

# OTTO SNAAFSLAAN 24

3603 GX, MAARSSSEN

€ 595.000 k.k.



TE  
KOOOP



# OVER DE WONING

Stap binnen in deze INSTAPKLARE TUSSENWONING, gebouwd in 2020. De woning is netjes afgewerkt en beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met een open keuken. Op de 1e en 2e verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers en een moderne badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een zonnige achtertuin op het zuidwesten, waar u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

De woning is verder voorzien van vloerverwarming, 6 zonnepanelen, dubbele beglazing en is voorzien van energielabel A!

Ligging:

De ligging is bijzonder prettig: rustig wonen, maar met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Het gezellige centrum van Maarssendorp ligt op korte afstand, met winkels, supermarkten, restaurants en terrassen binnen handbereik. Ook Snavelenburg ligt in de nabijheid, net als verschillende scholen, de kinderopvang en diverse sportverenigingen.

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

## Energielabel

A

## Bouwjaar

2020

## Woonoppervlakte

106 m<sup>2</sup>

## Inhoud

376 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

111 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

## Indeling:

### Begane grond:

#### Entree:

De entree van de woning is verzorgd aangelegd met bestrating, een laag hekwerk en een groenperk.

#### Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer en het toilet met fonteintje. Daarnaast bevinden zich hier de meterkast en de vaste trapopgang naar de 1e verdieping.

### Woonkamer:

De doorzonwoonkamer voelt licht en ruim aan en is afgewerkt met comfortabele vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich een brede pui met ramen en openslaande deuren over de gehele breedte van de woning, waardoor de tuin mooi bij de woonkamer wordt betrokken. Daarnaast biedt de trapkast praktische bergruimte.

### Keuken:

De open keuken is voorzien van Whirlpool-inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, keramische kookplaat met afzuigkap, combi-oven en vaatwasmachine. Verder beschikt de keuken over een enkele spoelbak met kraan en veel praktische bergruimte.

### Tuin:

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Zit u liever in de schaduw? Dan kunt u gemakkelijk het elektrische zonnenscherm uitzetten. De tuin is voorzien van een buitenkraan en beschikt over een praktische achterom.

### Berging:

De vrijstaande houten berging is gelegen in de achtertuin. De berging is voorzien van elektra en handige opbergplanken.

# OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en is voorzien van een vaste trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is veelzijdig in gebruik, bijvoorbeeld als master slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De kamer is voorzien van een op maat gemaakte kast met schuifdeuren en een dubbele raampartij met op maat gemaakte plisségordijnen.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is eveneens veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als master slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De kamer beschikt ook over een dubbele raampartij met op maat gemaakte plisségordijnen.

Badkamer:

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine met regendouche en handdouche. Daarnaast beschikt de badkamer over een wastafel met wastafelmeubel en bijpassende medicijnkast, een toilet, een handdoekenkast, handdoekenrek en een elektrische kachel van Dimplex.

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is veelzijdig in te richten, bijvoorbeeld als master slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De kamer is voorzien van een Velux dakraam met uitzicht aan de voorzijde, bergplanken en knieschotten aan de voor- en achterzijde. Daarnaast bevinden zich hier de cv-ketel, mechanische ventilatie, omvormer van de zonnepanelen en de wasmachine- en drogeropstelling.

Oplevering:

In overleg.

# BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Instapklare tussenwoning
- Lichte doorzonwoonkamer met open keuken
- De keuken is voorzien van Whirlpool inbouwapparatuur
- 3 royale slaapkamers
- Moderne badkamer
- Achtertuin op het zuidwesten
- Verwarming en warm water: cv-ketel. (Intergas, 2020)
- Vloerverwarming
- 6 zonnepanelen
- Energielabel: A
- Mechanische ventilatie
- Elektra: meerdere groepen en aardlek zijn aanwezig
- 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)





















# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

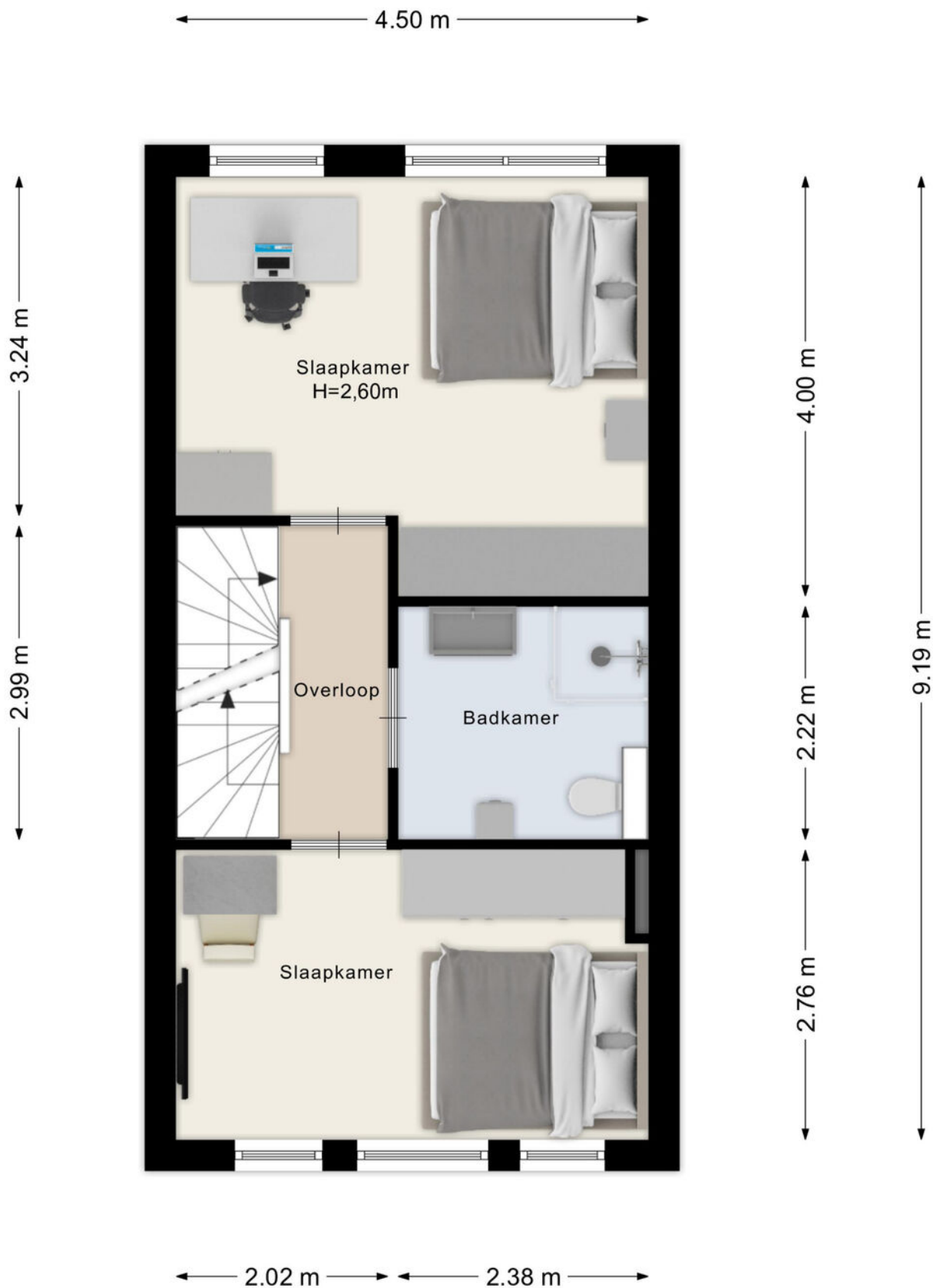
← 1.94 m →



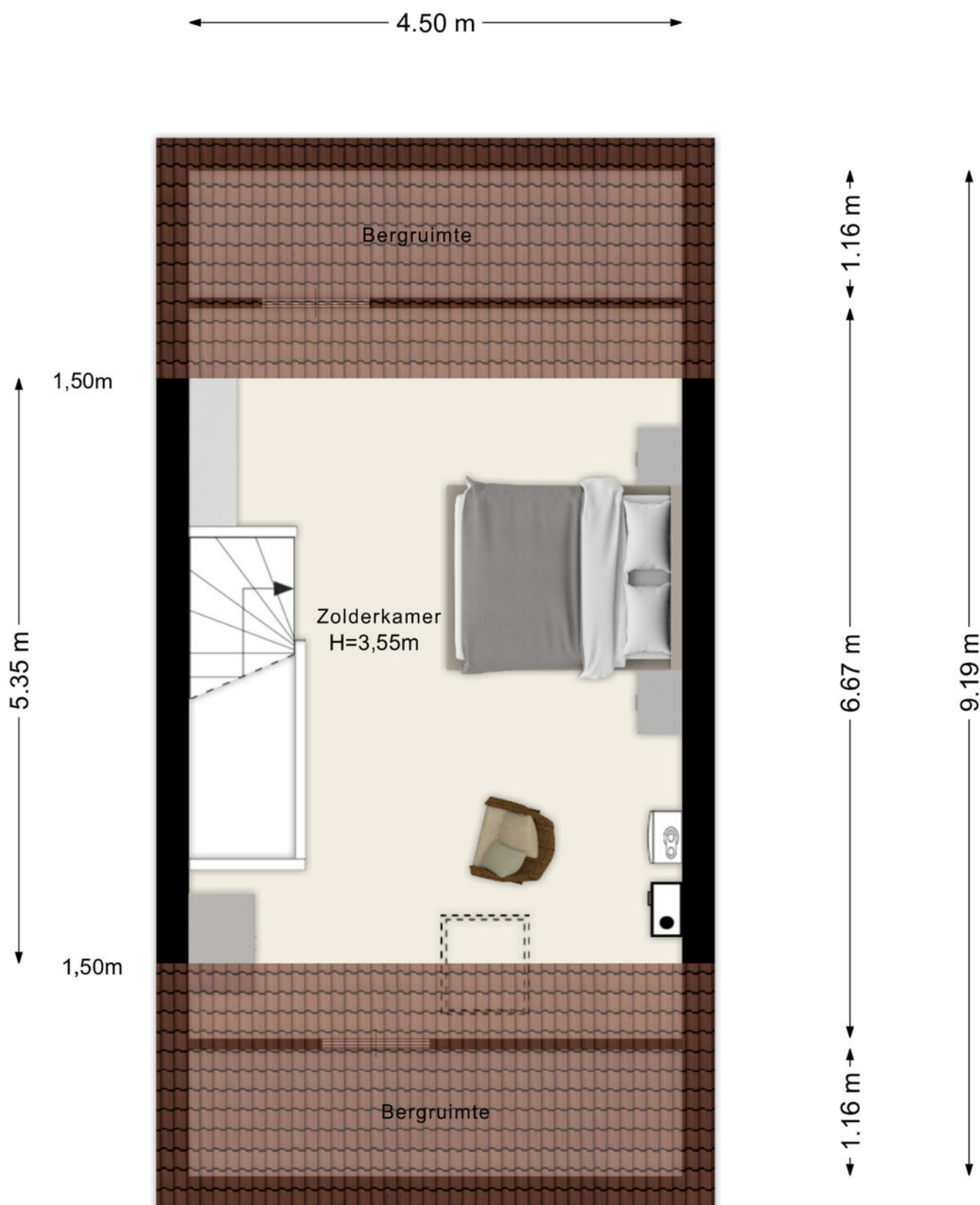
↑ 2.85 m ↓

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

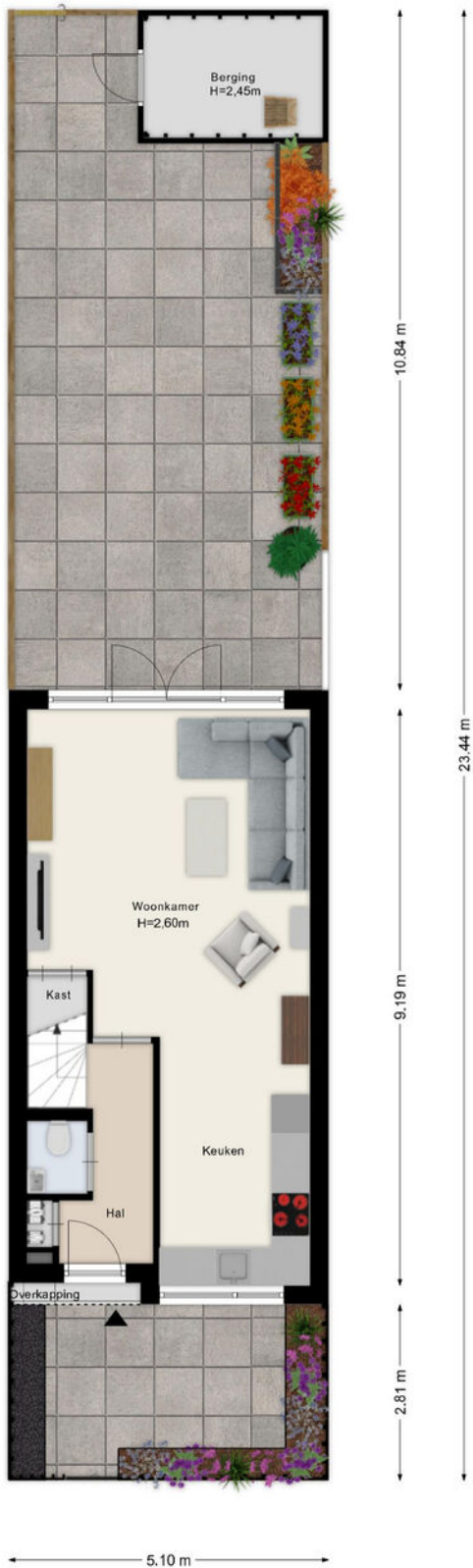
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



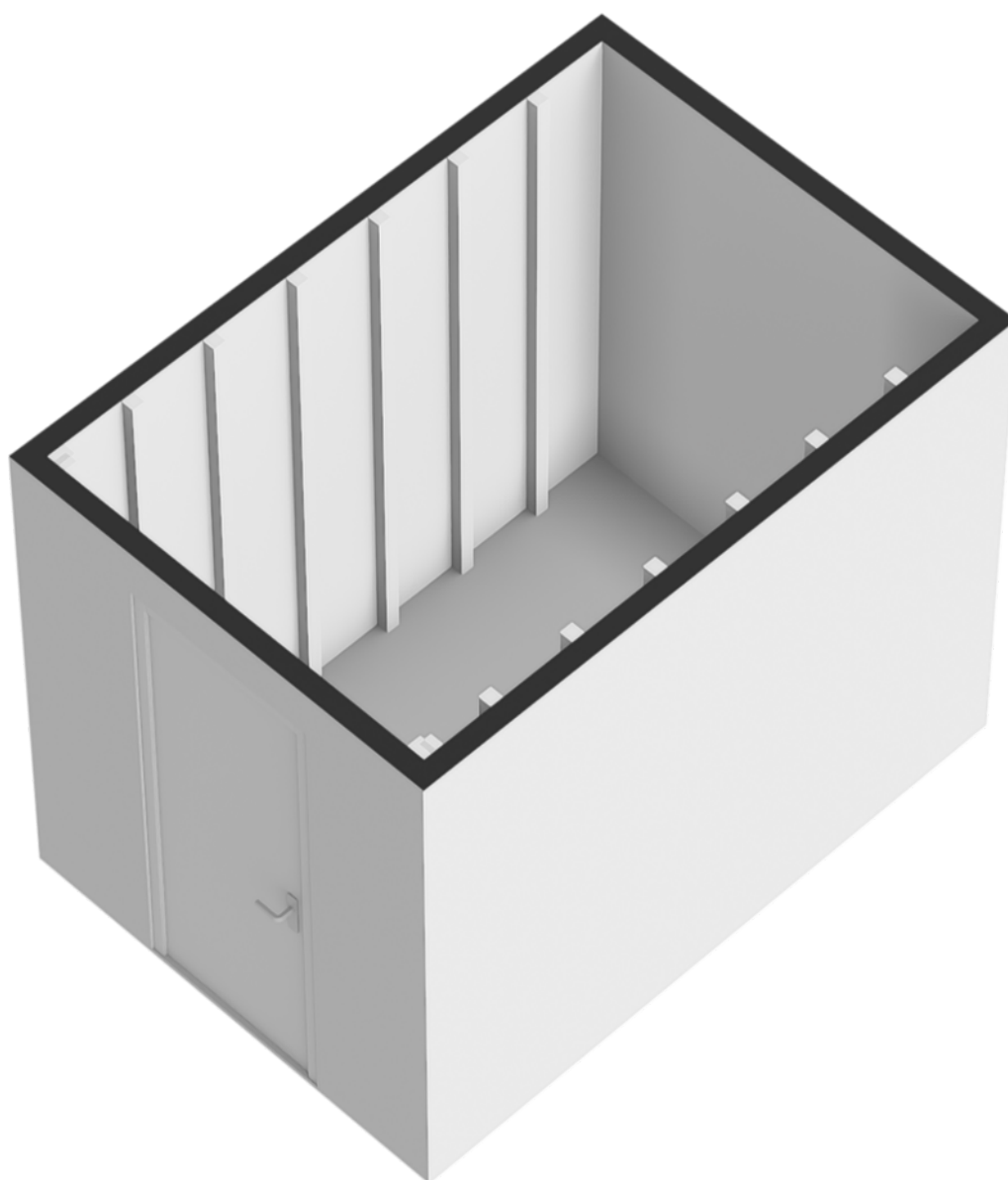
# PLATTEGROND



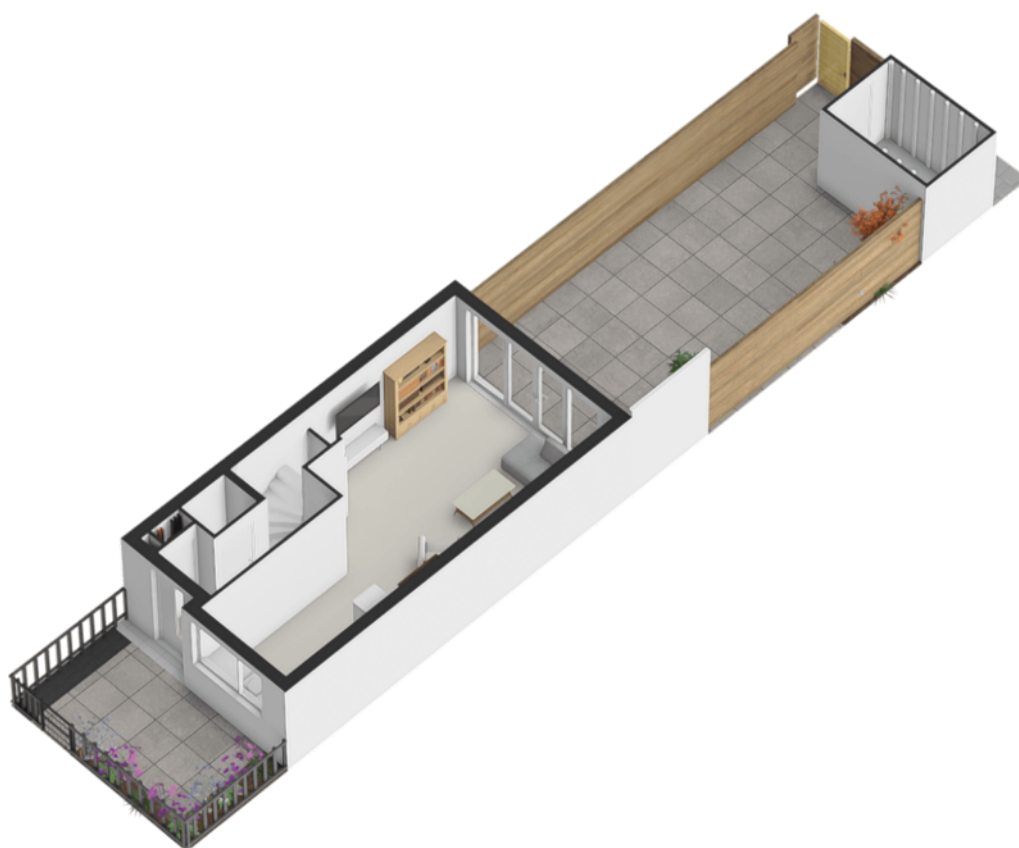
# PLATTEGROND



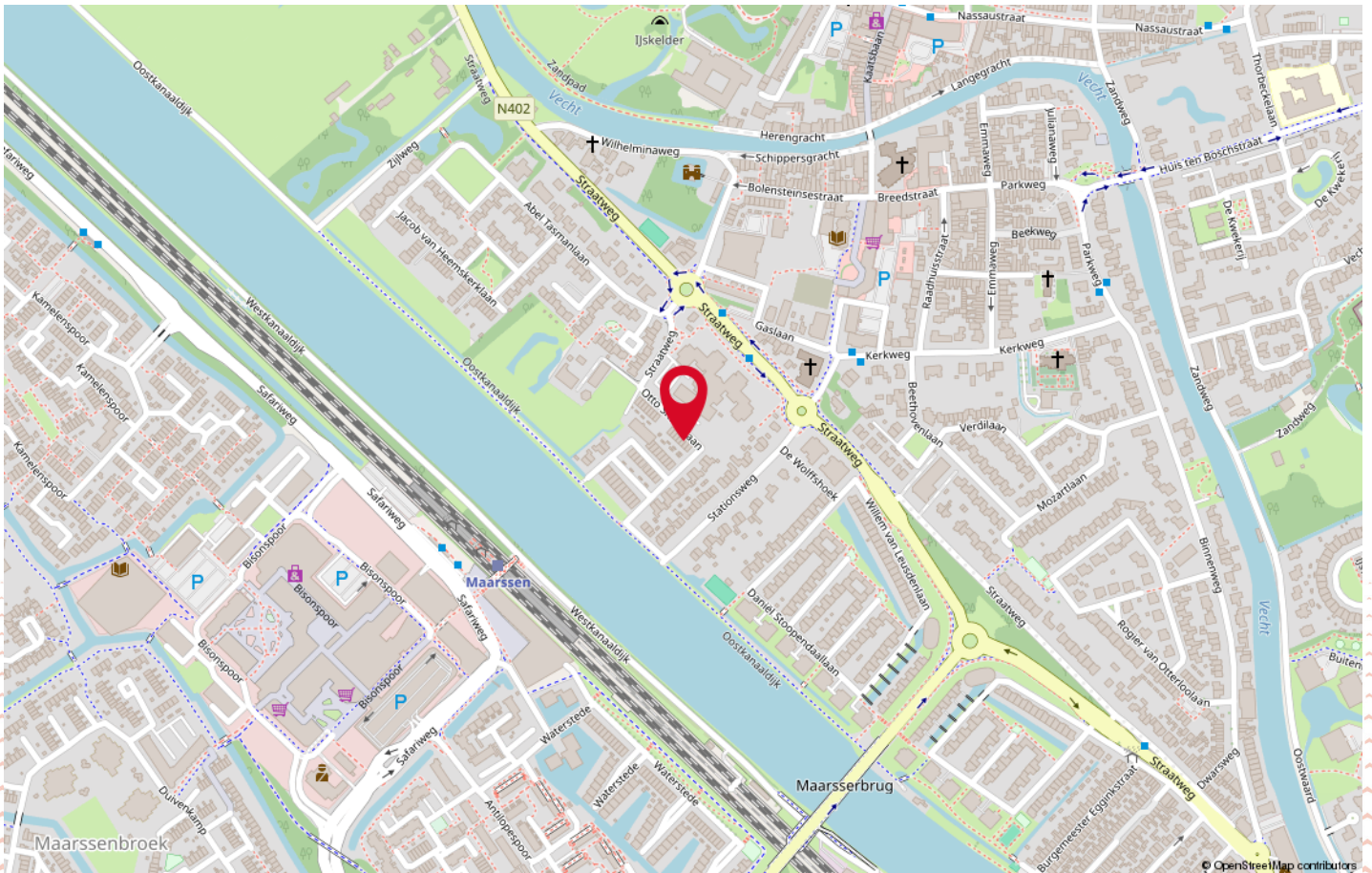
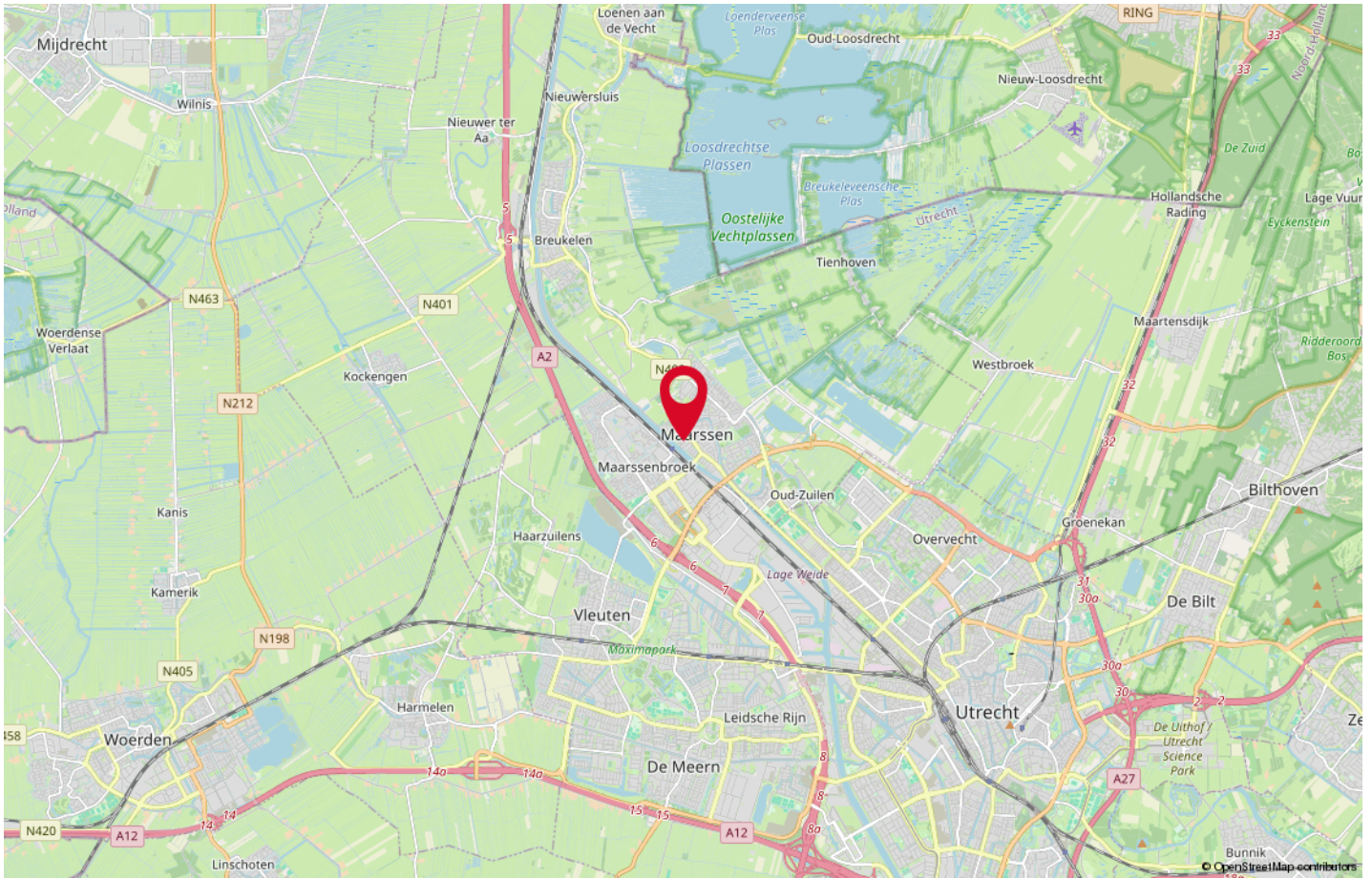
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# LOCATIE OP DE KAART





# 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

