ZWANENKAMP 278

3607 SE, MAARSSEN

€ 715.000 k.k.

ERA REAL ESTATE Ritter NVM MAKELAARDIJ

TE KOOP



OVER DE WONING

Stap binnen in deze ROYALE HOEKWONING AAN HET WATER met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 174 m²! De begane grond is voorzien van een riante woonkamer met open keuken en op de 1e en 2e verdieping bevinden zich 4 comfortabele slaapkamers en een ruime badkamer. Een groot pluspunt is de heerlijke achtertuin op het zuidwesten, direct gelegen aan het water. Hier kunt u volop genieten van de zon en het vrije uitzicht over het water.

Verder is de woning voorzien van vloerverwarming (2021) op de begane grond én in de badkamer, een kunststof schuifpui en geheel voorzien van dubbele beglazing. Daarnaast beschikt de woning over 14 zonnepanelen, airconditioning, een warmtepomp, WTW-systeem en energielabel A!

Soort woning
Eengezinswoning
Energielabel
A
Bouwjaar
1987
Woonoppervlakte
174 m²
Inhoud
644 m³
Perceeloppervlakte
226 m²



LIGGING

Ligging:
De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk Zwanenkamp in Maarssenbroek, met diverse voorzieningen op korte afstand. Direct aan de overzijde bevindt zich een speeltuin en ook in de omgeving zijn meerdere speelvoorzieningen te vinden. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij winkelcentrum Zwanenkamp en voor een uitgebreider winkelaanbod ligt winkelcentrum Bisonspoor op fietsafstand.

Diverse basisscholen liggen vrijwel om de hoek en ook andere scholen zijn goed bereikbaar. Op enkele minuten loopafstand bevindt zich het Wijkpark Maarssenbroek, waar u heerlijk kunt wandelen. Hier bevinden zich tevens ook de sportvelden met een nieuwe atletiekbaan.

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 een strak aangelegde voortuin met groenperken en biedt toegang tot de woning en de 2 bergingen.

Hal:
De hal biedt toegang tot de woonkamer, de werkkamer, het toilet met fonteintje en de vaste trapopgang naar de 1e verdieping. Daarnaast bevindt zich hier de meterkast.

Werkkamer:
De werkkamer is op dit moment in gebruik als kantoor en bergruimte en is voorzien van bergplanken. De ruimte is ideaal als werk- of praktijkruimte aan huis. Daarnaast bevindt zich hier de aansluiting van de vloerverwarming.

Woonkamer:
De riante tuingerichte woonkamer is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming en een sfeervolle houthaard. Dankzij de kunststof schuifpui en raampartij over vrijwel de gehele achterzijde valt er veel daglicht naar binnen en heeft u een fijne verbinding met de achtertuin. De schuifpui is bovendien voorzien van een hordeur.

Keuken:
De open keuken is uitgevoerd in een U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, een 4-pits gaskookplaat met wokbrander en een afzuigkap (2023), een stoomoven, een combimagnetron en een vaatwasmachine. Daarnaast beschikt de keuken over een enkele spoelbak met uittrekbare kraan, een close-in boiler, veel bergruimte en een praktische draaicarrousel voor pannen.

Tuin:
De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en grenst direct aan het water. Door de extra brede opzet zijn er meerdere fijne zitplaatsen. Via de pergola loopt u naar het steigerterras aan het water, waar de houtkachel zorgt voor extra sfeer. Daarnaast biedt de tuin toegang tot de berging aan de zijkant van de woning, die tevens als praktische doorgang naar de voortuin dient.

Berging:
De aangebouwde stenen berging is bereikbaar vanuit de voortuin en voorzien van elektra. Daarnaast beschikt de berging over bergplanken en kasten, waardoor er voldoende ruimte is om spullen netjes en overzichtelijk op te bergen.

OMSCHRIJVING

Berging 2:
De 2e berging is aangebouwd aan de woning en uitgevoerd in hout. De berging is bereikbaar vanuit zowel de voor- als achtertuin en vormt daarmee ook een praktische doorgang naar de achtertuin. Daarnaast biedt de ruimte extra bergruimte en is deze voorzien van automatische verlichting.

1e verdieping:

Overloop:
De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2e verdieping. Daarnaast beschikt de overloop over een inpandige kast met bergplanken voor extra bergruimte.

Slaapkamers:
Slaapkamer 1:
Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en op dit moment in gebruik als kinderkamer. De kamer is voorzien van een dubbele raampartij, waarvan 1 raam is voorzien van een hor.

Slaapkamer 2:
De (master)slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een dubbele raampartij, waarvan 1 raam is voorzien van een hor. Daarnaast beschikt de kamer over een vaste kastenwand.

Slaapkamer 3:
Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is op dit moment eveneens in gebruik als kinderkamer. De kamer is voorzien van een dubbele raampartij, waarvan 1 raam is voorzien van een hor.

Badkamer:
De ruime badkamer is ingericht met een ligbad met douche en whirlpool, een stoomdouche met massagejets en regendouche en een dubbele wastafel met wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de badkamer over hangkasten met spiegeldeuren, een vrijhangend toilet en een badkamerkast. De badkamer is verder voorzien van water gedragen vloerverwarming, gevoed door de warmtepomp. Buiten het stookseizoen kan de vloerverwarming indien gewenst ook elektrisch worden verwarmd. Daarnaast beschikt de badkamer over een dubbele raampartij met jaloezieën.

OMSCHRIJVING

2e verdieping:
Via vaste trap bereikbaar.

Overloop:
De overloop biedt toegang tot de 4e slaapkamer en de bergzolder en is op dit moment in gebruik als hobbyruimte. Daarnaast bevinden zich hier de wasmachine- en drogeropstelling, de cv-ketel, de warmtepomp en het WTW-systeem. Verder is de overloop voorzien van een keukenblok met dubbele spoelbak en kraan.

Slaapkamers:
Slaapkamer 4:
Deze ruime slaapkamer is op dit moment in gebruik als kantoor en logeerkamer en is voorzien van een enkele raampartij met uitzicht aan de achterzijde. Daarnaast beschikt de kamer over airconditioning (2026), een vaste kast en een vast bureau met extra opbergruimte langs de gevel, waarin ook de radiator netjes is weggewerkt.

Bergzolder:
De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische extra bergruimte voor onder andere seizoensgebonden spullen.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:
- Royale hoekwoning aan het water
- Woonoppervlakte ca. 174 m²
- Riante woonkamer met open keuken
- 4 ruime slaapkamers
- Ruime badkamer
- Achtertuin aan het water op het zuidwesten
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2023/2024
- Kunststof schuifpui
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Remeha, 2025)
- Remeha hybride warmtepomp
- Stork WTW-systeem
- Elektrische boiler t.b.v. warm water in de keuken
- Elektrische boiler t.b.v. omschakelen (noodverwarming) vloer van de badkamer
- Airconditioning vernieuwd in 2026
- Vloerverwarming op de begane grond geplaatst in 2021
- Vloerverwarming in de badkamer
- 14 Zonnepanelen
- Energielabel: A
- Glasvezel
- Elektra: meerdere groepen en aardlek zijn aanwezig

Oplevering:
In overleg.

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










































BE
HAPPY
WELKOM
Veldgrauw













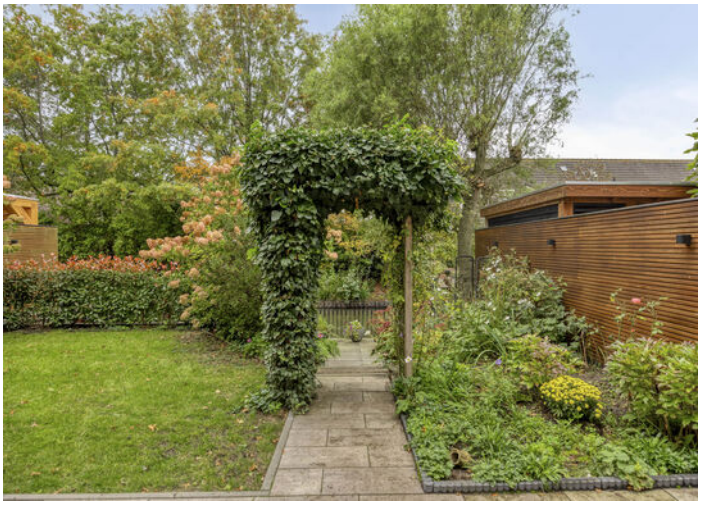






















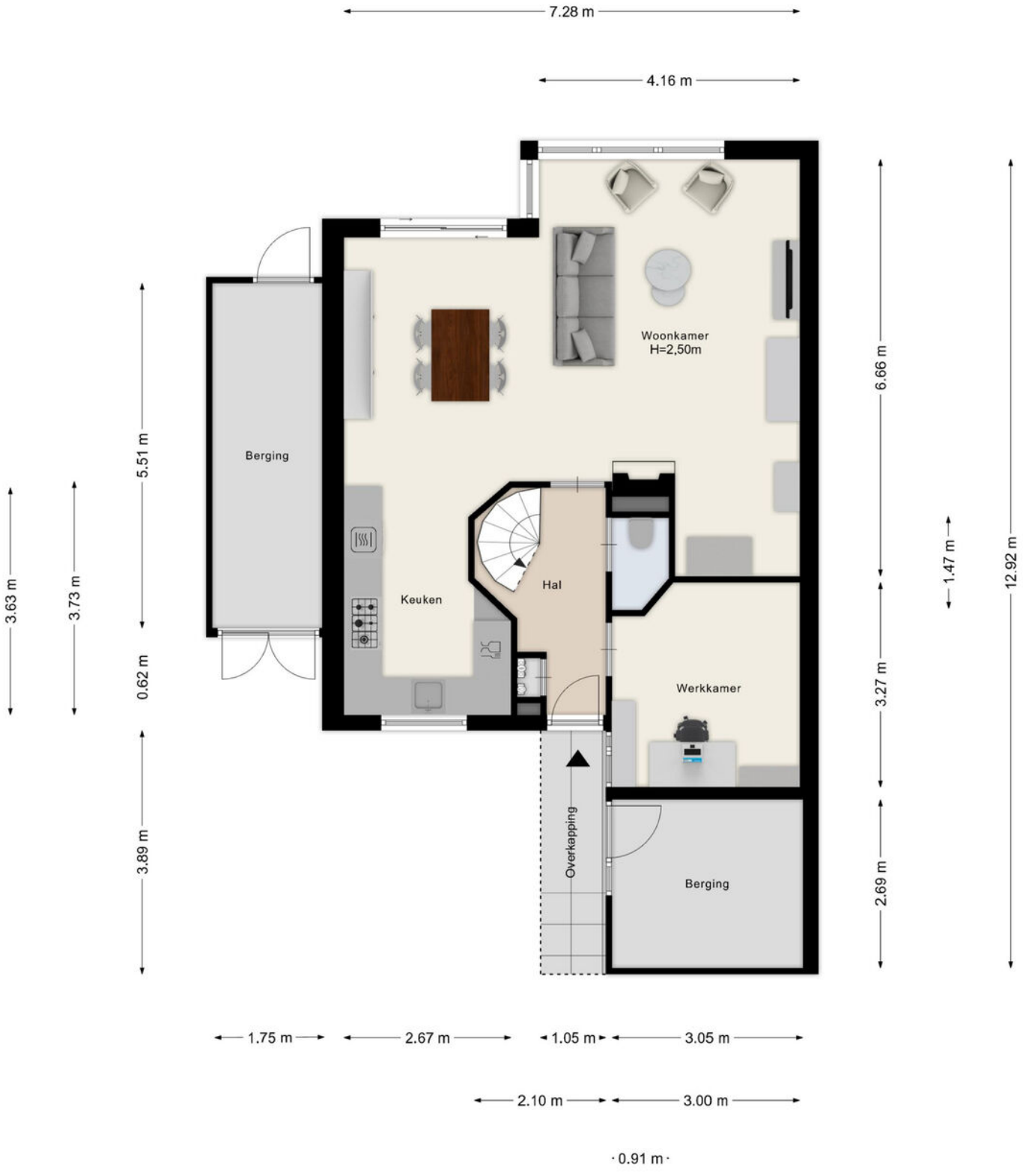






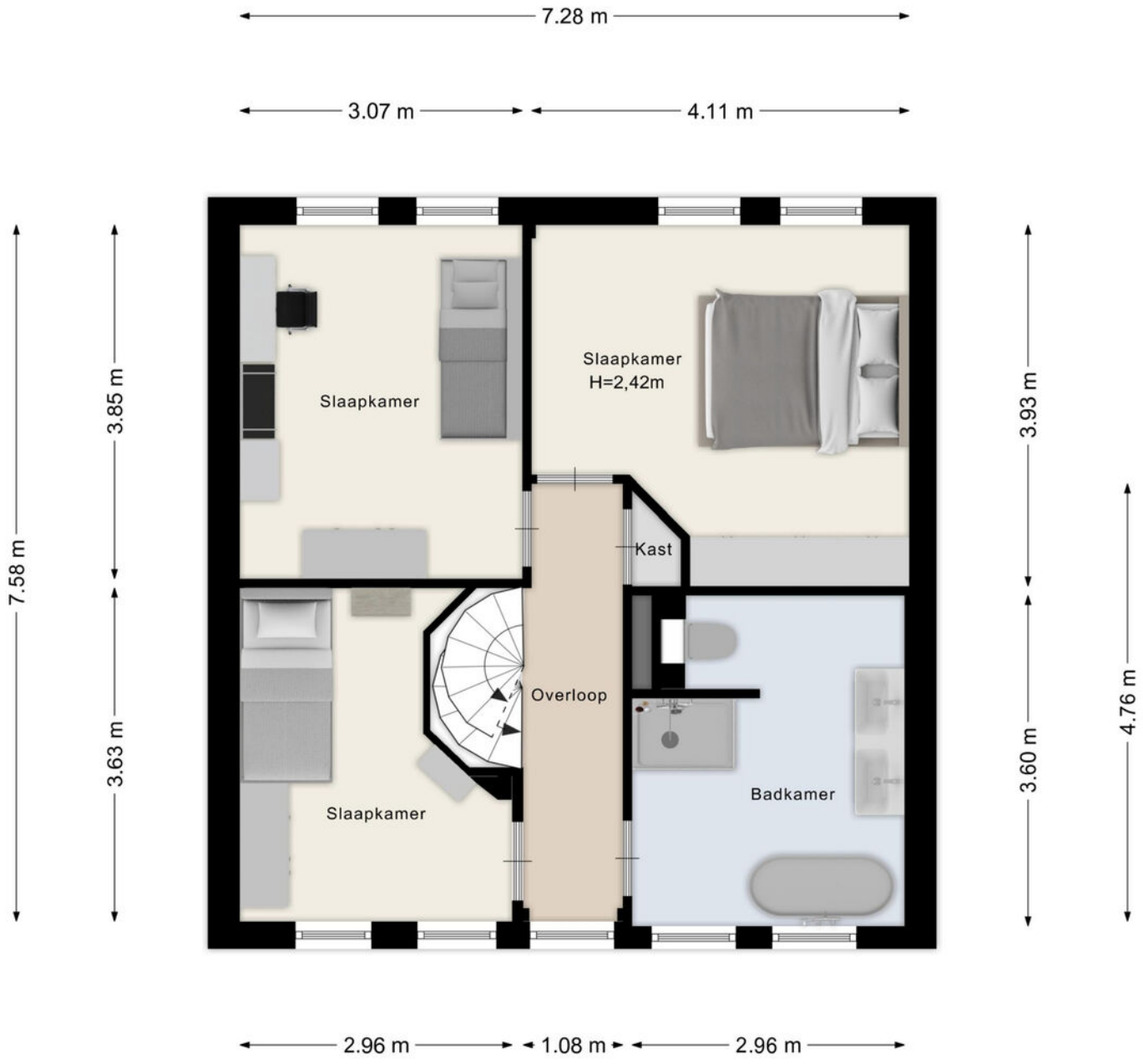


PLATTEGROND



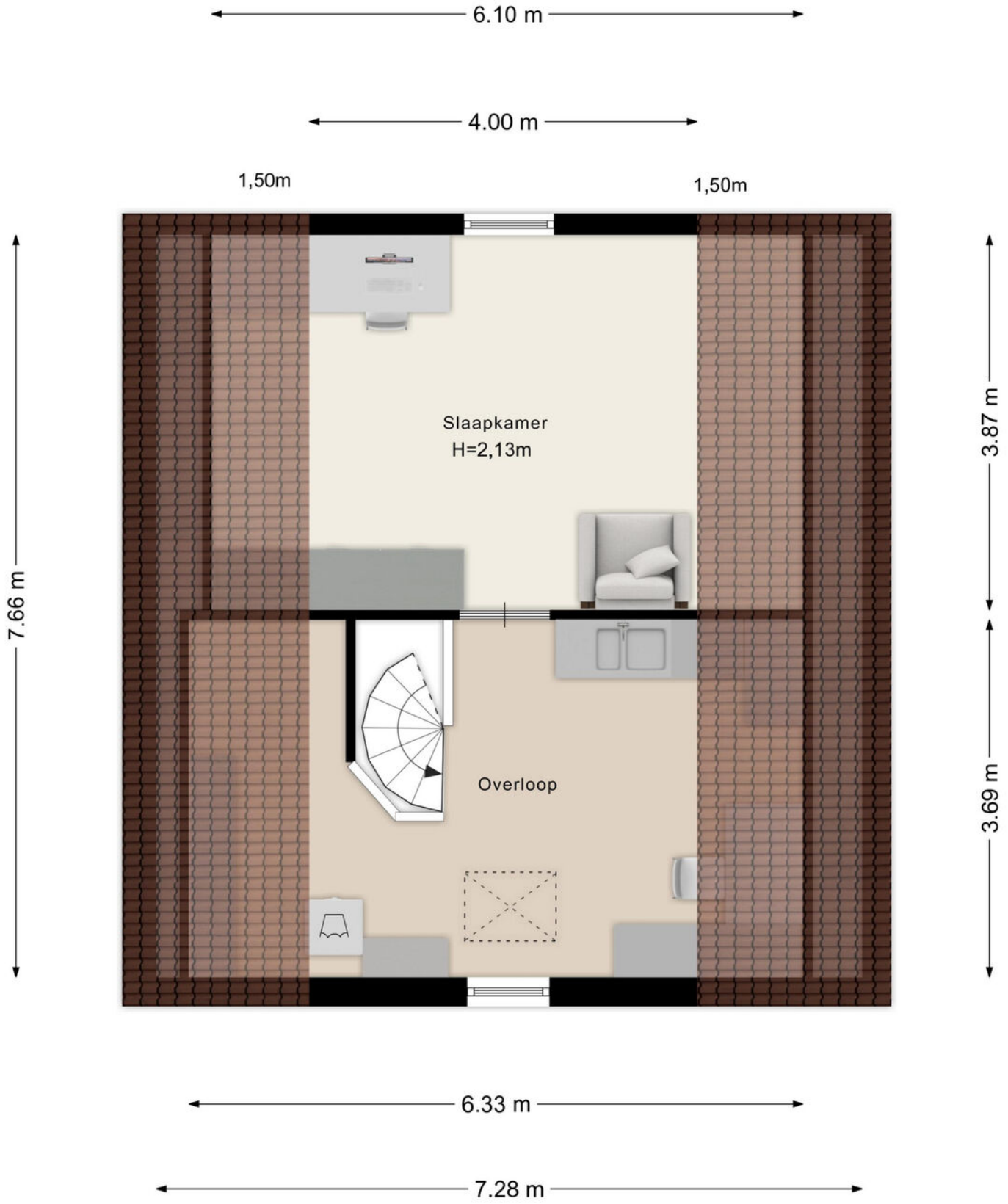
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

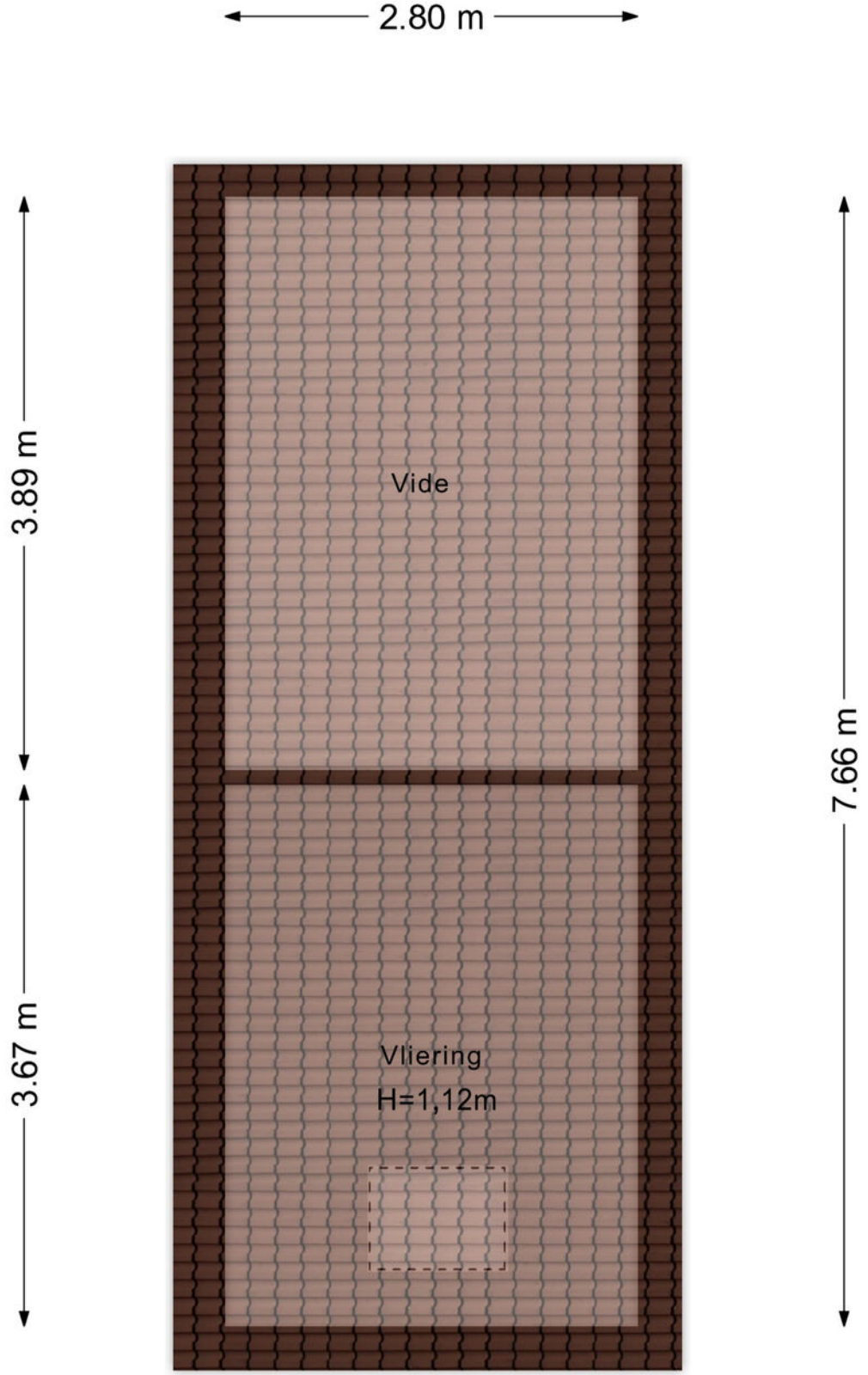
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

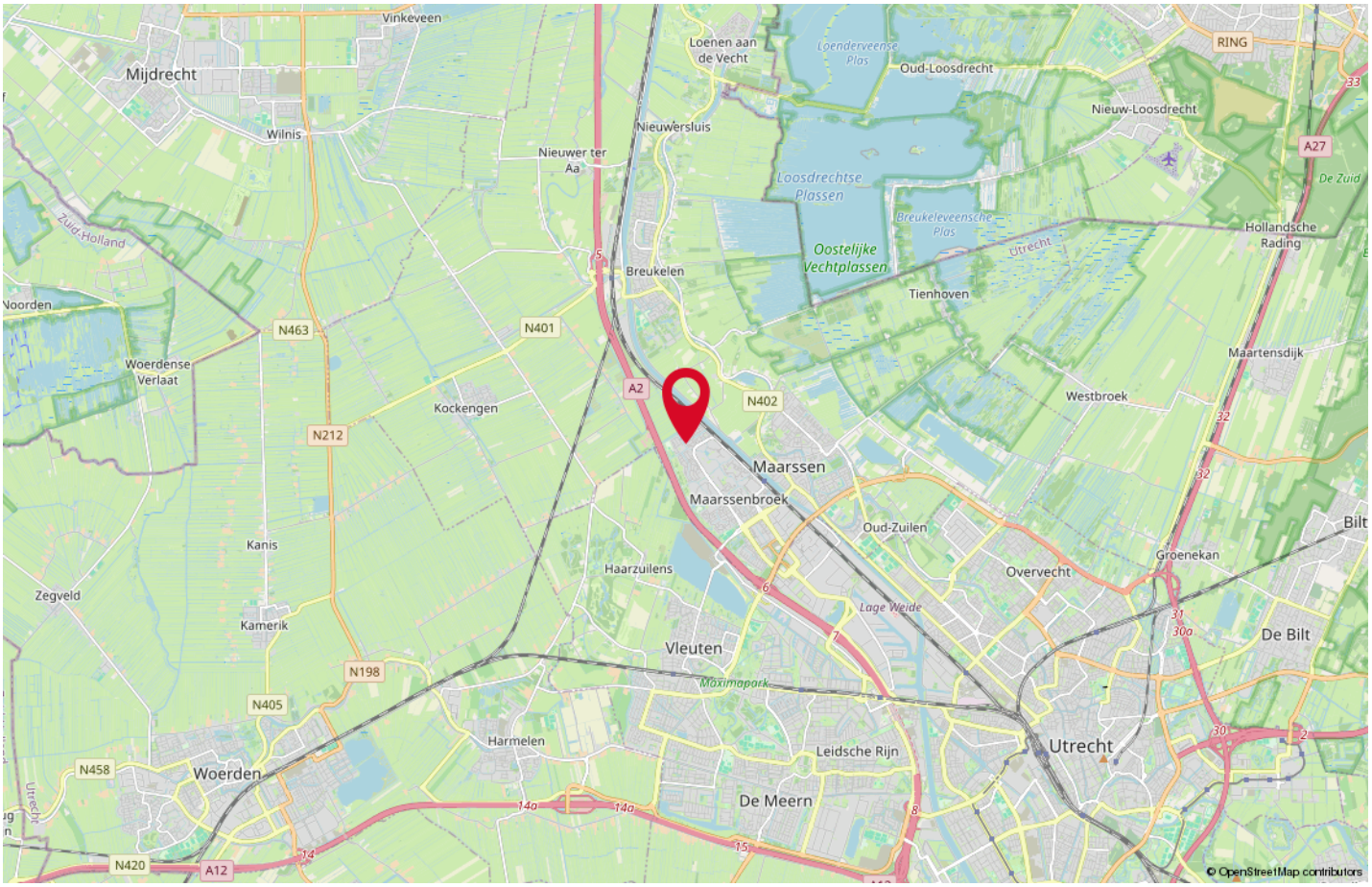
© Zibber www.zibber.nl

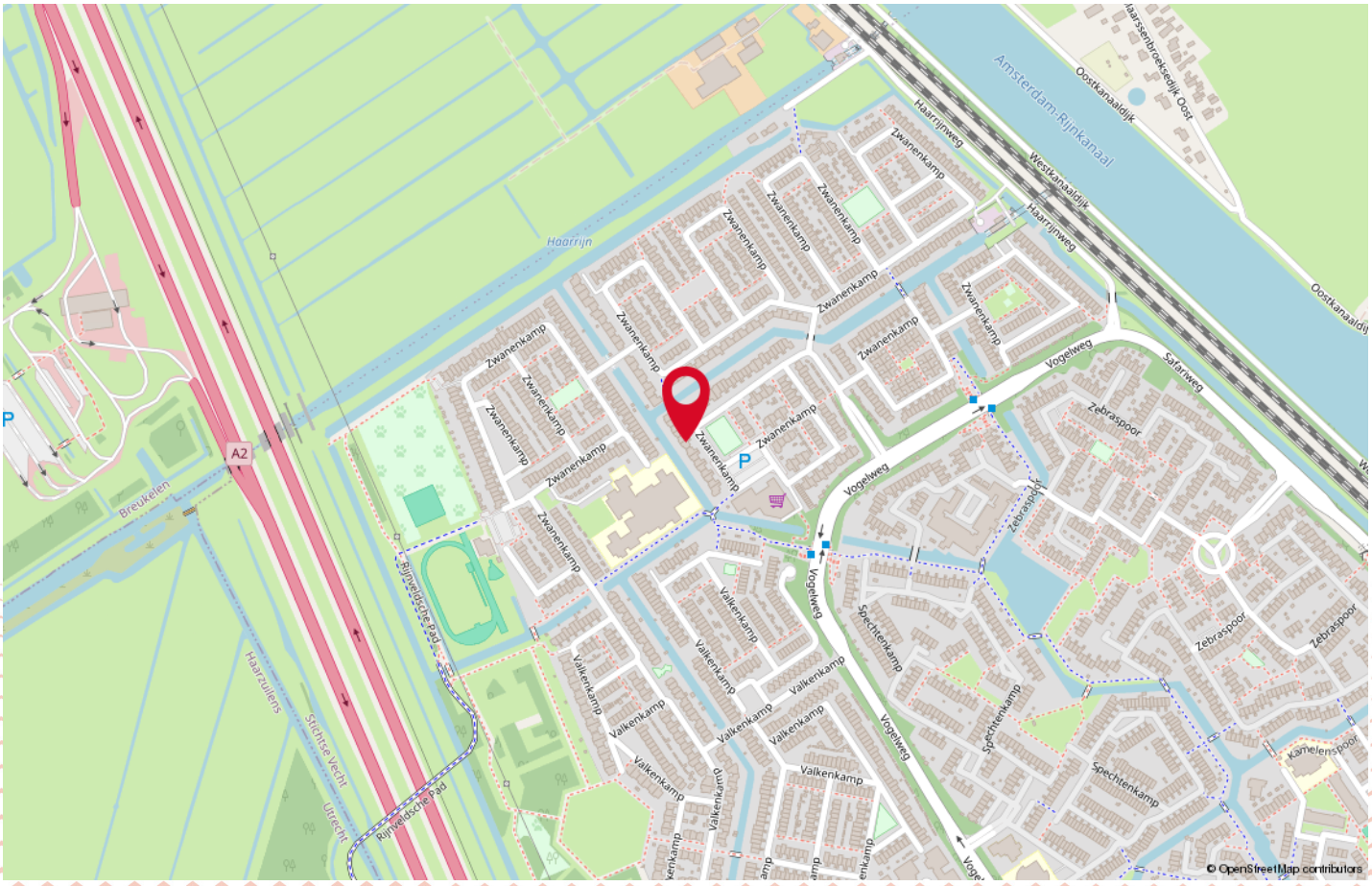
PLATTEGROND



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

LOCATIE OP DE KAART





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Maarssen
Sectie	B
Perceel	4874

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			
Houtkachel	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	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Stoomoven	X		
- Close in boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten in berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	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.

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 energiebesprarende maatregelingen treft. Hoeveel u extra kunt lenen, hangt o.a. af van welke maatregelen u treft. Ron schoolderman adviseert u bij een hypotheekafspraak ook over uw mogelijkheden en de voorwaarden betreffende uw hypotheek, bij bepaalde energiebesparende maatregelingen welke getroffen worden.

Voor een vrijbljvende afspraak voor een passend hypotheekadvies:
www.opmaatschoolderman.nl

Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein · 030 - 600 39 49 · 06-53162143 · **www.opmaatschoolderman.nl**

ERA Ritter Makelaardij
Nassaustraat 14
3601 BG Maarssen
0346-585030
ritter@era.nl
www.eraritter.nl

