

DR. ARIENSLAAN 6

3601 GA, MAARSSSEN

€ 720.000 k.k.



**TE
KOO**



OVER DE WONING

Ideale 2-onder-1-kapwoning met verrassend veel mogelijkheden, zoals dubbele bewoning, mantelzorg, werken aan huis of een praktijkruimte. De woning beschikt over veel ruimte, verdeeld over 3 woonlagen, met maar liefst 6 werk-/slaapkamers, een woonkamer met open keuken, 2 gesloten keukens, 3 toiletten en een badkamer. Daarnaast biedt de woning een zonnige achtertuin op het zuidoosten en een riante voortuin.

Is uw interesse gewekt? Wacht dan niet langer en bel ons voor het maken van een afspraak!

Ligging

De woning is gelegen aan een rustige straat in Maarssen-Dorp. Op korte afstand vindt u het gezellige hart van Maarssen-Dorp, waar u terechtkunt voor de dagelijkse boodschappen, een lunch of diner bij een van de restaurants, of een mooie wandeling of fietstocht langs rivier de Vecht. Met circa 10 minuten fietsen bereikt u de Maarsseveense Plassen, een heerlijke plek om te zwemmen, wandelen of ontspannen in het groen.

Bereikbaarheid

De centrale ligging van de woning zorgt voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarssen ligt op circa 25 autominuten van Amsterdam en circa 10 autominuten van Utrecht. Het NS-station van Maarssen biedt verbindingen richting onder andere Amsterdam en Utrecht. Daarnaast bevinden bushaltes zich op enkele minuten loopafstand.



Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

D

Bouwjaar

1969

Woonoppervlakte

167 m²

Inhoud

618 m³

Perceeloppervlakte

271 m²



OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond
Entree

Bij aankomst wordt u verwelkomd door een zeer ruime voortuin met veel groen en sierbestrating.

Hal

Er zijn 2 manieren om de woning te betreden: via de voordeur en via de deur van de praktijkruimte. Via de voordeur komt u in de hal met trapopgang naar de boven- en benedenverdieping. Hier bevindt zich ook de toiletruimte. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de praktijk-/werkruimte.

4 werk-/slaapkamers

Deze verdieping is voorheen volledig gebruikt als praktijkruimte. Er zijn 4 multifunctionele ruimtes die geheel naar eigen wens kunnen worden ingericht, bijvoorbeeld als werkruimte, praktijkruimte, slaapkamer, hobbyruimte of gastenverblijf. Tevens is er een keuken aanwezig. Alle ruimtes zijn via tussenruimtes met elkaar verbonden. Door de tussenliggende hallen en gangen is er goed rekening gehouden met privacy, bijvoorbeeld bij gebruik als praktijkruimte. Twee van deze ruimtes hebben een schuifdeur naar de achtertuin. De ruimte aan de voorzijde beschikt over een eigen toegangsdeur via de voortuin.

Keuken

De keuken is bereikbaar via de 2 werkruimtes aan de achterzijde en is voorzien van een eenvoudig keukenblok. Ook is er een loopdeur naar de achtertuin.

Tuin

De achtertuin is netjes aangelegd en voorzien van veel groen en sierbestrating. In de tuin bevindt zich de berging en er is een achterom. Het pad achter de poortdeur behoort bij de woning. U heeft het alleenrecht van gebruik hiervan; de burens hebben geen recht van overpad.

Berging

De aangebouwde stenen berging is voorzien van elektra. Hier bevindt zich de cv-ketel voor de verwarming van de begane grond.

OMSCHRIJVING

1e verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot een slaapkamer, de woonkamer en de badkamer.

Slaapkamer 1e verdieping

De slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een nette laminaatvloer en inbouwspotjes.

Woonkamer

De woonkamer met open keuken is voorzien van een nette laminaatvloer en inbouwspotjes. Vanuit de woonkamer is er via een loopdeur toegang tot het dakterras.

Keuken

De nette, moderne open keuken is voorzien van inbouwapparatuur.

Dakterras

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een heerlijk dakterras van circa 13 m², bereikbaar via de woonkamer.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel en toilet. Daarnaast is er een raam dat geopend kan worden, wat zorgt voor natuurlijke ventilatie.

2e verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot de keuken en de slaapkamer.

Keuken

Aan de achterzijde van de 2e verdieping bevindt zich een eenvoudige keuken. Tevens is hier de cv-installatie voor de bovenwoning geplaatst. Daarnaast is er in deze ruimte een douchecabine aanwezig.

Slaapkamer 2e verdieping

Zeer ruime slaapkamer met dakkapellen, waardoor dit een fijne, lichte ruimte is met goede ventilatiemogelijkheden.

Oplevering

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden

- Riante 2-onder-1-kapwoning met veel mogelijkheden
- Geschikt voor onder andere dubbele bewoning, mantelzorg, praktijk aan huis of werken aan huis
- Ruime voor- en achtertuin met achterom
- De woning is voorzien van 6 werk-/slaapkamers
- 1 woonkamer met open keuken
- 2 gesloten keukens
- 1 badkamer met toilet, plus 2 separate toiletten
- Heerlijk dakterras van circa 13 m²
- Achtertuin gelegen op het zuidoosten
- Het pad achter de woning behoort bij de woning; er is geen recht van overpad voor de burens
- Kozijnen beneden aluminium, boven hardhout, alle voorzien van dubbele beglazing
- Verwarming en warm water via 2 cv-ketels: Remeha 2023 en Bosch 2008
- Energielabel: D
- Elektra: meerdere groepen met aardlek, vernieuwd in 2021

Verkoper vertelt

Vanaf 1990 tot en met 2019 hebben we met veel plezier gewerkt in de praktijk op de begane grond. Boven deden we in een kantoor de administratie.

De eerste jaren bestond de praktijk uit twee praktijkhouders. Na verhuizing werkte ik alleen met een aantal fysiotherapeuten in dienst. Patiënten konden terecht voor fysiotherapie, manuele therapie, haptonomie, acupunctuur, orthomoleculaire geneeskunde en kPNI. Ook voor haptonomische zwangerschapsbegeleiding, één van de allerleukste aspecten van ons vak, kwamen mensen naar ons toe.

In het begin van 2020 mochten we een tijdlang ons vak helemaal niet meer uitoefenen. Toen de regelingen wat soepeler werden, gingen we vanuit ons woonhuis in Maarssenbroek weer aan de slag, waar we inmiddels een praktijk- en wachtruimte aangebouwd hadden.

De ruimtes aan de Ariënslaan werden vanaf toen verhuurd aan onder andere een homeopathisch arts, een kindertherapeut, diverse zelfstandige fysiotherapeuten en een acupuncturist.

Het is altijd een heel prettig pand geweest om in te werken. Gezien mijn leeftijd van inmiddels 77 jaar gaan we de praktijk definitief stoppen en wensen het huis nieuwe bewoners.

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).















