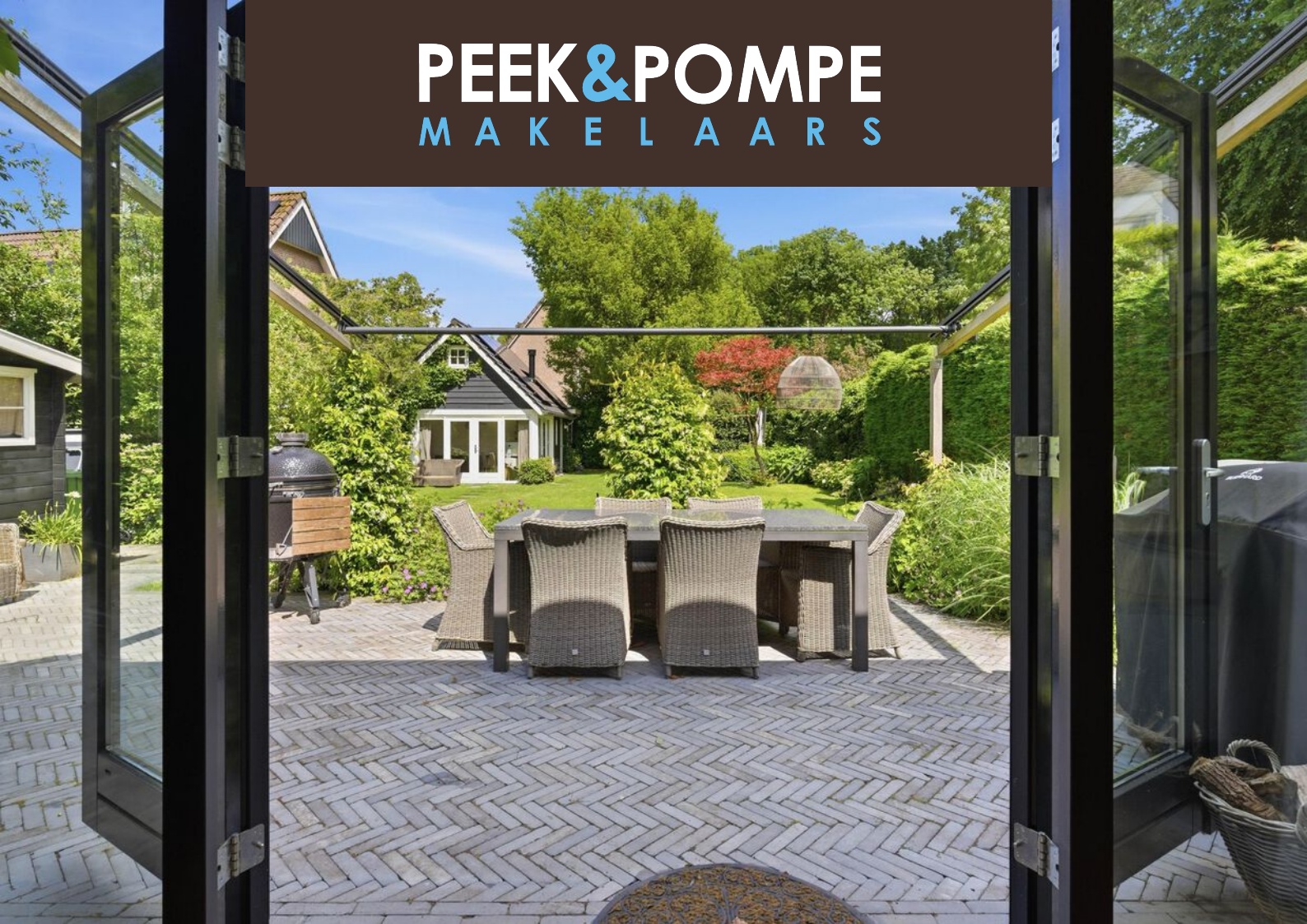




TE KOOP
Zandweg 3 a Maarsse
Vraagprijs € 2.195.000,- k.k.

PEEK & POMPE
M A K E L A A R S



VECHTVILLA ZANDWEG 3A MAARSSEN

Exclusief wonen aan de Vecht | Vrijstaand | Volledig gemoderniseerd | 7 kamers | Groot perceel | Energielabel A | Weids en groen uitzicht met privacy | Nabij centrum Maarsse-Dorp | Aan zwem-/vaarwater en boot voor de deur

Aan één van de mooiste en meest geliefde locaties van de Zandweg staat deze moderne, vrijstaande villa met directe ligging aan de Vecht. Een woning waar luxe, ruimte en comfort samenkomen - volledig gemoderniseerd, stijlvol afgewerkt en omgeven door groen, rust en privacy. Dankzij de ligging aan een doodlopend deel van de Zandweg geniet je hier van een rustige en autoluwe woonomgeving. Met een royaal perceel, meerdere terrassen, een diepe achtertuin, parkeergelegenheid en uitzicht op de Vecht biedt deze villa een unieke woonbeleving, die je moet komen ervaren.

LUXE WONEN MET UITZICHT OP DE VECHT

De begane grond is uitzonderlijk ruim en ontworpen voor comfortabel en sfeervol wonen. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer (ca. 65 m²) met grote raampartijen, een gezellige design houthaard en luxe openslaande deuren aan de voorkant naar het zonnige terras in de voortuin. Hier geniet je van het uitzicht op de Vecht, terwijl slim aangelegd groen zorgt voor optimale privacy.

Aan de achterzijde ligt de indrukwekkende woonkeuken (ca. 54 m²) met gashaard: een lichte, open leefruimte met een hoogwaardige Varena designkeuken, voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur van Gaggenau en Miele. De twee keer openslaande deuren aan de achterkant geven toegang tot de prachtig aangelegde achtertuin met volledige privacy en zicht op groen. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met extra keukenblok en bergruimte.

De gehele begane grond is voorzien van een luxe houten visgraat parketvloer met vloerverwarming en dimbare verlichting voor een warme, uitnodigende sfeer.

VOLLEDIG GERENOVEERD EN UITGEBOUWD

Na aankoop is de woning in 2018/2019 vrijwel volledig gerenoveerd, uitgebouwd en gemoderniseerd. Zo is het dak volledig vernieuwd en geïsoleerd. Aan de achterzijde is over alle verdiepingen uitgebouwd. Vrijwel alle kozijnen en installaties, elektra, vloeren, badkamers, toiletten en de keukens zijn vernieuwd en op de begane grond is vloerverwarming aangebracht. Daarnaast zijn onder andere een nieuwe cv-ketel, 24 zonnepanelen, een automatische toegangspoort, Ambiance-pergola-zonweringen voor en achter en een houten schuur met verdieping en sfeervolle tuinkamer gerealiseerd. Een woning die niet alleen prachtig oogt, maar ook technisch volledig up to date is.

Deze woning moet je zien en ervaren, om te ontdekken hoe fijn wonen het is!

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond

Ruime entree aan de zijkant van de woning. De hal is voorzien van een fraaie vide, garderoberuimte, meterkast en een modern toilet. De royale woonkamer van circa 65 m² biedt aan de voorzijde een prachtig uitzicht over de Vecht. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval, terwijl de design houthaard extra sfeer en comfort toevoegt. De uitzonderlijk ruime woonkeuken van circa 54 m² bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een grote eettafel. De luxe designkeuken van 'Varenna' is een ware eyecatcher en is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra keukenblok met koel-/vriescombinatie en handige bergruimte. Vanuit de woonkeuken met gashaard heb je volledig uitzicht op de fraaie achtertuin en kom je via de openslaande deuren op het terras.

De gehele begane grond is voorzien van een luxe houten visgraat parketvloer met vloerverwarming. In het grootste deel van de woning, waaronder de woonkamer, woonkeuken, badkamers en slaapkamers, is dimbare verlichting aanwezig voor extra sfeer en comfort. Zowel het terras aan de voorzijde als aan de achterzijde kan worden afgedekt met brede pergola-zonwering.

