

DUIVENKAMP 13

3607 AA, MAARSSSEN

€ 535.000 k.k.



TE
KOOP



OVER DE WONING

Deze INSTAPKLARE HOEKWONING is geheel verbouwd in 2022/2023!

Op de begane grond bevindt zich de lichte woonkamer met smaakvolle open keuken. Via de openslaande deuren stap je zo de zonnige achtertuin in, gelegen op het zuiden. De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van maar liefst vijf slaapkamers en een moderne badkamer.

Daarnaast is de woning geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De woonkamer, keuken en hal zijn uitgerust met (warm water) vloerverwarming en de badkamer is voorzien van (elektrische) vloerverwarming. Bovendien beschikt de woning over zeven zonnepanelen, mechanische ventilatie en energielabel A!



Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

A

Bouwjaar

1976

Woonoppervlakte

121 m²

Inhoud

429 m³

Perceeloppervlakte

141 m²



LIGGING

Ligging:

De woning is gelegen in een groene en kindvriendelijke woonwijk in Maarssebroek. In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, kinderopvang en speeltuinen. Voor de dagelijkse boodschappen bent u binnen enkele minuten bij winkelcentrum Bisonspoor. Voor een rustige wandeling in het groen kunt u terecht in het Wijkpark Maarssebroek, dat zich uitstrekt van Duivenkamp tot Zwanenkamp.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarsse ligt op circa 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.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree:

Via de voortuin, voorzien van een groenperk en parkeergelegenheid voor één auto op eigen terrein, bereik je de woning.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, het toilet met fonteintje en de vaste trap naar de 1e verdieping. Daarnaast bevinden zich in de hal de meterkast en een praktische trapkast met bergplanken.

Woonkamer:

Stap binnen in de lichte woonkamer met open keuken. Dankzij de openslaande deuren en de brede raampartij aan de achterzijde valt er veel daglicht naar binnen en is er een prettige verbinding met de achtertuin.

Keuken:

De open keuken is smaakvol uitgevoerd en compleet ingericht met diverse inbouwapparatuur van Zanussi. Zo beschikt de keuken over een koel-vriescombinatie, een oven, een combimagnetron, een inductiekookplaat met afzuigkap en een vaatwasmachine. De enkele spoelbak is voorzien van een Dekker Selsiuz kokendwaterkraan, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. Daarnaast biedt de keuken veel bergruimte en zorgt het verlaagde plafond met inbouwspots voor een nette, moderne afwerking.

Tuin:

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je hier gedurende de dag volop van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gras en sierbestrating en voorzien van een buitenkraan en een achterom.

Berging:

De vrijstaande stenen berging bevindt zich in de achtertuin en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van fietsen en tuingereedschap. Daarnaast is de berging voorzien van elektra.

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en op dit moment in gebruik als kantoor. De kamer is voorzien van een raampartij met plisségordijn en hor.

OMSCHRIJVING

Slaapkamer 2:

De (master)slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is eveneens voorzien van een raampartij met plisségordijn en hor.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is momenteel in gebruik als 2e kantoorruimte. De kamer is ook voorzien van een raampartij met plisségordijn en hor

Badkamer:

De badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, voorzien van een regendouche en handdouche, een wastafel met dubbele kraan en wastafelmeubel, een toilet en een handdoekradiator. Daarnaast beschikt de badkamer over een medicijnkast met verlichting op bewegingssensor. Bovendien is de badkamer voorzien van een verlaagde plafond met inbouwspots, een raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie én vloerverwarming.

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar.

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 4e en 5e slaapkamer en biedt plaats aan de wasmachine- en drogeropstelling, de cv-ketel, de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. Verder is de overloop voorzien van een knieschot aan de voorzijde en een dakkapel.

Slaapkamers:

Slaapkamer 4:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is op dit moment in gebruik als kledingkamer. De kamer is voorzien van een kledingkast en een raam met hor, waardoor de ruimte praktisch en prettig in gebruik is.

Slaapkamer 5:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een dakkapel en een raam met hor. Door de dakkapel heeft de kamer extra ruimte en een prettige lichtinval.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Instapklare hoekwoning
- Geheel verbouwd in 2022/2023
- Keuken vernieuwd in 2022
- Badkamer vernieuwd in 2023
- 5 Slaapkamers
- Parkeerplaats op eigen terrein,
- Optie voor een 2e parkeerplaats op eigen terrein
- Optie voor een laadpaal (door vernieuwde meterkast)
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen en HR++ beglazing
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Remeha, 2022)
- (Warm water) vloerverwarming
- (Elektrische voerverwarming
- 7 Zonnepanelen geplaatst in 2023
- Mechanische ventilatie
- Energielabel: A
- Elektra: meerdere groepen en aardlek zijn aanwezig
- Aansluiting glasvezel aanwezig
- Deze woning wordt aangeboden met ERA Garantie

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)

PROPERTY DESCRIPTION

This BEAUTIFUL RENOVATED END-OF-TERRACE HOME was completely updated in 2022/2023 and is ready to move into!

On the ground floor, you will find the bright living room with a tasteful open-plan kitchen. Through the French doors, you step straight into the sunny rear garden, which faces south. The first and second floors offer no fewer than five bedrooms and a modern bathroom.

In addition, the entire property is fitted with uPVC window frames and HR++ glazing. The living room, kitchen and hallway are equipped with water-based underfloor heating, while the bathroom has electric underfloor heating. The property also features seven solar panels, mechanical ventilation and an energy label of A!

