

DIEPENDAALSEDIJK 1 A

3601 GH, MAARSSSEN

€ 745.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

Aan de Diependaalsedijk 1a, in het centrum van Maarssen-Dorp, staat deze IN 2025 GEREALISEERD HERENHUIS met een heerlijk dakterras op het zuiden. De woning heeft een praktische indeling over 3 verdiepingen en biedt meerdere gebruiksmogelijkheden.

Op de begane grond bevinden zich de entree, wasruimte en een multifunctionele kamer. Deze kamer is bijvoorbeeld geschikt als slaapkamer met eigen badkamer, kantoor aan huis of hobbyruimte. De 1e verdieping is ingericht als woonverdieping met de woonkamer, keuken en biedt toegang tot het zonnige dakterras. Op de 2e verdieping bevinden zich de slaapkamer, badkamer en cv-ruimte.

Daarnaast zijn alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming, is de woning geheel voorzien van dubbele beglazing en beschikt de woning over energielabel A+!



Soort woning

Herenhuis

Energielabel

A+

Bouwjaar

2025

Woonoppervlakte

142 m²

Inhoud

503 m³

Perceeloppervlakte

86 m²



LIGGING

Ligging:

De woning is gelegen midden in het oude dorpscentrum van Maarssen-Dorp. Vanuit huis loopt u zo naar de gezellige winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen in het hart van Maarssen-Dorp. Ook rivier De Vecht ligt op korte afstand, een prachtige plek voor een wandeling langs het water of gezellig langsvarende boten kijken. Elke donderdag is er markt op het Pieter de Hooghplein en voor een uitgebreider winkelaanbod is winkelcentrum Bisonspoor goed bereikbaar.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarssen ligt op ca. 25 autominuten van Amsterdam en 10 minuten van Utrecht. Het NS-station in Maarssen heeft verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Bushaltes zijn op enkele minuten loopafstand.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree:

U komt binnen in de hal met hoog plafond, wat direct zorgt voor een ruimtelijke eerste indruk. De hal biedt toegang tot de wasruimte, de multifunctionele kamer en de vaste trapopgang naar de 1e verdieping. Via enkele treden bereikt u de toiletruimte met fonteintje, waarna de trap verder doorloopt naar de woonverdieping. De hal is voorzien van de meterkast.

Bijkeuken/wasruimte:

Aan de rechterzijde van de hal biedt een schuifdeur toegang tot de royale bijkeuken/berging met aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger. Dit is ook een praktische plek om de fietsen binnen te zetten.

Multifunctionele kamer:

Aan de linkerkant bevindt zich een grote, L-vormige ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden. Deze ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, waarbij er ook voorbereidingen zijn getroffen voor het realiseren van een eigen badkamer. Uiteraard kan de ruimte ook goed worden gebruikt als kantoor aan huis of hobbykamer.

1e verdieping:

Woonkamer en keuken:

Op de 1e verdieping bevindt zich de woonkamer met open keuken. Aan de voorzijde is ruimte voor de keuken, waar ook voldoende plek is voor een kookeiland of een grote eettafel. Op dit moment is er een eenvoudig keukenblok geplaatst en zijn de aansluitingen voor een complete keuken aanwezig, waardoor u de keuken geheel naar eigen wens kunt realiseren.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer. Via de dubbele openslaande deuren staat deze ruimte direct in verbinding met het dakterras, waardoor u op mooie dagen het buitenleven eenvoudig bij de woonruimte betreft. Het balkenplafond en de op maat gemaakte gietijzeren trap zijn bijzondere elementen die deze verdieping een eigen uitstraling geven.

Dakterras:

Het dakterras is gelegen op het zuiden, waardoor u hier gedurende de dag volop van de zon kunt genieten. Het terras is afgewerkt met kunststof vlonders en omheind met een mooie schutting, waardoor er een prettige buitenruimte met privacy is ontstaan.

Berging:

De vrijstaand houten berging is gelegen op de 1e verdieping in kunt u bereiken via het dakterras. De berging is ideaal om tuinkussens in op te bergen en spullen die u niet dagelijks hoeft te gebruiken.

OMSCHRIJVING

2e verdieping:

Via vaste gietijzeren wenteltrap bereikbaar.

Slaapkamer:

Deze verdieping heeft een open indeling met dakkapel en biedt verschillende mogelijkheden, zoals het realiseren van een extra slaap- of werkkamer of een ruime slaapkamer met inloopkast. Vanuit deze verdieping heeft u bovendien vrij uitzicht over Maarssen-Dorp.