Eerste verdieping

De overloop met lichtinval geeft toegang tot verschillende vertrekken. De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde beschikt dankzij de hoek dakkapel over veel lichtinval en heeft aansluitend een ruime inloopkamer (walk-in-closet). Vanuit deze kamer heb je prachtig uitzicht over de Vecht. Aan de achterzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, twee luxe badkamers (waarvan één met vrijstaand bad en toilet), één separaat toilet en een aparte was- en strijkkamer.

Alle sanitaire voorzieningen zijn tijdens de verbouwing vernieuwd. Beide badkamers zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming, luxe inbouwspots en een hoogwaardige afwerking.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je een volwaardige zolderverdieping. Tijdens de verbouwing is deze verdieping aanzienlijk vergroot door het plaatsen van een nieuwe staalconstructie en dakramen. De verdieping is volledig en hoogwaardig geïsoleerd en biedt ruimte aan een studeerkamer, een apart toegankelijke slaapkamer en een praktische inloopkast. Dankzij de royale afmetingen en prettige lichtinval is dit een veelzijdige verdieping die voor diverse doeleinden geschikt is.

Tuin

Op het perceel van circa 945 m² zijn meerdere terrassen aangelegd met luxe hardstenen bestrating, waardoor er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden is. De circa 30 meter diepe achtertuin vormt een heerlijke plek om te genieten van rust, privacy en het buitenleven. De voortuin ligt op het westen en biedt een prachtig vrij uitzicht over de Vecht, waar je tot in de avond kunt genieten van de ondergaande zon. De exclusieve Ambiance-pergola-zonneschermen zorgen daarbij voor extra comfort en sfeer.

Achter in de tuin bevinden zich een vrijstaande schuur met verdieping, een deels overdekte fietsenberging en een grotendeels geïsoleerde tuinkamer met houthaard. De tuin is voorzien van automatische irrigatie, een robotmaaier (blijft achter) en diverse fruitstruiken en kruiden. Voor kinderen is er volop speelruimte, waaronder een hoogwaardige trampoline. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

DUUR & TOEKOMSTBESTENDIG

Ook op het gebied van duurzaamheid is veel geïnvesteerd. De woning beschikt over recente gevel-, dak- en vloerisolatie, vloerverwarming, volledig (HR/HR++) dubbel glas en 24 zonnepanelen, wat resulteert in een comfortabel en energiezuinig gezinshuis dat volledig klaar is voor de toekomst. De woning heeft energielabel A, geldig tot 12 juni 2036.

Voor extra comfort en veiligheid beschikt het perceel over digitaal toegankelijke camerabewaking en een circa drie jaar geleden geplaatst, op afstand bedienbaar, toegangshek.

DE OMGEVING MET PERFECTE LIGGING AAN DE VECHT

De ligging is perfect. Zowel park Vechtenstein met kinderboerderij als het centrum van het dorp met alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Maarssen heeft een uitgebreid winkelaanbod, volop sportfaciliteiten en zowel basis- als middelbare scholen.

Langs de Vecht die door het dorp stroomt, bevinden zich gezellige restaurants en terrasjes en de directe omgeving is heerlijk om te wandelen, fietsen of een rondje hardlopen. Daarnaast liggen diverse sportverenigingen, waaronder een hockeyclub, voetbalvereniging en tennisclub, op slechts enkele minuten fietsen. Met de boot kan je heerlijk over de Vecht varen richting Utrecht of de vele fraaie dorpen langs de Vecht en naar de Loosdrechtse plassen.

De bereikbaarheid is perfect. Vanuit de wijk zit je binnen enkele minuten op de Zuilense Ring richting de A2 of A27, de bushalte is op loopafstand en het NS-station is snel met de fiets bereikbaar. Als je de gezelligheid van de stad wil opzoeken, stap je op de (elektrische) fiets en sta je binnen 20 minuten in het historische centrum van Utrecht.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Een unieke kans om vrijstaand en luxe aan de Vecht te wonen met boot voor de deur;
- Woonoppervlak ca.: 263 m²; Vloeroppervlak woning ca.: 320 m²;
- Inhoud woning ca.: 771 m³; Perceeloppervlak ca.: 945 m² (eigen grond);
- Aantal kamers: 7 (waarvan 5 slaapkamers);
- Bouwjaar: 1972 (vrijwel geheel gerenoveerd onder architectuur in 2019);
- Warm water en verwarming middels Cv-ketel (2018);
- Energielabel A; 24 zonnepanelen en volledige isolatie;
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen en op korte afstand van het centrum en station Maarssen als Breukelen; Autoluw door doodlopende straat;
- Voortuin op het westen met avondzon en achtertuin op het oosten met vrijwel de hele dag zon (achtertuin voorzien van dubbele berging); Parkeren op eigen terrein, plek voor minimaal 3 auto's;
- Oplevering in overleg.

PEEK&POMPE MAKELAARS is de verkopend makelaar van deze woning.

Graag leiden we je rond door de woning en voorzien wij je van alle nodige informatie. Mocht er iets ontbreken, laat het ons weten. Zorg dat je tijdig een afspraak plant en het is aan te raden je eigen aankoopmakelaar in te schakelen.



Kantoor Utrecht - Leidsche Rijn
Willem Frederik Hermansstraat 698 Utrecht



Kantoor Utrecht - Centrum
Croeselaan 249 Utrecht

Wij zijn dagelijks actief vanuit Utrecht, Leidsche Rijn en Maarsse.

De afgelopen 15 jaren zijn wij uitgegroeid tot een groot kantoor met meerdere vestigingen, 9 medewerkers, 5 makelaars en 4 ondersteunende medewerkers als spin in het web, die ieder moment van de dag paraat staan om de telefoon aan te nemen, afspraken in te plannen en informatie te verschaffen. Waaronder ook een ervaren professionele fotograaf die snel en flexibel kan plannen en in direct contact met de makelaar staat.