Location:

The property is situated in a green, child-friendly residential neighbourhood in Maarssebroek. Various schools, childcare facilities and playgrounds can be found in the immediate vicinity. For daily groceries, shopping centre Bisonspoor is just a few minutes away. For a peaceful walk in green surroundings, you can visit Wijkpark Maarssebroek, which stretches from Duivenkamp to Zwanenkamp.

The central location of the property ensures excellent accessibility to a wide range of amenities. Maarsse is approximately 25 minutes by car from Amsterdam and 10 minutes from Utrecht. Maarsse railway station offers connections to Amsterdam and Utrecht. Bus stops are just a few minutes' walk away.

PROPERTY DESCRIPTION

Layout

Ground floor

Entrance:

The property is accessed via the front garden, which features a green border and parking space for one car on private land.

Hallway:

The hallway provides access to the living room, the toilet with hand basin and the fixed staircase to the first floor. The hallway also contains the meter cupboard and a practical under-stairs cupboard with storage shelves.

Living room:

Step into the bright living room with open-plan kitchen. Thanks to the French doors and the wide window section at the rear, plenty of natural light enters the room and there is a pleasant connection with the rear garden.

Kitchen:

The open-plan kitchen is tastefully finished and fully equipped with various Zanussi built-in appliances. The kitchen includes a fridge-freezer, an oven, a combination microwave, an induction hob with extractor hood and a dishwasher. The single sink is fitted with a Dekker Selsiuz boiling-water tap, offering extra convenience in daily use. In addition, the kitchen provides plenty of storage space, while the lowered ceiling with recessed spotlights creates a neat, modern finish.

Garden:

The sunny rear garden faces south, allowing you to enjoy the sun throughout the day. The garden has been neatly landscaped with a combination of lawn and decorative paving and is equipped with an outdoor tap and rear access.

Storage:

The detached brick storage shed is located in the rear garden and offers sufficient space for bicycles and garden tools. The shed is also fitted with electricity.

PROPERTY DESCRIPTION

First floor

Landing:

The landing provides access to three bedrooms, the bathroom and a fixed staircase to the second floor.

Bedrooms:

Bedroom 1:

This bedroom is located at the front of the property and is currently used as an office. The room has a window section with a pleated blind and insect screen.

Bedroom 2:

The master bedroom is located at the rear of the property. This room also has a window section with a pleated blind and insect screen.

Bedroom 3:

This bedroom is located at the rear of the property and is currently used as a second office space. The room also has a window section with a pleated blind and insect screen.

Bathroom:

The bathroom is fully equipped with a walk-in shower featuring both a rain shower and hand shower, a washbasin with double tap and vanity unit, a toilet and a towel radiator. The bathroom also has an illuminated medicine cabinet with a motion sensor. In addition, the bathroom features a lowered ceiling with recessed spotlights, a window for natural light and ventilation, and underfloor heating.

Second floor

Accessible via a fixed staircase.

Landing:

The landing provides access to the fourth and fifth bedrooms and accommodates the washing machine and dryer setup, the central heating boiler, the mechanical ventilation system and the solar panel inverter. The landing also has knee-wall storage at the front and a dormer window.

Bedrooms:

Bedroom 4:

This bedroom is located at the front of the property and is currently used as a dressing room. The room is fitted with a wardrobe and a window with insect screen, making the space practical and pleasant to use.

PROPERTY DESCRIPTION

Completion

By mutual agreement.

Special features

- Move-in ready end-of-terrace house
- Completely renovated in 2022/2023
- Kitchen renewed in 2022
- Bathroom renewed in 2023
- 5 bedrooms
- Parking space on private land
- Option for a second parking space on private land
- Option for an electric vehicle charging point, thanks to the renewed meter cupboard
- Fully fitted with uPVC window frames and HR++ glazing
- Heating and hot water: central heating boiler, Remeha, 2022
- Water-based underfloor heating
- Electric underfloor heating
- 7 solar panels installed in 2023
- Mechanical ventilation
- Energy label: A
- Electrical installation: multiple circuits and RCDs are present
- Fibre-optic connection available
- This property is offered with an ERA Guarantee

Interested in this property?

Engage your own NVM purchasing agent. Your NVM purchasing agent will represent your interests and save you time, money and worries. Details of fellow NVM estate agents in the region can be found on Funda.nl.























PLATTEGROND

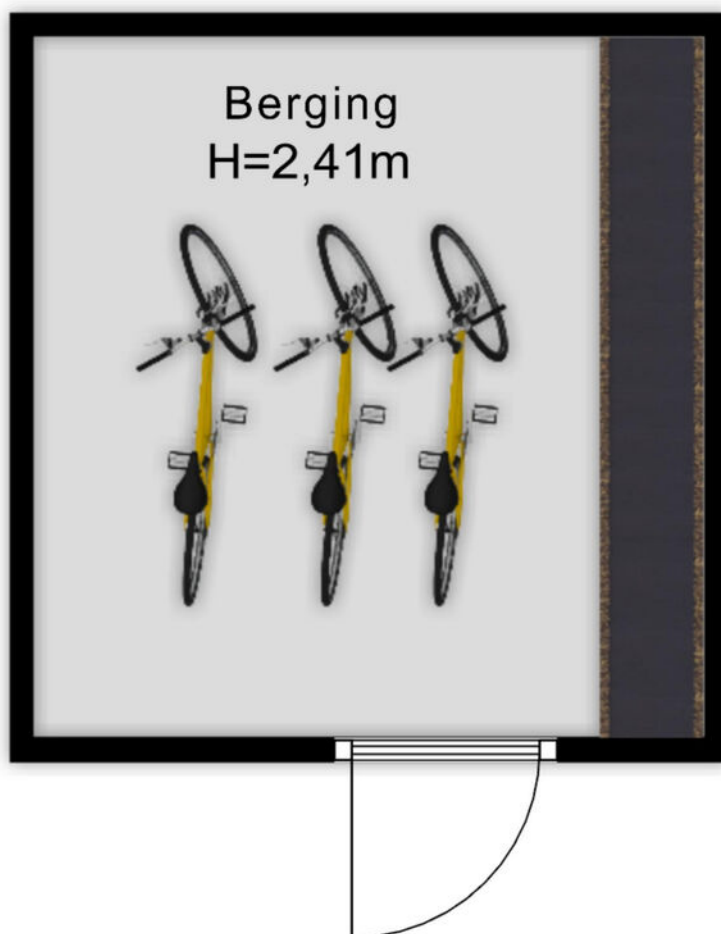


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

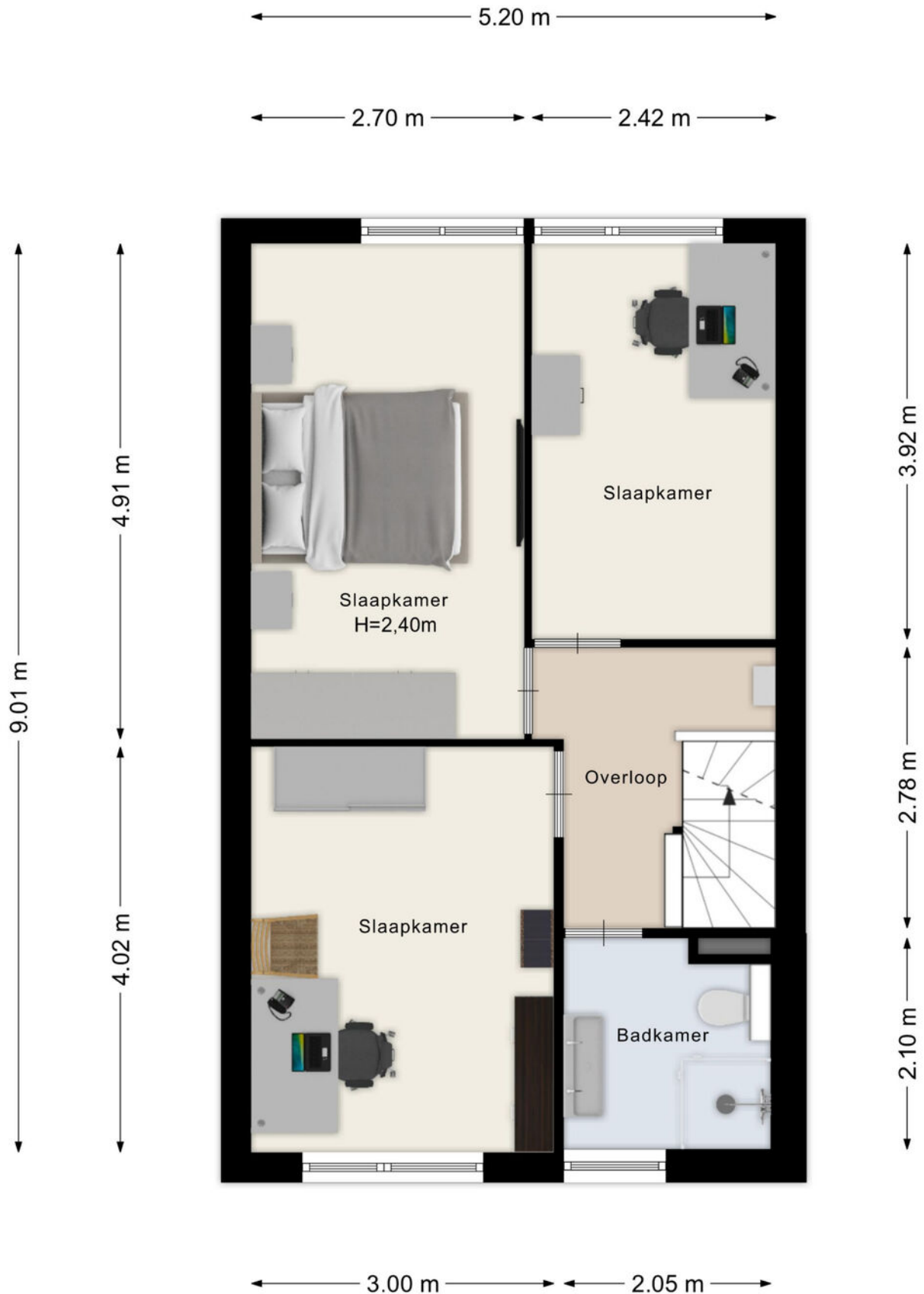
