

BUITENWEG 98

3602 PV, MAARSSSEN

€ 450.000 k.k.



**TE
KOOP**



OVER DE WONING

Dit RUIME APPARTEMENT van ca. 91 m² valt direct op door de combinatie van veel licht, een royale indeling en vrij uitzicht aan beide zijden. Het appartement ligt op de 2e verdieping in de populaire wijk Zandweg-Oostwaard. Binnen vormt de ruime woonkamer met halfopen keuken het centrale leefgedeelte, met aan de achterzijde een schuifpui naar het zonnige balkon op het westen. Hier kijkt u uit over het water en het omliggende groen. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers en het tweede balkon, gelegen op het oosten. Met twee buitenruimtes, een nette badkamer en zowel een in pandige berging als een eigen berging in de onderbouw is het appartement bovendien bijzonder compleet.



Soort woning

Portiekflat

Energie label

A

Bouwjaar

1992

Woonoppervlakte

91 m²

Inhoud

299 m³



OMSCHRIJVING

Ligging:

De woning ligt aan een rustige straat in Zandweg-Oostwaard, een groene en ruim opgezette woonwijk. Vanuit het appartement wandelt of fietst u gemakkelijk richting het centrum van Maarssen-Dorp, waar u terecht kunt voor winkels, restaurants en gezellige terrassen. Ook voor de dagelijkse voorzieningen hoeft u niet ver: winkels, openbaar vervoer en medische faciliteiten bevinden zich op korte afstand.

De ligging nabij de Vecht maakt de omgeving bovendien aantrekkelijk voor een wandeling of fietstocht. Langs het water en in het omliggende groen zijn verschillende mooie routes te vinden. Voor een uitgebreider winkelaanbod ligt winkelcentrum Bisonspoor op circa 10 minuten fietsen. Ook NS-station Maarssen is binnen ongeveer 10 minuten per fiets bereikbaar.

De centrale ligging ten opzichte van Utrecht en Amsterdam maakt Maarssen daarnaast een praktische uitvalsbasis. Utrecht is met de auto in circa 10 minuten bereikbaar en Amsterdam in ongeveer 25 minuten. Vanaf NS-station Maarssen zijn er goede treinverbindingen in beide richtingen en op enkele minuten lopen van het appartement bevinden zich bushaltes.

Indeling:

Begane grond:

Entree appartementencomplex:

Via de verzorgde centrale entree met bellentableau en brievenbussen komt u het appartementencomplex binnen. Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot het trappenhuis en de lift, die u naar de 2e verdieping brengt.

Entree appartement:

De entree van het appartement ligt inpandig. Eenmaal binnen komt u in de hal, voorzien van een intercom en met toegang tot de woonkamer, beide slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

Woonkamer:

Vanuit de hal stapt u de royale woonkamer binnen, waar het vele daglicht en het vrije uitzicht meteen in het oog springen. De brede raampartijen en de schuifpui zorgen voor een prettige verbinding met buiten. De woonkamer biedt voldoende plaats voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel en staat in halfopen verbinding met de keuken. Aan de achterzijde schuift u op zonnige dagen eenvoudig de pui open naar het balkon, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Balkon achterzijde:

Het balkon ligt op het westen en is daarmee een fijne plek om later op de dag en in de avond van de zon te genieten. Het vrije uitzicht over het water en het aangrenzende park zorgt hier voor een rustige achtergrond. Een zonnescherf biedt op warme dagen de gewenste beschutting.

OMSCHRIJVING

Keuken:

De halfopen keuken sluit direct aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De lichte fronten worden gecombineerd met een granieten werkblad en dankzij de royale hoeveelheid kast- en werkruimte is alles binnen handbereik.

De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, combimagnetron, keramische kookplaat met afzuigkap en een anderhalve spoelbak met mengkraan. Ook hier speelt het uitzicht een mooie rol: door het grote raam valt volop daglicht naar binnen en kijkt u tijdens het koken uit over het groen.

Berging 1 (inpandig):

Direct naast de keuken bevindt zich de inpandige berging. Hier zijn de cv-installatie en mechanische ventilatie ondergebracht en dankzij de aanwezige planken en kasten is er praktische bergruimte voor voorraad en andere spullen die u graag uit het zicht houdt. Ook vindt u hier de aansluiting voor de wasmachine.