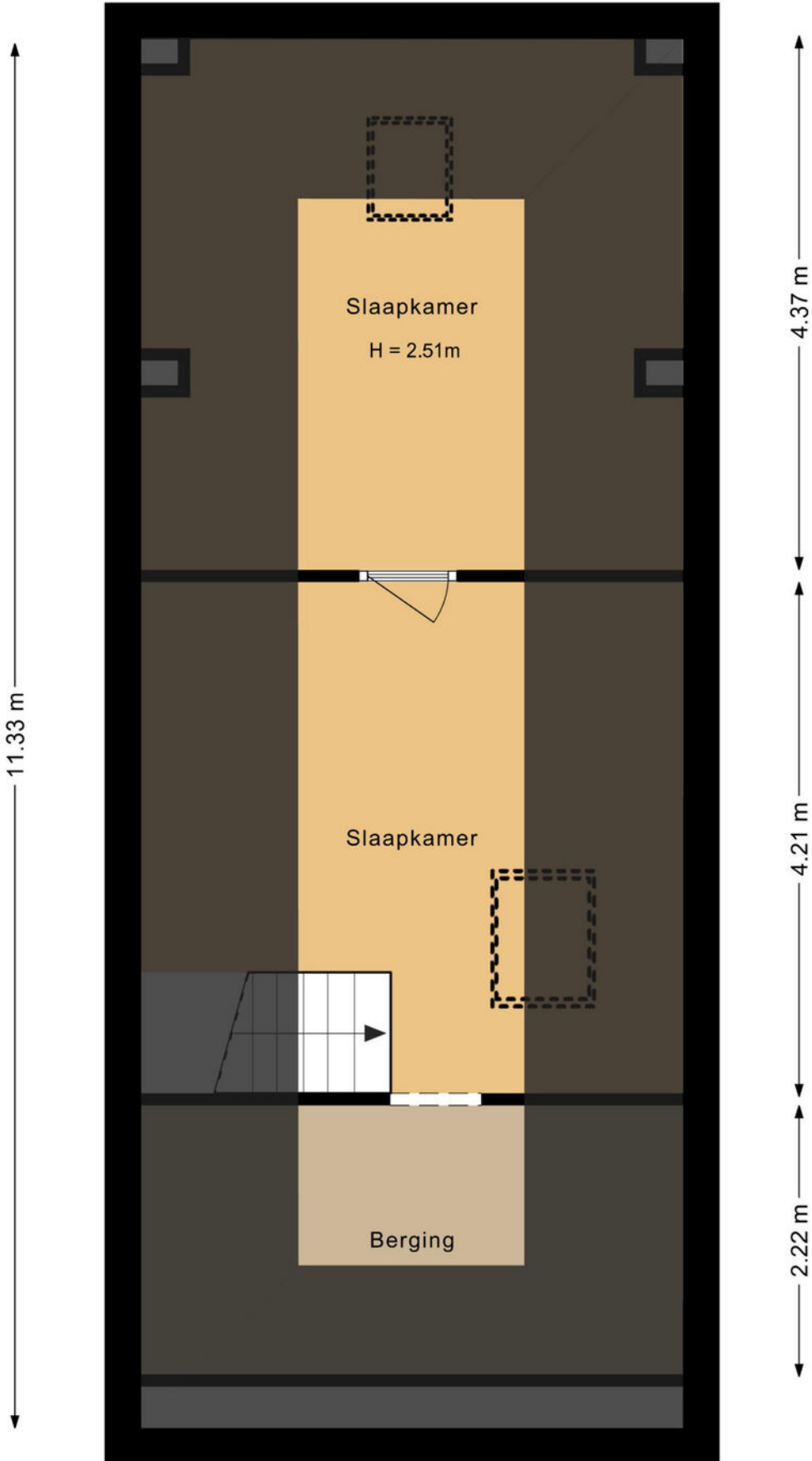
Naast verkoop zijn wij gespecialiseerd in aankoop. Maak gerust een afspraak om vrijblijvend te bespreken hoe wij je in deze markt kunnen helpen om je kansen te vergroten op het kopen van de ideale woning tegen de beste prijs en de minste risico's. Verder hebben wij 2 ervaren register makelaar-taxateurs, dus kunnen wij altijd snel en vakkundig je woning taxeren t.b.v. aankoop, verbouwing of renteaanpassing, met uitgebreide kennis van de regio. Tips voor financieel/hypotheekadvies, bouwkundige keuring en notaris krijg je er gratis bij.

Succes, en graag tot snel!





4.43 m





















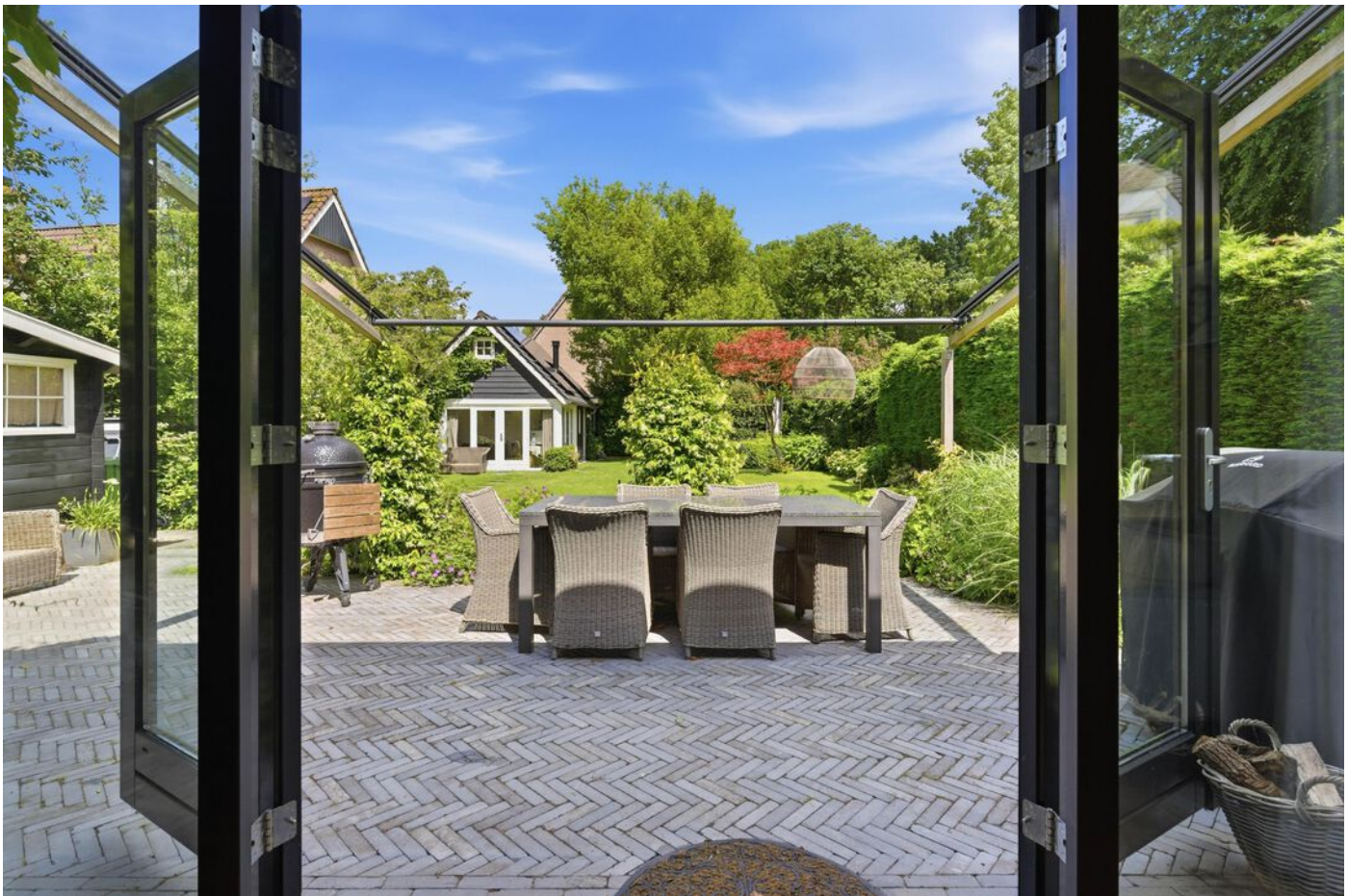






PEEK & POMPE

MAKELAARS





































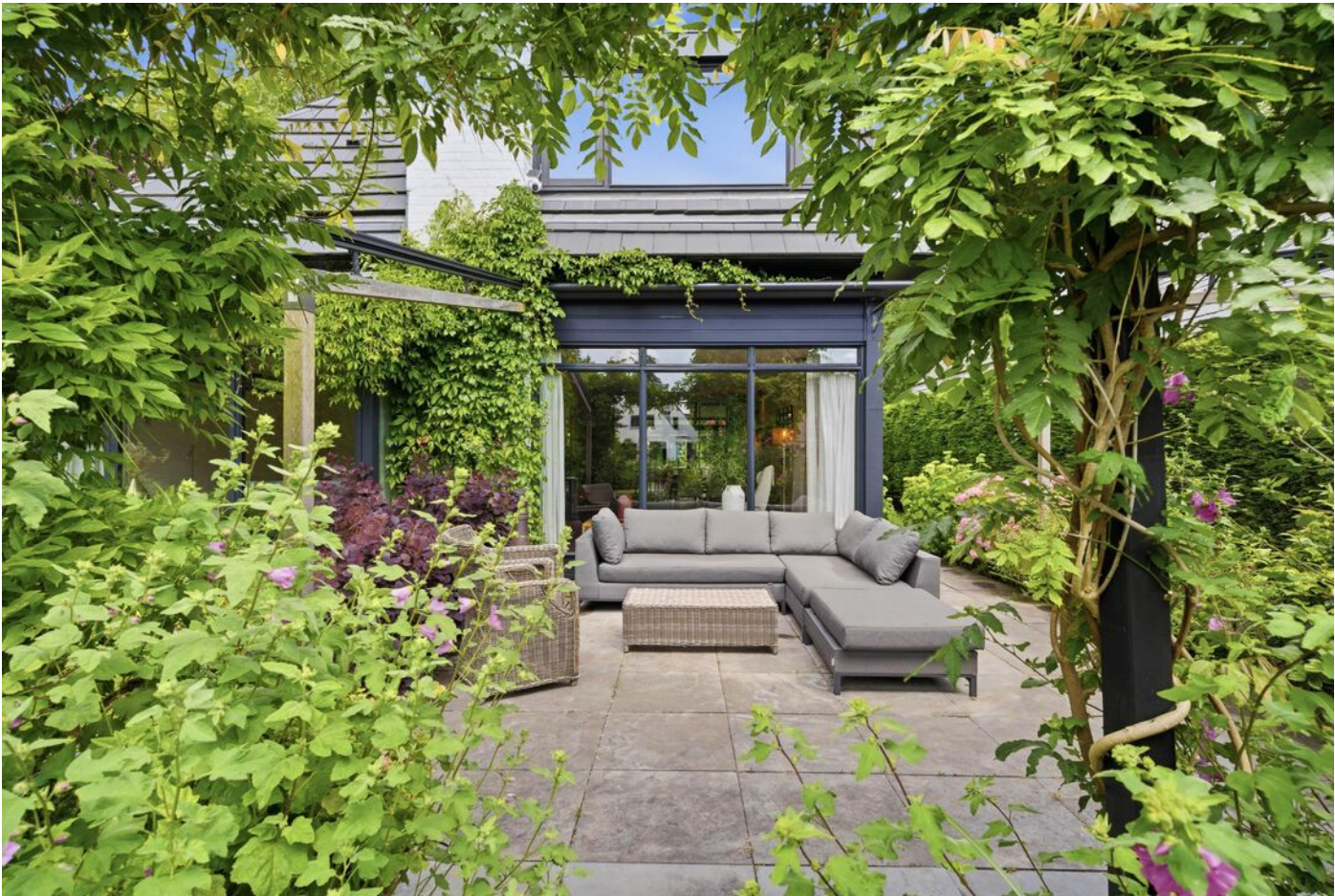


PEEK & POMPE

MAKELAARS





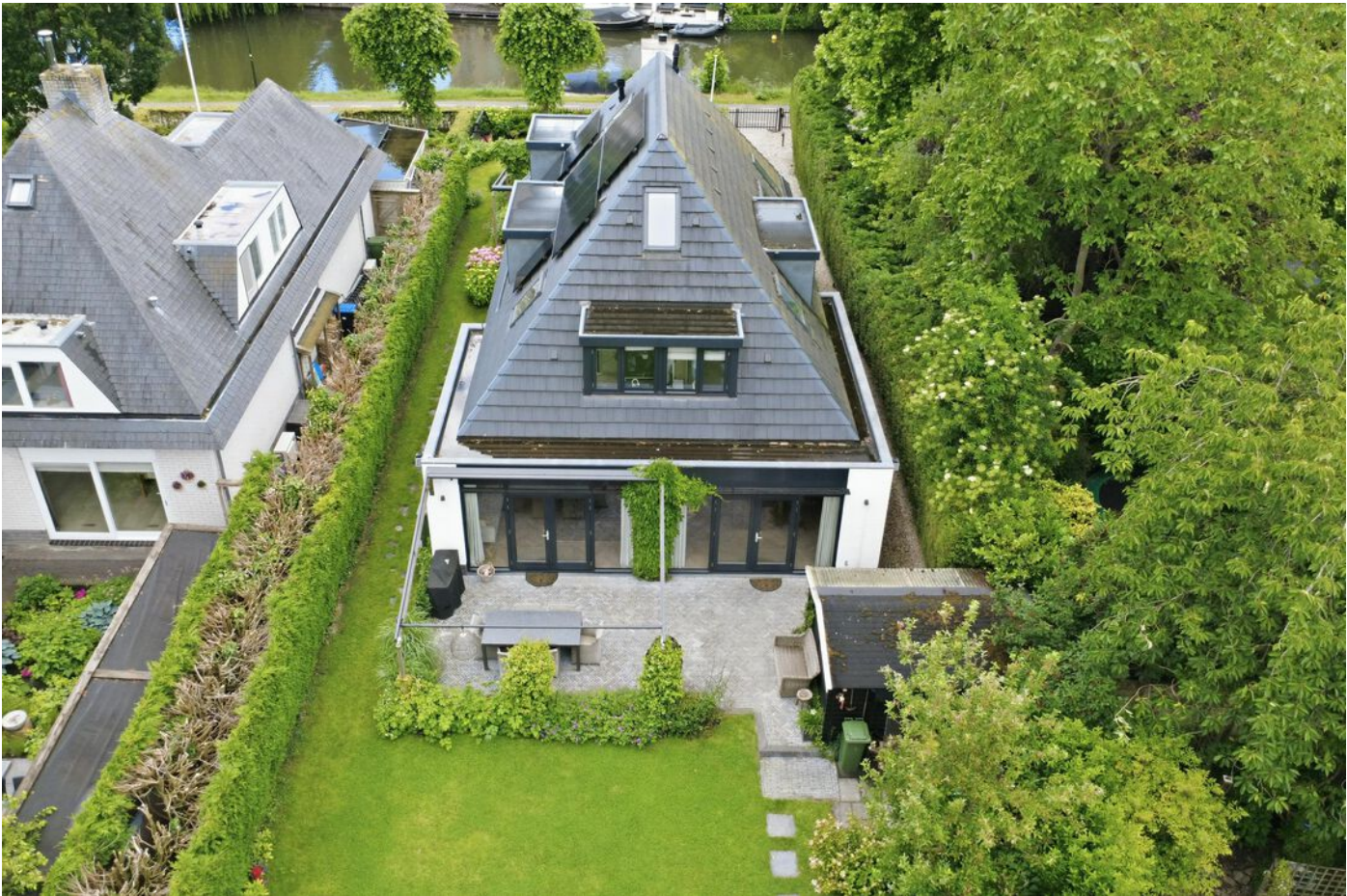
















PEEK & POMPE

MAKELAARS



PEEK & POMPE

MAKELAARS





PEEK & POMPE

MAKELAARS



VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koop-overeenkomst	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 dagen na ondertekening van de verkoper.
Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring	In geval van ontbindende voorwaarde financiering geldt een termijn van maximaal 5 weken na mondelinge overeenkomst. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen maximaal 6 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, groot 10% van de koopsom, dan wel een bankgarantie afgegeven. Bij een eventuele ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring gaat het om direct noodzakelijk herstel van constructieve gebreken (exclusief regulier schilderwerk) en geldt een termijn van maximaal 1,5 week na mondelinge overeenkomst
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders wordt aangegeven), mits binnen twee weken na tekenen van de akte bekendgemaakt aan de makelaar. De kosten die aan de verkoper worden doorbelast, mogen maximaal conform de standaard tarieven van notariskantoren in Utrecht stad zijn. Bij keuze van notaris buiten de plaats van de desbetreffende woning, zullen kosten voor eventuele volmacht voor rekening van koper komen.
Plattegronden	Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie (gebaseerd op NEN2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksooppervlak. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet (volledig) uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.
Koopakte	Indien de woning ouder is dan 25 jaar, zullen de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de Top 10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarderen onze 4 makelaars ruim 1.000 woningen ten behoeve van aankoop, verkoop en taxatie. Met onze ruime ervaring kunnen wij onze klanten goed adviseren en begeleiden bij aankoop en verkoop. Met succes!



WWW.PEEKENPOMPE.NL

