

KANAALSTRAAT 6

3604 AH, MAARSSSEN

€ 540.000 k.k.



TE
KOOOP



OVER DE WONING

Stap binnen in deze SFEERVOLLE JAREN '30 HOEKWONING gelegen in de geliefde Friezenbuurt. De begane grond is voorzien van een lichte woonkamer met open keuken en een ruim aangebouwde garage. De 1e en 2e verdieping bieden plaats aan 3 comfortabele slaapkamers, de badkamer en een heerlijk dakterras waar je gedurende de dag van de zon kunt genieten!

Ligging:

De woning is gelegen in de karakteristieke Friezenbuurt, met een fijne ligging nabij diverse voorzieningen. Op korte afstand bevindt zich het Amsterdam-Rijnkanaal, ideaal voor een wandeling of fietsroute langs het water en diverse speeltuinen. Ook het gezellige centrum van Maarsse-Dorp, met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, is binnen 5 minuten fietsen bereikbaar. Voor een uitgebreider winkelaanbod ligt winkelcentrum Bisonspoor op ca. 5 minuten rijden met de auto. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van Utrecht; de binnenstad is op fietsafstand gelegen, waardoor je profiteert van een sfeervolle woonomgeving met de stad binnen handbereik.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarsse ligt op ca. 25 autominuten van Amsterdam en 10 minuten van Utrecht. Het NS-station in Maarsse heeft verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Bushaltes zijn op enkele minuten loopafstand.

D



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

D

Bouwjaar

1935

Woonoppervlakte

106 m²

Inhoud

444 m³

Perceeloppervlakte

110 m²



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree:

De woning beschikt over een voor- en zijtuin, waar je op meerdere plekken kunt genieten van de middag- en avondzon. De voortuin is voorzien van een zonnescherm.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, een toilet met fonteintje en de trapopgang naar de 1e verdieping. De hal is voorzien van de meterkast.

Woonkamer:

Door de tussendeur met glas-in-lood raam stap je binnen in de lichte woonkamer. De prachtige erker, het voor- en zijraam zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte een lichte uitstraling. De houthaard vormt een mooi centraal punt in de woonkamer en draagt bij aan de warme sfeer. De woonkamer biedt tevens toegang tot de garage.

Keuken:

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een praktisch spoeleiland. Het eiland is voorzien van een enkele spoelbak met kraan en biedt extra werkruimte. Daarnaast beschikt de keuken over een 6-pits gasfornuis met afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een koelkast. Bovendien biedt de keuken veel bergruimte.

Garage:

De garage is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de zijtuin bereikbaar en is daarnaast voorzien van openslaande deuren naar de zijtuin. De garage is voorzien van 2 vaste kasten voor extra bergruimte en een kast met de wasmachine- en drogeropstelling.

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en een bordestrap naar de 2e verdieping. Er is ruimte voor het parkeren van één auto en daarnaast biedt de garage extra bergruimte, mede dankzij de twee inbouwkasten met bergplanken en de houten stellingen. Ook bevindt zich hier een kast met de wasmachine- en drogeropstelling.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

De (master)slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een dakkapel en een zijraam, waardoor de ruimte gevuld wordt met natuurlijk licht. De dimbare inbouwspots zorgen daarnaast voor een nette afwerking en prettige verlichting.

OMSCHRIJVING

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en op dit moment in gebruik als logeerkamer. De slaapkamer biedt tevens toegang tot het dakterras.

Dakterras:

Door de gunstige ligging kun je hier gedurende de dag heerlijk van de zon genieten. Het terras biedt een vrij uitzicht op het Amsterdam-Rijnkanaal en is een fijne plek om rustig buiten te zitten. Doordat er geen directe inkijk is, ervaar je hier bovendien veel privacy.

Badkamer:

De nette badkamer is compleet ingericht met een ligbad met jacuzzi-functie, een douchecabine met dubbele douchekop en handdouche, een wastafel met wastafelmeubel en een toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van inbouwspots, een handdoekradiator en zorgt de raampartij voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar.