Slaapkamer 1:

Terug in de hal bereikt u de slaapkamers aan de voorzijde van het appartement. De eerste slaapkamer is prettig licht dankzij de dubbele raampartij en geeft direct toegang tot het tweede balkon.

Balkon voorzijde:

Dit tweede balkon ligt op het oosten, waardoor u hier juist in de ochtend van de zon kunt genieten. Ook aan deze zijde is het uitzicht vrij.

Slaapkamer 2:

Naast de eerste slaapkamer ligt de royale hoofdslaapkamer. Ook deze kamer beschikt over een dubbele raampartij, die voor veel natuurlijk licht zorgt. De afmetingen bieden voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende kastruimte.

Badkamer:

De badkamer is ruim van opzet en compleet uitgevoerd met zowel een ligbad als een separate douche. Daarnaast vindt u hier een wastafelmeubel met aan weerszijden een hoge kast en een handdoekenradiator.

Berging 2 (onderbouw):

Tot slot beschikt het appartement over een eigen berging in de onderbouw van het complex. Deze is voorzien van elektra en biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld fietsen en extra opslag.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

- Ruim appartement van ca. 90 m²
- Gelegen op de 2e verdieping
- Royale en lichte woonkamer met halfopen keuken
- Vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde
- Twee balkons: één op het oosten en één op het westen
- Twee ruime slaapkamers
- Nette en ruime badkamer met ligbad en separate douche
- Twee bergingen: één inpandig en één in de onderbouw;
- Verwarming en warm water via een Vaillant VHR NL25-30 Ecotec Plus cv-ketel (2018)
- Energielabel A
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Elektra voorzien van meerdere groepen en aardlekschakelaar
- VvE-bijdrage: € 233,- per maand
- Er wordt een "niet zelf bewoond" clausule opgenomen in de brochure

De verkoper vertelt:

Het appartement waar onze ouders vanaf de oplevering met zoveel plezier hebben gewoond, staat nu te koop. Ze genoten iedere dag van het prachtige uitzicht, dat met elk jaargetijde weer veranderde, en van het comfort van alles op één verdieping. Ook het fijne contact met de burens maakte het wonen hier voor hen bijzonder. Het was een plek waar zij zich thuis voelden en waar ze samen volop van hebben genoten.

Interesse in dit huis?

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













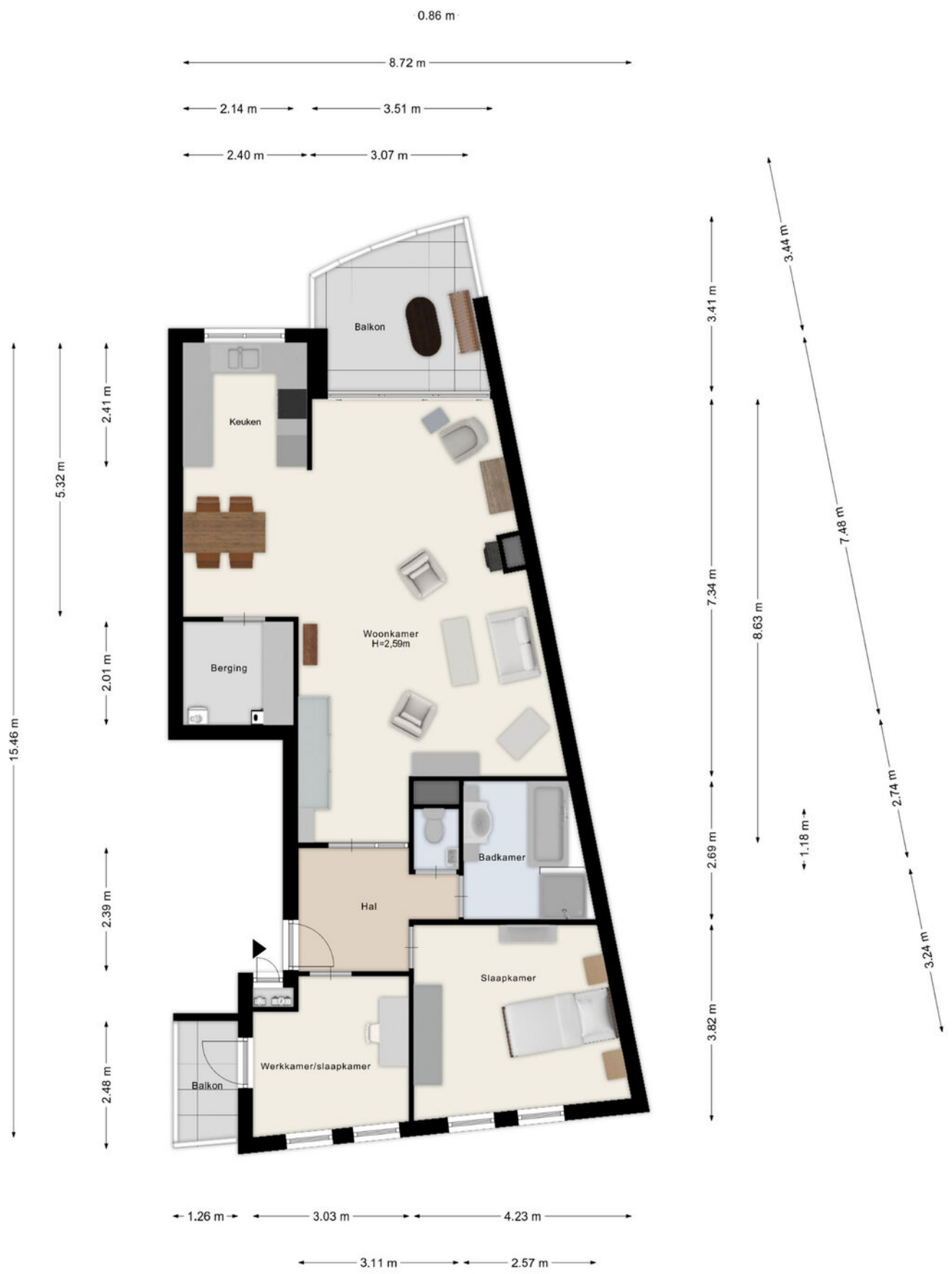




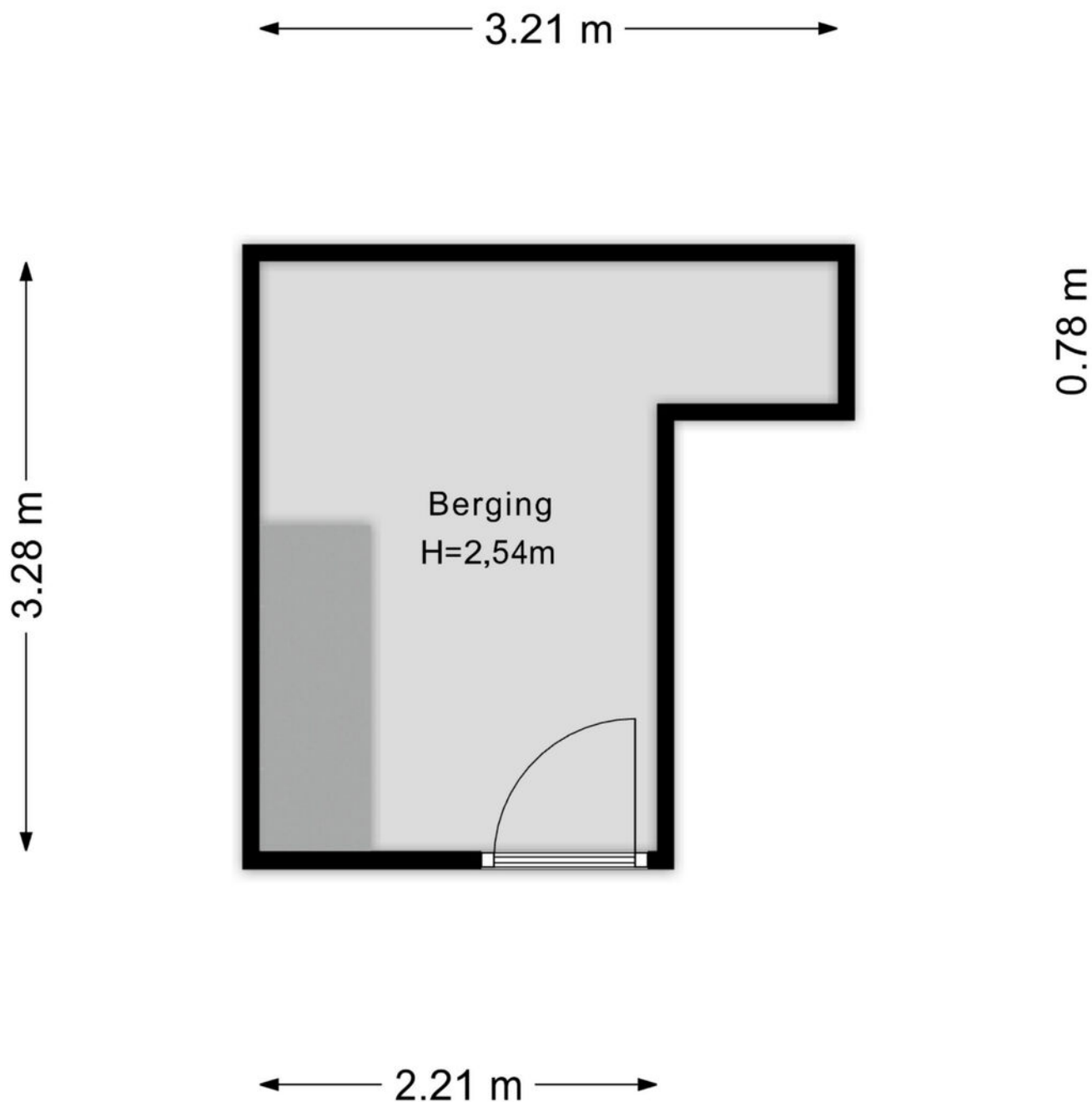




PLATTEGROND



PLATTEGROND

