

Woningbrochure

Reigersbek 11 te Maartsensdijk



Vraagprijs € 575.000,-- k.k.



Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70

I: KraaijkampMakelaars.nl

E: info@KraaijkampMakelaars.nl

Kraaijkamp Makelaars is aangesloten bij:



**vastgoedcert
gecertificeerd**



Op zoek naar een modern afgewerkte tussenwoning (136m²) met een ruime woonkamer, 5 goede slaapkamers, een moderne keuken met veel inbouwapparatuur, een luxe badkamer, veel bergruimte, een heerlijke achtertuin op het zuidoosten en op korte afstand van het centrum van het dorp? Kom dan gerust kijken bij deze goed onderhouden 6 kamer woning gelegen aan een autoluw plein.

De woning is de afgelopen jaren flink gemoderniseerd en heeft nu een strakke, moderne uitstraling en is heerlijk licht te noemen door de grote ramen. De huidige eigenaren zijn de afgelopen jaren flink aan de slag gegaan met het verduurzamen van de woning. Door het aanbrengen van extra vloer-, wand- en dakisolatie, een warmtepomp, 9 zonnepanelen, triple- en HR++ beglazing heeft de woning nu energielabel A++.

In Maartensdijk woon je op een plek waar rust, natuur en voorzieningen perfect samenkomen. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik. Basisscholen, speeltuinen en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand van de woning. Op slechts enkele minuten lopen vind je De Vierstee, het centrum voor cultuur, sport, bibliotheek en sociale ontmoetingen voor de inwoners van Maartensdijk. Voor je dagelijkse boodschappen fiets of wandel je eenvoudig naar Winkelcentrum Maartensplein.

Ook als je graag buiten bent, zit je hier helemaal goed. De groene ligging in de gemeente De Bilt zorgt ervoor dat je iedere dag het gevoel hebt buiten te wonen, terwijl alle voorzieningen dichtbij zijn. De bereikbaarheid is bovendien uitstekend. Station Hollandsche Rading ligt op ongeveer 10 minuten fietsen en biedt goede treinverbindingen naar diverse bestemmingen. Ook zijn er bushaltes in de buurt met verbindingen naar omliggende dorpen en steden. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A27, met goede verbindingen met de A1 of A28. Via de omliggende provinciale wegen bereik je snel Utrecht, Bilthoven, Hilversum en andere plaatsen in de regio.

Indeling

Entree met hal, meterkast en toilet. Het eerste wat in de woonkamer opvalt is de ruimte. De woonkamer is voorzien van nette laminaatvloer, heeft gestuukte wanden en de grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. De haard geeft de woonkamer extra sfeer. De half open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De moderne keuken is voorzien van veel inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, een 5 pits gas kookplaat, afzuigscherm, een koel/vriezer combinatie, een oven en een stoomoven. Door de opstelling van de keuken heb je veel werkruimte: handig als je van koken houdt. De woonkamer en keuken samen hebben een oppervlakte van ca 45m². Via hal aan de voorzijde is de bijkeuken bereikbaar. Deze is geïsoleerd en verwarmd waardoor deze ook als werkkamer gebruikt kan worden. De vaste kast in de hal geeft de verdieping nog meer bergruimte.

1e Verdieping

Overloop met vaste kast en toegang tot de vertrekken. Deze verdieping heeft 3 goede slaapkamers, 1 aan de voorzijde (12 m²) en 2 aan de achterzijde van de woning (ca. 14m² en 8 m²). De in pandige badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel met meubel is gerust luxe te noemen. Het trappenhuis kan met 3 schuifdeuren op een slimme manier worden afgesloten, waardoor je veel minder warmte verliest in de woonkamer.

2e verdieping

Overloop met vaste kast en toegang tot de vertrekken. Deze verdieping heeft 2 goede slaapkamers, 1 aan de voorzijde (11 m²) en 1 aan de achterzijde van de woning (ca. 12m²). De warmtepomp en de wasmachineaansluiting zijn netjes weggewerkt in de vaste kast

Tuin

De berging in voortuin biedt voldoende ruimte voor fietsen en de voortuin zelf geeft privacy in de woning. De riante achtertuin (ruim 60m²) heeft een diepte van meer dan 11 meter en is gelegen op het zuiden. Vanwege de diepte en ligging van de tuin kun je vrijwel de hele dag kiezen of je gaat zitten in een zonnig- of schaduwrijk plekje. De tuin is vanaf de straat aan de achterzijde bereikbaar via de achterom.

Afmetingen en bijzonderheden

Maten:

Hal	: 3.38 x 2.27 (maximale afmetingen)
Toilet	: 1.30 x 0.89
Woonkamer	: 8.06 x 5.19 (lengte deels 6.49 en breedte deels 2.48)
Keuken	: 2.78 x 2.72
Bijkeuken	: 2.16 x 2.27
Slaapkamer achterzijde	: 4.43 x 2.75
Slaapkamer achterzijde	: 3.40 x 2.35
Slaapkamer voorzijde	: 2.81 x 5.22
Badkamer	: 1.97 x 2.76
Overloop	: 3.03 x 2.35
Vaste kast	: 0.95 x 0.90
Slaapkamer voorzijde	: 3.69 x 3.20
Slaapkamer achterzijde	: 2.37 x 5.22
Overloop	: 3.66 x 1.95
Vaste kaste	: 1.15 x 0.90
Achtertuint	: 11.16 x 5.49
Voortuin	: 6.50 x 2.70
Buiten berging	: 2.12 x 2.52

Bijzonderheden woning:

- De gehele woning is voorzien van Triple glas of HR++ glas
- De wanden van de begane grond zijn gestuukt
- De moderne keuken is voorzien van veel inbouwapparatuur
- De moderne badkamer is onder andere voorzien van een inloopdouche
- Ruime, zonnige achtertuin (ligging zuidoost) met achterom
- De dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op 650 meter van de woning
- De bushalte is gelegen op 350 meter van de woning (5 minuten lopen)
- De dichtstbijzijnde station is gelegen op 11 minuten fietsen (Hollandsche Rading)

Bijzonderheden algemeen

- Bouwjaar : 1977
- Perceelsgrootte : 148m²
- Woonoppervlakte : ca. 136 m²
- Inhoud : ca. 488 m³
- Electra : 11 groepen met aardlekschakelaar
- Verwarming : Warmtepomp (2025)
- Warm water : d.m.v. HR ketel (2025)
- Energielabel : A++
- Aantal zonnepanelen : 9 (440 WP, plaatsing in 2025)
- Isolatie : dubbele beglazing (Triple glas of HR++ glas), vloer-, muur-, en dakisolatie

Grond: eigendom, oplevering in overleg

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de omgeving van Maartensdijk vind je op Funda

Foto's



4





5













10





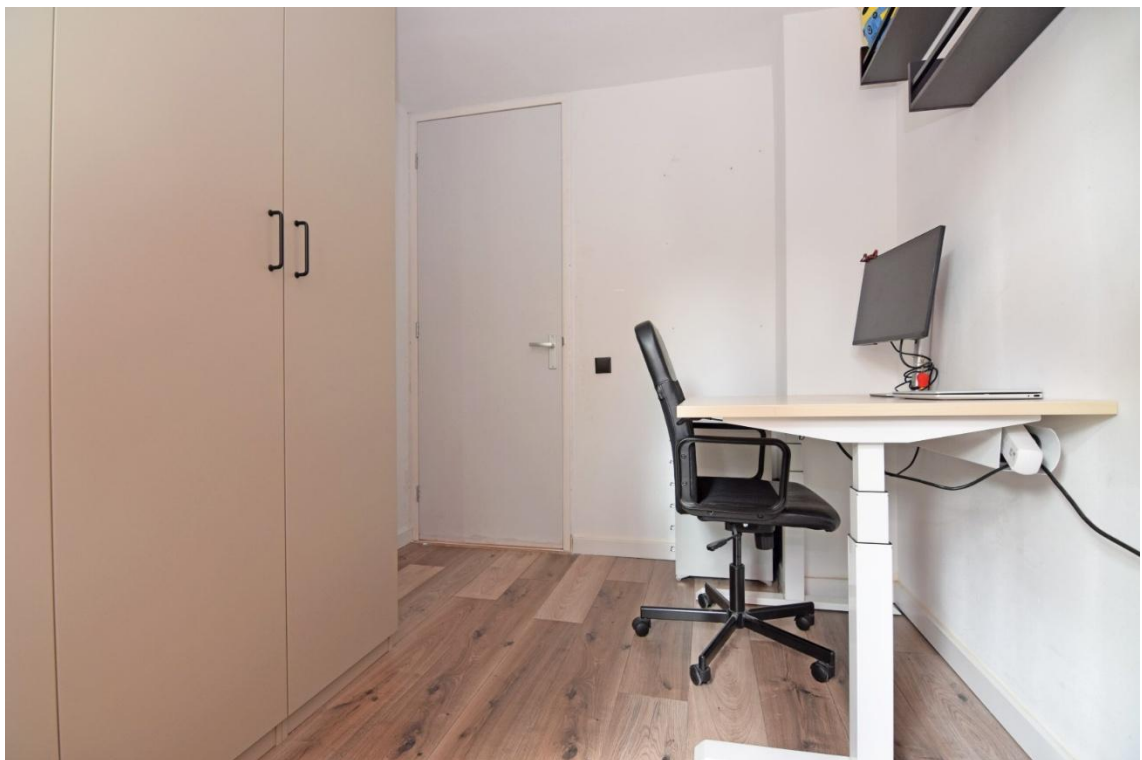
11





12





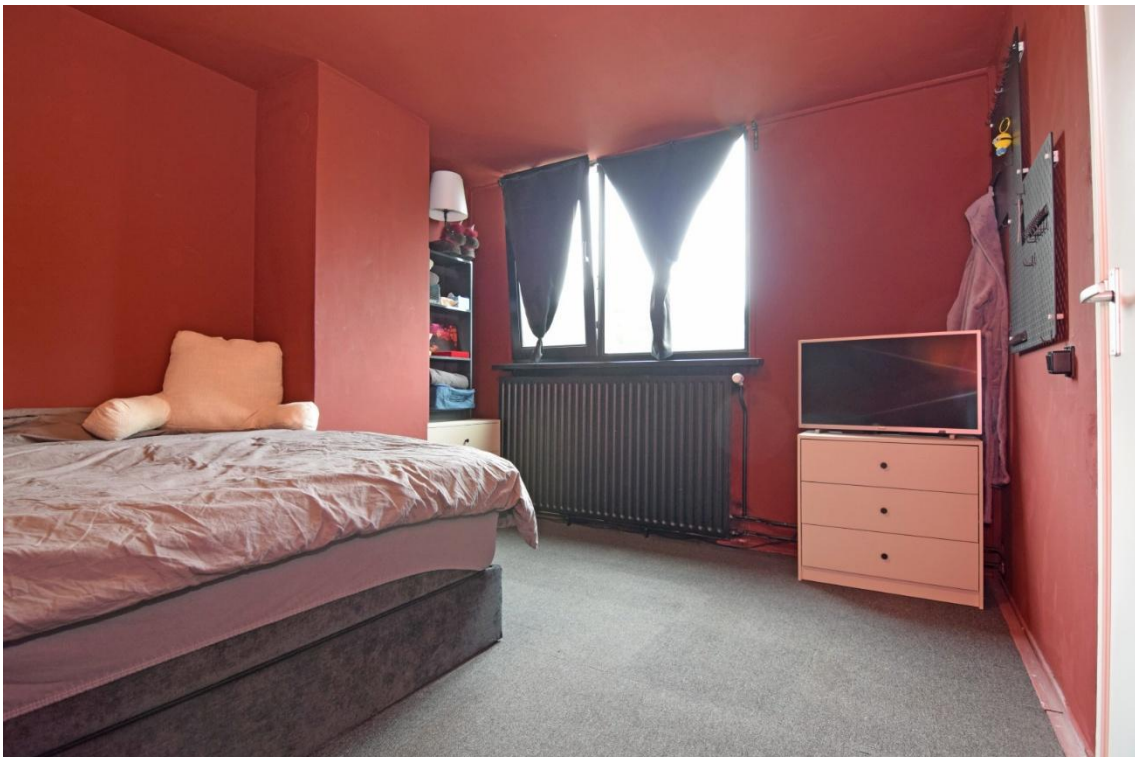
13







15





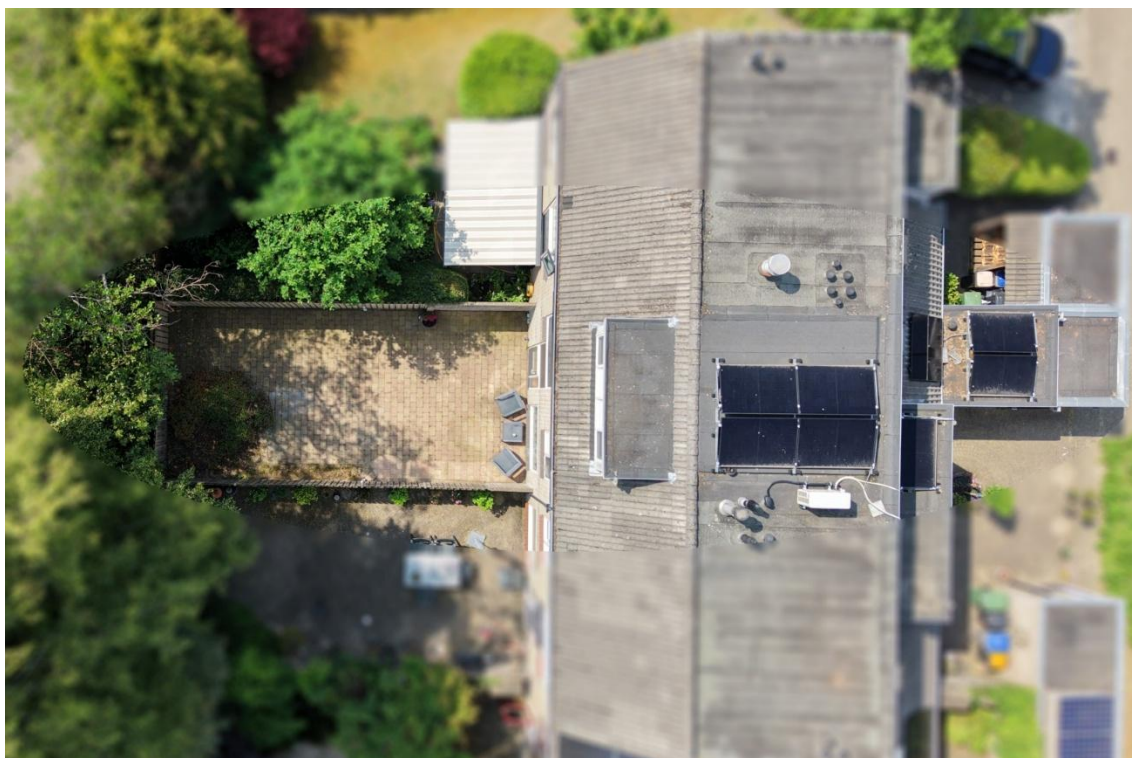


17





18







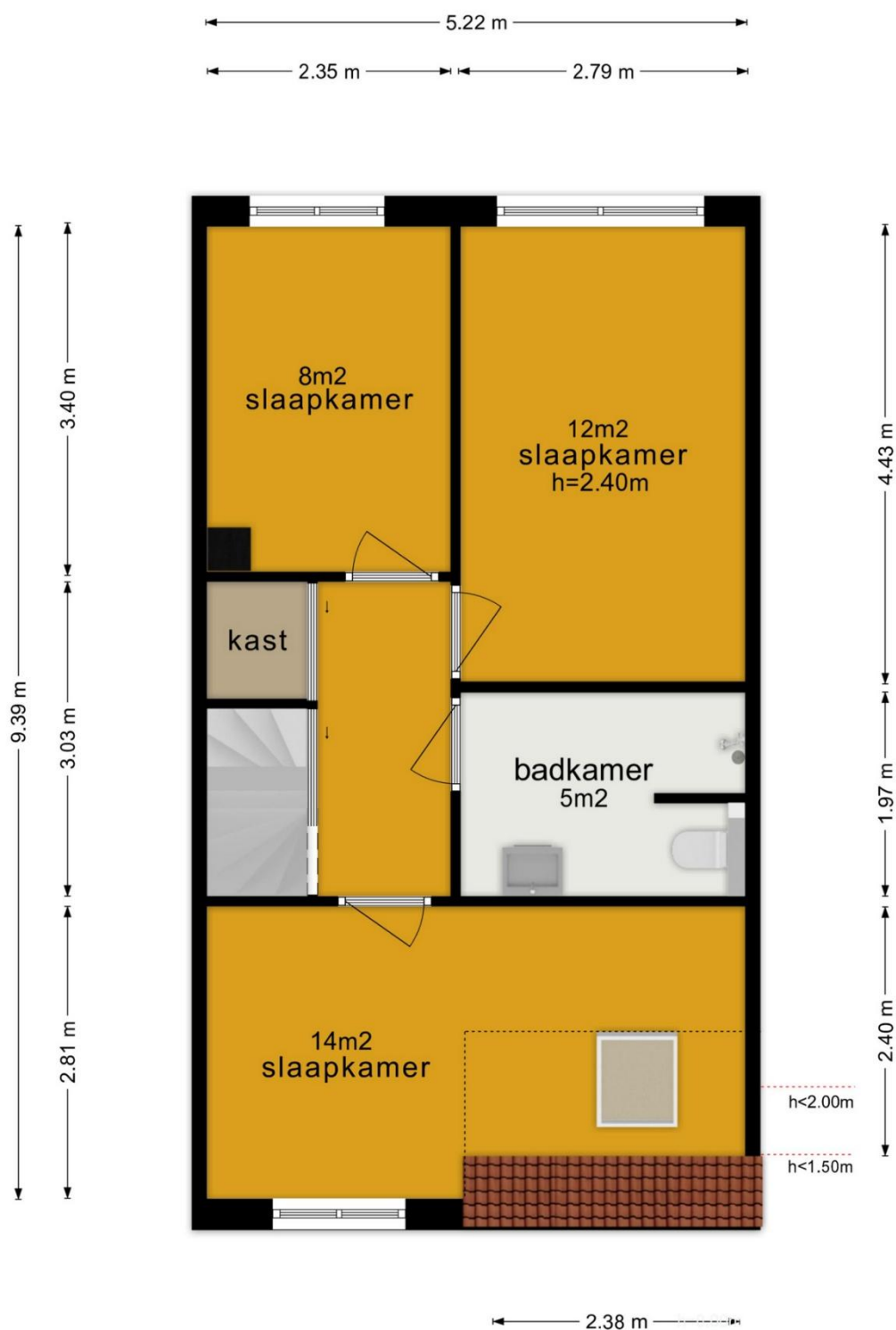
Plattegrond



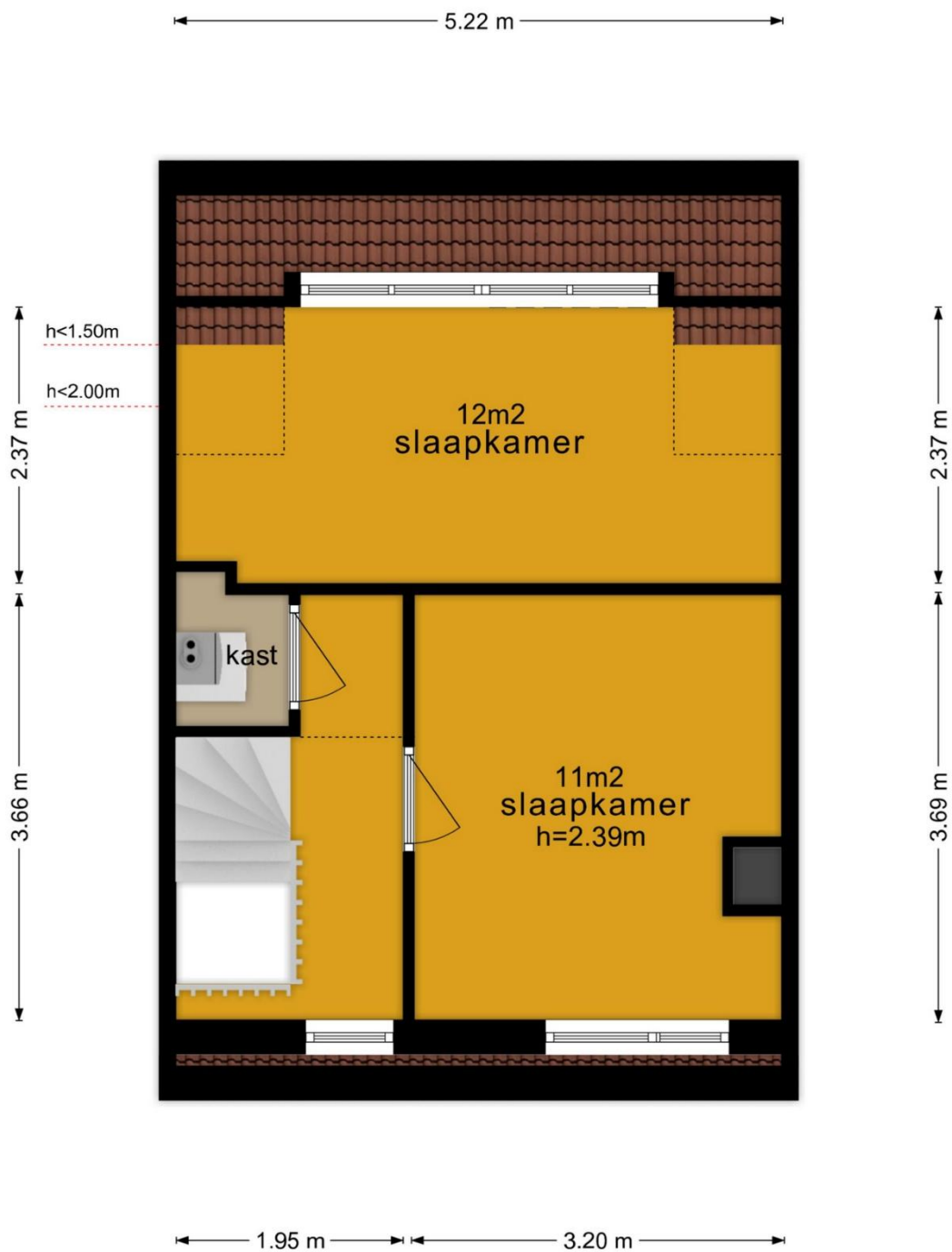
Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

WONING Interieur

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

Verlichting te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- schakelaars slimme verlichting	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- planken in vaste kast (BG) en bijkeuken	☒	☐	☐	☐
- boekenkast (bijkeuken) en schoenenkast	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☐	☒	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☒	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- stoomoven	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☐	☐	☐	☒
- vriezer	☐	☐	☐	☒
- koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☐
- koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
- planken	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
- verlichting	☒	☐	☐	☐

Blijft
achterGaaf
meeKan worden
overgenomen

n.v.t

Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☐
- toiletkast	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- shampoo flessenhouder, haakjes en plankjes	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders (rookmelders 4x en CO melder 2x)	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonnescherf	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐

Blijft
achterGaaf
meeKan worden
overgenomen

n.v.t

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
tuinmeubels	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties, te weten:				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
buitenkranen	☒	☐	☐	☐
Bebouwing, te weten:				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
planken muur	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
(sier)hek	☐	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
panter met bloemen	☒	☐	☐	☐
box voor pakketjes	☐	☐	☒	☐

Overig

Overige, te weten				
koffietafel	☒	☐	☐	☐
raambekleding dakraam	☒	☐	☐	☐
planken vaste kast 1 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
gordijnen en rails derde slaapkamer	☒	☐	☐	☐
verlichting overloop en achterste slaapkamer 2 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
plank vaste kast 2 ^e verdieping en stellage boven trap	☒	☐	☐	☐
- extra laminaat, extra tegels badkamer - reserve plakplinten	☒	☐	☐	☐

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract?

Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT EN/OF WONING

De koopakte is gebaseerd op het meest recente model koopovereenkomst, welke is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Consumentenbond en derden.

Notaris:	Koper heeft het recht binnen twee weken zelf een notaris aan te wijzen die de overdracht (akte van levering) zal verzorgen. Indien koper binnen genoemde termijn geen keuze heeft gemaakt zal verkoper zelf de notaris aanwijzen. Indien de koper een Notaris buiten de betreffende gemeente heeft verkozen en de verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper. Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust(en) inclusief telefonische overboekingen meer bedragen dan € 250,00 inclusief BTW per akte van gedeeltelijke of gehele doorhaling dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Ook extra kosten zoals administratiekosten, kantoorkosten, beheerkosten, e.d. ter zake van de levering zal de notaris op de afrekening direct doorberekenen aan de koper.
Voorbehouden:	Indien het verkrijgen van een hypotheek als voorwaarde bedongen wordt bij de overeenkomst zal hieraan een termijn van maximaal 5 weken verbonden worden. Indien een bouwkundige keuring als voorwaarde wordt bedongen bij de overeenkomst zal de navolgende clausule worden opgenomen: “ Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum), koper door middel van een rapport van een bouwtechnokeuring van een erkend bouw bureau aantoont, dat er sprake is van ernstige gebreken van constructieve aard en of de kosten voor direct noodzakelijk te verhelpen achterstallig onderhoud een bedrag van € *** exclusief btw te boven gaat. Het achterstallig onderhoud en/of gebreken die tijdens de bezichtigingen redelijkerwijs zichtbaar waren dan wel gemeld zijn voor het tot stand komen van deze overeenkomst vallen hier buiten. Partijen verplichten zich over en weer aan het laten uitvoeren van de hierboven bedoelde keuring mee te werken.”
Waarborgsom:	Uiterlijk 6 weken na de mondelinge overeenstemming is koper verplicht bij de notaris bankgarantie af te geven ten bedrage van 10% van de koopsom of een waarborgsom voor hetzelfde bedrag te storten.
Ouderdomsclausule:	Het is koper bekend dat als de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.
Asbest:	Tot 1993 is asbest een toegepast materiaal in bouwstoffen in de woningbouw in Nederland. Bij verkoop van een van onze woningen zullen wij u attenderen op de aangetroffen asbest. Ondanks onze zorgvuldige werkwijze is het altijd mogelijk dat in huizen/appartementen gebouwd/verbouwd in de periode vóór 1993 asbesthoudende materialen verwerkt zijn die door ons niet te constateren zijn. In de voorkomende gevallen zal in de overeenkomst hiervoor een bepaling worden opgenomen.
Erfpacht:	Indien de woning of het appartement is gebouwd op grond die door de gemeente in erfpacht is uit te geven dient koper rekening te houden met de kapitaliseringsfactor over de betaalde erfpachtcanon ten behoeve van de berekening van de overdrachtsbelasting.
Energie label:	Tenzij uit de verkoopbrochure anders blijkt zal de levering van het verkochte geschieden zonder ter beschikking stelling van een energie prestatiecertificaat

Deze informatiebrochure is door Kraaijkamp Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voor meer informatie of het maken van een bezichtingsafpraak kun je contact met ons opnemen.

Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70

I: KraaijkampMakelaars.nl

E: info@KraaijkampMakelaars.nl