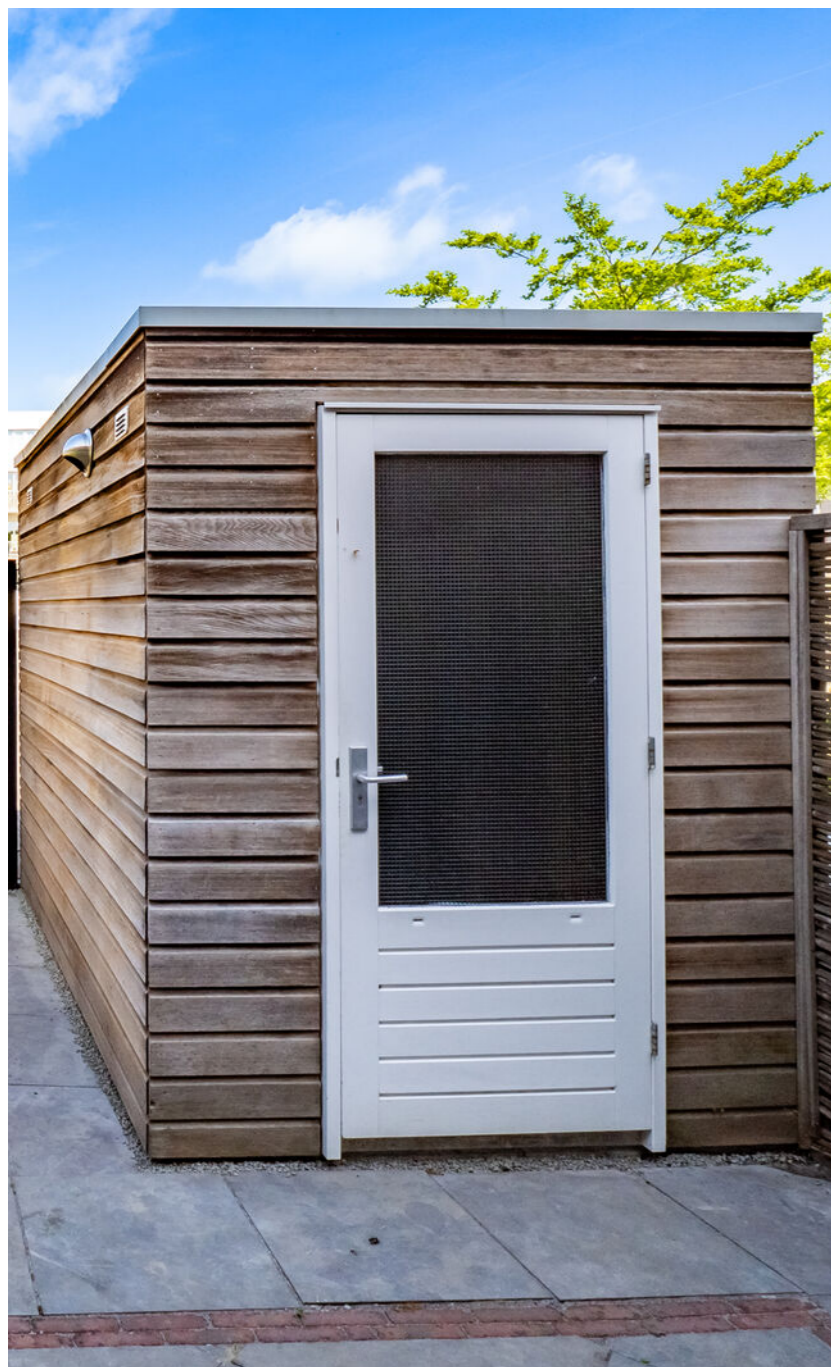
## Begane grond

De begane grond is uitgebouwd aan de achterzijde. Meteen valt op hoe heerlijk licht deze woonlaag is. De woonkamer is tuingericht. De kamer heeft een trapkast. Ideaal als bergruimte.

De keuken is gesitueerd aan de voorzijde, waardoor u leuk wegwijkt over de straat. De keuken is opgesteld in een L-opstelling. Zo heeft u extra veel berg- en werkruimte. De volgende inbouwapparatuur treft u aan: een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combi-oven en een vaatwasser.







## De tuin

De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating en beplanting en beschikt over een houten berging (met elektra) en achterom naar de grote binnenplaats waar zich tevens de eigen parkeerplaats bevindt. Met een ligging op het noordwesten kunt u altijd genieten van de zon!



Beschutte tuin



3 slaapkamers

## Eerste verdieping

De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De kamer biedt uitzicht op de achtertuinen en heeft hierdoor een zeer rustige ligging. Een andere royale kamer is aan de voorzijde gelegen en is nu in gebruik als kinderkamer, maar ook kunt u in deze kamer eventueel de ouderslaapkamer creëren. De derde kamer betreft een fijne kinder- of studeerkamer.

De badkamer is uitgerust met alle luxe: een inloopregendouche, ligbad, een wastafelmeubel, wandtoilet, wastafelmeubel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.





## Tweede verdieping

Overloop met twee vaste kasten, een in pandige berging en toegang tot de vierde slaapkamer van deze woning.

In één van de vaste kasten bevindt zich de cv-ketel. Naast deze kast heeft u de mogelijkheid om een wasmachine te plaatsen.

De slaapkamer is gesitueerd over de volledige diepte van de woning en krijgt zijn lichtinval, net zoals de overloop, door het dakraam. De kamer heeft aan beide zijde knieschotten. Eventueel kunt u de kamer opsplitsen in een vierde én een vijfde kamer. Wordt het te krap? Geen probleem, want deze verdieping kunt u vergroten middels een dakkapel aan de achterzijde en eventueel voorzijde (dit laatste is vergunningplichtig).

  
Ruime, lichte kamer





Nabij de Vecht

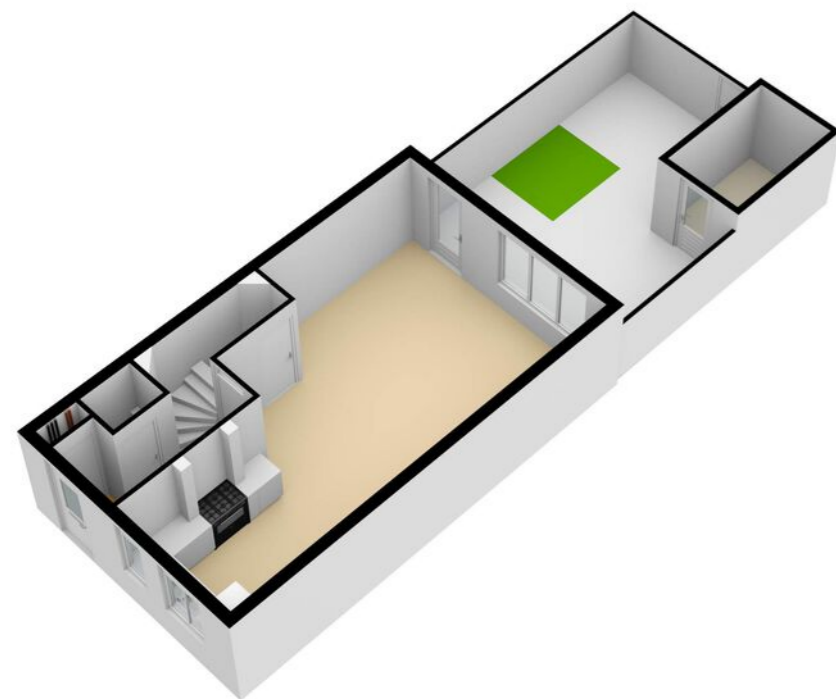
## Omgeving

De ligging is perfect, want u bent in een oogwenk op de Zuilense Ring en van hieruit op de A2 naar Amsterdam. De bus stopt om de hoek en brengt u snel naar het centrum van Utrecht. In de wijk is een kinderdagverblijf en er zijn veel leuke speelplekken; zelfs zwemmen in de Binnenvecht is een optie. Boodschappen kunt u doen in Maarssendorp, in het winkelcentrum van Maarssenbroek of in Utrecht, waar u zo naar toe kunt fietsen. Voor een hapje of drankje kunt u terecht op de gezellige terrassen en restaurants van Maarssen, Oud-Zuilen of Utrecht.



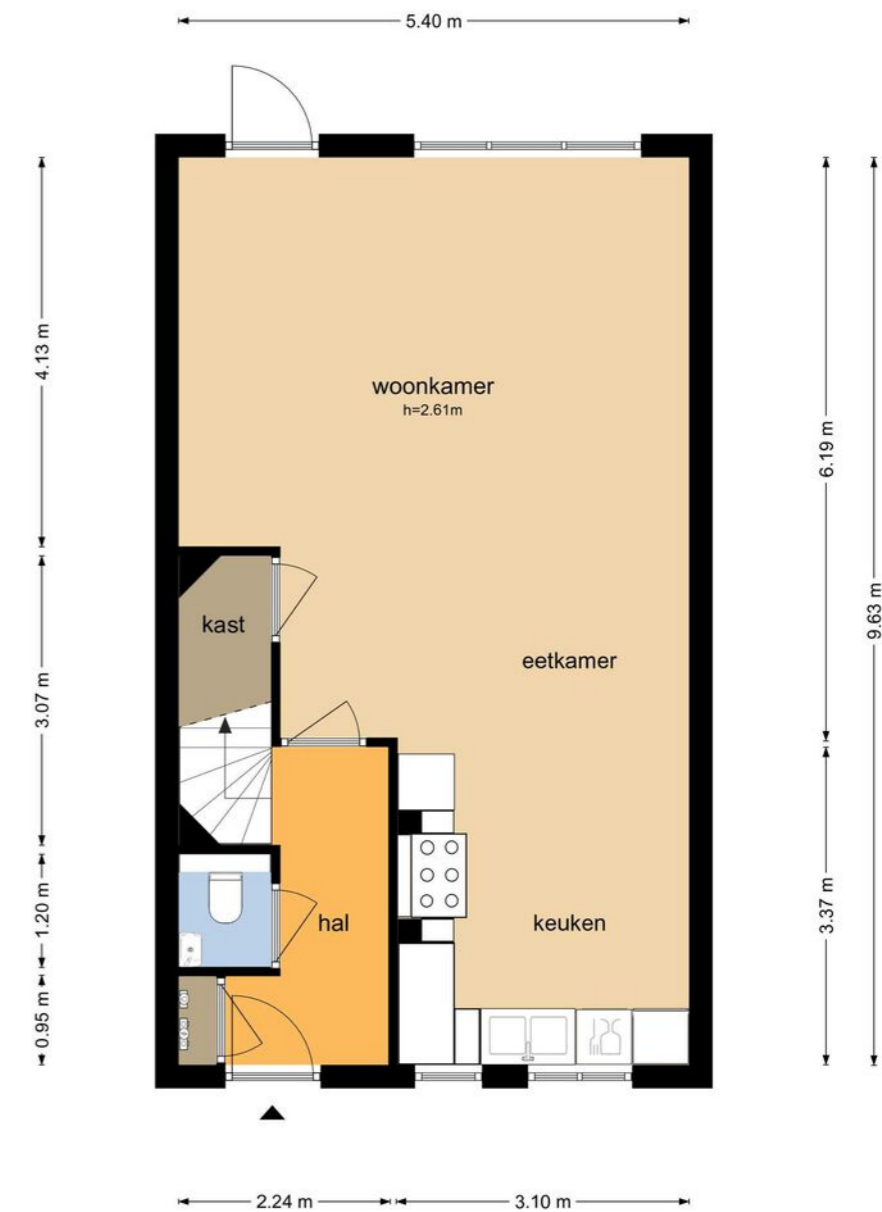
# Plattegrond

Situatie



# Plattegrond

Begane grond









# Wonen in Utrecht

## Utrecht + omgeving

Utrecht is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Utrecht. Met 357.719 inwoners (1 januari 2020) is Utrecht de vierde stad van Nederland naar inwonertal. De stad is centraal gelegen op een knooppunt van wegen, spoorwegen en waterwegen, waardoor het het hardst groeiende economische centrum van zowel de Randstad als Nederland is.

Molenbeek Makelaars richt zich niet alleen op de plaats Utrecht. Wij zijn ook actief in de omliggende plaatsen: De Meern, Zeist, De Bilt, Bilthoven, Maarssen, Groenekan, Bunnik, Austerlitz, Huis ter Heide, Den Dolder, Odijk, Soesterberg, Woudenberg, Maarn, Maarsbergen, Scherpenzeel, Leuden-Zuid en Houten.



# De wijk

## Maarssen

Maarssen is opgesplitst door het Amsterdam-Rijnkanaal. Zo bestaat Maarssen uit twee wijken: Maarssendorp en Maarssenbroek. Tevens behoort de buurt Opbuuren ook bij Maarssen: woningen gebouwd in de 21 eeuw met een karakteristieke uitstraling.

Maarssen heeft een fantastische ligging aan De Vecht. Diverse restaurantjes zijn aan De Vecht gelegen of ga op de boot en zie allerlei bijzondere panden gesitueerd aan dit water. Winkelen kunt u doen in het dorp met de grootste winkelstraat de Kaatsbaan en de Breedstraat. Vanuit het dorp kunt u met de fiets of de auto een leuk tochtje maken richting Breukelen. In de zomer of in de winter...In Maarssen verveelt u zich nooit!

Maarssenbroek beschikt over een wijkpark. Een park met tennisbanen, kinderboerdij "Otterspoor" en fantastische speelweiden. Op korte afstand treft u diverse scholen en een voetbalvereniging aan en daarnaast kunt u vanuit huis heerlijk wandelen en fietsen. Tevens treft u op fietsafstand het grote winkelcentrum Bisonspoor aan met een ruim en divers winkelaanbod. Tevens heeft Zwanenkamp ook diverse winkels waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Het NS-Station is op fietsafstand gesitueerd.



”

Knus, gezelligheid en dorps. Drie kenmerken die bij Maarssen horen!

- Dagmar Daae



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Maarssen / en omgeving



Mannelijke inwoners  
**47%**



Auto(s) per inwoner  
**0,4 per huishouden**



Middelbare school  
**1,3 km**



De huisarts  
**400 m**



Vrouwelijke inwoners  
**53%**



De school  
**1,8 km**



De supermarkt  
**2,4 km**



Leeftijd

0 - 14: 9%

15 - 24: 23%

25 - 44: 45%

45 - 64: 13%

65+: 10%

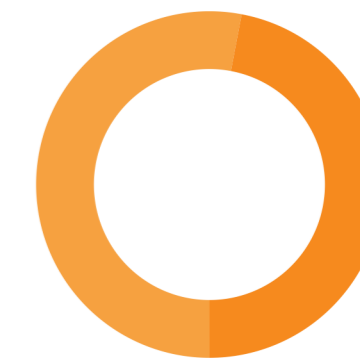


Huishoudens

Eenpersoons: 68%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 12%



Koop / huur

Koop: 47%

Huur: 53%

# Extra informatie

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

## Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

### Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

### Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

## Onze dienstverlening



### Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



### Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



### Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

# Klanttevredenheid



"Wederom succesvol een woning aangekocht via Molenbeek. Dagmar en Kaj hebben marktkennis én mensenkennis. Het team staat dag en zelfs nacht ;) voor je klaar, geen vraag is teveel. Ik raad hen zeker aan."

**10** Een Funda gebruiker  
Geschreven op  
23 oktober 2025

"Wij hadden Marius Don als makelaar. Wat een amabele man om mee te werken. Kennis, kalmte, humor, geduld, het hele pakket wat je nodig hebt om je huis te verkopen en zelf de minste stress er over te hebben. Hij deed zelfs meer dan contractueel had gemoeten. Top makelaar. Ik zou hem iedereen aanbevelen."

**9** Een Funda gebruiker  
Geschreven op  
8 oktober 2025

verkoop

9,2

Gemiddelde op basis van  
103 reviews

funda

aankoop

9,2

Gemiddelde op basis van  
43 reviews

funda

# Wie zijn wij?

## Graag nemen wij de vrijheid om ons voor te stellen:

Met 3 kantoren, 25 specialisten en een historie van ruim 65 jaar is Molenbeek Makelaars een toonaangevende speler in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Wij zijn een full service kantoor met woningmakelaars, taxateurs, bedrijfsmakelaars, beleggingsmakelaars en consultants en daarom dé samenwerkingspartner voor al uw vastgoedvraagstukken. Het gemak voor de klant staat voorop, wij kunnen u alles uit handen nemen.

Ons kantoor is partner in Dynamis. Dynamis is de overkoepelende serviceorganisatie voor onze 13 vastgoedpartners. Met 50 vestigingen en ruim 550 medewerkers opereren wij zowel landelijk als regionaal. Met recht worden wij de 'Local Heroes' genoemd in de markt voor wonen, bedrijfsverkoop, goed, taxaties en financiële dienstverlening. De kracht van verbinding in een groep, gecombineerd met de expertise van de individuele partners: dat is Dynamis. Daarmee zijn wij de grootste full service speler op de Nederlandse vastgoedmarkt die zowel lokaal, regionaal als landelijk werkzaam is.

## Betrouwbaar, oprecht, uitstekende marktkennis en volledige ontzorging







**Molenbeek Makelaars**

DYNAMIS

# Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Utrecht!

## Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht

☎ 030 256 88 11  
✉ utrecht@molenbeek.nl

## Andere vestigingen

### Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
3931 JK Woudenberg

☎ 033 286 44 11  
✉ woudenberg@molenbeek.nl

### Molenbeek Zeist

Antonlaan 600  
3707 KD Zeist

☎ 030 692 02 04  
✉ zeist@molenbeek.nl

molenbeek.nl

