

# FAZANTENKAMP 199

3607 CJ, MAARSSSEN

€ 495.000 k.k.



TE  
KOOOP



# OVER DE WONING

Deze HOEKWONING is een echte KLUSWONING met volop kansen om het geheel naar eigen wens te maken. De woning beschikt over een woonkamer met open keuken, een badkamer en vier slaapkamers, waardoor er een goede basis aanwezig is. Dankzij de voor-, zij- en achtertuin is er bovendien veel buitenruimte rondom de woning. Een woning met potentie voor wie graag zelf aan de slag gaat!

## Ligging:

De woning is gelegen op een centrale locatie in de wijk Fazantenkamp, met veel voorzieningen op korte afstand. Direct naast de woning loopt een wandelpad door de wijk, ideaal voor een wandeling in de buurt. Op loopafstand bevinden zich onder andere speelgelegenheden en basisscholen. Ook diverse sportverenigingen, zoals de voetbal- en tennisvereniging, zijn op korte afstand bereikbaar. Met enkele minuten fietsen bent u bij winkelcentrum Bisonspoor, waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen, eetgelegenheden en een divers aanbod aan winkels.

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



## Soort woning

Eengezinswoning

## Energie label

D

## Bouwjaar

1977

## Woonoppervlakte

98 m<sup>2</sup>

## Inhoud

395 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

255 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

## Indeling:

### Begane grond:

#### Entree:

De entree van de woning is voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein en een prettige zitplek op het zuidoosten.

#### Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de garage en het toilet met fonteintje. Daarnaast bevinden zich hier de meterkast, een praktische trapkast met bergplanken en de vaste trap naar de 1e verdieping.

#### Woonkamer:

De L-vormige woonkamer is voorzien van een hardhouten vloer en een houtgestookte open haard. Aan de achterzijde bevindt zich een brede raampartij met toegang tot de tuin via een deur. Door de ramen aan de voor-, zij- en achterzijde is er een prettige lichtinval binnen. En voor het gemak is de woonkamer voorzien van elektrische gordijnrails.

#### Keuken:

De open keuken sluit prettig aan op de woonkamer en biedt veel praktische bergruimte. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasmachine, een koffiezetapparaat en een dubbele spoelbak met kraan.

#### Tuin:

De riante zij- en achtertuin van circa 150 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte om buiten te zitten en te genieten van de verschillende hoekjes in de tuin. De tuin is ingericht met sierbestrating, groenperken en meerdere zitplekken. Via de doorgang in de schutting loopt u gemakkelijk terug de voortuin in.

#### Berging:

De vrijstaande stenen berging is gelegen in de achtertuin en voorzien van elektra en een eigen stoppenkast. Verder biedt de berging praktische ruimte voor het opbergen van tuinbenodigdheden, tuinkussens en andere spullen.

#### Garage:

De aangebouwde garage is bereikbaar vanuit zowel de hal als vanaf de parkeerplaats. De ruimte is voorzien van elektra en verwarming en is daarmee praktisch te gebruiken als extra bergruimte, hobbyruimte of klusruimte aan huis.

# OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer en is voorzien van een losse trap naar de bergvlisering.

Slaapkamers:

De woning beschikt over 4 slaapkamers, verdeeld over 2 kamers van ca. 9 m<sup>2</sup> en 2 kamers van ca. 12 m<sup>2</sup>. Alle kamers zijn goed te gebruiken als slaapkamer, maar bieden ook mogelijkheden voor een andere indeling. Denk bijvoorbeeld aan een fijne werkruimte, hobbykamer of inloopkast. Zo kunt u de ruimtes helemaal naar wens invullen en de woning aanpassen aan uw eigen woonbehoefte.

Badkamer:

De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een douche, wastafel met wastafelmeubel en planchet, een toilet en een handdoekradiator. Ook is de ruimte voorzien van vloerverwarming, inbouwspots en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Bergvlisering:

De bergvlisering is bereikbaar via een losse trap en biedt plaats aan de cv-ketel. Daarnaast is deze ruimte praktisch te gebruiken voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Oplevering:

In overleg.

# BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Hoekwoning
- Kluswoning
- Woonkamer met open keuken
- 4 slaapkamers
- Badkamer
- Voor-, zij- en achtertuin!
- Garage
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2021
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Nefit, 2009)
- Vloerverwarming: badkamer
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel: D
- Elektra: meerdere groepen en aardlek zijn aanwezig
- Mechanische ventilatie
- Glasvezel
- De woning wordt 'as is' verkocht

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)





















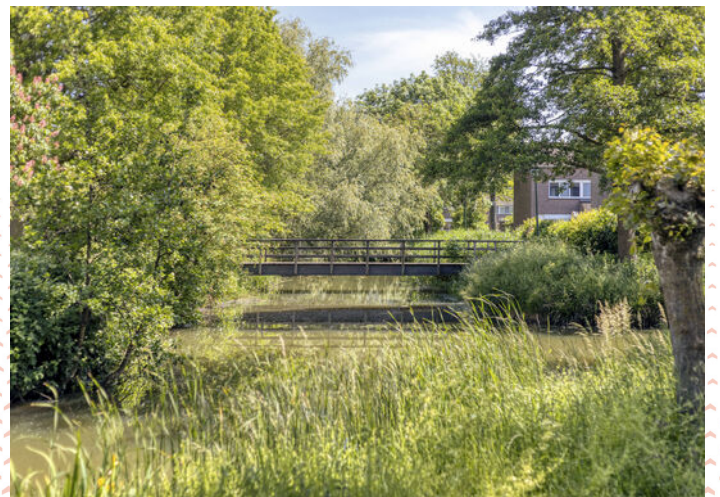


*Impressie*

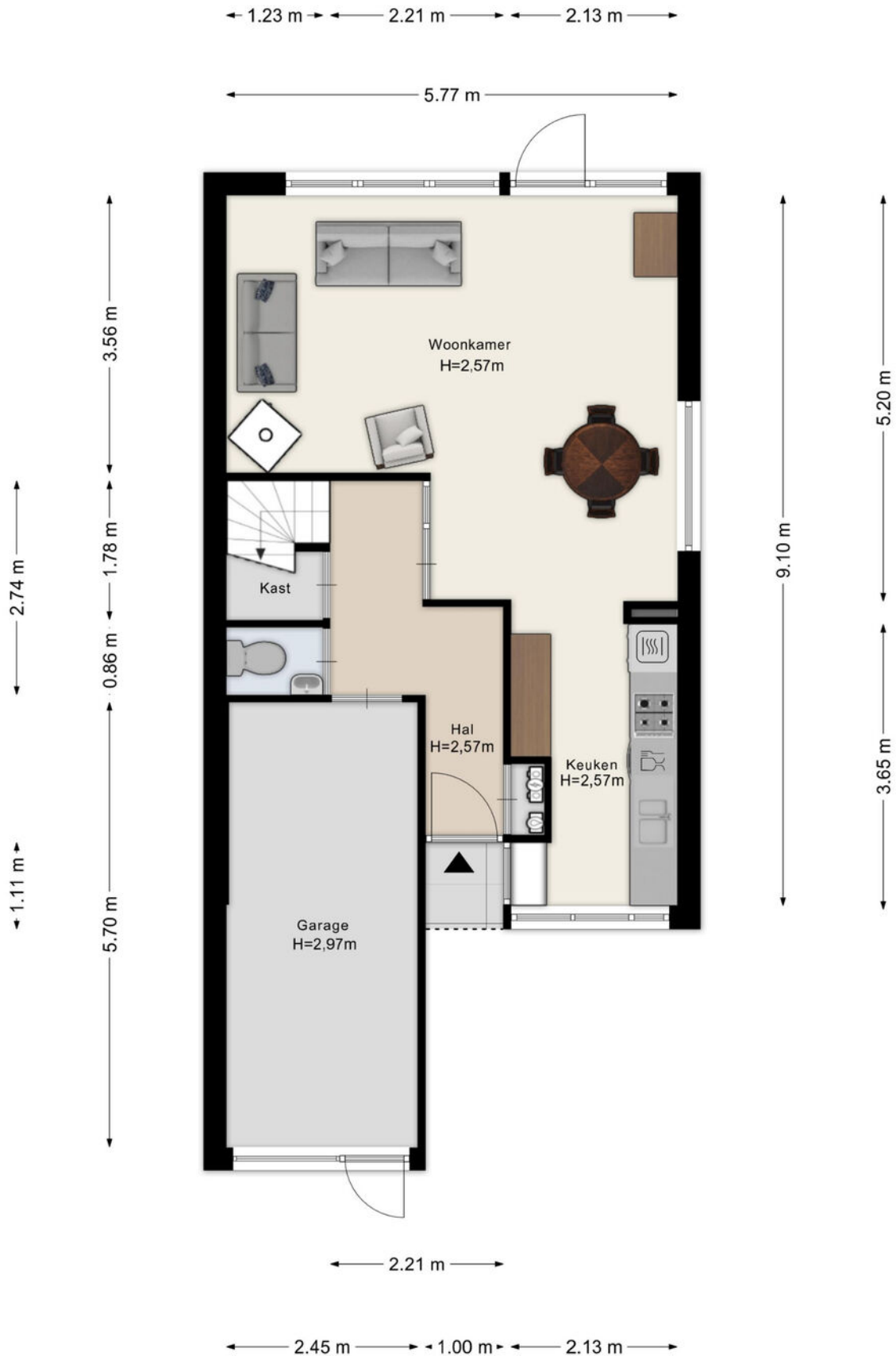


*Impressie*

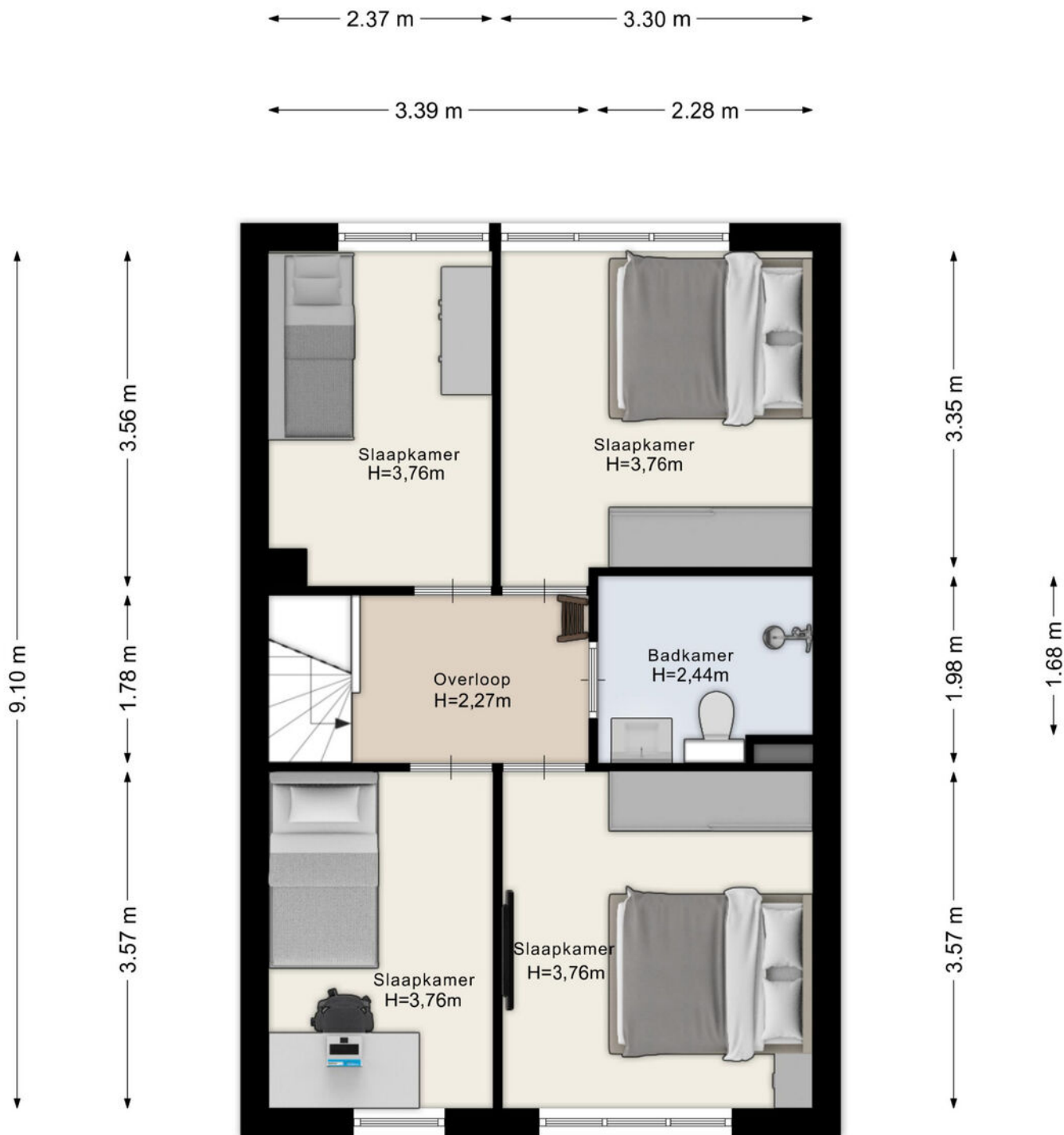




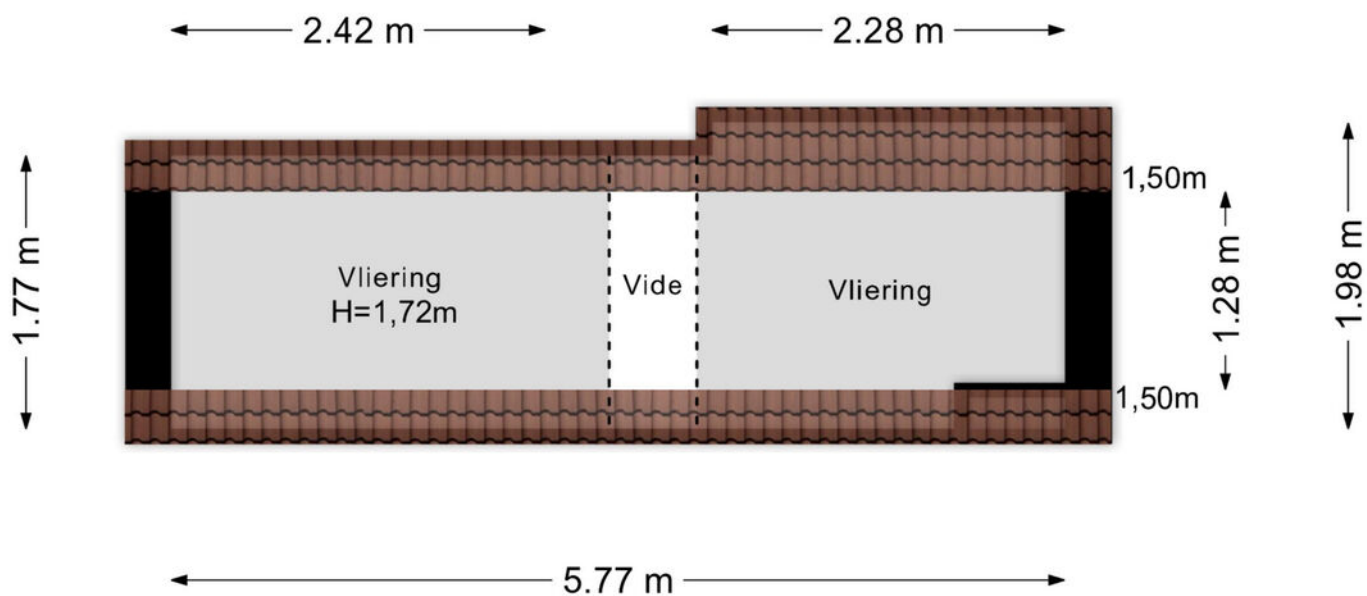
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

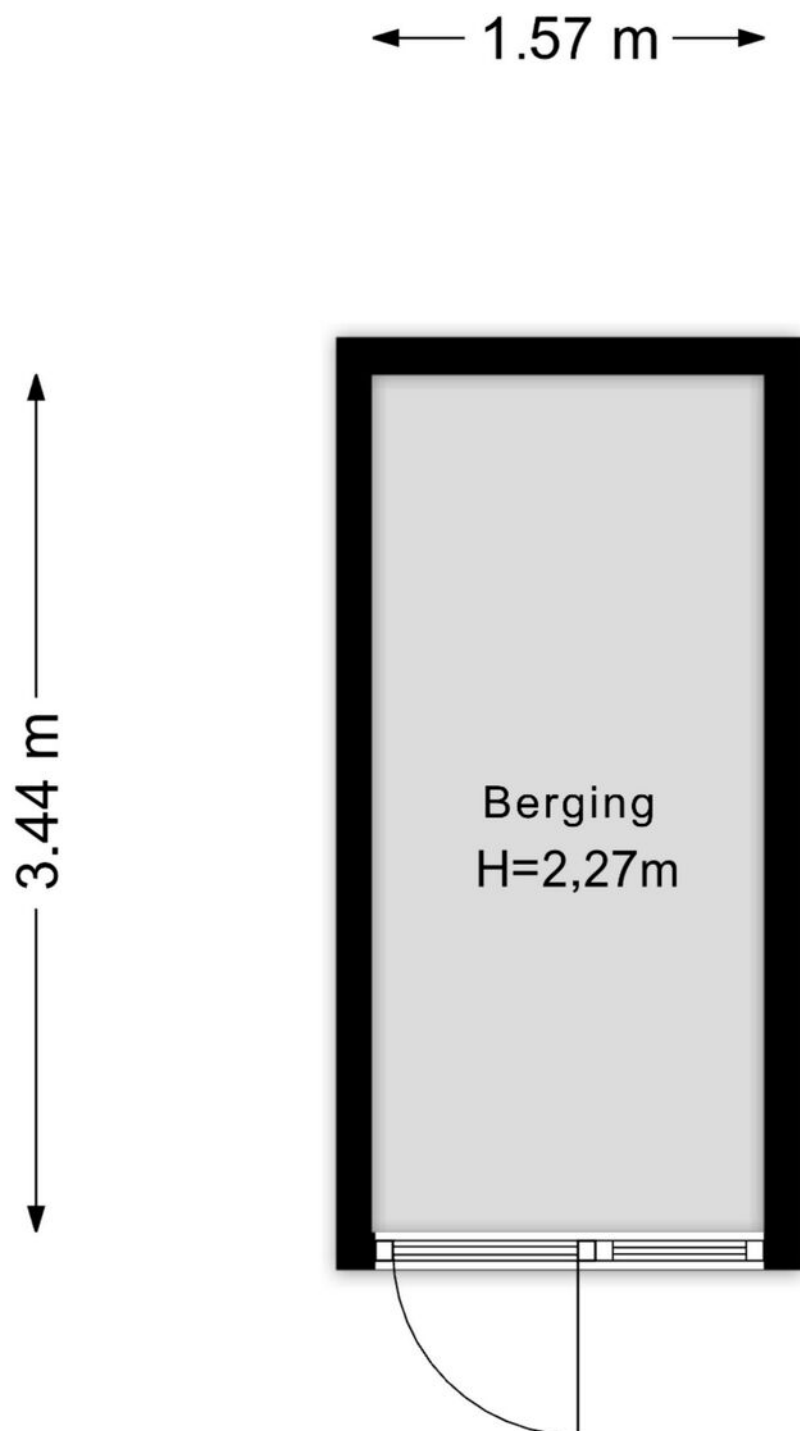


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

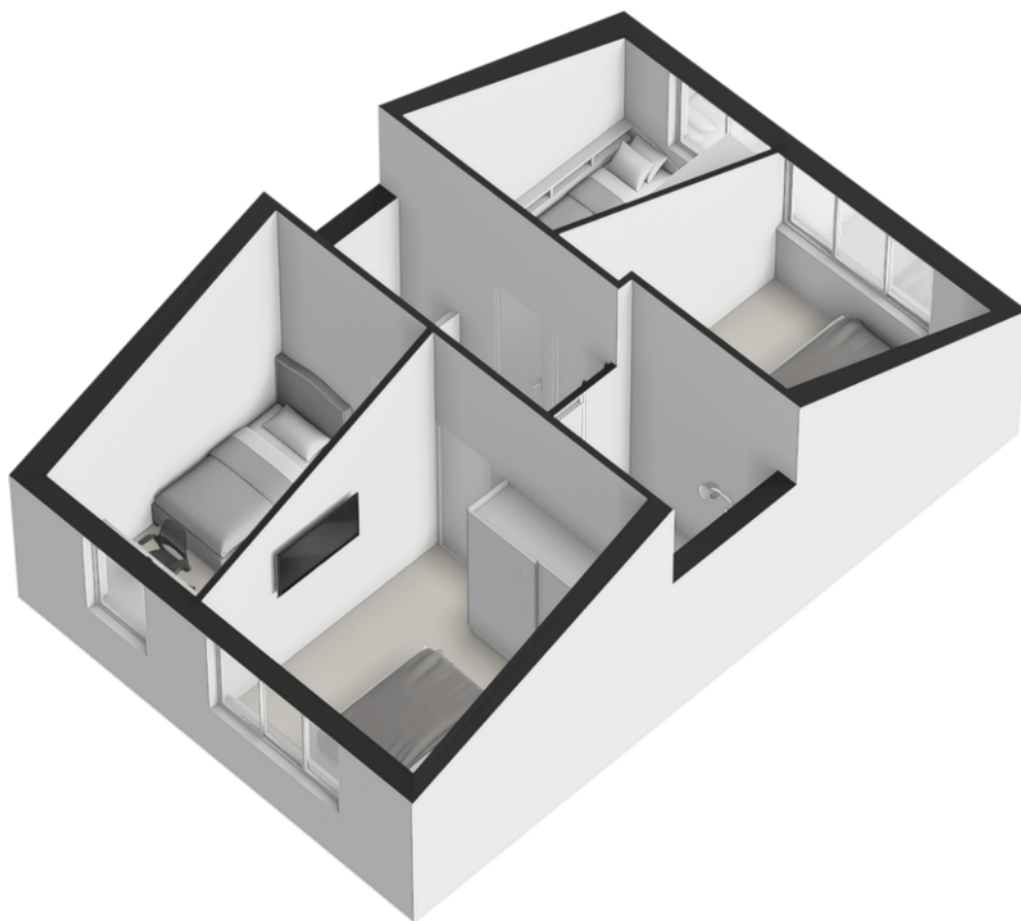
# PLATTEGROND



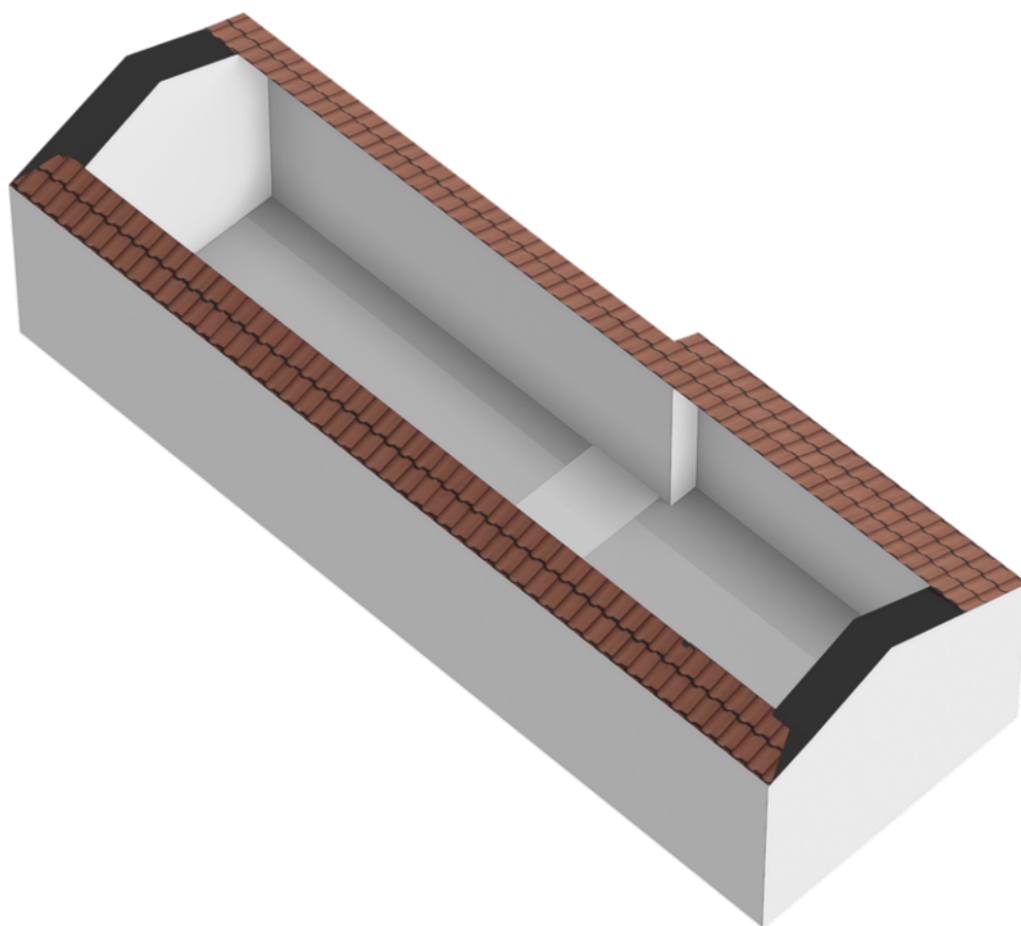
# PLATTEGROND



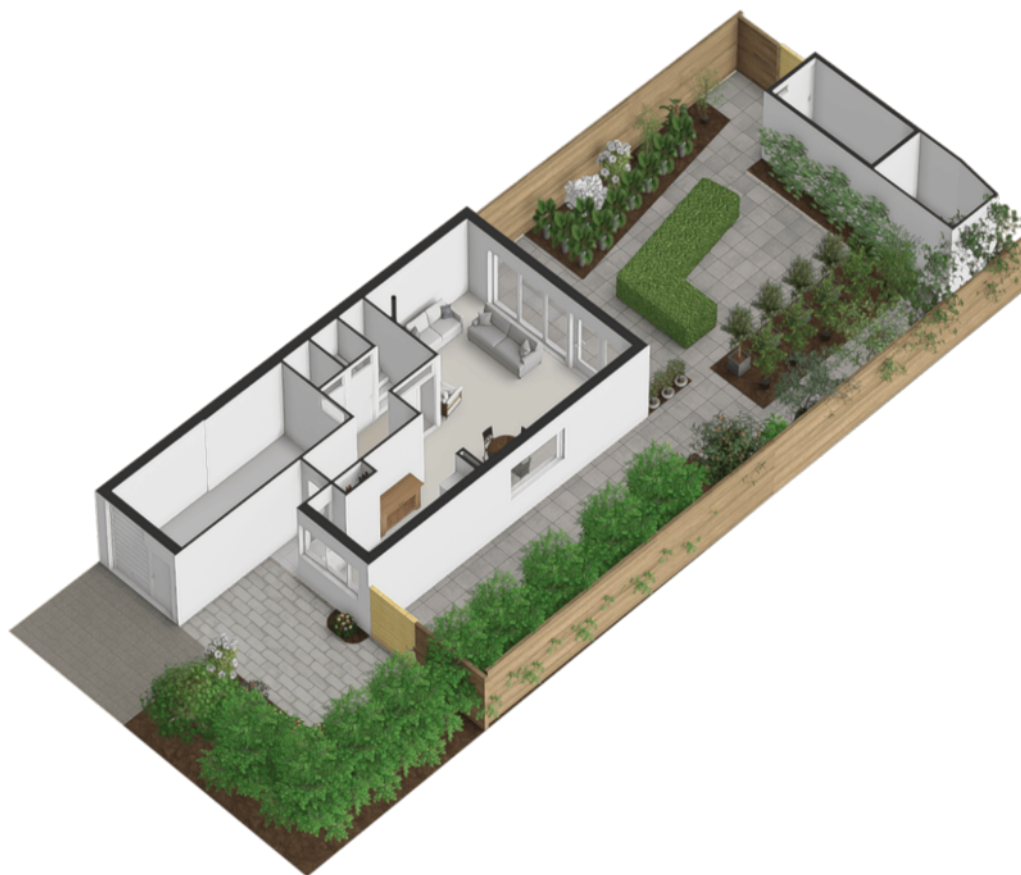
# PLATTEGROND



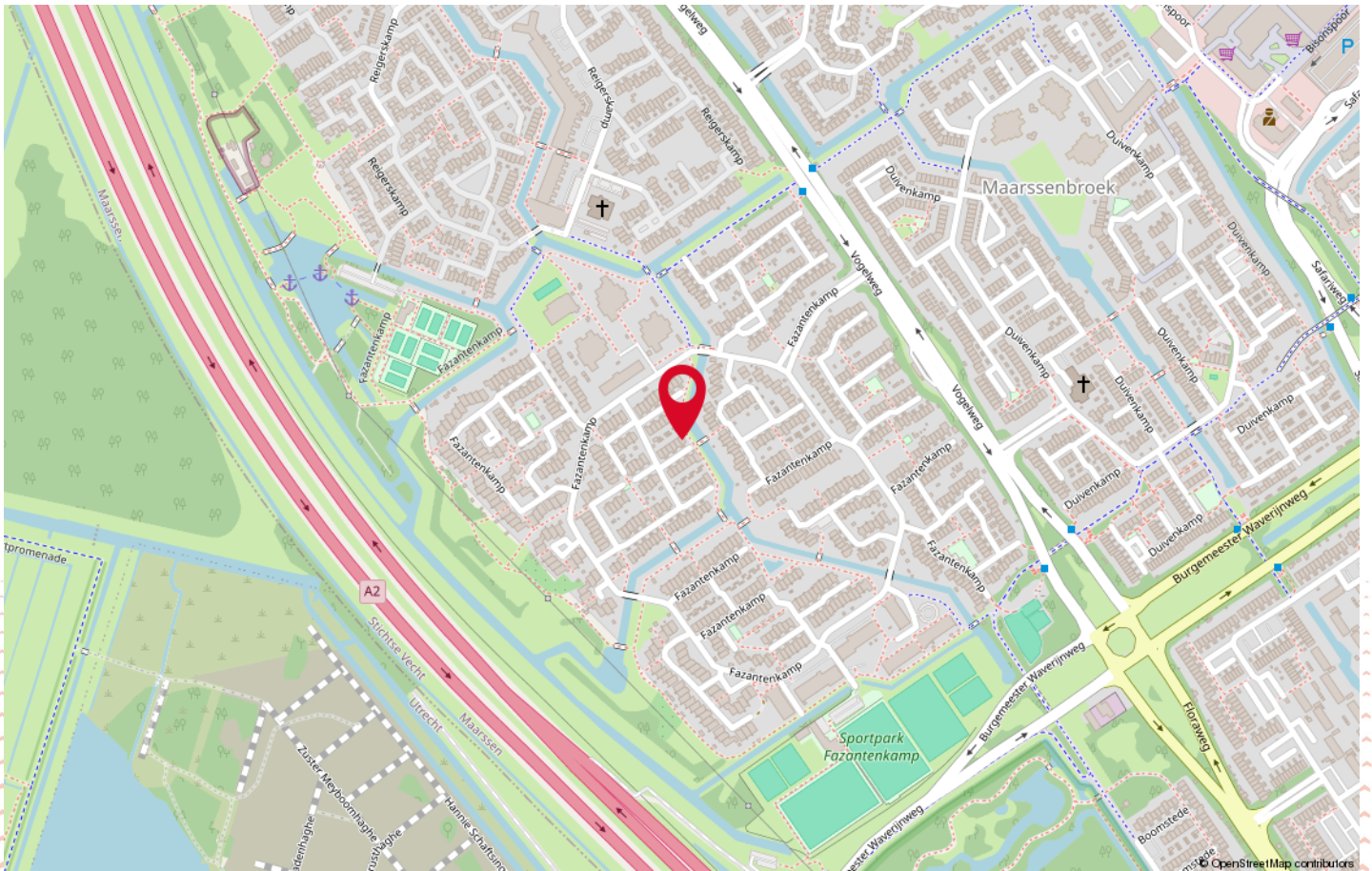
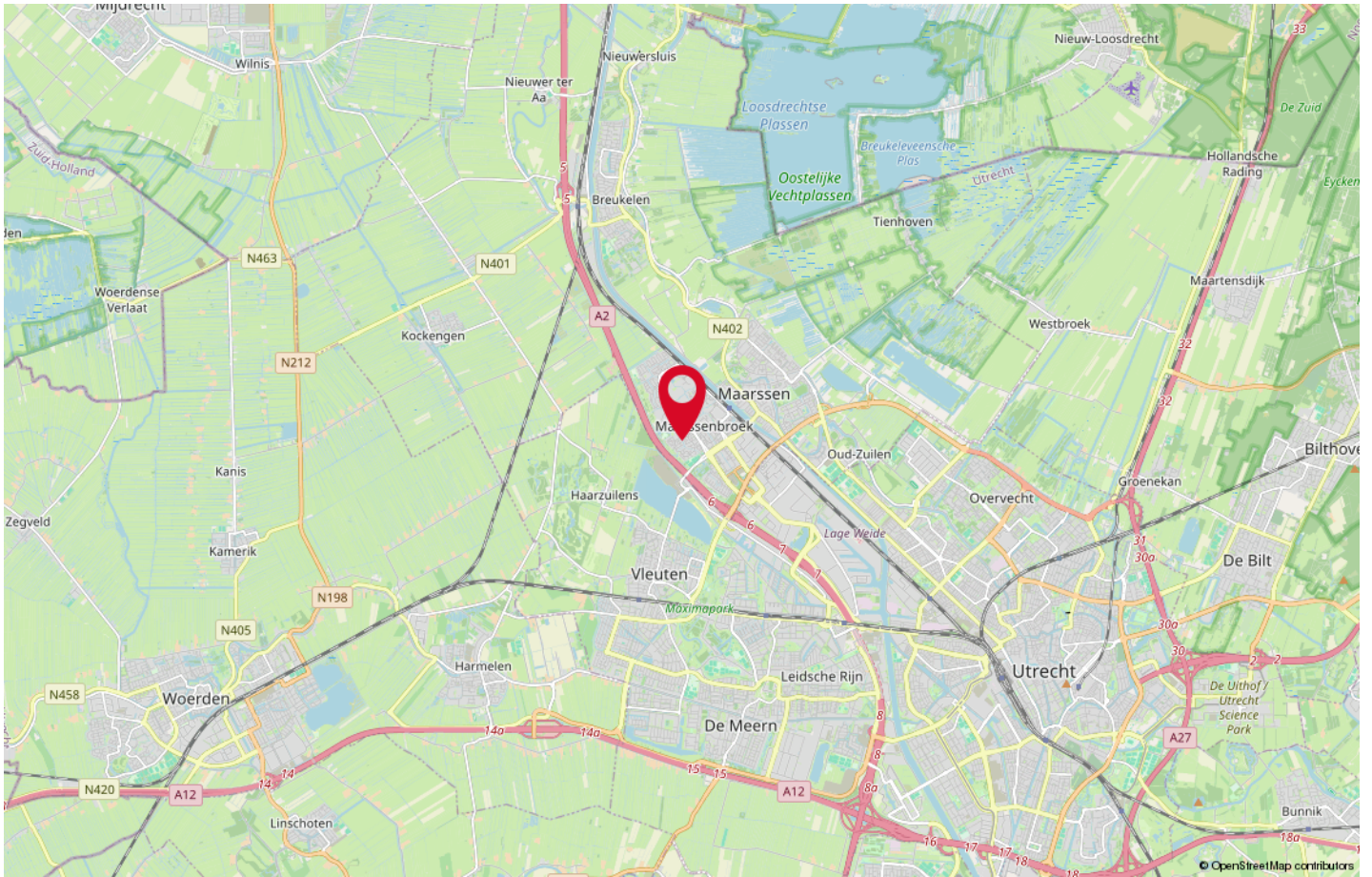
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



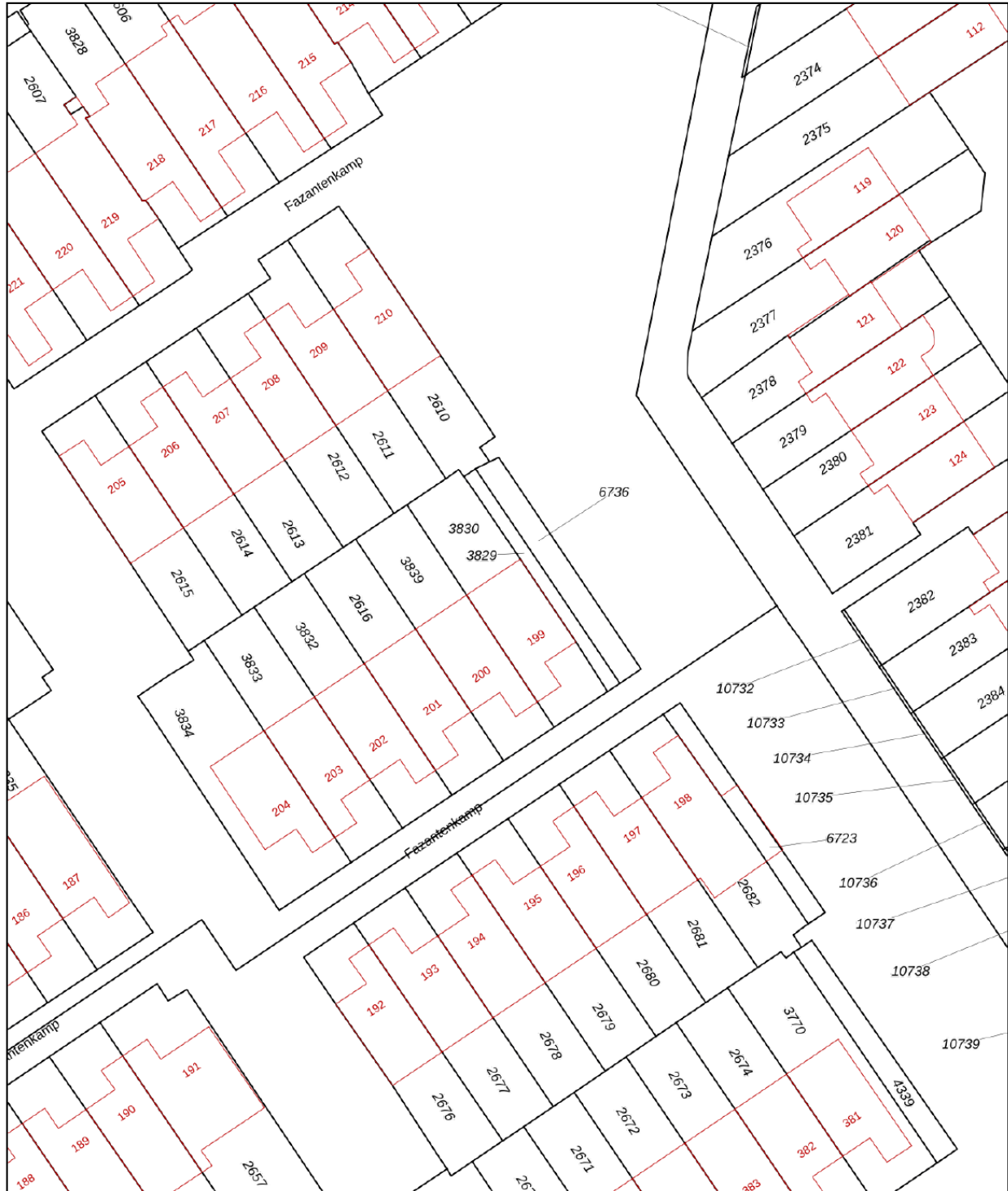
# LOCATIE OP DE KAART



# 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

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarsssen

Sectie B

Perceel 3830

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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](http://www.opmaatschoolderman.nl)

ERA Ritter Makelaardij

Nassastraat 14  
3601 BG Maarssen  
0346-585030  
ritter@era.nl  
www.eraritter.nl

