

BOOMSTEDE 79

3608 AD, MAARSSSEN

€ 539.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

Stap binnen in deze INSTAPKLARE TUSSENWONING, die in 2023 uitgebreid is verbouwd! De begane grond is voorzien van een lichte woonkamer met open keuken (2023), die samen zorgen voor een moderne en prettige woonruimte. Op de 1e en 2e verdieping bevinden zich 3 comfortabele slaapkamers en een stijlvolle badkamer (2021). Een extra pluspunt is de achtertuin op het zuidoosten, waar u op mooie dagen heerlijk van de zon kunt genieten. Achter in de tuin bevindt zich een berging (2024).

Verder is de begane grond voorzien van vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over 2 airconditioners (2026), geplaatst op de begane grond en in de (master)slaapkamer, 10 zonnepanelen (2021), mechanische ventilatie en glasvezel. De woning is volledig geïsoleerd en geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

C

Bouwjaar

1975

Woonoppervlakte

117 m²

Inhoud

438 m³

Perceeloppervlakte

144 m²



LIGGING

Ligging:

De woning is gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Boomstede in Maarssenbroek, met diverse voorzieningen op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij winkelcentrum Boomstede en in de directe omgeving bevinden zich meerdere speeltuintjes. Ook het wijkpark en natuurgebied De Eendenkooi liggen dichtbij, een fijne omgeving om te wandelen en buiten te zijn. Diverse (basis)scholen en sportvoorzieningen zijn op fietsafstand bereikbaar. Voor een uitgebreider winkelaanbod ligt winkelcentrum Bisonspoor op korte afstand, met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden.

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:

De entree is in 2024 vernieuwd en beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast is er een kraan en een elektrapunt aanwezig voor het opladen van een elektrische of hybride auto. De oprit wordt van die van de burens gescheiden door een rij spotjes die in de bestrating zijn verwerkt.

Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de berging, het toilet (2021) en de trapopgang naar de 1e verdieping. Daarnaast beschikt de hal over een kast met bergplanken en is er voldoende ruimte voor het opbergen van jassen en schoenen.

Woonkamer:

De lichte woonkamer is in 2023 geheel vernieuwd en voorzien van een pvc-visgraatvloer met vloerverwarming en strak gestucte wanden. Via de openslaande deuren met dubbele hordeur heeft u direct toegang tot de achtertuin.

Keuken:

De open keuken is vernieuwd in 2023 en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een stoomoven en een vaatwasmachine. Daarnaast beschikt de keuken over een enkele spoelbak met Quooker 3-in-1 kraan, waarmee ook bruisend water getapt kan worden. De keuken biedt veel bergruimte, met onder andere een uittrekbare pannenkast, en is voorzien van inbouwspots.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en netjes aangelegd met bestrating en gras. Door de gunstige ligging kunt u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon genieten. Daarnaast is de tuin voorzien van een buitenkraan, buitenverlichting en een praktische achterom.

Berging(achterzijde):

De vrijstaande houten berging is geplaatst in 2024, voorzien van elektra en bereikbaar vanuit de achtertuin. Daarnaast beschikt de berging over een extra brede deur met directe toegang tot de straat, waardoor deze ook handig is voor het stallen van bijvoorbeeld een motor of scooter.

Berging(voorzijde):

De aangebouwde stenen berging is zowel vanuit de hal als vanaf de entree bereikbaar en voorzien van elektra. Daarnaast bevindt zich hier de meterkast.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

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

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is op dit moment in gebruik als kinderkamer. De slaapkamer beschikt over een praktische nis waar precies een kledingkast in past en is verder voorzien van een enkele raampartij met draaikiepraam en een hor.

Slaapkamer 2:

De (master)slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een enkele raampartij met draaikiepraam en hor. Daarnaast beschikt de kamer over airconditioning.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is op dit moment in gebruik als kinderkamer. Deze slaapkamer is ook voorzien van een enkele raampartij met draaikiepraam en hor.

Badkamer:

De stijlvolle badkamer is vernieuwd in 2021 en ingericht met een inloofdouche met regendouche en een handdouche, een wastafel met dubbele kraan en een wastafelmeubel, een toilet en handdoekradiator. Daarnaast beschikt de badkamer over een touchscreen spiegel. De raampartij met kiepraam en hor zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar.

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 4e slaapkamer en biedt plaats aan de wasmachine- en drogeropstelling, de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast is de overloop voorzien van knieschotten voor extra bergruimte.

Slaapkamer 4:

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een dubbele raampartij, waarvan 1 raam is uitgevoerd als draaikiepraam met hor. Daarnaast zorgen de knieschotten hier ook voor extra bergruimte.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Instapklare tussenwoning!
- Begane grond geheel verbouwd in 2023
- Oprit vernieuwd in 2024
- Gehele woning voorzien van kunststof kozijnen en HR++ beglazing
- Vloerisolatie, september 2022: bodemisolatie Suparl bodemparels
- Gevelisolatie, september 2022: Knauf Supafil Cavity wall glaswol
- Dakisolatie, september 2022: sovlas glaswol, van binnenuit geïsoleerd in september 2022
- Beide trappen vernieuwd in 2021 met eikenhouten overzet tredes
- De badkamer- en slaapkamerdeur(en) en kozijnen op de 1e verdieping vervangen in 2021 (hoge deuren geplaatst)
- Begane grond voorzien van vloerverwarming, geplaatst in 2023
- 2x airconditioners Mitsubishi heavy industries, geplaatst in 2026: begane grond en (master)slaapkamer
- 10 Zonnepanelen: geplaatst in 2021
- Berging (voorzijde): dakisolatie vernieuwd in 2022
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Nefit, 2012)
- Elektra: 12 groepen en 3 aardlekschakelaars zijn aanwezig
- Extra groep voor de keuken
- Elektra: schakelaars begane grond vernieuwd in 2023
- Mechanische ventilatie
- Energielabel: C (Oud label; woning verbouwd in 2023)
- Glasvezel
- Deze woning wordt aangeboden met ERA Garantie

Oplevering:

In overleg.

Verkoper vertelt:

Wij wonen hier op een fantastische plek, in een kindvriendelijke en veilige buurt. Nadat we de woning helemaal naar onze wens hadden aangepakt, kwam onverwacht onze droomwoning op ons pad, hier niet ver vandaan. Uiteindelijk hebben we besloten die kans te grijpen. Daarom geven we nu graag iemand anders de mogelijkheid om van deze heerlijke plek te gaan genieten.

