

CROOCKLAAN 3

3602 ZR, MAARSSSEN

€ 475.000 k.k.



**TE
KOOP**



OVER DE WONING

Deze COMFORTABELE TUSSENWONING is gelegen in het mooie Zandweg-Oostwaard. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers en een badkamer. De ca. 15 meter diepe achtertuin is in 2022 opnieuw aangelegd en biedt toegang tot een volledig geïsoleerd tuinhuis met HR++ glazen schuifpui en een stenen berging. Dankzij de goede isolatie beschikt de woning over energielabel A!

Ligging:

De woning is gelegen in de wijk Zandweg-Oostwaard, met diverse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen en een kinderdagverblijf. Ook een huisartsenpraktijk en diverse sportvelden bevinden zich op korte afstand. Het centrum van Maarssen-Dorp ligt op slechts enkele minuten fietsen en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en eetgelegenheden.

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.



Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

A

Bouwjaar

1993

Woonoppervlakte

85 m²

Inhoud

301 m³

Perceeloppervlakte

150 m²



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Hal:

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

Woonkamer:

De woonkamer met open keuken beschikt aan de achterzijde over een riante raampartij, waardoor er veel daglicht binnenkomt en er prettig zicht is op de achtertuin. Via de deur loopt u direct de tuin in. Onder de trap bevindt zich een ruime trapkast met bergplanken en extra opbergruimte.

Keuken:

De open keuken is voorzien van een koel-vriescombinatie, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een oven en een vaatwasmachine uit 2026. Verder beschikt de keuken over een enkele spoelbak met kraan en veel bergruimte in de aanwezige kasten en lades.

Tuin:

De ca. 15 meter diepe achtertuin is in 2022 vernieuwd en ingericht met sierbestrating, kunstgras en een groenperk. Het handbediende zonneschermbiedt op warme dagen extra beschutting. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom en heeft u vanuit de tuin toegang tot zowel het tuinhuis als de vrijstaande stenen berging.

Tuinhuis:

Het in 2022 geplaatste, volledig geïsoleerde tuinhuis is voorzien van elektra en een HR++ glazen schuifpui, waardoor er veel daglicht binnenkomt. De ruimte is momenteel in gebruik als kantoor, maar kan uiteraard ook voor andere doeleinden worden gebruikt.

Berging:

De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor het opbergen van gereedschap, tuinspullen en andere benodigdheden. De aanwezige werkbank, kast en bergplanken zorgen voor extra opberg- en werkruimte. Daarnaast is er voldoende plaats voor het stallen van fietsen.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Daarnaast is de overloop voorzien van opbergkasten aan het plafond en een separate kast met de cv-ketel, de mechanische ventilatie en extra bergruimte door middel van bergplanken.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is momenteel in gebruik als kinderkamer. De slaapkamer beschikt over een kledingkast en een handbediend verduisterend rolluik.

Slaapkamer 2:

De (master)slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is eveneens voorzien van een handbediend verduisterend rolluik.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde is momenteel in gebruik als kantoor. De slaapkamer is ook voorzien van een handbediend verduisterend rolluik.

Badkamer:

De badkamer is voorzien van een douchecabine met een praktische rand voor shampoo en andere doucheproducten, een wastafel met wastafelmeubel, een toilet en een handdoekradiator. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Verder is de badkamer voorzien van een raam met jaloezie.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Comfortabele tussenwoning
- Lichte woonkamer met open keuken
- 3 slaapkamers
- Badkamer
- Achtertuin opnieuw aangelegd in 2022
- Volledig geïsoleerd tuinhuis geplaatst in 2022
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Atag, 2020)
- Mechanische ventilatie
- Energielabel: A
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- 6 Zonnepanelen geplaatst in 2020
- Glasvezel
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig

Verkoper vertelt:

Na 6 jaar met veel plezier in deze woning te hebben gewoond, is tijd voor een volgende stap. We hebben het geluk een grotere woning in de buurt te hebben gevonden. Maarssen-Dorp is voor ons de ideale plek om te wonen. Alles wat we nodig hebben, ligt dichtbij. Ook steden als Utrecht en Amsterdam zijn gemakkelijk met de trein bereikbaar. Daarom zijn we blij dat we in de omgeving kunnen blijven en deze woning aan nieuwe bewoners kunnen overdragen.