← 2.68 m →

↑ 2.81 m ↓



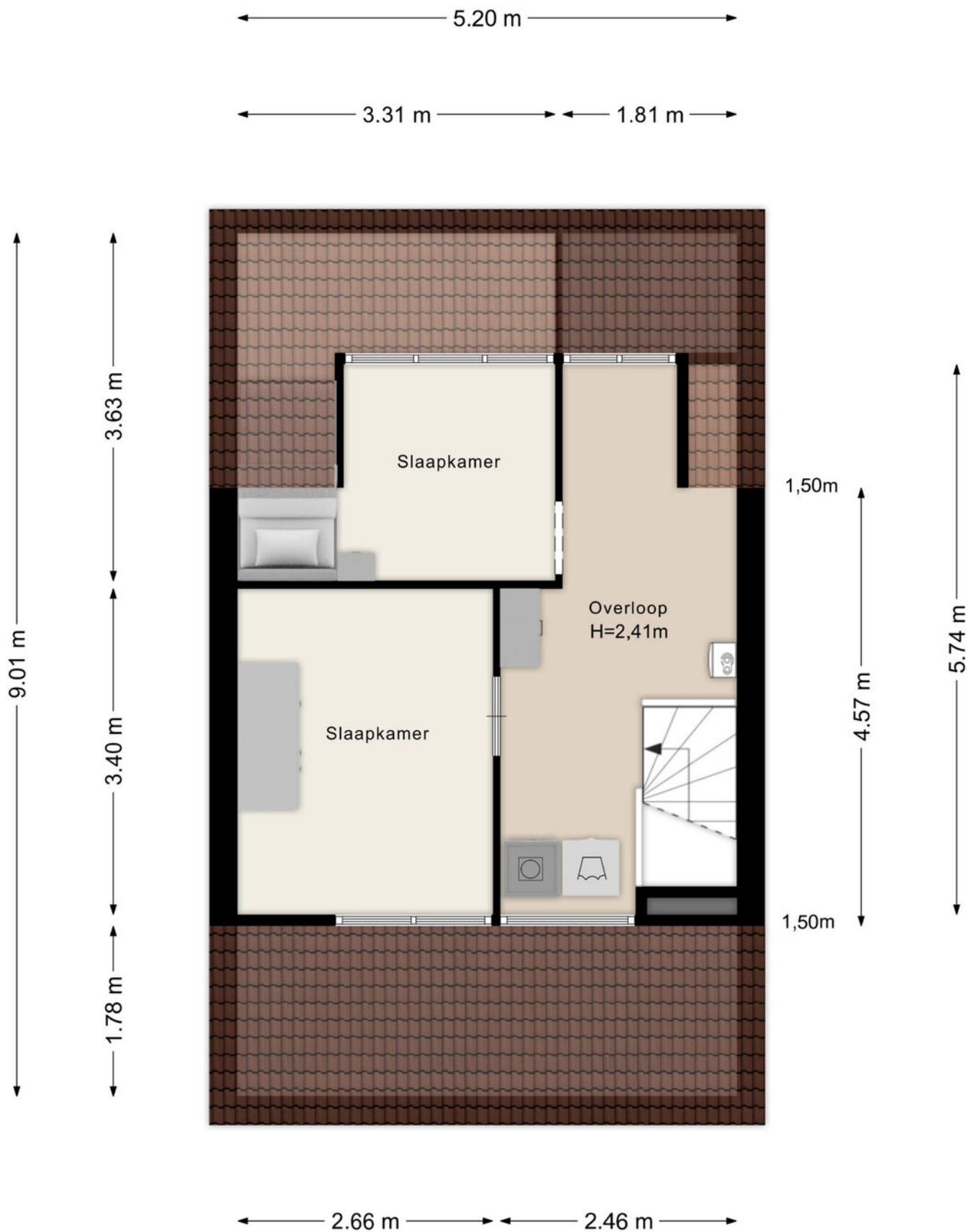
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

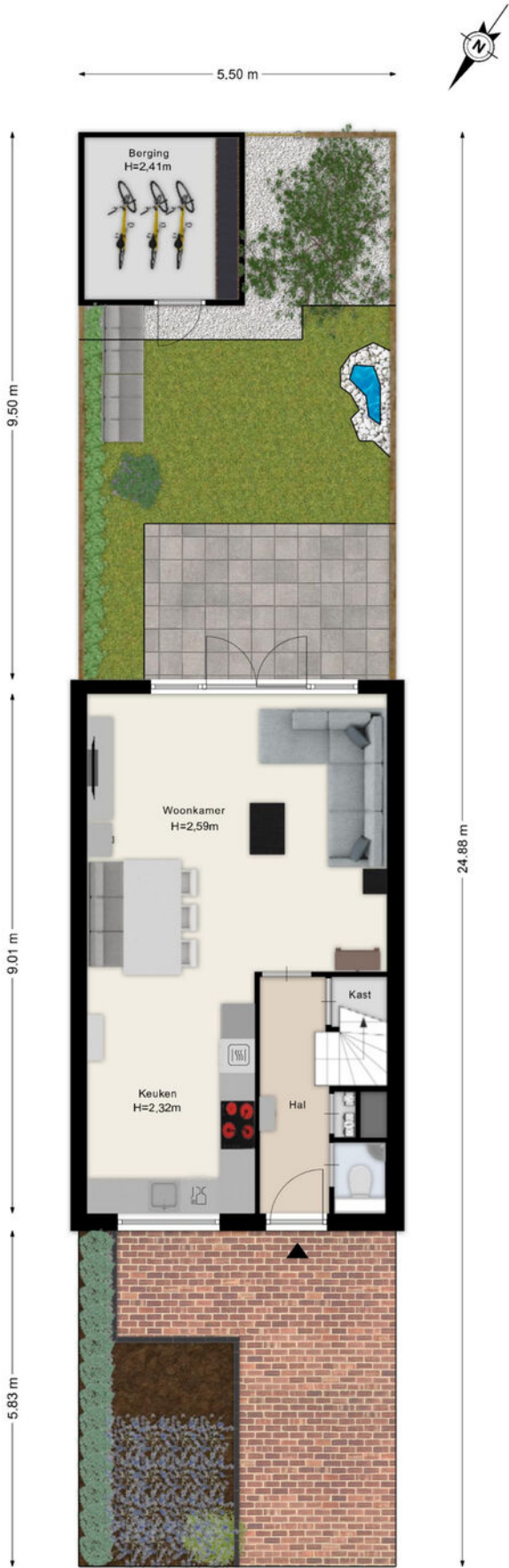


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



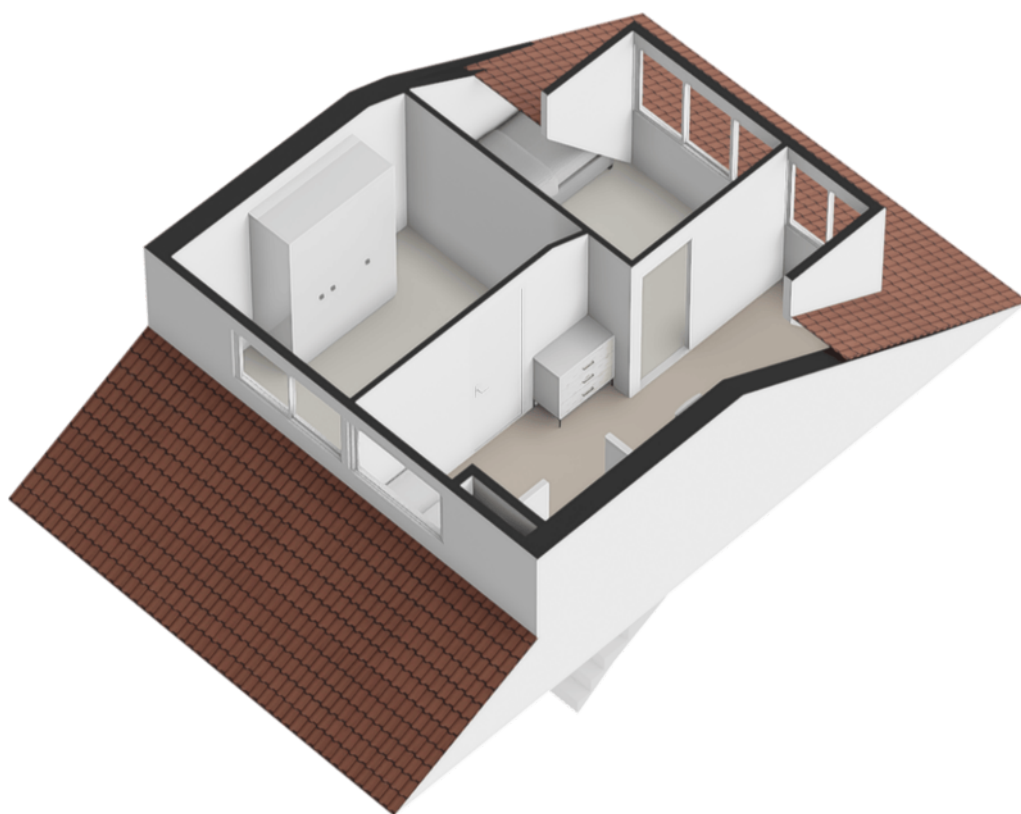
