

UTRECHT – STICHTSE VECHT

TE KOOP

Zandpad 14 Maarssen
Vraagprijs € 835.000,- KK



FANTASTISCHE, AAN DE VECHT GELEGEN, JAREN '30 TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING MET 5 KAMERS, DAKTERRAS, ROYALE VOOR- EN ACHTERTUIN IN MAARSSEN-DORP

Deze goed onderhouden woning, is de afgelopen jaren gemoderniseerd, met behoud van karakteristieke details, zoals paneeldeuren, glas-in-lood en kamer-en-suite. Voorzien van glad gestuukte wanden en volledig voorzien van dubbele beglazing en een geïsoleerd dak.

De royale voortuin biedt voldoende ruimte voor een zitje om heerlijk over de Vecht uit te kijken. Hier heb je één van de mooiste denkbare uitzichten over de Vecht en de daarachter gelegen weilanden met paarden en een monumentale woonboerderij. Direct voor de deur ligt een steiger in de Vecht waar je zomers zo het water in kan duiken of je boot aan kunt leggen. Puur genieten!

Aan de achterzijde heb je alle ruimte en privacy in de ca. 50 meter diepe achtertuin met grote schuur en parkeerplek voor de auto.

DE OMGEVING

Het Zandpad is prachtig gelegen aan de rivier de Vecht en midden in het groen. Direct tussen de oude dorpskern met pittoreske grachten en het beschermd natuurgebied 'de Bethunepolder' richting de Loosdrechtse Plassen of de prachtige Vechtstreek richting Breukelen en Loenen met al zijn fraaie buitenplaatsen. Eén van de mooiste stukjes Nederland!

Winkels, scholen, kinderopvang en diverse restaurants en terrassen zijn op loop- of korte fietsafstand gelegen. In de directe omgeving zijn diverse speelplaatsen en -veldjes voor kinderen van diverse leeftijden. Nabij uitvalswegen, zodat je in 15 autominuten in Utrecht of 30 in Amsterdam bent!

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Diepe voortuin met uitzicht op de Vecht. Entree met glas-in-lood ramen, hal, meterkast, trapopgang en trap/kelder kast met CV-ketel. Woonkamer-en-suite met uitzicht op de Vecht, originele en-suite deuren met gezandstraald glas, een eikenhouten vloer, een schouw met openhaard, een vaste kast, een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de veranda aan de achterzijde. Nette keuken die is voorzien van een 6 pits Smeg gas fornuis met twee ovens, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Bijkeuken met toilet, wastafel en aansluiting voor wasmachine en droger geeft doorgang naar de schuur. Vanuit de openslaande deuren is er een heerlijke overdekte veranda met een trap naar de enorm fraaie diepe op het zuidoosten gelegen achtertuin. Aan de achtertuin beschikt de achtertuin over een schuur met overkapping en drie parkeerplekken.

1e verdieping: Ruime overloop met authentiek glas-in-lood raam, toilet en trapopgang. Grote slaapkamer aan de voorzijde met kastenwand. Tweede slaapkamer aan de achterzijde. En derde slaapkamer aan de achterzijde met deur naar het dakterras. Moderne badkamer met, inloopdouche en dubbele wastafel.

2e verdieping: Overloop met raam. Ruime vierde slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde, bergruimte achter knieschotten en op vliering. Tweede badkamer met ligbad en wastafel.

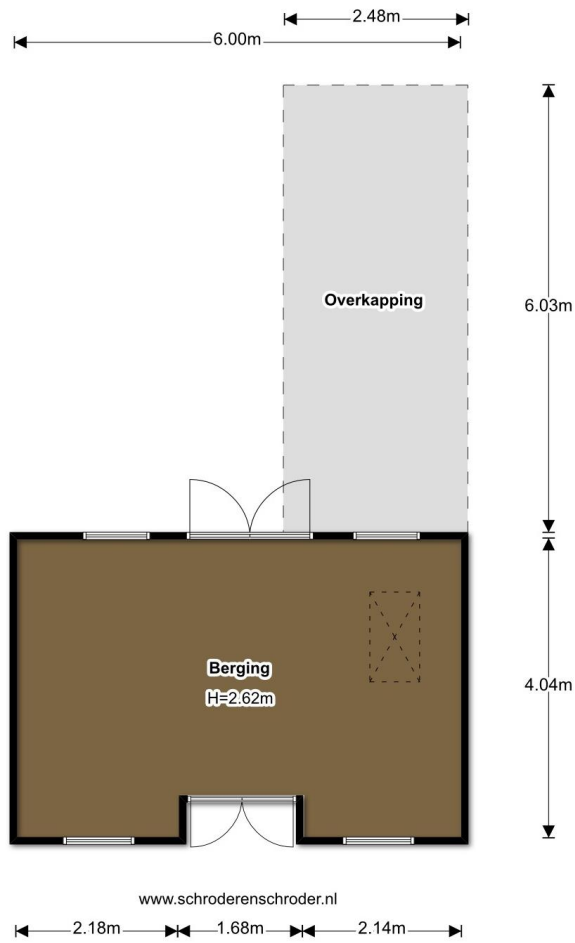
KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

