

TE KOOP

Diependaalsedijk 76 Maarssen

Vraagprijs € 689.000,- KK



BIJZONDER FRAAI GELEGEN, RUIME, GEMODERNISEERDE 2 ONDER 1 KAPWONING MET HEERLIJKE ROYALE TUIN EN MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW, NABIJ DE VECHT EN CENTRUM VAN MAARSSSEN-DORP

Deze goed onderhouden woning, is recent (2018) volledig gemoderniseerd. Volledig gestuukt, voorzien van een nieuwe moderne keuken, nieuwe vloeren, stalen deuren op begane grond en nieuwe paneeldeuren op de 1e, nieuwe badkamer, toiletten en elektra etc.

De diepe achtertuin biedt enorm veel ruimte en privacy met de hele dag door zowel voldoende zon als schaduw. Het volledig geïsoleerde bijgebouw met eigen voorzieningen en sanitair is voor diverse doeleinden te gebruiken, zoals kantoor aan huis of gastenverblijf.

DE OMGEVING

De Diependaalsedijk is prachtig gelegen en loopt van hartje centrum, langs veel groen en fraaie buitenplaatsen richting de Vecht. De woning ligt direct tussen de oude dorpskern met pittoreske grachten en het beschermd natuurgebied 'de Bethunepolder' richting de Loosdrechtse Plassen en 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 20 autominuten (en 30 minuten op de fiets, langs de Vecht) in Utrecht of 35 autominuten in Amsterdam bent!

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Royale voortuin met elektrisch bedienbaar hek.

Entree, ruime hal met wenteltrap naar 1e verdieping en trapafgang naar kelder en toilet. Twee plafondhoge stalen deuren richting woonkamer en keuken .

Kelder met CV-combiketel/ heteluchtverwarming, aansluiting voor wasmachine en droger, en veel bergruimte. Ruime groepen kast. Alle Elektra is tevens in 2018 vervangen.

Ruime woonkamer met betonvloer, vrij en groen uitzicht, een openhaard en een schuifpui naar de tuin. Fraaie moderne open keuken met kookeiland. Deze keuken uit 2018 is voorzien van luxe inbouwapparatuur, zoals: inductie kookplaat, in plafond verwerkte afzuigkap, combi oven/magnetron, combi oven/stoom Quooker, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Royale diepe achtertuin gelegen op het zuidoosten met berging en riant bijgebouw van 24 m2 welke is omgebouwd tot kantoor en beschikt over een eigen toilet en keukentje.

1e verdieping: Ruime overloop met veel lichtinval door het prachtige hoge raam boven de voordeur, twee vaste kasten, een toilet met fontein en een trap naar de ruime bergzolder. Grote slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon en ruime inloopkast.

2e Ruime slaapkamer aan voorzijde met balkon. 3e Slaapkamer aan voorzijde met vaste trap naar slaapvliesing.

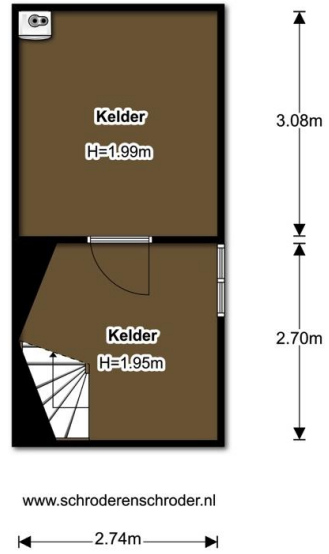
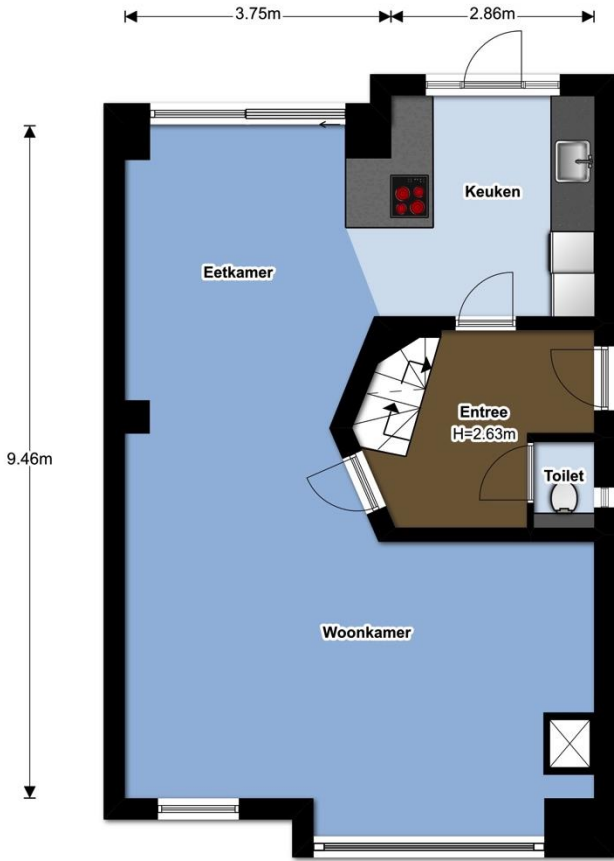
Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche met regendouche en wastafelmeubel met dubbele wasbak en kranen.

