

BREDEROSTRAAT 3

3601 SM, MAARSSSEN

€ 525.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

Deze **UITGEBOUWDE TUSSENWONING** biedt een prettige combinatie van ruimte, licht en buitenruimte. De begane grond is voorzien van een lichte doorzonwoonkamer met open keuken. Op de 1e en 2e verdieping bevinden zich in totaal 4 slaapkamers en een moderne badkamer. Laat u niet misleiden door de woonoppervlakte van ca. 90 m²; de 2e verdieping van ca. 23 m² is voorzien van twee dakkapellen en biedt daardoor extra bruikbare ruimte. Grote pluspunten zijn de voortuin op het noordoosten en de zonnige, groene achtertuin op het zuidwesten. Hierdoor vind je op elk moment van de dag een prettige plek om buiten te zitten!

Ligging:

De woning is gelegen aan de rustige en kindvriendelijke Brederostraat, op een ideale locatie in Maarssen. Diverse voorzieningen bevinden zich op loop- en fietsafstand, waaronder winkelcentra, scholen en openbaar vervoer. Voor ontspanning kunt u genieten van wandelingen in de nabijgelegen parken, zoals Park Doornburgh, en langs het water, waaronder de rivier de Vecht en de Maarsseveense Plassen.

Bereikbaarheid:

Dankzij de centrale ligging zijn ook de omliggende steden uitstekend bereikbaar. Amsterdam ligt op circa 25 autominuten en Utrecht op ongeveer 10 minuten rijden. Het NS-station van Maarssen biedt goede treinverbindingen richting onder andere Amsterdam en Utrecht en bushaltes bevinden zich op slechts enkele minuten loopafstand.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

D

Bouwjaar

1956

Woonoppervlakte

90 m²

Inhoud

400 m³

Perceeloppervlakte

155 m²



OMSCHRIJVING

Indeling:

Entree:

Via de voortuin bereikt u de woning. De voortuin is gelegen op het noordoosten en mooi aangelegd met groenperken en sierbestrating, wat zorgt voor een verzorgde eerste indruk.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, een toilet met fonteintje en een vaste trapopgang naar de 2e verdieping. De hal is voorzien van de meterkast en een diepe trapkast met bergplanken.

Woonkamer:

De lichte doorzonwoonkamer is ca. 3 meter uitgebouwd en ligt aan de tuinzijde van de woning. De grote glaspui met ramen tot aan de grond en openslaande deuren zorgt voor veel daglicht en een directe verbinding met de achtertuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van inbouwspots en airconditioning.

Keuken:

De open keuken is aan de voorzijde van de woning en vormt samen met de eetruimte een heerlijke woonkeuken. De keuken beschikt over een lang werkblad, veel kastruimte en een 90 cm breed Smeg-kookfornuis met 6 gaspitten en grilloven. Verder zijn er een afzuigkap, koel-vriescombinatie en close-in boiler aanwezig.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een gezellige plek is voor lange diners, een uitgebreid ontbijt of gewoon een kop koffie aan tafel.

Tuin:

Ook buiten zit je hier goed! De voortuin ligt op het noordoosten en is verzorgd aangelegd met sierbestrating en borders. Een heerlijke plek om 's ochtends direct van de eerste zonnestralen te genieten.

De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt volop zon gedurende de middag en avond. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels, beschikt over stopcontacten en heeft een praktische achterom.

Bijzonder is het VertiPlant-systeem dat tegen de schuttingen is aangebracht. Hierdoor ontstaat een groene verticale tuin die voor een sfeervol en levendig geheel zorgt. Midden in de tuin staat een pergola waar de druiven weelderig overheen groeien: een prachtige groene blikvanger en een fijne plek om van het buitenleven te genieten.

Berging:

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met kap. De berging beschikt over elektra en een klein dakraam en biedt praktische ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1: de ruime master bedroom ligt aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast en een parketvloer. De wanden zijn deels glad gestuukt en deels voorzien van behang.

Slaapkamer 2: eveneens gelegen aan de achterzijde. Dit is de kleinere slaapkamer en deze wordt momenteel tevens gebruikt als wasruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Slaapkamer 3: een fijne slaapkamer aan de voorzijde van de woning, voorzien van een praktische vaste kast.

Badkamer:

De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van een gietvloer. De ruimte beschikt over plafondspots, afzuiging, een douchecabine met glazen deur en regendouche, een zwevend toilet, wastafelmeubel en designradiator. Het kiepraam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping.

Slaapkamer 4:

Een grote en sfeervolle kamer met volop mogelijkheden! Dankzij de twee dakkapellen, zowel aan de voor- als achterzijde, is hier bijzonder veel bruikbare ruimte gecreëerd. Een heerlijke slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook ideaal als werk-, hobby- of logeerkamer.

De verdieping is strak afgewerkt met glad gestuukte wanden en een glad gestuukt plafond met plafondspots. Op de vloer ligt laminaat. Achter de knieschotten aan beide zijden bevindt zich bovendien veel praktische bergruimte. In een vaste kast is de cv-ketel opgesteld.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Ruime, aan de achterzijde 3 meter uitgebouwde tussenwoning
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- 4 slaapkamers
- Moderne badkamer met 2e toilet
- Heerlijk zonnige en onderhoudsvriendelijke tuin met veel verticaal groen
- Verwarming en warm water via cv-ketel (Remeha Avant uit 2014)
- Energielabel D
- Elektra: 6 groepen en aardlekschakelaar aanwezig
- Verkijk je niet op de woonoppervlakte van 90 m²: er is ook nog een tweede verdieping van circa 23 m² met 2 dakkapellen (2015)

Verkoper vertelt:

Hier kunt u, indien u dit leuk vindt, zelf een persoonlijk stukje schrijven over uw woning. Het gaat hierbij niet om objectinformatie, maar juist om uw persoonlijke ervaring. Waarom heeft u hier zo prettig gewoond? Wat maakt de woning, de buurt of de ligging voor u bijzonder en waarom gaat u verhuizen? Het stukje mag maximaal 6 regels zijn. Wilt u de tekst naar ons mailen via [ritter@era.nl] (<mailto:ritter@era.nl>)?

Interesse in dit huis?

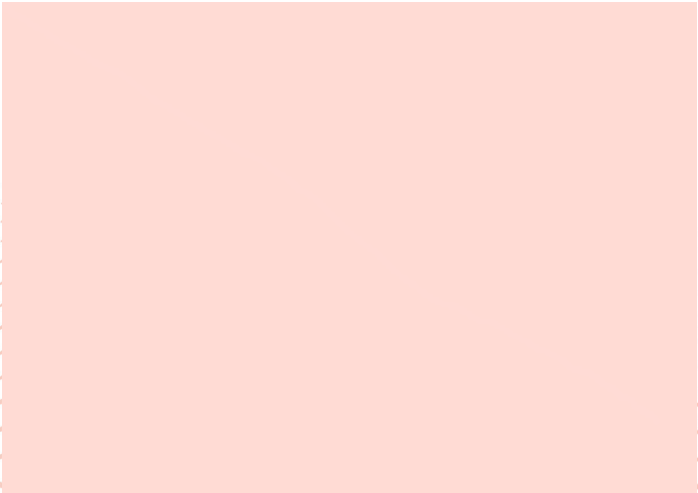
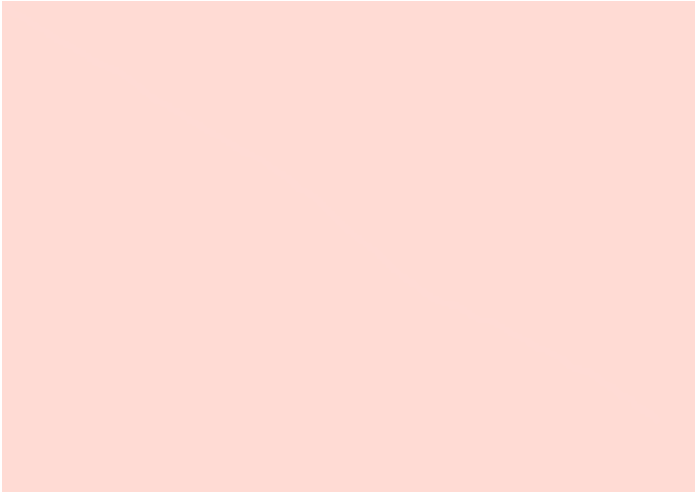
Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. Gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl).









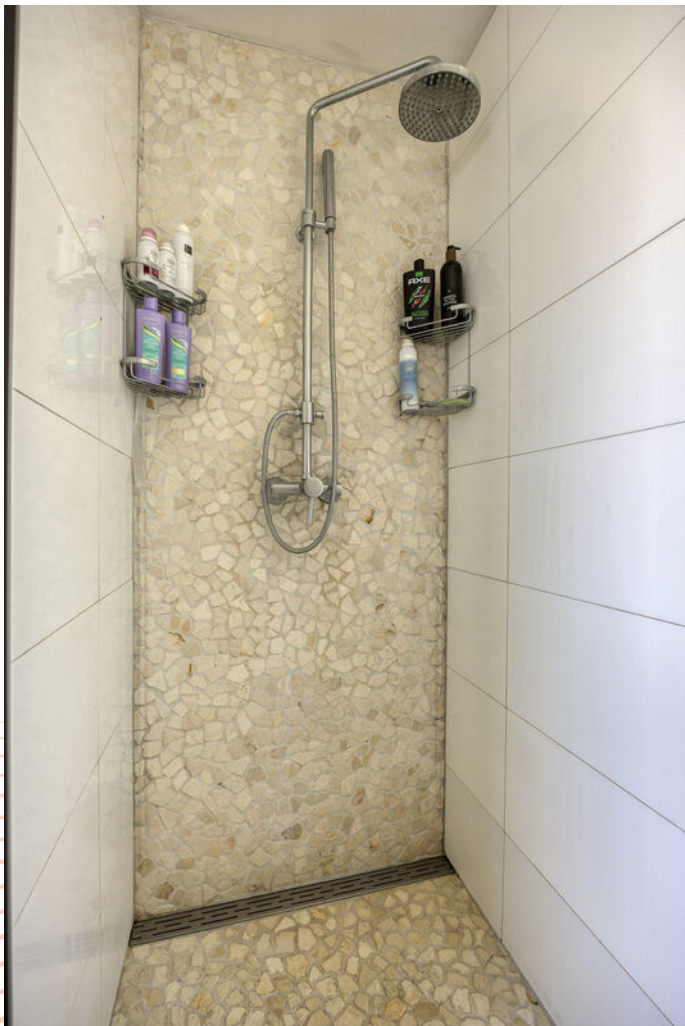








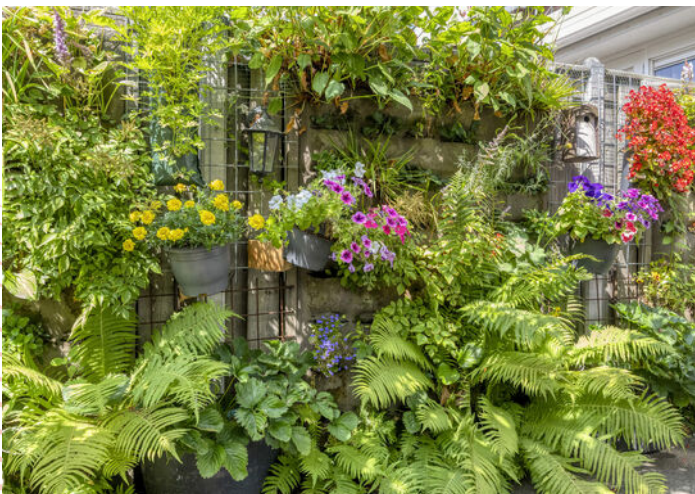




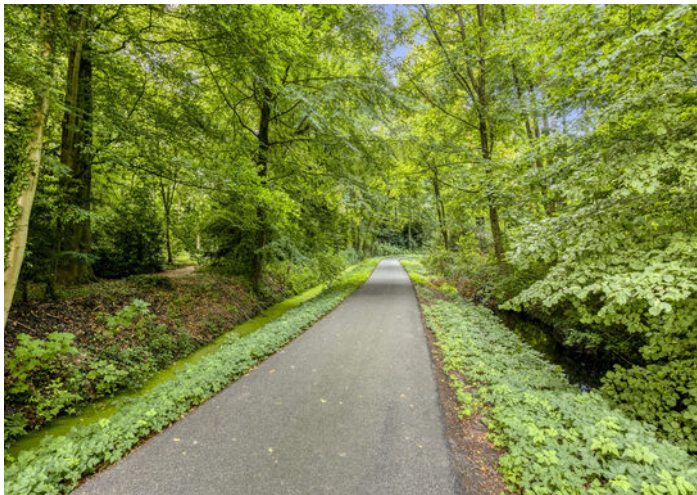




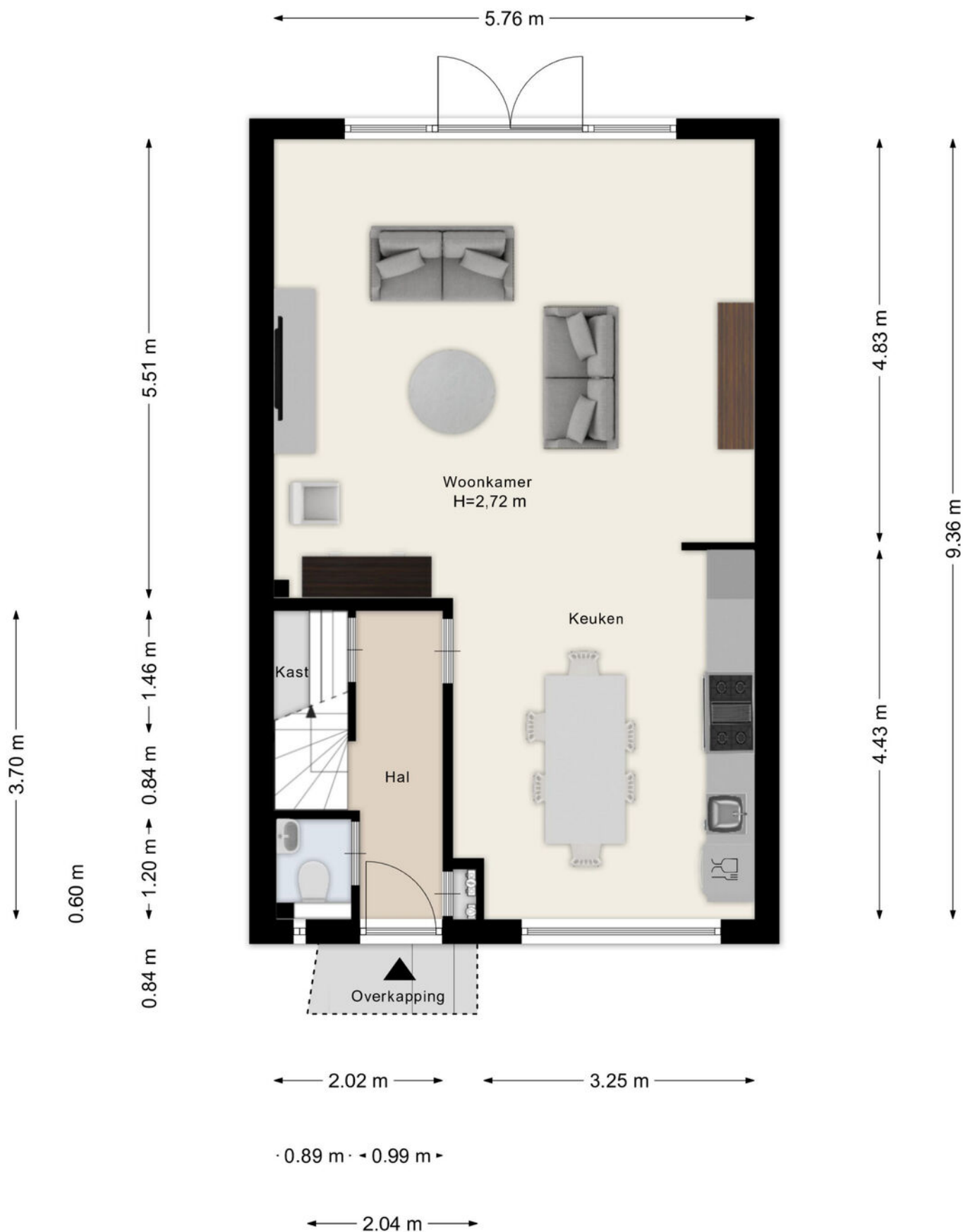








PLATTEGROND

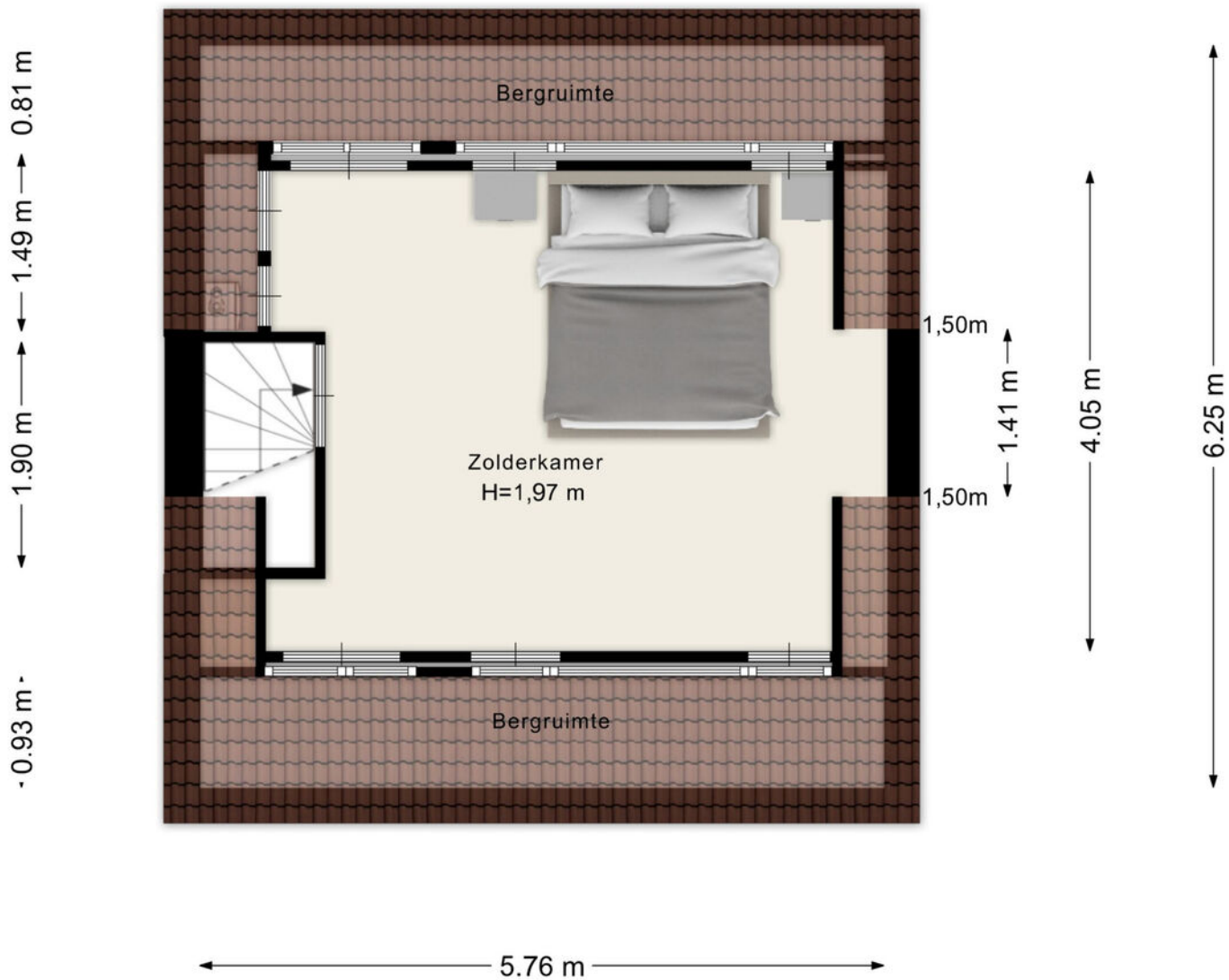


PLATTEGROND



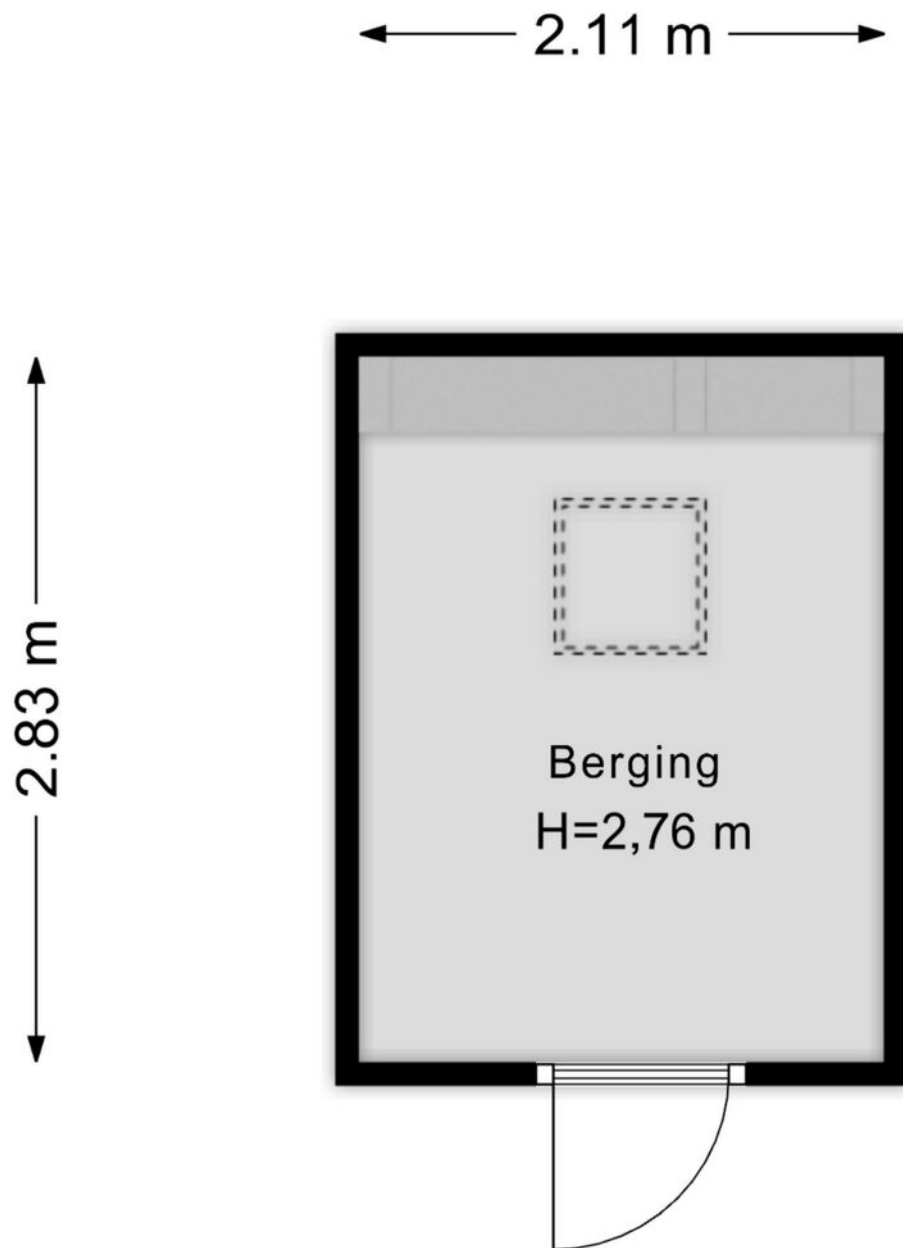
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



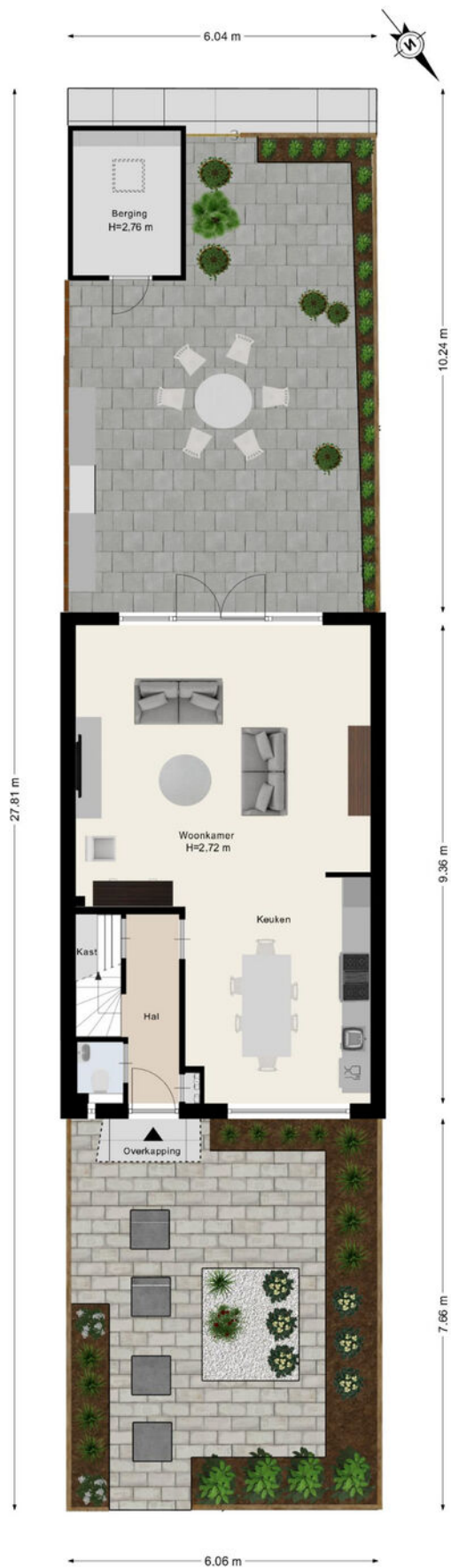
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

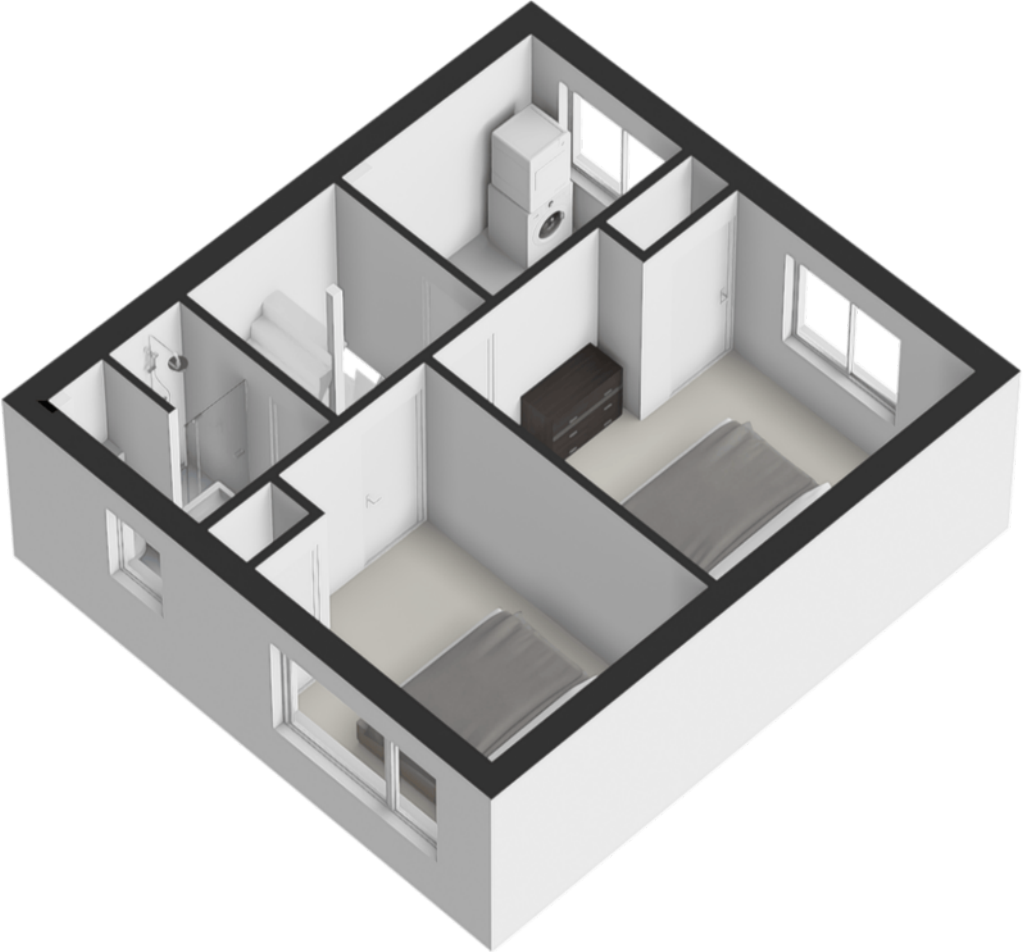
PLATTEGROND



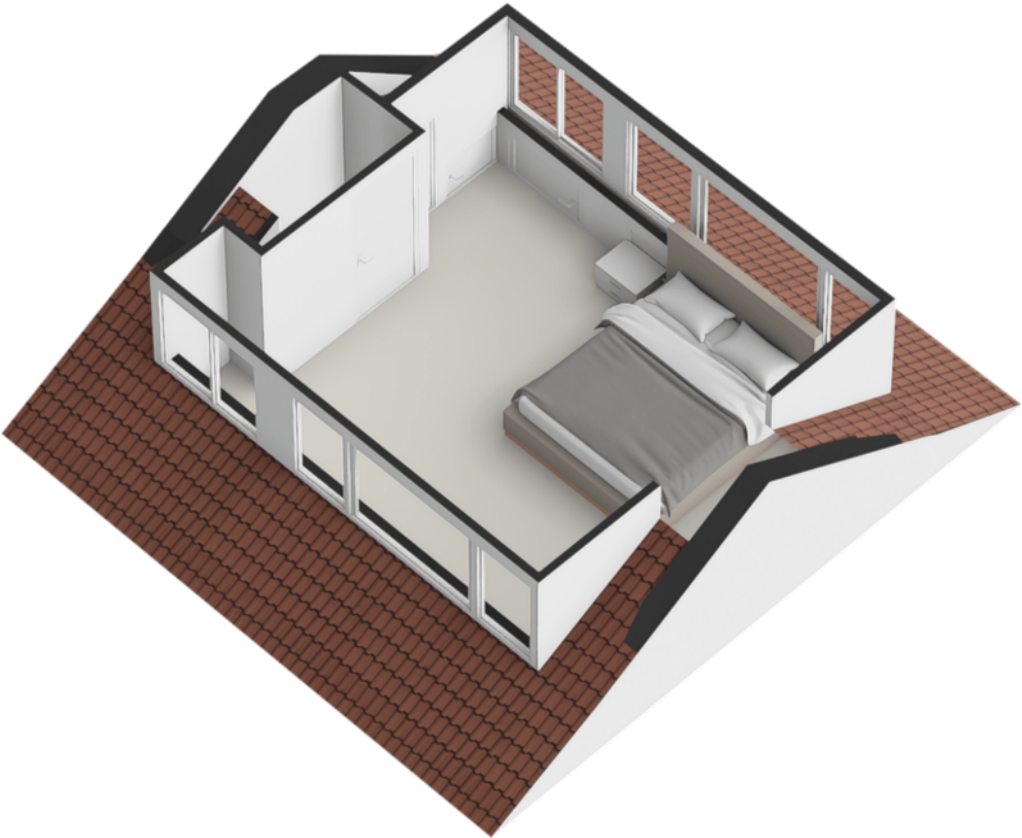
PLATTEGROND



PLATTEGROND



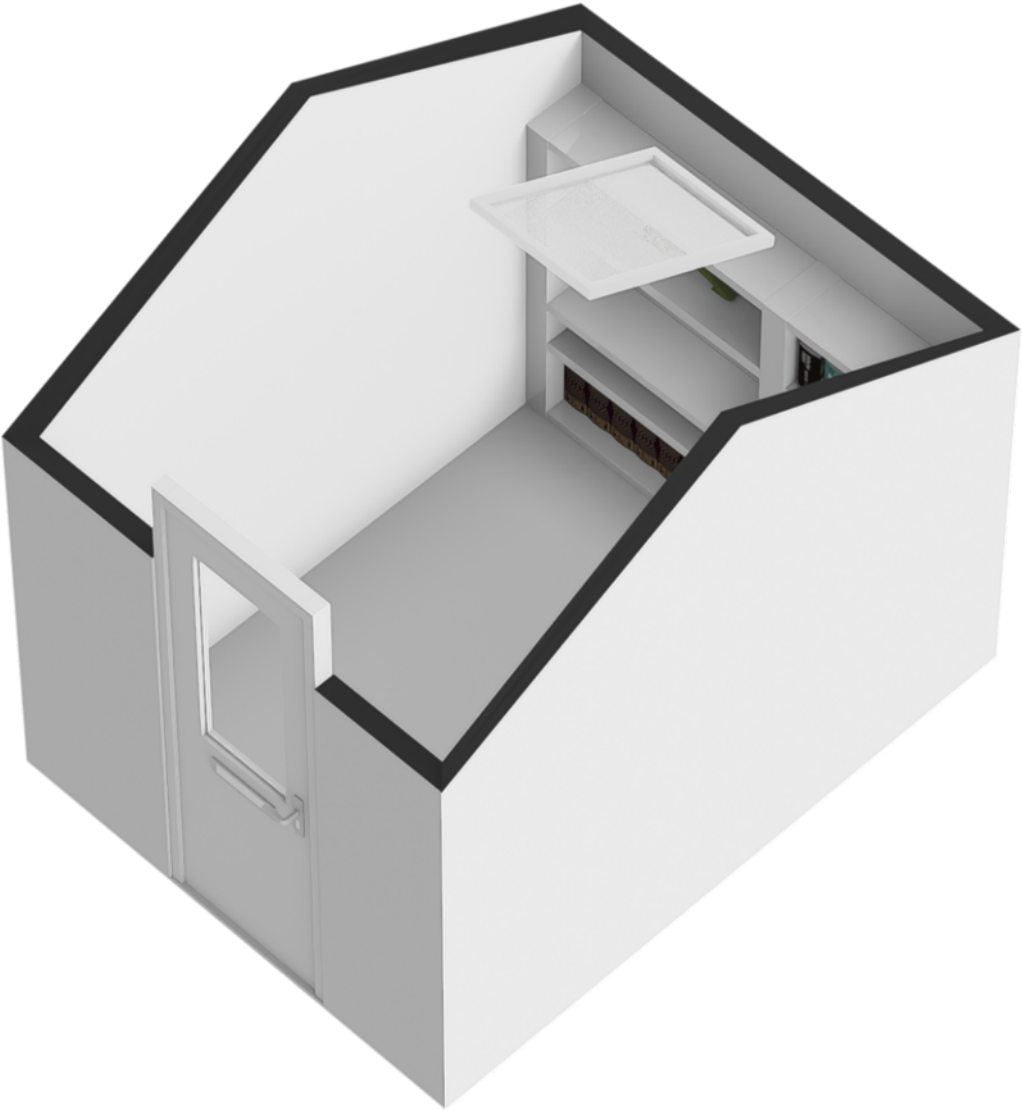
PLATTEGROND



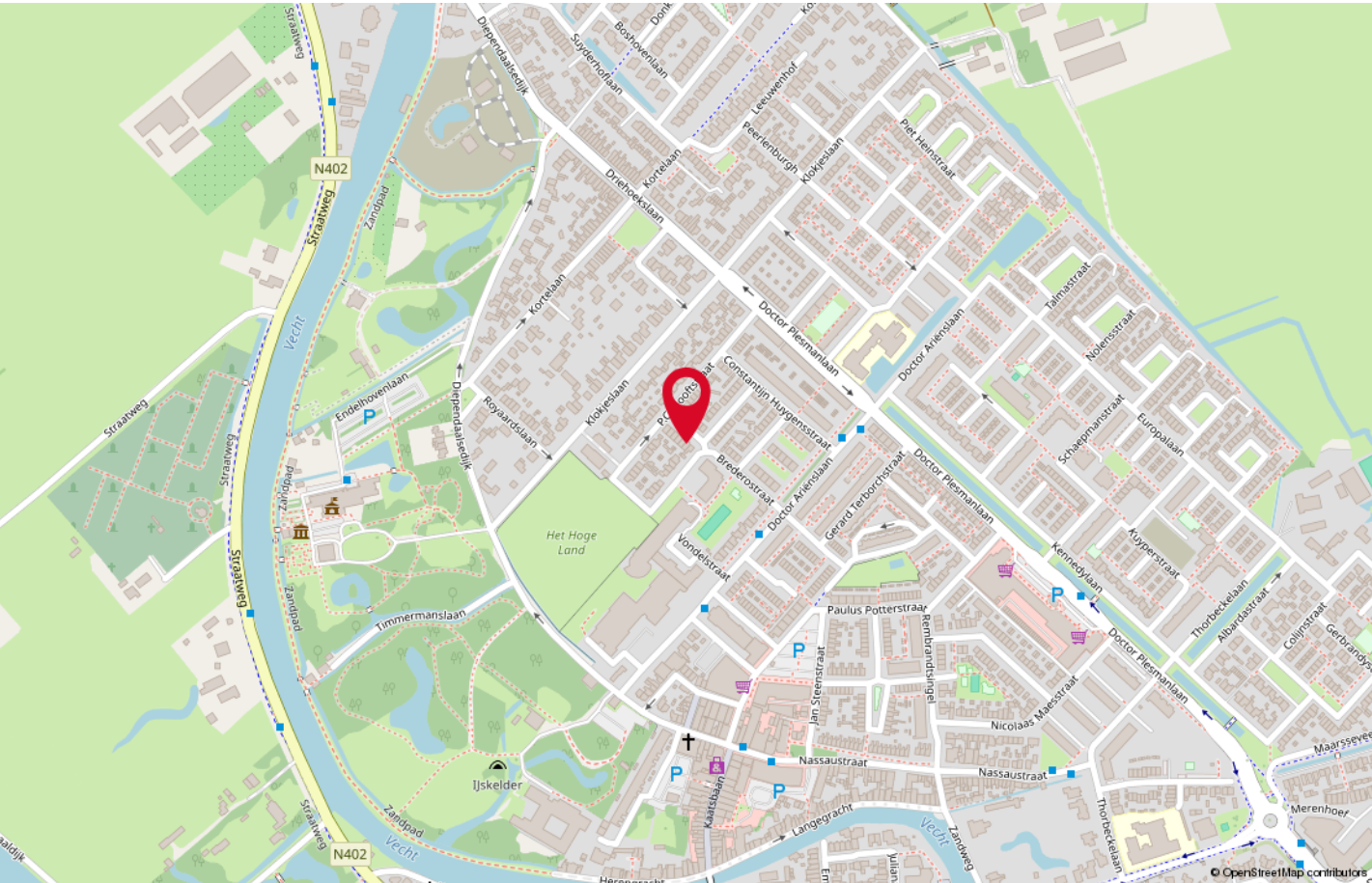
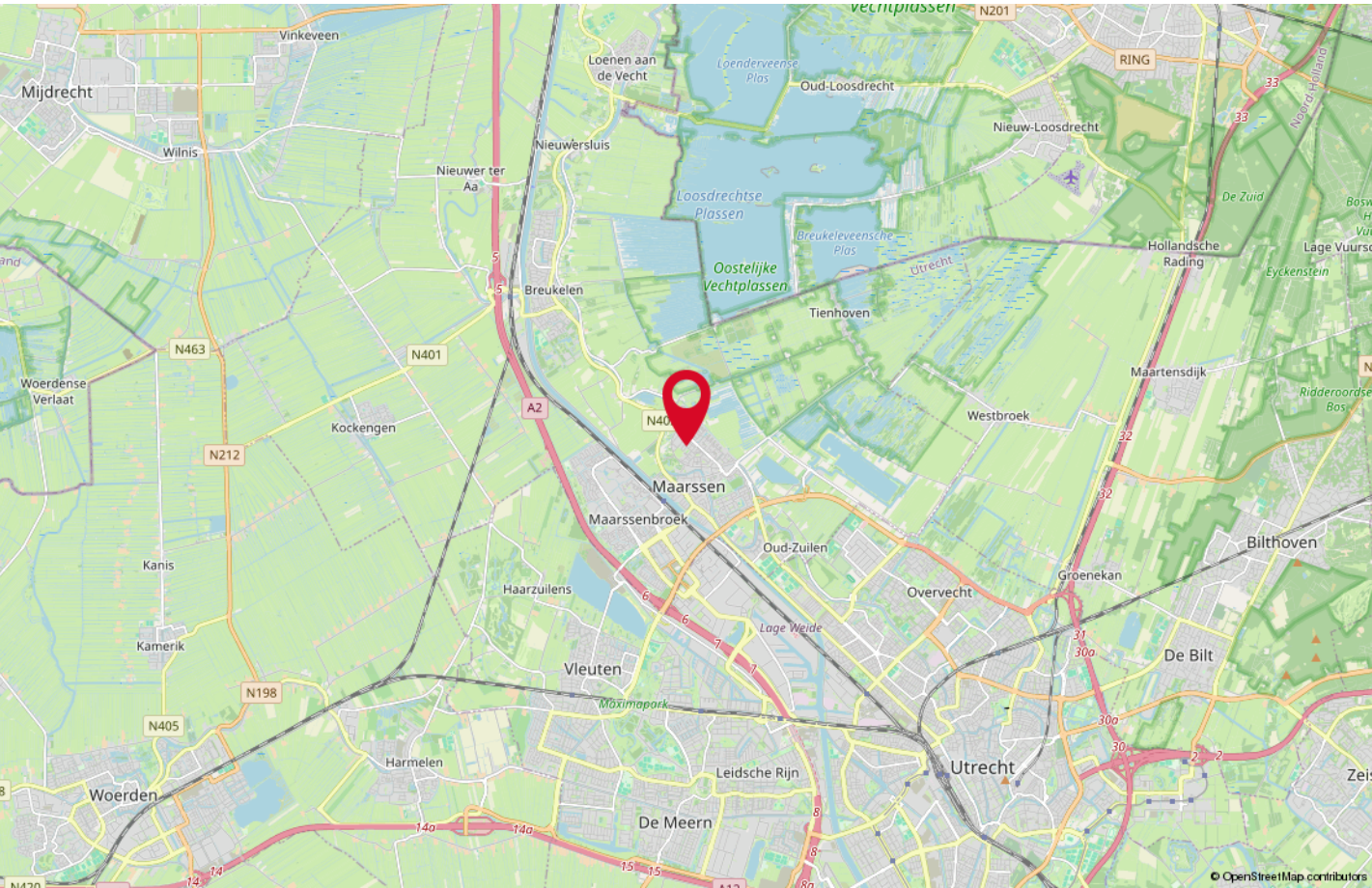
PLATTEGROND



