

BURGEMEESTER

3604 CB, MAARSSSEN

€ 769.000 k.k.



**TE
KOOP**



OVER DE WONING

Royale geschakelde 2-onder-1-kapwoning met vijf slaapkamers, een speelse split-levelindeling en energielabel A+.

Deze ruime woning van ca. 148 m² heeft verrassend veel te bieden. De lichte woonkamer staat via de split-levelindeling in verbinding met de royale woonkeuken, terwijl vijf slaapkamers volop mogelijkheden bieden voor een groot gezin, thuiswerken of hobby's. Met een zonnige tuin op het zuidoosten, een dakterras, parkeergelegenheid op eigen terrein en vier zonnepanelen is het hier comfortabel wonen op een fijne plek aan de rand van Maarssen-Dorp.



Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

A+

Bouwjaar

2006

Woonoppervlakte

148 m²

Inhoud

539 m³

Perceeloppervlakte

154 m²



OMSCHRIJVING

Ligging

De woning ligt aan de rand van Maarssen-Dorp, met het Amsterdam-Rijnkanaal om de hoek. Een mooie omgeving om te wandelen of te fietsen langs het water.

Binnen enkele minuten fietst u naar het centrum van Maarssen-Dorp met winkels, restaurants en terrassen. Ook NS-station Maarssen ligt op korte loop- en fietsafstand en biedt goede verbindingen richting Utrecht en Amsterdam. Met de auto zijn beide steden eveneens goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Oprit en entree

Via een gezamenlijke brug over het water bereikt u de oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanaf hier zijn de woning, berging en tuin bereikbaar. Tussen de voordeur en de berging bevindt zich een buitenkraan.

Hal

Hal met meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De lichte woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin. De speelse split-levelindeling zorgt voor een open verbinding met de hoger gelegen woonkeuken, terwijl beide ruimtes duidelijk hun eigen functie behouden.

Woonkeuken

De royale woonkeuken biedt veel ruimte om te koken én voor een grote eettafel. Vijf ramen aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht. De keuken is uitgevoerd in een U-opstelling en voorzien van een koelkast, vriezer, grote inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasmachine en spoelbak met mengkraan.

Tuin

De tuin ligt op het zuidoosten en biedt gedurende een groot deel van de dag zon. De twee aanwezige bomen zorgen tijdens warme zomerdagen voor natuurlijke schaduw.

Berging

De berging is vanaf de oprit bereikbaar en voorzien van elektra.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Overloop

Overloop met toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een bergkast.

Vier slaapkamers

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ruime douchecabine, dubbel wastafelmeubel, toilet en designradiator.

Tweede verdieping

Vijfde slaapkamer

Via een vaste trap bereikt u de royale tweede verdieping. Deze ruimte is uitstekend geschikt als vijfde slaapkamer, werk- of hobbykamer en beschikt over de aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-ketel en het WTW-systeem. Vanuit de kamer is het dakterras bereikbaar.

Dakterras

Het dakterras ligt op het noordwesten en is een heerlijke plek om aan het einde van de dag van de avondzon te genieten.

Oplevering

In overleg.



BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
- Woonoppervlakte ca. 148 m²
- Vijf slaapkamers
- Speelse split-levelindeling
- Royale woonkeuken
- Tuin op het zuidoosten
- Dakterras op het noordwesten
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Berging met elektra
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- Verwarming en warm water via Remeha Tzerra Ace-Matic 28C (2020)
- Warmteterugwinsysteem uit 2024
- Vier zonnepanelen uit 2017
- Houten kozijnen met HR++ glas
- Energielabel A+
- Elektra voorzien van meerdere groepen en aardlekschakelaars

Verkoper vertelt:

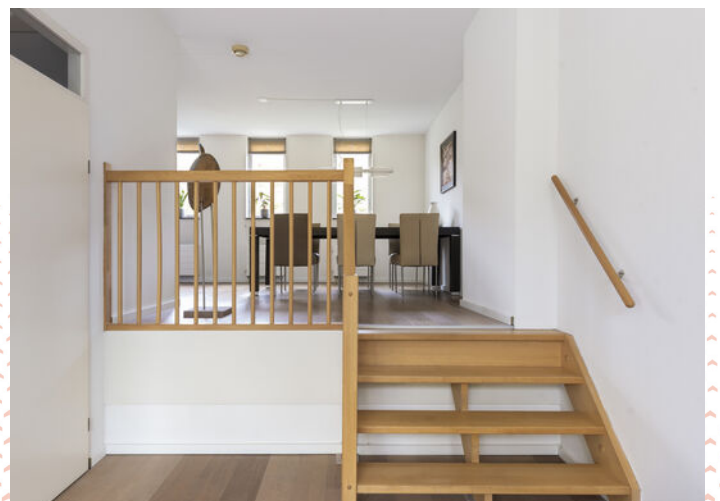
Wij hebben altijd met veel plezier aan de Burgemeester Dolmanslaan gewoond. Vooral de ruime, lichte woonkamer, het beschutte plekje onder de bomen in de tuin, de vele kamers op de eerste verdieping en de ruimte op zolder maken dit voor ons een heel fijn huis. De straat is levendig en de buren zijn vriendelijk. Ook Maarssen zullen we missen, met de historische huizen langs de Vecht, de gezellige restaurantjes en het ruime winkelcentrum. En natuurlijk onze yogaschool! Sinds kort laat ons werk het toe om terug te verhuizen naar de regio waar we vandaan komen, dichterbij familie en vrienden.

Interesse in dit huis?

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





















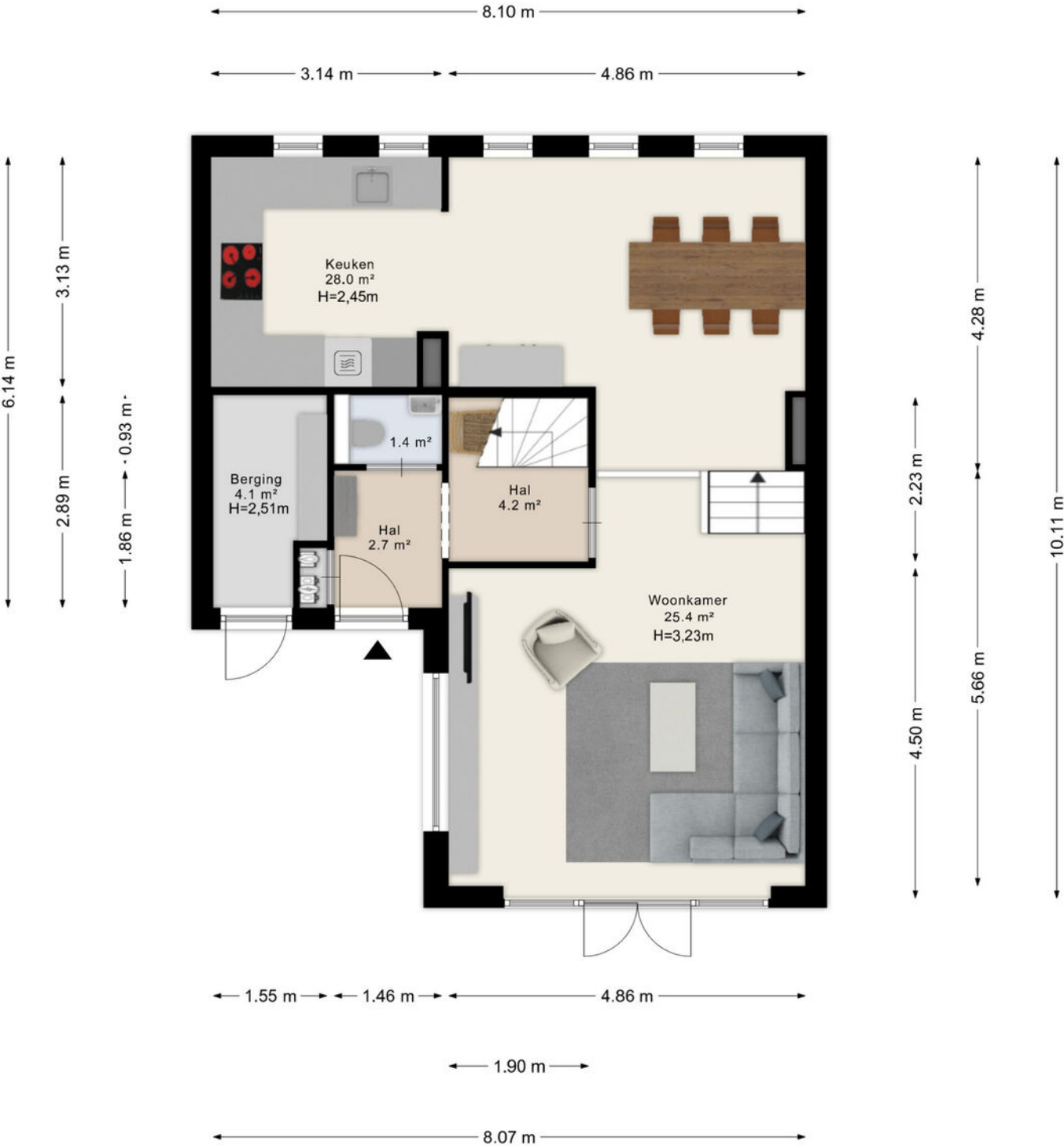








PLATTEGROND



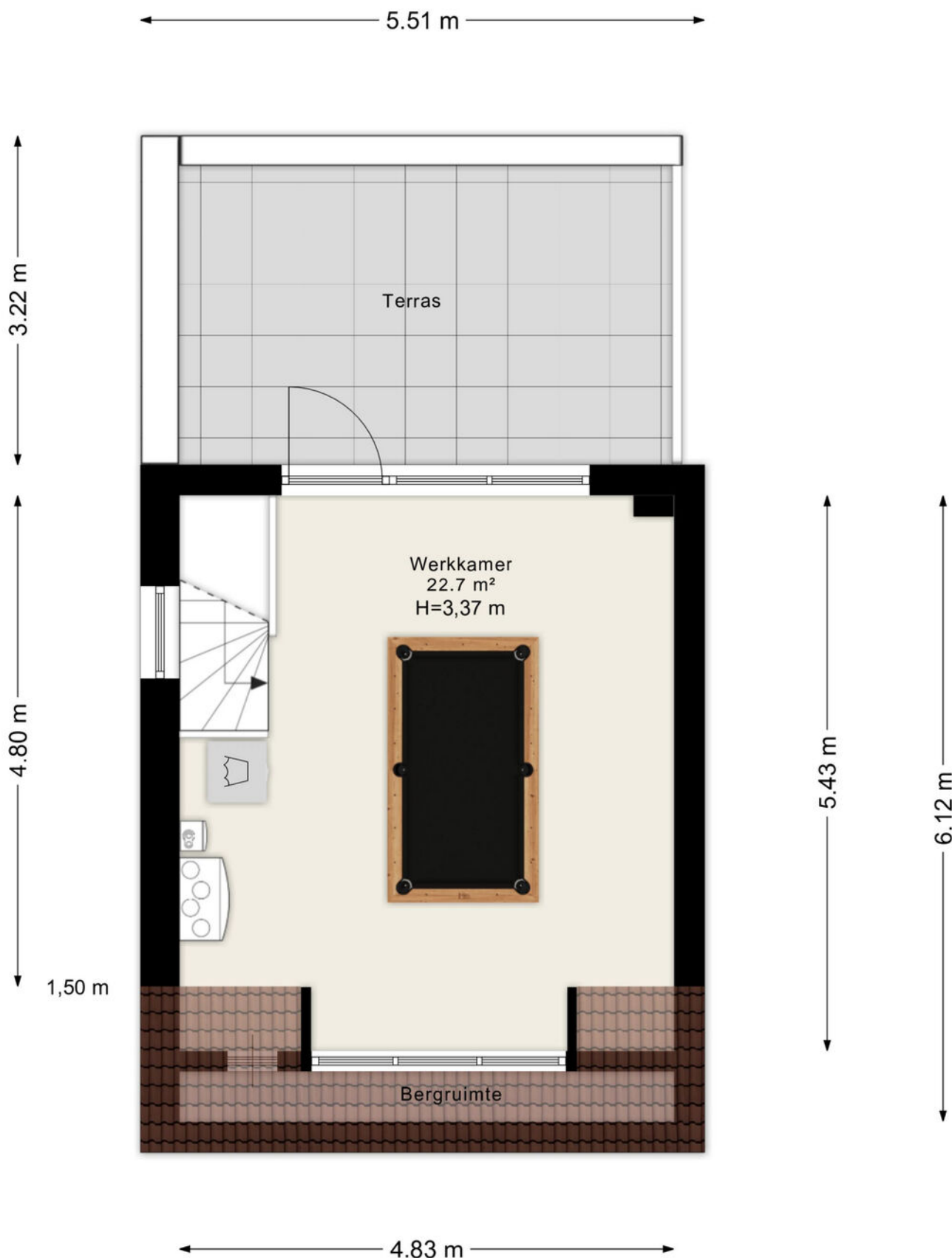
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



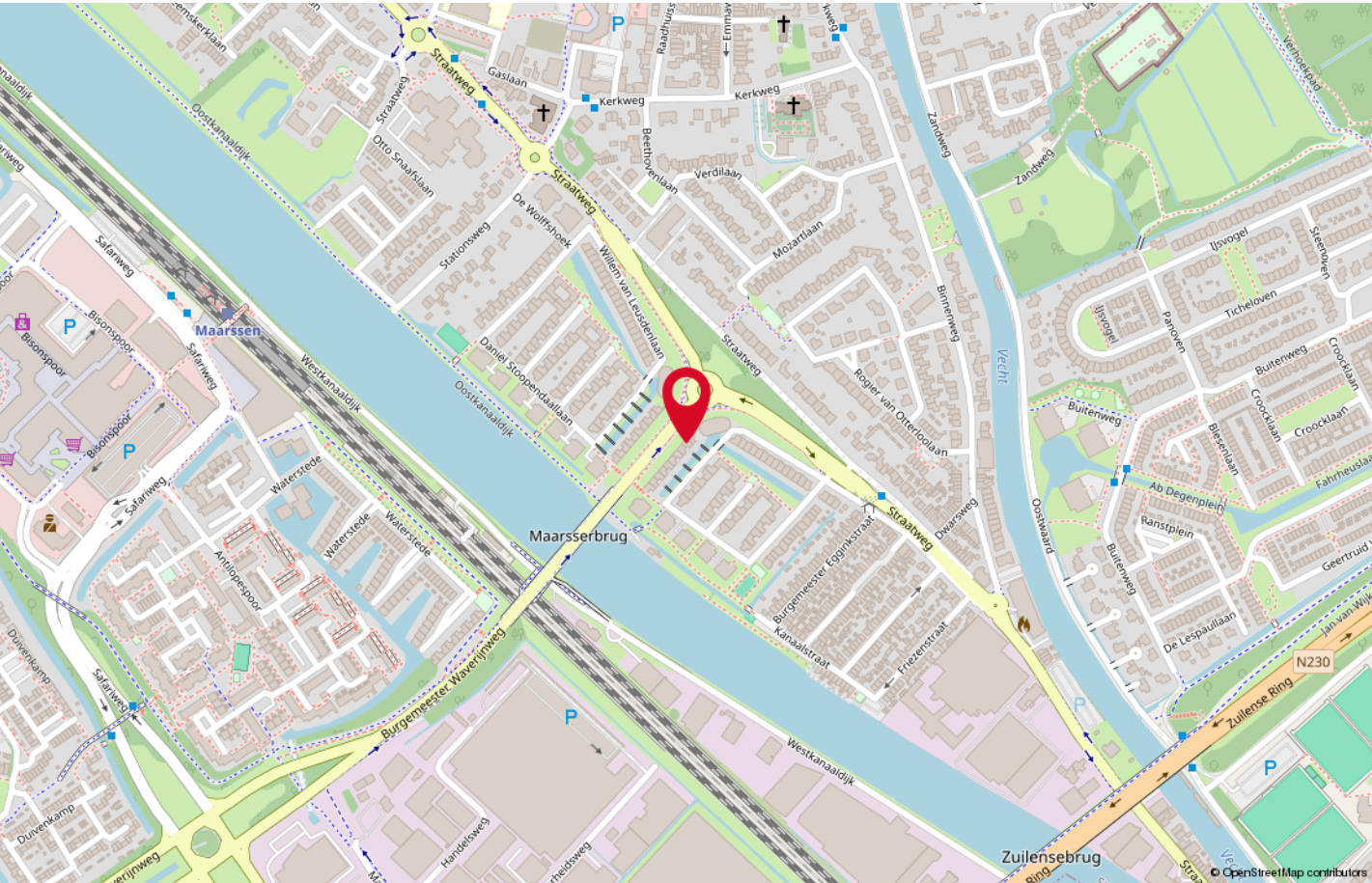
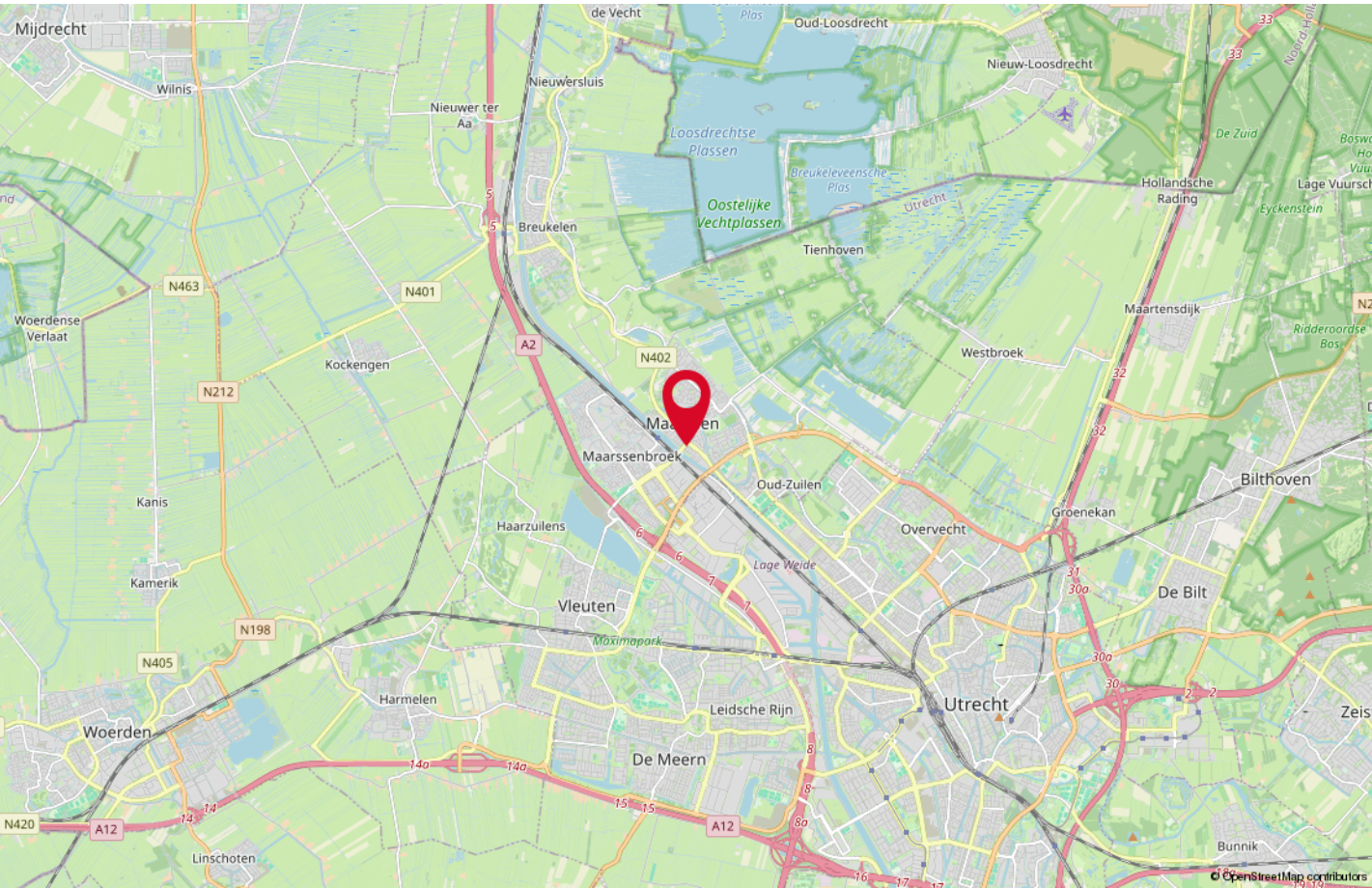
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie A

Perceel 6527

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.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp eetkamer			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Planken in de berging, de vaste kast op de 1ste verdieping en het plankje boven de wasmachine op zolder	X		
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Overig, te weten			
- Hangende dressoirkast woonkamer	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- WarmteTerugWin unit	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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

Nassaustraart 14

3601 BG Maarssen

0346-585030

ritter@era.nl

www.eraritter.nl