PLATTEGROND



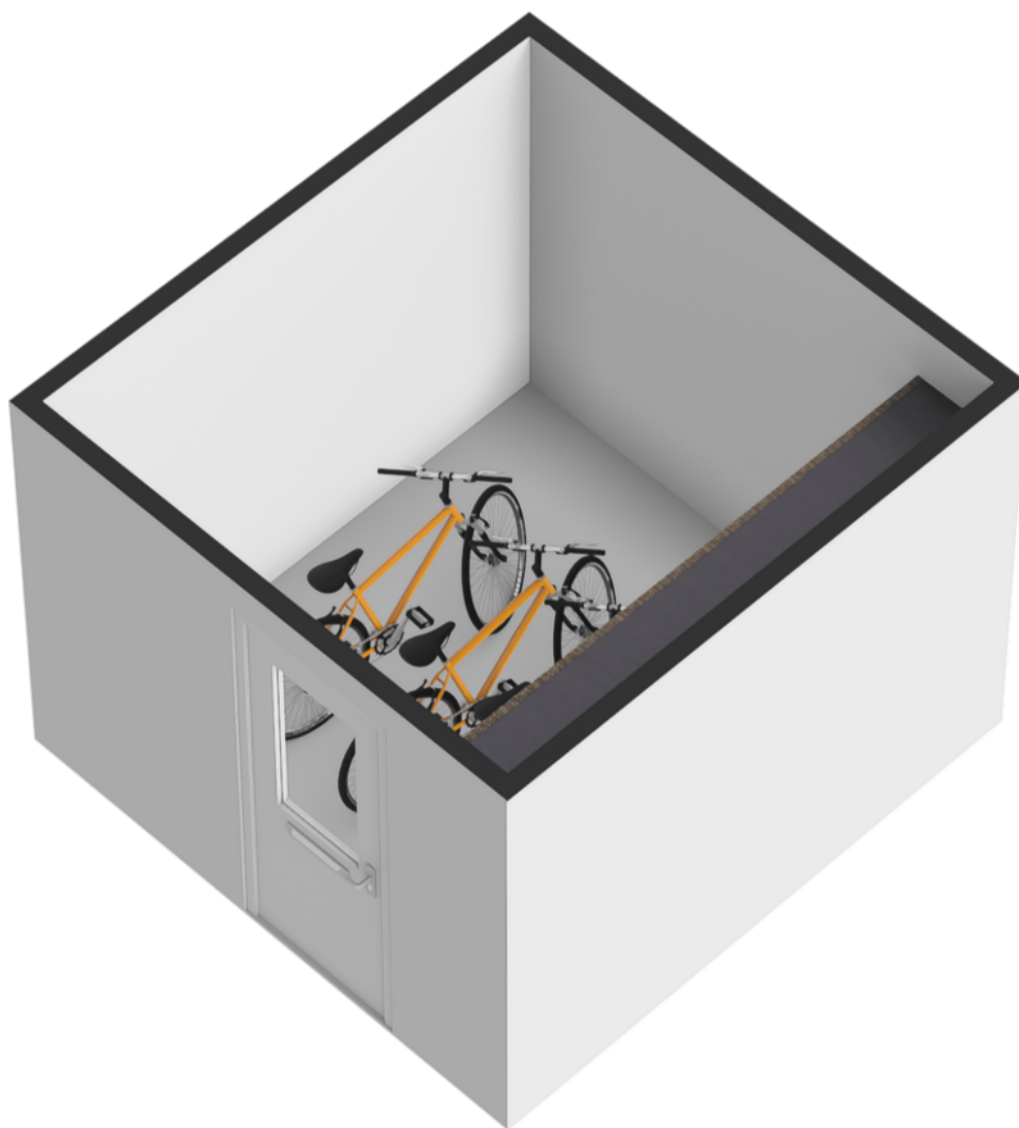
PLATTEGROND



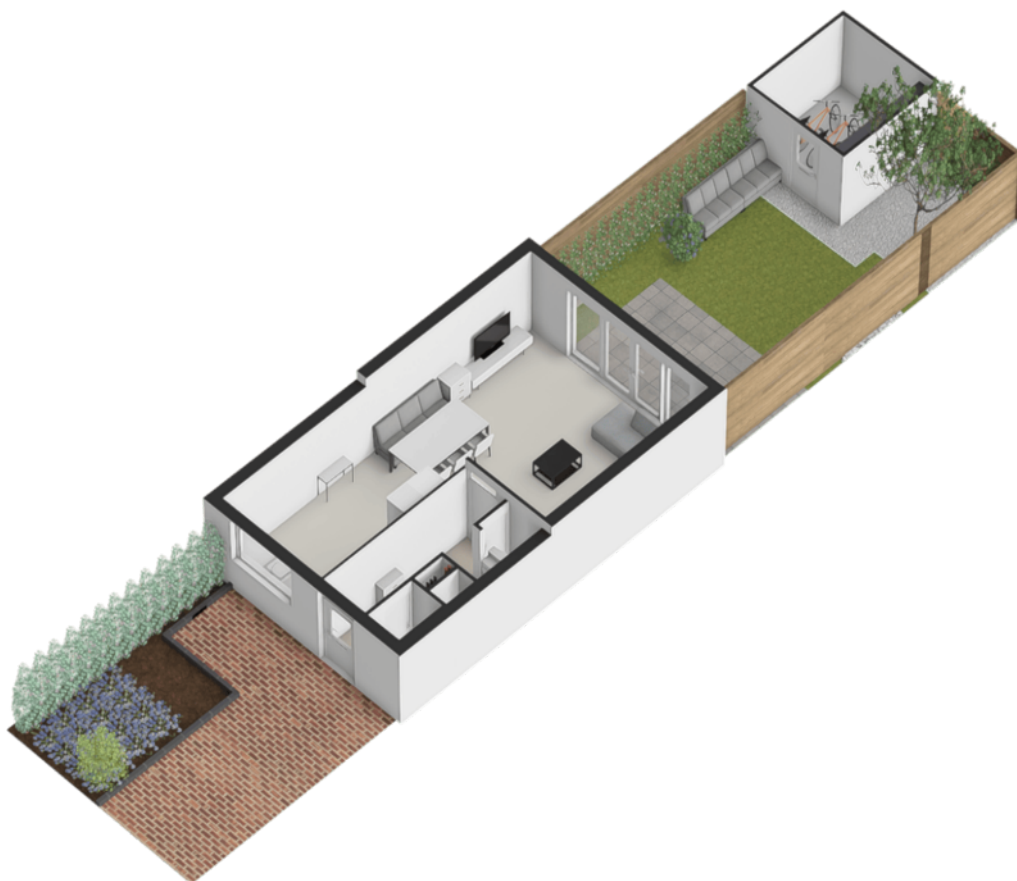
PLATTEGROND



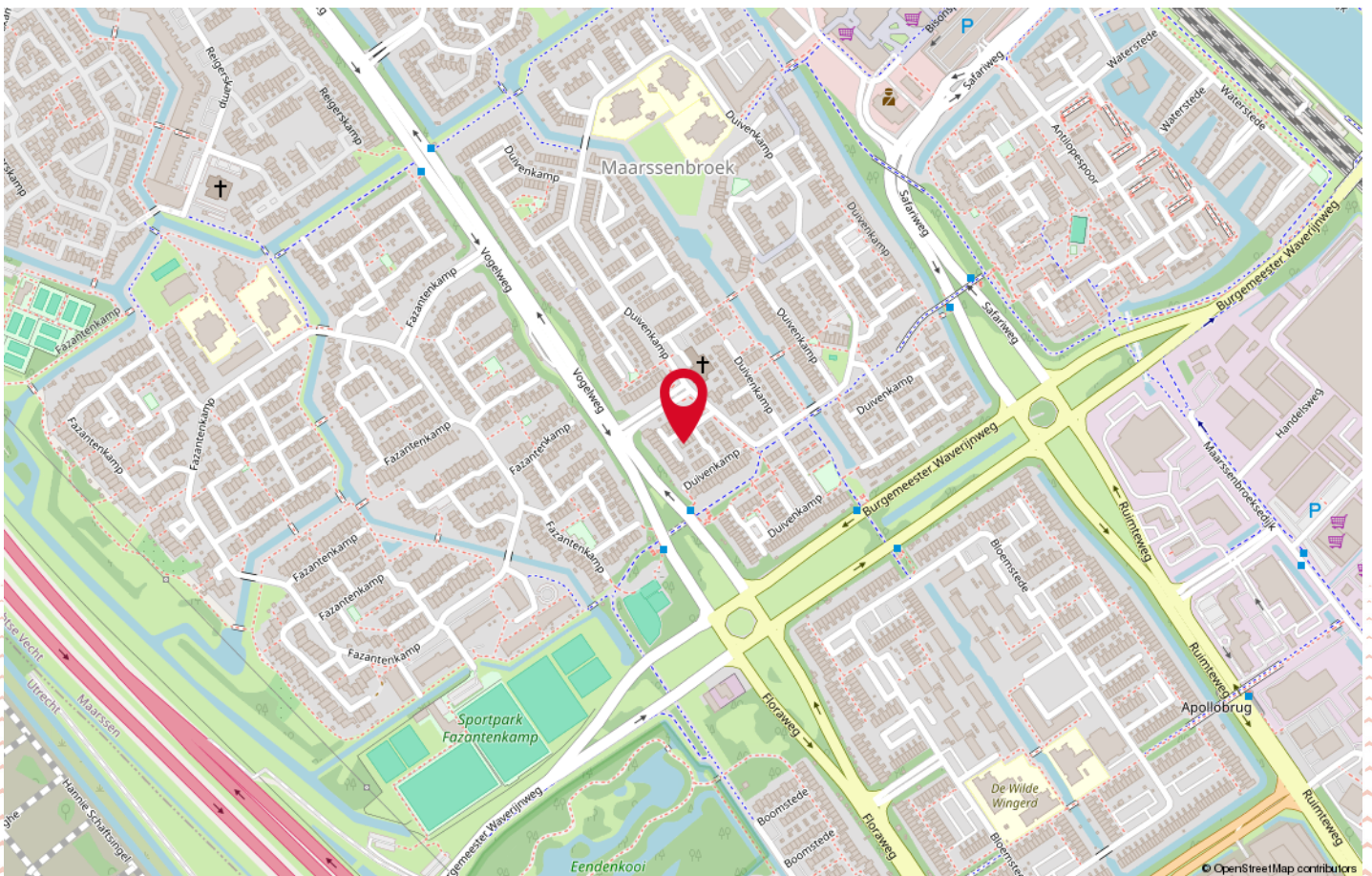
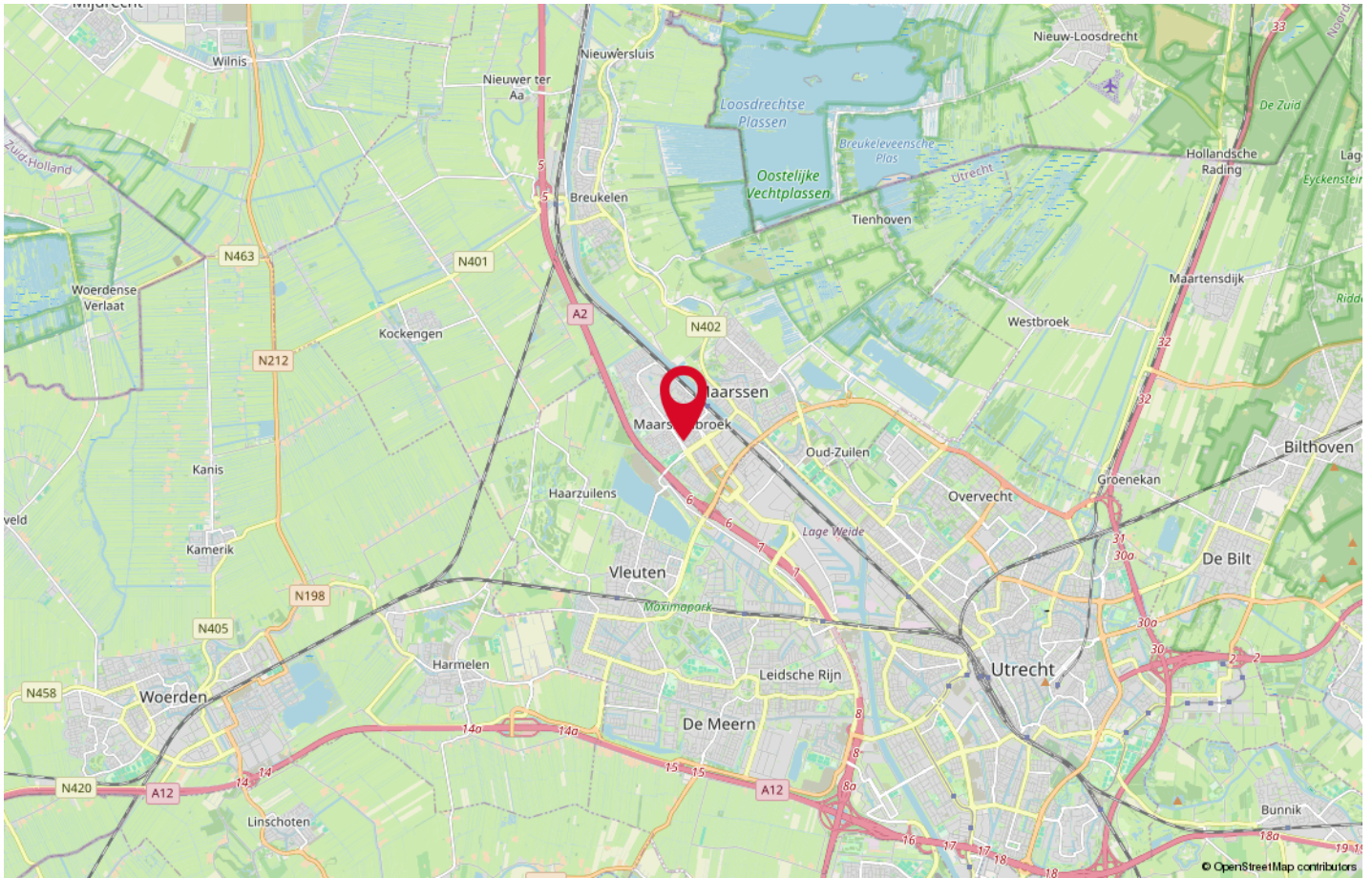
PLATTEGROND



PLATTEGROND



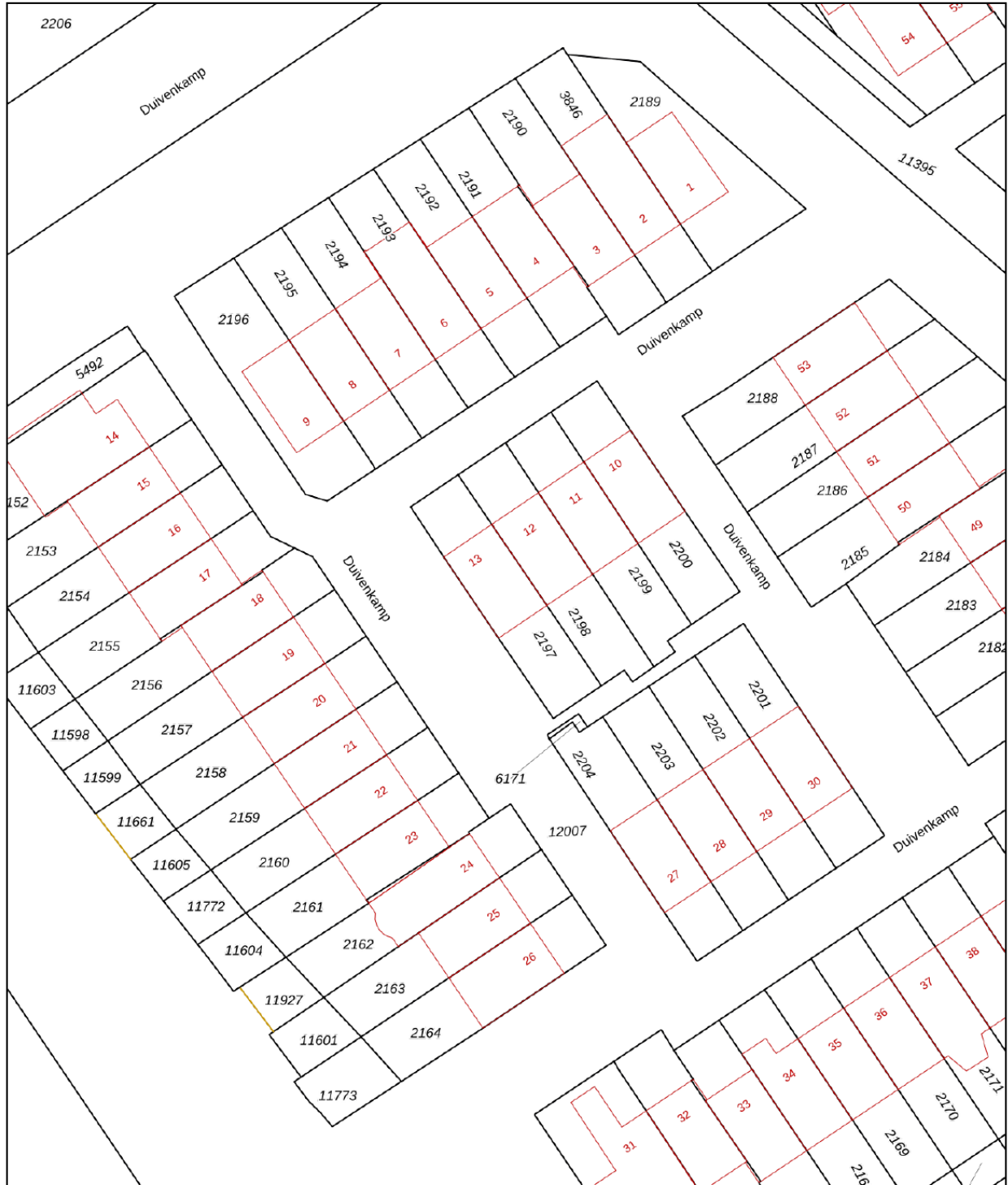
LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarsse

Sectie B

Perceel 2197

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast op zolderkamer	X		
- Kast op overloop zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Veneta raamdecoratie plisse (keuken en kamers)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- 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		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

