

LAAN VAN NIFTARLAKE 61

3612 BM, TIENHOVEN

€ 595.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

Deze CHARMANTE 2-ONDER-1-KAP WONING is gelegen op een landelijke locatie en biedt een prachtig vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een functionele keuken, twee slaapkamers en een badkamer met elektrische vloerverwarming. Een absolute meerwaarde is de riante garage met praktische vloering, ideaal voor hobbyisten of extra bergruimte. In de achtertuin geniet u van rust, privacy en het weidse uitzicht. Daarnaast biedt het perceel parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Ligging:

De woning biedt het beste van twee werelden: landelijk wonen in een groene omgeving, terwijl dagelijkse voorzieningen binnen enkele autominuten bereikbaar zijn. Voor ontspanning en recreatie liggen de Maarsseveense Plassen en Loosdrechtse Plassen op korte afstand, de perfecte locatie om te wandelen, fietsen of te zwemmen. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in het centrum van Maarssen-Dorp, dat in circa 10 autominuten te bereiken is. Ook diverse basisscholen, kinderopvangvoorzieningen en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand van de woning.

Ook de steden Utrecht en Amsterdam zijn goed bereikbaar, op respectievelijk ca. 15 en ca. 40 autominuten. Het NS-station van Maarssen bevindt zich op ongeveer 10 autominuten afstand en biedt directe treinverbindingen richting onder andere Utrecht en Amsterdam. Daarnaast zijn bushaltes in de omgeving aanwezig, waardoor ook het openbaar vervoer goed toegankelijk is.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

C

Bouwjaar

ca. 1930

Woonoppervlakte

84 m²

Inhoud

312 m³

Perceeloppervlakte

220 m²



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree:

De woning beschikt over een verzorgde entree op het noordoosten. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zitplek waar u kunt genieten van de ochtendzon. Daarnaast biedt de ruime oprit parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet met fonteintje, de kelder en de vaste trap naar de eerste verdieping. Daarnaast bevindt zich hier de meterkast.

Kelder:

De kelder beschikt over praktische bergruimte en biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke spullen. Hier bevindt zich tevens de vriezer.

Woonkamer:

De doorzonwoonkamer kenmerkt zich door de riante raampartijen met plisségordijnen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er volop natuurlijk daglicht binnenvalt. De sfeervolle houtkachel vormt een karaktervol middelpunt in de woonkamer en draagt bij aan een warme uitstraling. Het geheel is afgewerkt met een eikenhouten vloer.

Keuken:

De keuken met aanbouw biedt genoeg ruimte om te koken en is voorzien van een gezellige eethoek. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, een keramische kookplaat met afzuigkap, een oven, een combi-oven, een vaatwasmachine (ter overname), een close in boiler en een enkele spoelbak met kraan. Daarnaast is er voldoende kast- en laderuimte aanwezig voor het opbergen van keukengerei en voorraad. Verder beschikt de keuken over een praktische voorraadkast met bergplanken.

Tuin:

Deze woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin, waarbij de achtertuin de hoofdtuin vormt. Deze is gelegen op het zuidwesten en biedt meerdere zitgelegenheden, zodat u op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. Vanuit de tuin geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden. Verder is de tuin voorzien van een wanddroogmolen, een buitenkraan en buitenverlichting.

OMSCHRIJVING

Garage:

De vrijstaand stenen garage is bereikbaar vanuit de tuin en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobbyruimte of het stallen van een auto. De garage is voorzien van elektra, water, verwarming, een keukenblok met enkele spoelbak met kraan én de aansluitingen voor de wasmachine- en droger. Voor hobbyisten of autoliefhebbers biedt de aanwezige smeerput een praktische voorziening voor onderhouds- en sleutelwerkzaamheden aan voertuigen. Daarnaast bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen en kunt u via een vlizotrap de vliering bereiken. De vliering biedt extra bergruimte voor onder andere seizoensgebonden spullen, gereedschap en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en een vlizotrap naar de bergvliering.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

De master(slaapkamer) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Oorspronkelijk bestond deze ruimte uit twee afzonderlijke slaapkamers, die zijn samengevoegd tot één royale slaapkamer. De kamer beschikt over een dubbele raampartij met elektrische rolluiken en een extra zijraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is momenteel in gebruik als kantoor en voorzien van een (kleding)kast. Dankzij het zijraam beschikt de kamer over een prettige lichtinval, wat de ruimte geschikt maakt als werk-, logeer- of slaapkamer.

Badkamer:

De nette badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van elektrische vloerverwarming, een douchecabine, een wastafel met wastafelmeubel, een toilet en een handdoekradiator. De raampartij met shutters zorgt voor een prettige lichtinval en biedt tegelijkertijd de gewenste privacy.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Charmante 2-onder-1-kap woning
- Doorzon woonkamer
- Keuken is vernieuwd in 2018
- 2 slaapkamers
- Nette badkamer
- Achtertuin op het zuidwesten met weids uitzicht
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2021
- Zijramen voorzien van kunststof kozijnen: 1e verdieping
- Woonkamer en keuken zijn voorzien van HR++ beglazing
- Verwarming en warm water: cv-ketel. (Remeha, 2025)
- Energielabel: C
- 12 Zonnepanelen geplaatst in 2016
- Elektrische vloerverwarming: badkamer
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig

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)



















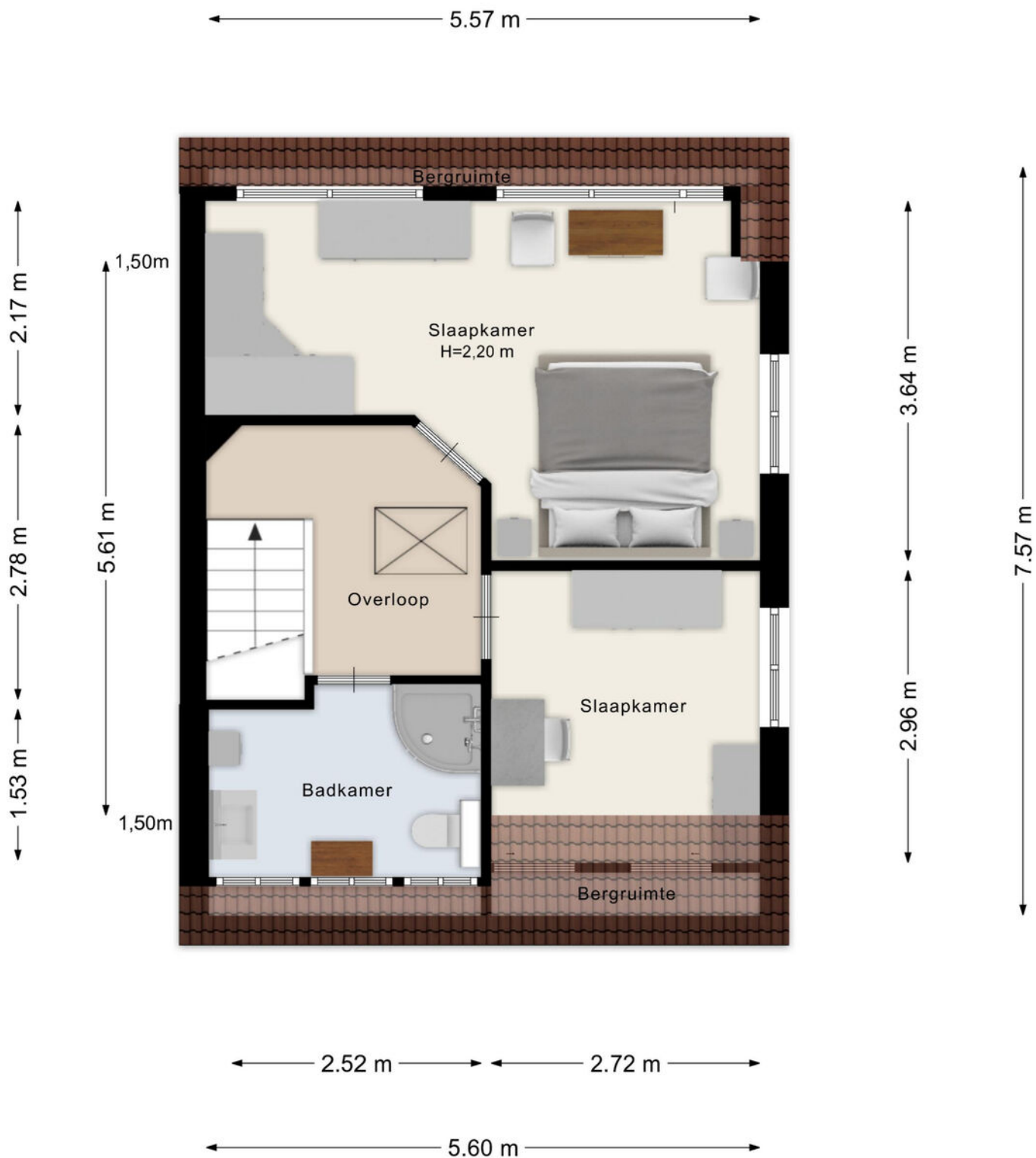


PLATTEGROND



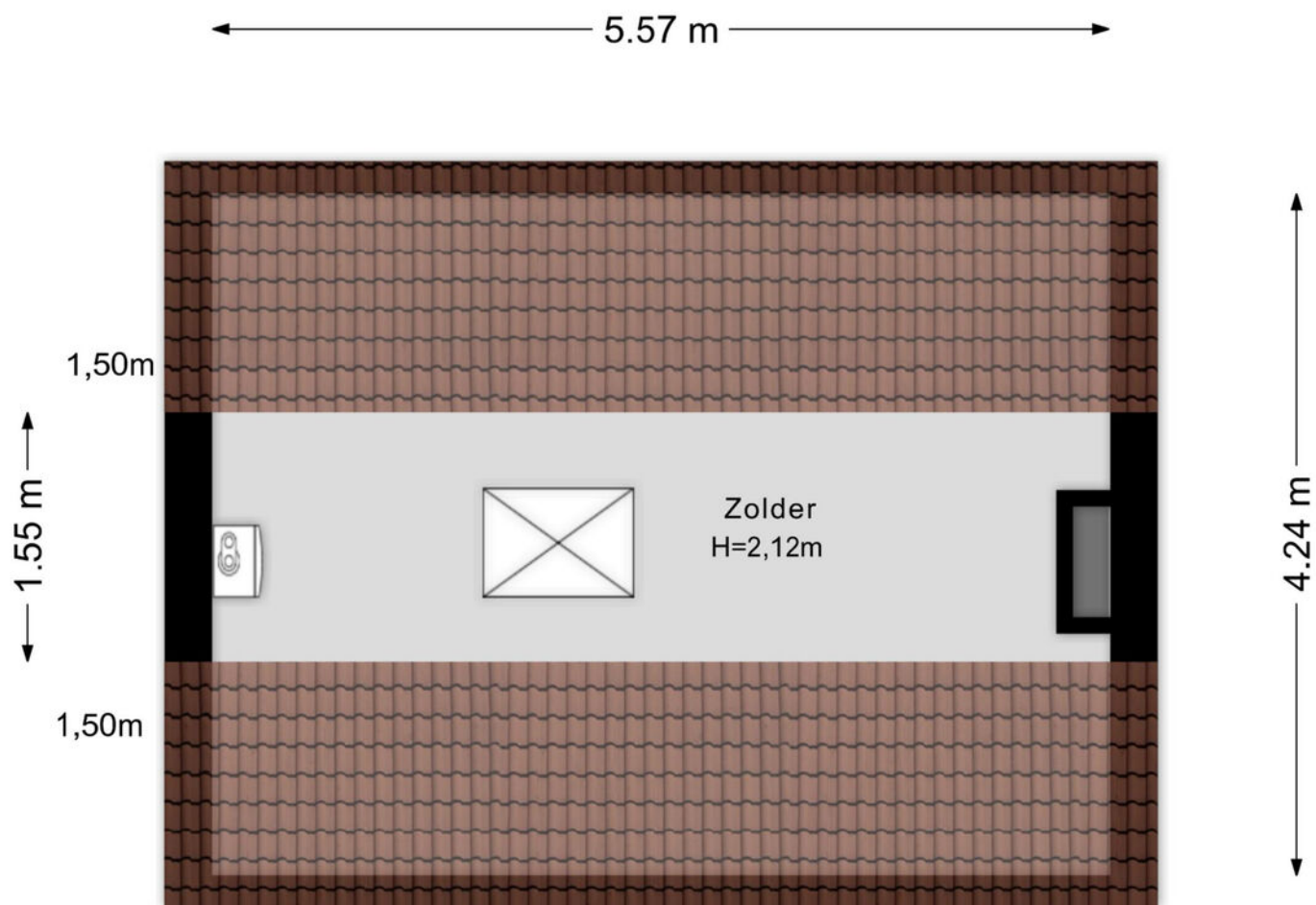
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