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

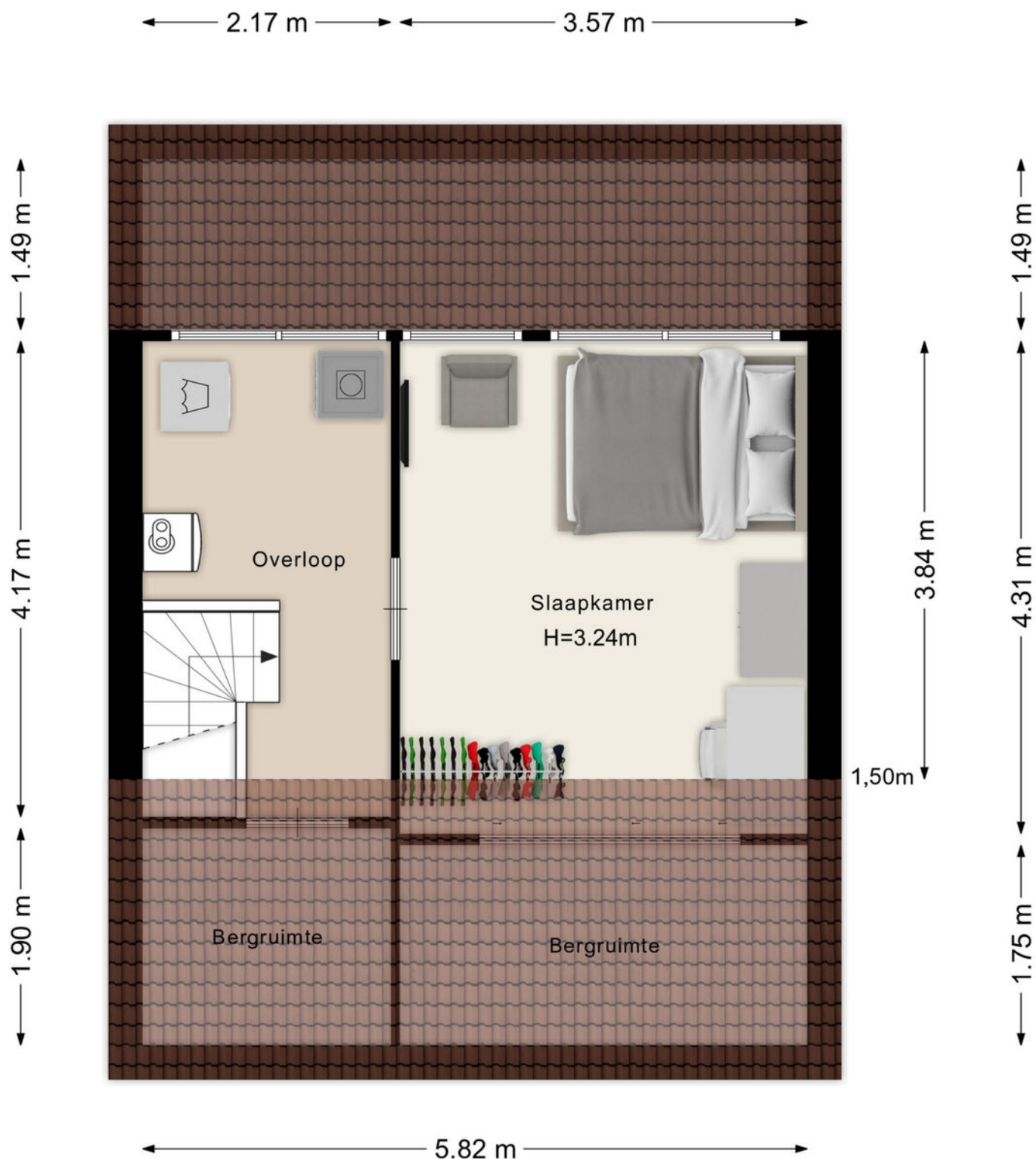


PLATTEGROND



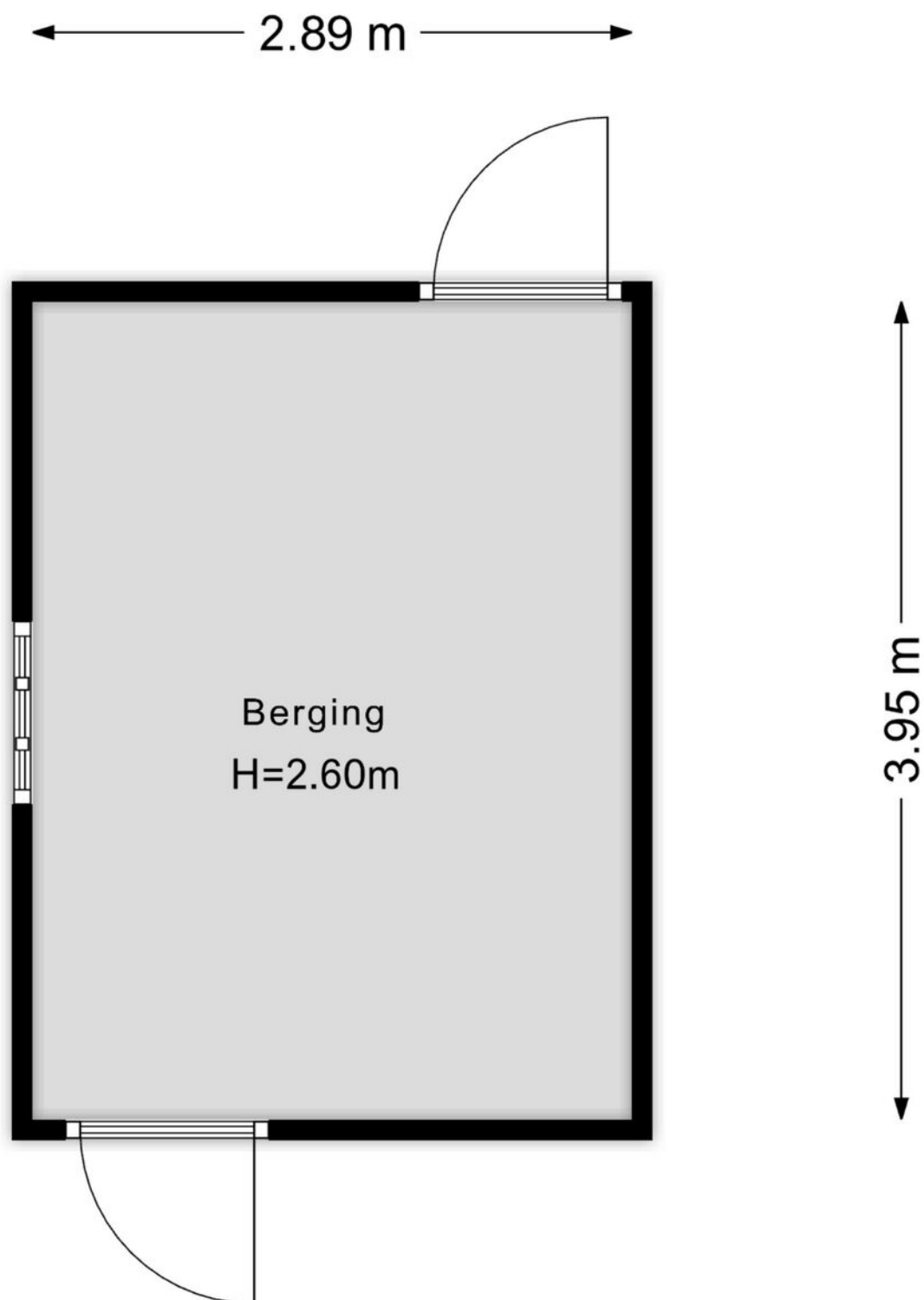
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



