

De Koning makelaars presenteren

Instapklare uitgebouwde tussenwoning met carport

Woondromen waarmaken



Valkenkamp 255, Maarssen

Vraagprijs € 539.000 k.k.

De Koning makelaars



Vier slaapkamers en een zonnige achtertuin aan het water

In een geliefde woonwijk in Maarssen ligt deze instapklare tussenwoning met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin aan het water, een uitgebouwde woonkamer, parkeren onder de carport op eigen terrein en energielabel A. De woning is duurzaam en comfortabel dankzij de vloerverwarming, heteluchtverwarming en zonnepanelen. Met een ligging direct aan het water, op korte afstand van winkelcentrum Zwanenkamp en het geliefde overdekte winkelcentrum Bisonspoor, is dit een ideale woning voor wie ruimte, comfort en rust zoekt in een gezellige, gemoedelijke woonwijk.

Bij binnenkomst tref je direct een praktische inpandige berging, ideaal voor fietsen, voorraad of hobbypullen. De hal biedt toegang tot het separate toilet, de trapopgang én de royale, uitgebouwde woonkamer. Dankzij de uitbouw en de gunstige zonligging geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht en biedt deze volop indelingsmogelijkheden. De vloerverwarming zorgt in de woonkamer, keuken en hal voor aangenaam wooncomfort. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne halfopen keuken, uitgerust met een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers te vinden: twee aan de achterzijde, één aan de voorzijde. De badkamer beschikt over een ruime stortdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een afsluitbare ruimte met de witgoedaansluitingen en een royale slaapkamer over de volle lengte van de woning. Vanuit deze kamer is een extra kamer bereikbaar, ideaal als berging of hobbyruimte. Bovendien is er een handige bergvloering, bereikbaar via een vlizotrap.

De heerlijke, onderhoudsvriendelijke achtertuin aan het water biedt vanaf de loop van de ochtend tot in de avond zon. Via openslaande deuren stap je zo de tuin in, waar je in alle rust geniet van de rust en het groen.

Alle feiten op een rij:

- Uitgebouwde woonkamer, zonnige achtertuin aan het water;
- 4 slaapkamers, veel bergruimte, airco in masterbedroom en op zolder;
- Energielabel A: vloerverwarming, heteluchtsysteem begane grond en 13stuks zonnepanelen;
- Nieuwe CV-ketel bouwjaar 2025;
- Parkeren op eigen terrein onder carport;
- Kindvriendelijk en centraal wonen in geliefde wijk in Maarssen nabij alle voorzieningen

Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee.





Wonen & Koken

- De woonkamer is voorzien van een uitbouw met openslaande deuren naar de achtertuin
- Vanwege de gunstige ligging op de zon, is de woonkamer lekker licht en voelt hij heerlijk ruim aan
- Aan de voorkant van het huis vind je de halfopen keuken met een gezellige eethoek. De keuken is af te sluiten door glazen deuren. Er is meer dan genoeg plek voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners met vrienden of familie
- De vloerverwarming in de woonkamer, keuken en hal zorgt bovendien voor extra comfort







Koken

- De verzorgde keuken, uitgerust met een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast
- Aan de voorkant van het huis kijk je uit op de eigen oprit met carport en een verzorgde voortuin. Praktisch én prettig: je hebt altijd je auto dichtbij én een verzorgd aanzicht vanuit de keuken





Slapen

- Op de eerste verdieping liggen drie fijne slaapkamers, twee met uitzicht op de achtertuin en één aan de voorzijde van het huis
- Beide slaapkamers aan de achterzijde zijn extra ruim en licht dankzij de dakkapel, waarvan één is voorzien van airconditioning, en beide kamers beschikken over rolluiken





Douche

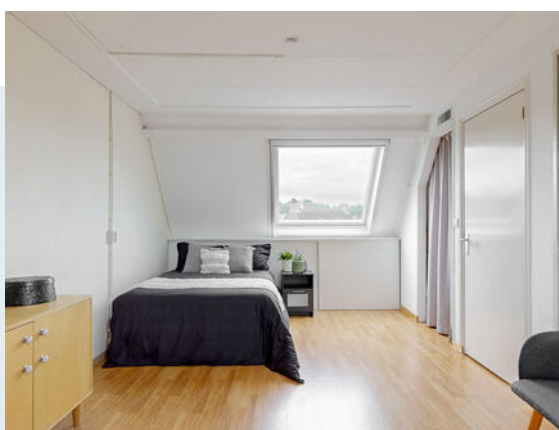
- De badkamer is stijlvol ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche met regendouche, een modern wastafelmeubel inclusief spiegelkast en een tweede toilet





Slapen

- De tweede verdieping beschikt over een wasruimte met witgoedaansluitingen, evenals een royale slaapkamer die zich over de volle lengte van de woning uitstrekt en berging
- Deze slaapkamer is voorzien van een lichte vloer en een dakraam, waardoor er veel natuurlijk licht binnenkomt, en beschikt bovendien over een wastafel met warm en koud water
- Vanuit de slaapkamer is een extra kamer bereikbaar, ideaal als berging of hobbyruimte
- Tevens is er een praktische bergvliering aanwezig, bereikbaar middels een vlizotrap





Buitenleven

- Via de openslaande deuren loop je zo naar buiten, waar je in alle rust kunt ontspannen te midden van het groen en het water
- De onderhoudsvriendelijke achtertuin aan het water is een zonnige plek waar je vanaf de late ochtend tot in de avond heerlijk kunt genieten





Omgeving

- De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Valkenkamp in Maarssenbroek. Deze wijk wordt gekenmerkt door het groene karakter, de ruime opzet en uitstekende voorzieningen
- Op loopafstand bevinden zich diverse winkels, terwijl het grote winkelcentrum Bisonspoor met een breed aanbod aan winkels en eetgelegenheden. Station Maarssen is binnen 10 minuten fietsen te bereiken en er zijn meerdere bushaltes op loopafstand. Het nabijgelegen Wijkpark Maarssenbroek biedt volop mogelijkheden voor wandelingen en ontspanning en met als leuke extra: de kinderboerderij Otterspoor



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 539.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1984
volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

136 m²
126 m²
456 m³
18 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
heteluchtsysteem
Intergas HRE 28/24 A
2025
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint
west, aan het water
nee
aangebouwd steen
voorzien van elektra

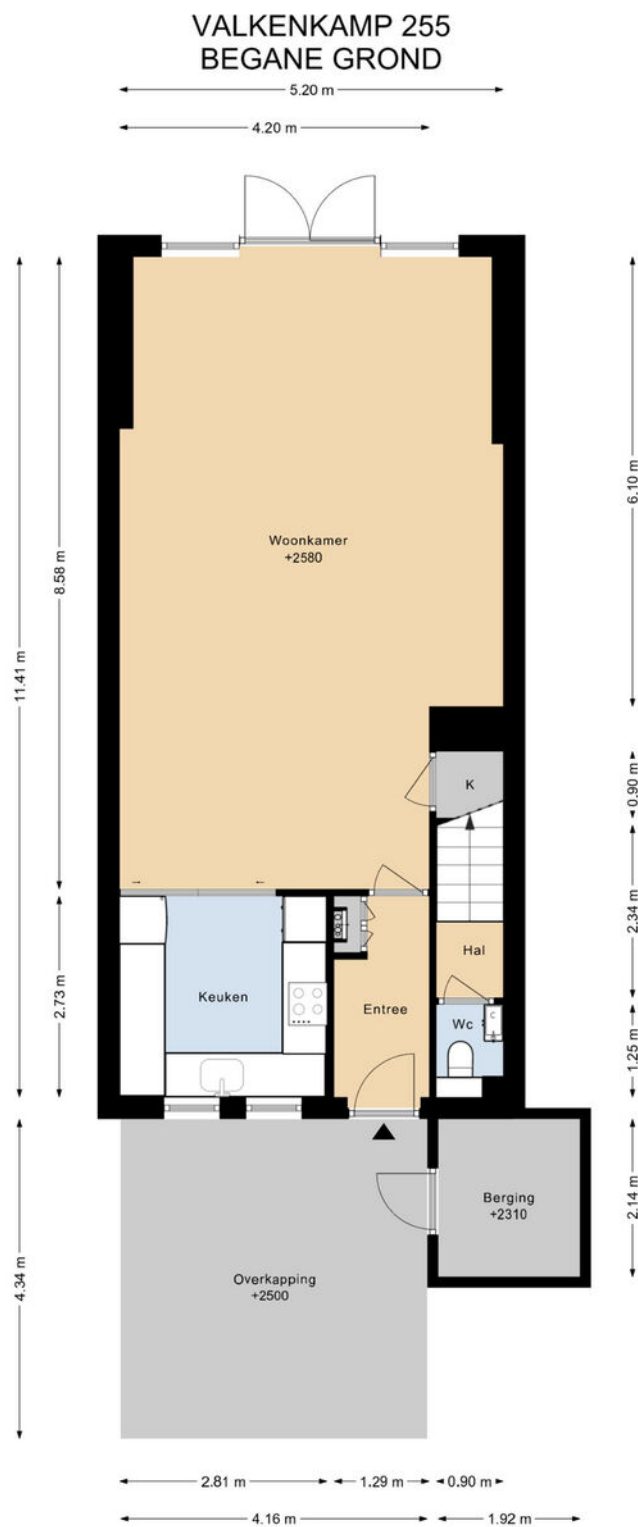
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

eigen parkeerplek op oprit

Plattegrond

Woondromen waarmaken

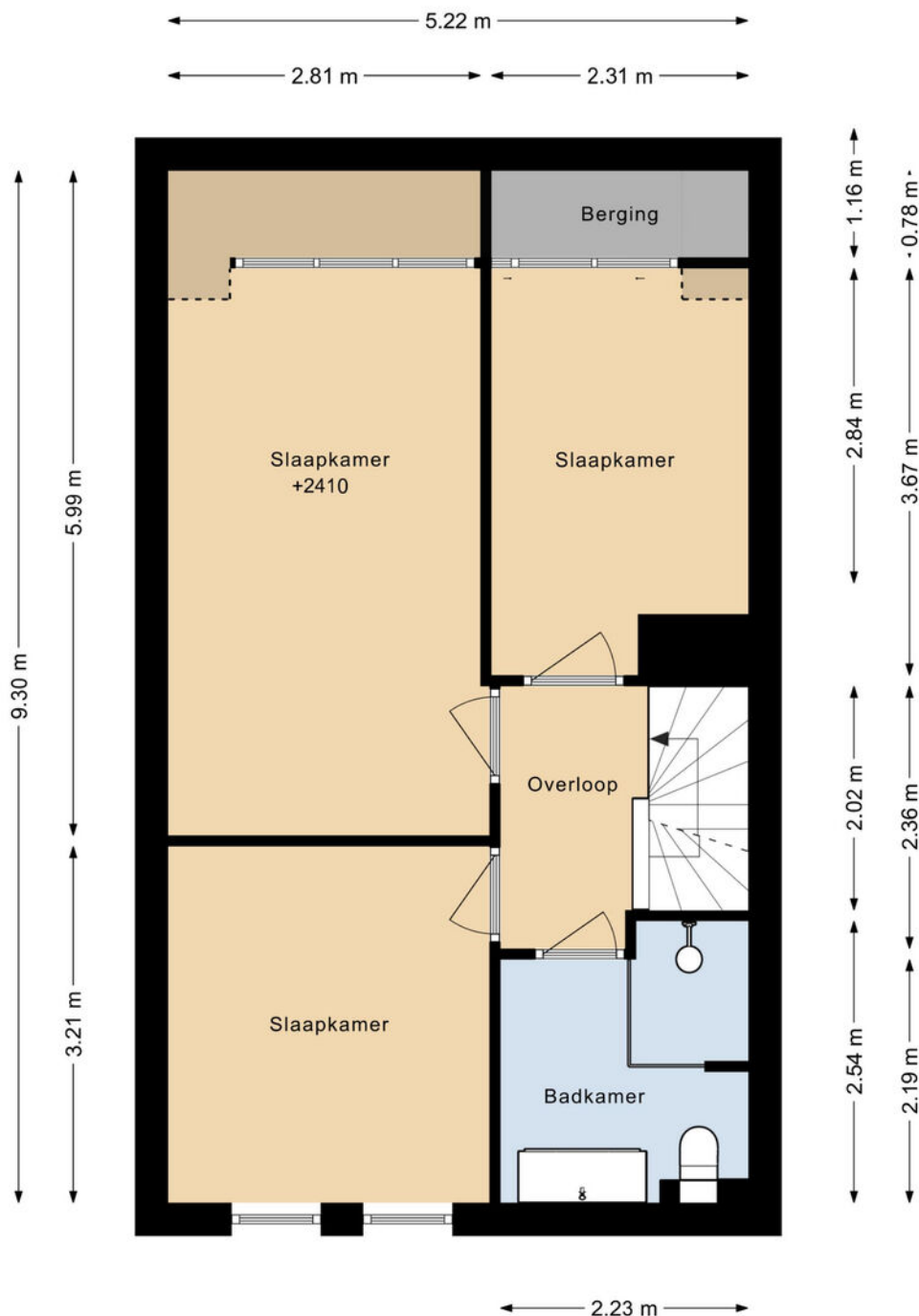


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond

VALKENKAMP 255 1E VERDIEPING

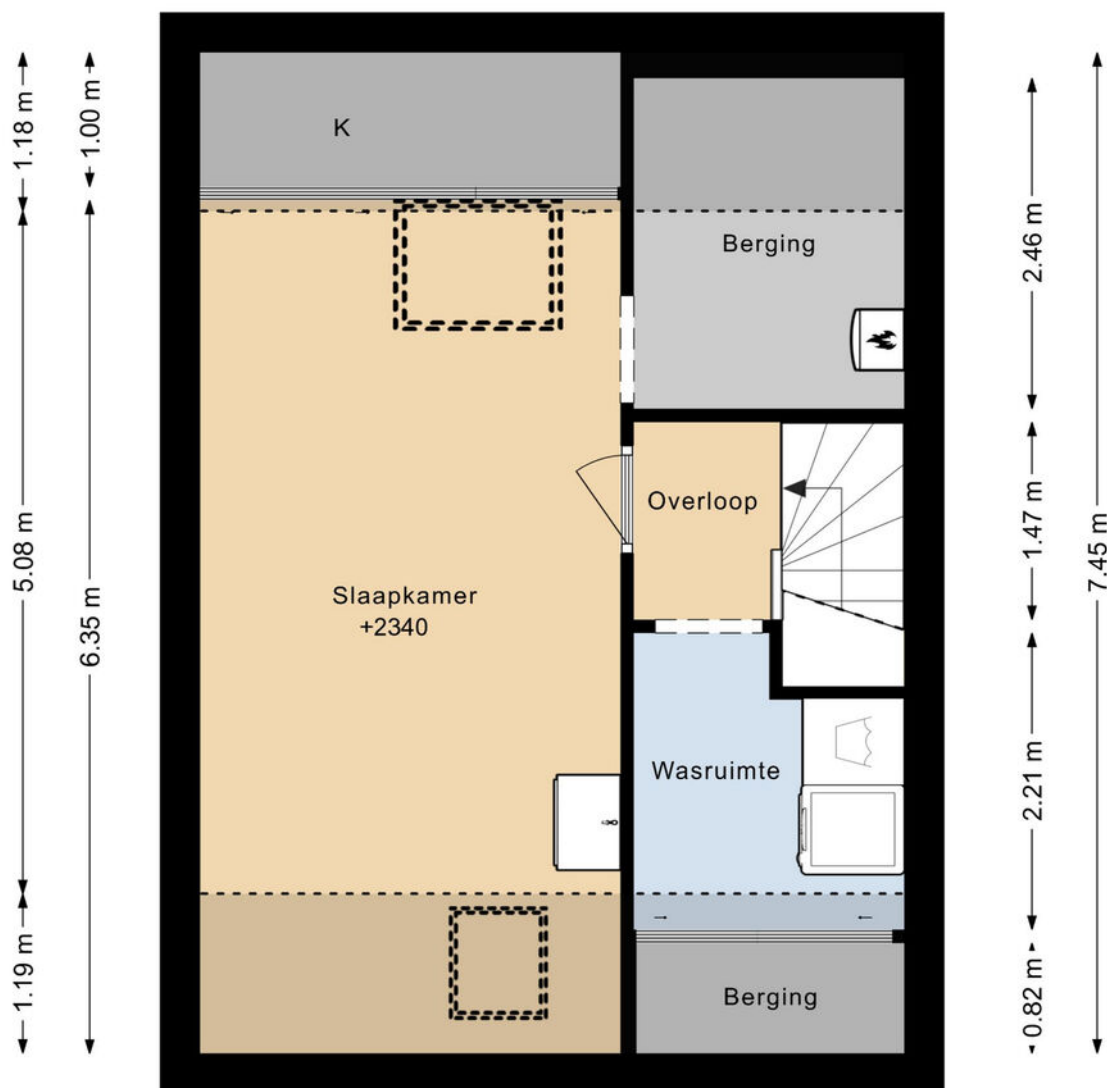


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

VALKENKAMP 255 2E VERDIEPING

3.12 m 2.01 m



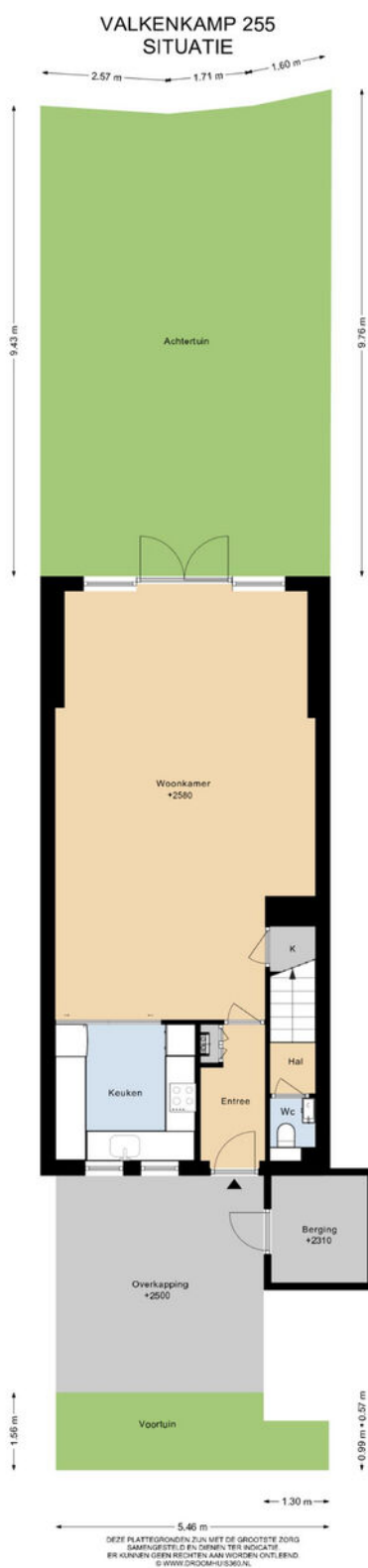
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast op master room	X			
- Kast op slaapkamer voorzijnde	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- Travertin vloer	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker		X		
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
Tuinkasten	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			

Welkom in Maarssen!

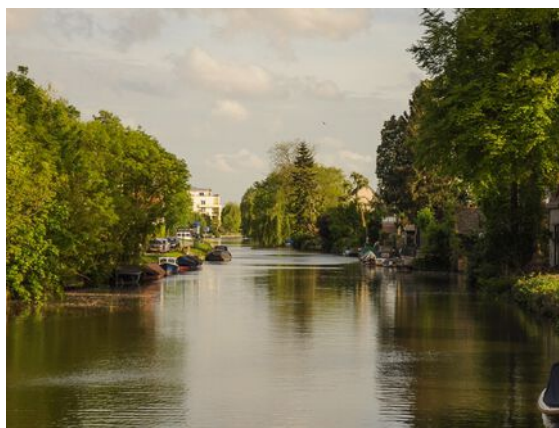
Maarssen