2e verdieping: Ruime bergzolder met veluxraam. Deze zolder is eenvoudig uit te bouwen tot nog een functionele ruimte d.m.v. een nokverhoging en dakkapel.

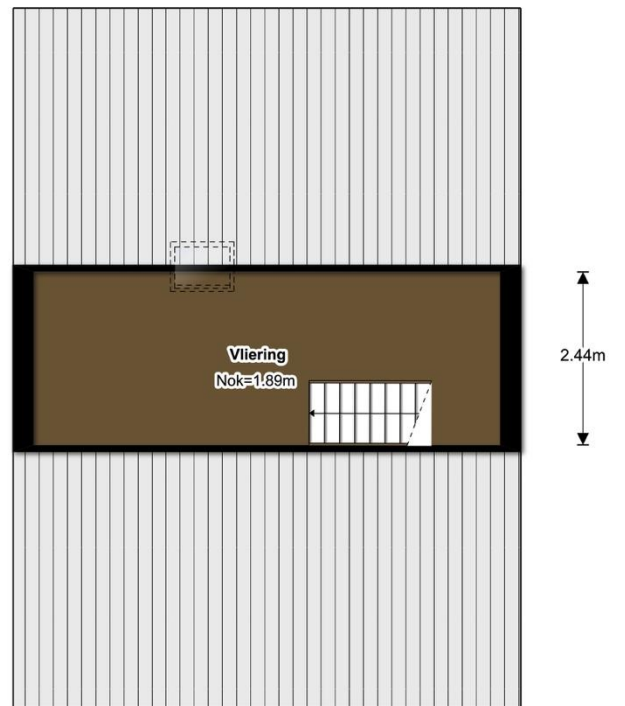
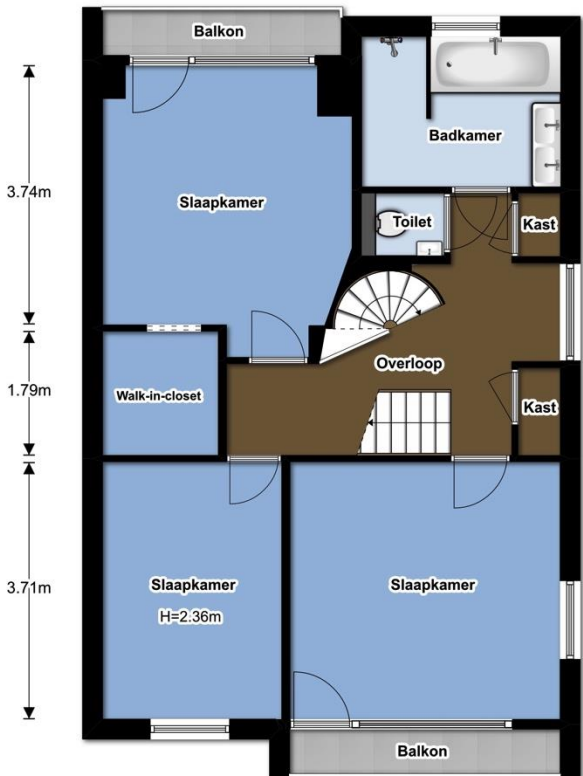
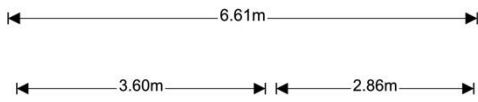
KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 130 m² (exclusief zolder 16m² en bijgebouw 22m²)
- Perceeloppervlak ca.: 488 m²
- Aantal kamers: 5
- Bouwjaar ca.: 1959
- Geheel gerenoveerd in 2018 naar de laatste maatstaven en buiten schilderwerk van 2019.
- Zinken dakgoten en regenpijpen vernieuwd in 2019.
- Het hele huis is voorzien van hetelucht verwarming, welke tevens kan koelen. Hierdoor hangen nergens radiatoren.
- Elektra bestaat uit 8 groepen en aardlekschakelaar.
- Rustig gelegen en goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Grote voortuin met lange oprit met plek voor 3 auto's (parkeren op eigen terrain)
- Oplevering in overleg

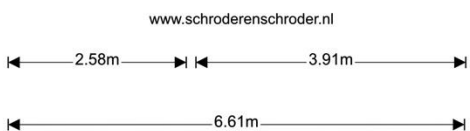




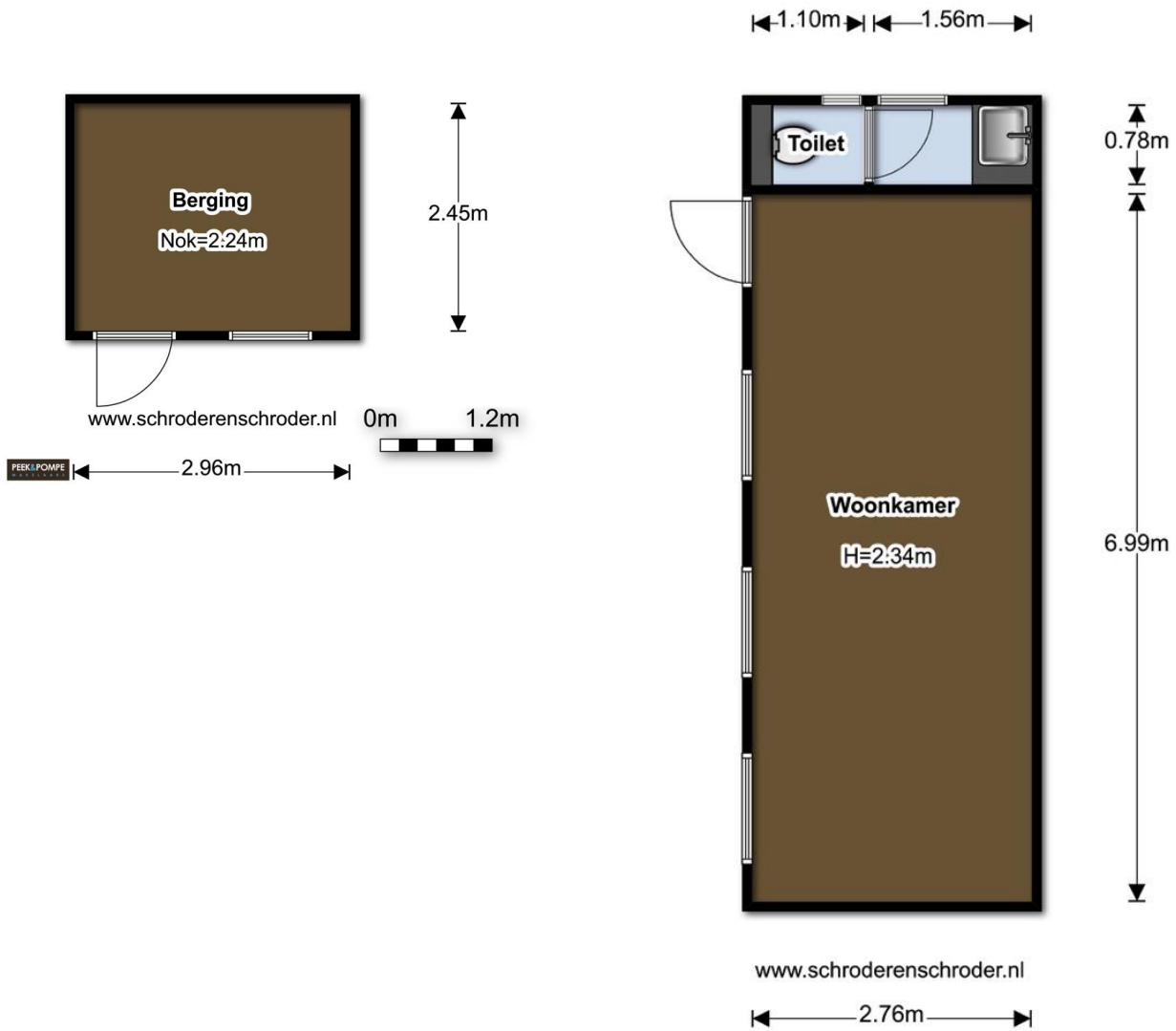
www.schroderenschroder.nl



www.schroderenschroder.nl



0m 1m



































Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Diependaalsedijk 76 te 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 | | | |
| - (voor deur)bel | x | | | |
| - veiligheidsloten | 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: | | | | |
| - | | | | |
| - isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.) | | | | x |
| - | | | | |
| - keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting | | | | |
| - keuken inbouwapparatuur, te weten: | | | | |
| - Vaatwasser | X | | | |
| - Koelkast | X | | | |
| - Gasfornuis | X | | | 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 | |
| - 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): | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| Overige zaken of bijzonderheden: | | | | |
| -Alle zonwering, gordijnen en vloeren zijn in 2018 nieuw aangeschaft. Facturen aanwezig | | | | |
| - | | | | |

Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Diependaalsedijk 76, 3601 GM 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 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, erfdienstbaarheden, 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 Garantie keukenapparatuur.....
12. Zijn er gehuurde of geleasde 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 Mogelijke plaatsing slimme gasmeter.....
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 Dubbelglas, spouwmuurisolatie en vloerisolatie.....

19. Is de elektrische installatie vernieuwd?

nee ja, namelijk in het jaar 2018..... ~~geheel~~/gedeeltelijk/alle groepen

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

2011.....

Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar?

.....

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

.....

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

.....

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

.....

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

Bijgebouw kan wel gebruikt worden als bedrijfs- of praktijkruimte. Eigen
ingang, wc en keuken.

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?

Nieuw 2018.....

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

Dak moet geïsoleerd worden. Te vlakke helling, vocht kan bij bepaalde wind naar binnen slaan.

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

juli 2019.....

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

nee ja, namelijk Gehele woning is in 2018 gerenoveerd.....

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 voorzover 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 voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?

nee ja, namelijk in het jaar

33. Zijn er voorzover 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.....

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: | €612,- | per jaar |
| • belastingjaar: | 2019 | |
| • verontreinigingsheffing: | €225,48 | per jaar |
| • waterschapslasten: | €321,66 | per jaar |
| • rioolrechten: | €241,17 | per jaar (Bij meer dan 151m ² zal deze 356,52 bedragen) |
| • gas, elektra: | €260,00 | per maand |
| • water: | €20,- | per maand |
| • erfpacht: | n.v.t. | per jaar |
| • overige kosten: | n.v.t. | per maand of jaar |

Overige informatie en/of bijzonderheden:

Gegevens gebaseerd op 4 persoons huishouden.....

Handtekening verkoper (s):

 Woodrada 18-7-2019

| | |
|---|--|
| Koopakte | Conform NVM-model |
| Tekenen koop-overeenkomst | 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 branche brede meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580 en 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. De koper wordt in de gelegenheid gesteld om de woning zelf op te meten. |
| Ouderdomsclausule | Indien de woning ouder is dan 25 jaar, zullen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. |

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?



PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de Top 10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarden onze 4 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



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Croeselaan 393, 3521 BZ Utrecht, 030 752 33 33

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