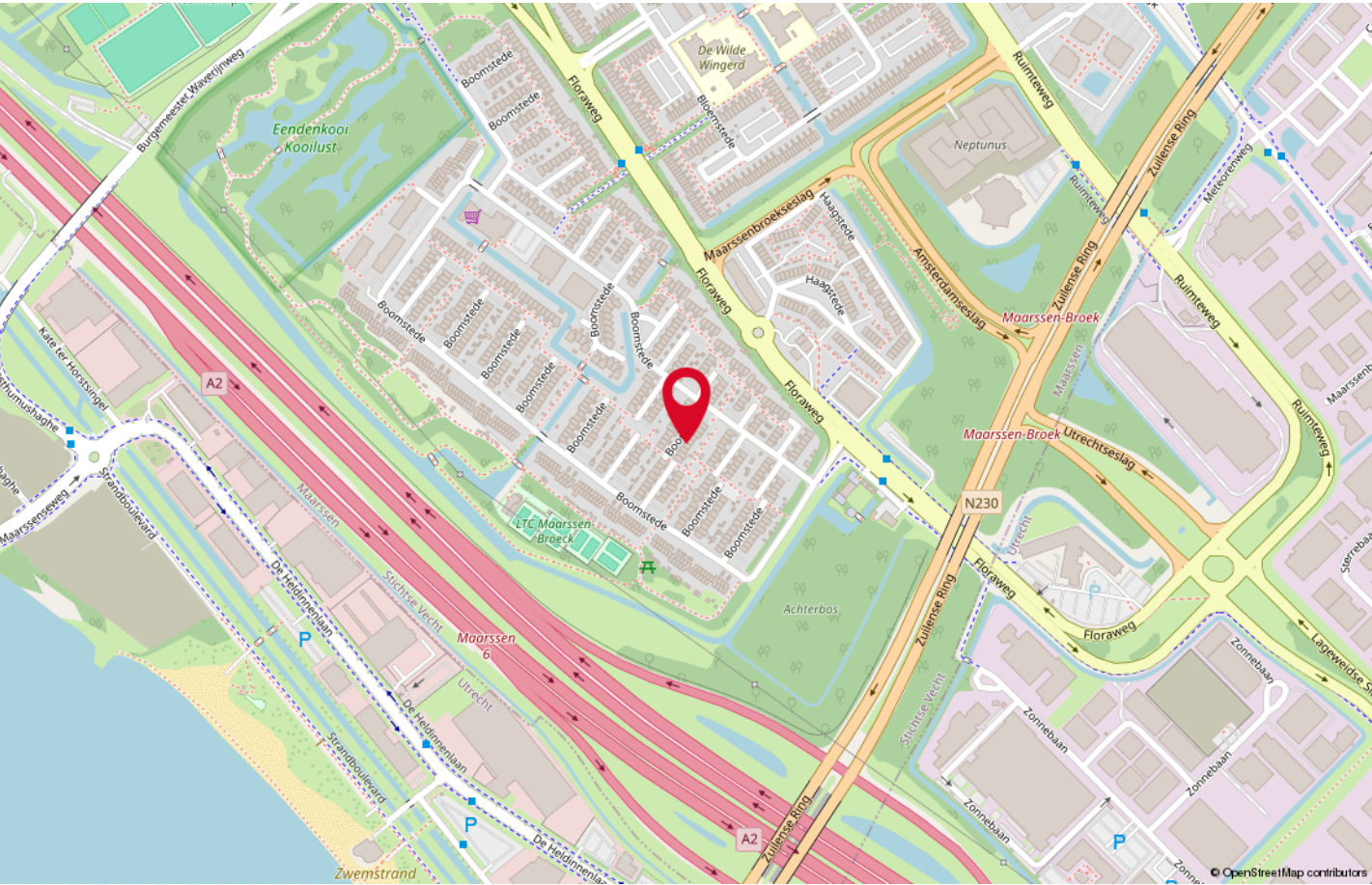
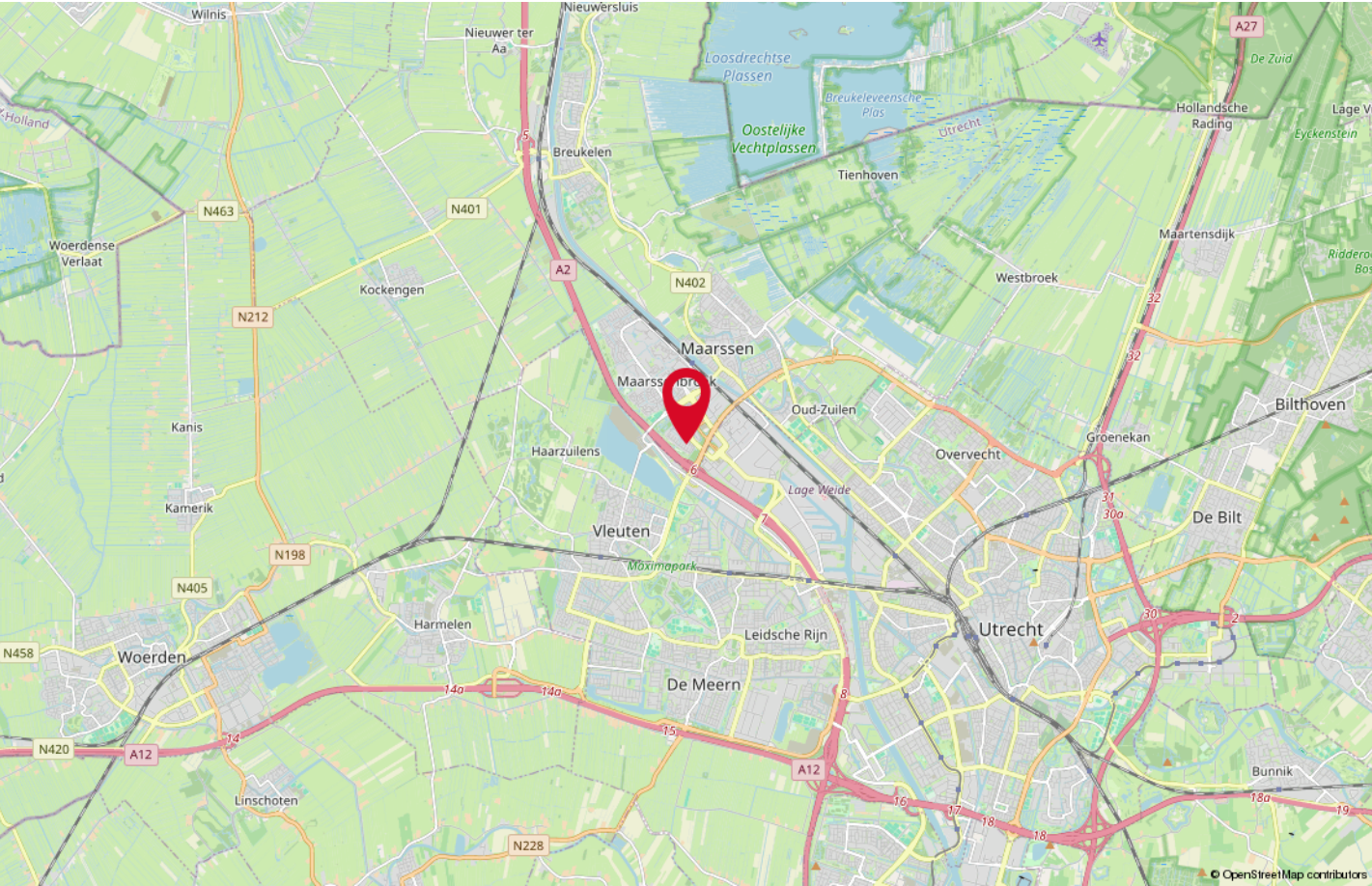
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie B

Perceel 1795

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- 3 planken aan de wand	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuint - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3 stenen plantenpotten	X		
Tuint - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuint - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuint - Overig			
Overige tuint, te weten			
- (sier)hek	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

