

Welkom thuis!



Zwanenkamp 909

Maarsse

van
goedehuizen
makelaar



Zwanenkamp 909

Maarssen

€ 499.500,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte **Ongeveer 110 m2**
Inhoud **Ongeveer 370 m3**
Perceel (volgens Kadaster) **127 m2**

Bouw

Typewoning **Tussenwoning | Eengezinswoning**
Bouwjaar (volgens BAG) **1986**
Bouwaard **Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken**
Vloeraard **Beton**
Dak **Zadeldak met pannen bedekt**
Kozijnen **Kunststof**

Installatie

Verwarming **HR-combiketel: Remeha Tzerra (2022)**
Warm Water **Via combiketel**
Elektra **8 groepen | 2 aardlekschakelaars**

EnergieLabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Dakisolatie
- ✓ Gevelisolatie
- ✓ Vloerisolatie
- ✓ Groten deels HR++ beglazing
- ✓ Geheel dubbelglas

Omschrijving

Sta jij op het punt je eerste – of misschien zelfs tweede – gezinswoning te vinden? Zoek dan niet verder! In het geliefde Maarssen-Broek, aan een rustige en kindvriendelijke straat, ligt deze royale eengezinswoning die barst van de ruimte, licht én mogelijkheden. Zwanenkamp 909 is zo'n huis waar je gewoon blij van wordt als je erdoorheen loopt – het moet haast wel!

Hier voel je het meteen: dit is een huis waar geleefd mag worden. De ruime woonkamer is zo'n plek waar je samenkomt om jezelf vol overgave op de bank te laten ploffen na een drukke dag, of waar je vrienden en familie uitnodigt voor lange, gezellige avonden. Dankzij de royale indeling tover je hier met gemak een fijne speelplek voor de kinderen én een knusse zithoek voor jezelf uit de hoge hoed. En weet je wat écht lekker is? Overal stroomt het daglicht vrolijk naar binnen. Je krijgt er automatisch zin van om de dag te beginnen. Koken doe je lekker in de open keuken zodat je heerlijk bij de familie en vrienden blijft terwijl jij de lekkerste gerechten op tafel tovert.

Slaapkamers: Ruimte om te Groeien. Momenteel zijn er drie slaapkamers, waarvan één megagrote ouderslaapkamer. Maar let op: met een paar slimme ingrepen kun je van deze slaapkamer moeiteloos twee kamers maken. Handig als je bijvoorbeeld nog een extra werkkamer wilt creëren, of wanneer het gezin groeit en iedereen behoefte heeft aan een eigen plekje. Flexibiliteit ten top! De badkamer mogen we zeker niet vergeten te noemen. Met zijn warme uitstraling een leuke inloopdouche en royaal badkamermeubel start je de dag fris en fruitig.

Pak je zonnehoed er maar bij, want de ruim 8 meter diepe achtertuin is een absolute droom voor zonliefhebbers. Hier geniet je de hele dag van het zonnetje, terwijl de kids lekker kunnen spelen. Grote tafel, BBQ aan, drankje erbij – dit is buitenleven zoals het bedoeld is! Bovendien heb je zowel een voortuin (die handig als oprit dient) als een achtertuin, dus groen genoeg om je heen. Heb je groene vingers? Dan kun je helemaal losgaan, maar ook als tuinieren niet echt je ding is, blijft dit vooral heel onderhoudsvriendelijk en gezellig.

Met energielabel B zit je hier de komende jaren sowieso goed. Makkelijk warm te stoken (of juist koel te houden op zwoele zomerdagen), en de rolluiken zorgen voor net dat beetje extra comfort en privacy. Fijn idee toch?

Zwanenkamp 909 is gelegen in een rustige wijk waar kinderen veilig op straat kunnen spelen – en ze doen dat hier ook graag. Scholen, speeltuintjes, sportverenigingen en winkels zijn allemaal dichtbij, net als het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Utrecht en Amsterdam. Alles zodat jij en je gezin zorgeloos, comfortabel en met plezier jullie dagelijks leven kunnen invullen.

