

De Keizer; de grootste full service NVM  
makelaar in de regio met vestigingen in  
Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht,  
Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 489.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Duivenkamp 95  
Maarssen



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Bouwjaar           | 1976               |
| Woonoppervlakte    | 112 m <sup>2</sup> |
| Woonkamer          | 29 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 138 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 392 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 5                  |
| Aantal slaapkamers | 4                  |
| Energie label      | C                  |



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Op zoek naar een fijn familiehuis met volop mogelijkheden? Maak dan kennis met Duivenkamp 95 in Maarssen! Deze ruime tussenwoning biedt met 4 slaapkamers, een zonnige en diepe achtertuin en diverse mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.

De woning ligt in de geliefde, rustige en kindvriendelijke wijk Duivenkamp, op korte afstand van scholen, kinderdagverblijven, winkels en diverse uitvalswegen. Ook het uitgebreide winkelcentrum Bisonspoor ligt vlakbij. Hier vind je een breed aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden.

Maarssen heeft daarnaast veel te bieden. Met een eigen NS-station zijn Utrecht en Amsterdam uitstekend bereikbaar. Ook de sfeervolle oude dorpskern en het prachtige buitengebied rondom de Vecht liggen binnen handbereik. Kortom: een ideale combinatie van rustig wonen, groen en uitstekende voorzieningen, allemaal op korte (fiets)afstand.

De indeling van het huis is als volgt:

Begane grond: Via de entree kom je in de royale hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woon-/eetkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met een prettig uitzicht op het vele groen. De open keuken aan de achterzijde vormt een fijne plek om samen te komen. De keuken is voorzien van diverse apparatuur. Het gasfornuis zal met de verkopers meegaan, de overige losse apparatuur kan in overleg worden overgenomen indien de keuken niet wordt vervangen. Dit betreft de losse vaatwasser, afzuigkap, koelkast, magnetron en het Ikea eiland. De keuken biedt ruimte voor een royale eethoek waar je gezellig met het gezin kunt tafelen. Vanuit de keuken loop je direct de achtertuin in. Daarnaast zijn er mogelijkheden om de keuken verder te betrekken bij de tuin, bijvoorbeeld door het realiseren van openslaande deuren.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en kijkt uit over de achtergelegen tuinen. Ook de tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en leent zich uitstekend als kinder-, werk- of hobbykamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is eveneens van goed formaat.

“

Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met een prettig uitzicht op het vele groen





# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van  
GeldXpert kun je bouwen*



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

De eigentijdse badkamer heeft in 2026 een upgrade gekregen en beschikt over een douche met stortdouche, toilet, wastafel, designradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een ruime voorzolder en de vierde slaapkamer. Ook zijn hier de cv-ketel (2009) en de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig. Deze verdieping biedt bovendien nog diverse mogelijkheden om extra woonruimte, bergruimte of een andere indeling te creëren.

Tuin: Één van de fijne pluspunten van deze woning is de diepe achtertuin op het zuidoosten. De tuin is groen en sfeervol aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, een stijlvolle overkapping en een praktische stenen berging. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. De ligging zorgt voor volop mogelijkheden om op verschillende momenten van de dag van de zon te genieten. De privacy is prettig, met geen directe inijk vanuit de achtergelegen woningen. Ook aan de voorzijde beschikt de woning over een gezellig voortuintje met diverse struiken.

Bijzonderheden:

- ruime tussenwoning met circa 112 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- perceel van maar liefst 138 m<sup>2</sup>;
- zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- diverse mogelijkheden om de woning verder naar eigen smaak te moderniseren en/of te verbouwen;
- schilderwerk van de houten kozijnen uitgevoerd in 2022;
- badkamer voorzien van een upgrade in 2026;
- energielabel C;
- oplevering in overleg.

**D**eze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“

De keuken is voorzien van diverse apparatuur en biedt ruimte voor een royale eethoek waar je gezellig met het gezin kunt tafelen



## KENMERKEN

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Buitenruimte    | 71 m <sup>2</sup> |
| Ligging         | in woonwijk       |
| Schuur/berging  | vrijstaand steen  |
| Buitenzonwering | Aanwezig          |
| Isolatie        | dubbel glas       |
| Verwarming      | c.v.-ketel        |
| Warmwater       | c.v.-ketel        |

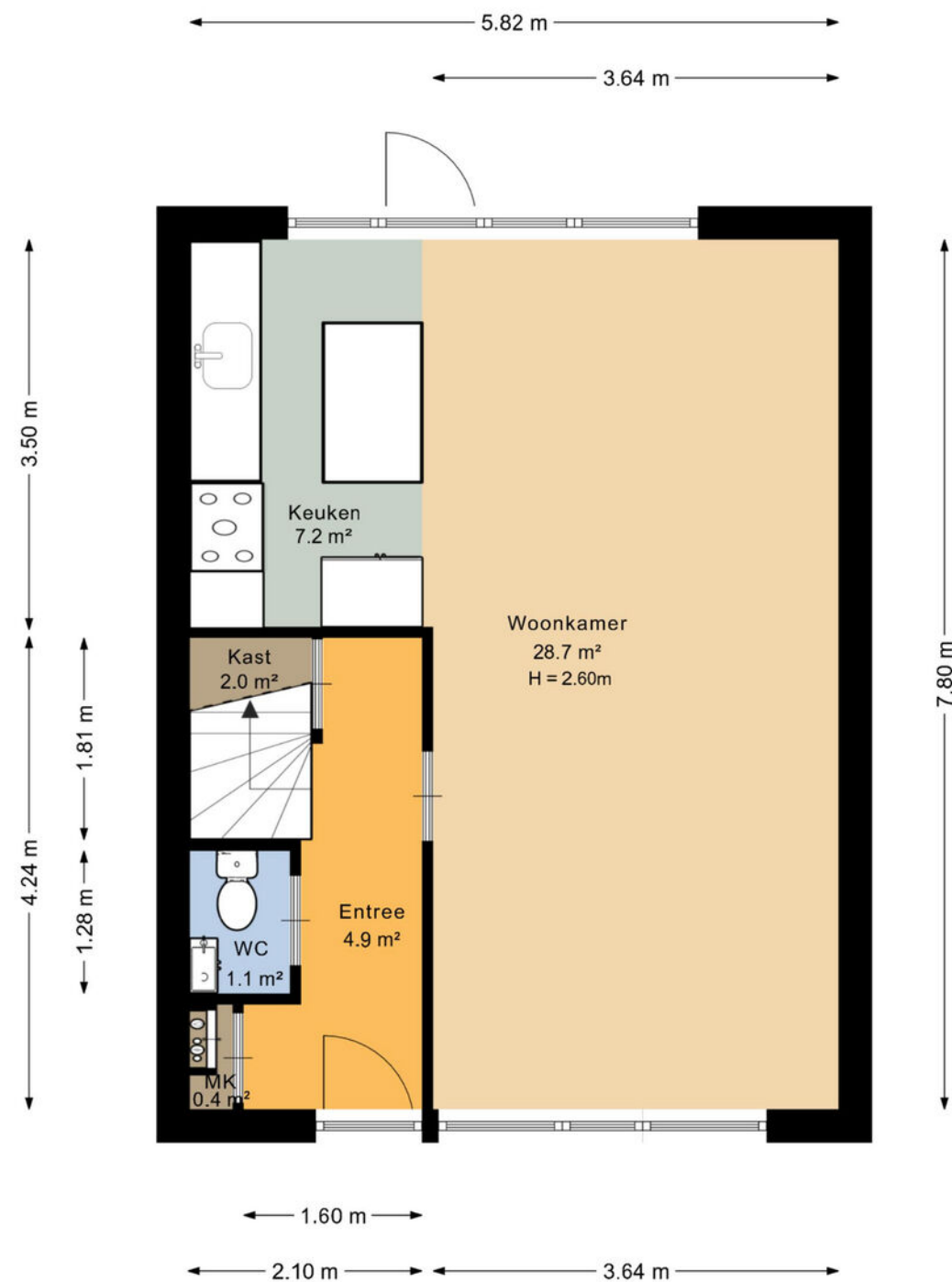




# PLATTEGROND

*Woning*

Duivenkamp 95 - Maarssen  
Begane grond

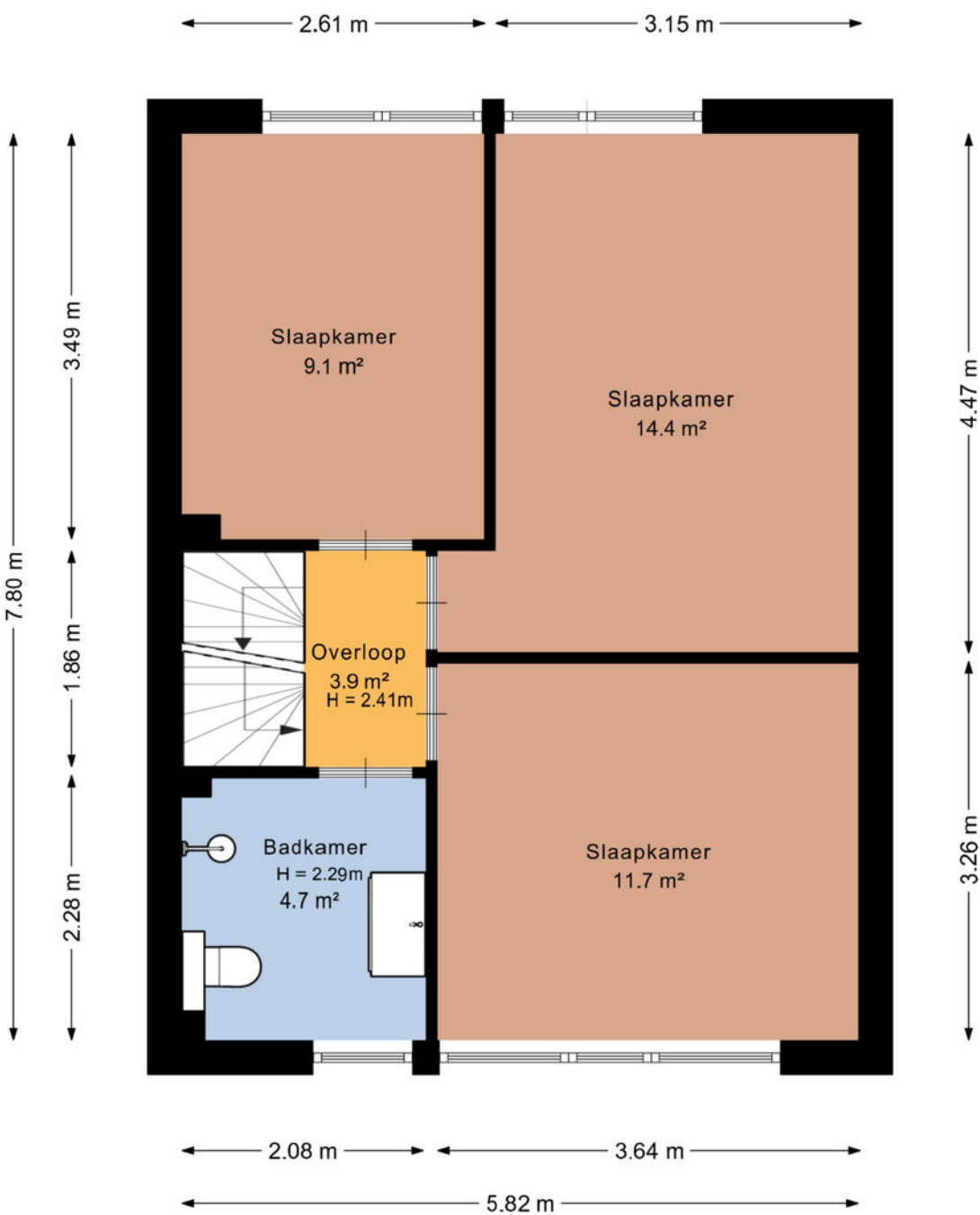


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

Duivenkamp 95 - Maarssen  
Eerste verdieping

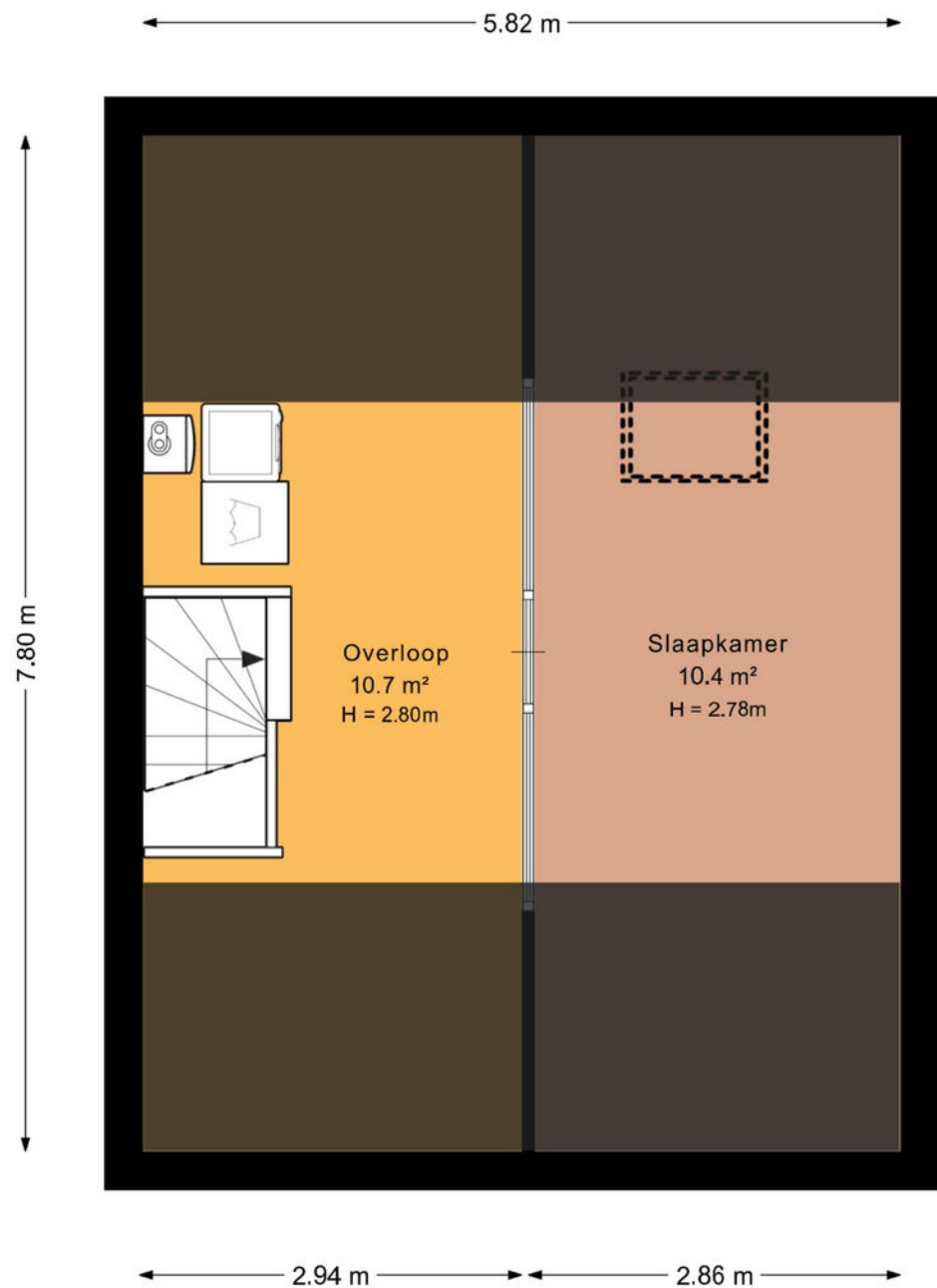


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## Duivenkamp 95 - Maarssen Tweede verdieping

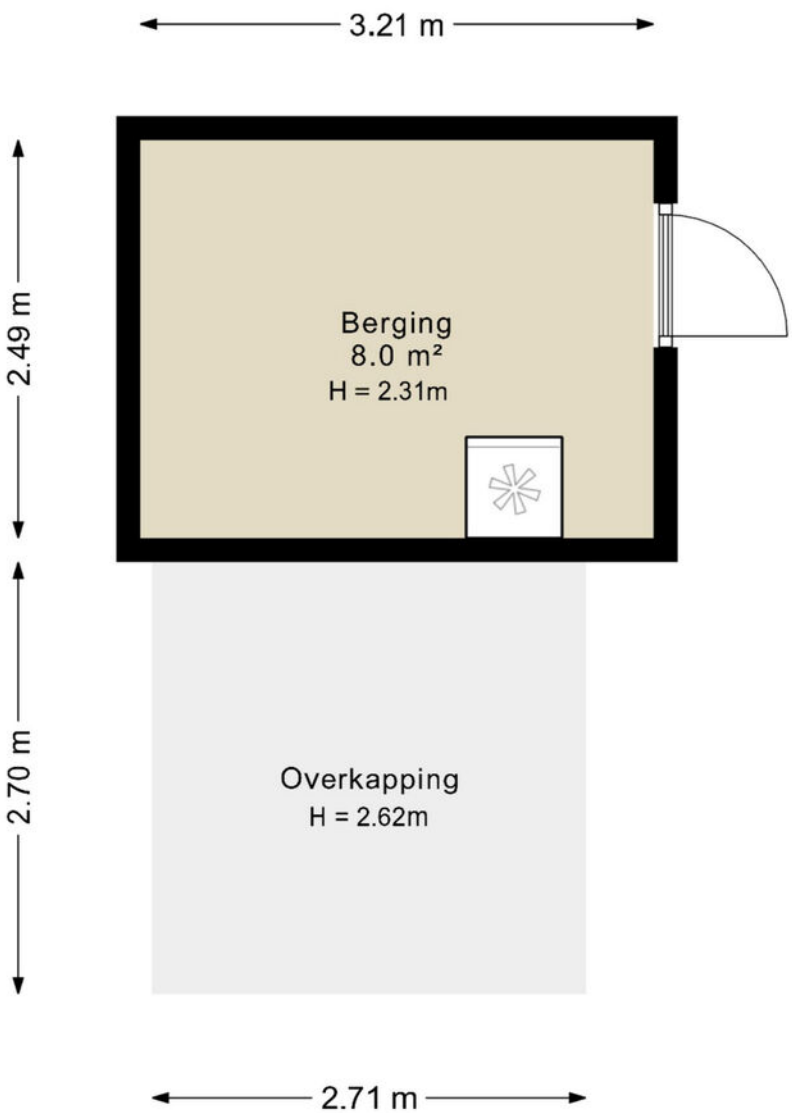


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

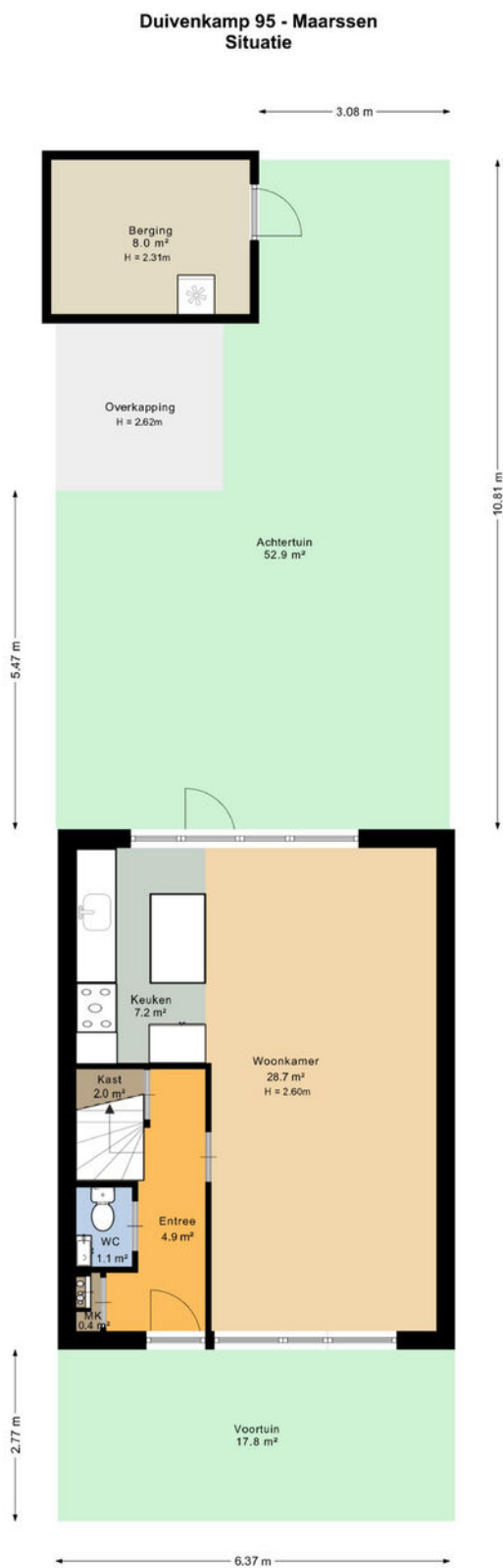
## Duivenkamp 95 - Maarssen Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# KADASTER

*Woning*



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Maarssen  
B | 8703  
Volle eigendom



# AANVULLENDE

informatie

## Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

## Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Bedenktime

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

## Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

## Voorbehoud Bouwkundige keuring

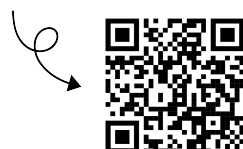
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop. Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

## Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

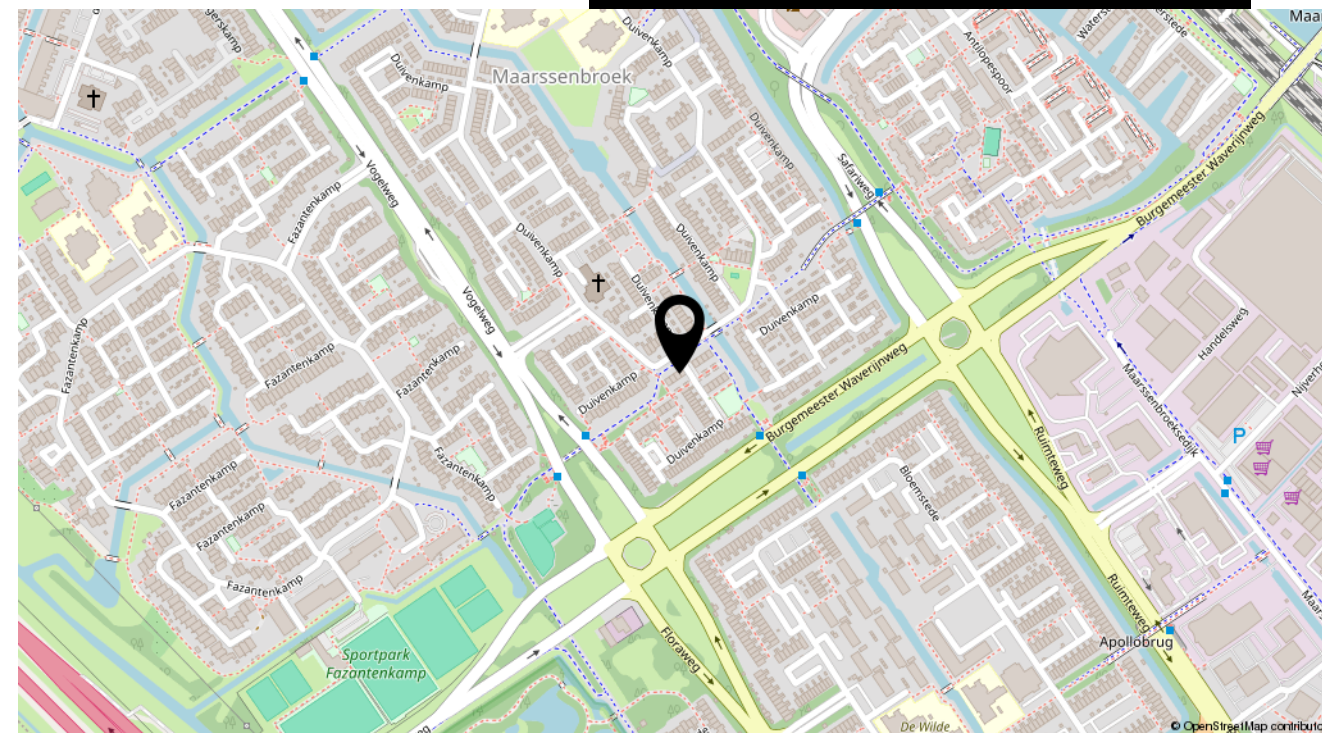
## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



# LOCATIE

Woning



## Over de buurt!

Duivenkamp, Pauwenkamp en Spechtenkamp zijn drie wijken in de stad Maarssen in de provincie Utrecht. Ze zijn gelegen in het noordwestelijke deel van Maarssen en bieden een rustige en groene omgeving om in te wonen. Duivenkamp is een wijk die voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat en biedt veel ruimte en privacy. Het heeft een goede verbinding met de omliggende steden, zoals Utrecht en Amsterdam. Ook zijn er diverse voorzieningen in de buurt, zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten. Pauwenkamp en Spechtenkamp zijn vergelijkbaar met Duivenkamp. Ook hier vind je voornamelijk eengezinswoningen en een groene omgeving. Er zijn diverse voorzieningen in de buurt, zoals winkels, scholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten. Het gebied rondom deze wijken is ook ideaal voor natuurliefhebbers en mensen die graag buitenactiviteiten doen. Er zijn diverse fiets- en wandelroutes in de omgeving, en de rivier de Vecht biedt mogelijkheden voor watersportactiviteiten.



# LEER DE KEIZER KENNEN

*Alles onder een dak*

**D**e Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots  
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



## In 10 stappen naar je droomhuis



# WIJ | DE KEIZER

## Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

## Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | [klanten@geldxpert.nl](mailto:klanten@geldxpert.nl)

## Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Interesse?  
Neem vrijblijvend contact op  
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,  
*Dana de Langen*



De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Breedstraat 16, 3603 BA Maarssen  
[maarssen@dekeizervechtstreek.nl](mailto:maarssen@dekeizervechtstreek.nl) | 0346 712 008 | [dekeizervechtstreek.nl](http://dekeizervechtstreek.nl)

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team  
Scan de QR code



  
**DE KEIZER VECHTSTREEK**  
makelaars

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur