TE KOOP

Valkenkamp 658

Maarssen



Vraagprijs

€ 730.000

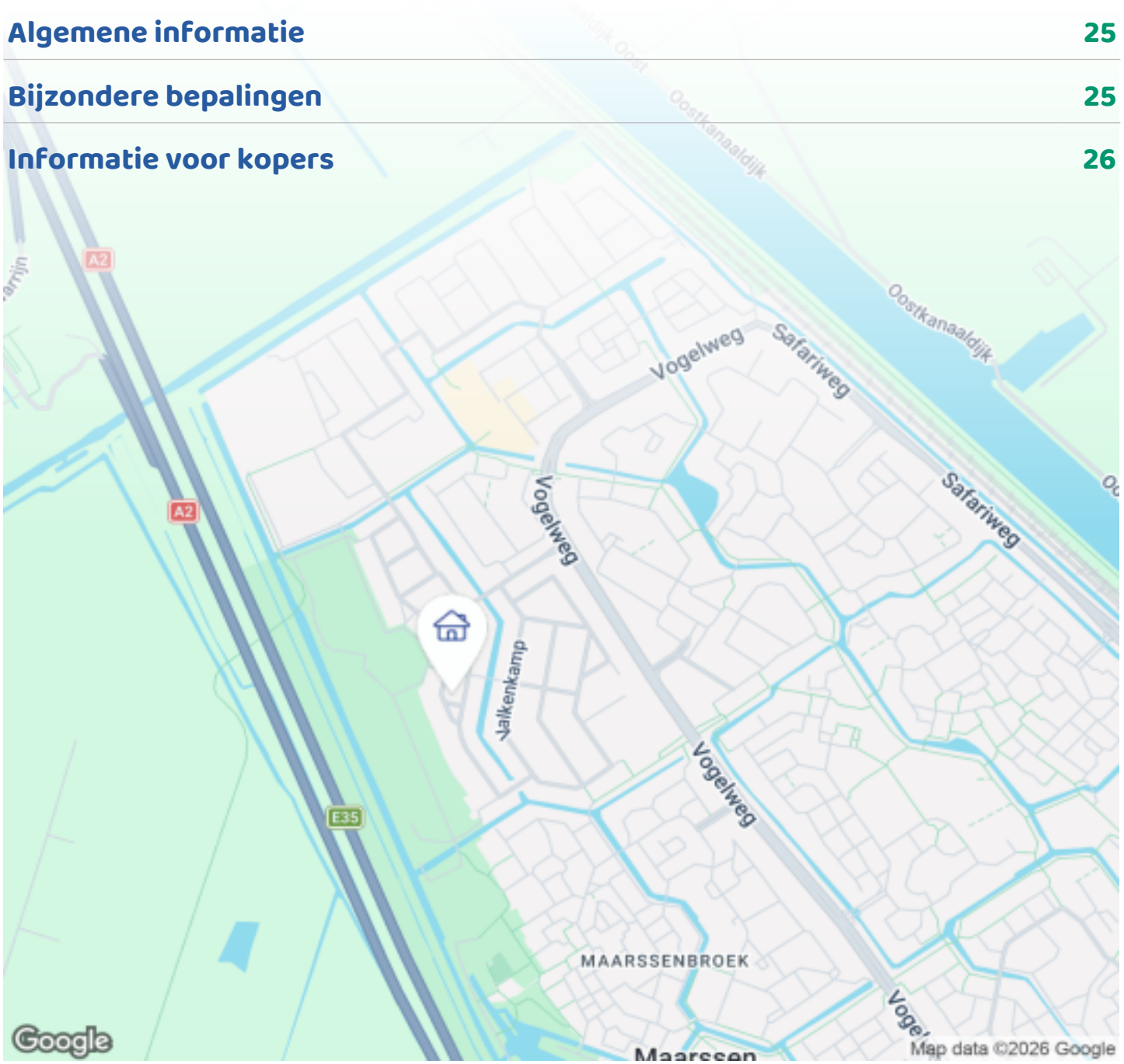
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



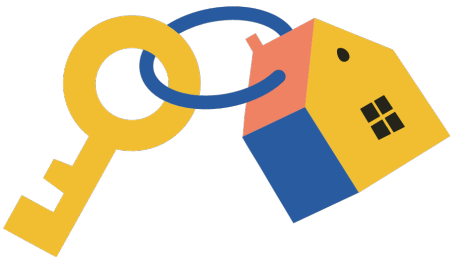
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royale, goed onderhouden tussenwoning met vrij uitzicht, serre, eigen oprit en multifunctionele ruimte.

Deze ruime en goed onderhouden dwarskap tussenwoning met 173 m² woonoppervlak is, met een breedte van bijna 7,5 meter, royaal bemeten en ligt op een aantrekkelijke plek aan de rand van de wijk, nabij het Wijkpark Maarssenbroek. Vanuit de woning kijk je uit over een speeltuin en groen, zonder directe overburen. Dat zorgt voor een vrij uitzicht en een ruimtelijk karakter dat je bij een tussenwoning niet vanzelfsprekend aantreft. De woning heeft bovendien een eigen oprit, zodat parkeren op eigen terrein mogelijk is.

Begane grond:
De begane grond heeft een ruime woonkamer met een natuurstenen vloer en gestucte wanden en plafond. De oorspronkelijke open haard is omgebouwd tot een gashaard met behoud van het rookkanaal, wat de woonkamer een aangenaam sfeerelement geeft. De



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

keuken valt in het bijzonder op door de royale opbergruimte en beschikt o.a. over een nieuw verhoogd model Bosch vaatwasser en een close-in boiler.

Aan de achterzijde bevindt zich een serre-uitbouw met dezelfde natuurstenen vloer. De serre is een heerlijke lichte plek om te genieten van een kop koffie of een goed boek en vormt een prettige overgang naar de bijna 10 meter diepe achtertuin met meerdere fruitboompjes. In de serre is een gaskachel aanwezig, waardoor deze ruimte ook in de winter erg gezellig is.

De oorspronkelijke garage is omgebouwd tot een geïsoleerde multifunctionele ruimte. De vloer is voorzien van laminaat en de voorwand is in 2024 volledig vervangen. Via een deur, die zich in de tussengang bevindt, is deze ruimte ook van buitenaf te betreden zonder in het woongedeelte te komen. Deze praktische en veelzijdige ruimte biedt meerdere mogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingezet voor een praktijk of kantoor aan huis, een hobbyruimte of extra bergruimte.

Eerste en tweede verdieping:
De eerste verdieping beschikt over vier ruime kamers. Ook op deze etage zijn de wanden gestuct. De huidige indeling biedt ruimte voor meerdere slaapkamers en desgewenst een aparte werk- of hobbyruimte. Verder bevinden zich op deze verdieping een badkamer met een ligbad en wastafel en een separaat toilet met fonteintje.

De tweede verdieping, de zolder, voegt daar nog een extra riante slaapkamer aan toe, met een houten vloer en over de hele wand inbouwkasten. Tevens is hier een douche, een opstelplaats voor de wasmachine en droger en zeer ruime bergruimte aanwezig. Daarmee is de zolder praktisch ingericht en biedt deze verdieping meerdere gebruiksmogelijkheden.

Woningverbeteringen:
De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen verbeterd. In 2019 is de groepenkast vervangen en in 2021 de CV-installatie. In 2023 zijn 12 zonnepanelen van 400 Wp geplaatst en zijn de ramen en ruiten op de 1ste en 2de verdieping vervangen met HR++-beglazing. In 2023 is tevens het houten buitenschilderwerk uitgevoerd. De voorgevel van de garage is in 2024 volledig vervangen, evenals de boeidelen rondom de garage. Deze boeidelen zijn uitgevoerd in kunststof en zijn daarmee onderhoudsarm.

Ligging:
De woonwijk Valkenkamp ligt in Maarssenbroek, in een ruim opgezette woonomgeving met veel groen en goede voorzieningen. Diverse basis- en middelbare scholen, winkels, gezondheidscentra en andere dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je gebruik maken van het overdekte winkelcentrum Bisonspoor. Daarnaast bevinden het Wijkpark Maarssenbroek en diverse speelvoorzieningen zich op korte afstand.

De woning is zeer goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Het NS-station Maarssen is zowel per fiets als met de bus aan te reizen en biedt directe verbindingen richting onder meer Utrecht Centraal en Amsterdam Centraal. Met de auto ben je met 5 minuten op de A2 en ook de A12 is dichtbij. Hierdoor zijn steden zoals Utrecht, Den Haag en Amsterdam en andere plaatsen in de Randstad goed bereikbaar.

Kortom:
Ben je op zoek naar een ruime en goed onderhouden woning met een bovengemiddelde maatvoering en een praktische indeling? Dan is deze woning wat je zoekt! Een woonoppervlak van 173 m², vijf slaapkamers, lichte serre, eigen oprit, afzonderlijke kantoor-/bergruimte en ligging nabij het park, maken deze woning geschikt voor uiteenlopende woon- en werkwensen.

FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S



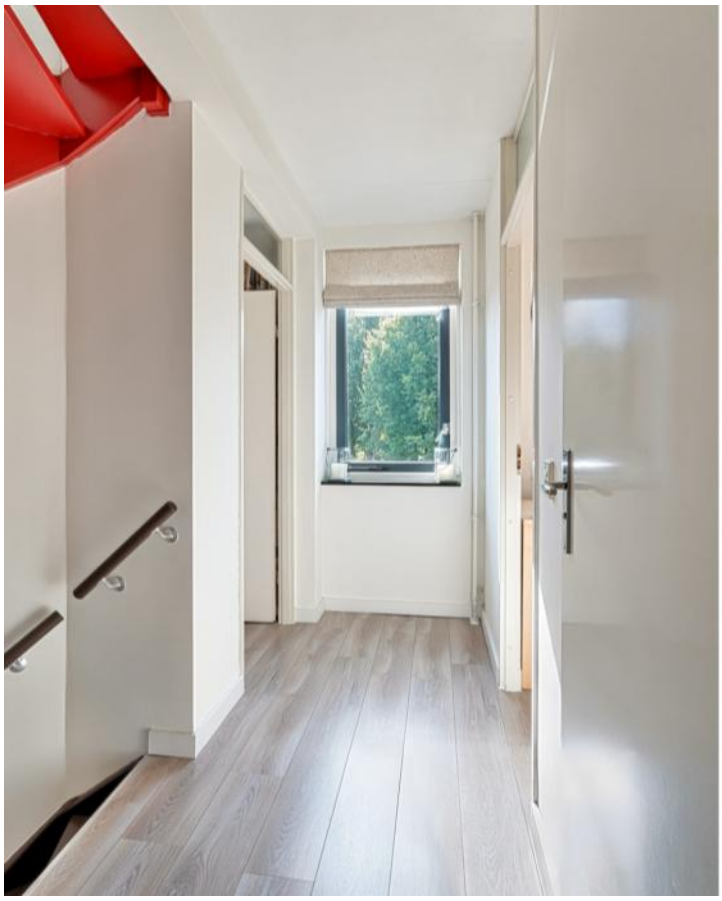








FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S

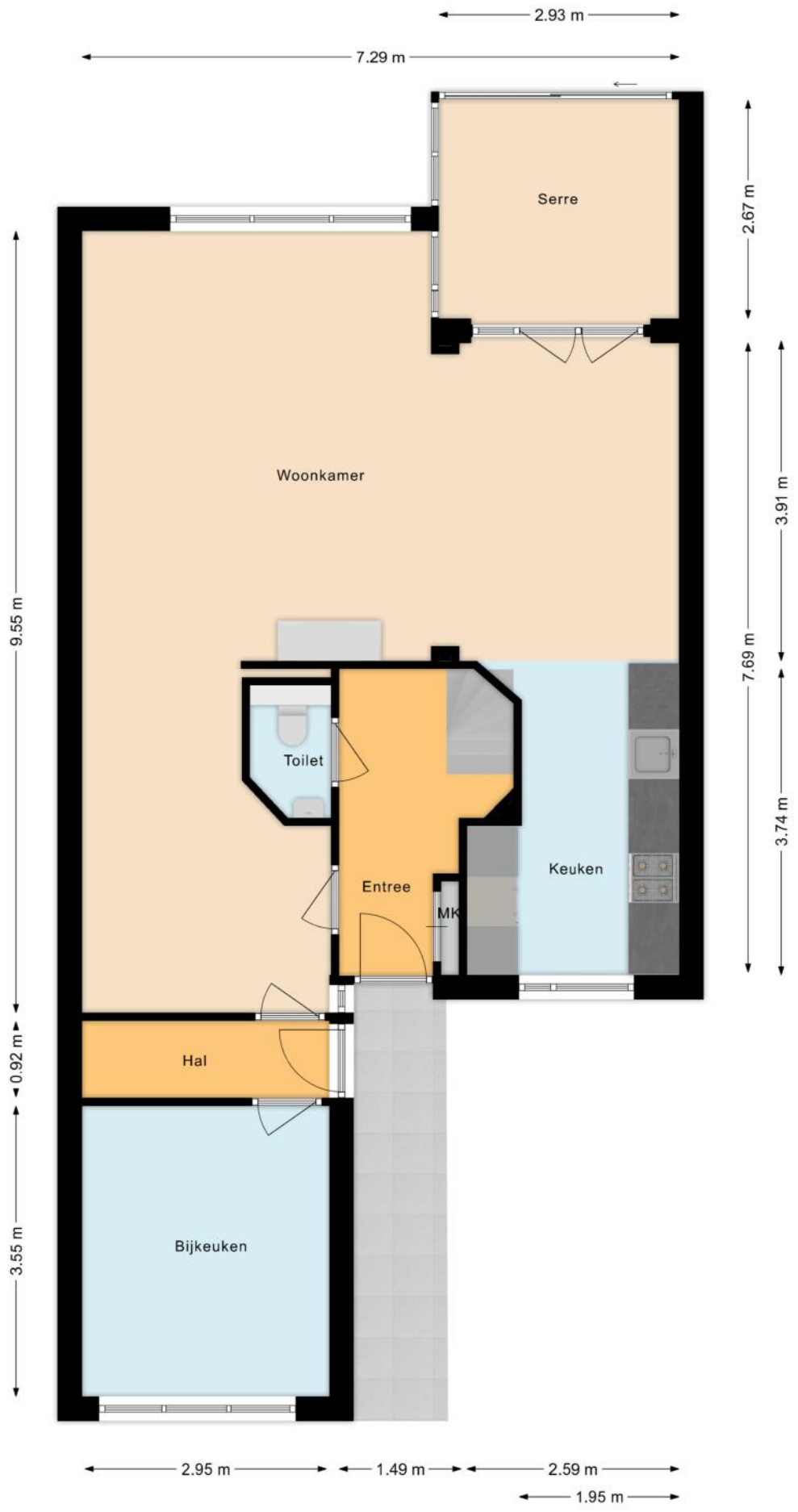








PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1988**
Keurmerken	**Energie prestatie advies**
Soort dak	**Dwarskap**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**191 m²**
Inhoud	**601 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**173 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**6 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2021**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin, Zonneterras**
Achtertuin	**73 m² (9,8m diep en 7,4m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Maarssen B 5304

Oppervlakte	**191 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.
> Vermoedelijk zoals in de vragenlijst gemeld bij de kruipluiken

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De optrek gordijnen en lange gordijnen in de logeer- en studeerkamer kunnen in overleg overgenomen worden.
Camera voorzijde woning gaat mee.
Wat betreft tuinplanten: de kerstboom en het boompje naast de perenboom gaan mee.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Maarssen
Sectie	B
Perceel	5304

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

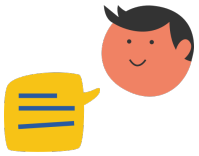
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.