

VALKENKAMP 775

3607 MZ, MAARSSSEN

€ 725.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

Stap binnen in deze INSTAPKLARE HOEKWONING en laat je verrassen door de indeling! De begane grond is voorzien van een ruime tuingerichte woonkamer met open keuken (2019), een kantoor en garage. De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van 4 ruime slaapkamers, een inloopkast, een wasruimte en de badkamer. De woning wordt compleet gemaakt door de heerlijke achtertuin met overkapping op het zuidwesten en een parkeerplaats (met laadpaal) op eigen terrein!

Verder is de woning voorzien van 13 zonnepanelen, dubbele beglazing, een kunststof dakkapel en warm water vloerverwarming in de woonkamer, het kantoor en in de badkamer. Ook zijn er 3 airconditioners, een waterontharder (2019), mechanische ventilatie, glasvezel en energielabel A aanwezig.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

A

Bouwjaar

1989

Woonoppervlakte

153 m²

Inhoud

578 m³

Perceeloppervlakte

195 m²



LIGGING

Ligging:

De woning is gelegen op een centrale plek in Maarssenbroek, met diverse voorzieningen op korte afstand. Op loopafstand vindt u winkelcentrum Zwanenkamp, verschillende speelvoorzieningen, diverse (basis)scholen, het wijkpark en het Rijnveldsche Pad richting onder andere Landgoed Haarzuilens en Geertjes Hoeve. Voor een uitgebreider winkelaanbod ligt winkelcentrum Bisonspoor op fietsafstand en ook de Haarrijnseplas is goed bereikbaar per fiets of auto.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Maarssen ligt op circa 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:

Bij aankomst is er een parkeerplaats op eigen terrein met laadpaal aanwezig. Daarnaast is er een nette ombouw voor de containers en heeft u toegang tot zowel de garage als de woning.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, het toilet met fonteintje en een vaste trapopgang naar de 1e verdieping. De hal is voorzien van de meterkast.

Woonkamer:

De ruime woonkamer is tuingericht en heeft door de glazen pui met schuifpui aan de achterzijde een prettig uitzicht op de achtertuin. De woonkamer is verder voorzien van een gezellige gashaard, vloerverwarming en een convectorput. De woonkamer biedt tevens toegang tot het kantoor.

Kantoor:

Het kantoor is gerealiseerd in een voormalig deel van de garage en is voorzien van een raampartij aan de voorzijde. Er is een mogelijkheid voor een 2e deur vanuit de hal. Het kantoor is verder voorzien van vloerverwarming en de aansluiting van het internet.

Keuken:

De op maat gemaakte keuken is in 2019 geplaatst en heeft een luxe afwerking met een keramisch werkblad, plint en vensterbank. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, een heteluchtoven met magnetronfunctie, een vaatwasmachine, een inductiekookplaat met automatische afzuiging (de afzuiging past zich automatisch aan op de hoeveelheid damp en geur tijdens het koken) en een enkele spoelbak met Quooker-kraan. Daarnaast biedt de keuken veel bergruimte, met onder andere een draaicarrousel voor pannen en een praktisch afvalstelsel onder de spoelbak, dat eenvoudig met een lichte druk te openen is.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt een heerlijke plek om buiten te zitten. Onder de overkapping bevindt zich een buitenkeuken, voorzien van een tafelmodel koelkast en gasbarbecue. De gezellige zitbank, 2 heaters en elektra maken dit een prettige plek om tot in de avond te gebruiken. Daarnaast is de tuin voorzien van 2 elektrische zonneschermen, een buitenkraan en een achterom.

Berging:

De vrijstaande houten berging is voorzien van elektra en een heater, waardoor deze ruimte ook op koudere dagen praktisch te gebruiken is.

OMSCHRIJVING

Garage:

De aangebouwde stenen garage is bereikbaar via een deur en voorzien van een kanteldeur. De garage beschikt over een werkbank en biedt daarnaast ruimte voor opslag en het plaatsen van fietsen.

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de inloopkast, de badkamer en is voorzien van een vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is op dit moment in gebruik als slaapkamer. De kamer is voorzien airconditioning en van een dubbele raampartij met horren en elektrische rolluiken.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde en op dit moment in gebruik als kantoor én is voorzien van airconditioning. De dubbele raampartij met horren en elektrisch rolluik zorgt voor daglicht, ventilatie en de mogelijkheid om de ruimte goed te verduisteren.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is op dit moment in gebruik als kledingkamer. De kamer is voorzien van een raampartij met hor en jaloezie.

Inloopkast:

De inloopkast, voorheen de badkamer, is voorzien van op maat gemaakte kasten met lades, waardoor kleding en accessoires overzichtelijk kunnen worden opgeborgen.

Badkamer:

De moderne badkamer is compleet ingericht met een ligbad, waarbij de uittrekbare douche netjes is weggewerkt in de vensterbank. Daarnaast beschikt de badkamer over een inloopdouche met regendouche/handdouche. De douche is in hoogte verstelbaar, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. Verder is de badkamer voorzien van een dubbele wastafel met wastafelmeubel, een toilet, een badkamerkast, inbouwspots, elektrische vloerverwarming, mechanische ventilatie en een dubbele raampartij met jaloezieën.

OMSCHRIJVING

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar.

Overloop/voorzolder:

De overloop biedt toegang tot de 4e slaapkamer en de wasruimte. De overloop is voorzien van een wastafel en een Fakro dakraam met een zonwerende screen. Daarnaast is de overloop voorzien van handige knieschotten.

Wasruimte:

De wasruimte biedt plaats aan de wasmachine- en drogeraansluiting en de cv-ketel. Daarnaast is er voldoende ruimte om de was praktisch te drogen, beschikt de ruimte over extra bergruimte en is tevens voorzien van mechanische ventilatie.

Slaapkamers:

Slaapkamer 4:

De (master)slaapkamer is voorzien van een kunststof dakkapel met kiep/kantelramen, inbouwspots, horren en een elektrisch screen aan de buitenzijde. Vanuit de dakkapel heeft u vrij uitzicht. Daarnaast beschikt de kamer over een raampartij met elektrisch rolluik, airconditioning en knieschotten voor extra bergruimte.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Instapklare hoekwoning
- Ruime en lichte woonkamer met open keuken (2019)
- Kantoor aan huis
- 4 ruime slaapkamers
- Moderne badkamer
- Een separate inloopkast en wasruimte
- Achtertuin met overkapping op het zuidwesten
- Parkeerplaats op eigen terrein met laadpaal
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2022
- Alle slaapkamers zijn voorzien van horren
- Slaapkamers aan de achterzijde voorzien van elektrische rolluiken
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Nefit, 2007)
- Warm water vloerverwarming: woonkamer, kantoor en badkamer
- 3 Airconditioners: 1 in elk van de 3 slaapkamers gelegen aan de achterzijde
- 13 Zonnepanelen geplaatst in 2023
- Waterontharder geplaatst in september 2019
- Kunststof dakkapel
- Energielabel: A
- Elektra: 12 groepen (3fasen) en aardlek zijn aanwezig (groepenkast vernieuwd in 2019)
- Mechanische ventilatie
- Glasvezel is aanwezig
- Alarmsysteem: Honeywell
- Deze woning wordt aangeboden met ERA Garantie

Verkoper vertelt:

Wij hebben hier met veel plezier gewoond. De woning heeft ons jarenlang een prettige plek geboden, met veel ruimte, een heerlijke tuin en alles grotendeels op loopafstand. Nu zijn we toe aan een volgende stap. We waren op zoek naar een kleinere woning met een landelijke ligging en die hebben we inmiddels gevonden. Daarom is het tijd om onze woning over te dragen aan nieuwe bewoners.

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)























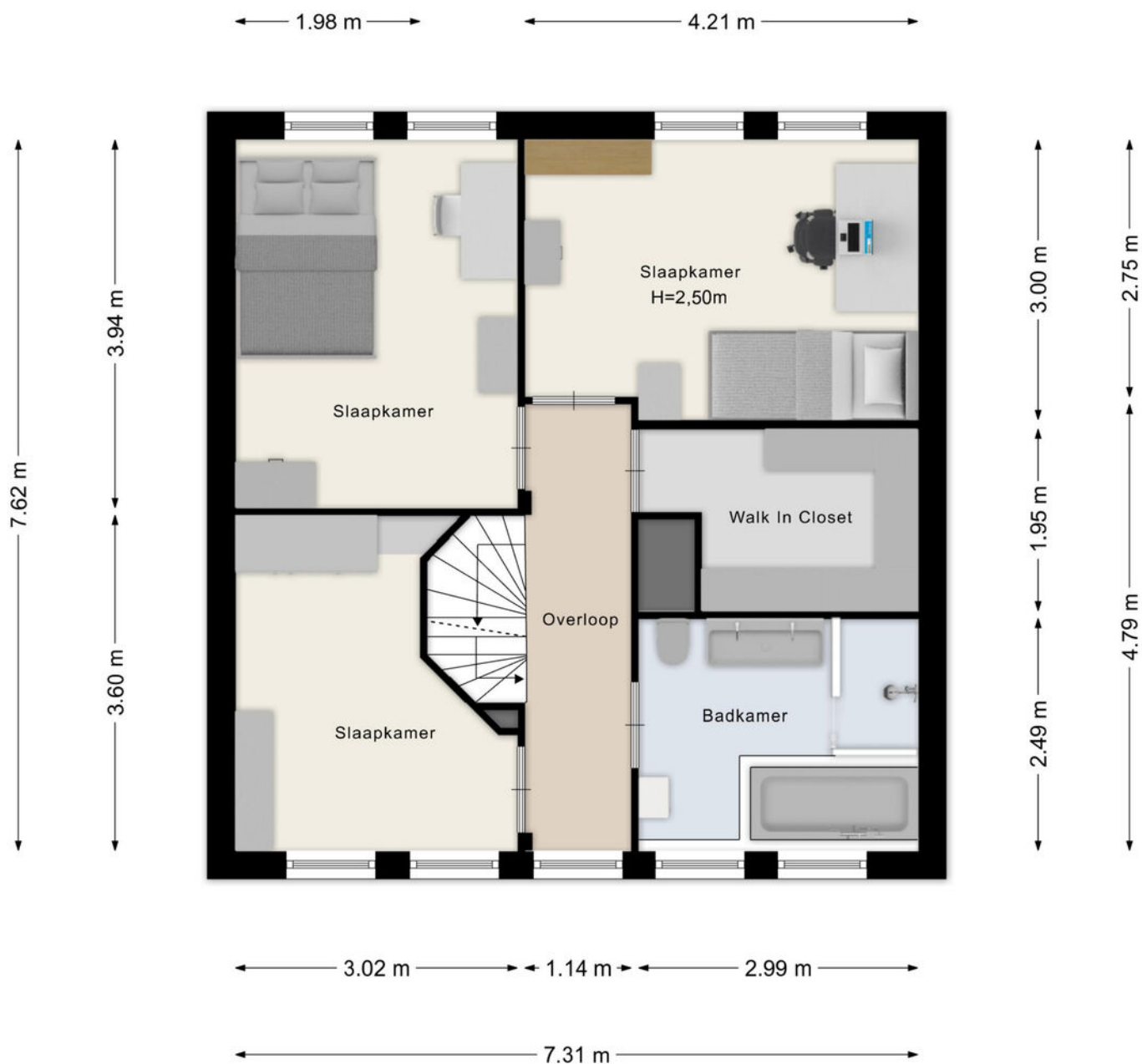




PLATTEGROND

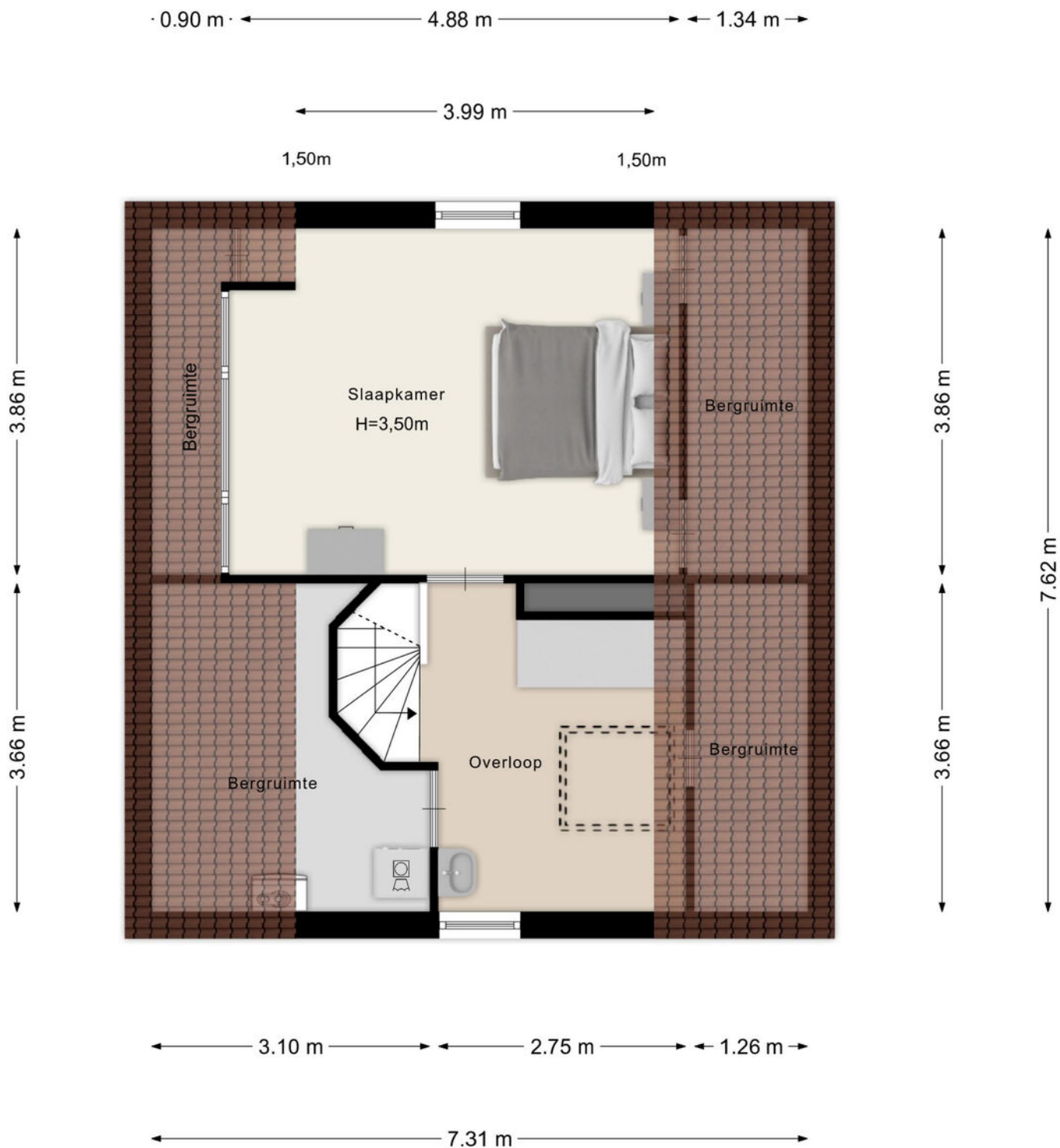


PLATTEGROND



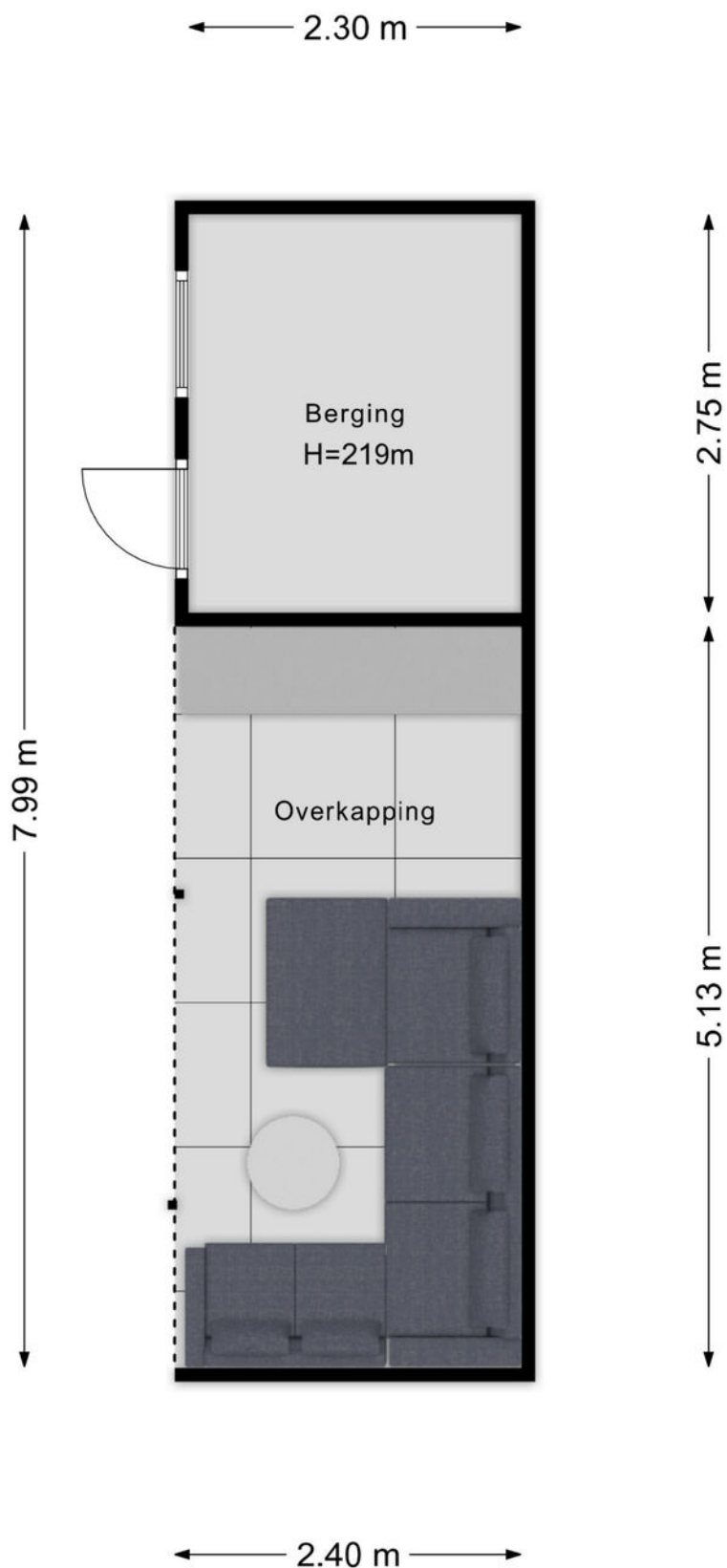
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

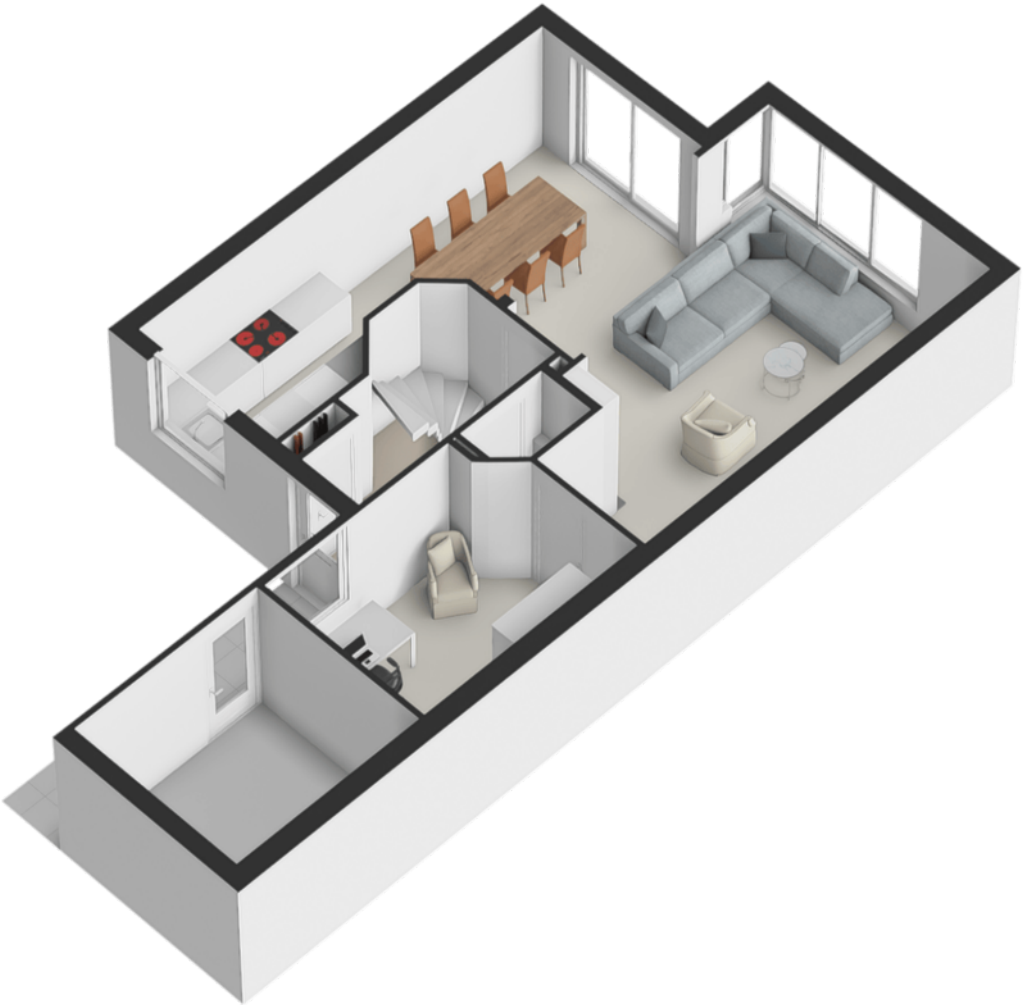
PLATTEGROND



PLATTEGROND



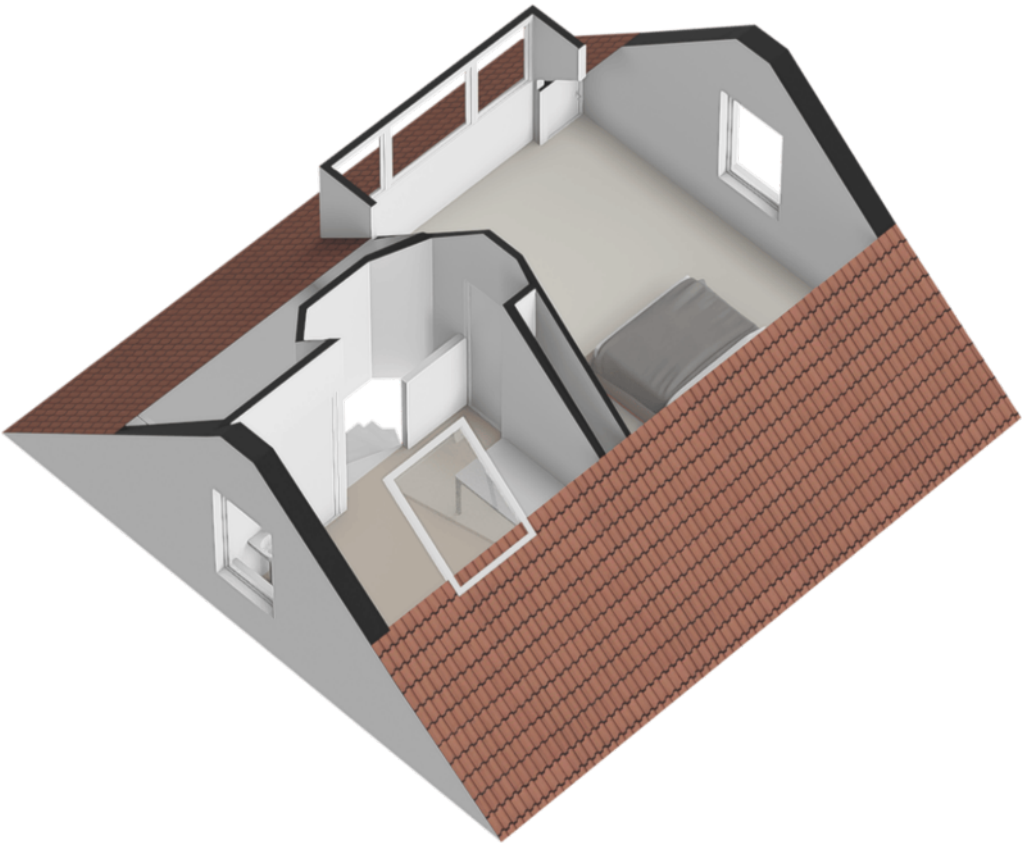
PLATTEGROND



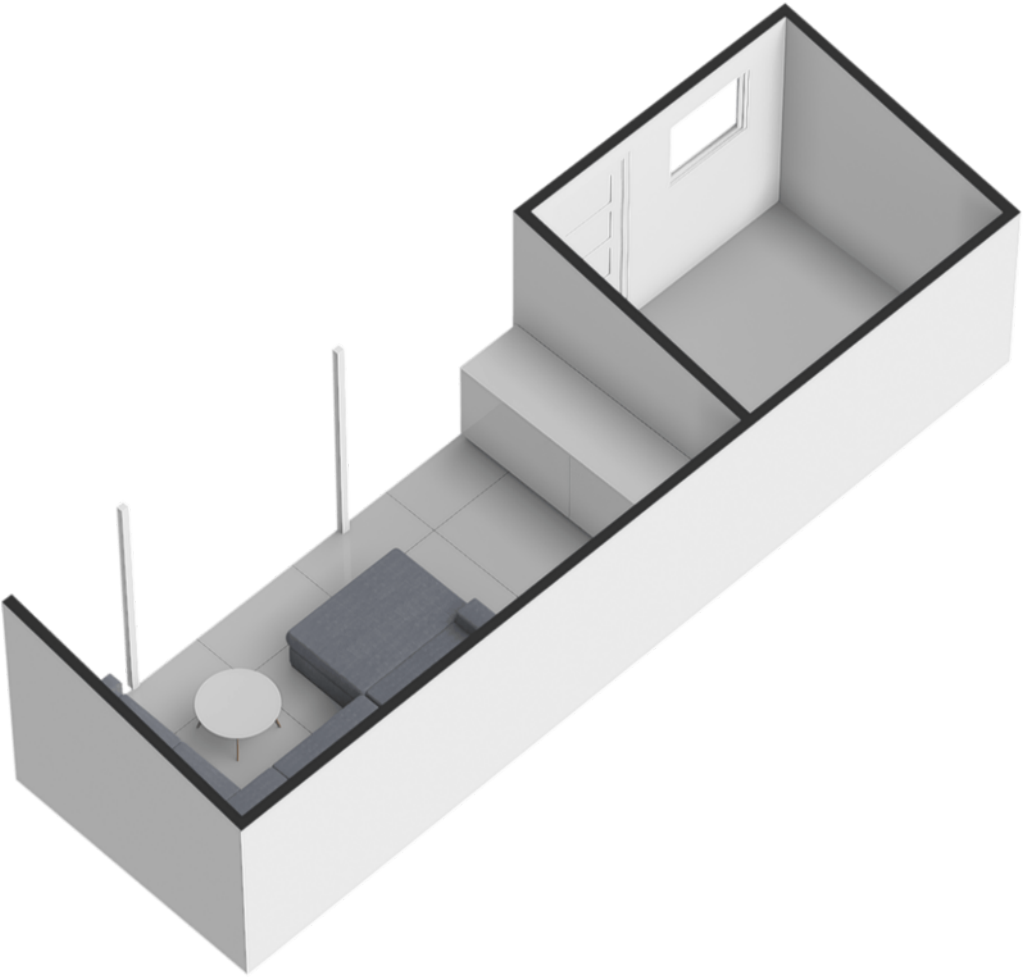
PLATTEGROND



PLATTEGROND



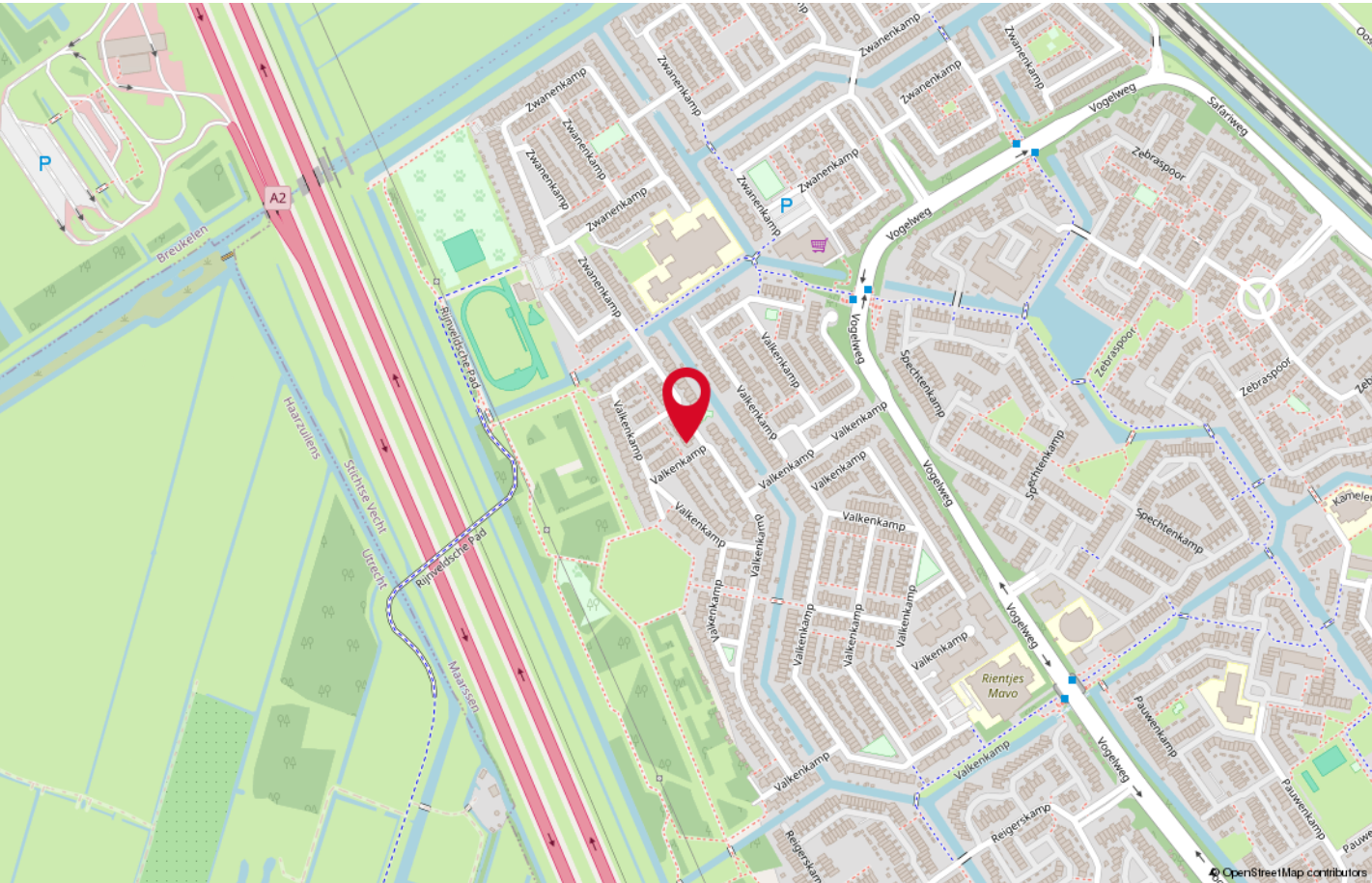
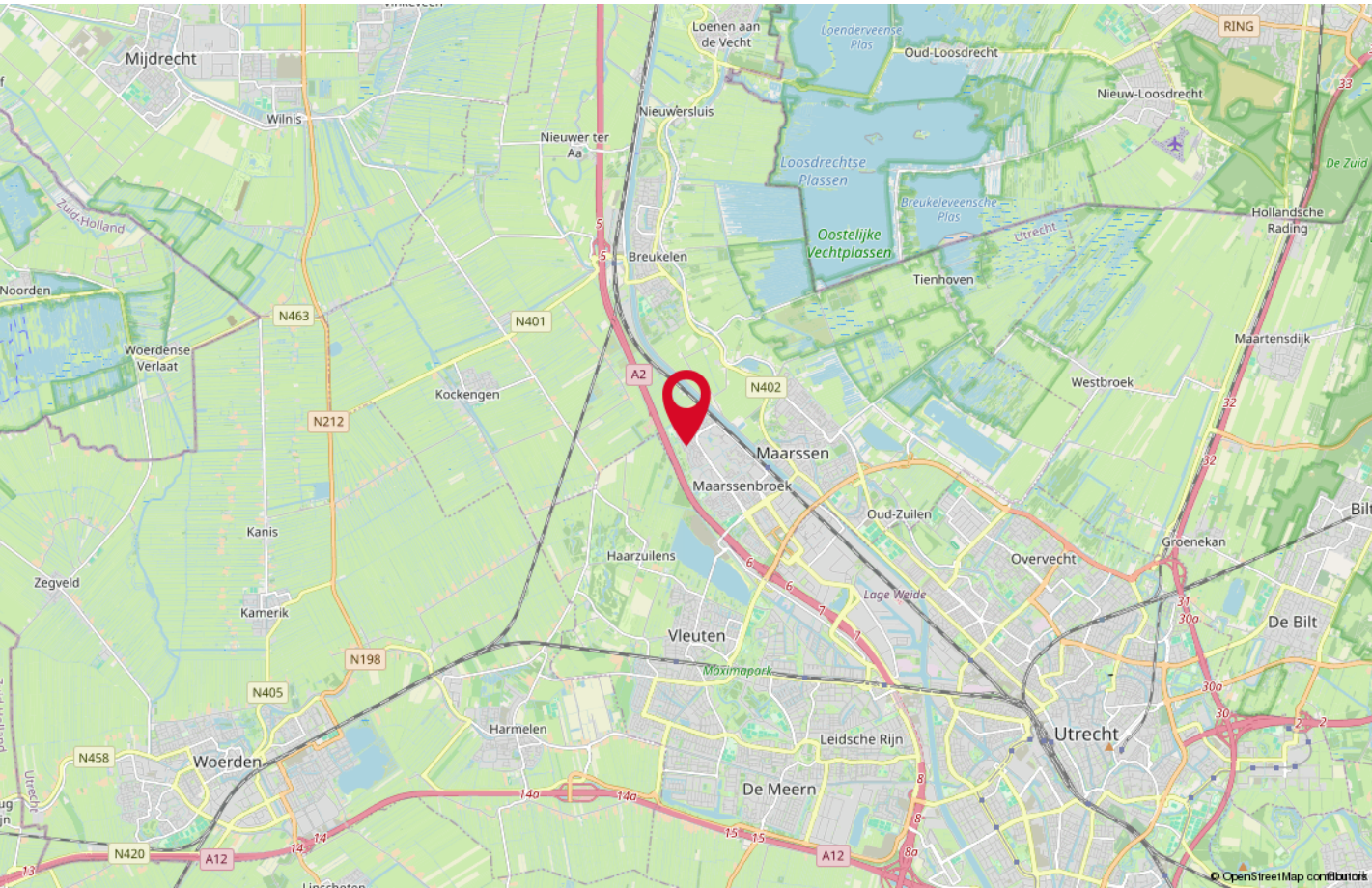
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie B

Perceel	5932
---------	------

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			
(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 slaapkamers (voor en achter)		X	
- Kast in kantoor		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonneschermen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Losse spiegels		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel/Vries combinatie in kantoor		X	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast buitenkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Losse plantenpotten m.u.v. plantenbak tegen buitenkeuken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Heaters in overkapping	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
zelfoprollende tuinslang (voor en achter)		X	
BBQ in buitenkeuken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Bank in overkapping (exclusief kussens)	X		
- Tuinmeubilair		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

Nassastraat 14

3601 BG Maarssen

0346-585030

ritter@era.nl

www.eraritter.nl