Kortom: Zie je jezelf hier al thuis komen, lekker koken terwijl de kinderen in de tuin spelen, of borrelen met vrienden op een fijne zomeravond? Dit huis biedt een fijne basis om je dromen waar te maken. Stap over de drempel, laat je verrassen door de ruimte en sfeer — en wie weet, hangt straks jouw naam op de voordeur van deze toplek in Maarssen-Broek.



Pluspunten:

- ✓ Rustige en kindvriendelijke wijk!
- ✓ Mogelijkheid tot 4 grote slaapkamers!
- ✓ Extra ruime tuingeoriënteerde woonkamer!
- ✓ Alle voorzieningen op loopafstand!

Begane grond

Entree:

Gezellige binnenkomst van de woning in deze praktische en keurige entree. Je merkt direct op dat deze woning met aandacht en liefde in de jaren is aangepakt. De jassen kunnen mooi worden opgehangen en de hal geeft toegang tot de woonkamer en het toilet.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wanden en een gestuukt plafond.

Woonkamer:

Door de uitbouw aan de voorzijde is er een lekker ruime en vol op de tuin gerichte woonkamer. Door het flinke raampartij met openslaande tuindeuren staat de woonkamer in verbinding met de tuin en kan ook het daglicht lekker binnenstromen. Een royale zithoek plaats je bij de open keuken. Er is lekker veel ruimte om een ruime zithoek te plaatsen met uitzicht op de tuin. Koude voeten zijn passe, want de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Tot slot geeft de woonkamer toegang tot de verdiepingen en de meterkast.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

Keurige hoek-opgestelde keuken die uitzicht heeft op de oprit en de voordeur. Wil je hier een keuken kwijt met een apparatenwand en kookeiland? Het kan hier allemaal. De huidige keuken met granietenaanrechtblad heeft lekker veel werkruimte en in de keukenkasten is er volop bergruimte voor de potten en pannen. Leuk detail is de wat verborgen servieskast waar je ook een leuke koffie-nis van kunt maken.

De keuken is onder andere voorzien van:

- + 5-pits gaskookplaat
- + Afzuigkap
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Oven
- + Vaatwasser

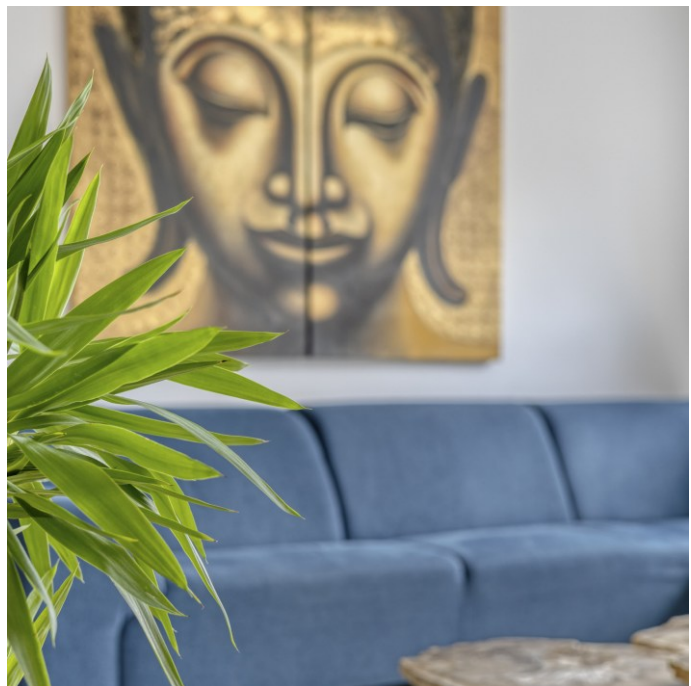
De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een verlaagd gestuukt plafond.

Toilet:

Via de entree/hal is er toegang tot de ruime toiletruimte. Hier kun je met gemak je benen even streken. Het toilet is voorzien van een wandcloset een fonteintje met berging en mechanische ventilatie.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.







Smakelijk eten!





Eerste verdieping

Overloop:

Prima overloop die toegang geeft tot twee/drie slaapkamers, de badkamer en via een vaste trap tot de tweede verdieping.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1:

Een ware balzaal met ruim 24m² vloeroppervlakte. Een royaal tweepersoonsbed een werkplek bij het raam aan de voorzijde, een kaptafel en een aantal kledingkasten kun je hier makkelijk kwijt. Daarnaast is er ook toegang tot handige bergkast. Deze slaapkamer is via twee deuren te bereiken omdat deze oorspronkelijk uit twee (ruime) kamers bestond van beide ongeveer 11m² woonoppervlakte per stuk. Door het plaatsen van een wand is dit weer binnen een mum van tijd weer terug gerealiseerd.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerkplafond.

Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde van de woning is de tweede slaapkamer van ruim 7 m² woonoppervlakte. Onder schuine kap is er lekker veel ruimte waar het bed onder geplaatst kan worden. Wil je meer ruimte? Dan kan dat eenvoudig door het plaatsen van een dakkapel. De kamer is voorzien van een handige vaste kast voor de kleding. Werk je veel vanuit huis? Dan is dit de ideale werkkamer.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, structuur geschilderde wanden en een spuitwerk plafond.

Badkamer:

Warme en sfeervolle badkamer die van de nodige luxe is voorzien. Een fijne plek om je even lekker in op te frissen. Het vensterraam zorgt voor het nodige daglicht en voor de natuurlijke ventilatie.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel-set met enkel wastafel
- + Handdoekenradiator
- + Inloepdouche
- + Wandcloset

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.







Tweede-/Zolderverdieping

Overloop:

De overloop van de zolder-/tweeeverdieping is lekker praktisch ingericht met een aantal handige vaste kasten. Je treft hier ook de wasmachine aansluiting en de recent geplaatste combiketel.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een verlaagd systeemplafond.

Slaapkamer 3:

Een lekker ruim bemeten extra slaapkamer. Het zal nog spannend worden wie van de kinderen hier gaat slapen.

Achter de knieschotten is er lekker veel berging voor de vakantieoffers en de kerstversiering. Via het ruime dakraam komt het lekker veel daglicht binnen wat de kamer extra maakt.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een verlaagd systeemplafond.





Buiten

Voortuin:

De onderhoudsvrije voortuin is momenteel ingericht om hier de auto lekker te parkeren. Wel zo handig en nooit meer gedoe waar je de auto kwijt moet. Met een paar leuke plantenbakken maak je tuin extra fleurig.

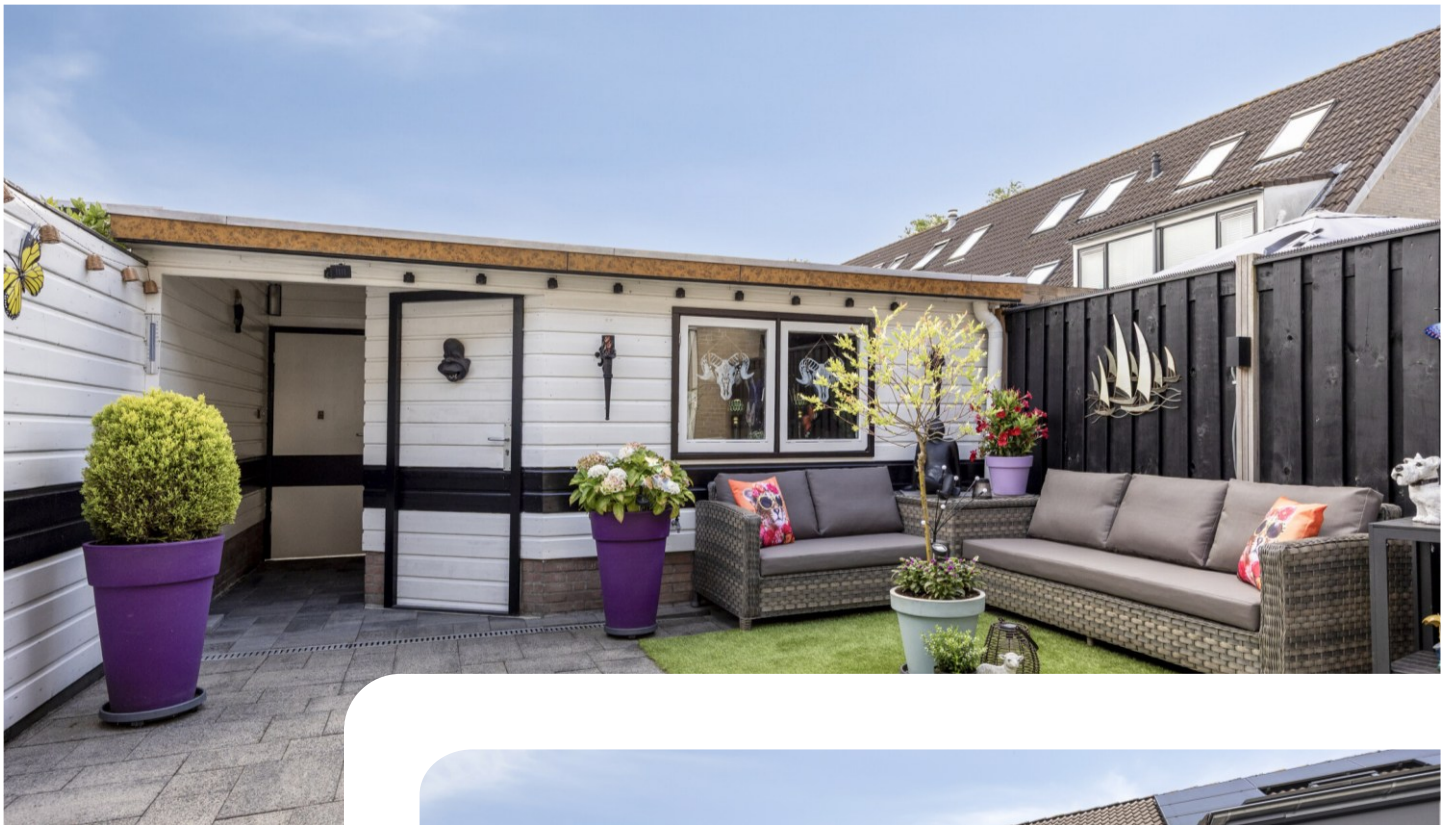
Achtertuin:

Met de oriëntatie op het zuidoosten heb je hier een heerlijke zonnige tuin en dat de gehele dag door. De tuin is eveneens onderhoudsarm aangelegd met mooie sierbestrating. Met een paar leuke bloembakken een kunstgrasmat is de tuin helemaal eigen te maken. Met een formaat van 8,7 x 5,4 meter een prima tuin om gezellige barbecueavonden te houden. De achtertuin heeft een achterom en is voorzien van een berging.

Berging:

Een ruim bemeten houtenberging van ongeveer 4,0 x 2,7 meter. De berging is voorzien van een elektra en voor de klussers onder ons: ook groot genoeg om wat te klussen of te sleutelen.



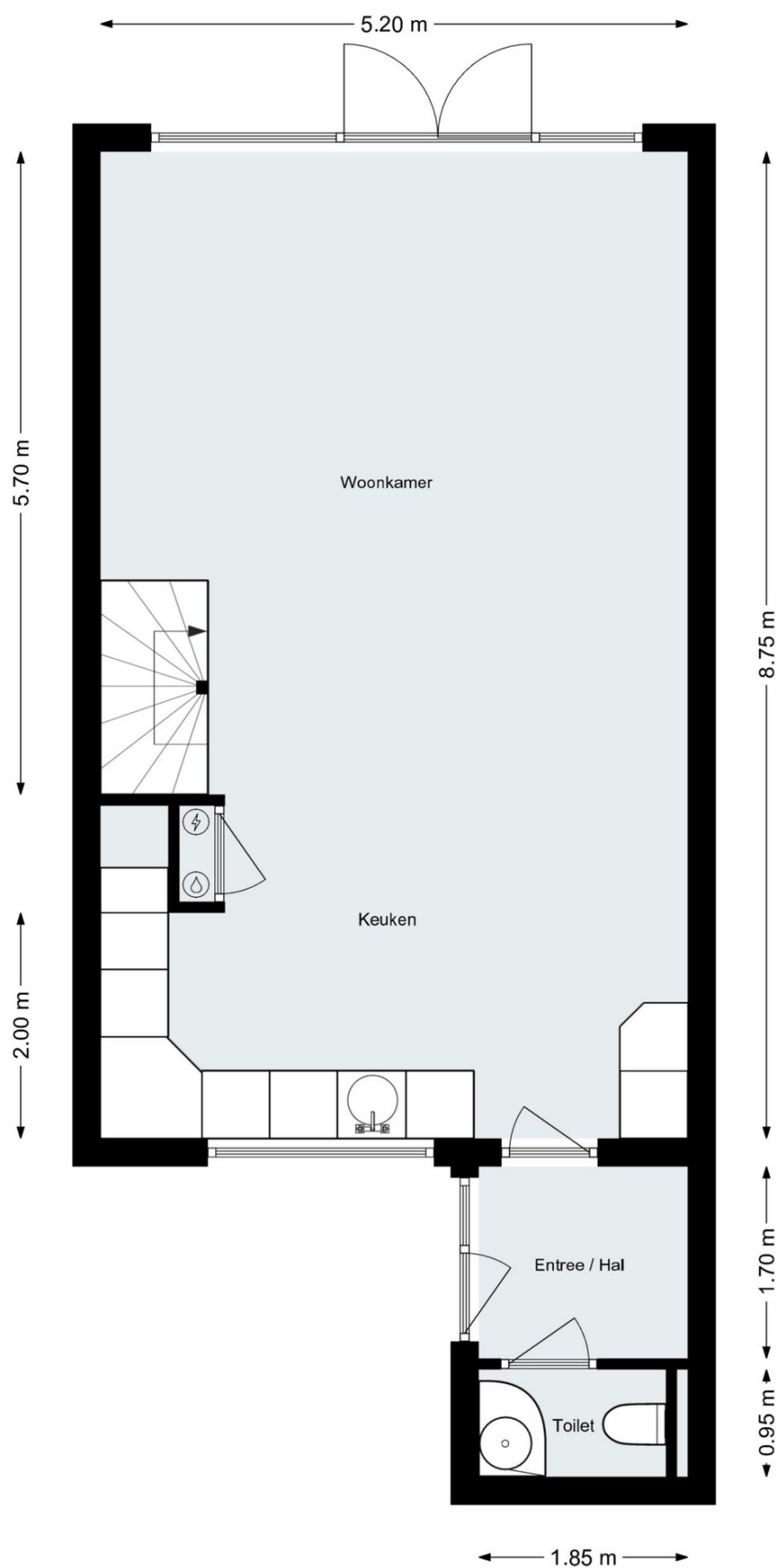


Lekker buiten!



Plattegrond

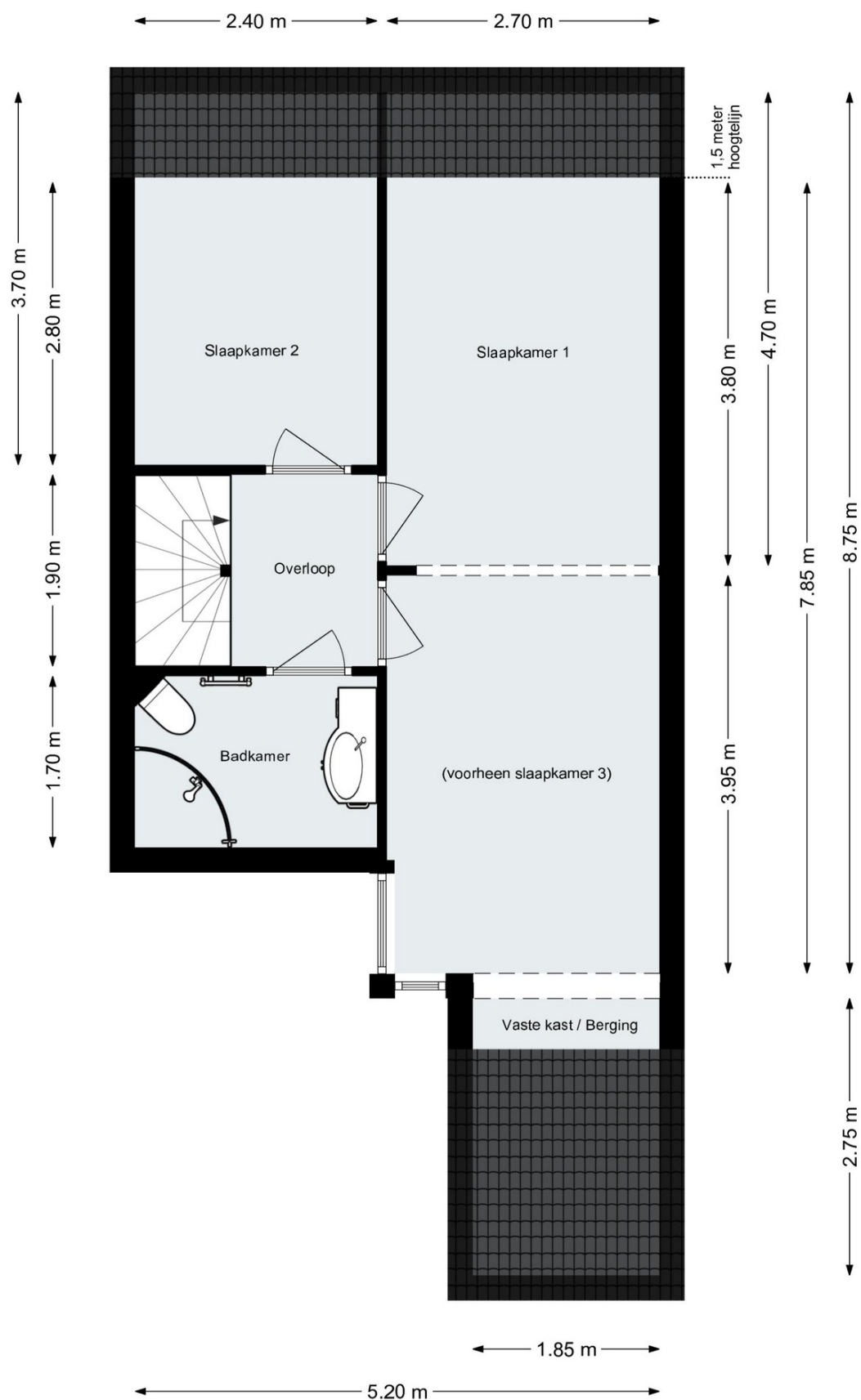
Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

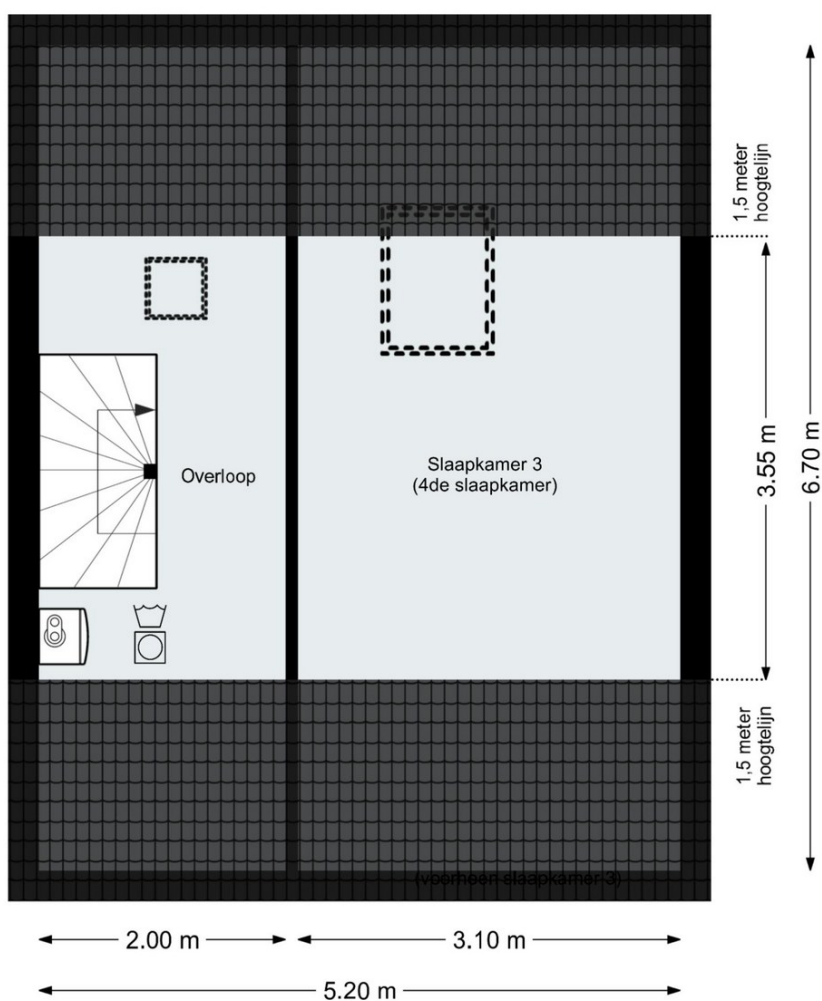
Verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Tweede-/Zolderverdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Maarssen Sectie B Perceel 5082	kadaster 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning				
Alarminstallatie				V
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	V			
Schotel/antenne				V
Brievenbus	V			
(Voordeur)bel Videodeur	V			
Rookmelders Koolmonoxidemelder				V
Screens				V
Rolluiken	V			
Zonwering buiten	V			
Vliegenhorren	V			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	V			
Gordijnen Inbetween	V			
Vouwgordijnen				V
Rolgordijnen	V			
Jaloezieën Luxaflex				V
Lamellen				V
Vitrages				V
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	V			
Houtenvloer				V
Laminaat				V
PVC-vloer				V
Vinyl-vloer Linoleum Marmoleum				V
Warmwatervoorziening / CV				
Combiketel met toebehoren	V			
Warmtepomp				V
Thermostaat	V			
Warmte terug Win systeem				V
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	V			
Airconditioning				V
Close-in boiler				V
Geiser				V
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				V
Allesbrander Palletkachel Houtkachel				V
Kachels				V
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	V			
Gaskookplaat	V			
(Combi)magnetron Magnetron				V
Oven	V			
Koel-Vriescombinatie	V			
Vaatwasser	V			
Afzuigkap / schouw	V			
Kokend waterkraan				V
Koffieapparaat				V
Wasmachine		V		
Wasdroger		V		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	V			
Opbouwverlichting		V		
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en) (<i>kledingkast in slaapkamer 1</i>)	V			
Boeken/legplanken	V			
Werkbank	V			
Vast bureau				V
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	V			
Wastafel(s)	V			
Toiletaccessoires	V			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				V
Waterslot wasautomaat		V		
Sauna met / zonder toebehoren				V
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				V
Zonnepanelen				V
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	V			
Buitenverlichting	V			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder				V
Overkapping				V
Vijver				V
Broeikas				V
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				V
Overige zaken				
Schilderijophangststelsel				V
Radiatorafwerking				V
Hoekbank woonkamer			V	

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

[illegible]

Over ons

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



Arno van den Brink

Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotograaf!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

GRATIS

Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldig en betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebepaling waarop je kunt vertrouwen.



Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl

Aangesloten bij branchevereniging:

