

BOOMSTEDE 363

3608 BB, MAARSSSEN

€ 375.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

Modern, instapklaar 3-kamerappartement met hoogwaardige afwerking, royaal terras en prachtig uitzicht over het groen.

Dit prachtige appartement is recent grondig verbouwd en gerenoveerd en werkelijk helemaal af. De woning is strak afgewerkt met gestucte wanden en een fraaie laminaatvloer die overal is doorgelegd. De moderne keuken is vernieuwd in 2025 en de badkamer in 2024. Daarnaast beschikt het appartement over kunststof kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken.

Een bijzonder pluspunt is het royale, deels overdekte terras met vrij uitzicht over het groen en natuurgebied Kooilust. Het appartement ligt op de tweede en tevens bovenste woonlaag van een verzorgd appartementencomplex met een actieve Vereniging van Eigenaars. Ook het complex is recent uitgebreid aangepakt en verduurzaamd.

Ligging:

Boomstede 363 ligt in de groene en ruim opgezette wijk Boomstede in Maarssenbroek. Het wijkpark, natuurgebied Kooilust en diverse wandel- en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand. Ook supermarkt Hoogvliet, een apotheek en cafetaria zijn dichtbij. De ligging is bovendien centraal: Utrecht ligt op circa 10 autominuten en Amsterdam op circa 25 autominuten. Het NS-station van Maarssen biedt verbindingen met beide steden en bushaltes bevinden zich op korte afstand.



Soort woning

Galerijflat

Energie label

A

Bouwjaar

1976

Woonoppervlakte

88 m²

Inhoud

289 m³



OMSCHRIJVING

Indeling:

Entree/hal:

Via de galerij op de tweede en bovenste woonlaag bereikt u het appartement. De verzorgde entree is voorzien van een doorgelegde laminaatvloer, strak afgewerkte wanden, akoestische wandpanelen en een glazen deur met zwart frame.

Gang:

De centrale gang geeft toegang tot de verschillende vertrekken en beschikt over een royale ingebouwde kast met schuifdeuren.

Toilet:

Modern separaat toilet met wandcloset en fonteintje met meubel, uitgevoerd met donkere wandafwerking, houtaccenten en zwarte details.

Woonkamer:

Royale en lichte woonkamer met een brede glazen pui aan de terraszijde en directe toegang tot het terras. Er is volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek.

Keuken:

De moderne keuken uit 2025 is uitgevoerd in een donkere kleurstelling met een royaal werkblad en veel kast- en werkruimte. Voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap. Bij het raam is een gezellige zit-/barplek gecreëerd.

Slaapkamer 1:

Ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde van het appartement met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

Slaapkamer 2:

Gelegen aan de voorzijde en direct grenzend aan de woonkamer. Grote schuifdeuren maken het mogelijk de kamer af te sluiten of juist bij de woonkamer te betrekken. Dankzij de brede raampartij is er veel daglicht. Een multifunctionele ruimte die ook uitstekend geschikt is als werk-, logeer- of hobbykamer.

Badkamer:

De badkamer is in 2024 vernieuwd en voorzien van een ruime douchecabine met zwart frame, regendouche en handdouche. Verder zijn er een wastafelmeubel, spiegelkast en een praktische opstelling voor wasmachine en droger. De gemarmerde wandafwerking en zwarte accenten geven het geheel een luxe uitstraling.

OMSCHRIJVING

Balkon/terras:

Het royale, deels overdekte balkon strekt zich uit over de gehele breedte van het appartement. Hier is volop ruimte om heerlijk buiten te zitten en te genieten van het vrije uitzicht over het groen en natuurgebied Kooilust.

Berging:

Bij het appartement behoort een afzonderlijke berging met elektra, ideaal voor fietsen en extra opslagruimte.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

- Prachtig en instapklaar 3-kamerappartement;
- recent grondig verbouwd en gerenoveerd;
- gelegen op de tweede en tevens bovenste woonlaag;
- strakke en eigentijdse afwerking;
- gestucte wanden;
- fraaie laminaatvloer door het gehele appartement;
- moderne keuken uit 2025 met inductiekookplaat;
- badkamer vernieuwd in 2024;
- modern separaat toilet;
- kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- voorzien van rolluiken;
- royale en lichte woonkamer;
- tweede slaapkamer aan de voorzijde, grenzend aan de woonkamer en afsluitbaar met grote schuifdeuren;
- royale ingebouwde kast in de centrale gang;
- praktische opstelling voor wasmachine en droger;
- royaal, deels overdekt balkon/terras over de gehele breedte van het appartement;
- prachtig vrij uitzicht over het omliggende groen en natuurgebied Kooilust;
- afzonderlijke berging;
- parkeergelegenheid bij het complex;
- actieve Vereniging van Eigenaars;
- appartementencomplex recent uitgebreid aangepakt en verduurzaamd;
- vloerisolatie en dakisolatie aangebracht;
- bitumineuze dakbedekking vernieuwd;
- zonnepanelen aangebracht;
- kunststof kozijnen in de algemene ruimten;
- verzorgd appartementencomplex met een nette uitstraling.

Verkoper vertelt:

Hier kunt u indien gewenst zelf een persoonlijk stukje schrijven over het wonen aan Boomstede 363. Denk bijvoorbeeld aan wat u zo prettig vindt aan de woning, het royale terras, het vrije uitzicht, de groene omgeving of de buurt.

Het stukje mag maximaal circa zes regels zijn.

Interesse in dit appartement?

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).



















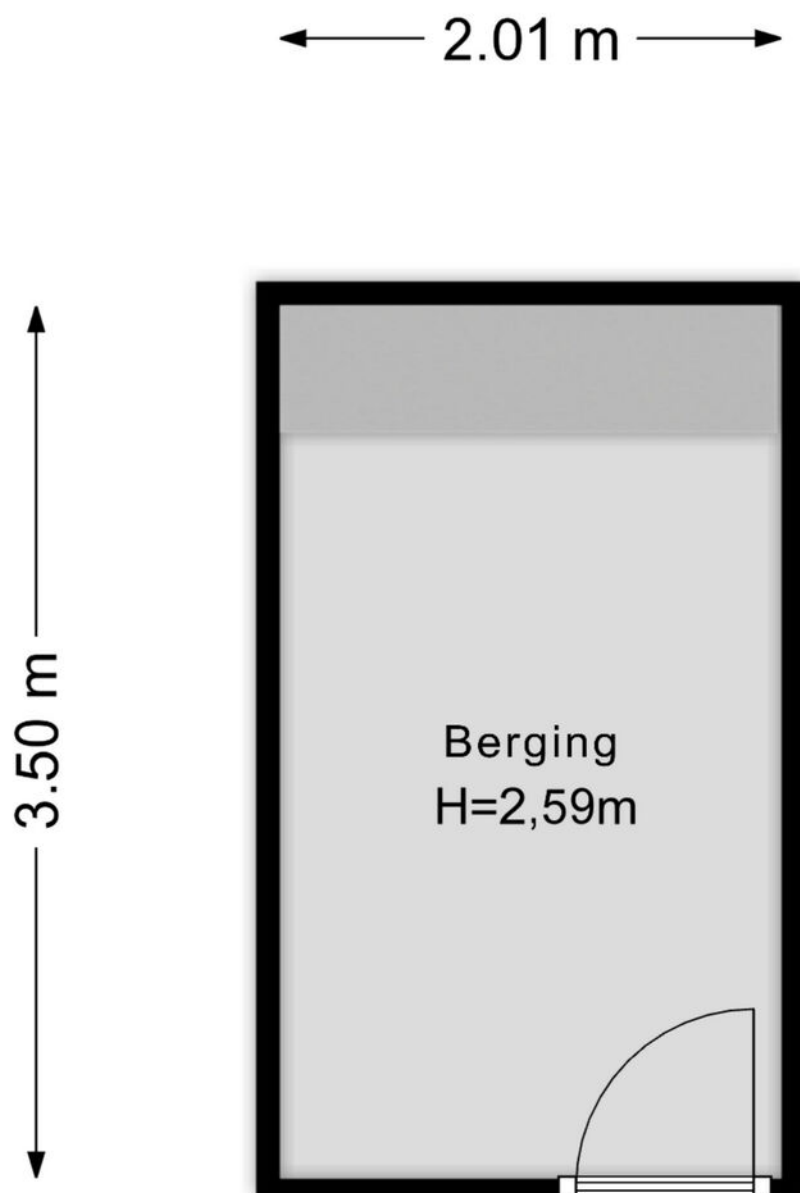




PLATTEGROND



PLATTEGROND

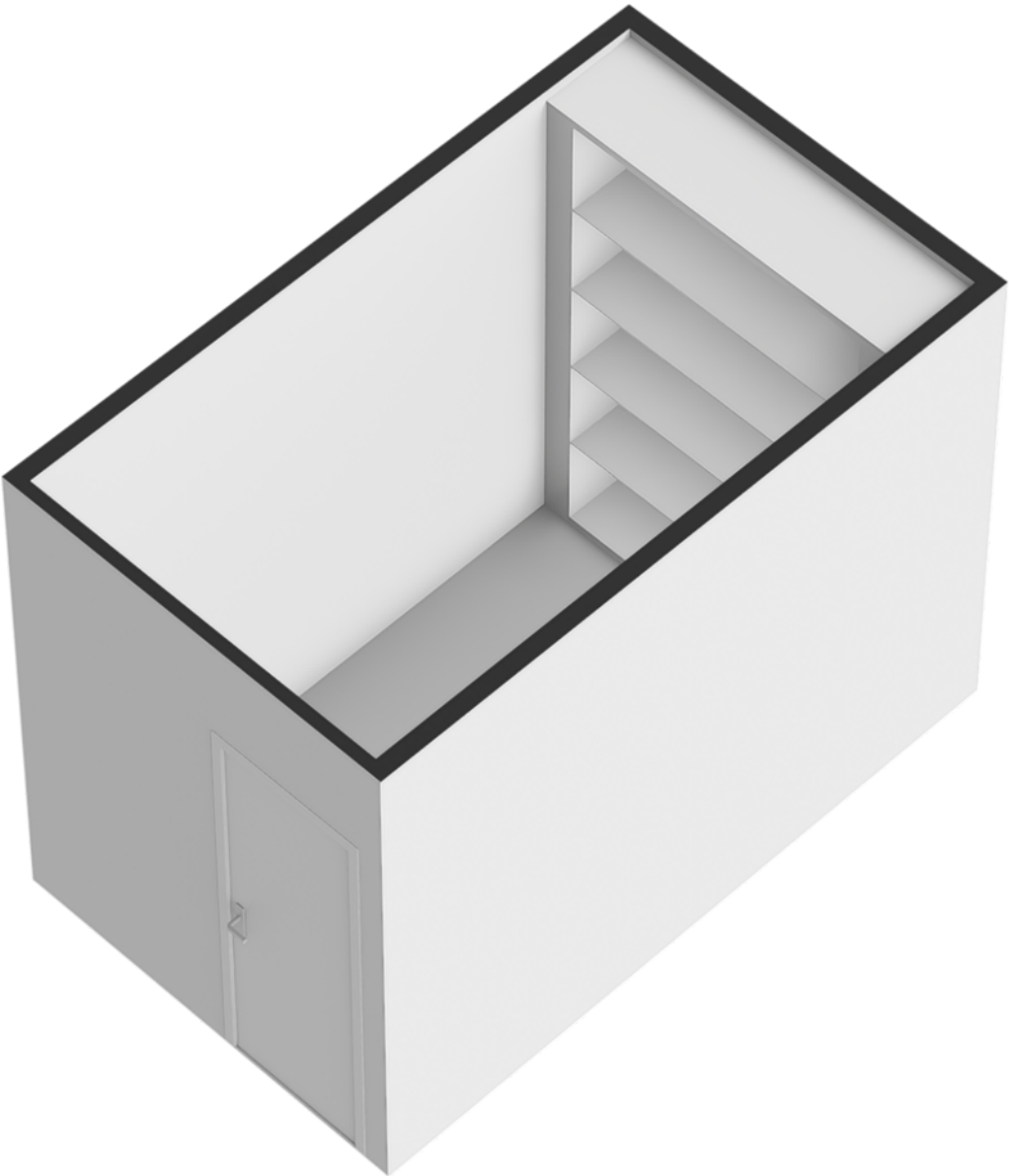


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

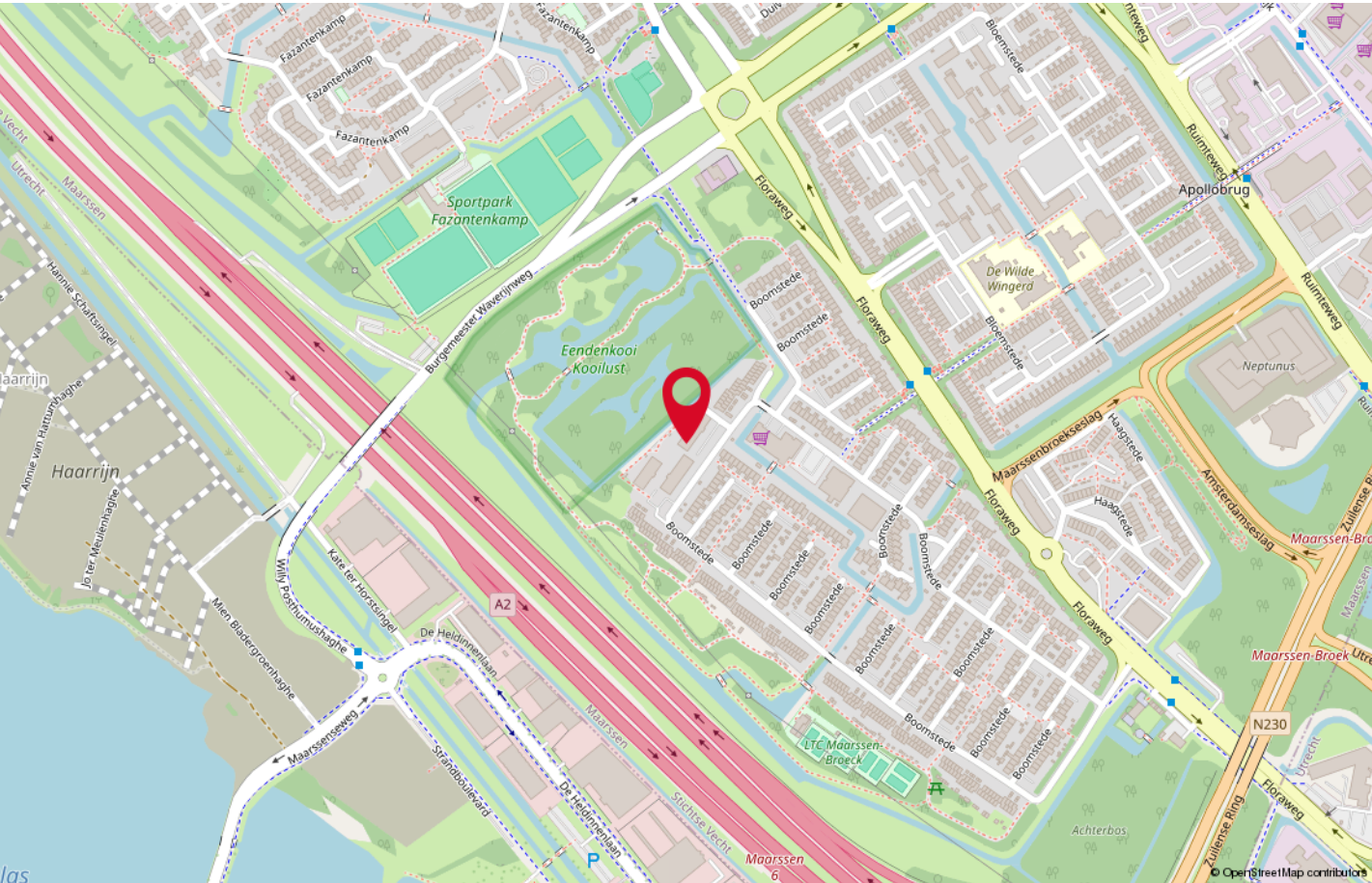
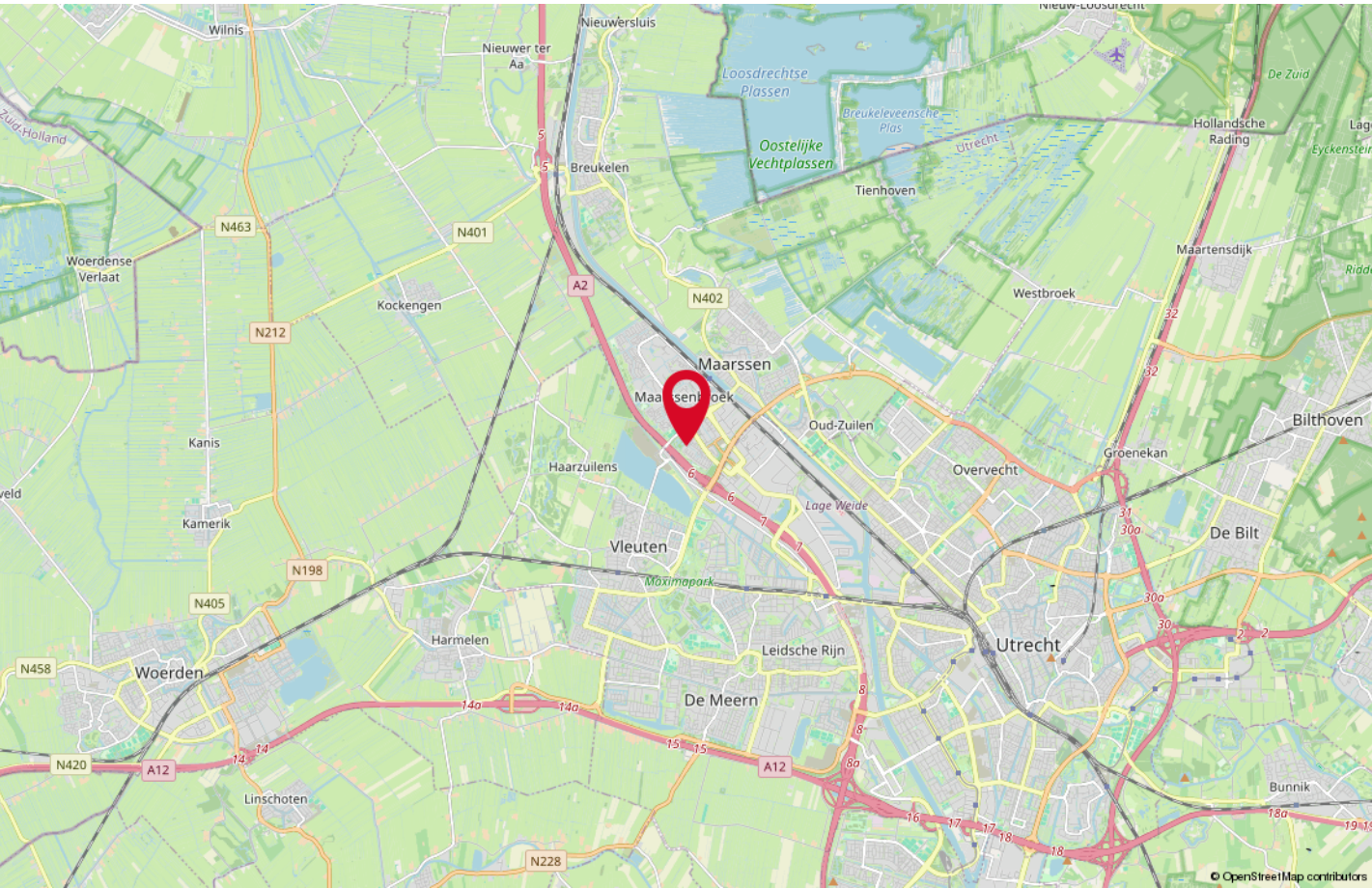
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale gre

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie B

Perceel	1866
---------	------

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte kledingkast hal met losse opbouwkasten	X		
- 2 Zwarte kledingkasten slaapkamer met losse opbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- Wastoren meubel met losse zijkast

X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

Airconditioning

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten

- Blok verwarming

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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. The background shows a large window with light streaming in.

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

