

OTTO SNAAFSLAAN 11

3603 GX, MAARSSSEN

€ 1.050.000 k.k.



TE
KOOP



OVER DE WONING

Deze RIANTE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING is gebouwd in 2020 en ligt op een prachtige locatie in de kleinschalige nieuwbouwwijk Oostkanaaldijk. De woning heeft de sfeervolle uitstraling van de jaren '30-architectuur, met karakteristieke overstekken, gecombineerd met het wooncomfort van nu. Zo beschikt de woning onder andere over 12 ZONNEPANELEN, een HYBRIDE WARMTEPOMPSYSTEEM VLOERVERWARMING en ENERGIELABEL A. De gehele woning is strak gestuukt en voorzien van houten lamelparket en laminaatvloeren. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale tuingerichte woonkamer is ontstaan, terwijl de moderne keuken aan de voorzijde ligt. Ook buiten is er veel ruimte, met een riante achtertuin op het zuidoosten, een overkapping van circa 17 m² in dezelfde stijl als de woning en een jacuzzi. Daarnaast beschikt de woning over een extra geïsoleerde garage met bijkeuken en een luifel bij de voordeur en garage. Een royaal familiehuus op een mooie plek, op korte afstand van het centrum van Maarssen.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

A

Bouwjaar

2020

Woonoppervlakte

185 m²

Inhoud

715 m³

Perceeloppervlakte

256 m²



OMSCHRIJVING

Ligging:

De ligging is bijzonder prettig. Om de hoek loopt het wandelpad langs het Amsterdam-Rijnkanaal en ook het centrum van Maarssen ligt op loopafstand. De woning staat aan een brede straat in de kleinschalige woonwijk Oostkanaaldijk, waar volop speelmogelijkheden zijn voor kinderen van verschillende leeftijden. De dorpskern met winkels, de sfeervolle gracht, restaurants, huisartsen en overige voorzieningen zijn eenvoudig lopend of met de fiets bereikbaar.

Bereikbaarheid:

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Maarssen ligt op circa 25 autominuten van Amsterdam en op circa 10 minuten van Utrecht. Vanaf NS-station Maarssen zijn er verbindingen richting onder andere Amsterdam en Utrecht. Daarnaast bevinden zich op enkele minuten loopafstand diverse bushaltes.

Indeling:

Begane grond:

Entree:

De ruime oprit biedt gemakkelijk plaats aan twee auto's en is voorzien van een laadpaal. Voor zowel de garage als de voordeur bevindt zich een luifel, waardoor u bij binnenkomst altijd droog staat. Tussen de garages door is de achterom naar de tuin bereikbaar.

Hal:

De ruime hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang en een royale garderobe. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Toilet:

Ruim, zwevend toilet met fonteintje.

Woonkamer:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het ruime zitgedeelte, volledig gericht op de tuin. Door de uitbouw is hier een royale en lichte ruimte ontstaan, voorzien van een gashaard en een visgraatvloer. Via de openslaande deuren met hor loopt u direct de achtertuin in.

Aan de voorzijde ligt het eetgedeelte, direct grenzend aan de keuken. Hierdoor vormt dit een prettige plek om samen te eten en blijft er tijdens het koken gemakkelijk contact met familie of gasten aan tafel.

Keuken:

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met spoeleiland en Quooker. De keuken beschikt over uitgebreide inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi-/stoomoven, combimagnetron en een koel-, wijn- en vriescombinatie. De erker aan de voorzijde en het extra zijraam zorgen voor veel daglicht in de keuken.

OMSCHRIJVING

Tuin:

De mooi aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten en beschikt over een groot terras over de gehele breedte van de woning. Achter in de tuin staat een overkapping met sedumdak van circa 17 m², uitgevoerd in dezelfde stijl als de woning. Daarnaast is er een 5-persoons jacuzzi. De tuin is voorzien van ledverlichting en een Gardena druppelsysteem voor het bewateren van de beplanting. Door de ligging op het zuidoosten is het een heerlijk zonnige tuin.

Bijkeuken:

Vanuit de achtertuin is de bijkeuken bereikbaar. Hier is een keukenblok geplaatst. Voorheen stonden hier de wasmachine en droger; hiervoor zijn twee extra groepen aangelegd, die nog steeds beschikbaar zijn. De ruimte is voorzien van elektrische verwarming.

Garage:

Aansluitend bevindt zich de extra geïsoleerde garage, voorzien van elektra en een kruipruimte. Ook de installatie van de waterontharder is hier geplaatst. De garage is zowel via de bijkeuken vanuit de achtertuin als via de openslaande deuren aan de voorzijde bereikbaar. Ook voor de garage bevindt zich een luifel.

1e verdieping:

Overloop:

De ruime overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de ruime, moderne badkamer. De gehele 1e verdieping is voorzien van vloerverwarming. Daarnaast zijn de slaapkamers voorzien van horren.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Aan de voorzijde ligt de zeer ruime masterbedroom met walk-in closet. De royale afmetingen maken het mogelijk om deze kamer eenvoudig op te delen in twee slaapkamers, zoals bij meerdere vergelijkbare woningen in de omgeving is gedaan. De temperatuur is hier afzonderlijk regelbaar via een eigen thermostaat.

Slaapkamer 2:

Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, eveneens voorzien van een eigen thermostaat waarmee de temperatuur onafhankelijk kan worden geregeld.

Badkamer:

De moderne badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een ruime inloopdouche, toilet en vloerverwarming. Het draai-kiepraam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

OMSCHRIJVING

2e verdieping:

De 2e verdieping is via een vaste trap bereikbaar.

Overloop:

De overloop geeft toegang tot een berging en de zeer ruime derde slaapkamer.

Berging 1:

In de berging bevinden zich het hybride warmtepompsysteem, de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Slaapkamers:

Slaapkamer 3:

Een zeer royale slaapkamer die, indien gewenst, eenvoudig kan worden opgedeeld in twee nog steeds ruime slaapkamers.

Berging 2:

Vanuit de slaapkamer is de tweede berging op deze verdieping bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een groot raam dat geopend kan worden. Hier is al een begin gemaakt met de voorbereidingen voor een badkamer en er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een douchecabine en toilet. Onder de knieschotten bevindt zich bovendien extra bergruimte.

Vliering:

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich nog een vliering met verlichting, waardoor er ook hier volop ruimte is voor het opbergen van spullen.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Riant twee-onder-1-kap woning gebouwd in 2020 in de prachtige nieuwbouwwijk Oostkanaaldijk
- 3 zeer ruime slaapkamers, eenvoudig uit te breiden naar 4 of 5 slaapkamers
- Luxe keuken met hoogwaardige apparatuur en spoeleiland
- Achtertuin met veranda, volledig gebouwd in de stijl van het huis en jacuzzi
- Hardhouten trappen
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas, m.u.v. de dakkapel
- Kunststof dakkapel met HR++ glas, plafond verzaamd voor eventuele plaatsing van zonnepanelen
- Verlichting rondom het huis met klik-aan-klik-uit-systeem
- Schilderwerk buiten uitgevoerd in 2025 aan de achterzijde op de begane grond, overige schilderwerk uit 2020
- Laadpaal 3-fase
- Extra geïsoleerde garage met kruipruimte
- Waterontharder
- Vloerverwarming op de begane grond en 1e etage, per ruimte regelbaar
- Verwarming en warm water via HR-combiketel (2020) in combinatie met ventilatiewarmtepomp (2022): Inventum Ecolution Solo en Intergas Xtreme 36
- Faber MatriX 800/500 II Links open, aardgas te bedienen met afstandsbediening of app
- 12 zonnepanelen
- Energielabel A
- Elektra: 19 groepen, dubbele kookgroep, 1 groep voor de zonnepanelen, reservegroepen en aardlekschakelaars aanwezig
- Voorzien van glasvezel
- Deze woning wordt aangeboden met ERA Garantie!

Verkoper vertelt:

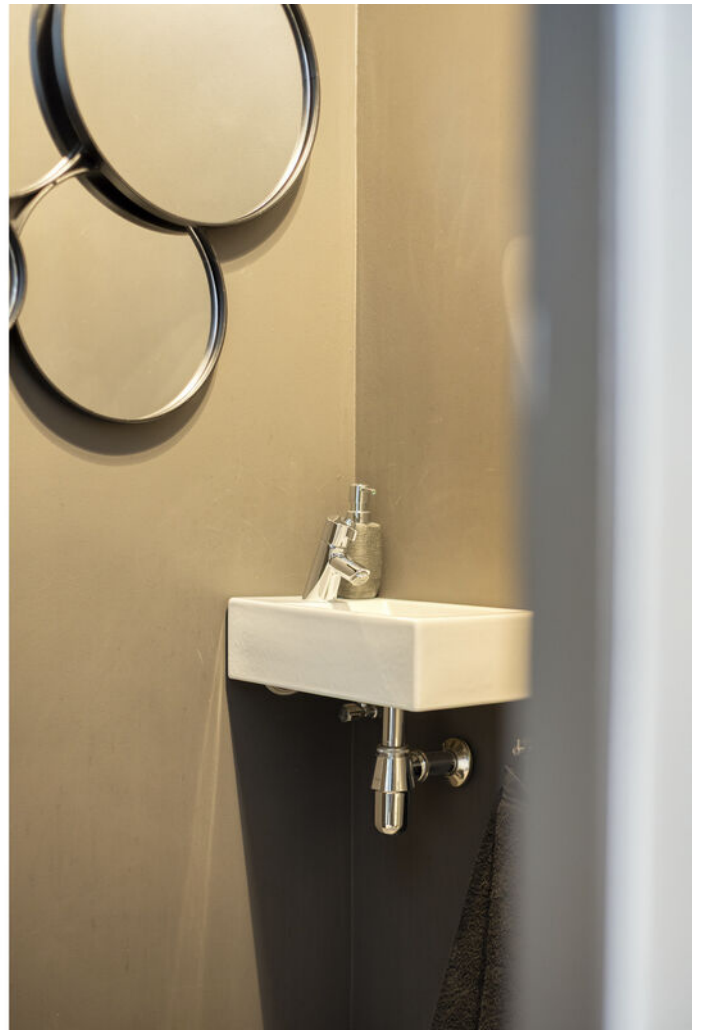
Als geboren Maarssenaar liggen mijn roots hier en heeft Maarssen voor mij altijd als thuis gevoeld. De combinatie van het dorpse karakter, de historische dorpskern, de Vecht en het vele groen maakt het een heerlijke plek om te wonen. Vanuit huis loop je bovendien zo het gezellige dorp in, met winkels, terrassen en restaurants dichtbij. Ook de buurt zal ik missen. Het is een rustige en sociale omgeving met fijne burens, waar mensen elkaar kennen en naar elkaar omkijken, maar iedereen ook zijn eigen privacy heeft. De verkoop markeert voor mij een mooie nieuwe stap: we gaan samenwonen en krijgen de bijzondere kans om zelf een perceel te kopen en daar onze eigen woning te realiseren. Een prachtig vooruitzicht, al zal ik met gemengde gevoelens afscheid nemen van deze woning, de buurt en Maarssen. Ik hoop dat de nieuwe bewoners hier met net zoveel plezier zullen wonen als ik.

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).

























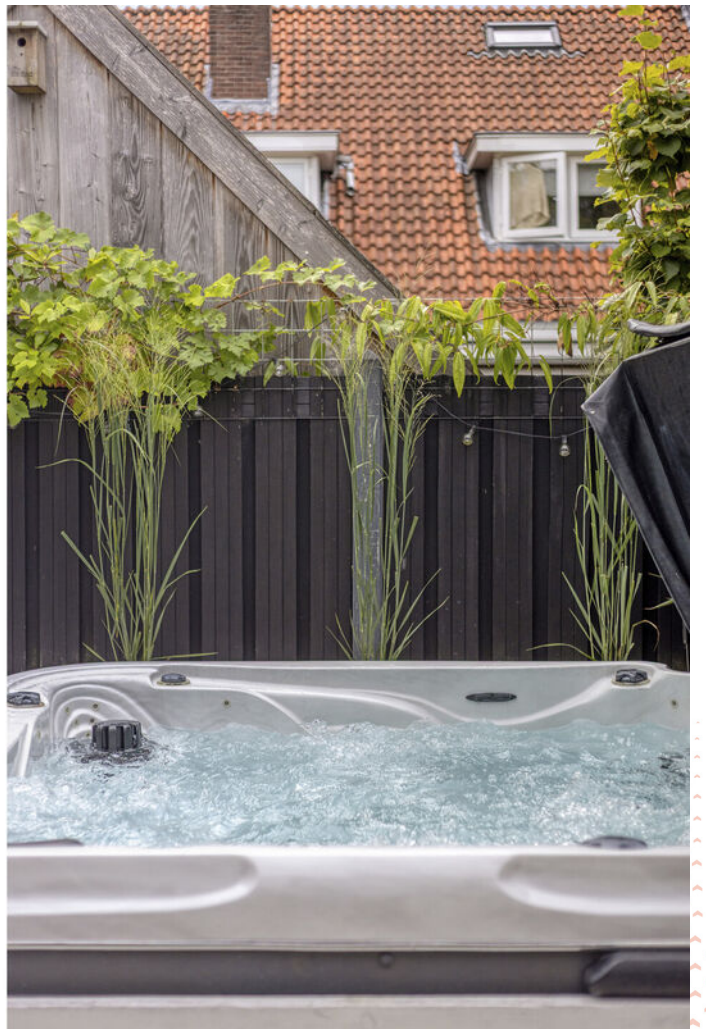
















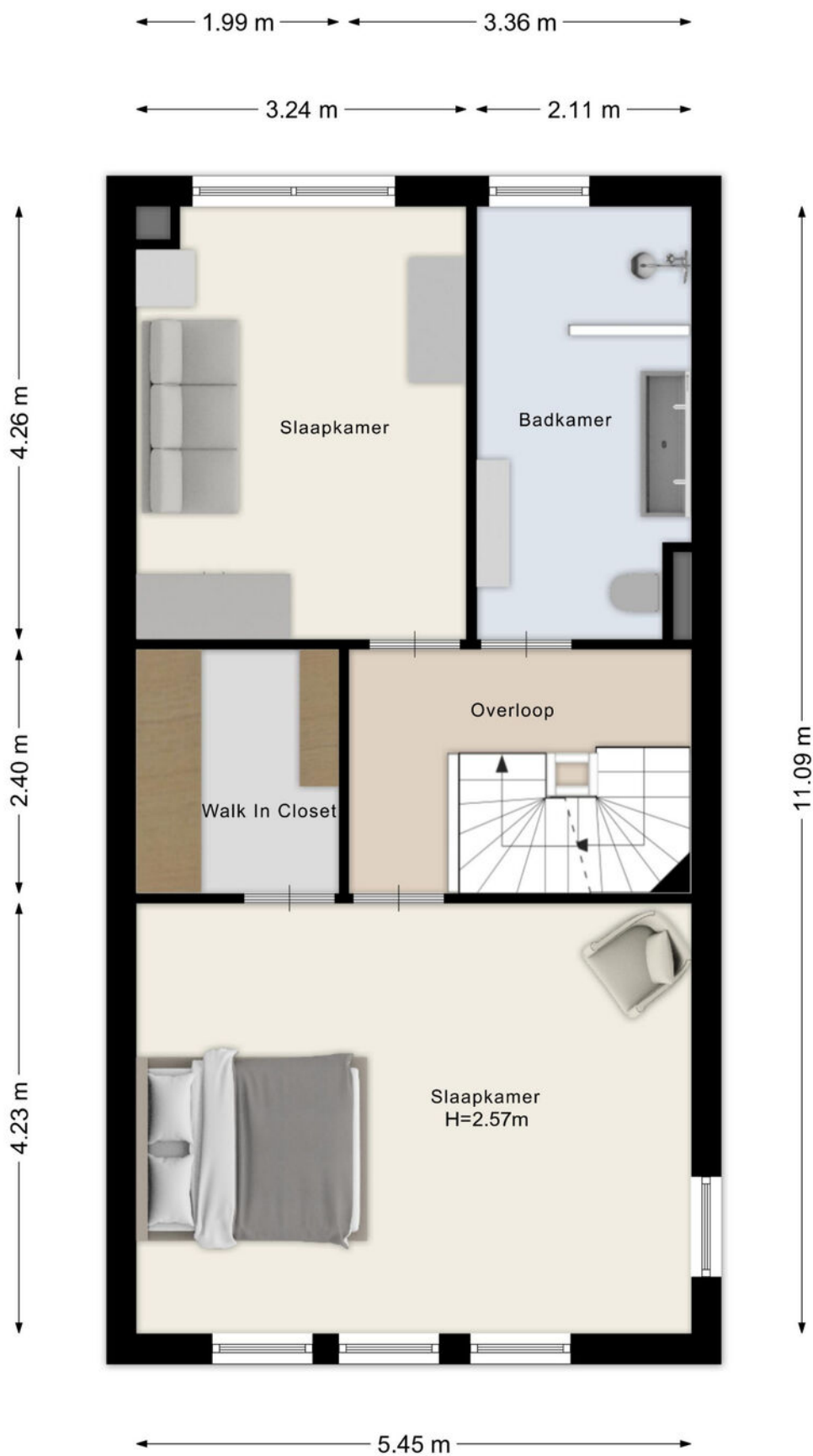




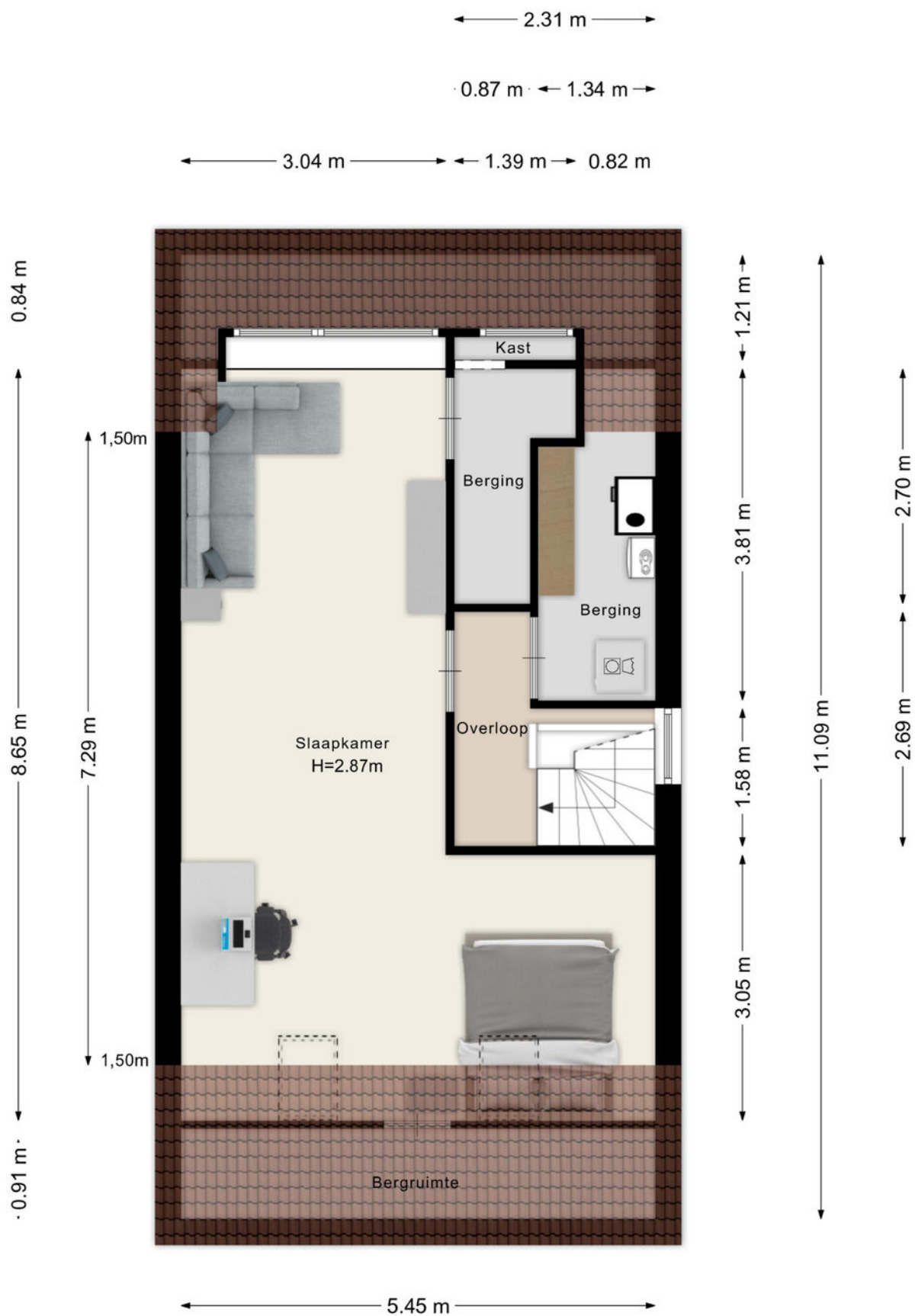
PLATTEGROND



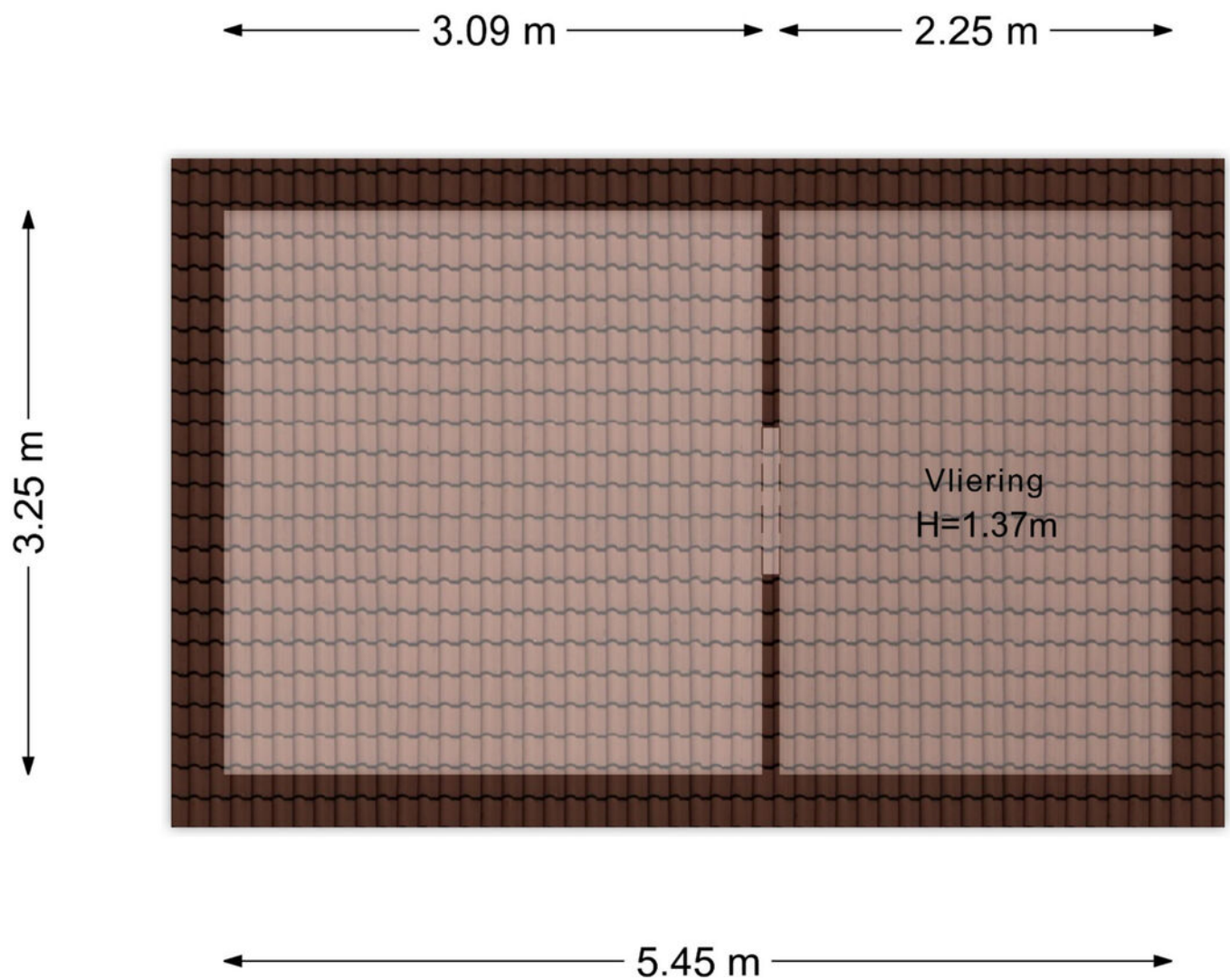
PLATTEGROND



PLATTEGROND

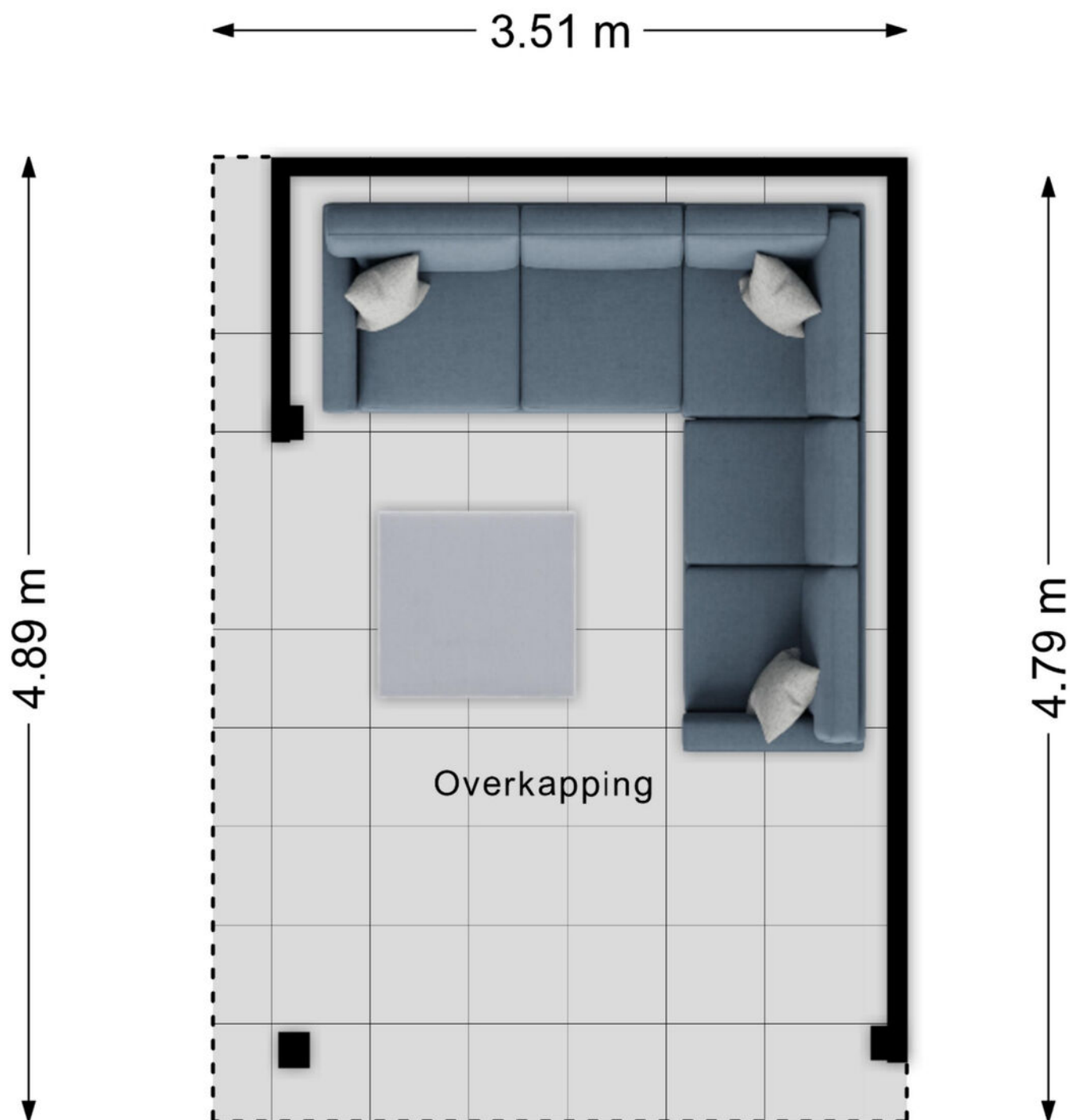


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

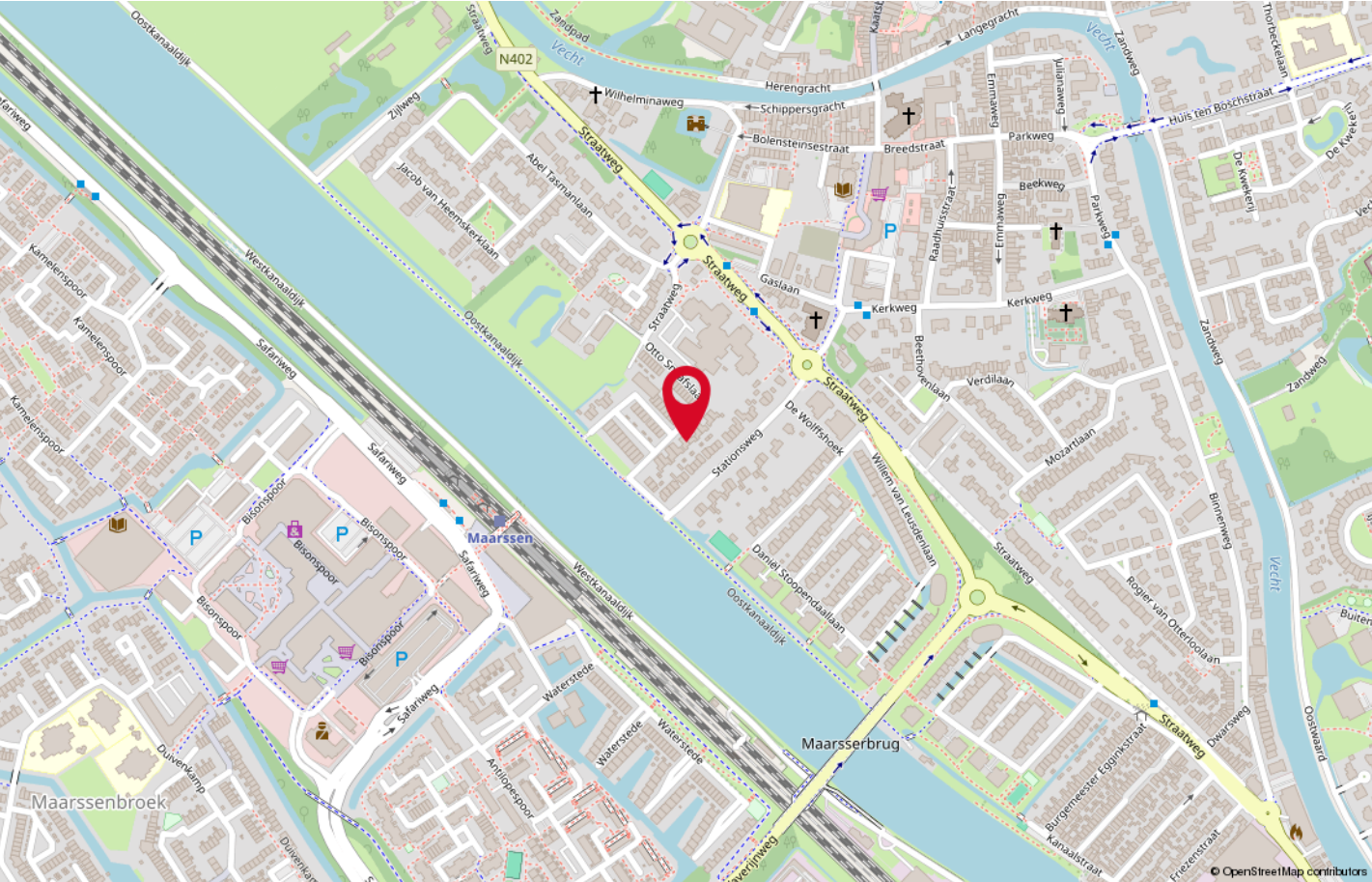
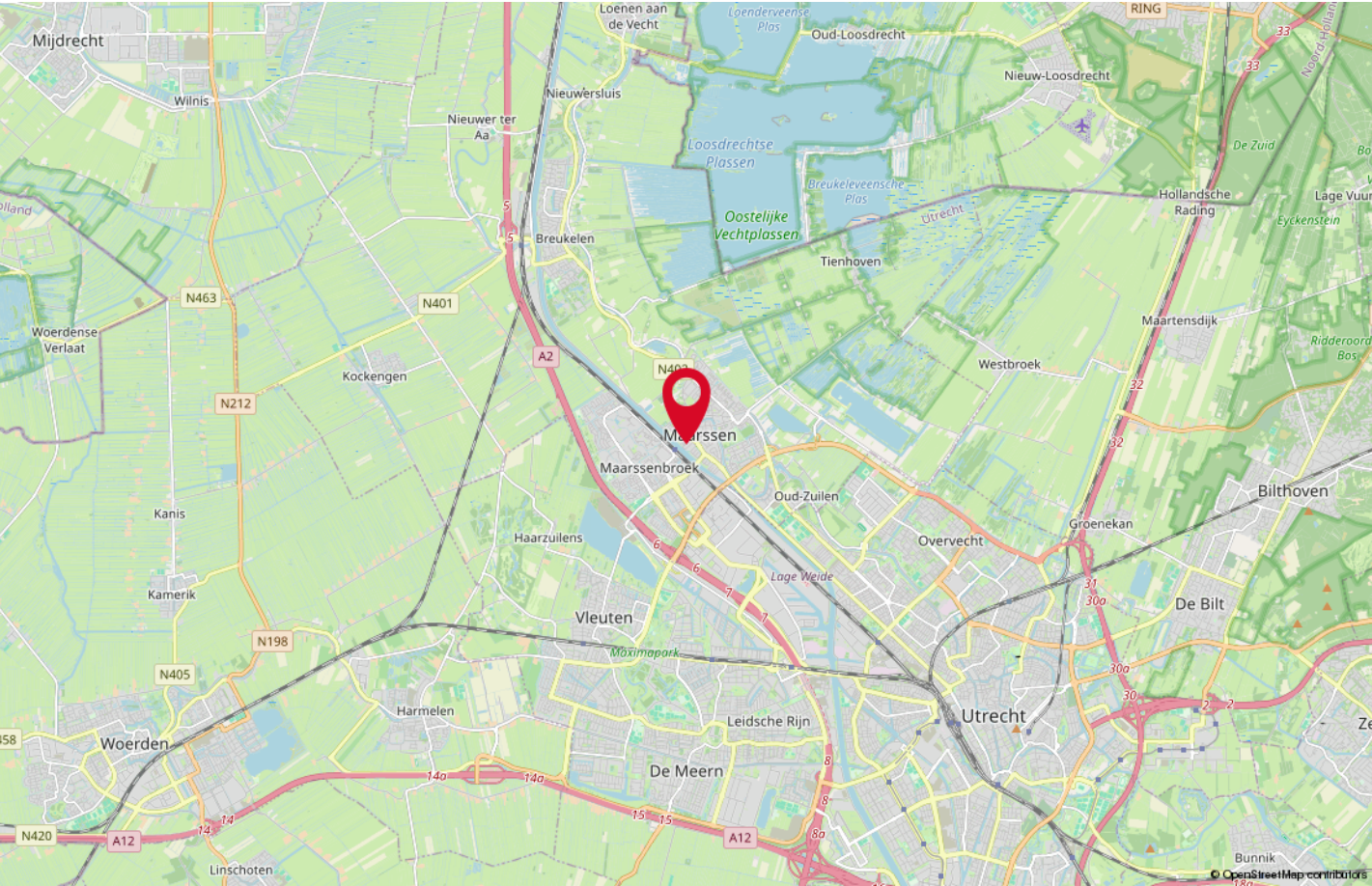


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie A

Perceel 6843

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
 (Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in de inloopkast, en kast in tweede slaapkamer op de eerste verdieping	X		
- Overige kasten gaan mee		X	
 Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijn	X		
 Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
 Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Combi-oven/stoomoven	X		
- Koel-,Wijn- vriescombinatie	X		
 Keukenaccessoires, te weten			
- Overig keukenaccessoires		X	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Barkrukken Lapalma LEM			X
Woning - Sanitair/sauna			
Losse douchebak (evt. 2e badkamer)	X		
Los toilet met inbouwunit (evt. 2e badkamer)	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel met verlichting en verwarming	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Netwerkrouters, switchen en wifi netwerk.		X	
Thuisbatterij			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmteventilatiepomp	X		
- Waterontharder (in garage)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten met potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Bewateringssysteem voor buiten voor en achter.	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkapping zonder accessoires	X		
Spa / whirlpool	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Kamado bbq			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. The background shows a large window with sheer curtains and a small vase with dried flowers on a side table.

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