Maarssen is een gezellig oud dorp ten noorden van de stad Utrecht. Maarssen ligt behalve aan de rivier de Vecht ook aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Maarssen bestaat uit twee delen, het oude gedeelte ten noorden van het kanaal, in de volksmond vaak Maarssen-dorp genoemd en direct ten westen hiervan, aan de andere zijde van het kanaal, een relatief nieuw gedeelte aangeduid als Maarssenbroek, waar zich ook het NS station bevindt.

De beste plek om te winkelen is het overdekte winkelcentrum 'Bison Shopping Center' met ruim 90 winkels en diverse horeca gelegenheden. Parkeren is gratis en het NS station ligt naast het winkelcentrum. Met de trein ben je binnen enkele minuten op Utrecht Centraal, dé plek waar de trein, bus en tram naadloos op elkaar aansluiten. Wonen in Maarssen betekent wonen op korte afstand van de stad Utrecht. Daarnaast is Amsterdam per trein en met de auto via de A2 goed bereikbaar.

Sommige delen van het dorp Maarssen zijn zo mooi dat verschillende delen beschermd dorpsgezicht zijn. Iets wat je zeker niet moet missen in Maarssen is kasteel Bolenstein. Een erg imposant gebouw met rondom gelegen aan het water. Ook een aanrader is het Kasteel de Haar, echt vlakbij Maarssen in het plaatsje Haarzuilens. Een prachtig teruggebouwd kasteel met geweldige historische allure die het bezoeken waard is. Door de fiets-en wandelbrug ben je in een mum van tijd in het natuurgebied Haarzuilens.

Meer informatie over de gemeente Maarssen kunt u vinden op www.stichtsevecht.nl





Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T. 030 - 30 30 657
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

T 030 - 666 11 05

E demeern@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningmakelaarsdemeern)

@ [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsdemeern)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars