

# TE KOOP

**Molenweg 36 Maarssen**  
Vraagprijs € 435.000,- KK



## **ROYALE TUSSENWONING MET 5 KAMERS, TUIN OP HET ZUIDWESTEN MET SCHUUR, IN POPULAIRE WIJK OP BUUREN**

Deze moderne woning beschikt over een ruime woonkamer met eikenhoutenvloer (visgraat gelegd met bies), moderne open keuken en openslaande deuren naar de heerlijke tuin met schuur en achterom, gelegen op het zuidwesten met middag en avond zon. De bovenverdiepingen beschikken over 3 ruime slaapkamers, een badkamer en een royale zolder met dakkapel.

### **DE OMGEVING**

De wijk Op Buuren ligt aan de Vecht met binnengracht, kades en een talud om boten te water te laten. Nabij de woning bevinden zich kinderspeelplaatsen, groen en fietspaden richting Maarssen en Utrecht. Op korte loopafstand treft u diverse gezondheidsvoorzieningen, sportvelden en kinderopvang aan. Ook zijn er gezellige restaurants met terras, zoals restaurant Op Buuren, La Sauciere en Bistro Belle vlakbij. Op Buuren bevindt zich dicht bij de belangrijke uitvalswegen richting Utrecht en Amsterdam (A2 en A27). Parkeren doet u op uw privé parkeerplaats in het achtergelegen parkeerhof. Een tweede auto kan gratis worden geparkeerd voor de deur op de openbare weg. Op Buuren ligt nabij het pittoreske dorp Oud Zuilen, tevens gelegen aan de Vecht. Een ideale ligging, omdat zowel de stad, met zijn vele winkels en uitgaansgelegenheden, als Maarssen-dorp snel bereikbaar zijn met openbaar vervoer, fiets of auto.

### **INDELING & VOORZIENINGEN**

**Begane grond:** Entree hal, meterkast, toilet met fontein en trapopgang.

Woonkamer met eikenhoutenvloer (visgraat gelegd met bies), een ruime trapkast, openslaande deuren en loopdeur aan de achterzijde naar de tuin. Heerlijke tuin gelegen op het zuidwesten met schuur en achterom. Open moderne keuken met inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, vriezer en een koelkast.

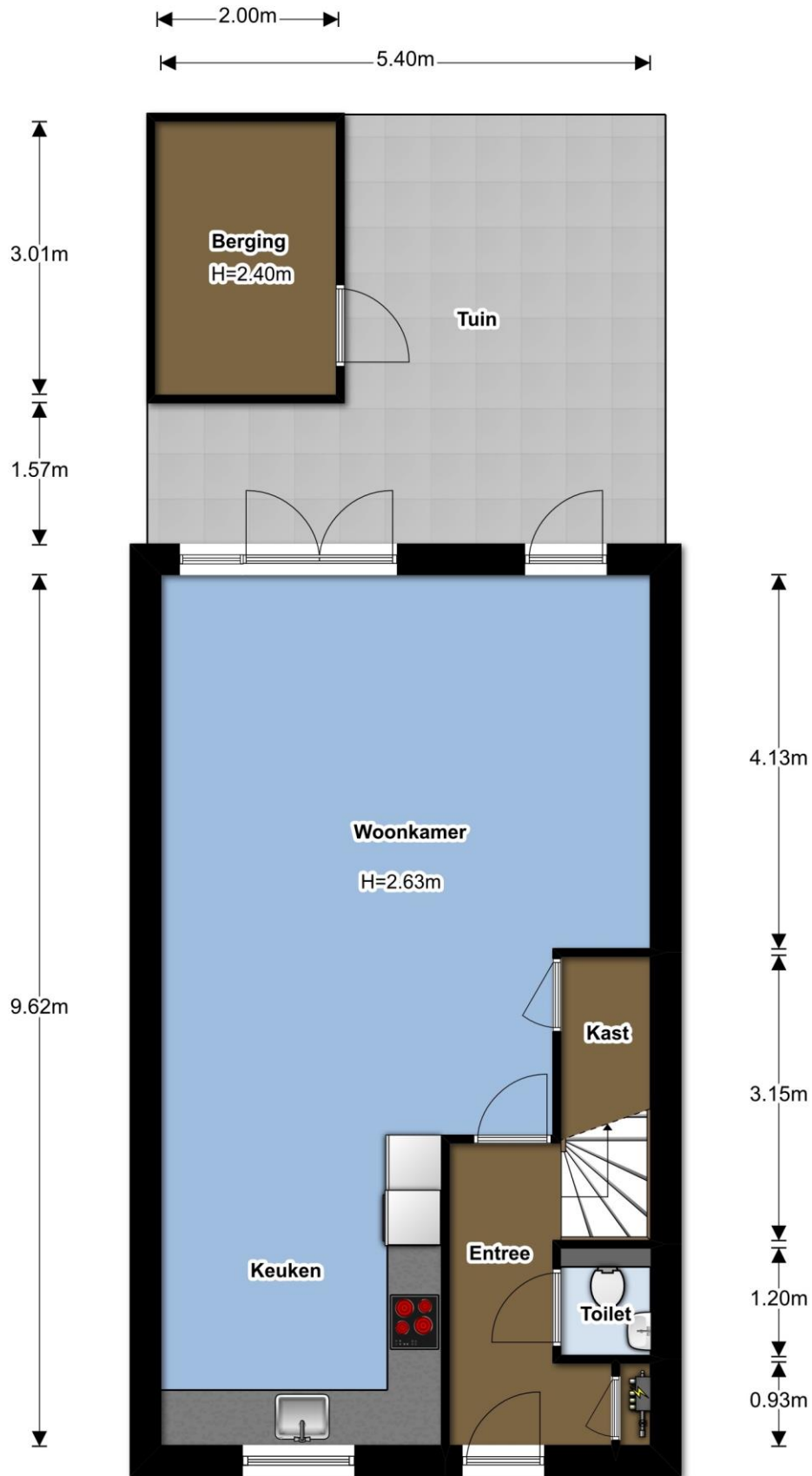
**1e verdieping:** Overloop met trapopgang. Ruime slaapkamer aan de achterzijde. Twee slaapkamers aan de voorzijde. Moderne badkamer met inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel met meubel.

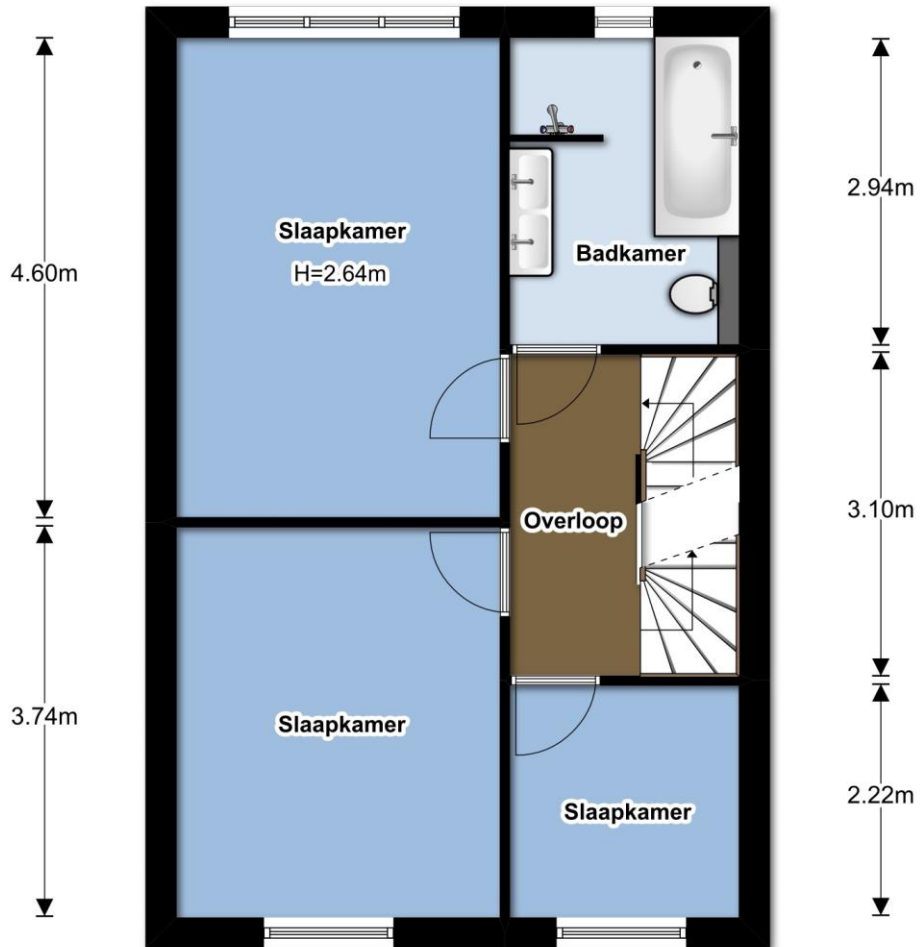
**2e verdieping:** Royale zolder met dakkapel, Cv-ketel en aansluiting voor wasmachine en droger.

Mogelijkheid voor het realiseren van een royale dakkapel aan de achterzijde en een mogelijkheid om twee slaapkamers te creëren.

### **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

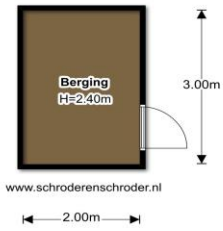
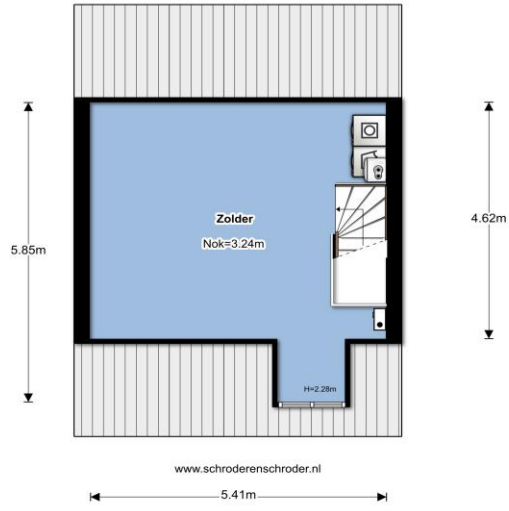
- Woonoppervlak: ca. 124 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: ca. 84 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 5
- Heerlijke tuin met schuur
- Bouwjaar: 2009
- Verwarming en warm water middels CV-Ketel
- Elektra bestaat uit 8 groepen en 3 aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Parkeren op eigen parkeerplek op afgesloten parkeerplaats en voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg





[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)

3.11m 2.22m































### Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Molenweg 36, 3604 AV Maarsse

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/ (sier-)bestrating/ <del>bepanting</del> /erfafscheiding	X			
- buitenverlichting	X			
- tuinhuisje/buitenberging	X			
- vlaggenmast (bevestigingspunt voorgevel)	X			
- brievenbus				X
- (voordeur)bel	X			
- veiligheidsslots	X			
- alarminstallatie				X
- rolluiken/zonwering buiten				X
- zonwering binnen				X
- gordijnrails	X			
- gordijnen (overgordijn woonkamer)			X	
- vitrages (rolgordijn/luxaflex)			X	
- losse horren/rolhorren				X
- vloerbedekking marmoleum/ <del>laminaat</del> /parketvloer/ <del>kurkvloer</del>	X			
- warmwatervoorziening (zoals een boiler)				X
- C.V. met toebehoren/ <del>stadsverwarming</del>	X			
- klokthermostaat	X			
- (voorzet)open haard met toebehoren				X
- kachels, te weten:				X
-				X
- isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				X
-				X
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X			
- keuken inbouwapparatuur, te weten:	X			
- Vaatwasser	X			
- Koelkast	X			
- <del>Gasfornuis</del> (inductiekookplaat)	X			
- Afzuigkap	X			
- Vriezer	X			
- Oven	X			
- magnetron	X			
- Close-in boiler				X
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:				
- Verlichting boven aanrecht (2x)	X			
- Opbouwverlichting (binnenarmaturen)		X		
- vaste kasten				X
- losse kasten/boeken-/legplanken		X		
- Kledingkasten ouder slaapkamer			X	
- wastafels <del>met accessoires</del>	X			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/ <del>spiegel</del> )	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:				
- legplanken in de schuur, achter wasmachine, in trapkast	X			
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: Molenweg 36, 3604 AV 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 **nee**.....
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 **nee**.....
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 **ja, parkeerplaats kan niet los verkocht worden van het huis**  
.....
4. Is de Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing?  
 nee  ja **Geen idee**
5. Is er sprake van onteigening?  
 nee  ja **nee**
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 **nee**.....
7. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  
 nee  ja, namelijk **nee**.....
8. Is het huis/appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  
 nee  ja, namelijk **nee**.....
9. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?  
 nee  ja, namelijk **nee**.....
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 **nee**.....
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 **Ja, contract onderhoud cv ketel kan kosteloos worden overgenomen**.....
12. Zijn er gehuurde of geleasde zaken die in de woning achterblijven? (bijv. c.v.-ketel, boiler, geiser)  
 nee  ja, namelijk **nee**.....
13. Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling?  
 nee  ja, namelijk **nee**.....
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 **nee**.....
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 **nee**.....
16. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  
 nee  ja **nee**

17. Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente?  
(bijv. bouwvergunning)

nee  ja **nee**

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 **Ja, reeds bij de bouw** .....

19. Is de elektrische installatie vernieuwd?

nee  ja, namelijk in het jaar **Nee** ..... geheel/gedeeltelijk/alle groepen

Indien er een C.V.- ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar? **2017**.....

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? .....

20. 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 **nee**

21. Wordt de woning gebruikt voor bewoning?

ja  nee, namelijk (ook) als **Ja** .....

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

ja  nee **Ja**

22. 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, zonnenschermen, thermostaat, kachels etc.)

nee  ja, namelijk **Nee** .....

23. 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 Kwacitaal of Manta. Ook andere betonelementen bijv. balkons kunnen aangetast zijn)

nee  ja, namelijk **Nee** .....

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

nee  ja, namelijk **Nee** .....

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

**Goed** .....

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

**Goed** .....

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

**Oktober 2017**.....

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

nee  ja, namelijk **Ja, herstel scheurtjes stucwerk plafonds en muren**

.....

29. 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
- Beschadiging 2 deuren;
  - vochtuitslag bij zoldervloer (ter plaatse wasmachine en raam);
  - roestplek aan onderkant wandradiator badkamer;
  - bij koude, droge winter meer 'werking' in houten vloer en meer kans op kieren boven cv leiding welke in de dekvloer ligt.

30. Is voorzover u bekend de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is?  
**Ja, bodemverontreiniging en sanering bekend, in bezit van documentatie en restricties m.b.t. graafdiepte in de tuin**  
 nee     ja, namelijk .....
- Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  
 nee     ja            **nee**
- Is er zover u bekend een olietank in de grond aanwezig?  
 nee     ja            **nee**
- zo ja, is deze geleegd of geschoond?  
 nee     ja
31. Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?  
 nee     ja, namelijk in het jaar    **Nee** .....
32. 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    **Nee** .....
- Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?  
 nee     ja, namelijk    **Nee** .....
33. Is uw huis aangesloten op het gemeente riool en zo ja hoe?  
 nee     ja, namelijk via (bijv. pvc/gresbuis/gietijzer)    **Ja pvc**.....
- 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
34. Bent u bekend met verbouwingsplannen aangaande aangrenzende percelen en/of directe omgeving?  
 nee     ja, namelijk    **Nee** .....
35. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- |                            |   |                  |           |
|----------------------------|---|------------------|-----------|
| • onroerend-zaakbelasting: | € | <b>444,36</b>    | per jaar  |
| • belastingjaar:           |   | <b>2019-2020</b> |           |
| • verontreinigingsheffing: | € | <b>225,48</b>    | per jaar  |
| • waterschapslasten:       | € | <b>371,42</b>    | per jaar  |
| • rioolrechten:            | € | <b>241,17</b>    | per jaar  |
| • gas, elektra:            | € | <b>123,00</b>    | per maand |
| • water:                   | € | <b>18,00</b>     | per maand |
| • erfpacht:                | € | <b>-</b>         | per jaar  |
| • overige kosten:          | € | <b>10,97</b>     | per maand |
- warmtegarant (cv-onderhoud)**

Overige informatie en/of bijzonderheden:

.....

## VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

<b>Koopakte</b>	Conform NVM-model
<b>Tekenen koopovereenkomst</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 notaris kantoren 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 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**

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

