



Maarssen Boomstede 695

Vraagprijs € 460.000,- k.k.

Koop Lenstra Breukelen, Kerkbrink 27, Tel. 0346 – 26 25 52

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1975
Perceel	157 m ²
Inhoud	513 m ³
Woonoppervlakte	134 m ²
Aantal kamer(s)	4
Slaapkamers	3
Garage	Inpandig
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint
Ligging	Zuid, West
Voorzieningen	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

Wonen aan het park met volop ruimte, privacy én mogelijkheden!

Ben je op zoek naar een ruime woning op een rustige en groene locatie, die je helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze riante drive-in tussenwoning in Maarssenbroek precies wat je zoekt! Met onder andere een inpandige garage, eigen parkeerplaats, 3 volwaardige slaapkamers, een balkon, een dakterras en zonnige tuin op het zuidwesten grenzend aan het park, biedt deze woning alles voor comfortabel wonen.

Ligging

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Boomstede in Maarssenbroek. Hier woon je rustig, maar toch centraal: met snelle verbindingen naar de A2 en N230, een eigen NS-station en uitstekende busverbindingen. In de directe omgeving vind je het BISON Shopping Center, scholen, kinderopvang, sportverenigingen en diverse zorgvoorzieningen. Daarnaast liggen de Vecht en mooie natuurgebieden op korte afstand en fiets je zo naar Utrecht.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met meterkast en trapopgang. Direct naast de entree bevindt zich de inpandige garage (ca. 16 m²) – ideaal voor opslag, hobby of zelfs om te betrekken bij de woonruimte. Aan de achterzijde vind je een royale slaap-/werkkamer (ca. 25 m²) met schuifpui naar de tuin. Daarnaast is er een praktische ruimte met twee wastafels en de mogelijkheid voor het realiseren van een douche.

Eerste verdieping

De lichte woonkamer (ca 27 m²) aan de achterzijde beschikt over een brede schuifpui naar het balkon op het zuidwesten. Hier geniet je van vrij uitzicht en optimale privacy – binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkeuken (ca 21 m²), uitgevoerd in neutrale kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel.

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met veel lichtinval. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een airco en biedt toegang tot een riant dakterras (ca. 14 m²) op het zuidwesten. Indien gewenst kan het terras bij de slaapkamer worden betrokken of realiseer je met een trap eenvoudig een directe toegang tot de tuin.

Verder is er een badkamer met douche, toilet en wastafel, en een aparte berging met opstelplaats voor wasmachine en cv-ketel.

Buitenruimte

De diepe achtertuin op het zuidwesten grenst direct aan het park en biedt veel zon, rust en privacy. Dankzij het ontbreken van directe achterburen kun je hier in alle vrijheid genieten. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en berging. Aan de voorzijde parkeer je eenvoudig op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Eigen oprit én voldoende parkeergelegenheid in de straat
- Inpandige garage met diverse gebruiksmogelijkheden
- Zonnige tuin, balkon en dakterras op het zuidwesten, direct aan het park
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Kunststof kozijnen op de tweede verdieping
- Energielabel C
- Volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren
- Oplevering in overleg (woning staat leeg)

