

ZWANENKAMP 259

3607 SB, MAARSSSEN

€ 489.000 k.k.



TE KOOPT



OVER DE WONING

Welkom bij deze tussenwoning in de wijk Zwanenkamp in Maarssen. De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken op de begane grond, vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen en een achtertuin van bijna 10 meter diep, gelegen aan het water.

De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig. Daarnaast beschikt de woning over 8 zonnepanelen en heeft de woning energielabel C.

C



Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

C

Bouwjaar

1987

Woonoppervlakte

109 m²

Inhoud

403 m³

Perceeloppervlakte

129 m²



OMSCHRIJVING

Ligging

De woning ligt op een aantrekkelijke locatie in een ruim opgezette, groene woonwijk. Om de hoek bevindt zich een leuke speelweide. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in het nabijgelegen wijkwinkelcentrum. Scholen, sportvoorzieningen en het grote wijkpark met onder andere een kinderboerderij zijn op korte afstand bereikbaar.

Binnen circa 10 minuten fietsen bereikt u winkelcentrum Bisonspoor en station Maarsse. Via de fietsbrug bent u bovendien binnen ongeveer 10 minuten in Haarzuilens. Het NS-station van Maarsse biedt treinverbindingen richting Utrecht en Amsterdam.

Dankzij de centrale ligging zijn diverse voorzieningen goed bereikbaar. Utrecht ligt op circa 10 autominuten afstand en Amsterdam bereikt u in ongeveer 25 minuten. Bushaltes bevinden zich op enkele minuten loopafstand.

Indeling

Begane grond

Entree

Via de voortuin bereikt u de voordeur van de woning. Aan de linkerkant van de voortuin bevindt zich de aan de woning gebouwde berging.

Hal

Ruime hal met toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De lichte, tuingerichte woonkamer beschikt over een loopdeur naar de achtertuin en een praktische trapkast. De gehele begane grond is afgewerkt met een grijze plavuizenvloer met vloerverwarming.

Keuken

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap, magnetron, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Dankzij de indeling is er veel werk- en bergruimte aanwezig.

Tuin

Naast de voortuin beschikt de woning over een groene, diepe achtertuin met sierbestrating. De tuin is gelegen aan het water.

Berging

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de aan de woning gebouwde berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Overloop

Centrale overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer.

Slaapkamers

Slaapkamer 1

Masterbedroom aan de voorzijde van de woning, voorzien van een grote inbouwkast met schuifdeuren.

Slaapkamer 2

Ruime kamer aan de achterzijde van de woning, momenteel in gebruik als hobby-/sportruimte.

Slaapkamer 3

Kamer aan de achterzijde van de woning, momenteel in gebruik als logeerkamer.

Badkamer

Zeer ruime badkamer met ligbad, tweede toilet en wastafel. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met witte vloertegels, grijze wanden en grijs sanitair.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbaar.

Overloop

Ruime overloop met dakraam. Hier bevindt zich de cv-installatie.

Slaapkamer 4

Ruime slaapkamer met ramen aan de voorzijde en veel bergruimte aan de achterzijde.

Oplevering

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden

- Ruime tussenwoning
- 4 slaapkamers
- Voor- en achtertuin
- Achtertuin aan het water
- Schilderwerk buiten uitgevoerd in 2022
- Mechanische ventilatie
- Verwarming en warm water via cv-ketel uit 2022
- Huurovereenkomst cv-ketel: € 32,- per maand inclusief onderhoud
- Glasvezel aanwezig
- 8 zonnepanelen uit 2022
- Energie label C
- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- Vloerverwarming op de begane grond
- Elektra: meerdere groepen en aardlekschakelaar aanwezig

Verkoper vertelt

Hier kunt u indien u dit leuk vindt zelf een persoonlijk stukje schrijven over uw woning. Het gaat dan niet om object info maar om informatie over b.v. waarom u wilt verhuizen, wat u zo fijn vond aan uw woning, de buurt en bv. de ligging. Het stukje mag maximaal 6 regels zijn. Wilt u de tekst naar ons mailen? ritter@era.nl

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).







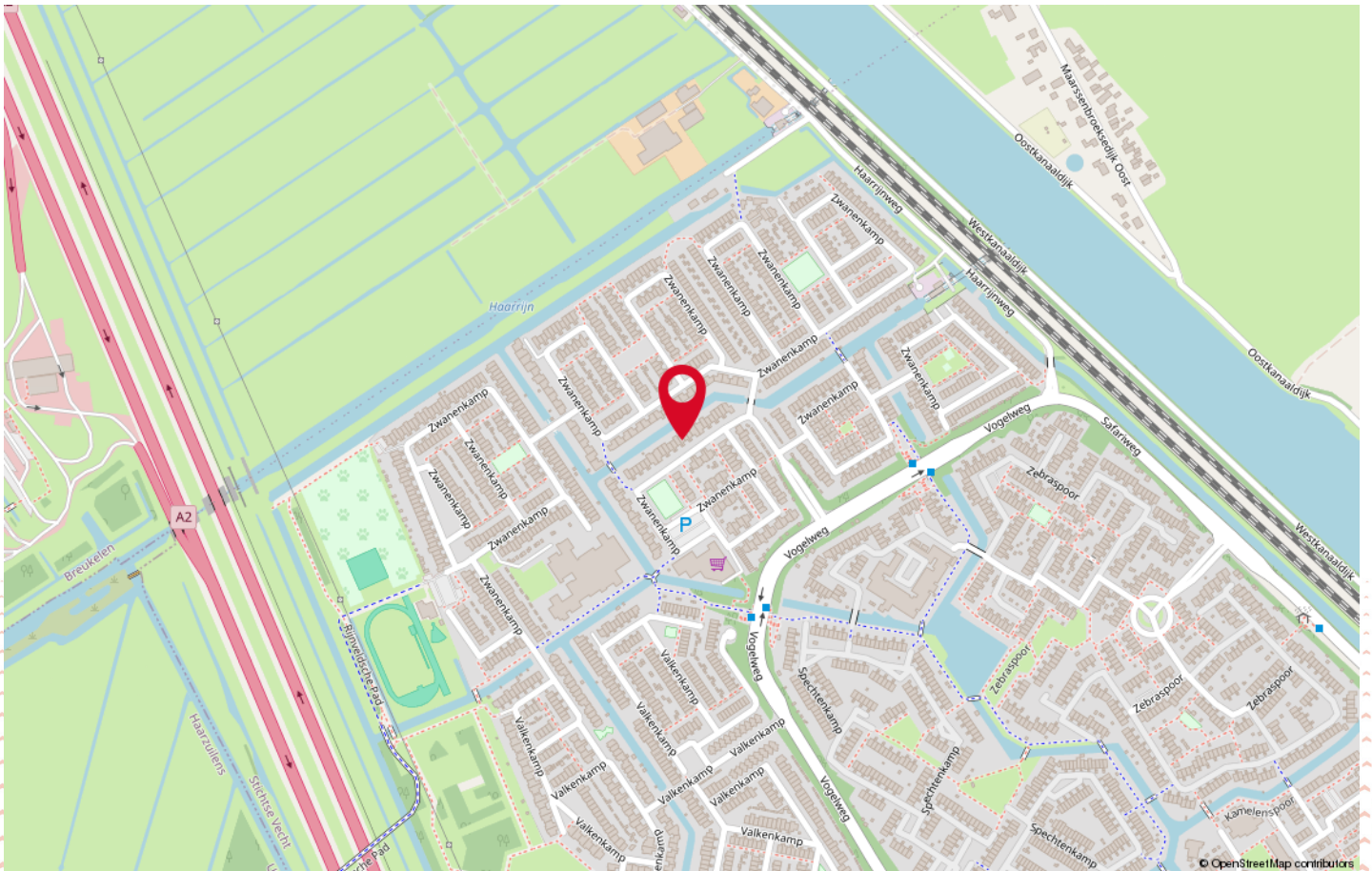
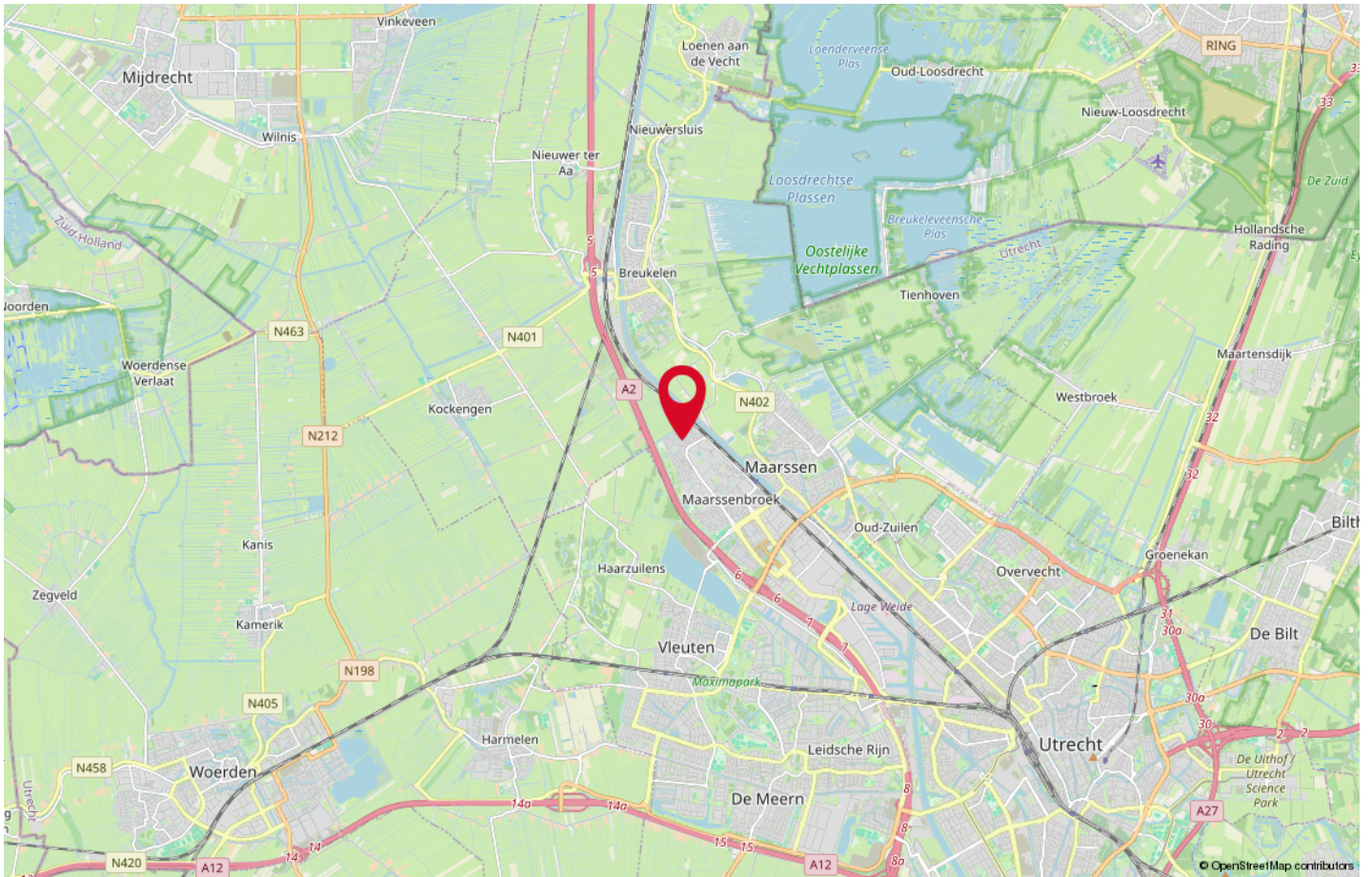




PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Woning - Interieur

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem	X		
--------------------------------	---	--	--

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
----------	---	--	--

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Screens			X
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			X
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regenton	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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

