

PIET HEINSTRAAAT 2

3601 TD, MAARSSSEN

€ 375.000 k.k.



TE KOOOP



OVER DE WONING

Dit COMFORTABELE 3-KAMERAPPARTEMENT, gelegen op de begane grond biedt alle gemakken van gelijkvloers wonen.

Het appartement beschikt over een lichte woonkamer, een keuken, twee slaapkamers, een badkamer, toilet en twee bergingen. Pluspunten zijn onder andere de zonnige voortuin op het zuidwesten en de tuin aan de achterzijde die gelegen is op het noordoosten, met fantastisch vrij uitzicht!

Daarnaast is het appartement voorzien van airconditioning, vloerverwarming in de badkamer en elektrische rolluiken voor alle ramen en deuren.

Kortom, een unieke benedenwoning met het comfort van gelijkvloers wonen en fijne buitenruimtes met een verrassende ligging.



Soort woning

Benedenwoning

Energie label

C

Bouwjaar

1963

Woonoppervlakte

70 m²

Inhoud

252 m³



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 een speeltuin, meerdere basisscholen en kinderopvang.

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 appartementencomplex:

Afgesloten centrale entree met bellentableau, brievenbussen en een trap naar de appartementen op de verdiepingen.

Entree appartement:

De voordeur van het appartement is te bereiken via de entree van het gebouw op de begane grond aan de linkerzijde.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, keuken, 2 slaapkamers en de badkamer. De hal is voorzien van een meterkast met bergplanken en bergruimte.

Woonkamer:

De doorzonwoonkamer heeft een fijne lichtinval door de raampartijen en openslaande deuren aan zowel de voor- als achterzijde. Door de openslaande deuren ontstaat er een prettige verbinding met zowel de voortuin als de achtertuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning.

Keuken:

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat met afzuigkap, een oven en een vaatwasmachine. Daarnaast beschikt de keuken over een enkele spoelbak met kraan en biedt deze veel bergruimte om alles netjes en geordend te houden. Ook is er een warmwaterboiler voor direct heet water.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

De (master)slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement en is voorzien van een raampartij met kunststof kozijn en hor. Daarnaast beschikt de kamer over airconditioning, twee inbouwkasten met schuifdeuren en een praktische schuifdeur bij de ingang van de kamer, een slimme oplossing die handige kastruimte creëert.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van het appartement en is voorzien van een raampartij. Op dit moment is de kamer in gebruik als kledingkamer, maar de ruimte is ook geschikt als logeerkamer, hobbyruimte, kantoor of 2e slaapkamer.

Badkamer:

De badkamer is ingericht met een douche, een wastafel met wastafelmeubel, een planchet, een medicijnkast met spiegeldeuren en een toilet met douchebril ('bidet-toilet'). Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

OMSCHRIJVING

Voortuin:

De zonnige voortuin is ideaal gelegen op het zuidwesten en is zowel vanuit de woonkamer via de openslaande deuren als buitenom bereikbaar. Dankzij deze ligging is dit een heerlijke plek om van de zon te genieten. Daarnaast is de voortuin voorzien van een waterkraan en een elektrisch zonnescherm.

Achtertuintuin:

Vanuit de achtertuin heeft u vrij uitzicht over de weilanden. De tuin is ideaal gelegen op het noordoosten, waardoor u in de ochtend kunt genieten van de eerste zonnestralen en in de zomer profiteert u van de verkoelende schaduw in de namiddag. De achtertuin is tevens voorzien van een achterom. Ook in de achtertuin is een waterkraan aanwezig.

Berging 1:

De inpandige stenen berging is bereikbaar via de achtertuin. Deze berging biedt extra ruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen, fietsen, etc. Daarnaast bevindt zich hier de wasmachine- en drogeraansluiting.

Berging 2:

De vrijstaande houten berging met overkapping is voorzien van elektra en biedt extra bergruimte voor bijvoorbeeld tuinbenodigdheden.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- 3-kamerappartement op de begane grond
- Voortuin op het zuidwesten
- Achtertuin op het noordoosten
- 2 slaapkamers
- 2 bergingen
- Alle ramen en deuren voorzien van elektrische rolluiken
- De (master)slaapkamer is voorzien van een kunststof kozijn en hor
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Vaillant, 2021)
- Boiler in keuken(kastje)
- 2 Airconditioners: woonkamer en (master)slaapkamer
- Vloerverwarming: badkamer
- Energielabel: C
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig
- Servicekosten: ca. € 264, = p.m.
- Er is sprake van een coöperatieve vereniging. Bij een coöperatieve vereniging koopt u een lidmaatschapsrecht. De vereniging bezit het hele complex en heeft een hypotheek op het gebouw, waar de afzonderlijke eigenaren in kunnen deelnemen. Deze geldverstrekker/één bank heeft als voorwaarde dat er een bedrag ter grootte van 15% van de koopsom aan eigen middelen vereist is. Het is dus niet mogelijk de financiering bij een andere bank onder te brengen.

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)















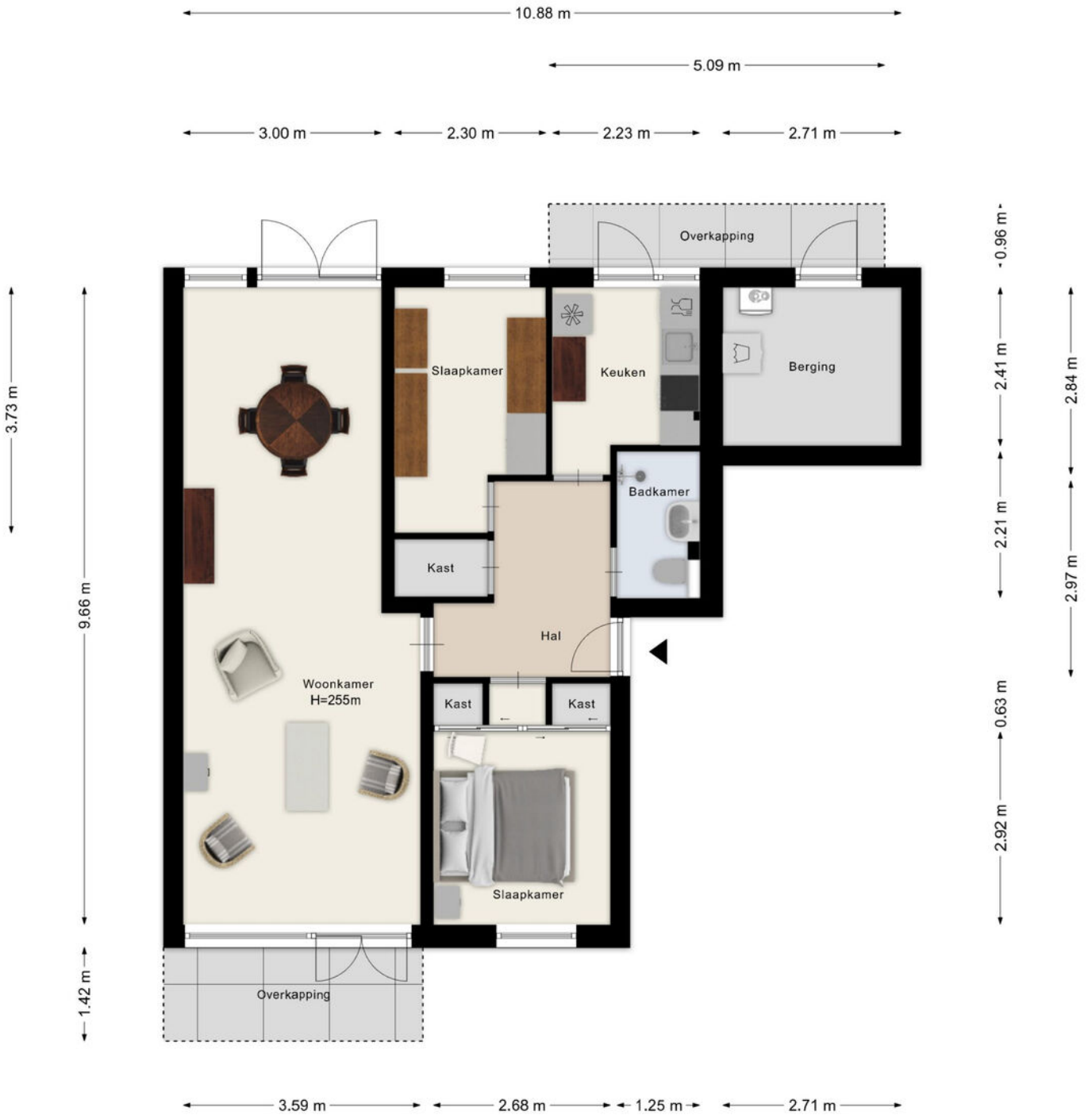






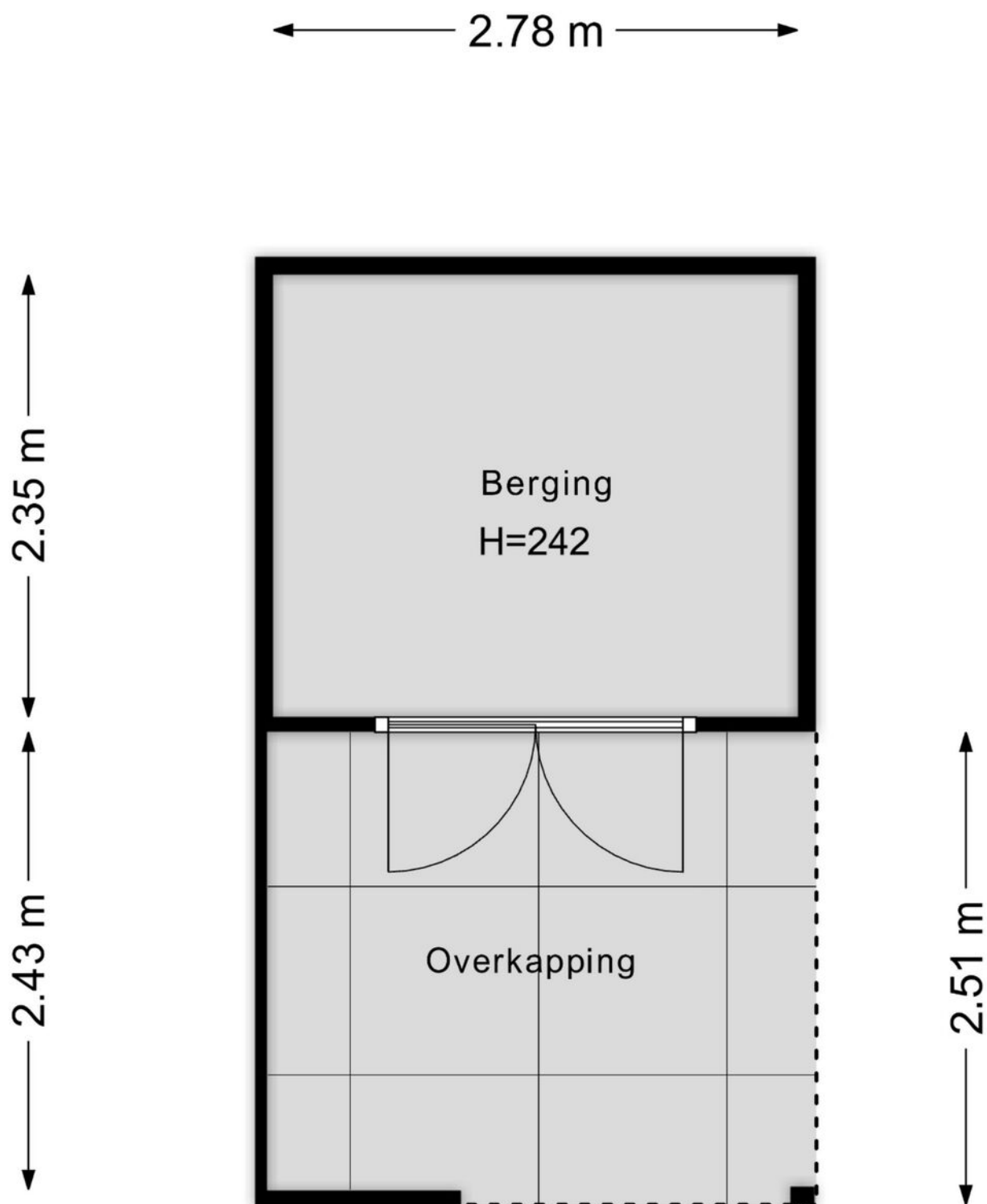


PLATTEGROND



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



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 Maarsseveen

Sectie A

Perceel 2559

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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- 1 kroonluchter		X	
- losse staande leeslamp		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten in woning en berging gaan mee		X	
- Boekenplanken slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- close-in keukenboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	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		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Deel van de planten (phloxen, roze)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
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