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3e slaapkamer en is voorzien van een dakkapel, een Velux dakraam en 2 vaste kasten. Daarnaast is er een handig knieschot aanwezig voor extra bergruimte en biedt de overloop plaats aan de cv-opstelling.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is op dit moment in gebruik als logeer-/kantoorruimte. De kamer is eveneens voorzien van een dakkapel en een Velux dakraam.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Sfeervolle jaren '30 hoekwoning
- Uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal
- Lichte woonkamer met erker
- Open keuken met spoeleiland
- 3 comfortabele slaapkamers
- Nette badkamer
- Heerlijk dakterras
- Ruime garage
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2026
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Intergas, 2018)
- HR++ beglazing geplaatst in november 2025
- Vloerisolatie: 2026
- Energielabel: D
- Elektra: meerdere groepen en aardlek zijn aanwezig

Verkoper vertelt:

We hebben ons hier vanaf het begin thuis gevoeld. Het is een lichte en comfortabele woning, met als extra pluspunt het heerlijke zonnige dakterras. De buurt is gezellig en leuk gevarieerd qua leeftijd. Dat maakt het wonen hier prettig en levendig. Omdat wij gelijkvloers gaan wonen, is het tijd voor een nieuwe stap.

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)















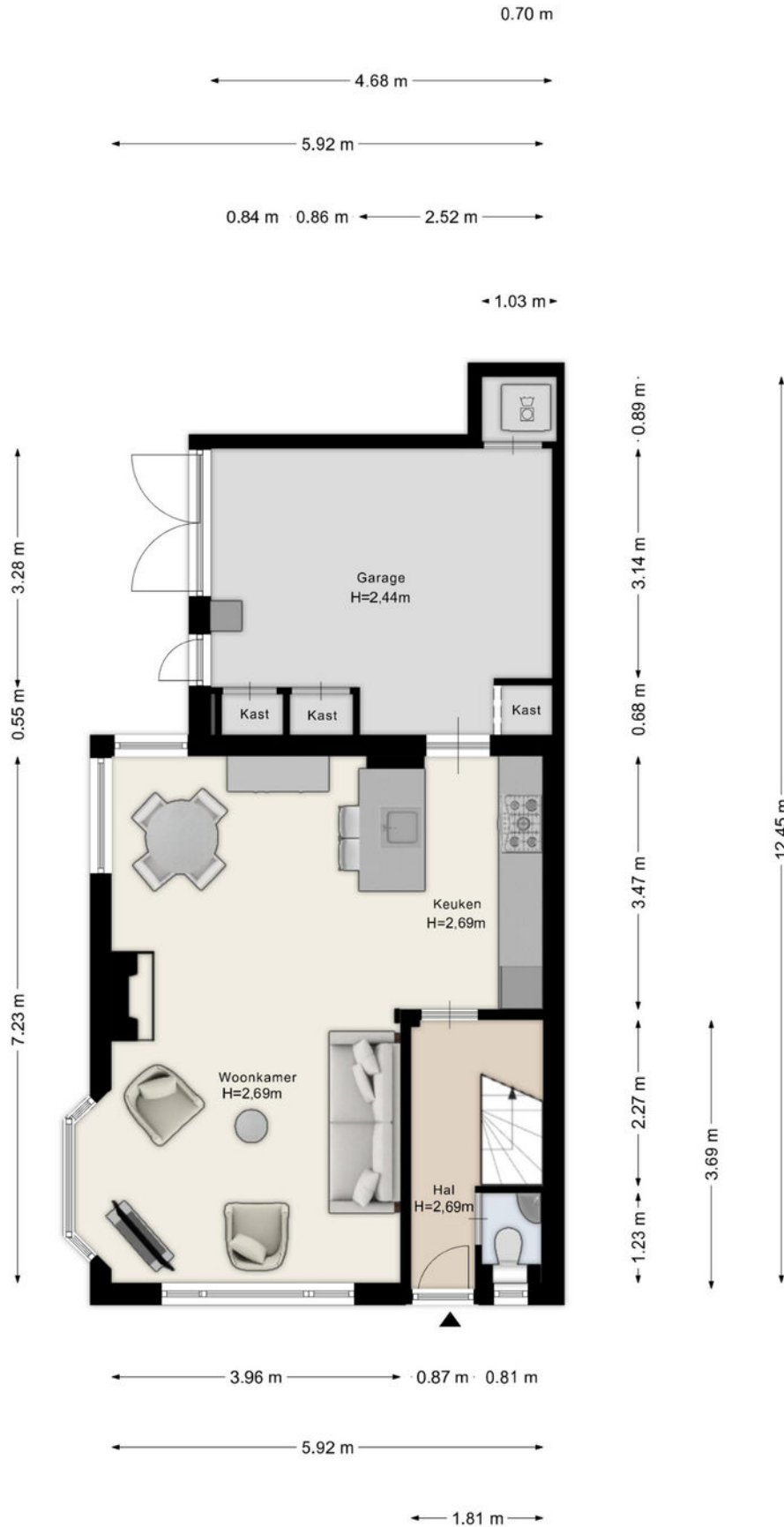




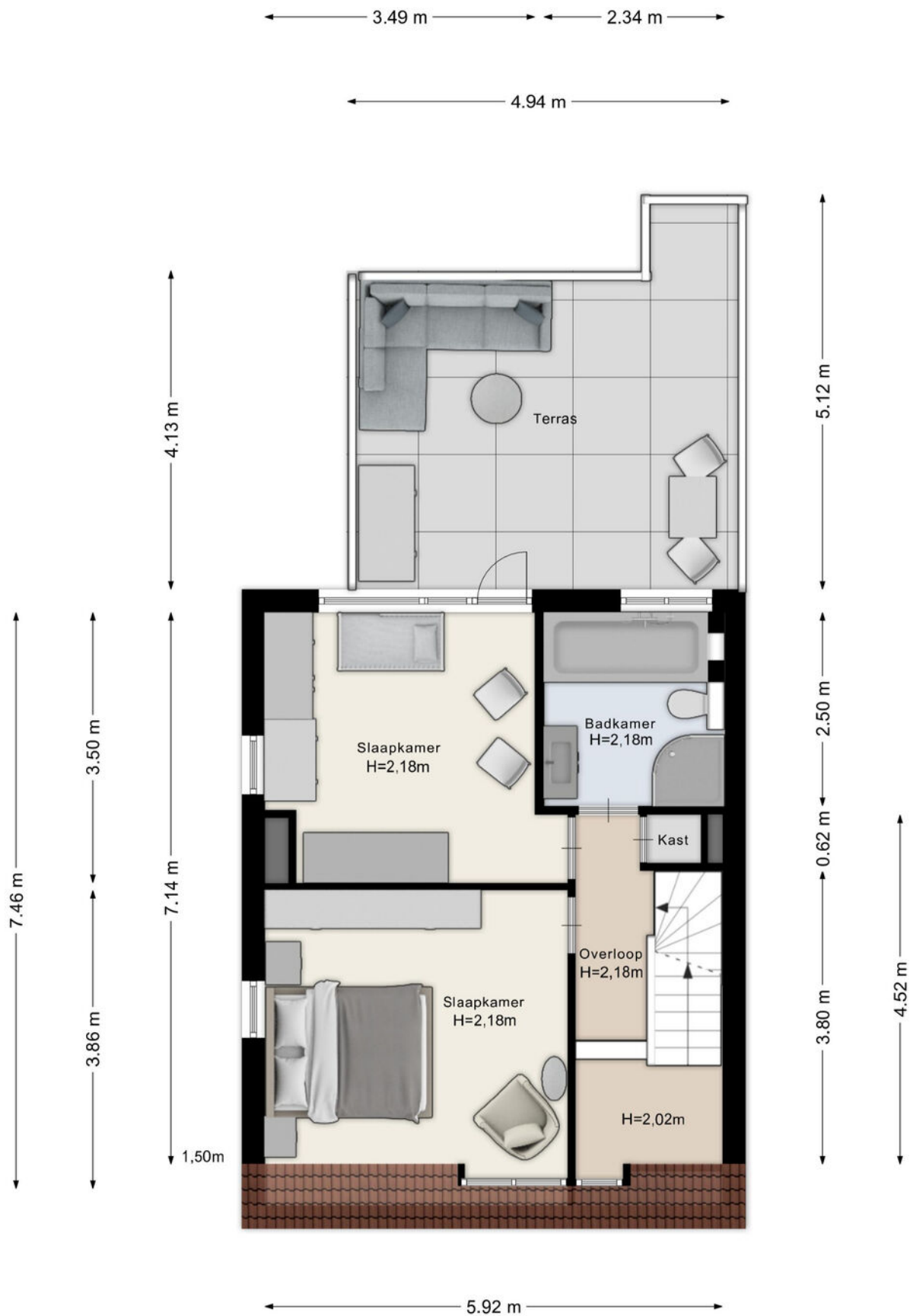




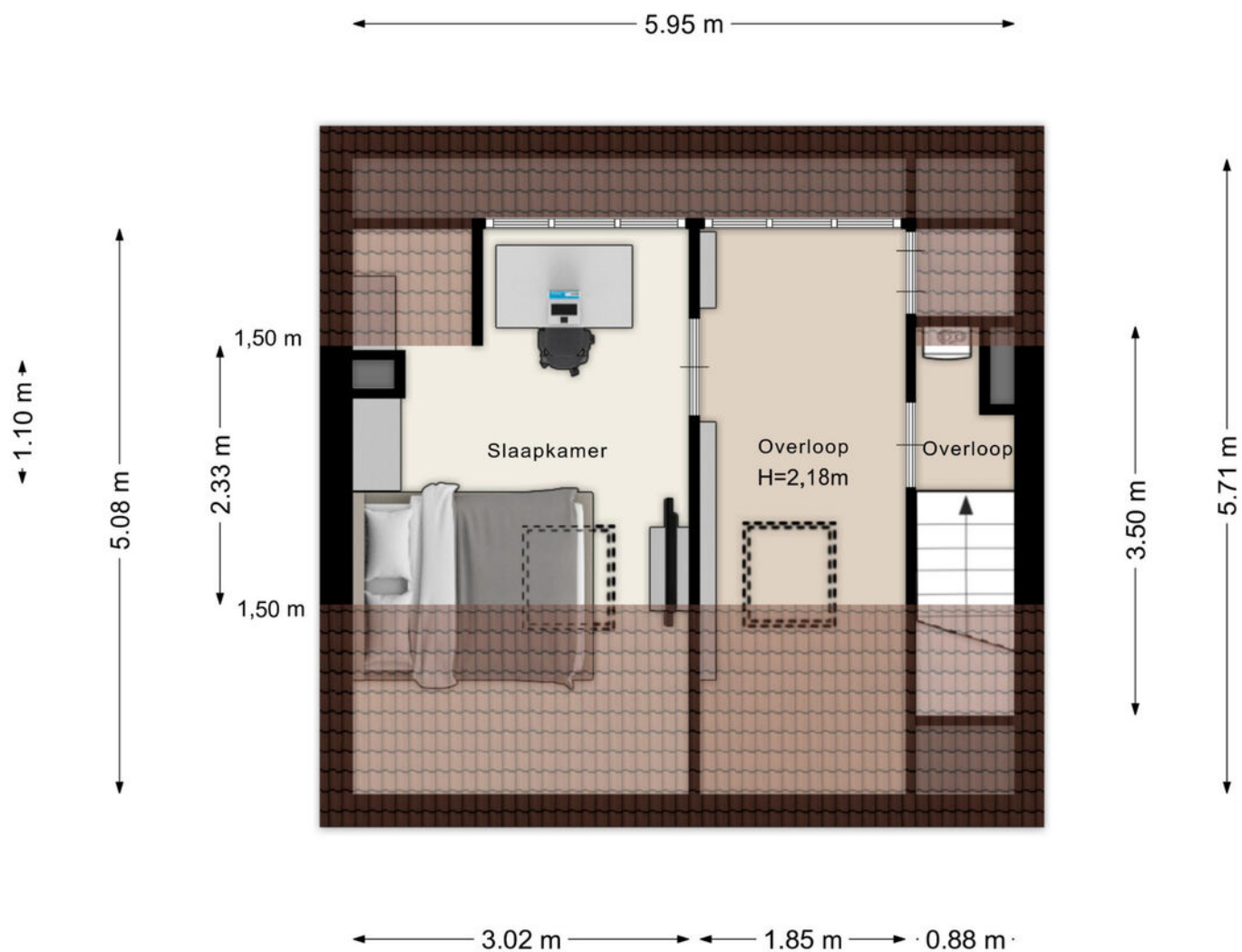
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



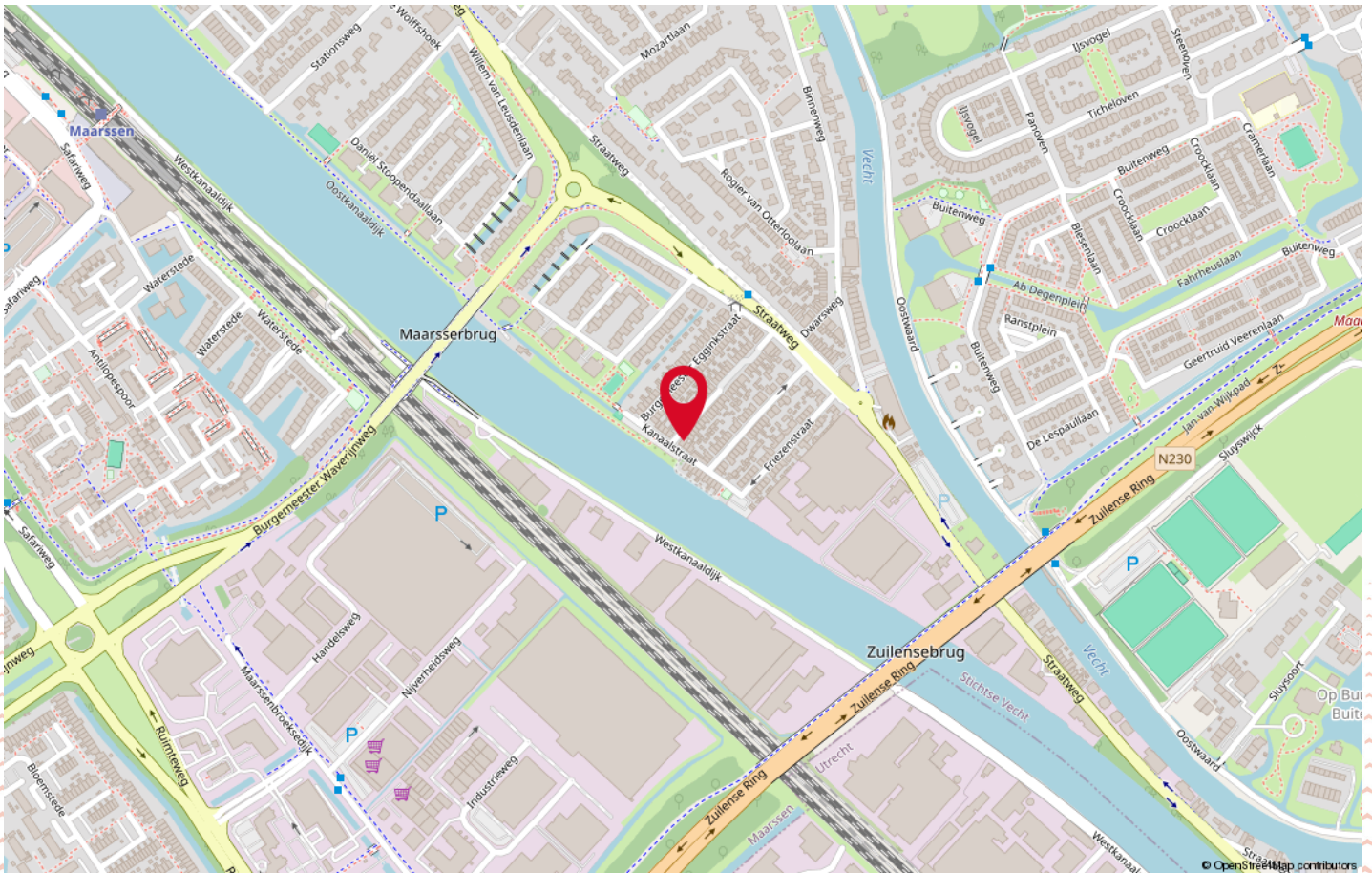
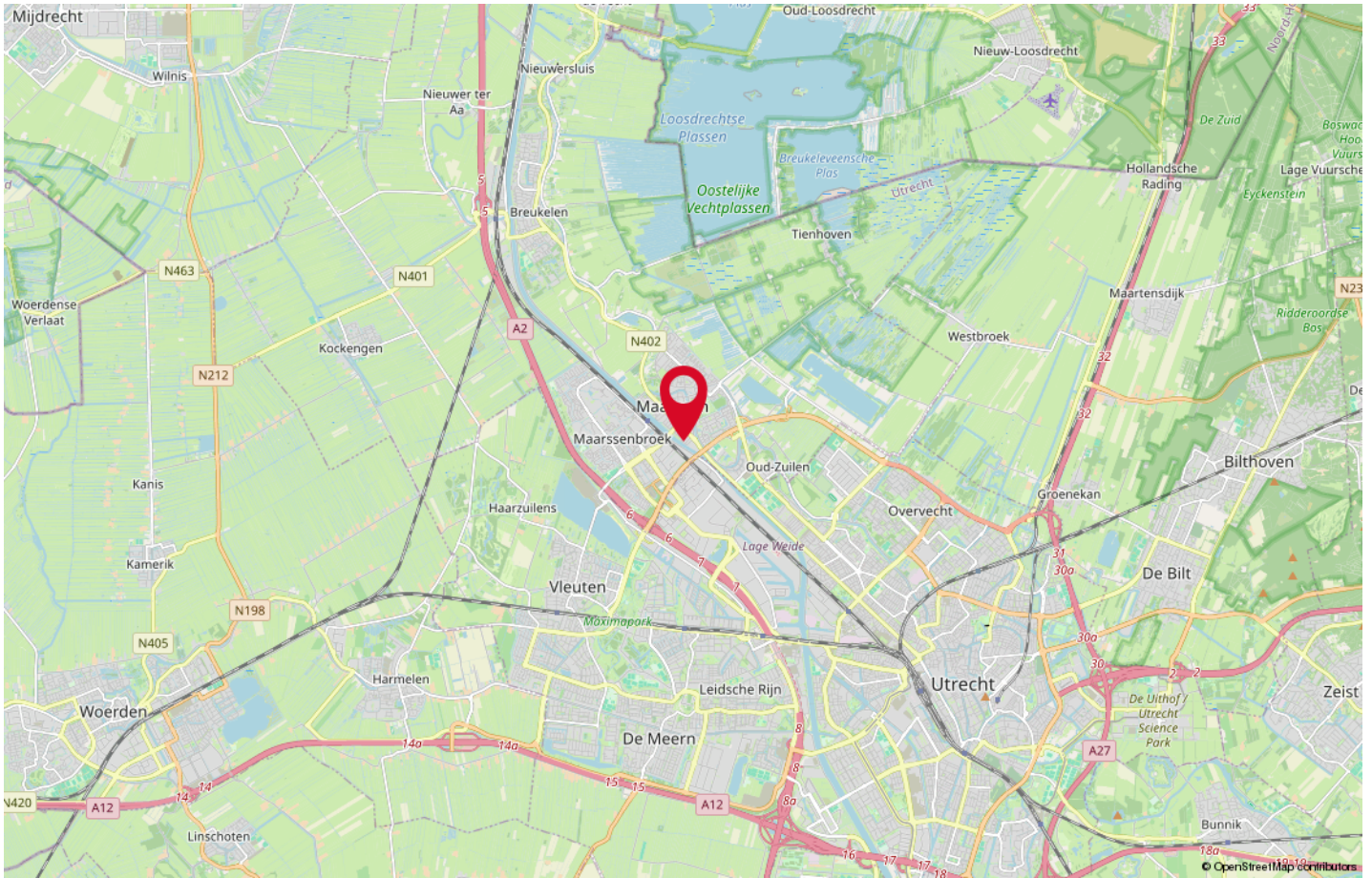
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast met spiegel-schuifdeuren	X		
- Losse kasten/dressoir		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Glas in lood ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Koel/vriescombinatie garage		X	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Houtopslag			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Garage: vaste kasten	X		
- Garage: losse stellingen en werkbank met gekoppelde keukenkasten		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

