

# TE KOOP

**Van Reedestraat 44 Maarssen**

Vraagprijs € 385.000,- KK



### **RUIME EN LICHTE HOEKWONING MET 5 KAMERS EN TUIN MET SCHUUR EN ACHTEROM**

Deze goed onderhouden woning met heerlijke tuin is recent fraai gemoderniseerd. De begane grond is volledig gerenoveerd naar ontwerp van architectenbureau. De woonkamer beschikt over veel lichtinval, een fraaie moderne keuken met kookeiland, een heerlijke houtkachel en extra speel- of studeerkamer. De bovenverdiepingen beschikken over een nieuwe badkamer, 4 slaapkamers en veel bergruimte. De gehele woning is voorzien van glad gestuukte wanden en van dubbele beglazing.



### **DE OMGEVING**

De Van Reedestraat ligt in Maarssen-dorp in de wijk Zandweg-Oostwaard, met Park Vechtenstein, school en prachtige wandel-/fietsroutes om de hoek. Op zeer korte afstand ligt de rivier de Vecht met markante buitenplaatsen en de Loosdrechtse plassen waar je kunt zwemmen en varen. De wijk grenst direct aan park Vechtenstein met speelgelegenheid en kinderboerderij. Kortom een heerlijke woonomgeving. Zowel Utrecht als Amsterdam zijn goed bereikbaar binnen 15-20 autominuten. De Maarsseveense plassen liggen op 10 minuten fietsen afstand. Parkeren kan voor de deur gratis op de openbare weg.

### **INDELING & VOORZIENINGEN**

**Begane grond:** Entree, garderobenis, hal, toegang naar vliering met veel bergruimte, toilet met fontein, trapopgang en bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger. Royale woonkamer met veel lichtinval, een houten vloer, een houtkachel, speel-/studeer hoek en een fraaie open keuken met kookeiland. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals: een 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Tevens is er een vaste trapkast en een meterkast. Vanuit de woonkamer en studeerkamer is er een deur naar de tuin. De heerlijke tuin met schuur en achterom is gelegen op het noordwesten en heeft de hele dag zon en schaduw plekken.

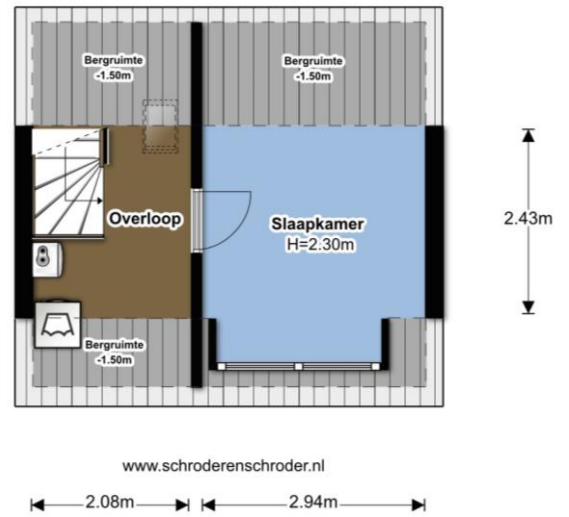
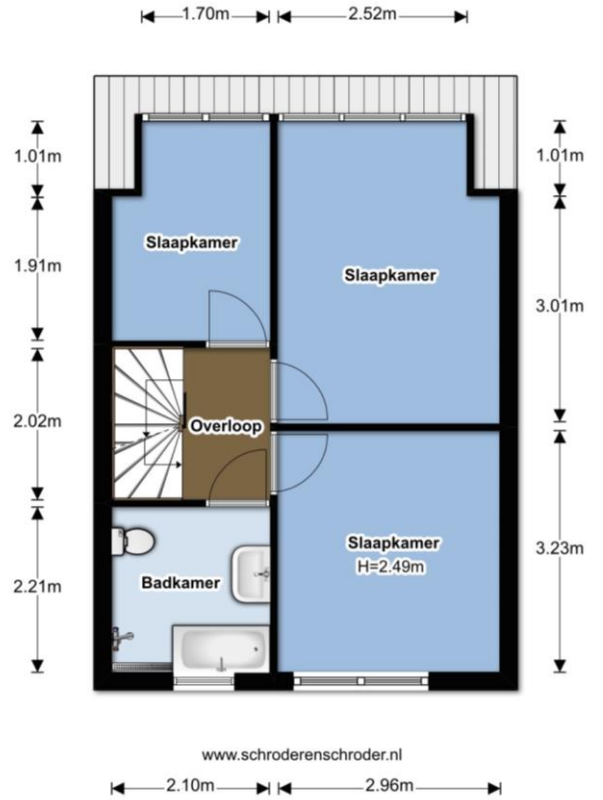
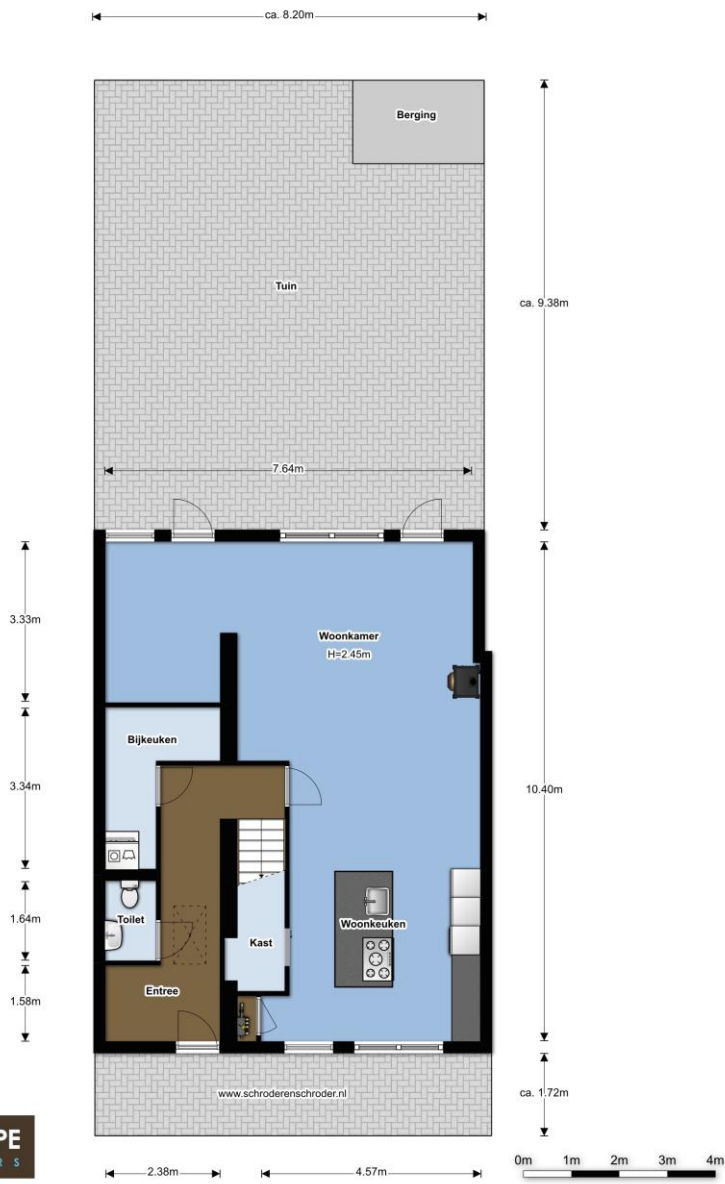
**1e verdieping:** Ruime overloop met trapopgang. Ruime slaapkamer aan de voorzijde. Ruime badkamer met bad, douche, wastafel toilet en designradiator. Twee slaapkamers aan de achterzijde.

**2e verdieping:** Overloop met dakraam, CV-combiketel, veel bergruimte en aansluiting voor wasmachine. Slaapkamer met dakkapel.

### **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak: ca. 129 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: ca. 194 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 5
- Bouwjaar: ca.1991
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Op korte fietsafstand van Utrecht
- Elektra bestaat uit 6 groepen en aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg

















































### Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Van Reedestraat 44 3602 PM Maarsse

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/beplanting/erfafscheiding	x			
- buitenverlichting	x			
- tuinhuisje/buitenberging	x			
- vlaggenmast				x
- brievenbus				x
- (voor deur)bel	x			
- veiligheidssloten	x			
- alarminstallatie				x
- rolluiken/zonwering buiten	x			
- zonwering binnen			x	
- gordijnrails			x	
- gordijnen			x	
- vitrages		x		
- losse horren/rolhorren				x
- vloerbedekking/linoleum/laminaat/parketvloer/kurkvloer	x			
- warmwatervoorziening (zoals een boiler)	x			
- C.V. met toebehoren/stadsverwarming (LEASE)	x			
- klokthermostaat (LEASE)	x			
- (voorzet)open haard met toebehoren				x
- kachels, te weten: Houtkachel	x			
-				
- isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				x
-				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x			
- keuken inbouwapparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	x			
- Koelkast	x			
- Gasfornuis	x			
- Afzuigkap	x			
- Vriezer	x			
- Oven/magnetron	x			
- Close-in boiler	x			
-				
- inbouwverlichting/dimmers, te weten: woonkamer	x			
-				
- opbouwverlichting				x
-				
- vaste kasten				x
- losse kasten/boeken-/legplanken		x		
- wastafels met accessoires	x			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/spiegel etc.)	x			
-				
- badkameraccessoires (spiegel/kranen/douchescherm/ etc.)	x			
-				
- veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huur(koop)contracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
- CV. Ketel				
-				
Overige zaken of bijzonderheden:				
-				
-				
Voor akkoord, De opdrachtgever/verkoper (en echtgeno(o)t(e)/partner) Plaats/datum en handtekening:		Koper (en echtgeno(o)t(e)/partner) Plaats/datum en handtekening:		



**Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak**

**Adres:** Van Reedestraat 44, 3602 PM Maarssen

1. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?  
 nee     ja, namelijk .....
2. Zijn er voorzover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van bijv. poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)  
 nee     ja, namelijk .....
3. Rusten er voorzover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?  
 nee     ja, namelijk .....
4. Is de Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing?  
 nee     ja
5. Is er sprake van onteigening?  
 nee     ja
6. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)  
 nee     ja, namelijk .....
7. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  
 nee     ja, namelijk .....
8. Is het huis/appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  
 nee     ja, namelijk    Recht van overpad tbv de " achterom."  
.....
9. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?  
 nee     ja, namelijk .....
10. Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand als beschermd monument, tot beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk monument of " beeldbepalend pand"?  
 nee     ja, namelijk .....
11. Zijn uw onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die meeverkocht worden, en zijn daarvan contracten of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (bijv. GIW-garantie, c.v.-ketelonderhoudsabonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler)  
 nee     ja, namelijk    Lease- en onderhoudscontract CV ketel (Feenstra B.V.).
12. Zijn er gehuurde of geleasede zaken die in de woning achterblijven? (bijv. c.v.-ketel, boiler, geiser)  
 nee     ja, namelijk    Lease- en onderhoudscontract CV ketel (Feenstra B.V.).
13. Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling?  
 nee     ja, namelijk .....
14. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd ? (bijv. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie. Deze gelden vooral bij monumenten)  
 nee     ja, namelijk .....
15. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?  
 nee     ja, namelijk .....
16. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  
 nee     ja
17. Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente? (bijv. bouwvergunning)  
 nee     ja









## VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

<b>Koopakte</b>	Conform NVM-model
<b>Tekenen koop-overeenkomst</b>	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen na ondertekening van de verkoper.
<b>Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring</b>	In geval van ontbindende voorwaarde financiering geldt een termijn van maximaal 5 weken na mondelinge overeenkomst. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen maximaal 6 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, groot 10% van de koopsom, dan wel een bankgarantie afgegeven. Bij een eventuele ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring gaat het om direct noodzakelijk herstel van constructieve gebreken (exclusief regulier schilderwerk) en geldt een termijn van maximaal 1,5 week na mondelinge overeenkomst.
<b>Notaris</b>	Ter keuze kopende partij (tenzij anders wordt aangegeven), mits binnen twee weken na tekenen van de akte bekendgemaakt aan de makelaar. De kosten die aan de verkoper worden doorbelast, mogen maximaal conform de standaard tarieven van notariskantoren in Utrecht stad zijn. Bij keuze van notaris buiten de plaats van de desbetreffende woning, zullen kosten voor eventuele volmacht voor rekening van koper komen.
<b>Plattegronden</b>	Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

De in deze brochure verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van deze informatie kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

## WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



Croeselaan 393  
3521 BZ Utrecht  
030 752 33 33

PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de top 5-10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarderen onze 3 makelaars ruim 1.000 woningen ten behoeve van aankoop, verkoop en taxatie.

Met onze ruime ervaring kunnen wij onze klanten goed adviseren en begeleiden bij aankoop en verkoop. Met succes!

**WWW.PEEKENPOMPE.NL**

kantoor tijden: maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur, daarbuiten op afspraak



Blauwkapelseweg 13  
3572 KA Utrecht  
030 752 33 33



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs