



# **Zebraspoor 699, Maarssen**

**HEERLIJK FAMILIEHUIS MET GROTE VERANDA IN DE EXTRA DIEPE TUIN.**









## **Zebraspoor 699 te Maarssen**

**Vraagprijs: € 460.000 k.k.**

Deze mooie eengezinswoning met stenen berging in de voortuin heeft energielabel A en staat op een perceel van 160 m<sup>2</sup>. De woning is de afgelopen jaren geheel gerenoveerd en er is veel gedaan om een fijne, praktische woonomgeving te creëren. De woning heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde vrij uitzicht; aan de achterzijde grenzend aan een groenplantsoen.

*“...Een woning met veel effectieve ruimte om heerlijk te leven...”*

De woning bevindt zich in een kindvriendelijke buurt nabij diverse uitvalswegen en dichtbij scholen, kinderdagverblijven en overige voorzieningen. Op loopafstand vindt u het winkelcentrum 'Bisonspoor': een groot winkelcentrum met diverse winkels, supermarkten en horeca. Ook op loopafstand bevindt zich het moderne zwembad 'Safari'. Maarssenbroek heeft diverse sportverenigingen met o.a. een tennis-/ voetbal en een atletiekvereniging. Daarnaast is er - op loopafstand - een eigen treinstation met goede verbindingen naar Utrecht en Amsterdam. Ook zijn er diverse busverbindingen op 3 minuten lopen. Maarssen heeft een sfeervolle, oude dorpskern en een prachtig buitengebied rondom de Vecht, alles op fietsafstand.





U parkeert uw auto op uw eigen oprit voor het huis. U komt binnen in de hal. Vanuit deze hal bereikt u de living, het vernieuwde toilet met fonteintje en de verdieping. Op de gehele verdieping vindt u een vergrijsde laminaatvloer.

Via een stijlvolle deur betreedt u de living. U zult direct onder de indruk zijn van deze ruimte. Door de goede zonligging en de grote raampartij is het bijzonder zonnig en licht. Het teveel aan zonlicht wordt buitengehouden door een stijlvol antracietgrijs zonnescerm. Praktisch is de vaste kast (met de waterontharder).

*“...Praktisch alles in deze woning is aangepakt...”*

De living gaat over in de open keuken. Het antracietgrijze, hoogglans keukenblok beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker, een vaatwasser, een koelkast met vriesvak, een (stoom)oven, een inductiekookplaat met wokbrander en een RVS afzuigkap. Een fijne plek om lekker te kokkerellen.









De eerste verdieping bereikt u via de vaste trap in de hal. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Op deze verdieping is veel extra ruimte gerealiseerd door een dakkapel met draai/kiepramen over praktisch de volle breedte van de woning aan de achterzijde. Deze dakkapel heeft een elektrisch bedienbaar rolluik. Op praktisch deze gehele verdieping vindt u ook een vergrijsde laminaatvloer.

De royale master bedroom (13,8 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterkant en beschikt over een grote kastenwand.

Slaapkamer 2 heeft ook een mooi formaat (ruim 9 m<sup>2</sup>) en slaapkamer 3 (bijna 8 m<sup>2</sup>) is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of muziekkamer. Stijlvol is de houten wandbekleding in beide kamers.

De badkamer is ook een aangename verrassing: Er is een royale inloopdouche met regendouche en een mooie glaswand. Er is voldoende ruimte in deze inloopdouche voor een kinderbadje. Verder is er een hangend toilet en een wastafelmeubel met spiegel. De wanden zijn tot boven afgewerkt met tegels. De vloer is voorzien van vloerverwarming. Er is een raam met daglichttoetreding.

Op de overloop hangt de CV ketel en de wisselaar van de zonnepanelen. Ook vindt u er de opstelplaats voor de was- en droogmachine.









Aansluitend vindt u de vierde slaapkamer.

In de tuin is het heerlijk genieten van de zon. De zuid/oost ligging en de diepte van de tuin zorgt ervoor dat u de gehele dag heerlijk buiten kunt zijn. Omdat er geen huizen direct achter de woning liggen ervaart u een bijzonder gevoel van vrijheid en ruimte. De veranda (13,6 m<sup>2</sup>) in de achtertuin is een echte asset: hier kunt u ook bij minder mooi weer genieten van het buiten-zijn. En u kunt hier – indien gewenst – een mooie buitenkeuken realiseren.

In de stenen berging aan de voorzijde (ruim 5 m<sup>2</sup>) met elektra kunt u met gemak uw spullen kwijt.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Energielabel A
- Geheel voorzien van dubbel glas
- 10 zonnepanelen
- Vernieuwde elektrische installatie
- 1 parkeerplaats op eigen terrein; in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid
- Wall box oplaadpunt voor elektrische auto
- Buitenschilderwerk gedaan in 2024
- Woning inwendig grotendeels geschilderd in 2024
- Intergas HR CV ketel uit 2020
- Gehele woning voorzien van laminaatvloeren
- Houten vensterbanken in de gehele woning
- Bouwkundig rapport op aanvraag beschikbaar

*Kernpunten:*

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| - Inhoud:          | 343 m <sup>3</sup> |
| - Woonoppervlakte: | 97 m <sup>2</sup>  |
| - Perceel:         | 160 m <sup>2</sup> |
| - Aantal kamers:   | 5                  |
| - Onderhoud:       | zeer goed          |
| - Bouwjaar:        | 1981               |





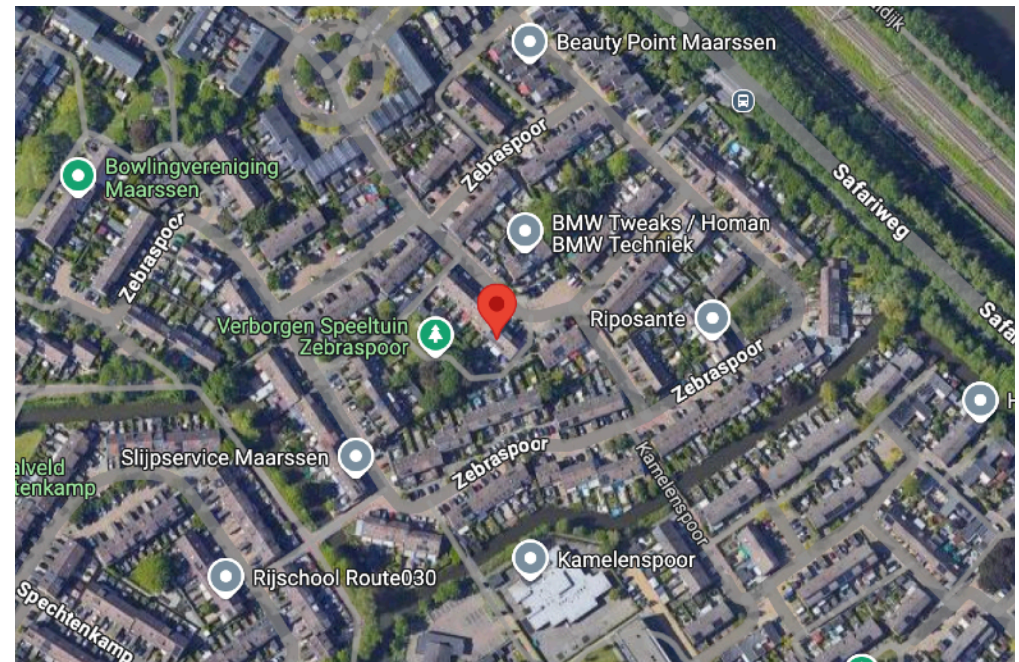
## Omgeving

Maarssenbroek bestaat uit veertien wijken, elk met hun eigen kenmerken en bouwstijlen. Het centrum van Maarssenbroek, tevens het centrum van heel Maarssen maar ook interlokaal knooppunt is de wijk Bisonspoor.

In Bisonspoor bevinden zich kantoren en woningen in torengedebouwen, boven op het overdekte winkelcentrum Bisonspoor. Verder is aan de rand van Bisonspoor ook het station, gevestigd in een groot multifunctioneel gebouw.

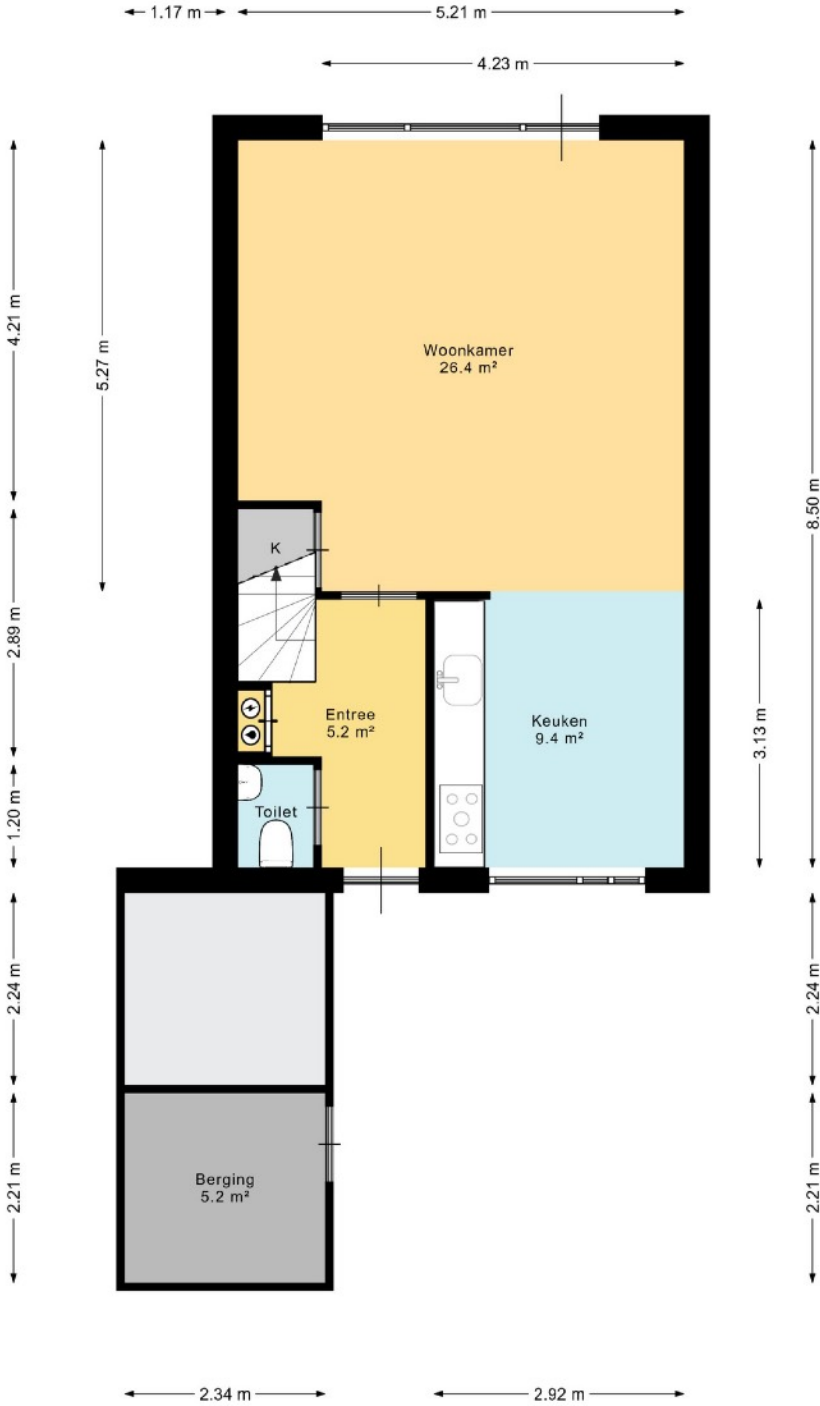
Vanaf dit station vertrekt in de spits elk kwartier een sprinter richting Utrecht Centraal en een sprinter richting Breukelen / Amsterdam, buiten de spits eens per half uur en in de stille uren tot Breukelen waar dan kan worden overgestapt voor Amsterdam.

De wijken van Maarssenbroek liggen in alfabetische volgorde langs de vier zijwegen van de Verbindingsweg. In Pauwenkamp bevindt zich qua voortgezet onderwijs het Niftarlake College. Onder meer in Zwanenkamp liggen tevens meerdere scholen.





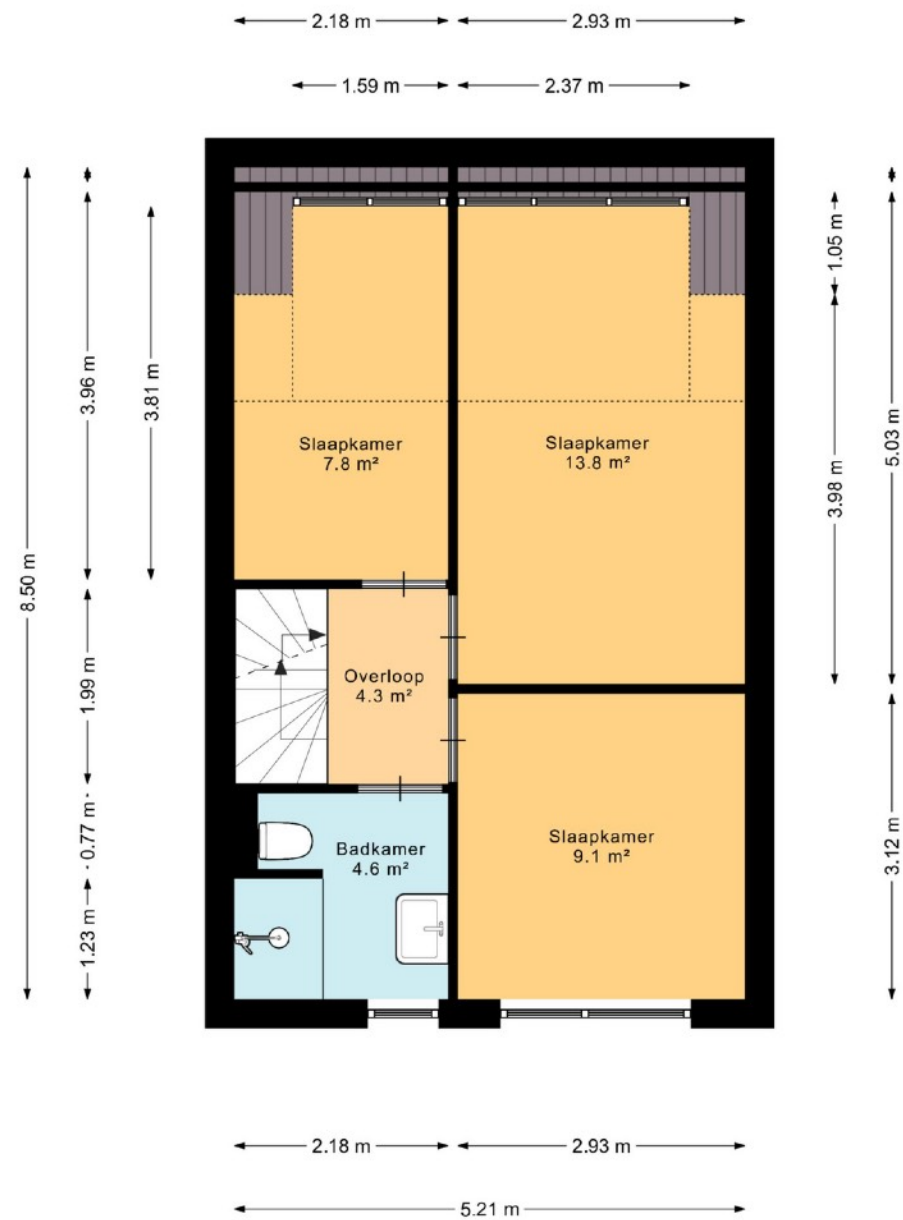
Plattegrond begane



Begane Grond



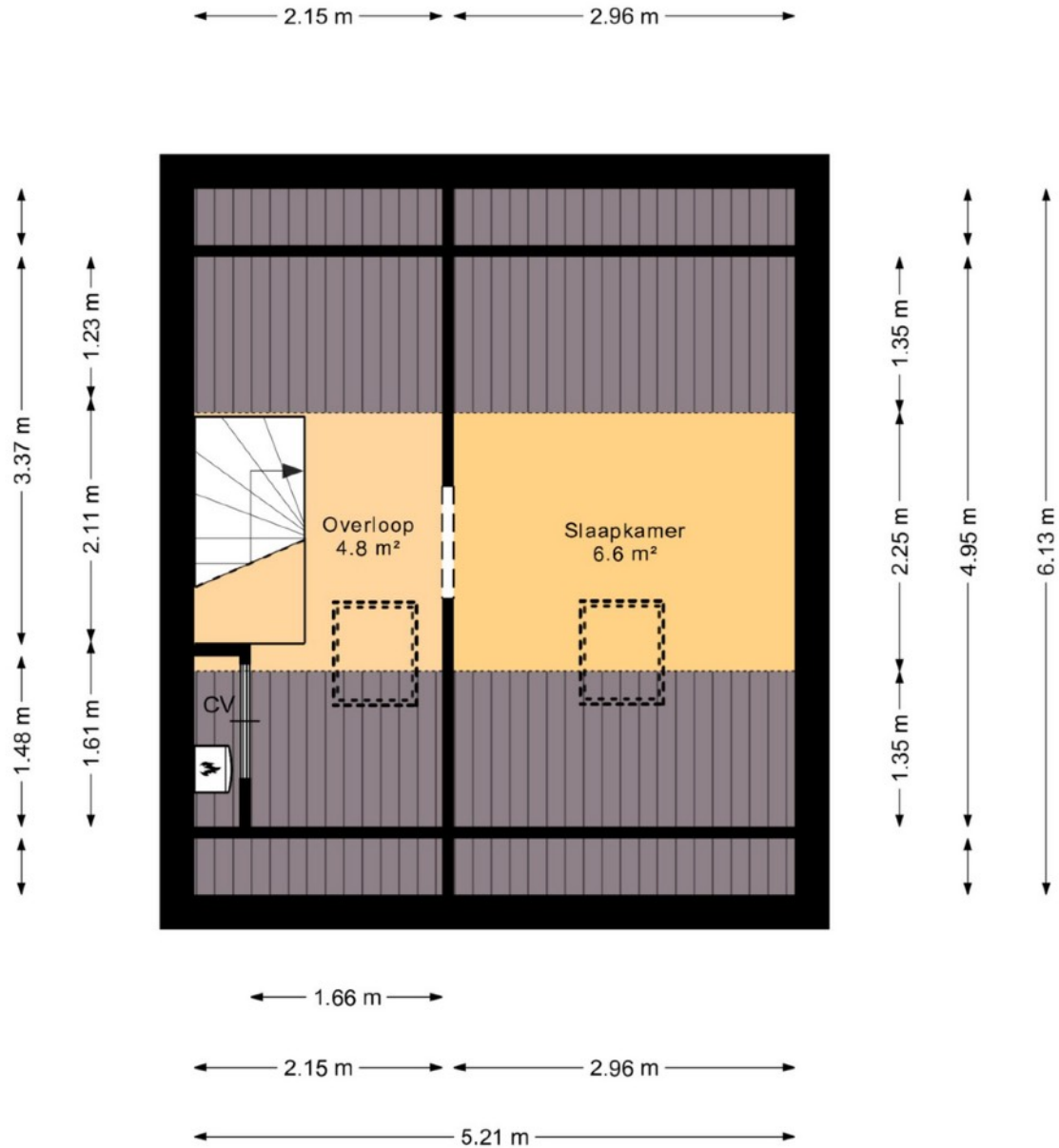
Plattegrond 1e verdieping



1e Verdieping



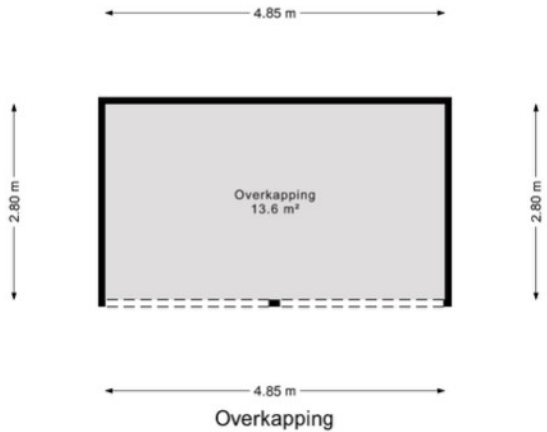
Plattegrond 2e v



2e Verdieping



Plattegrond veranda





Lijst van zaken behorende bij:

### koopakte woning

Betreft: Zebraspoor 699 te Maarssen

Kadastraal bekend: Gemeente MAARSSSEN, sectie B, nummer 9637 en 11264

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

| ZAKEN                                                   | blijft<br>achter         | gaat<br>mee              | kan<br>worden/is *)<br>overgenomen | niet van<br>toe-<br>passing |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Tuin:</b>                                            |                          |                          |                                    |                             |
| - tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - buitenverlichting                                     | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - tuinhuis / buitenberging                              | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - kasten/werkbank in tuinhuis/berging                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - (broei)kas                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - voet droogmolen                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - overige tuin, te weten:                               | <input type="checkbox"/> | x                        | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Woning:</b>                                          |                          |                          |                                    |                             |
| - vlaggenmast                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - schotel/antenne                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - brievenbus                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - (voordeur)bel                                         | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - alarminstallatie                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - veiligheidsloten en overige inbraakpreventie          | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - rookmelders                                           | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - rolluiken / zonwering buiten                          | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - zonwering binnen                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - vliegenhorren                                         | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - losse horren / rolhorren                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - gordijnrails                                          | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - gordijnen / vitrages / lamellen                       | <input type="checkbox"/> | x                        | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - rolgordijnen                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - schilderijophangstelsysteem                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - vloerbedekking / linoleum                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - parketvloer / kurkvloer / laminaat                    | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - plavuizen                                             | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Verwarming/warm water etc:</b>                       |                          |                          |                                    |                             |
| - cv met toebehoren                                     | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - warmwatervoorziening, te weten:                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - thermostaat                                           | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - allesbrander / kachel(s)                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| -                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - mechanische ventilatie/luchtbehandeling               | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Zebraspoor 699, 3606 HP Maarssen

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

| ZAKEN                                                                                                                                                                                                | blijft<br>achter         | gaat<br>mee              | kan<br>worden/is *)<br>overgenomen | niet van<br>toe-<br>passing |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| - airconditioning                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - radiatorafwerking                                                                                                                                                                                  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Keuken:</b>                                                                                                                                                                                       |                          |                          |                                    |                             |
| - keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting                                                                                                                                                   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - keuken (inbouw)apparatuur, te weten:                                                                                                                                                               | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - koelkast, (stoom)oven, vaatwasser, heetwaterkraan                                                                                                                                                  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - keukenaccessoires, te weten                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Verlichting:</b>                                                                                                                                                                                  |                          |                          |                                    |                             |
| - inbouw, te weten:                                                                                                                                                                                  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - opbouw, te weten:                                                                                                                                                                                  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - dimmers                                                                                                                                                                                            | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Diversen:</b>                                                                                                                                                                                     |                          |                          |                                    |                             |
| - (losse) kasten, legplanken te weten: master                                                                                                                                                        | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - vast bureau                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - spiegelwanden                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - wastafels met accessoires (buiten de badkamer)                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| <b>Toilet, te weten:</b>                                                                                                                                                                             |                          |                          |                                    |                             |
| - toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.                                                                                                                                                          | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Badkamer, te weten:</b>                                                                                                                                                                           |                          |                          |                                    |                             |
| - wastafels met accessoires                                                                                                                                                                          | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.                                                                                                                                                       | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - sauna met toebehoren                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - veiligheidsschakelaar wasautomaat                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| - waterslot wasautomaat                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | x                           |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers): |                          |                          |                                    |                             |
|                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| -                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                                                                                                                                                                      |                          |                          |                                    |                             |
| - Houten vensterbanken                                                                                                                                                                               | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - Wall box (lader elektrische auto)                                                                                                                                                                  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |
| - Dakpannen, tegels badkamer                                                                                                                                                                         | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>           | <input type="checkbox"/>    |

Betreft: Zebraspoor 699, 3606 HP Maarssen

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

### **Tot slot:**

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

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.

### **Algemene verkoopcondities:**

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Utrecht bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website [www.spirit-vastgoed.nl](http://www.spirit-vastgoed.nl).

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.