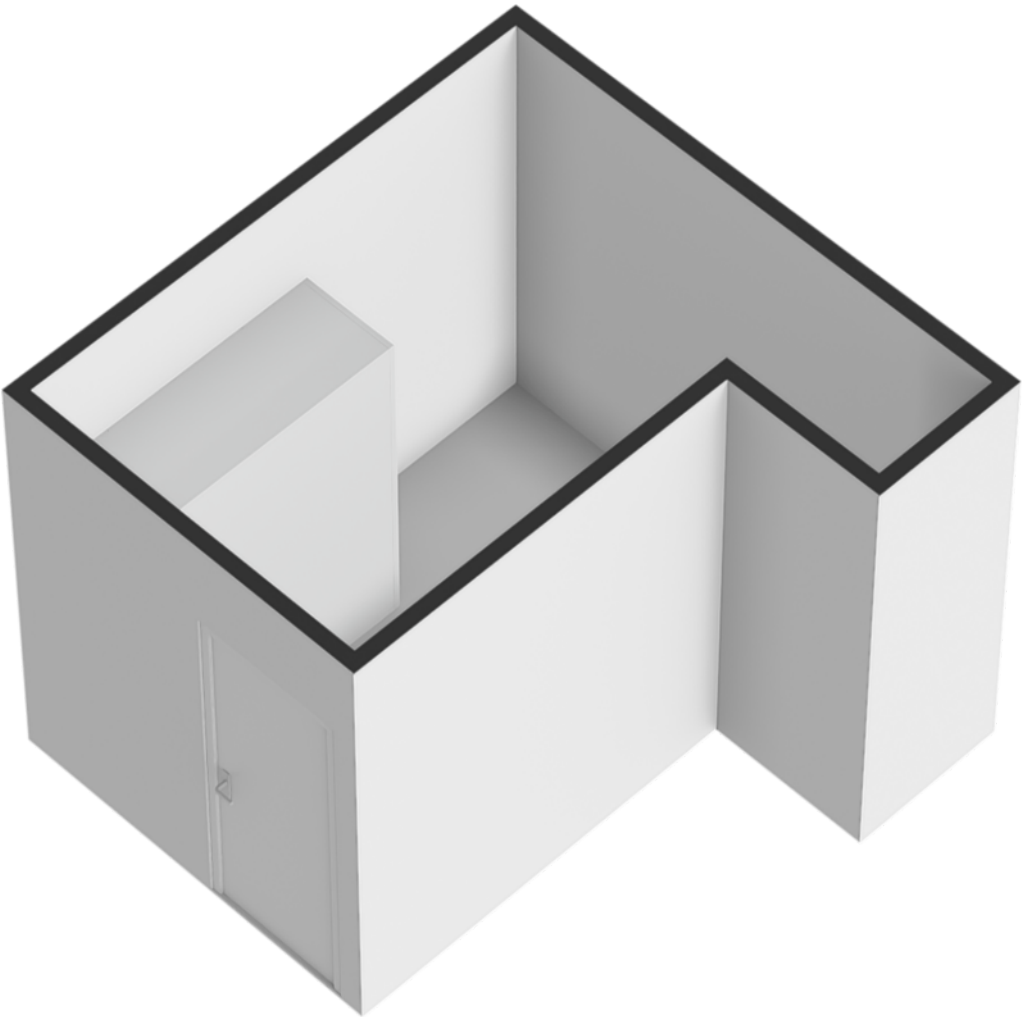


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

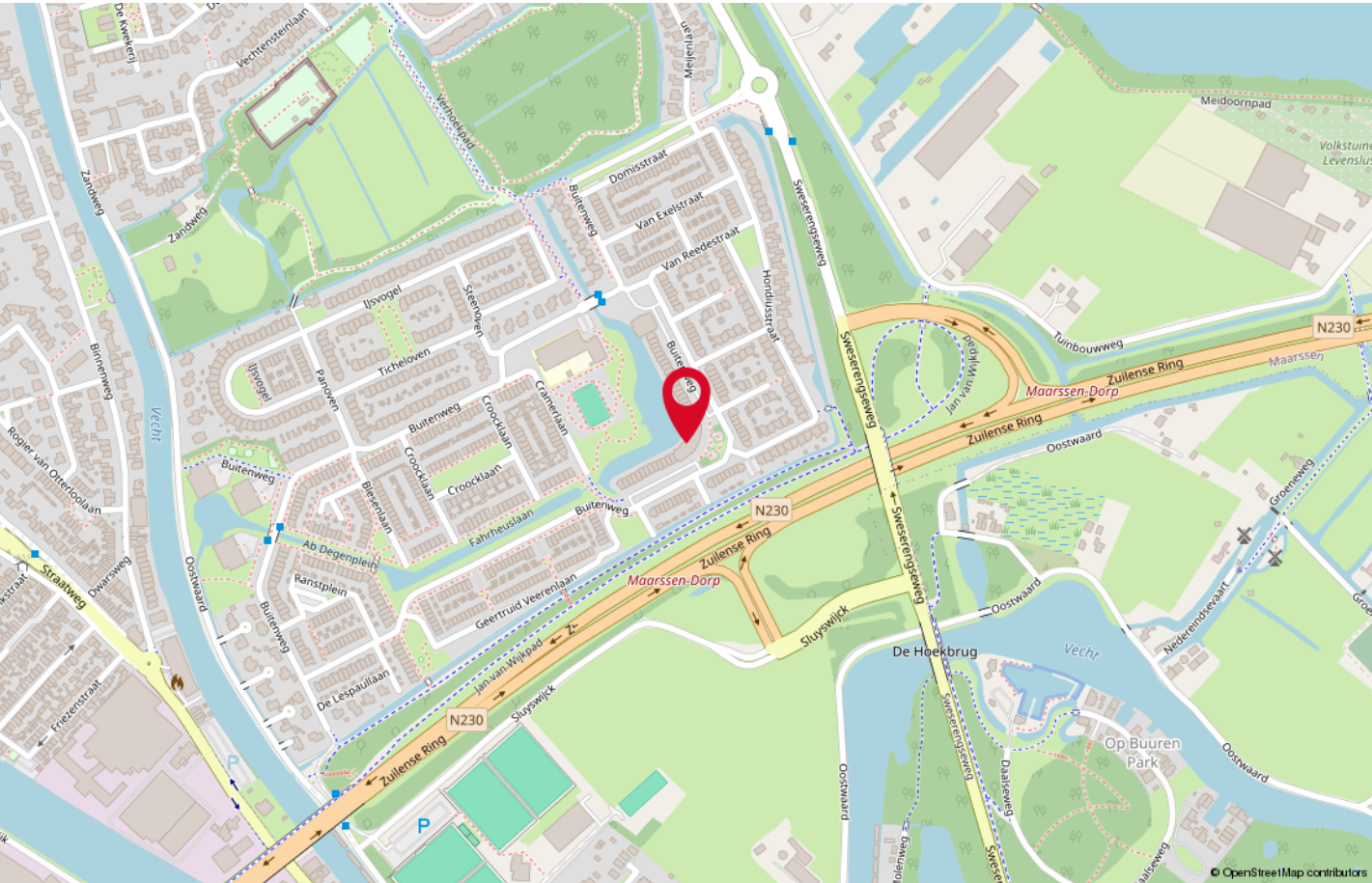
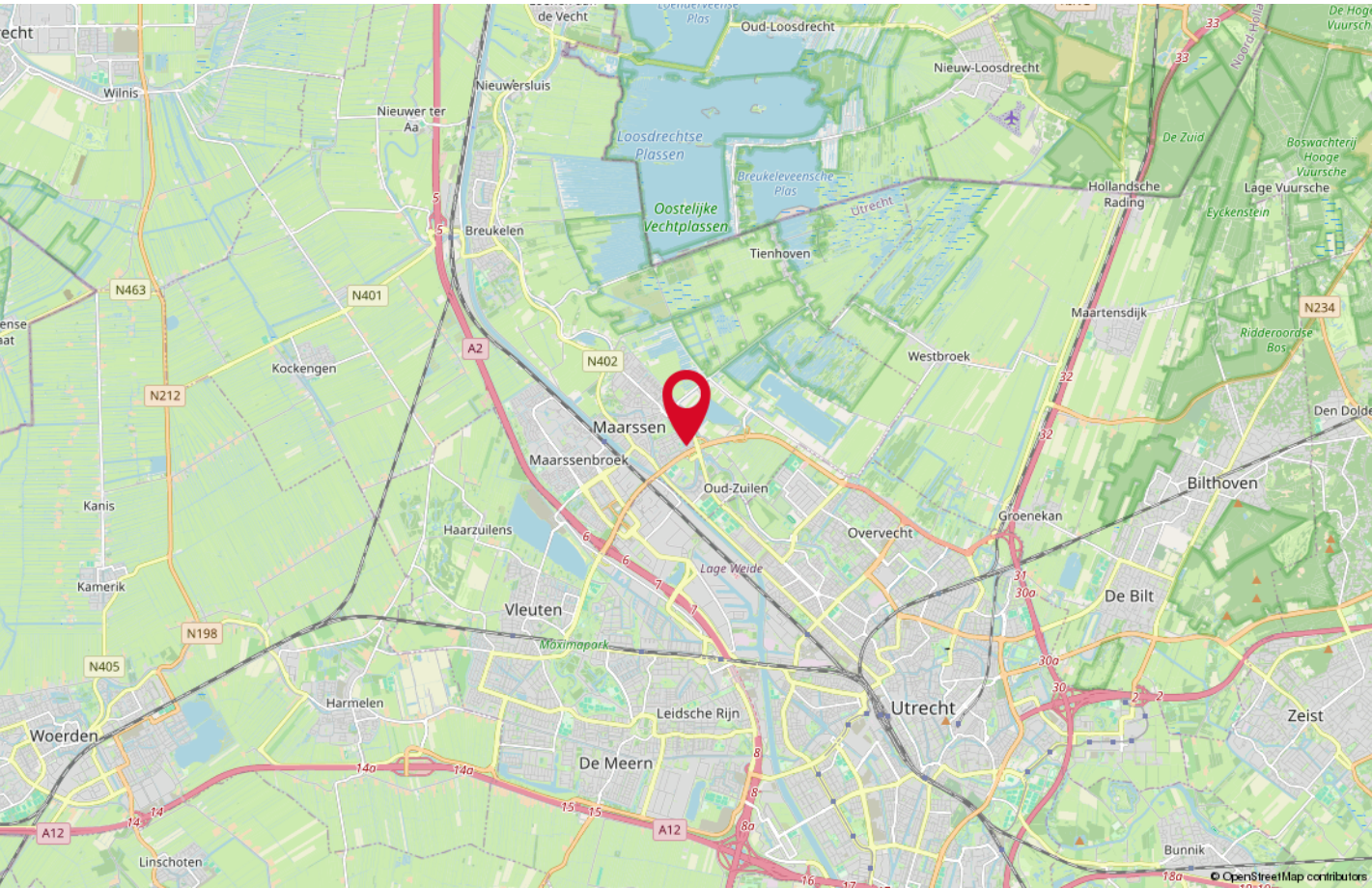
PLATTEGROND



PLATTEGROND



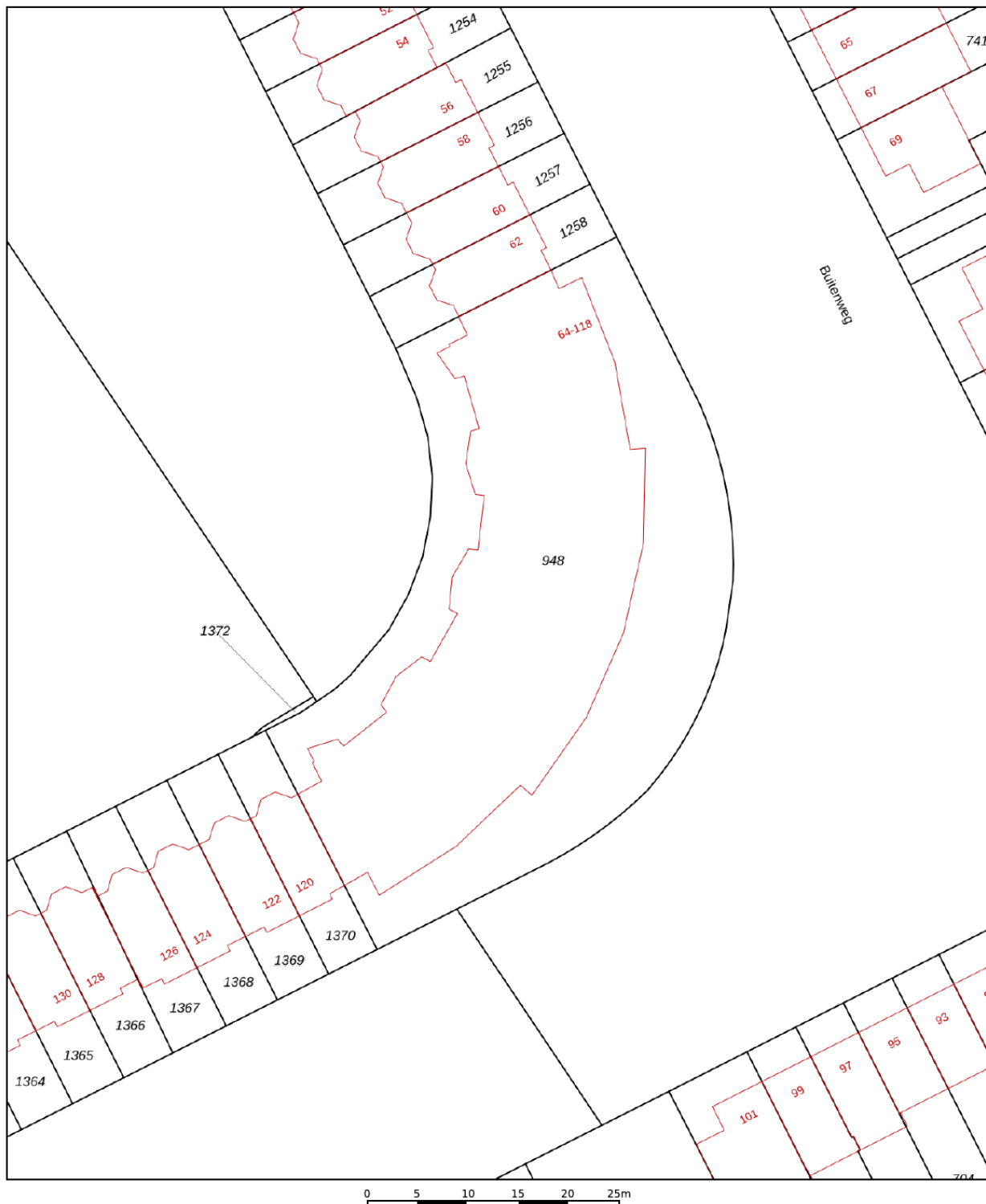
LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 C

Perceel 948

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kasten woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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.



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