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)















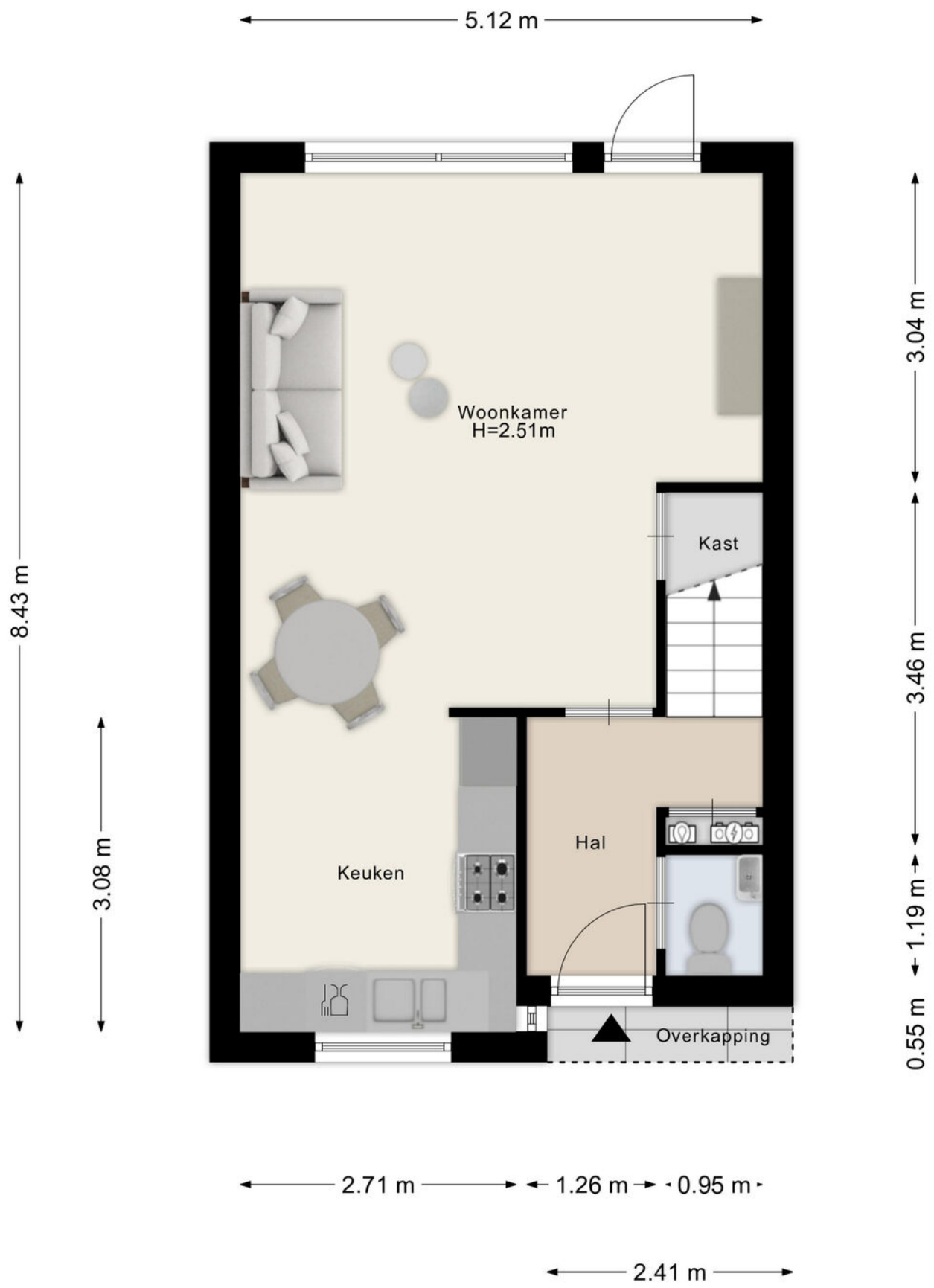








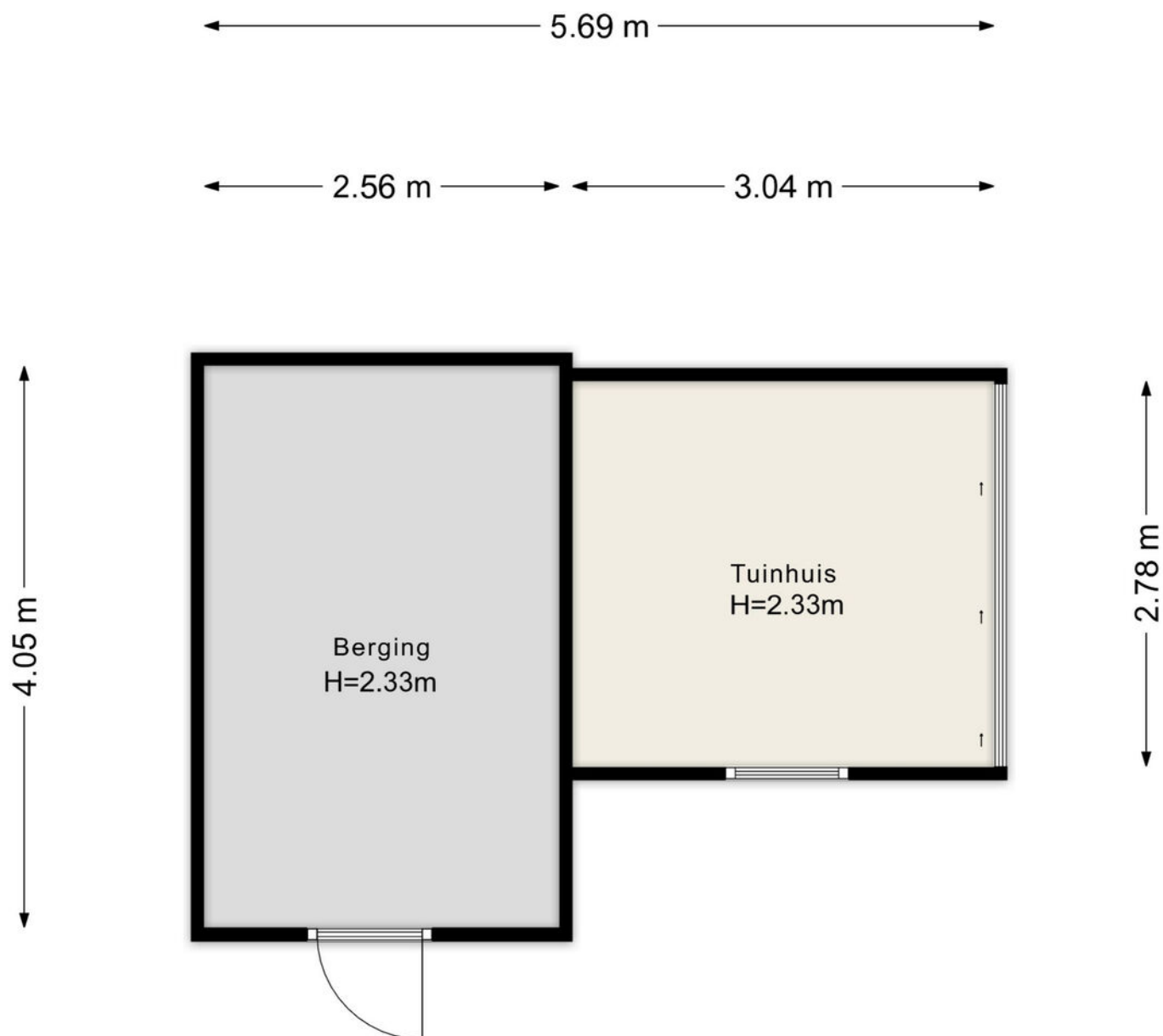
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

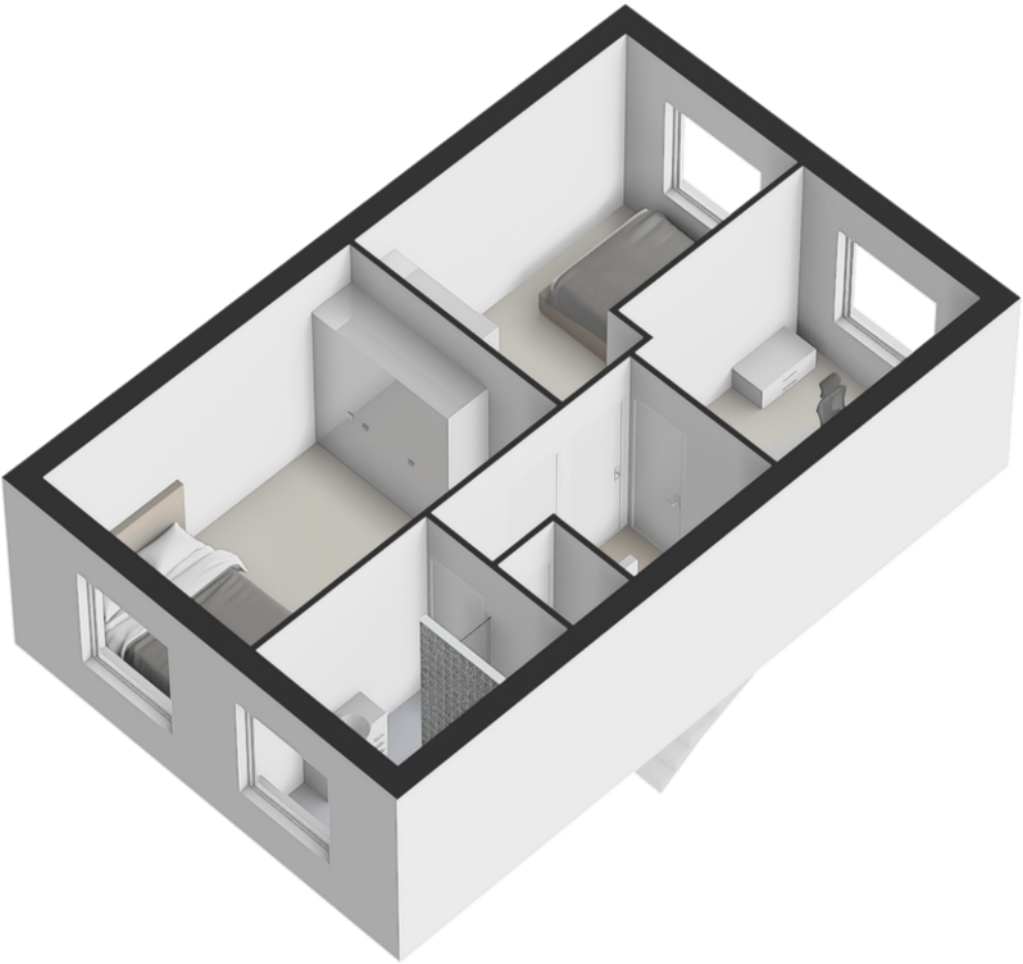
PLATTEGROND



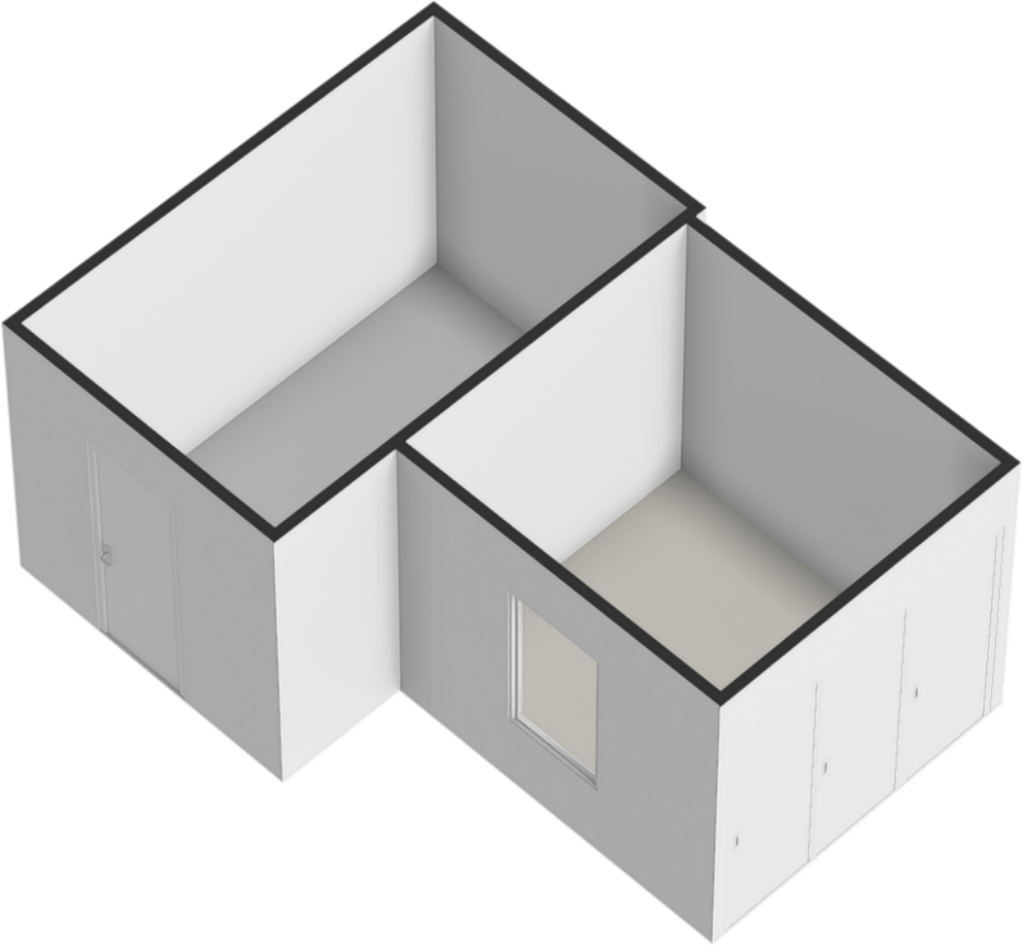
PLATTEGROND



PLATTEGROND



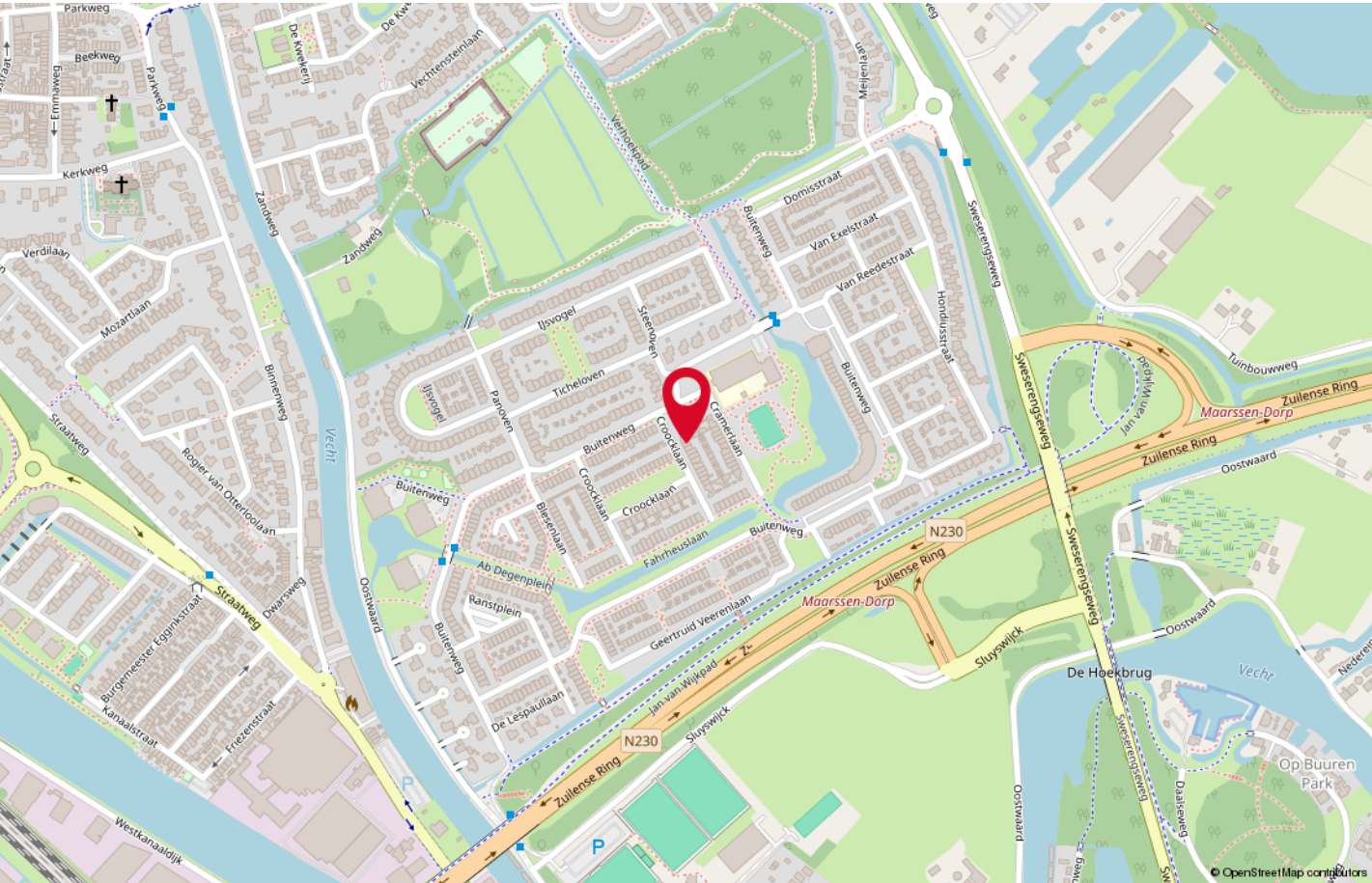
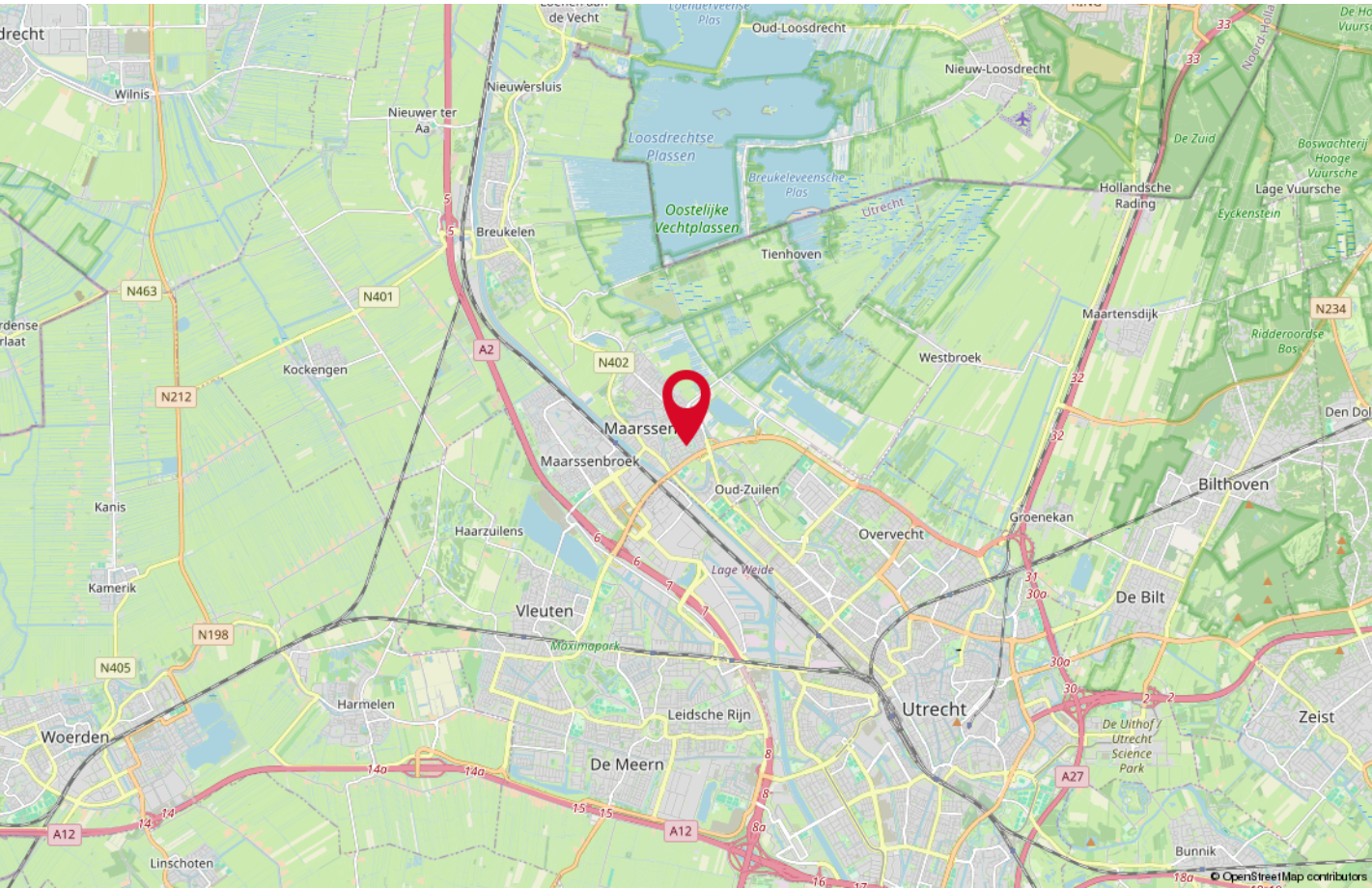
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 C

Perceel 1380

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
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. The background shows a large window with sheer curtains and a small vase with dried flowers on a side table.

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