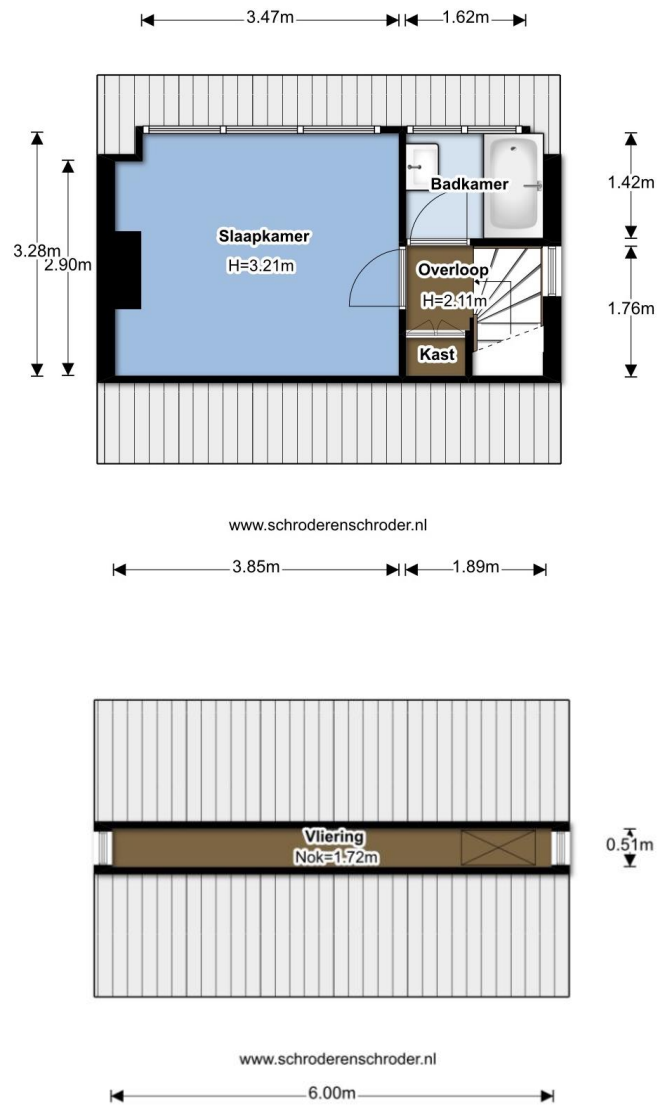
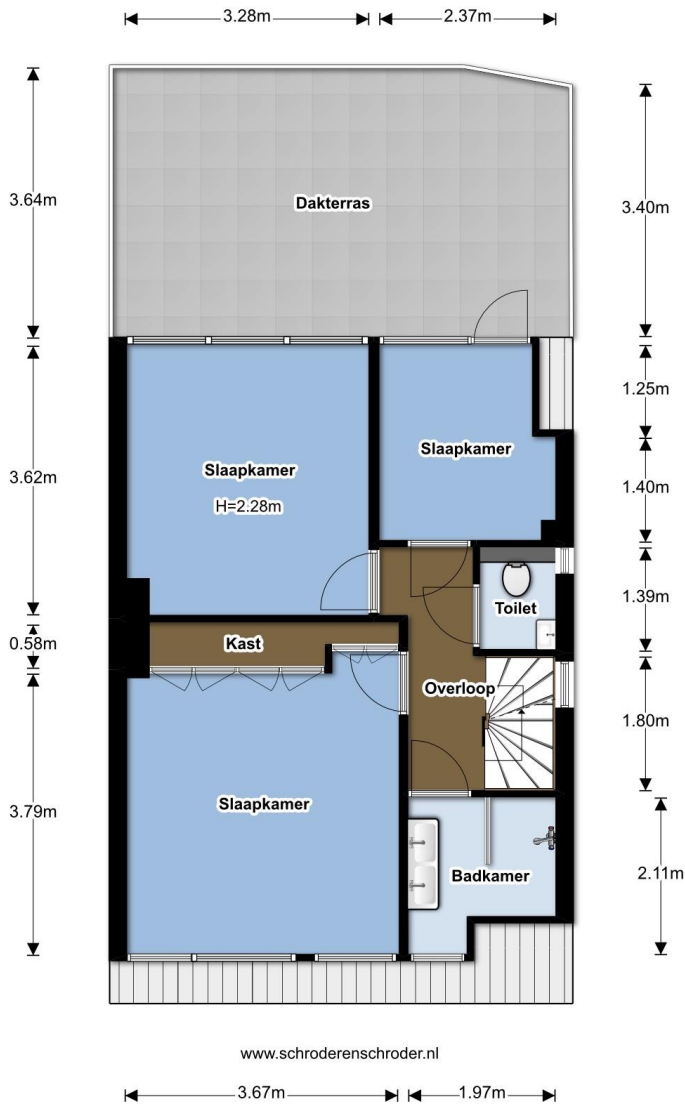
- Woonoppervlak: ca. 146 m²
- Perceeloppervlak: ca. 584 m²
- Aantal kamers: 5
- Bouwjaar: ca.1928
- Heerlijke diepe tuin op het zuidoosten met schuur en parkeerplek
- Gelegen aan de Vecht
- Verwarming en warm water middels CV-ketel
- Elektra bestaat uit 9 groepen en 3 aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Oplevering in overleg



www.schroderenschroder.nl













































Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Zandpad 14 Maarssen

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			
- (voordeur)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	X			
- klokthermostaat	X			
- (voorzet)open haard met toebehoren	X			
- kachels, te weten:				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:	X			
- opbouwverlichting		X		
- vaste kasten	X			
- losse kasten/boeken-/legplanken		X		
- boekenkas 'om de keukeningang'	X			
- wastafels met accessoires	X			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril 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):				
-				X
Overige zaken of bijzonderheden:				
- Kapstok bij voordeur	X			
- Kapstok in bijkeuken		X		
- Vaste (leren) bank doorlopend in kindermeubel en opbergsysteem			X	
- Bureau met opbergmeubel achterkamer	X			
- Bank op veranda met bijzettafeltje	X			
- Kussens van bank veranda			X	
ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- Witte kast, koelkast, stellagekast naast koelkast	X			
- Zandbak	X			
- Schommel/glijbaan combinatie (exclusief de bewegende delen)	X			
- Hut/houtopslag	X			
- Vast kasten in de schuur	X			

Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Zandpad 14, Maarsse

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 voor zover 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 **Mondelinge afspraak: de toegang tot de steiger is gedeeld met de burens van no. 15**
3. Rusten er voor zover 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
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 **Evt kan het c.v.-ketelonderhoudsabonnement overgenomen worden.**
12. Zijn er gehuurde of geleasede zaken die in de woning achterblijven? (bijv. c.v.-ketel, boiler, geiser)
 nee ja, namelijk
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 **NB: In maart is de watermeter vervangen**
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

zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?

ja nee, namelijk niet voor

18. Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?
(bijv. dubbel glas, dak-, spouw-, muur of vloerisolatie)

nee ja, namelijk Dubbel glas, isolatie dak

19. Is de elektrische installatie vernieuwd?

nee ja, namelijk in het jaar 2013 geheel/~~gedeelte~~lijk/~~alle~~ groepen

20. Indien er een C.V.- ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar? 2013

Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar? nvt

Indien er een boiler aanwezig is, wat is het bouwjaar?

Indien er een geiser aanwezig is, wat is het bouwjaar? nvt

Indien er een moederhaard aanwezig is, wat is het bouwjaar? nvt

21. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

(bijv. omdat het een voormalig bedrijfs-onroerendgoed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)

nee ja

22. Wordt de woning gebruikt voor bewoning?

ja nee, namelijk (ook) als

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

ja nee

23. Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?

(bijv. leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische ventilatie, deurbel, telefoon/intercom, keukenapparatuur, zonneschermen, thermostaat, kachels etc.)

nee ja, namelijk

24. Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade (betonrot)?

(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die zijn v.v. van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen bijv. balkons kunnen aangetast zijn)

nee ja, namelijk

25. Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?

nee ja, namelijk

26. Hoe is de kwaliteit van de vloer op de begane grond?

Goed

27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)

Pannendak is goed, plat dakje op dakkapel eerste divisie is in 2013 vernieuwd, plat dak op eerste verdieping is redelijk

28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd? 2013

29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?

nee ja, namelijk Niet na de renovatie in 2013.....

30. Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing?

nee ja, namelijk

31. Is voor zover u bekend de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is?

nee ja, namelijk

Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

nee ja

Is er zover u bekend een olietank in de grond aanwezig?

nee ja

zo ja, is deze geleegd of geschoond?

nee ja

32. Is voor zover u bekend de gevel ooit gereinigd?

nee ja, namelijk in het jaar

33. Zijn er voor zover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudende materialen aanwezig?

(eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve cm dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn)

nee ja, namelijk

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?

nee ja, namelijk

34. Is uw huis aangesloten op het gemeente riool en zo ja hoe?

nee ja, namelijk via (bijv. pvc/gresbuis/gietijzer) **Onbekend hoe**

zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats?

Is er voorzover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?

nee ja

35. Bent u bekend met verbouwingsplannen aangaande aangrenzende percelen en/of directe omgeving?

nee ja, namelijk

36. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

onroerend-zaakbelasting:	€450,18	per jaar
belastingjaar:	2018	
verontreinigingsheffing:	€222,38	per jaar
waterschapslasten:	€484,86	per jaar
rioolrechten:	€239,33	per jaar
gas, elektra:	€242,-	per maand
water:	€19,87	per maand
erfpacht:	€-	per jaar
overige kosten:	€-	per maand of jaar

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koopovereenkomst	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen na ondertekening van de verkoper.
Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring	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.
Notaris	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.
Plattegronden	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 gebruiksovervlakte. 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 waarden 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

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



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs