

PIET HEINSTRAT 23

3601 TE, MAARSSSEN

€ 375.000 k.k.



TE
KOOP



OVER DE WONING

Deze FIJNE TUSSENWONING biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak en inzicht te moderniseren. Op de begane grond bevinden zich de doorzonwoonkamer en de keuken. De eerste en tweede verdieping bieden plaats aan vier slaapkamers en de badkamer.

Een groot pluspunt is de ca. 15 meter diepe achtertuin op het zuidwesten! Hier is volop ruimte om een heerlijke tuin te creëren en gedurende de dag van de zon te genieten.

Kortom, een woning met veel potentie!

D



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

D

Bouwjaar

1961

Woonoppervlakte

69 m²

Inhoud

289 m³

Perceeloppervlakte

150 m²



LIGGING

Ligging:

De woning is gelegen in de Zeeheldenbuurt in Maarssen, een rustige woonomgeving met diverse voorzieningen dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Plesmanpromenade op korte afstand en ook het gezellige centrum van Maarssen-Dorp is met 5 minuten bereikbaar. Hier vindt u diverse winkels, horeca en de mooie rivier De Vecht, waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen. In de directe omgeving bevinden zich daarnaast meerdere basisscholen evenals de kinderopvang en speelgelegenheden.

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.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree:

Via de voortuin met mooie groenperken, gelegen op het noordoosten, bereikt u de woning.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet en een vaste trapopgang naar de 1e verdieping. De hal is verder voorzien van de meterkast en een diepe trapkast met bergplanken.

Woonkamer:

De doorzonwoonkamer is prettig licht door de riante raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de achterzijde kijkt u mooi uit over de diepe achtertuin, waardoor de woonkamer een fijne verbinding heeft met buiten.

Keuken:

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een tafelmodel koelkast met vriesvak, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap en een combi-oven. Daarnaast beschikt de keuken over een enkele spoelbak met kraan, de aansluiting voor de wasmachine en veel bergruimte. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot de achtertuin.

Tuin:

De diepe achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is ca. 15 meter diep. Hierdoor kunt u op verschillende momenten van de dag heerlijk van de zon genieten. De tuin biedt ruimte voor meerdere zitplaatsen en is ingericht met een vijvertje, overkapping en zonnescherm. Daarnaast beschikt de achtertuin over een praktische achterom.

Berging:

De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra en biedt praktische bergruimte. Daarnaast beschikt de berging over een werkbank, waardoor deze ruimte ook geschikt is voor klus- of hobbywerkzaamheden.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de 1e verdieping.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over extra bergruimte dankzij de praktische hoek met bergplanken.

Slaapkamer 2:

De ruime (master)slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt een mooi uitzicht over de achtertuin.

Slaapkamer 3:

De slaapkamer aan de voorzijde is op dit moment in gebruik als kantoorruimte en is voorzien van een riante raampartij. Daarnaast beschikt de kamer over een wastafel met planchet en spiegel.

Badkamer:

De badkamer is ingericht met een douchecabine, een wastafel, een toilet, een medicijnkast met spiegel, een handdoekradiator en een raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

2e verdieping:

Voorzien van dakkapel aan de achterzijde.

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 4e slaapkamer en is biedt plaats aan de cv-ketel. Daarnaast is de overloop voorzien van knieschotten voor extra bergruimte en een Velux dakraam.

Slaapkamers:

Slaapkamer 4:

Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel, waardoor er extra ruimte en lichtinval ontstaat. Daarnaast beschikt de kamer over boekenplanken en knieschotten voor extra bergruimte.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Fijne tussenwoning
- Volop mogelijkheden
- Doorzonwoonkamer
- Keuken
- 4 slaapkamers
- Badkamer
- Ca. 15 meter diepe achtertuin
- Achtertuin op het zuidwesten
- Dakkapel op de 2e verdieping
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Remeha, 2024)
- Energielabel: D
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig
- Er wordt een "niet zelf bewoond" clausule opgenomen in de brochure

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)













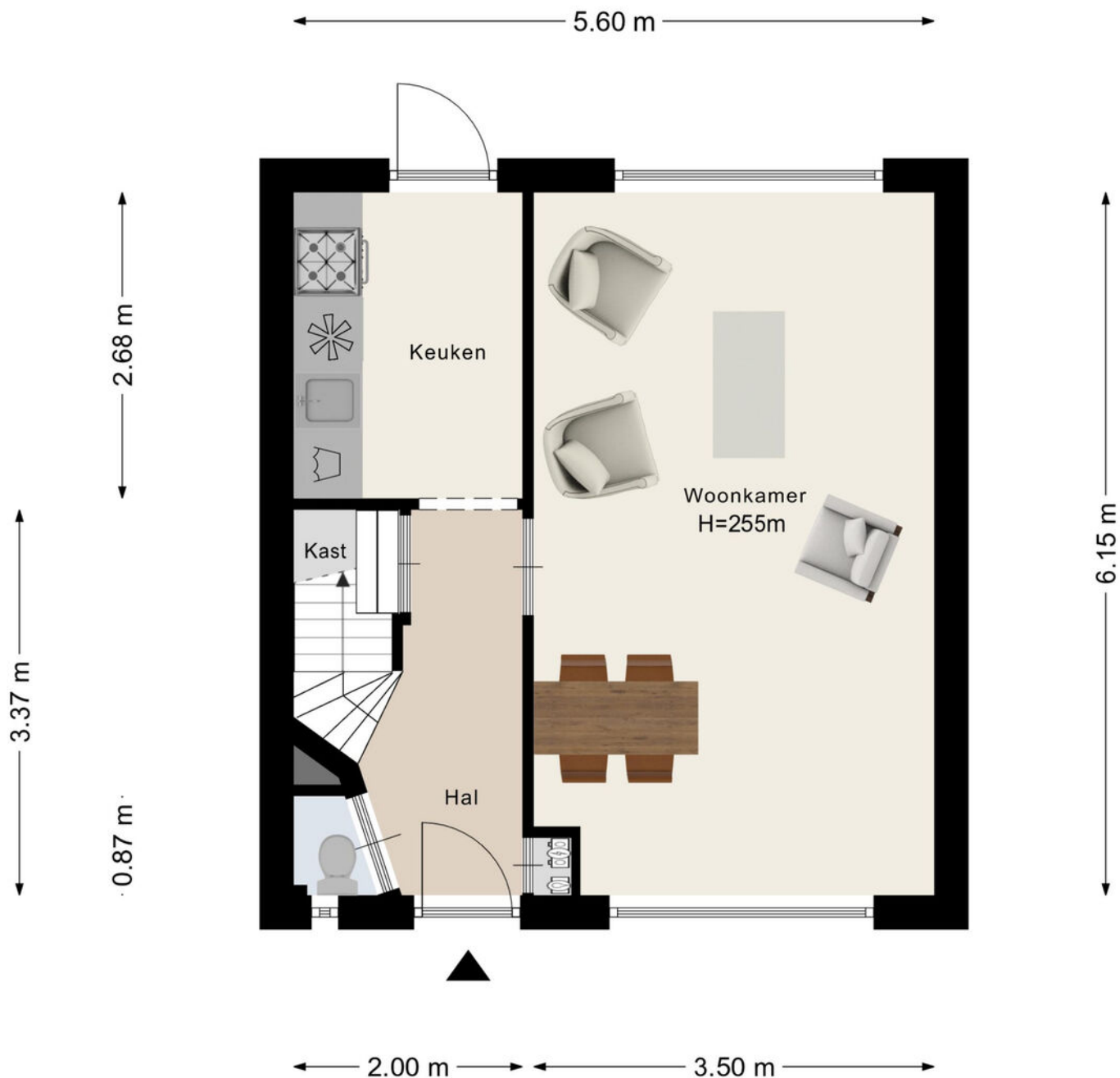








PLATTEGROND



0.73 m

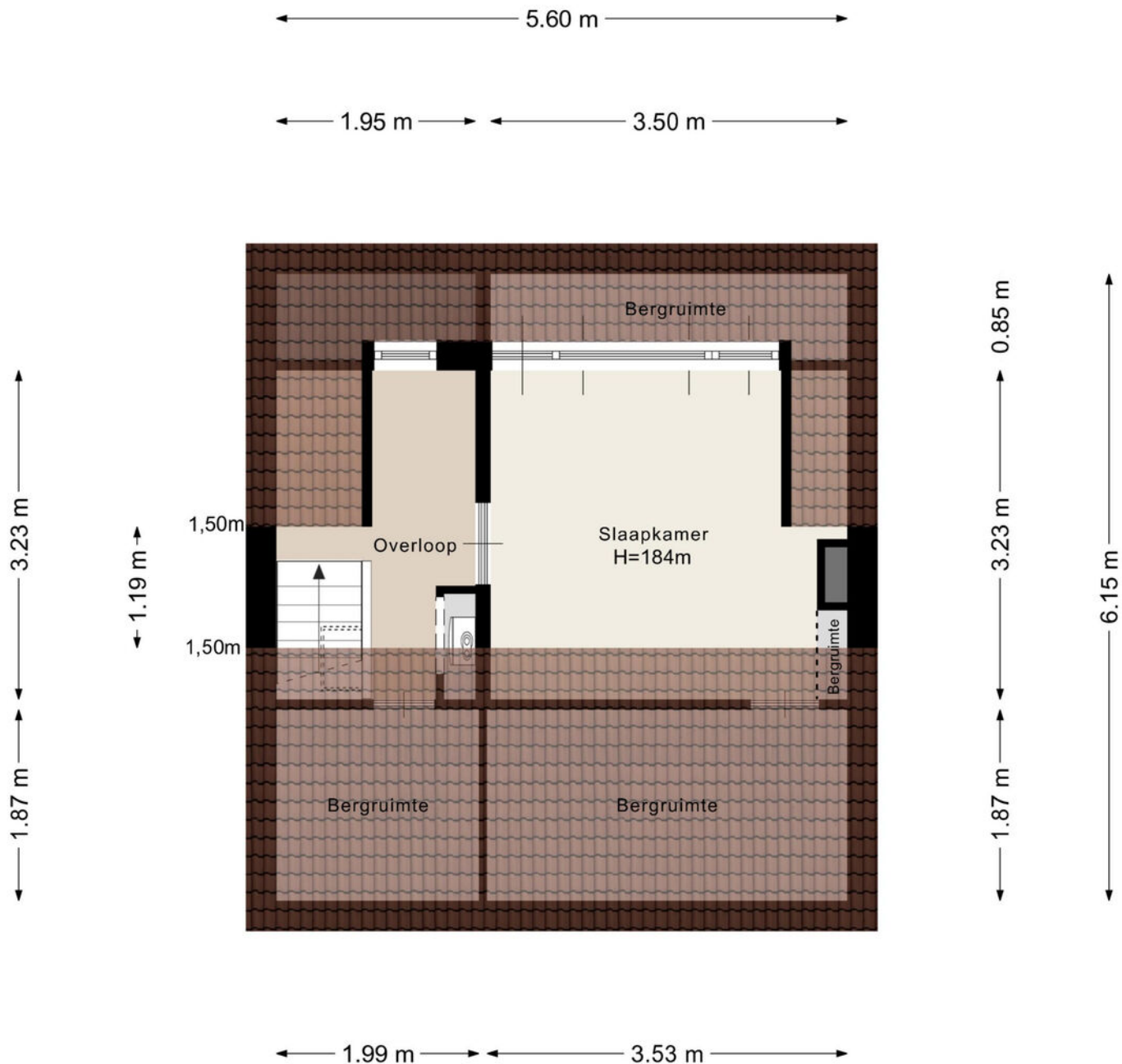
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



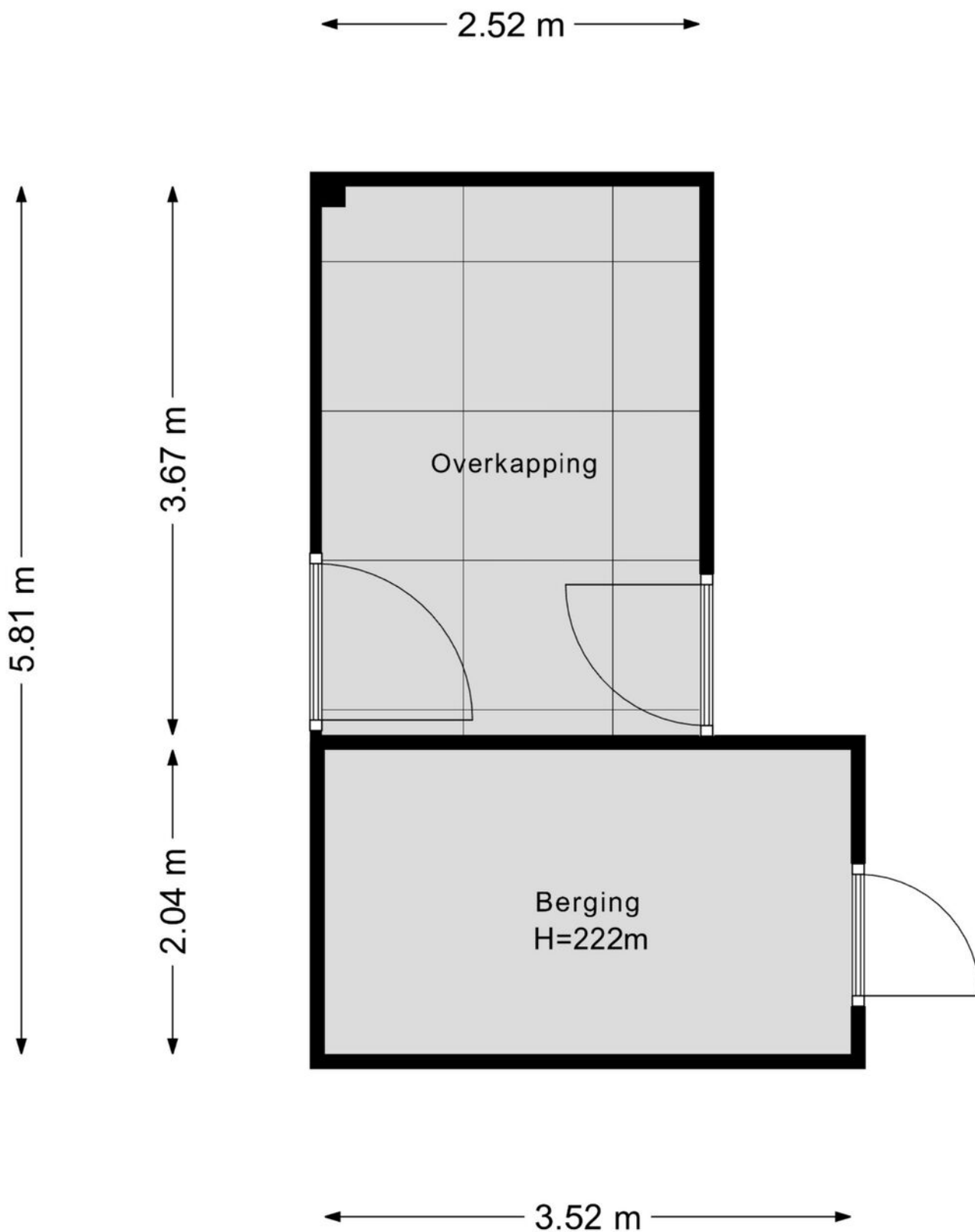
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

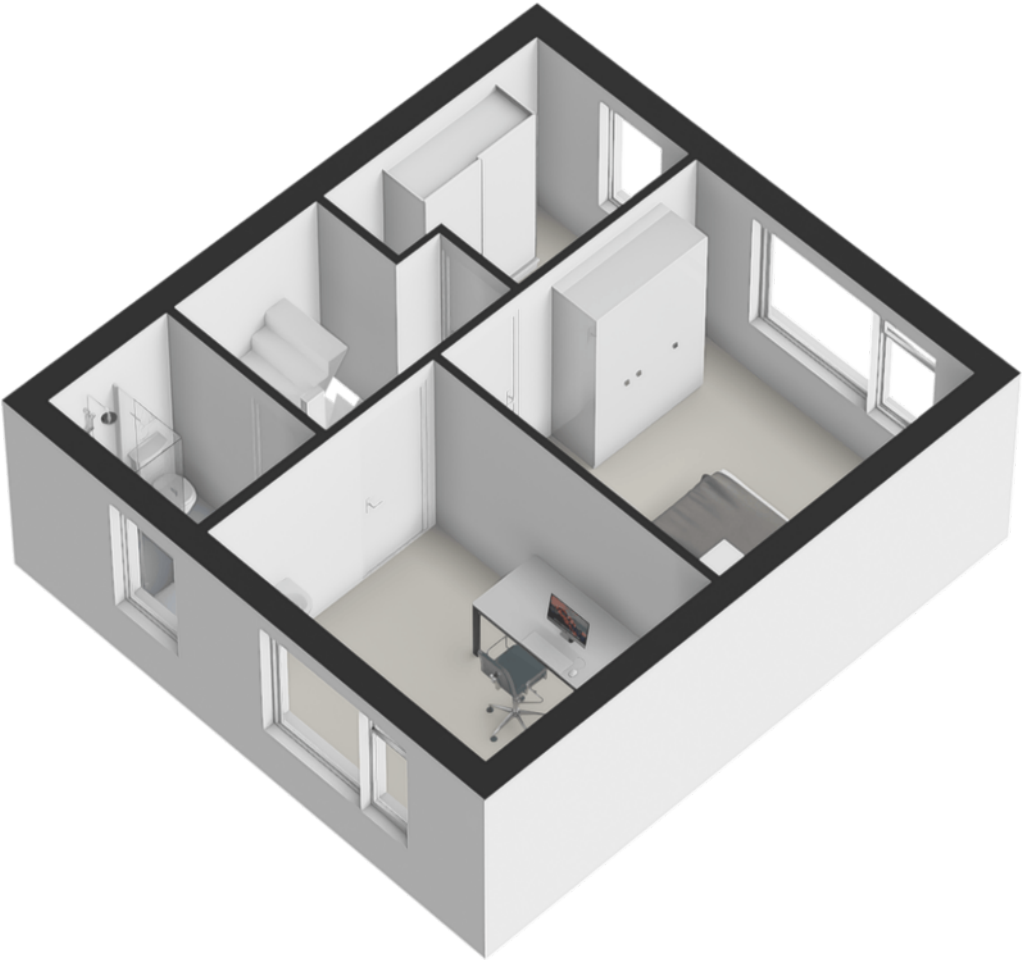
PLATTEGROND



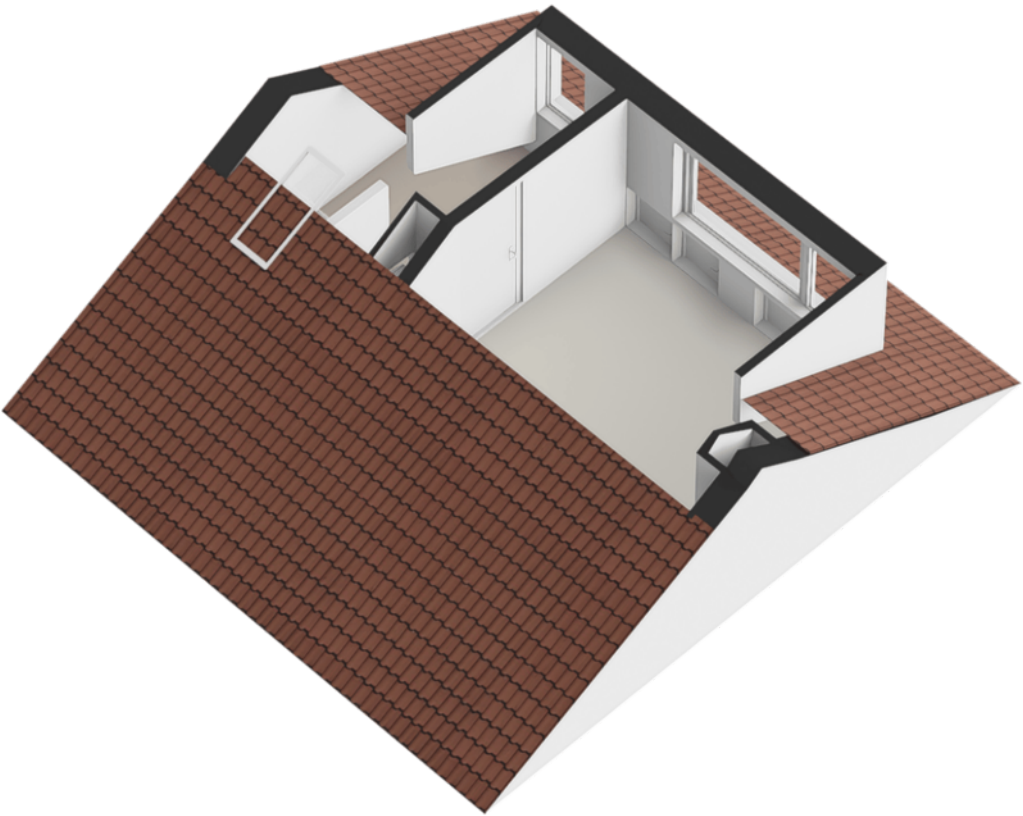
PLATTEGROND



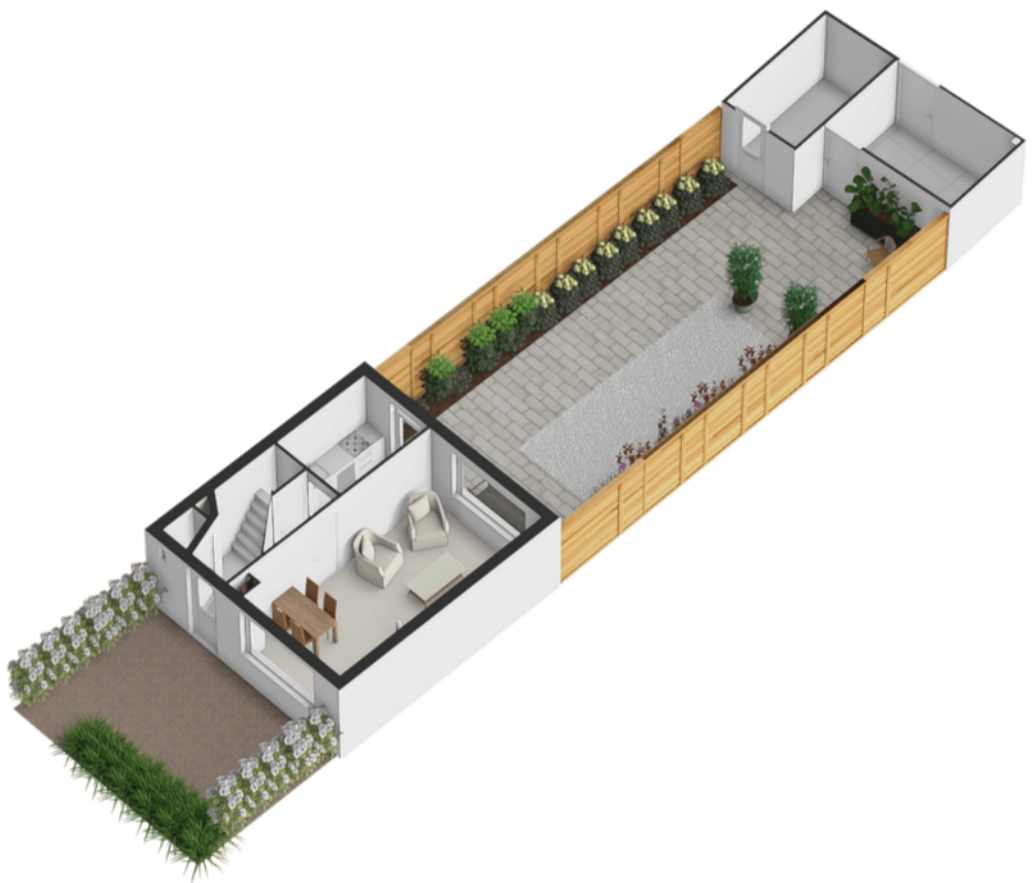
PLATTEGROND



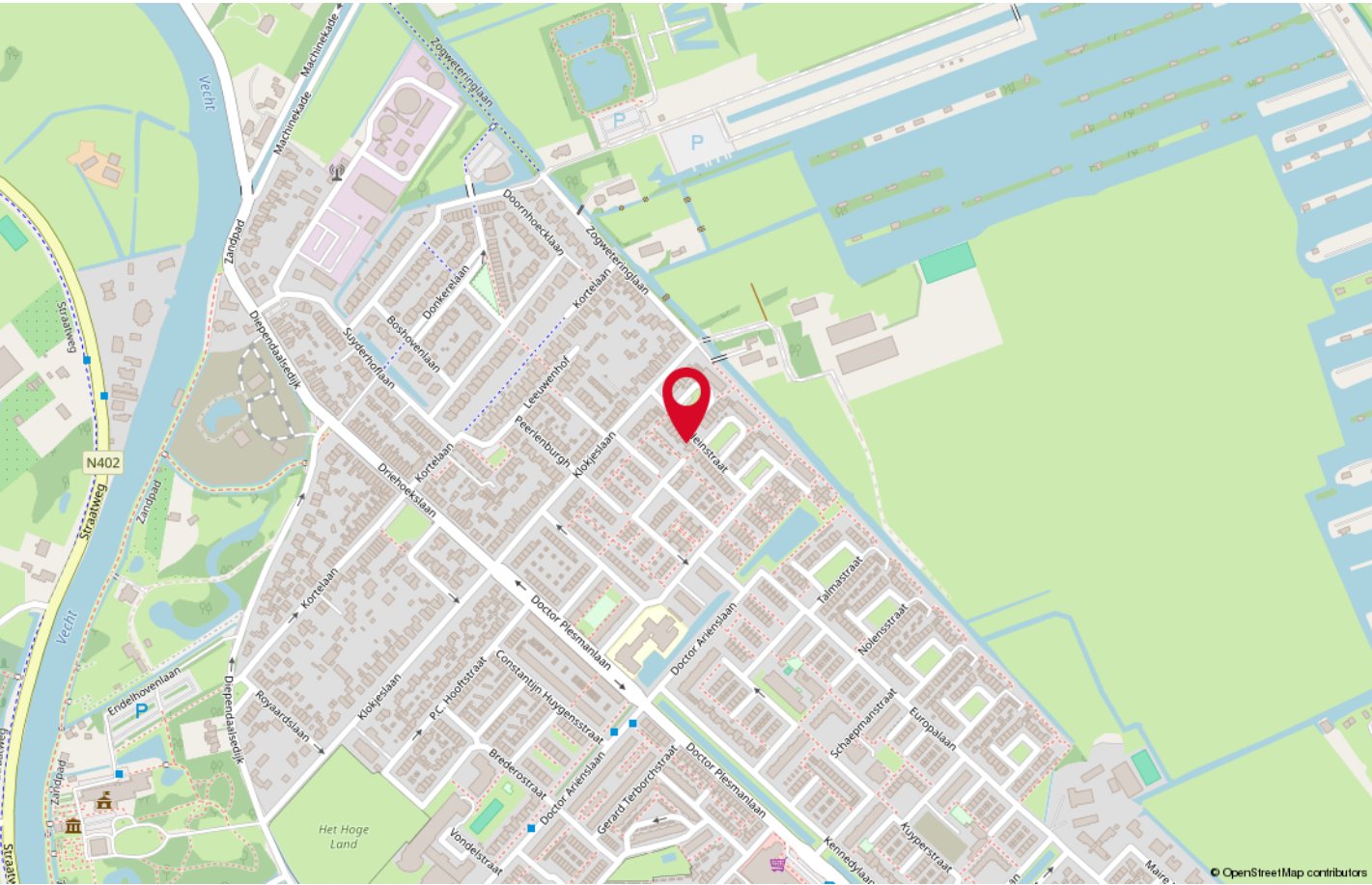
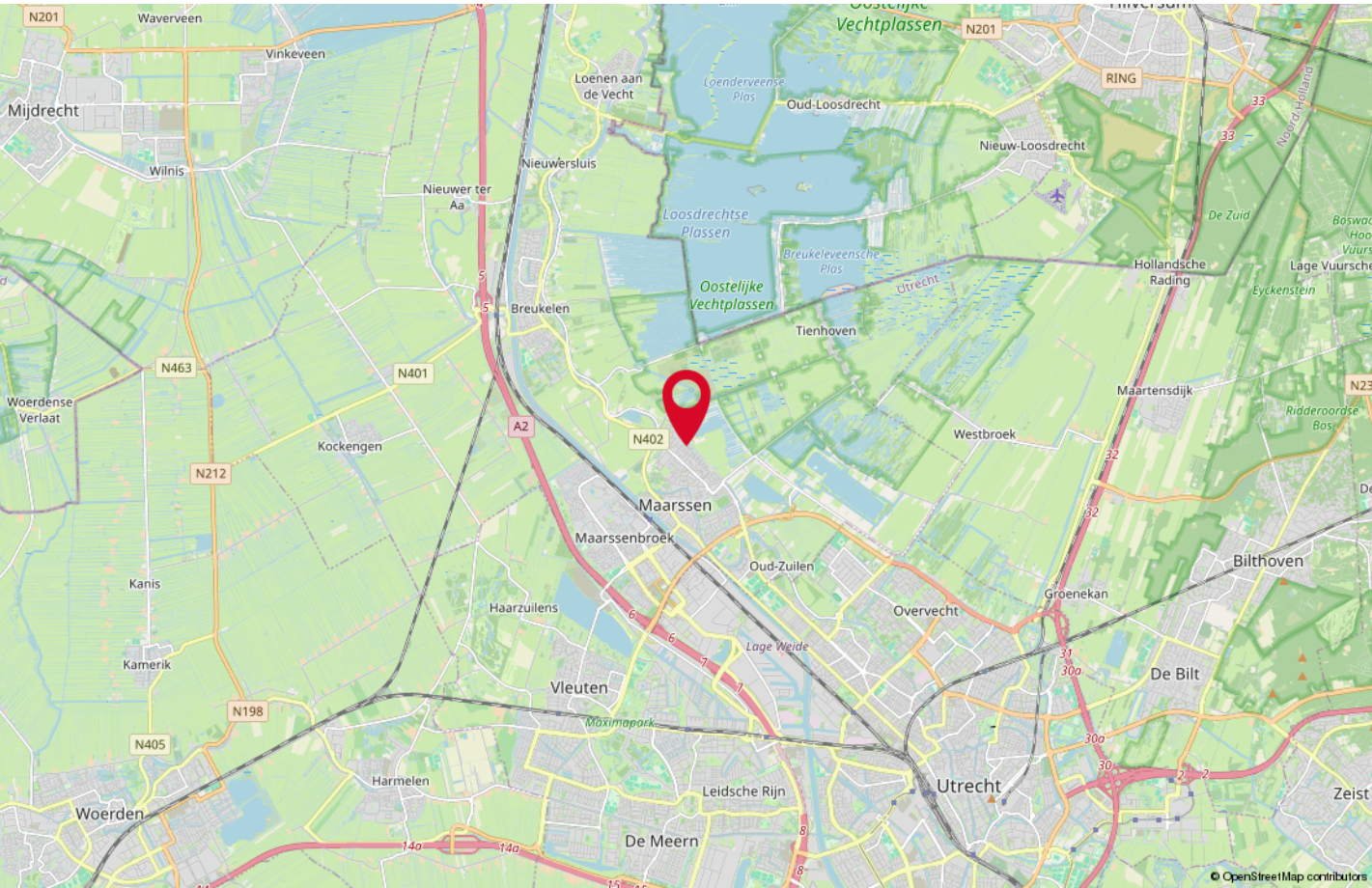
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarsseveen

Sectie A

Perceel 2614

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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. A small vase with dried flowers sits on a table to the left. The background shows a large window with light streaming in.

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