Badkamer en toilet:

De badkamer en het separate toilet op deze verdieping zijn volledig voorbereid en al voorzien van Grohe inbouwkranen. De verdere afwerking kan de nieuwe eigenaar geheel naar eigen wens uitvoeren.

Berging/cv-ruimte:

De bergruimte biedt plaats aan de cv-ketel, de mechanische ventilatie en de aansluiting van de vloerverwarming voor de 2e verdieping. Daarnaast is hier ook ruimte voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks gebruikt.

Oplevering:

In overleg.



BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Gebouwd in 2025
- Energielabel A+
- Alle etages worden verwarmd door middel van vloerverwarming
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Intergas, 2025)
- Volledig geïsoleerd
- Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout
- Het dakterras bevindt zich boven de winkelruimte van de Hema. Voor het gebruik hiervan is een erfdienstbaarheid opgenomen. Voor het gebruiksrecht en bijdrage in het onderhoud van het ondergelegen dak is een vergoeding van €50,- per maand verschuldigd aan de VVE, bestaande uit de winkelruimte (Hema) en het daarboven gelegen appartement
- De keuken, de badkamer en het toilet op de 2e etage worden casco opgeleverd
- De op maat gemaakte trap naar de slaapetage is uitgevoerd in gietijzer
- De vloeren op de begane grond en de 1e verdieping zijn geïsoleerde betonnen vloeren en de vloer van de 2e etage is een zeer goed geïsoleerde houten vloer
- De multifunctionele ruimte op de begane grond is voorbereid voor de realisatie van een extra badkamer
- De kunststof planken van het dakterras liggen op aluminium liggers en verstelbare poten
- Het is mogelijk om op de 2e verdieping twee separate slaapkamers te realiseren
- Het dak is toegankelijk door middel van een daklicht dat bereikbaar is met een uitschuiftrap
- Het (platte) dak is geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen
- De aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger bevinden zich in de bijkeuken op de begane grond; het is ook mogelijk deze op de 2e verdieping aan te sluiten
- Er wordt een 'niet zelf bewoond' clause opgenomen in de koopovereenkomst

Interesse in dit huis?

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)









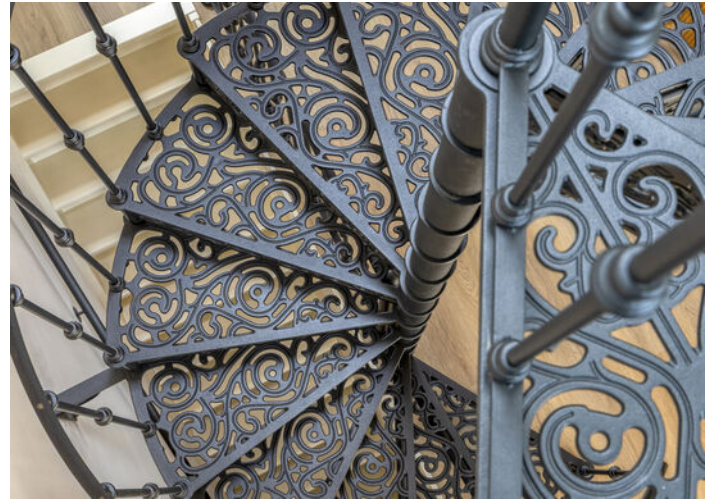












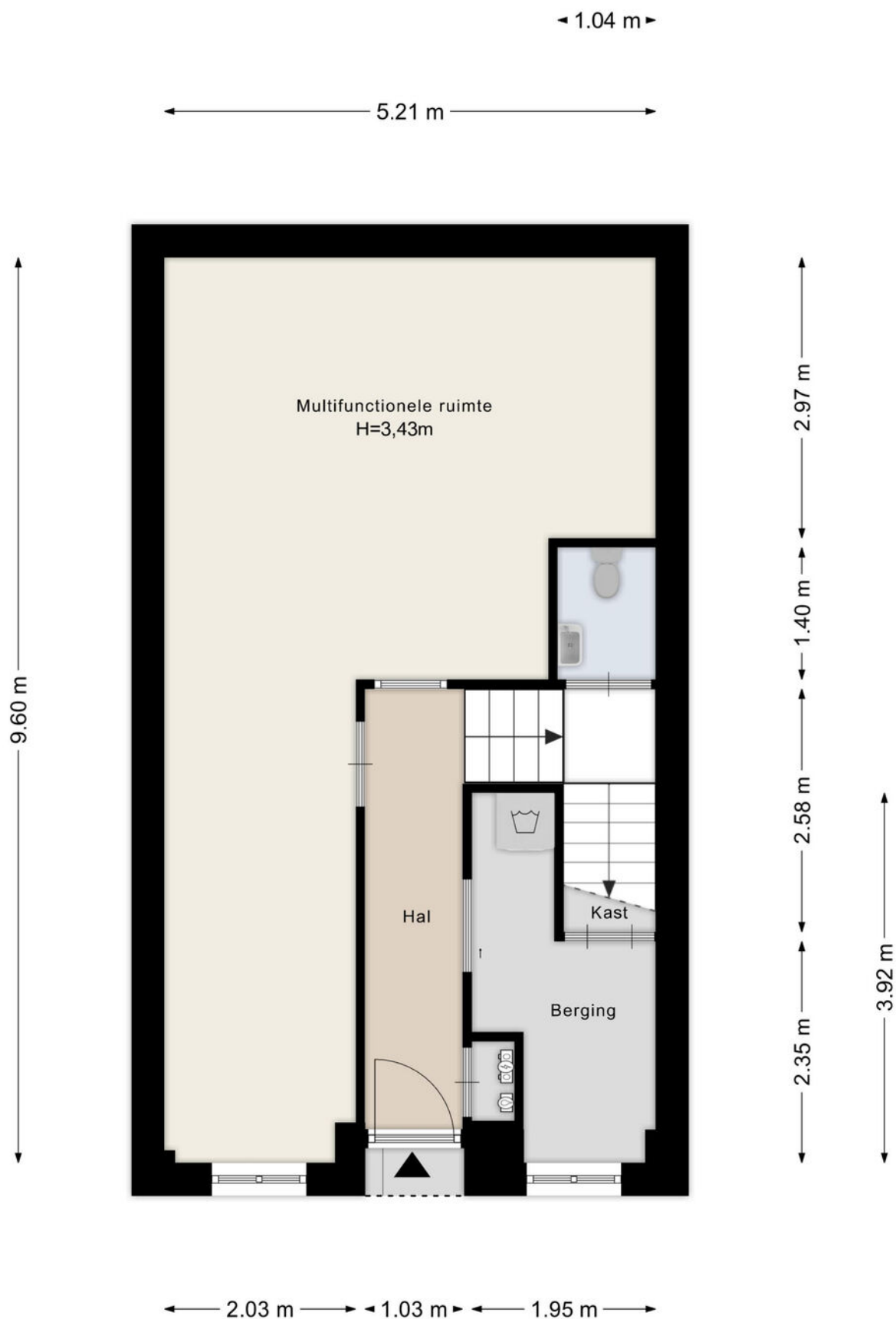




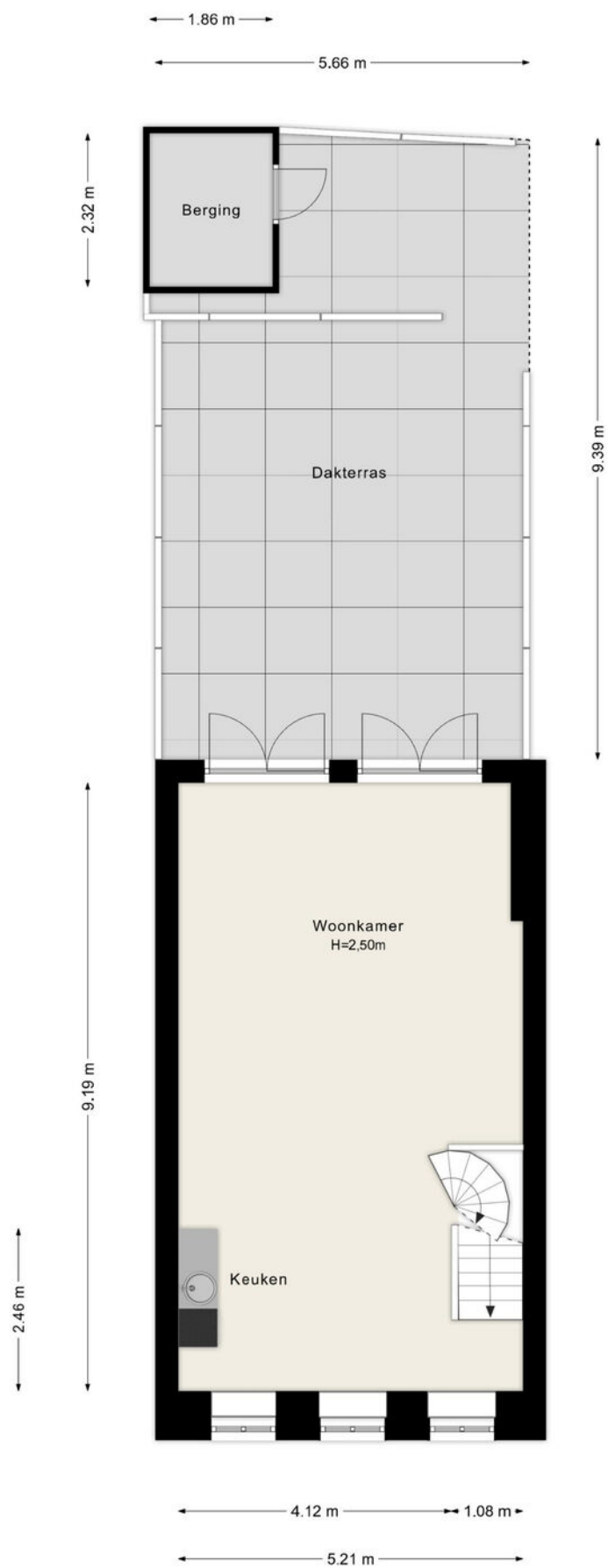




PLATTEGROND

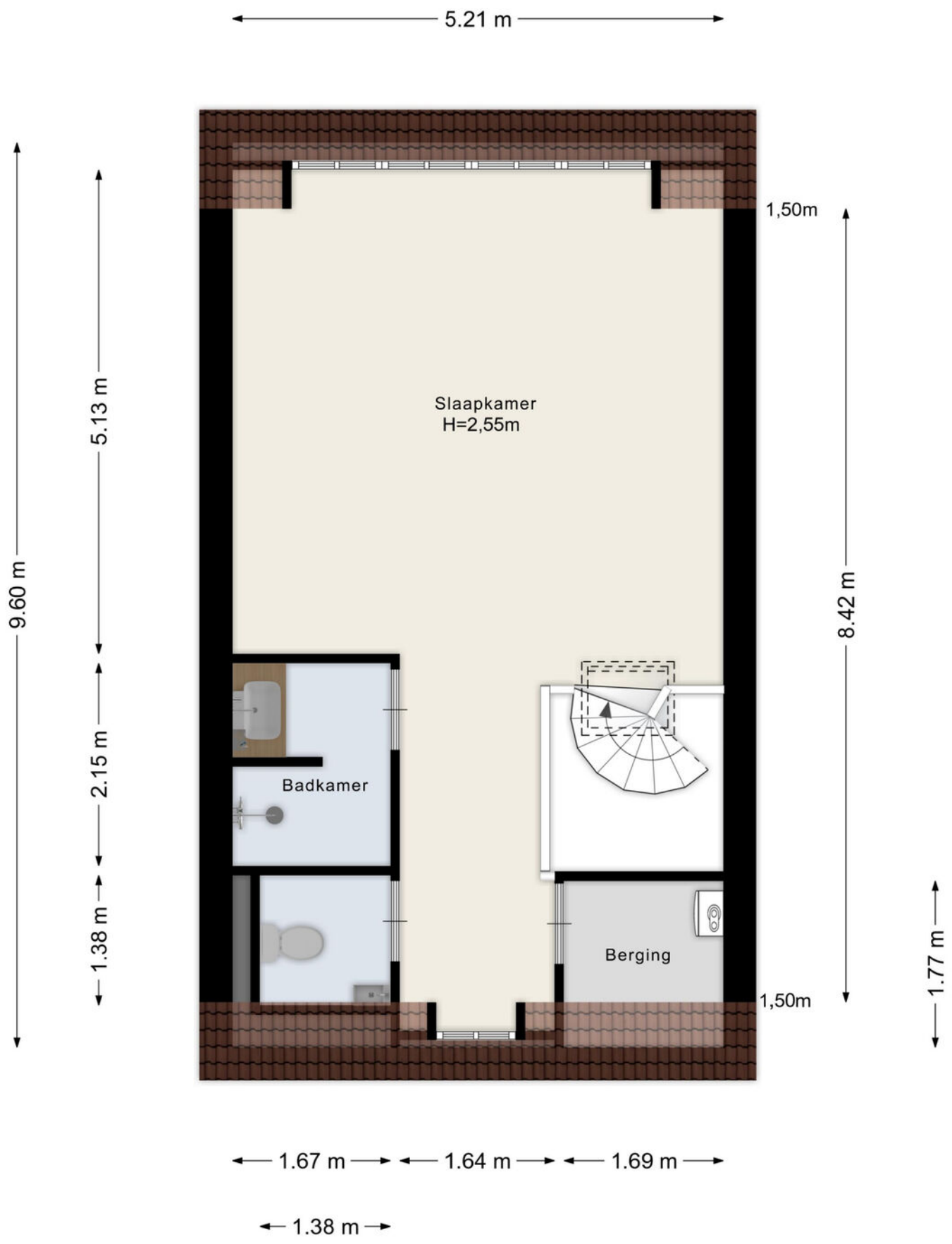


PLATTEGROND



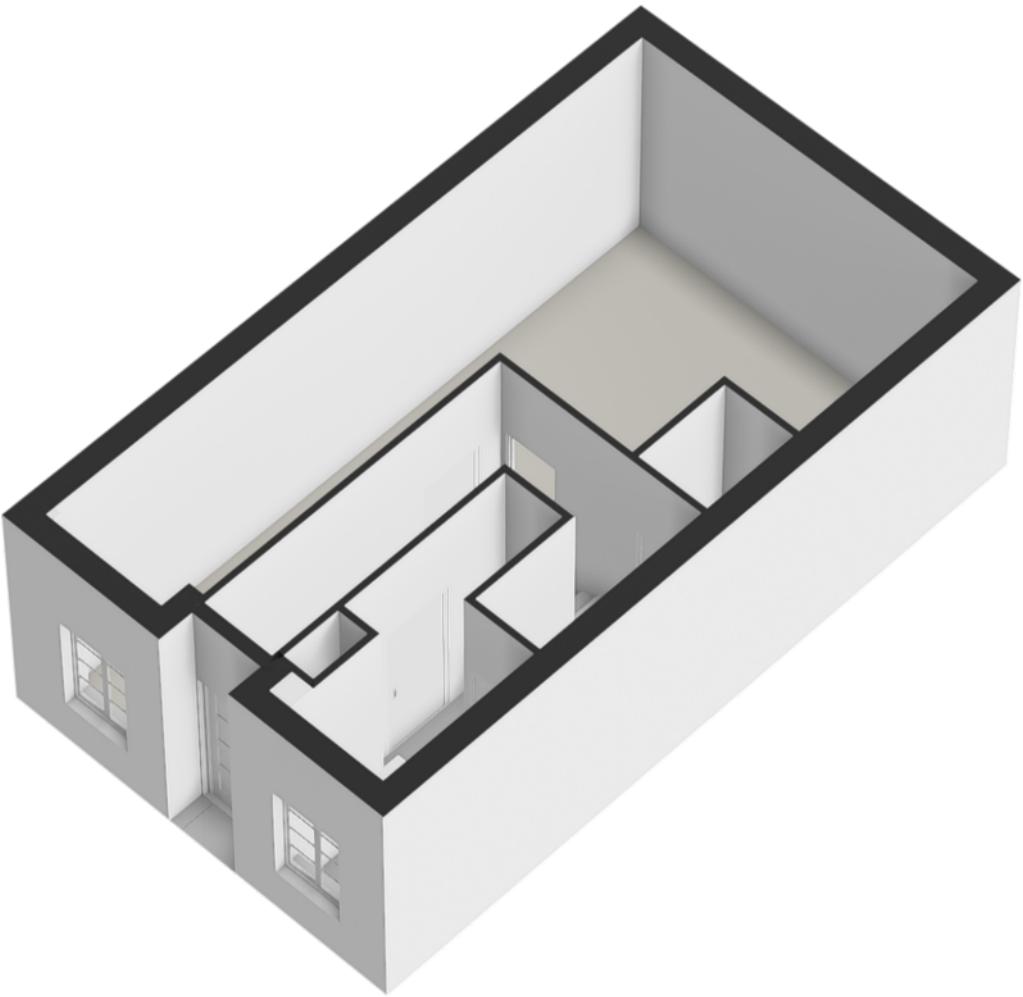
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