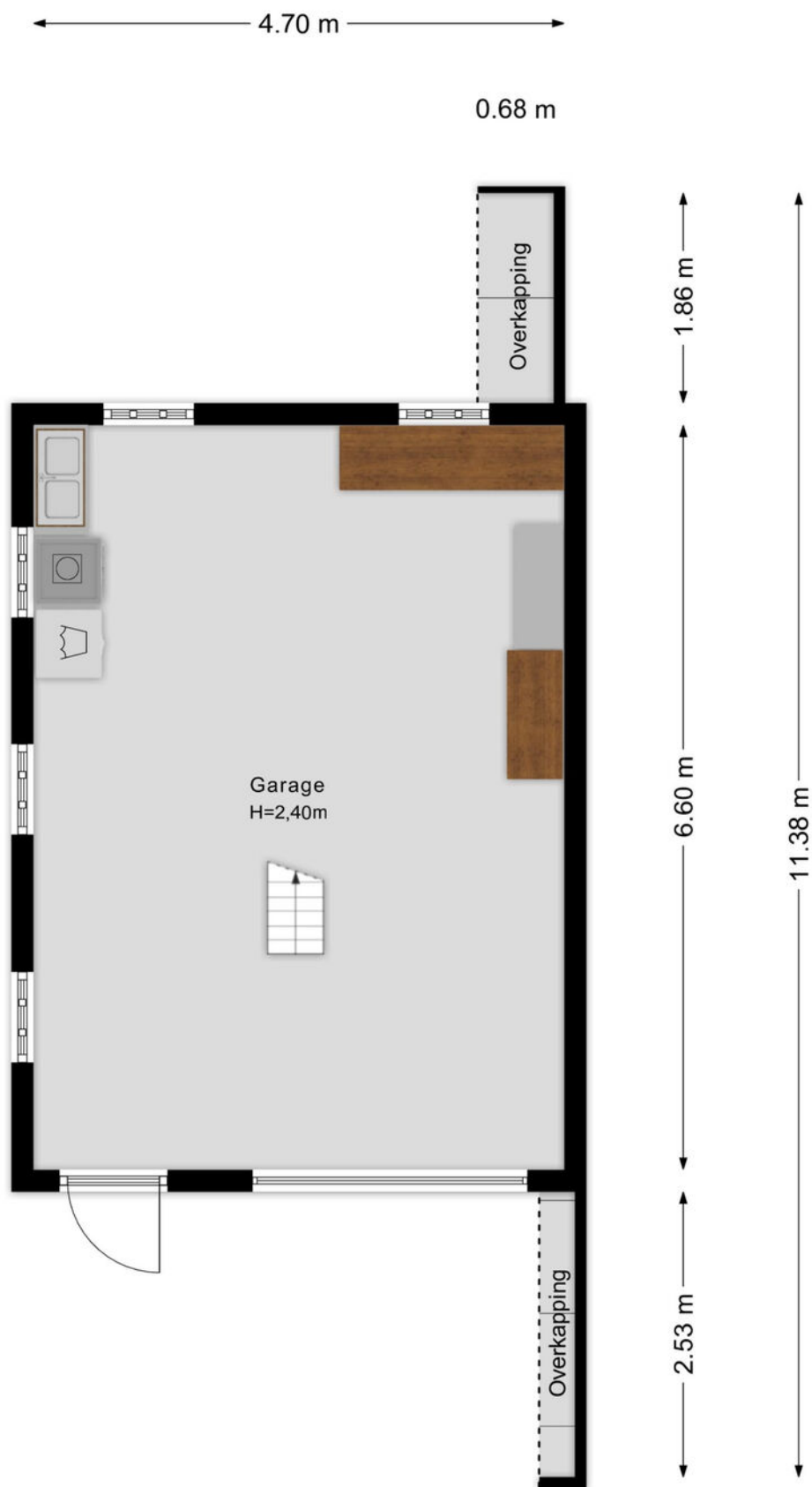
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

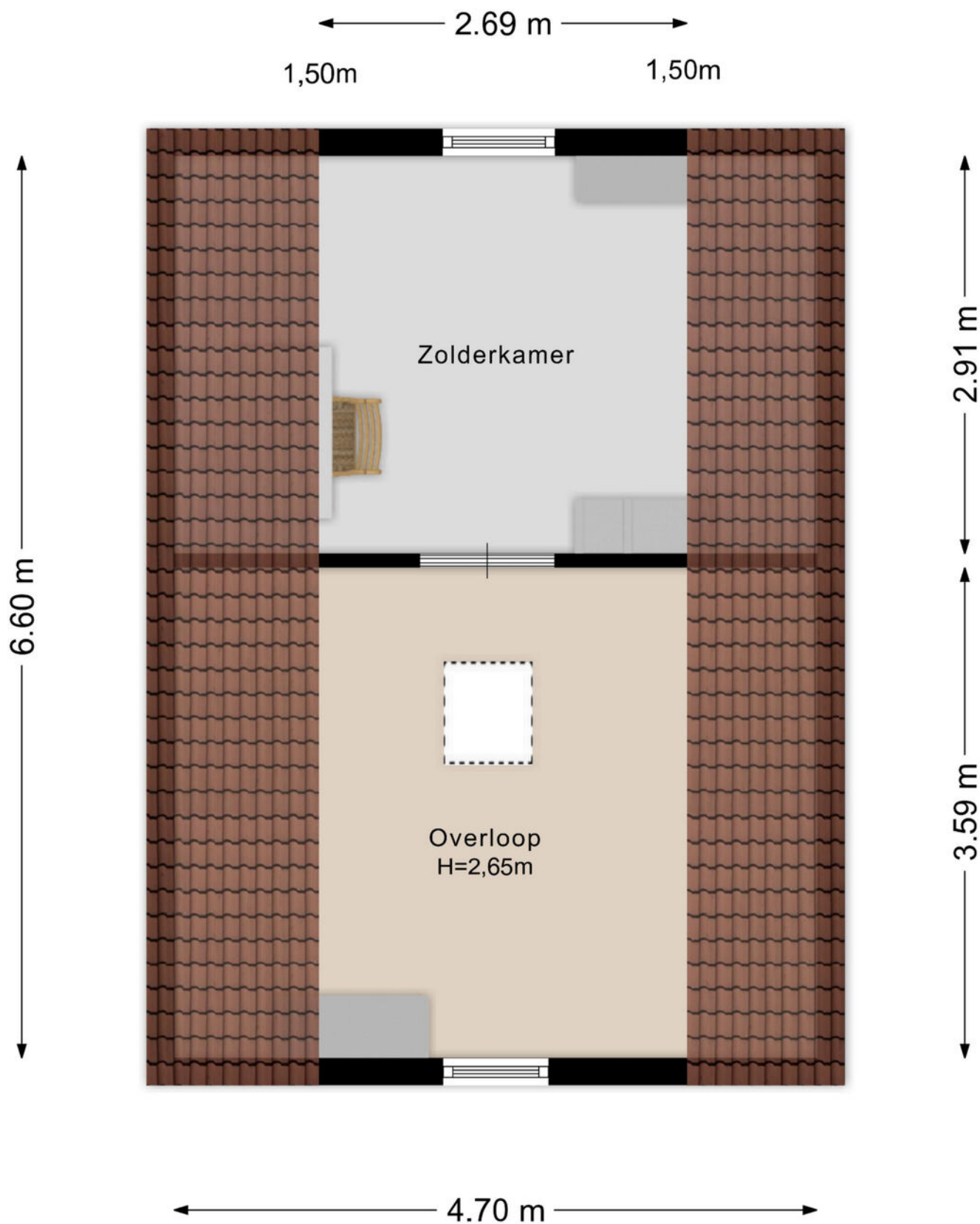


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

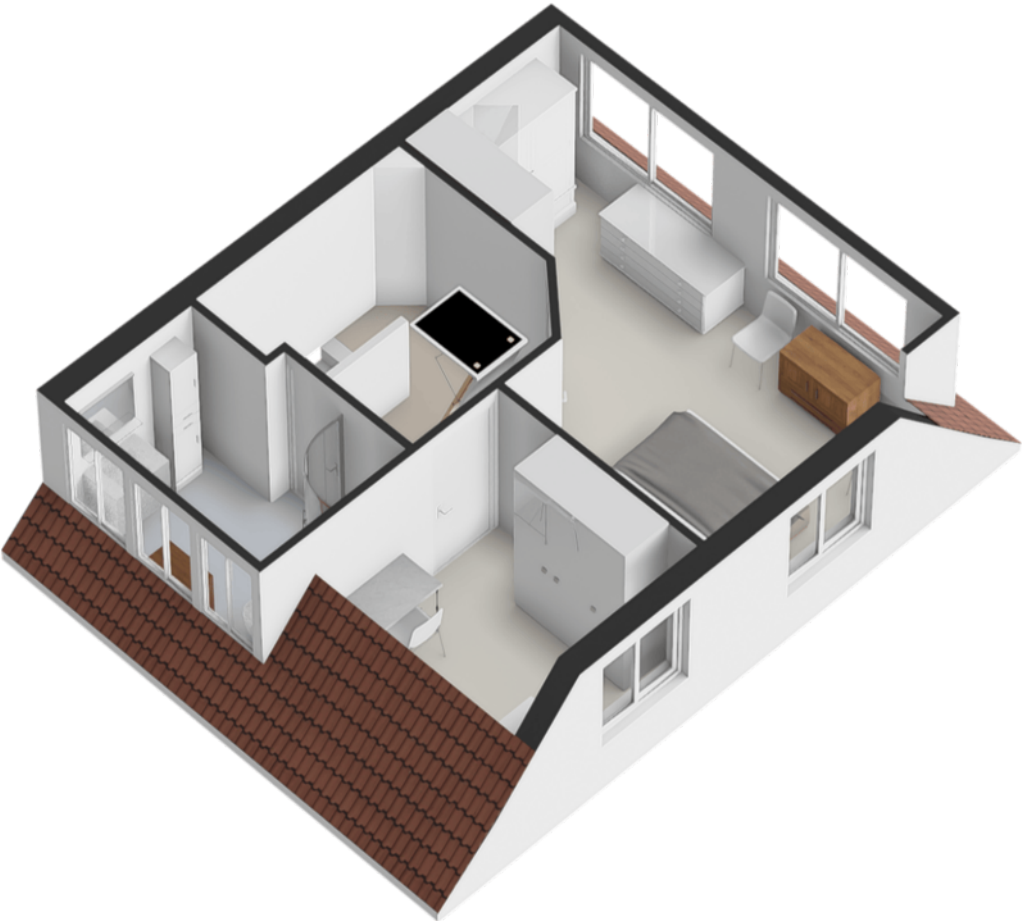
PLATTEGROND



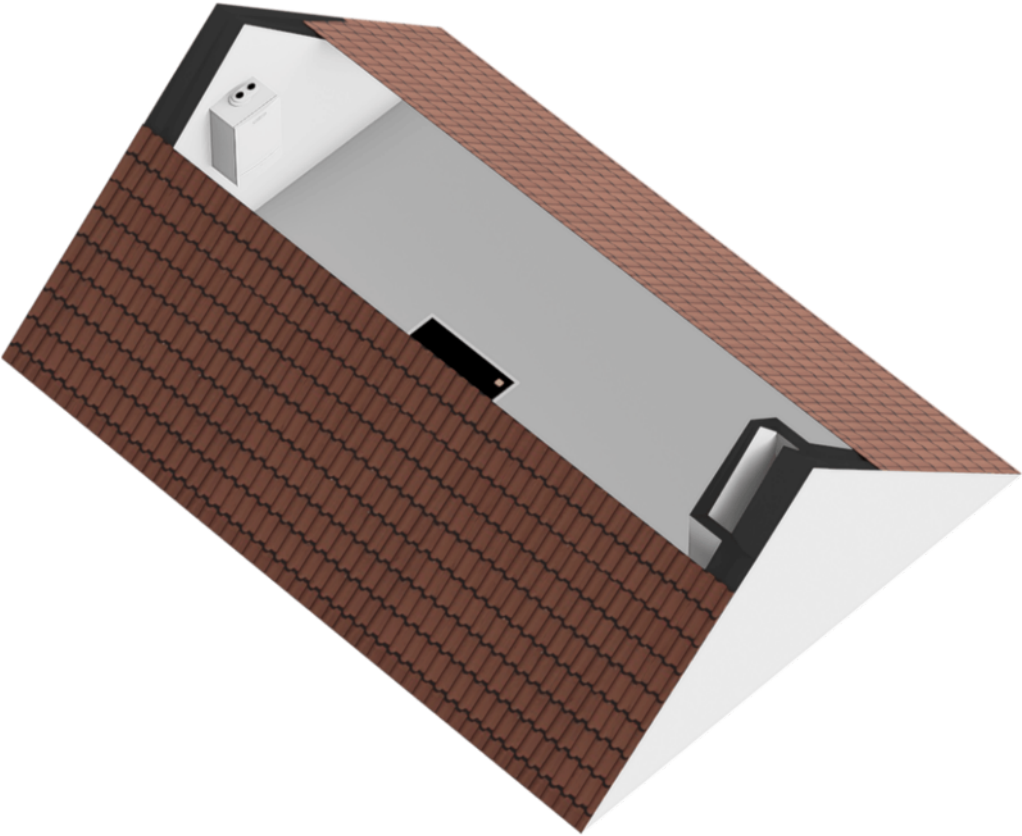
PLATTEGROND



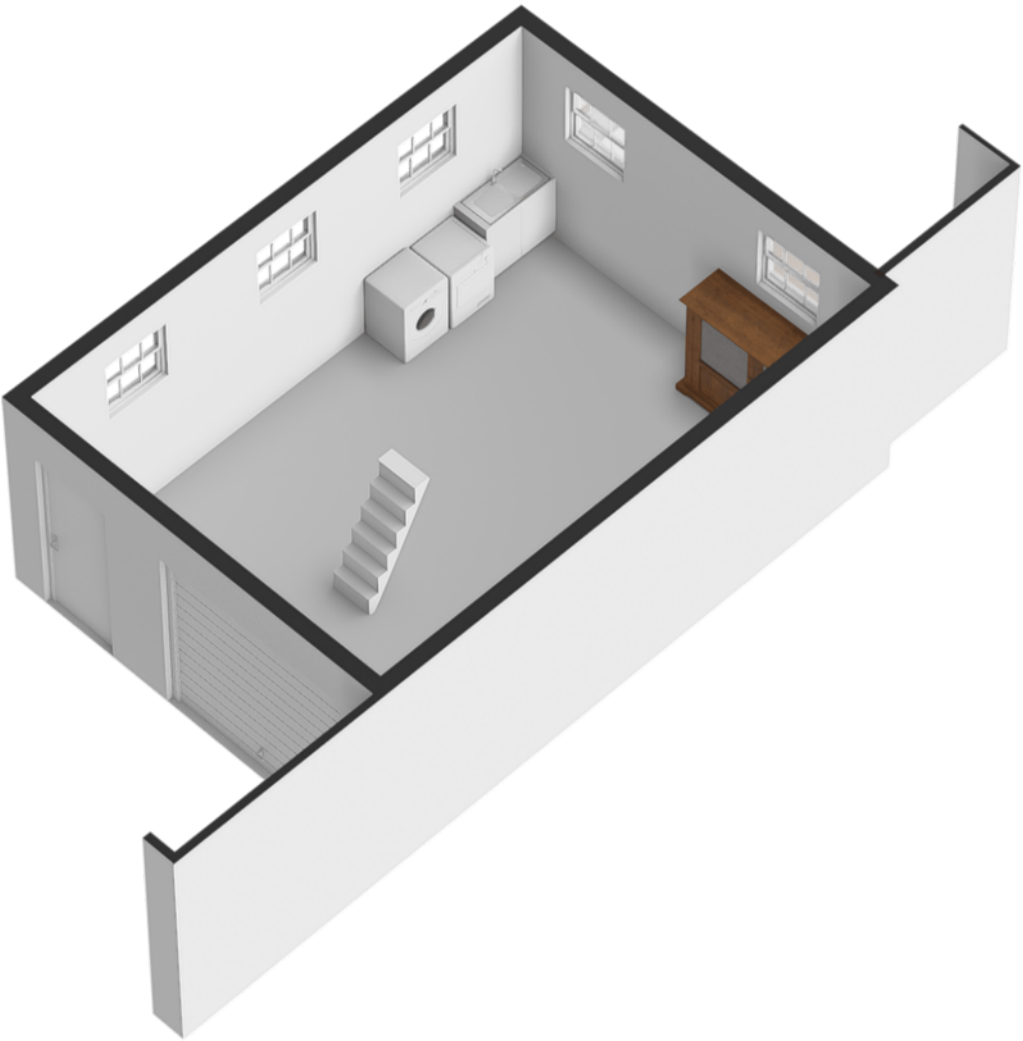
PLATTEGROND



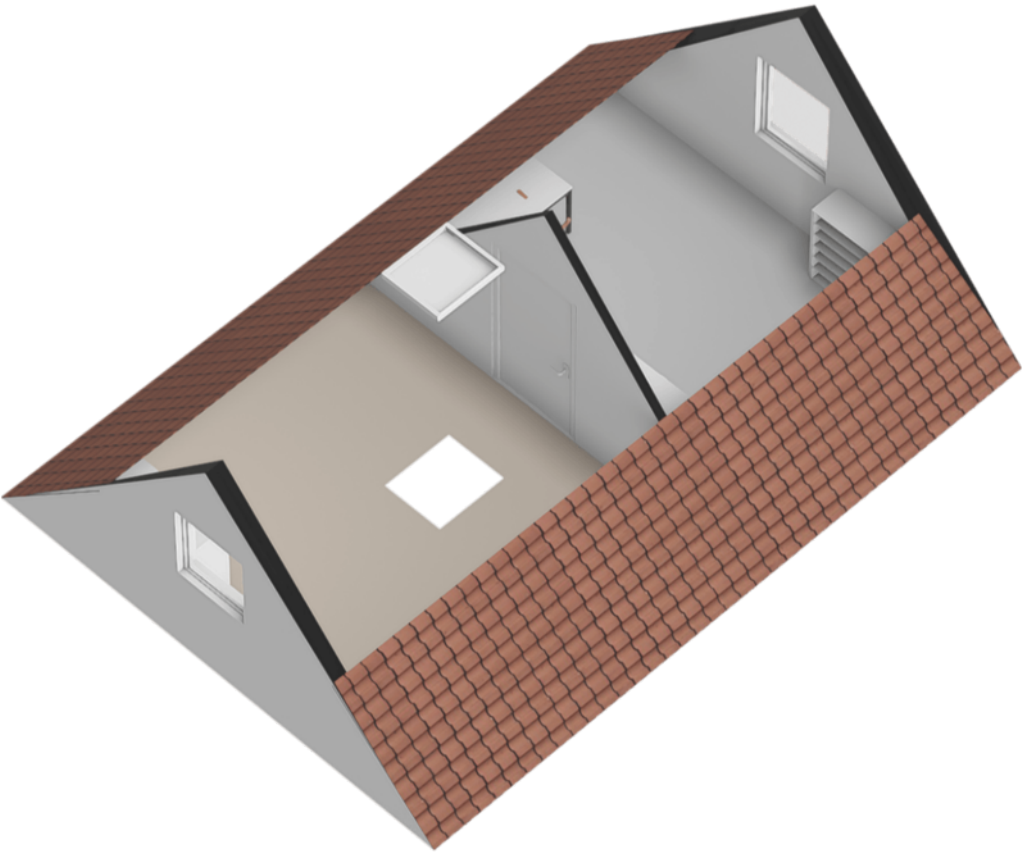
PLATTEGROND



PLATTEGROND



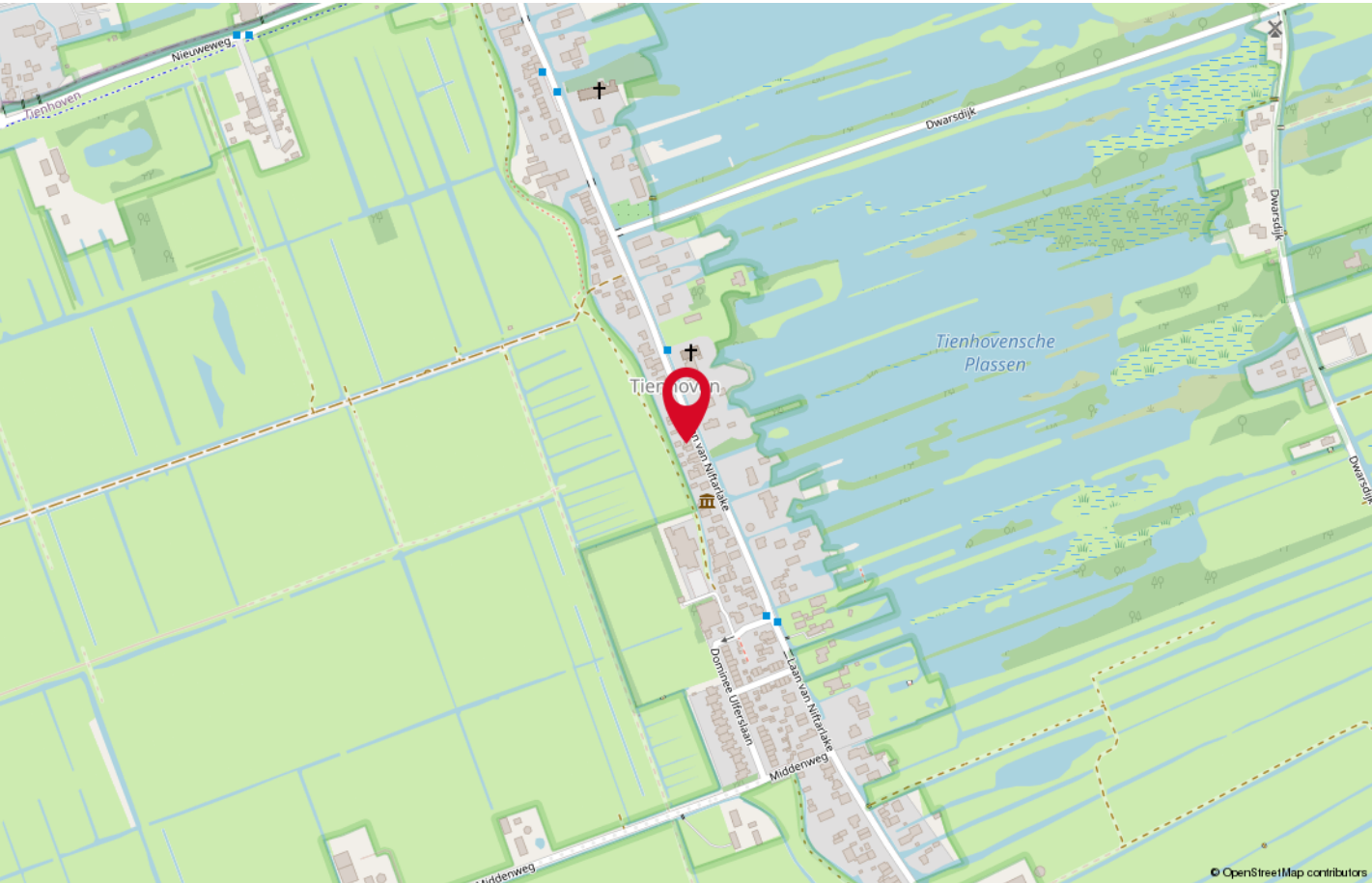
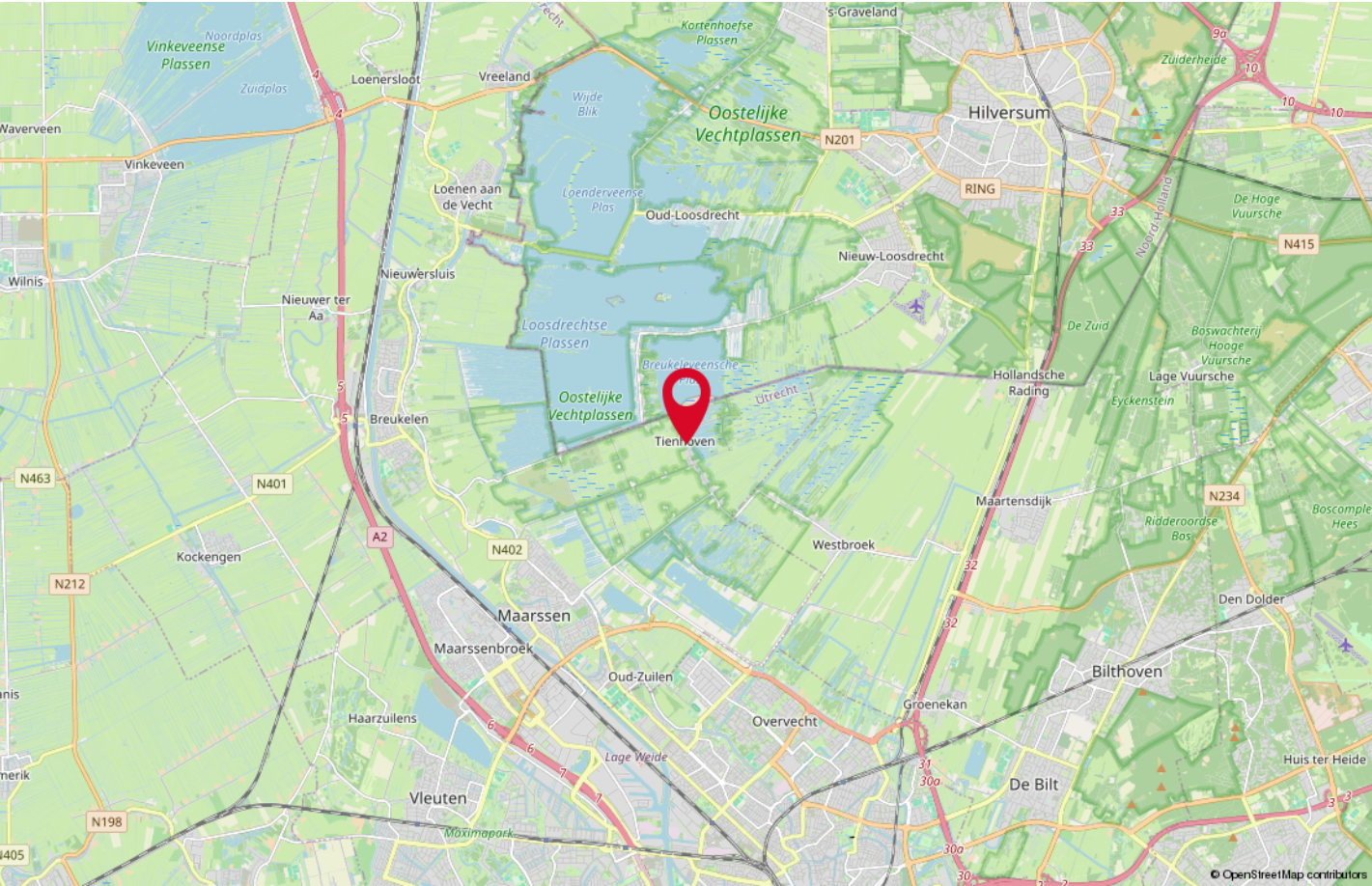
PLATTEGROND



PLATTEGROND



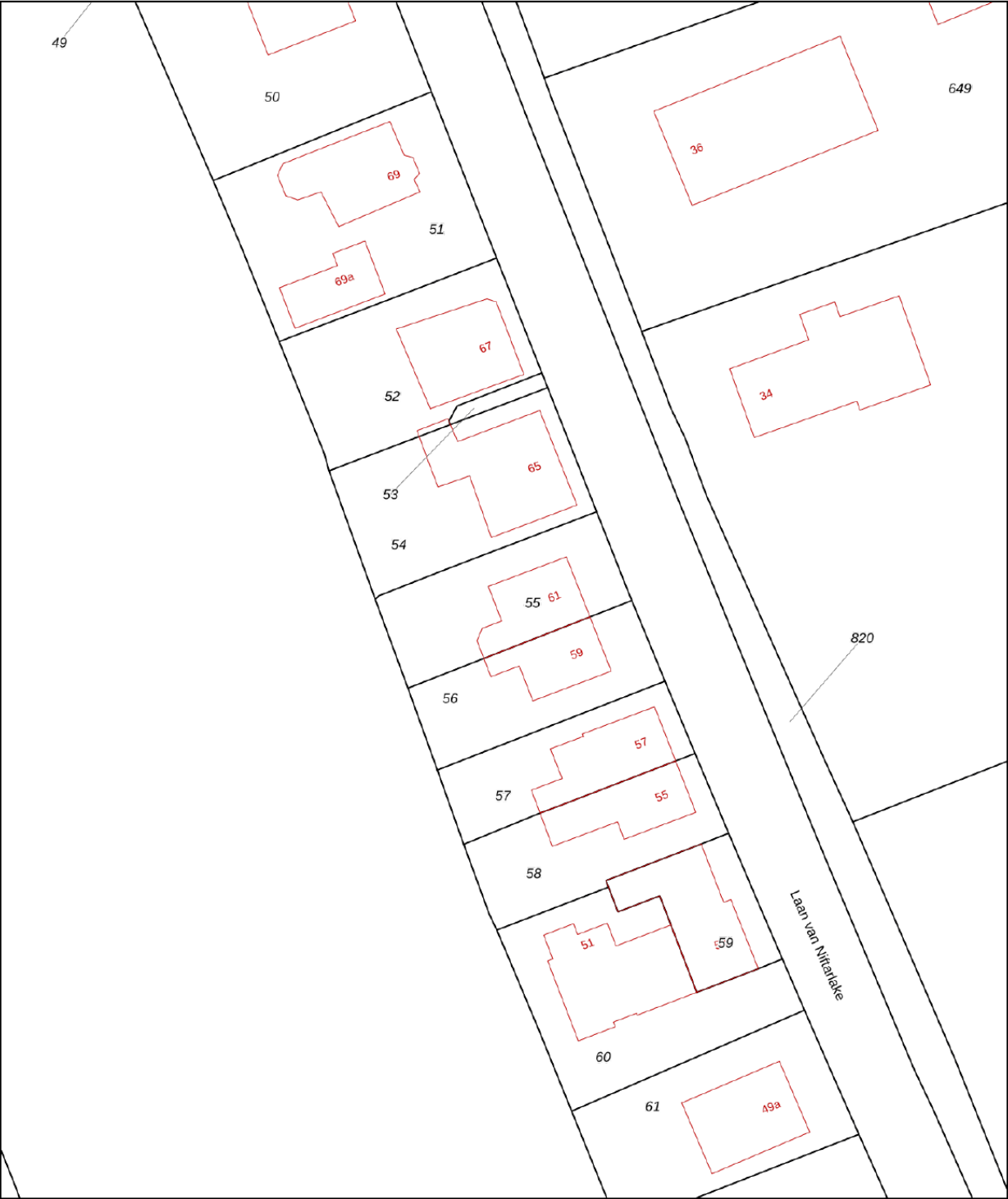
LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie K

Perceel 55

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- JASNO shutters in badkamer	X		
- Duettes begane grond	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser			X
- Close in keukenboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close in boiler in keukenkast	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Droogmolen	X		
- Sauna (defect)	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 Maarssen-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.

A man and a woman are sitting on a light-colored sofa in a bright, modern living room. The man is holding a tablet and pointing at the screen, while the woman looks on with a smile. The room has large windows in the background, letting in natural light. A small vase with dried flowers sits on a table to the left.

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 hypotheekafpraak 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