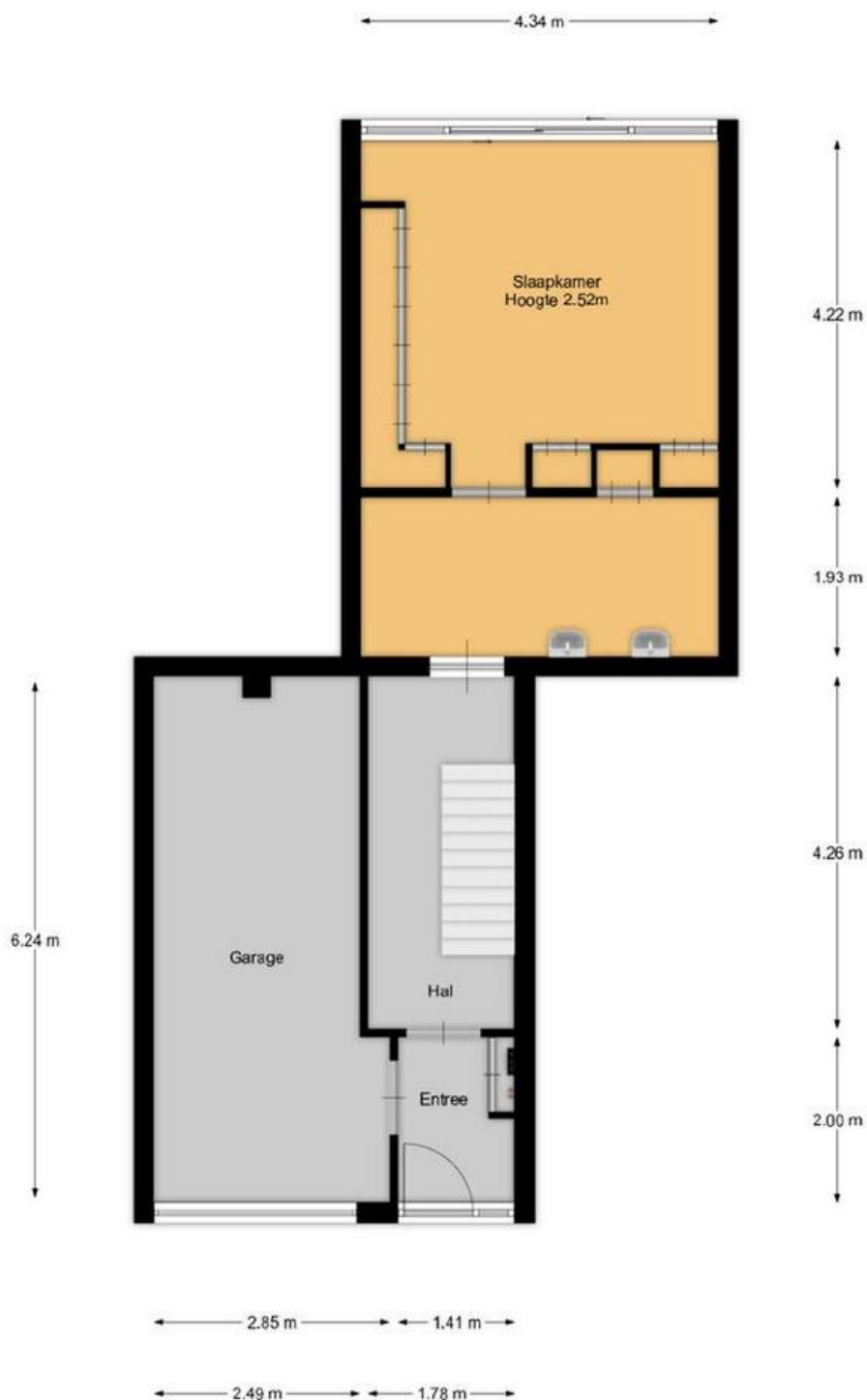


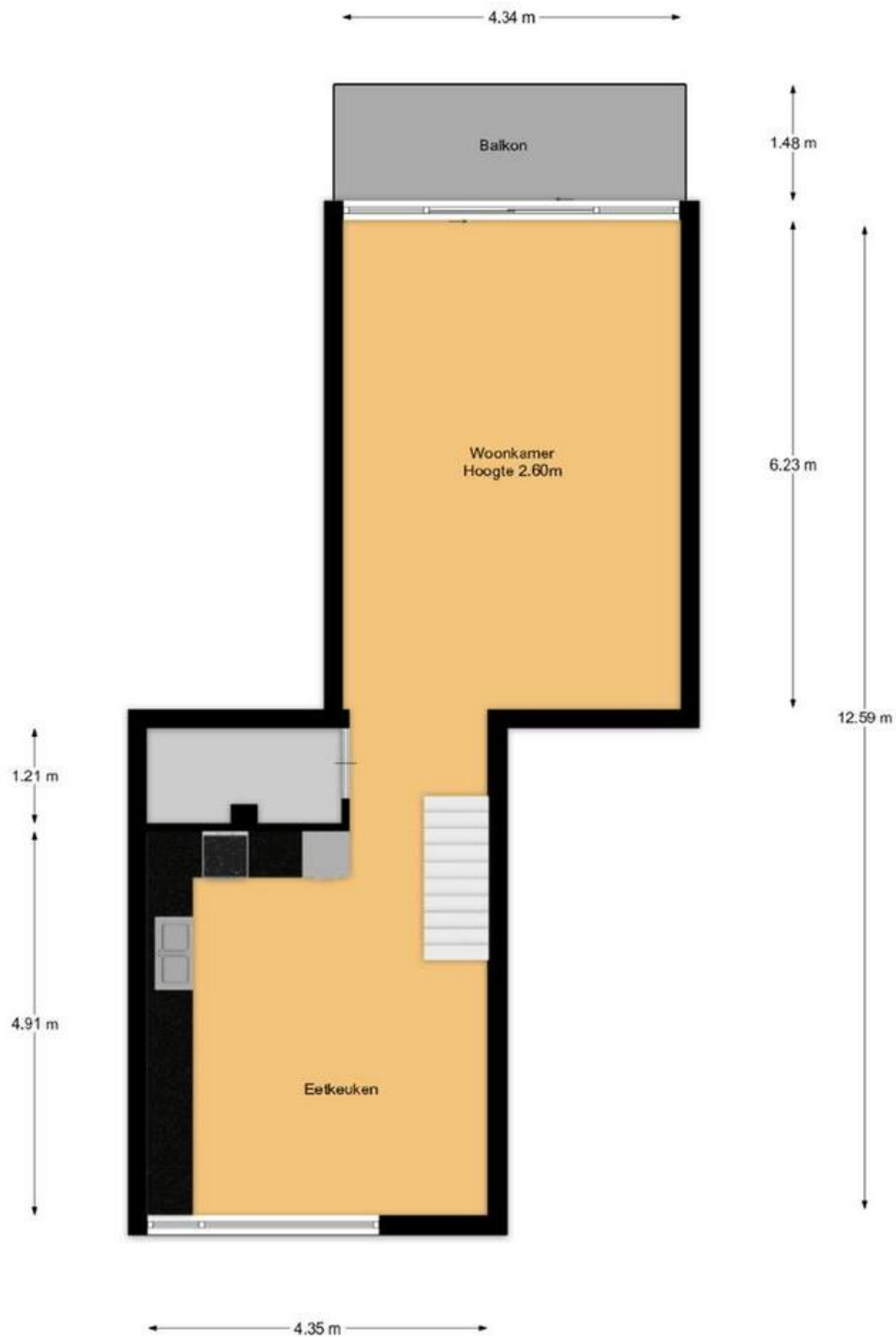














Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Maarssen Sectie B Perceel 2055 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 
---	--	---

NADERE INFORMATIE/VOORWAARDEN

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud van de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Onze makelaars zijn van maandag tot en met vrijdag en in overleg ook op zaterdag of 's avonds beschikbaar. Na uw bezichtiging van de woning stellen wij een terugkoppeling altijd zeer op prijs, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Uw financiële situatie

Wilt u uw financiële situatie in kaart brengen? Koop Lenstra Makelaars heeft een samenwerkingsverband met Vermeulen Hypotheken, Advies en Bemiddeling. De eigenaar Jos Vermeulen is een ervaren, deskundig, erkend hypotheekadviseur. Wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies? Kijk op onze website: <https://www.kooplenstra.nl/hypotheken/>

INFORMATIE

Lijst van zaken

In de verkoopbrochure staat vermeld welke zaken bij de koop zijn inbegrepen ("blijft achter"), welke niet ("gaat mee") en welke zaken eventueel tegen een vergoeding door koper zijn over te nemen.

Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Voorafgaand aan een bezichtiging krijgt u toegang tot een Move.nl account. In dit Move.nl account kunt u de NVM-vragenlijst - en andere relevante documentatie - bekijken.

Bouwkundige keuring

Koper heeft een 'onderzoeksplicht' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten.

Asbest- en ouderdomsclausule

Afhankelijk van de leeftijd van de woning wordt in de koopakte een asbestclausule en/of ouderdomsclausule opgenomen.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) heeft bewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In dat geval wordt in de koopakte een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

Opkoopbescherming

De wet Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) geldt voor o.a. de drie grote kernen in de gemeente Stichtse Vecht; Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen. De WOZ-waarde is hierin bepalend of deze wet van toepassing is. Kijk voor meer informatie en de uitzonderingen op www.lokaleregelgeving.overheid.nl.

Biedlogboek

Makelaars moeten per 1 januari 2023 een biedlogboek bijhouden. Op die manier zijn alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de koper(s) en kandidaat- koper(s), waardoor het proces transparanter wordt. Kijk voor meer informatie op www.nvm.nl.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt volgens het NVM-model door Koop Lenstra Makelaars of door de aangewezen notaris. Voor kantoor Uithoorn geldt dat in beginsel de koopakte wordt opgemaakt ten kantore van de door de koper te kiezen notaris. Indien hier kosten aan verbonden zijn, komen deze voor rekening van koper.

Kosten Koper

Bij het kopen van een bestaande woning is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten “kosten koper”. Deze kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de levering van de woning en kosten van de eventuele hypotheekakte. Voor de actuele regeling en tarieven verwijzen wij u naar de website van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl.

Notaris

Het is gebruikelijk dat de koper een notaris kiest, tenzij dit anders is bepaald in de aanbestedingstekst. Indien er een hypotheek op de aangekochte woning is gevestigd zal deze moeten worden doorgehaald. De hiermee gepaarde kosten zijn voor de verkoper(s) van de woning. Indien de kosten die verband houden met de aflossing van de overbruggingslening en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan €250,- per akte van doorhaling, dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Dit geldt ook voor administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten, indien deze de algemeen geldende tarieven die door notarissen voor desbetreffende verrichtingen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht, overschrijden.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen de overeengekomen periode, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te storten of stellen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons e.d. (zogenaamde eigenaarslasten) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering en zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopakte zal hiervoor een termijn van circa 6 weken worden opgenomen, gerekend van het moment van ondertekening van de koopakte, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Drie dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd nadat zij een kopie heeft ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Tijdens de bedenktijd kan koper alsnog afzien van de koop. De bedenktijd kan langer zijn dan 3 dagen indien deze eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag. De bedenktijd eindigt dan op de eerstvolgende werkdag om 23.59 uur. De bedenktijd geldt niet voor onbebouwde grond, woonboten en woonwagens.

Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De koopovereenkomst komt tot stand na schriftelijke vastlegging onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het streven is om uiterlijk één week na het bereiken van mondelinge overeenstemming de akte te ondertekenen.

KOOPAKTE GETEKEND, HOE VERDER?

Taxatie

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur opgesteld. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper en zijn volgens de thans geldende wetgeving fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan de koper wordt overgedragen, draagt de koper ook het risico van de woning. De koper moet zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgdragen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) collectief gedaan.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. Leveranciers verzoeken nieuwe bewoners om zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden om een nieuw contract af te sluiten. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en er later aansluitkosten in rekening worden gebracht.

EEN HUIS KOPEN MET EEN AANKOOPMAKELAAR

Koop Lenstra Makelaars kan u ook begeleiden bij het kopen van een woning. Uiteraard kan dit alleen indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. Informeer eens naar de mogelijkheden en maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars.