

BERKENHOF 79

3612 AZ, TIENHOVEN

€ 250.000 k.k.



Ritter 
MAKELAARDIJ

TE
KOOP



OVER DE WONING

Op een perceel van 182 m² staat deze voormalige recreatiewoning, waar permanente bewoning is toegestaan. De woning beschikt over een woonkamer met open keuken, één slaapkamer, een badkamer en bergruimte. Het huisje dient te worden opgeknapt of mogelijk te worden herbouwd. Hierdoor ligt hier vooral een kans voor een koper die op een bijzondere locatie een geheel eigen woonplek wil realiseren. Rondom de woning ligt een ruime tuin en vooraan op het terrein beschikt u over een eigen parkeerplaats. Via een uitsluitend voor bewoners toegankelijk hek bereikt u de Maarsseveense Plassen.



Energie label

G

Bouwjaar

1980

Woonoppervlakte

29 m²

Inhoud

101 m³

Perceeloppervlakte

182 m²



OMSCHRIJVING

Ligging:

Berkenhof ligt in een groene en waterrijke omgeving in Tienhoven, nabij de Maarsseveense Plassen. Aan de achterzijde van het terrein bevindt zich een hek dat bewoners met een persoonlijke tag kunnen openen. Dit hek is uitsluitend bestemd voor bewoners van Berkenhof en geeft toegang tot het gebied rond de plassen.

De omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Tegelijkertijd liggen de voorzieningen van Maarssen en omliggende plaatsen op korte afstand. Ook Utrecht en Amsterdam zijn goed bereikbaar. Het NS-station van Maarssen biedt verbindingen met onder meer Utrecht en Amsterdam.

Auto's worden normaal gesproken geparkeerd op de eigen parkeerplaatsen aan de voorzijde van het terrein. Alleen incidenteel, bijvoorbeeld voor het laden of lossen van zware spullen, is het mogelijk om met de auto het terrein op te rijden.

Indeling:

Entree:

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot de woonkamer met open keuken.

Woonkamer:

De woonkamer vormt samen met de open keuken één ruimte. De aluminium kozijnen zijn voorzien van schuiframen. Vanuit de woonkamer geeft een schuifpui toegang tot de tuin. De schuifpui is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Keuken:

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer. De huidige keuken dient te worden vernieuwd en biedt de mogelijkheid om deze geheel naar eigen smaak en wensen in te richten.

Slaapkamer:

De woning beschikt over één slaapkamer, die vanuit de woonkamer bereikbaar is.

Badkamer:

De badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafel en een toilet.

Bergruimte:

In de woning bevindt zich een afzonderlijke bergruimte die uitsluitend via een deur aan de buitenzijde bereikbaar is. Hier bevindt zich tevens de boiler.

OMSCHRIJVING

Tuin:

De woning staat op een perceel van 182 m² en wordt aan meerdere zijden omgeven door tuin. Hierdoor is er voldoende ruimte om verschillende zitplekken te creëren en de tuin geheel naar eigen wens aan te leggen.

Via de tuin en het pad over het terrein bereikt u het hek naar de Maarsseveense Plassen. Dit hek kan uitsluitend door bewoners met een tag worden geopend.

Berging:

In de tuin staat een kleine vrijstaande houten berging.

Parkeren:

Vooraan op het terrein behoort een eigen parkeerplaats tot de woning. Auto's worden normaal gesproken hier geparkeerd. Alleen incidenteel, bijvoorbeeld voor het laden of lossen van zware spullen, kan het terrein met de auto worden betreden.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Voormalige recreatiewoning waar permanente bewoning is toegestaan
- Het huisje dient grondig te worden opgeknapt of mogelijk te worden herbouwd
- Perceeloppervlakte circa 182 m²
- Woonkamer met open keuken
- Eén slaapkamer
- Badkamer met ligbad, wastafel en toilet
- Aluminium kozijnen met schuiframen
- Schuifpui met elektrisch bedienbaar rolluik
- Afzonderlijke, uitsluitend buitenom bereikbare bergruimte met boiler
- Kleine vrijstaande houten berging
- Tuin rondom de woning
- Eigen parkeerplaats aan de voorzijde van het terrein
- Het terrein kan incidenteel met de auto worden betreden, bijvoorbeeld voor het laden of lossen van zware spullen;
- Toegang tot de Maarsseveense Plassen via een uitsluitend voor bewoners toegankelijk hek
- De woning wordt verkocht door een partij die de woning niet zelf heeft bewoond. In de koopovereenkomst worden daarom een niet-zelfbewoningsclausule en een 'as is, where is'-clausule opgenomen
- 1/104e Aandeel in het mandelig perceel, dit betreft o.a. gemeenschappelijke paden en parkeerplaatsen
- De jaarlijkse contributie voor de Berkenhof bedraagt € 433,00 per jaar
- Informatie over het Park Berkenhof: <https://deberkenhof.info>
- Oplevering in overleg

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)







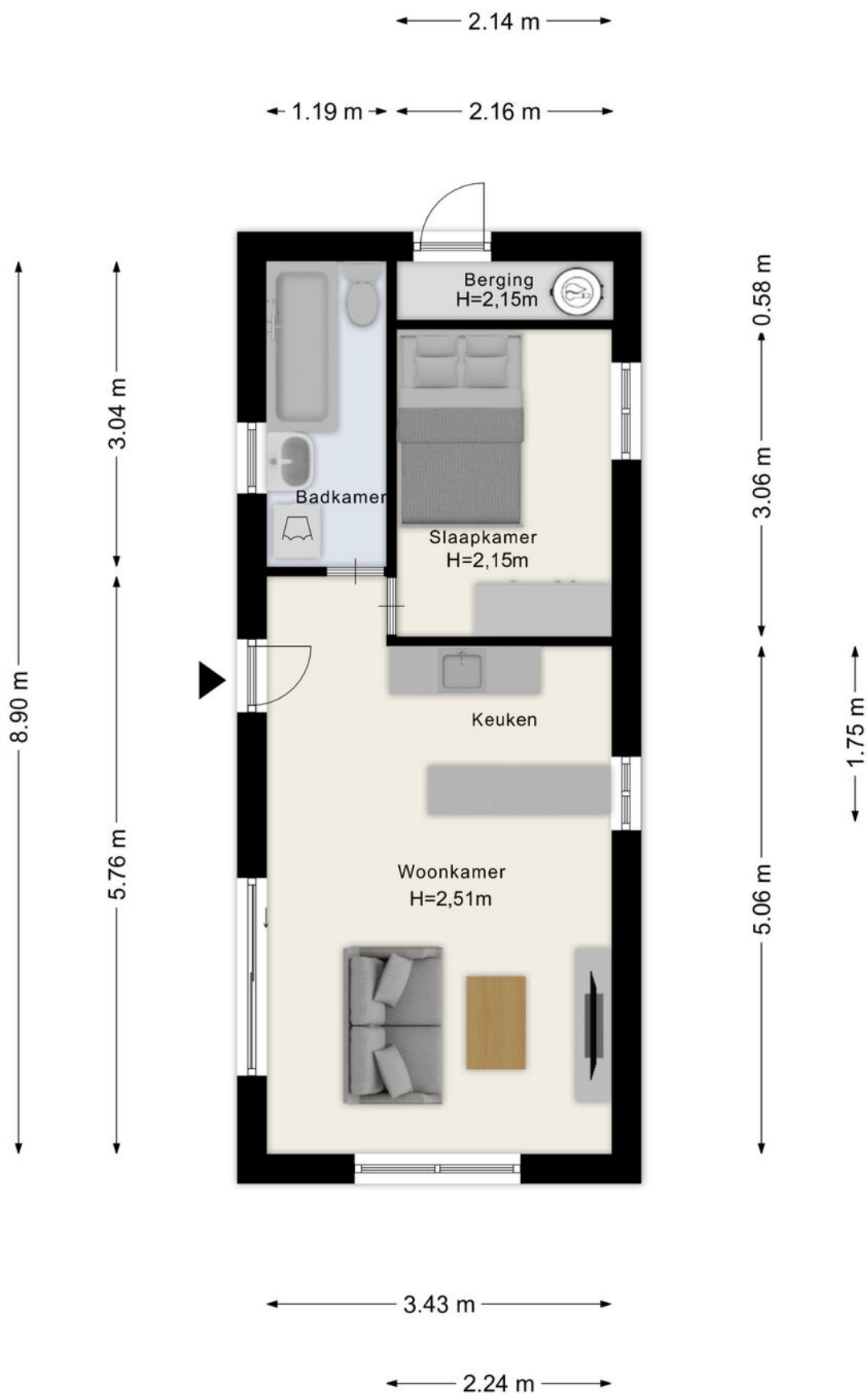




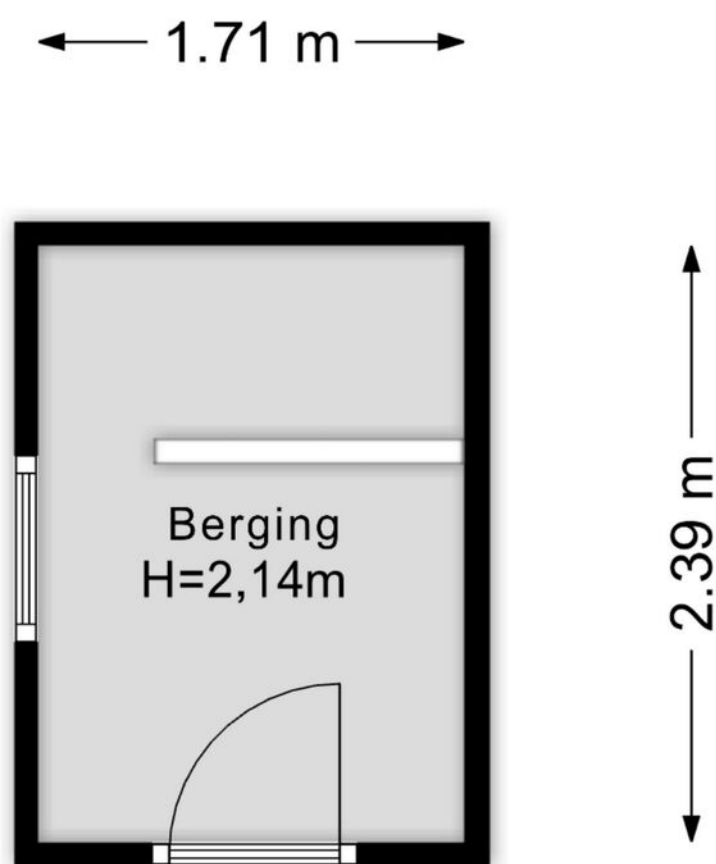




PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

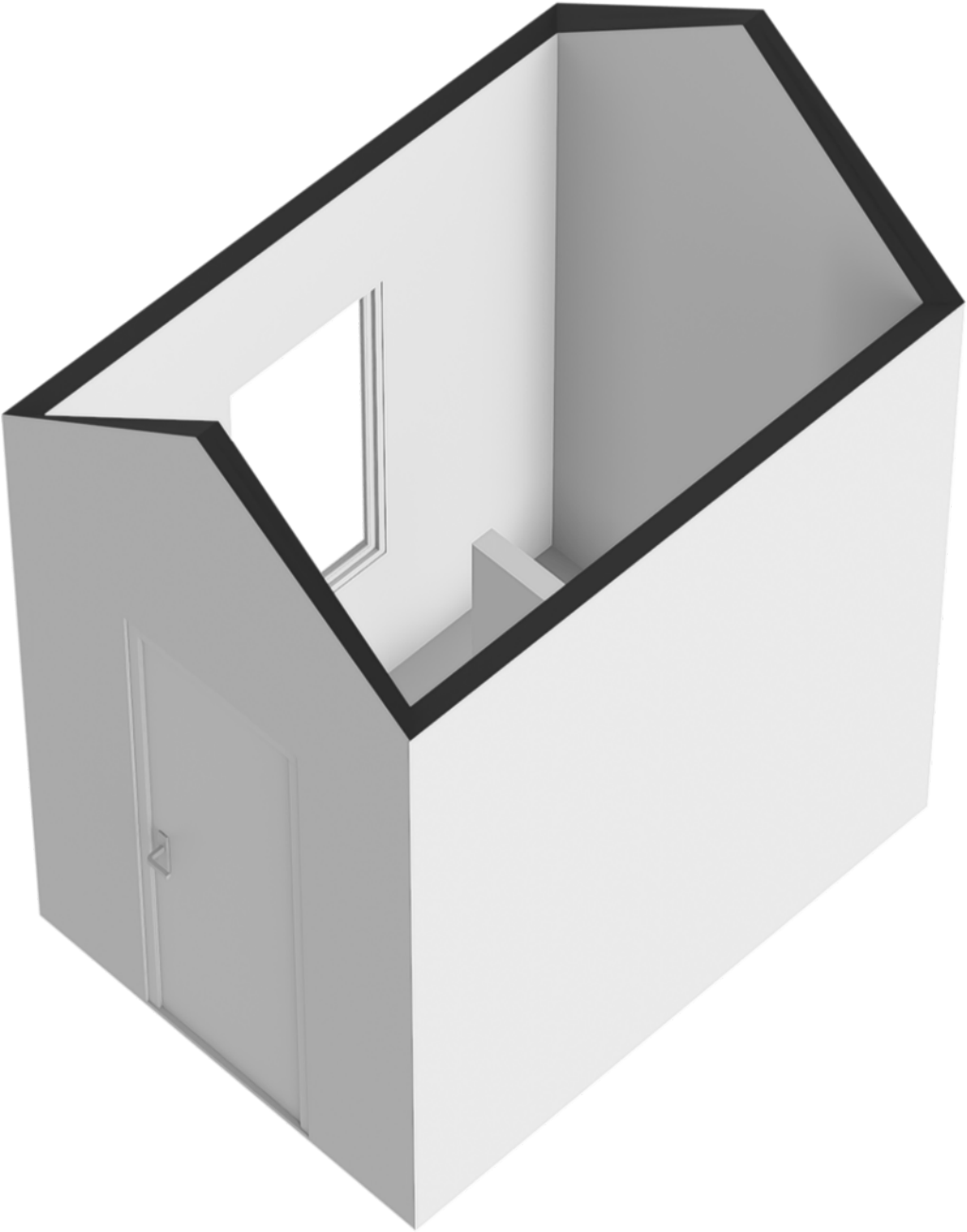


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

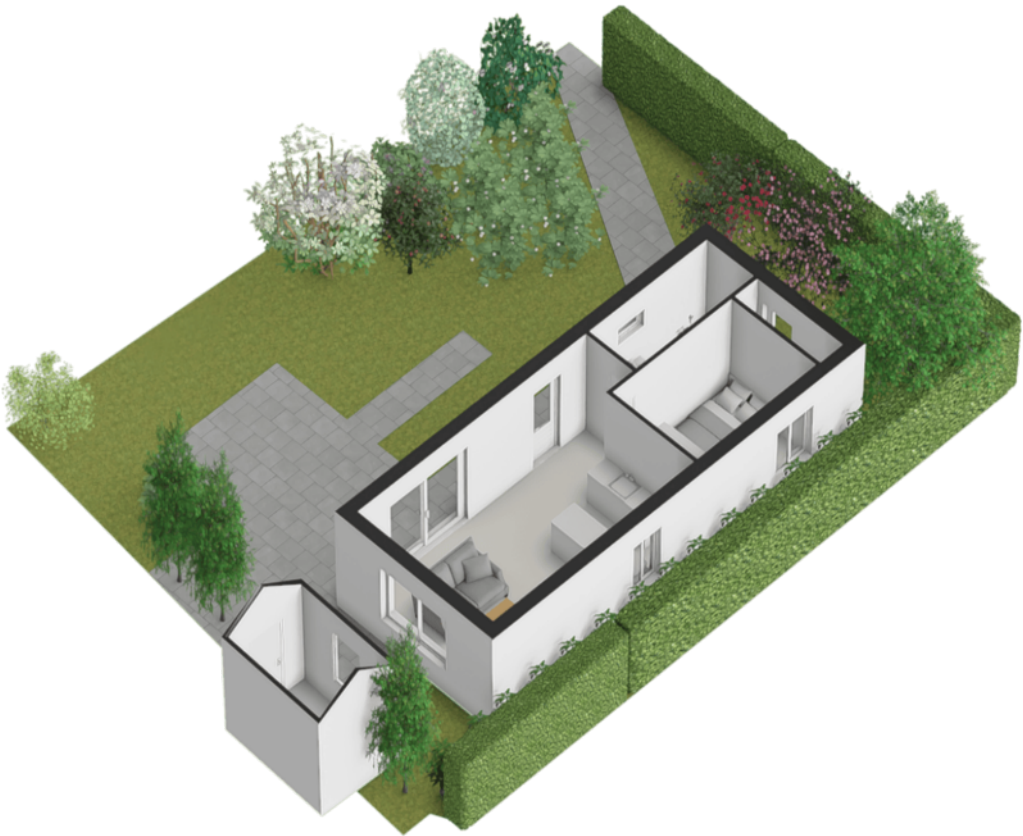
PLATTEGROND



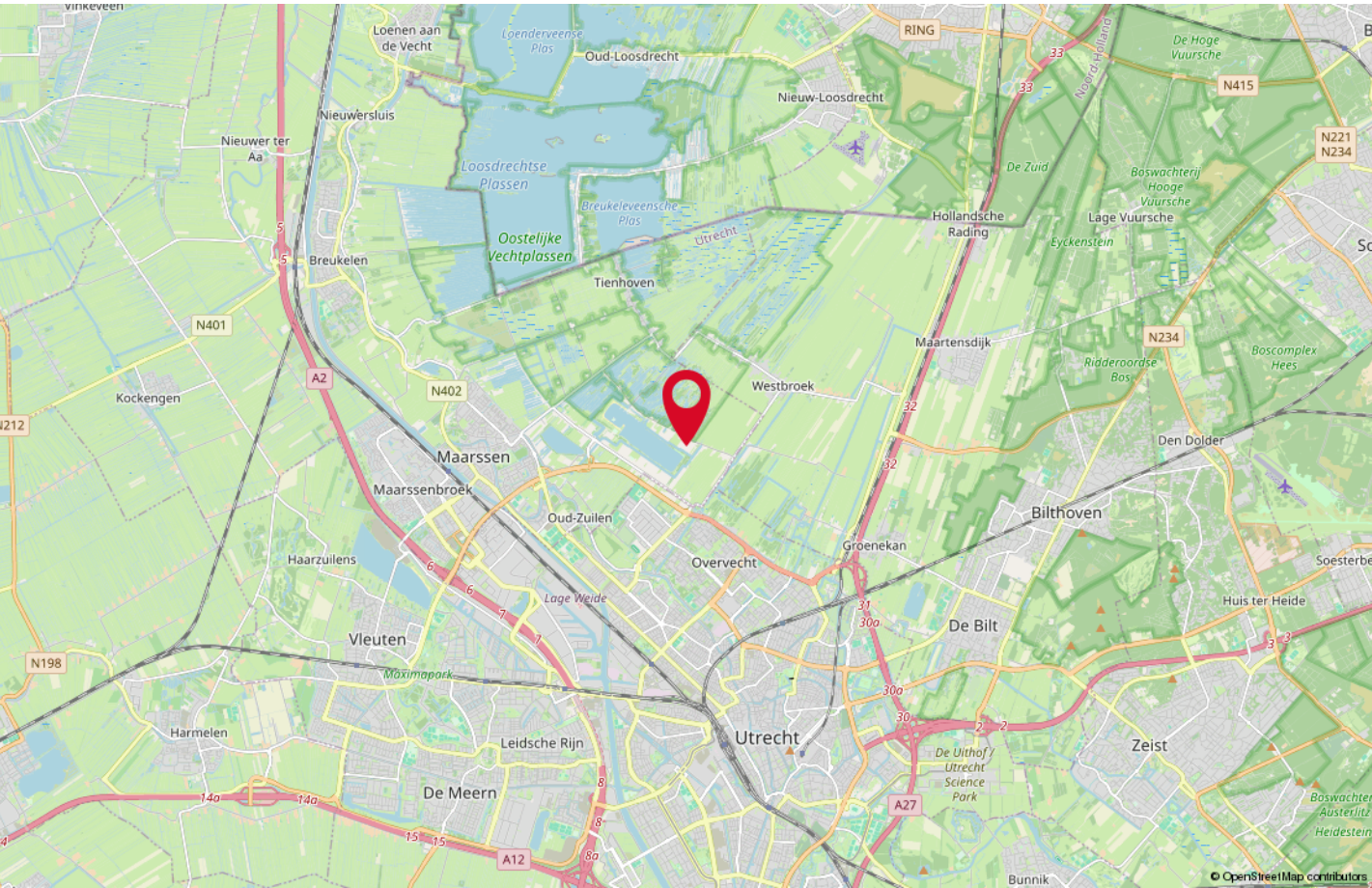
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie H

Perceel 482

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.

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.

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 hypotheekafpraak 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