PLATTEGROND



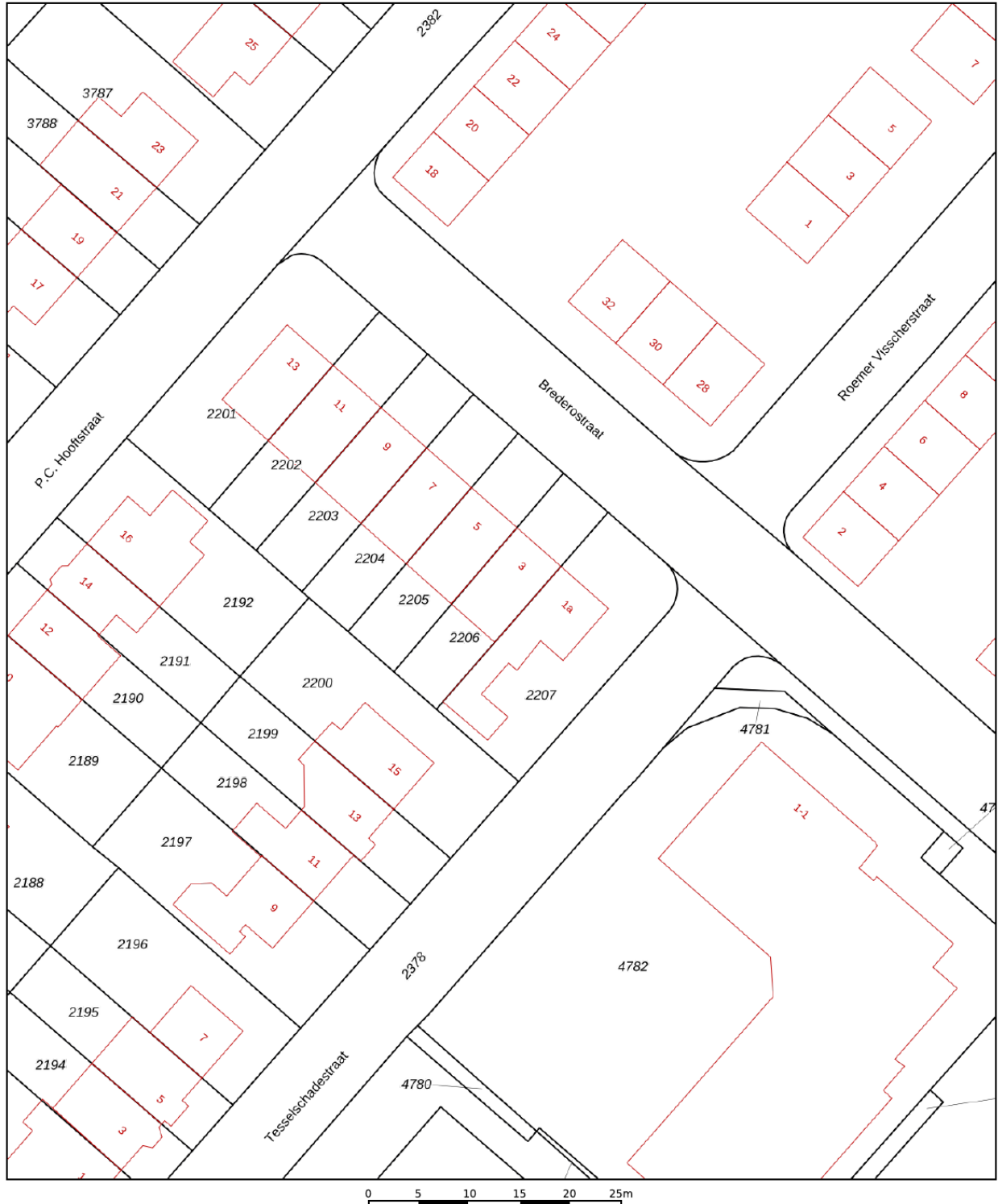
LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarsseveen

Sectie A

Perceel 2206

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 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			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vertiplant	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. 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 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