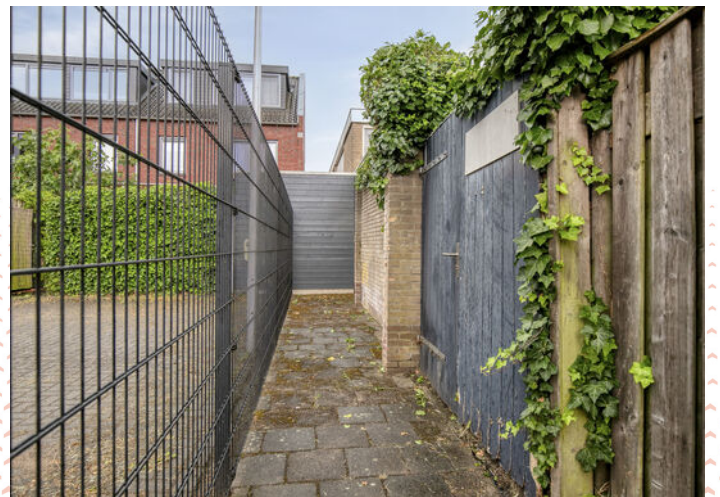


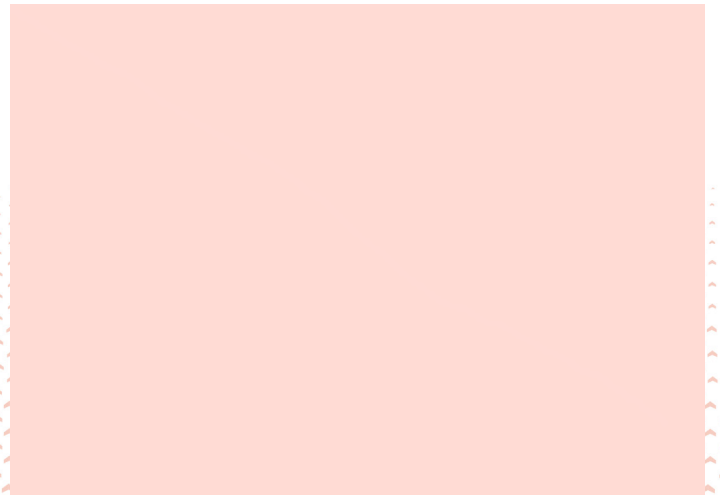
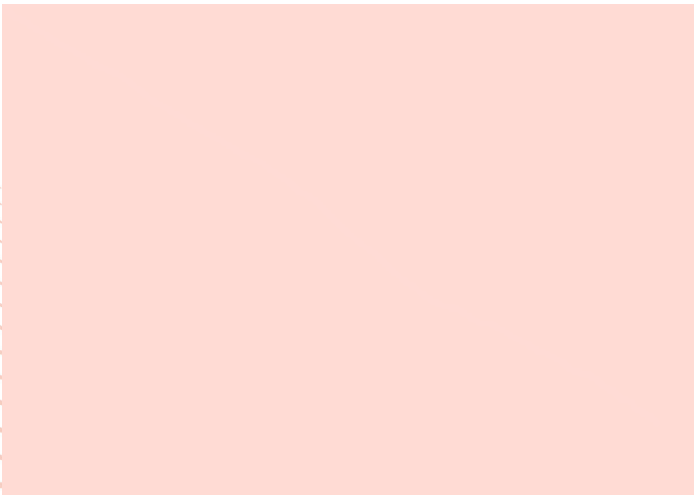








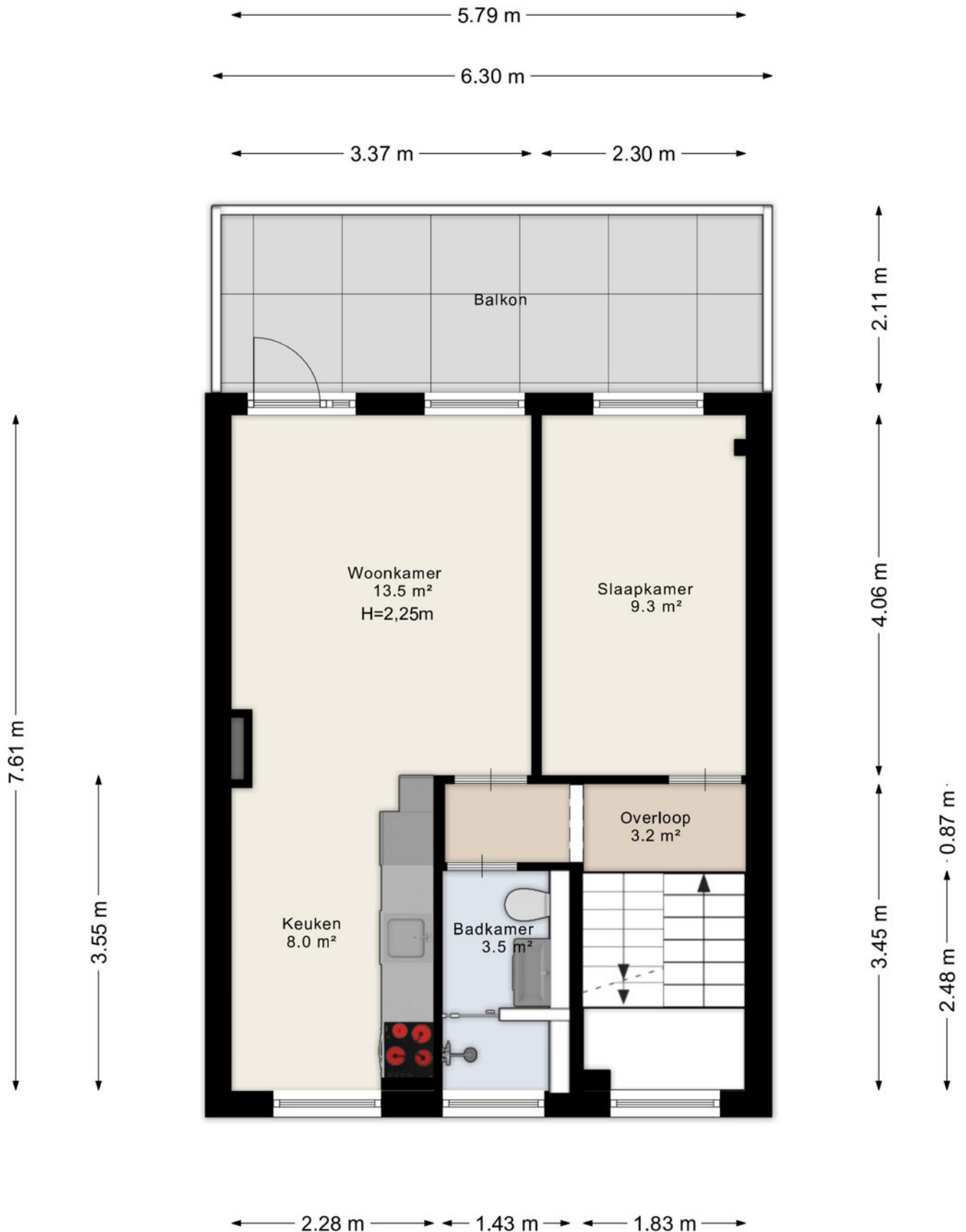




PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

5.79 m

3.37 m 2.30 m



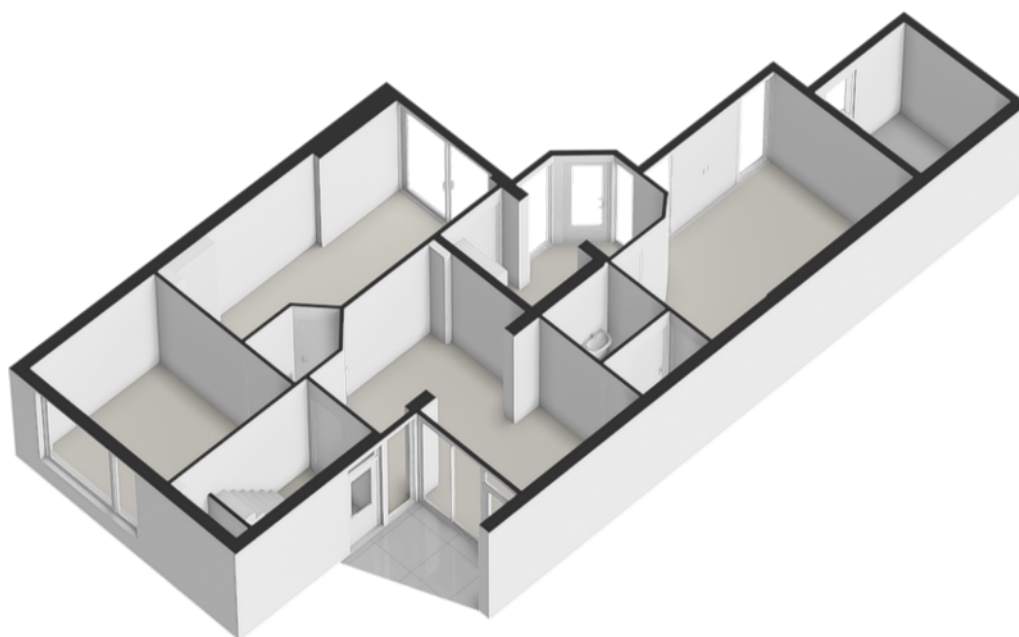
3.86 m 1.81 m

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

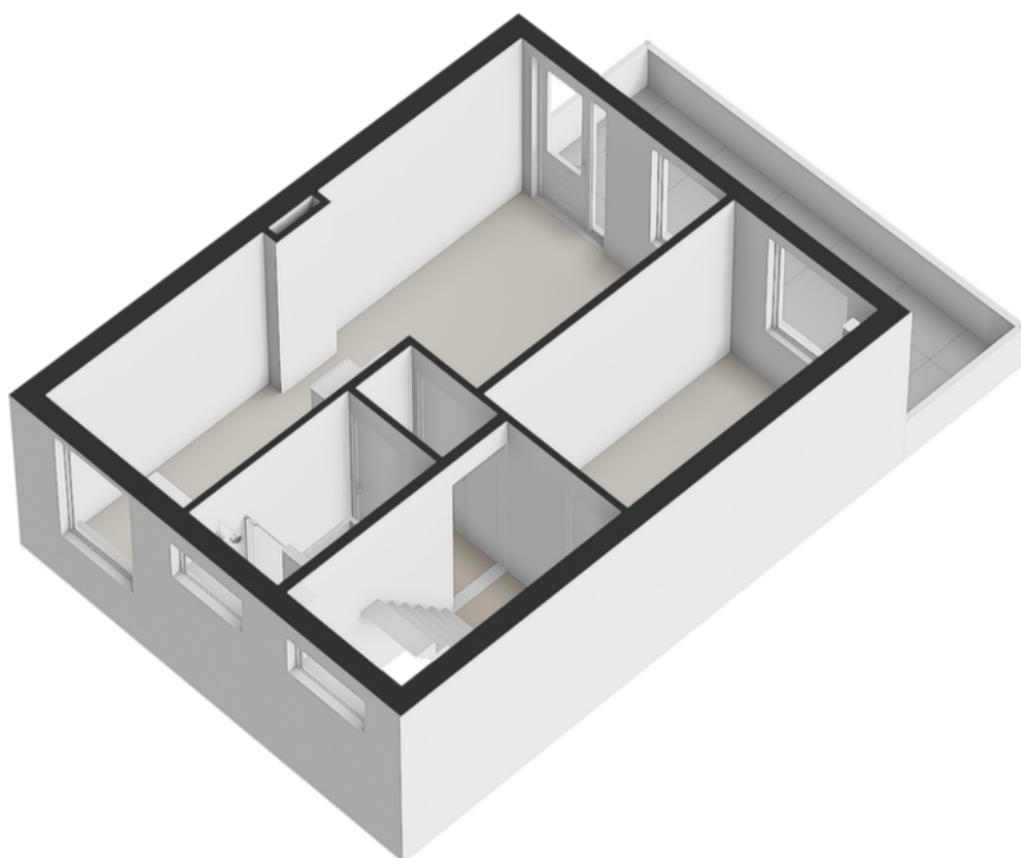
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



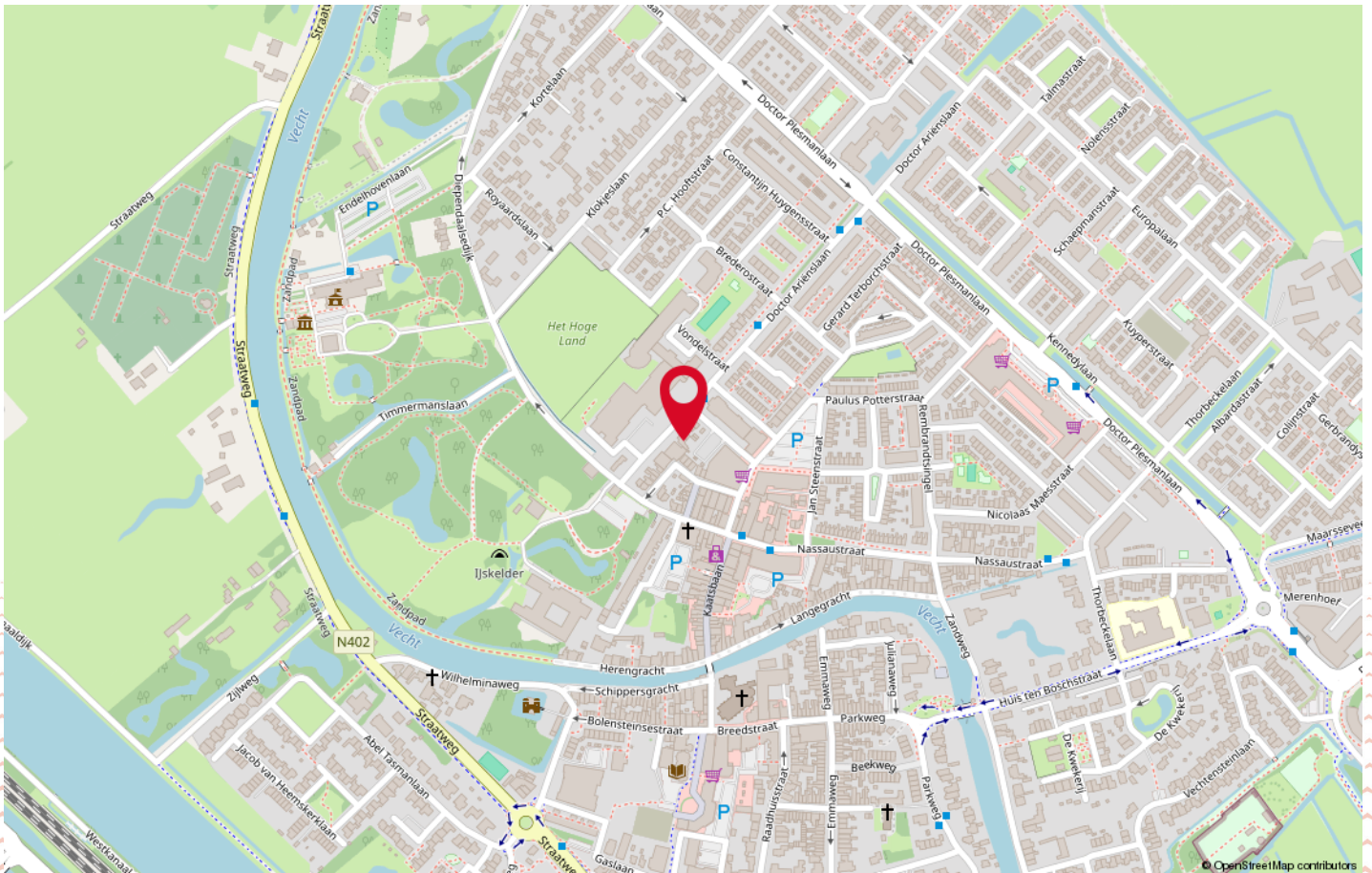
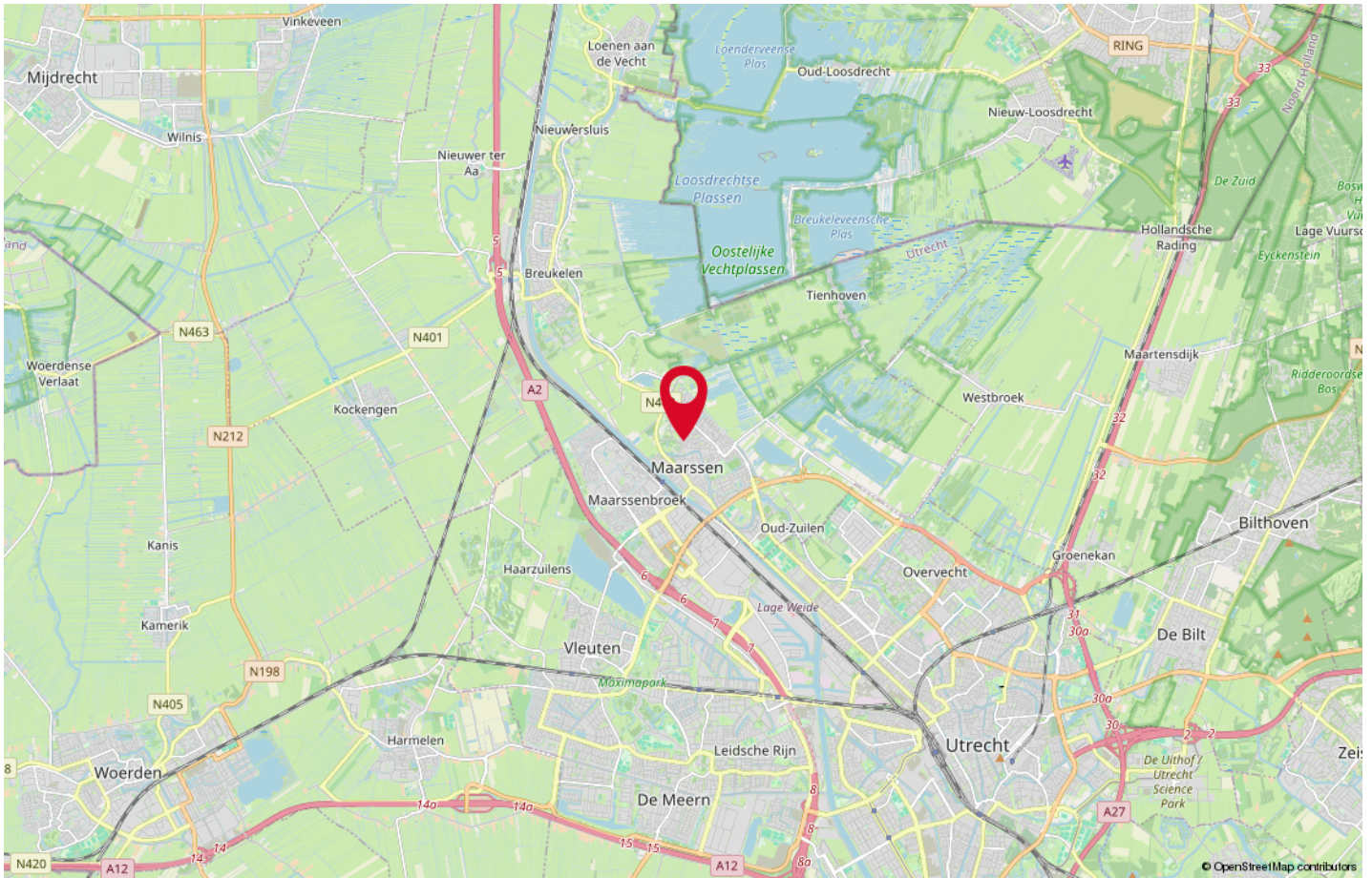
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarsseveen

Sectie A

Perceel 3171

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken	X		
- kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
- vloerbedekking zolder	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- tweede douche op zolder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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

ERA Ritter Makelaardij

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