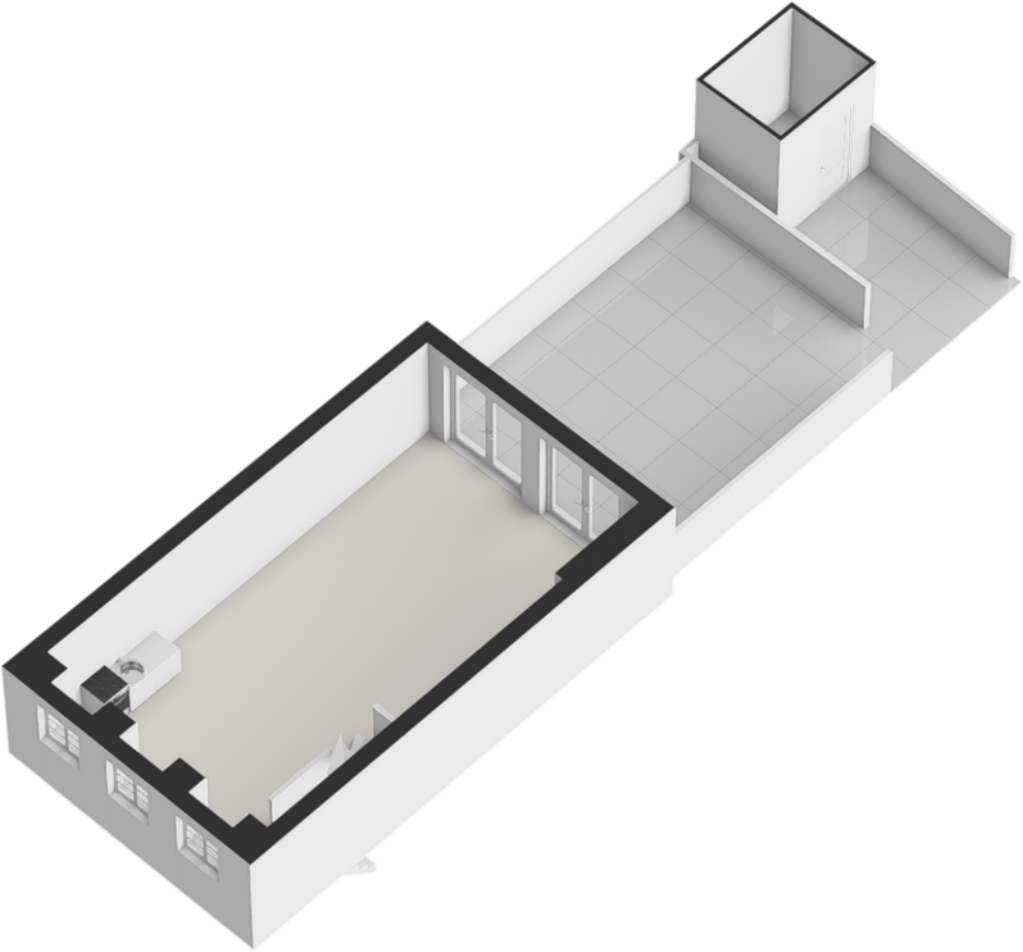


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

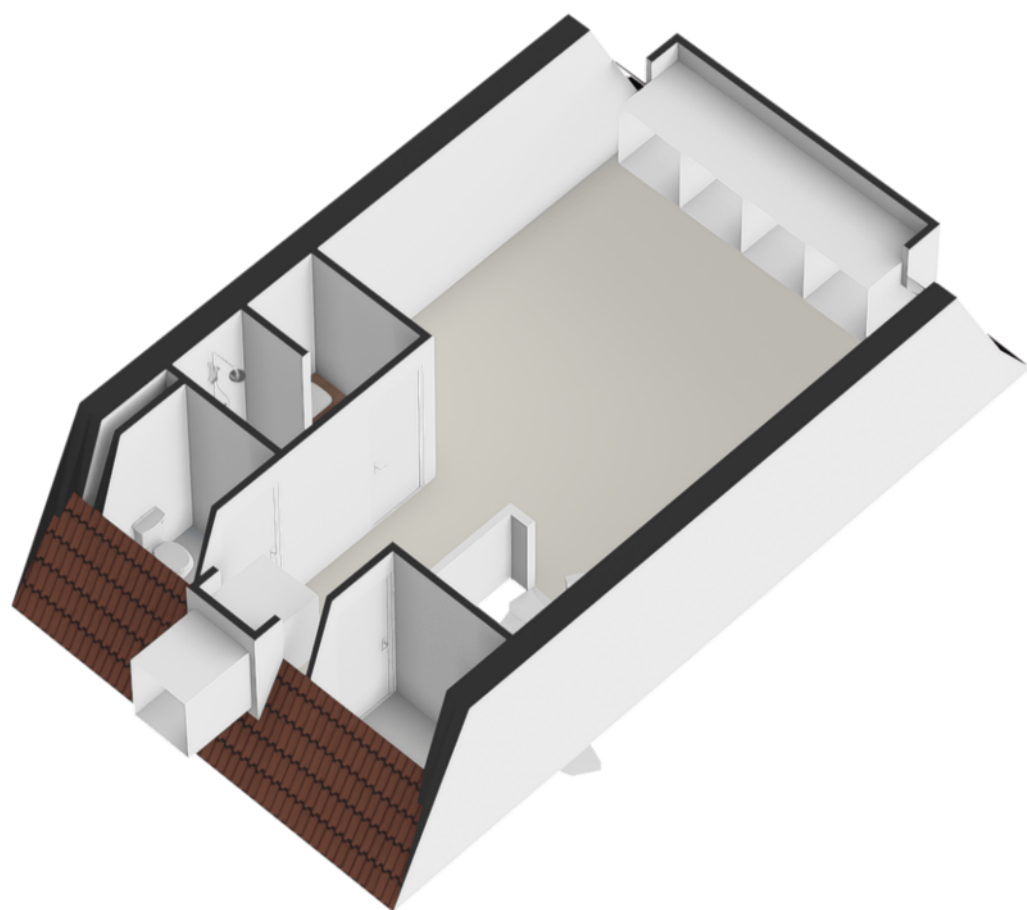
PLATTEGROND



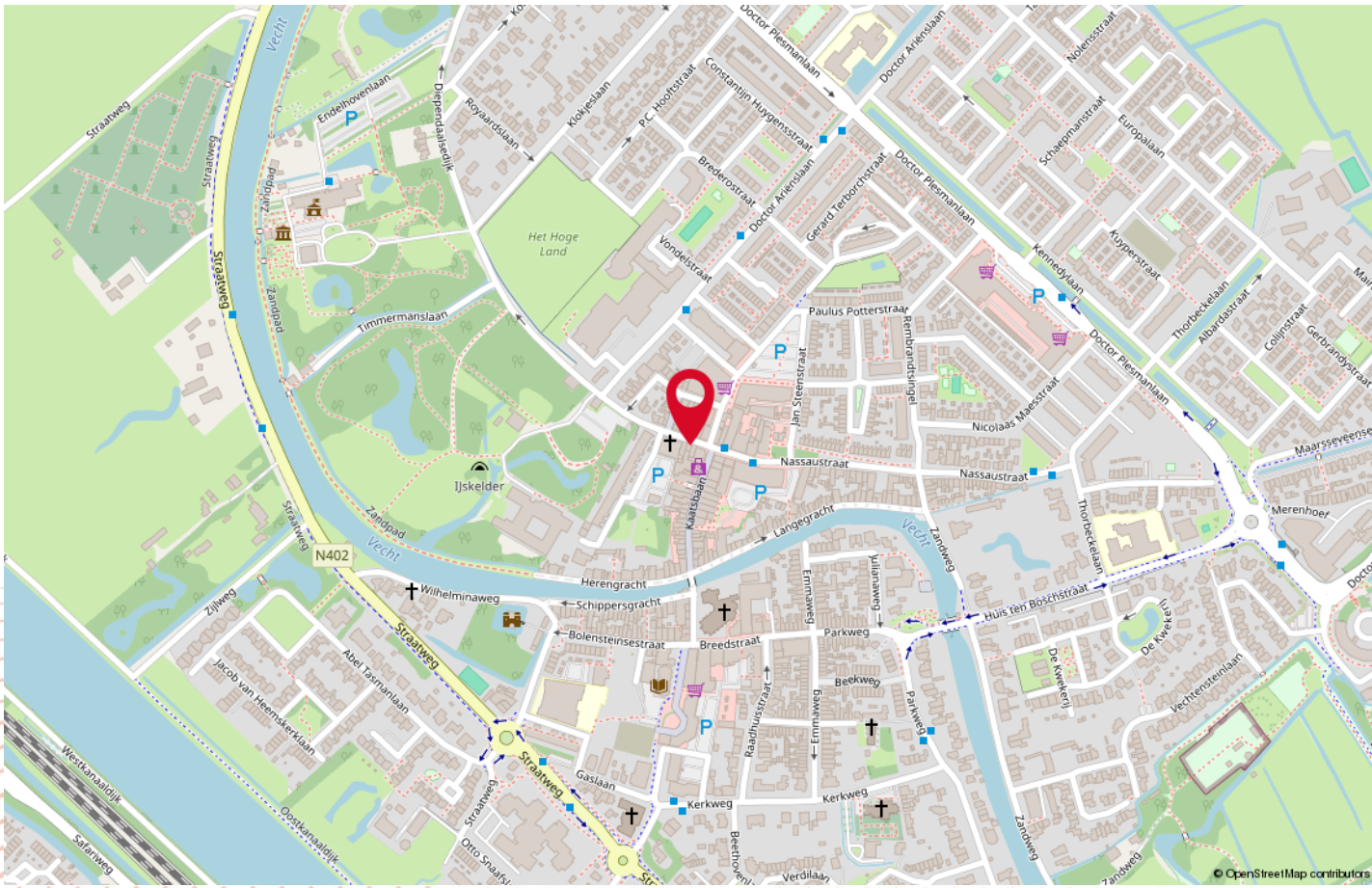
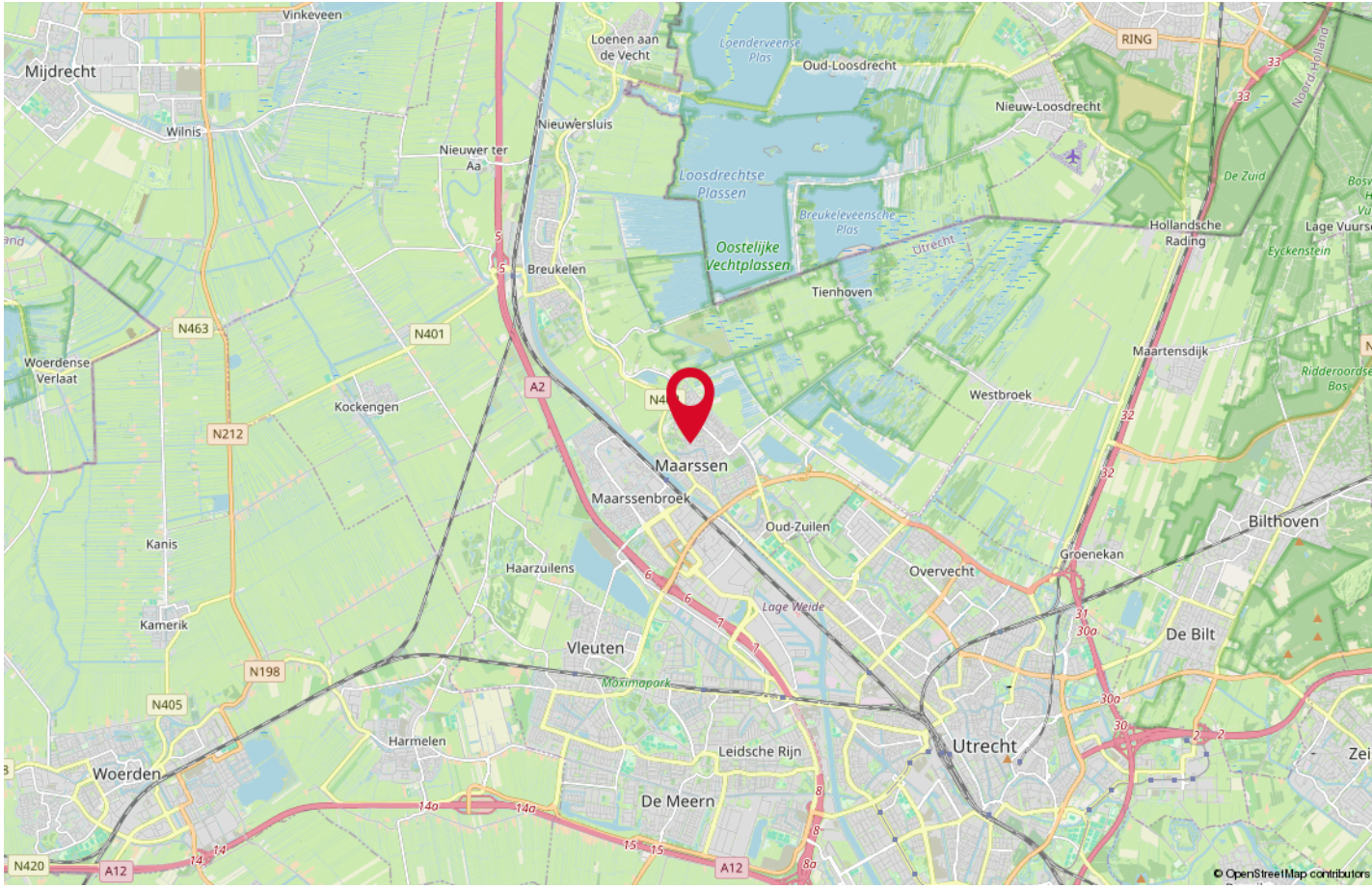
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie A

Perceel 6905

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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.

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

