

De Keizer; de grootste full service NVM
makelaar in de regio met vestigingen in
Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht,
Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 395.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+

Bolensteinestraat 44
Maarssen



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	53 m ²
Perceeloppervlakte	30 m ²
Inhoud	203 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	A+



OMSCHRIJVING

Woning



WAUW-factor! Dit prachtige karakteristieke pand is gebouwd in de jaren'30 en is volledig gerenoveerd en geïsoleerd in 2025. De tussenwoning is volledig gasloos en beschikt over een ruime slaapkamer en een 2e slaap-/werkkamer op zolder. Verder is de woning van alle gemakken voorzien en beschikt over een nieuwe keuken, een moderne badkamer, vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping, een warmtepomp en een energielabel A+.

Meetinstructie

De woning beschikt over een gebruiksoppervlakte van 26,3 m² (begane grond) en 26,3 m² (eerste verdieping). De zolder is 7,29 m² en valt onder overige inpandige ruimte (zie meetrapport). Omdat de zolder goed bruikbaar is als slaap-/werkkamer hebben we dit op Funda wel meegeteld als woonruimte zodat we een beter beeld kunnen geven van de werkelijkheid.

Op een prachtige plek, midden in het historische centrum van Maarssen-Dorp, staat deze tussenwoning. Gelegen aan de rustige Bolensteinestraat geniet u hier van de charme van een authentiek dorp, terwijl alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Gezellige terrassen, restaurants, boetieks en speciaalzaken bevinden zich op korte loopafstand.

De woning ligt op een gezinsvriendelijke locatie met zowel een openbare als een christelijke basisschool op loopafstand. Een van de grootste pluspunten van deze omgeving is de nabijheid van de rivier de Vecht, met haar schilderachtige oevers, monumentale buitenplaatsen en prachtige wandel- en fietsroutes. Ook de Loosdrechtse Plassen liggen op slechts circa 15 minuten fietsen, waardoor u volop kunt genieten van natuur, watersport en recreatie. Of u nu kiest voor een ontspannen wandeling langs het water, een fietstocht door het groene landschap of een vaartocht over de Vecht, hier ervaart u dagelijks het unieke karakter van deze omgeving. Tegelijkertijd zijn Utrecht en de uitvalswegen richting de A2 uitstekend bereikbaar, waardoor u profiteert van de ideale combinatie van rust, natuur en een centrale ligging.

//

Dit prachtige karakteristieke pand is gebouwd in de jaren'30 en is volledig gerenoveerd en geïsoleerd in 2025



OMSCHRIJVING

De indeling van het huis is als volgt:

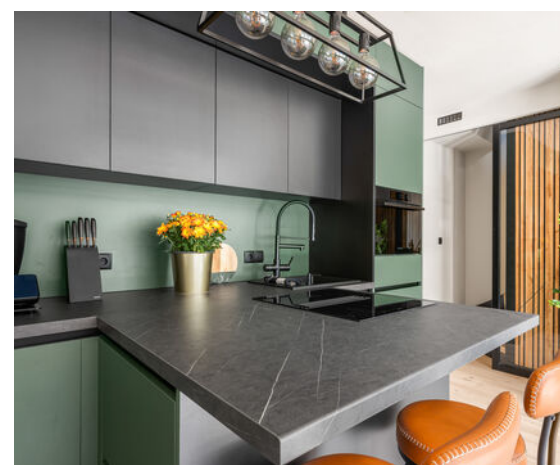
Begane grond: Via de entree met de prachtige vernieuwde voorgevel kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de moderne toiletruimte en de toegang tot de sfeervolle woon-/eetkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek met elektrische sfeerhaard, een heerlijke plek om 's avonds te ontspannen. Dankzij de drie hoge raampartijen met karakteristieke roede-verdeling valt er volop daglicht naar binnen. De glad gestuukte wanden en de nette eiken houten vloeren zorgen voor een frisse en verzorgde uitstraling.

De stijlvolle open keuken uit 2025 vormt een echte blikvanger en sluit prachtig aan bij de sfeer van de woning. Het schiereiland met gezellig barretje nodigt uit om uitgebreid te koken en tegelijkertijd contact te houden met de rest van de woonkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en kokendwaterkraan.

Eerste verdieping: via de fraaie glazen schuifdeur en de trap voorzien van eiken hout kom je op de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot de hoofdslaapkamer, badkamer, berging met wasapparatuur en toegang tot de tweede verdieping. De sfeervolle hoofdslaapkamer beschikt over een dakkapel met draai-/kiepramen, een op maat gemaakte kastenwand en inbouwspots. Ook deze ruimte is keurig afgewerkt en biedt een fijne, rustige plek om de dag te beginnen en af te sluiten. Tevens is ook deze verdieping voorzien van eiken houten vloeren.

De moderne badkamer uit 2025 is praktisch ingedeeld en beschikt over een ruime inloofdouche, tweede toilet, wastafel en een raam voor natuurlijk licht en ventilatie.

Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“
Dankzij de drie hoge
raampartijen met
karakteristieke
roede-verdeling valt er
volop daglicht naar binnen

BIJZONDERHEDEN

Tweede verdieping: via een vaste trap bereik je de verrassend leuke tweede verdieping. Hoewel deze ruimte met circa 7,1 m² compact is, zorgt de nokhoogte van circa 2,10 meter in combinatie met de dakramen voor een prettige ruimte. Ideaal als kinderkamer, werkkamer, hobbyruimte of praktische bergruimte. Ook deze verdieping is volledig afgewerkt met o.a. eiken houten vloeren en sluit qua stijl mooi aan bij de rest van de woning.

Bijzonderheden:

- nette tussenwoning met circa 53 m² woonoppervlakte;
- volledig gerenoveerd en geïsoleerd in 2025;
- de woning is volledig gasloos en klaar voor de toekomst;
- volledige dakconstructie vervangen en nieuwe dakpannen geplaatst;
- houten constructievloer is vervangen voor een betonvloer;
- keuken en badkamer zijn beide van 2025;
- er is een volledig elektrische warmtepomp aanwezig;
- vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping;
- eiken houten vloeren in de gehele woning;
- volledige installatie en groepenkast vernieuwd;
- aanwezigheid van grote wateronthardingsinstallatie;
- mechanische ventilatie is van 2025;
- beneden Hr+++ beglazing en boven Hr++
- aan de achterzijde in het schuine dak zitten kunststof dakramen
- energielabel A+;
- oplevering in overleg.

In de koopovereenkomst worden de navolgende artikelen opgenomen:

*niet-bewonersclausule;

Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“

De sfeervolle
hoofdslaapkamer beschikt
over een kleine dakkapel
met draai-/kiepramen, een
kastenwand en
inbouwspots



KENMERKEN

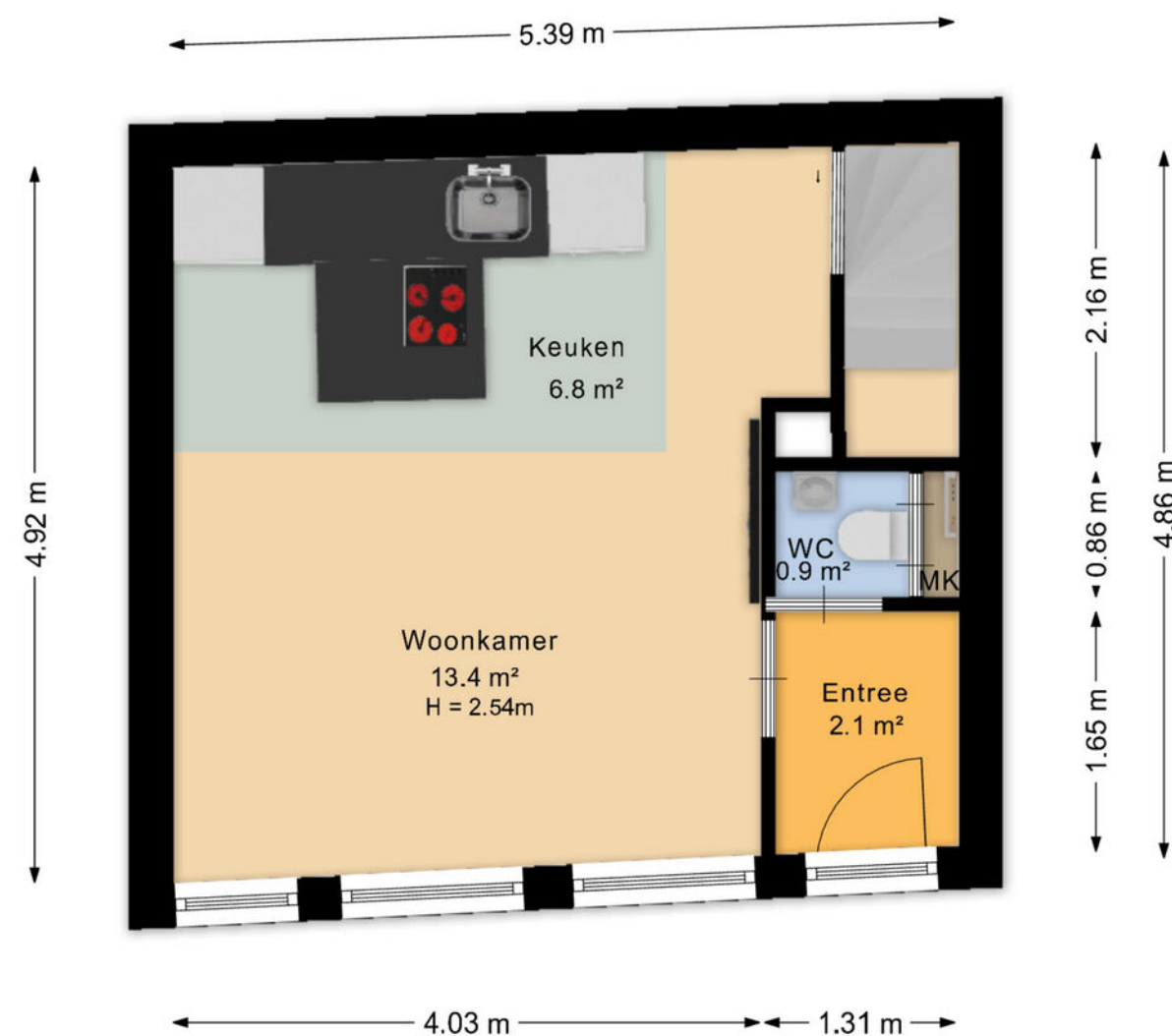
Ligging	in centrum
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, warmtepomp
Warmwater	warmtepomp lucht





PLATTEGROND

Bolensteinsstraat 44 - Maarssen Begane grond

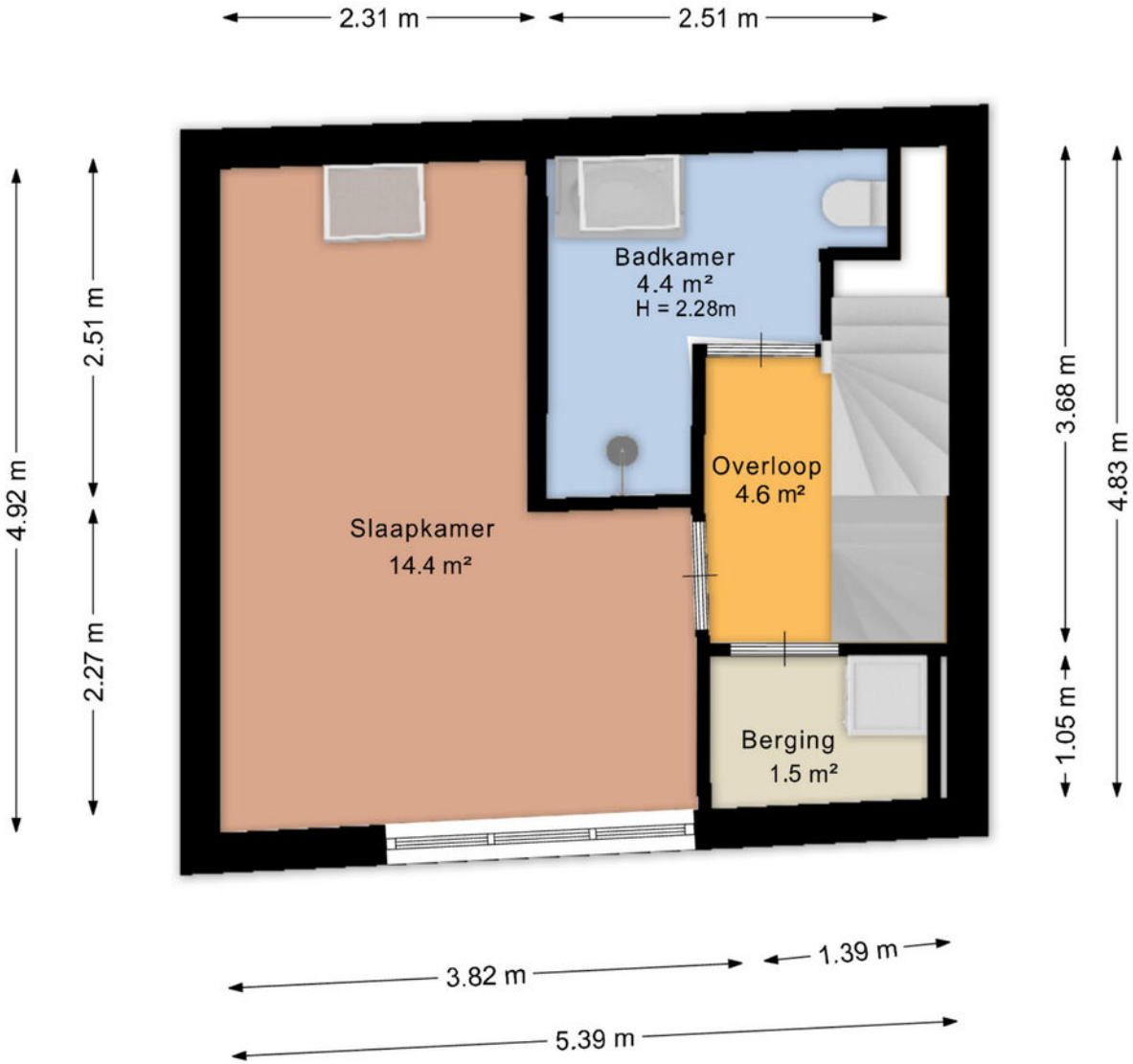


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Bolensteinestraat 44 - Maarssen
Eerste verdieping

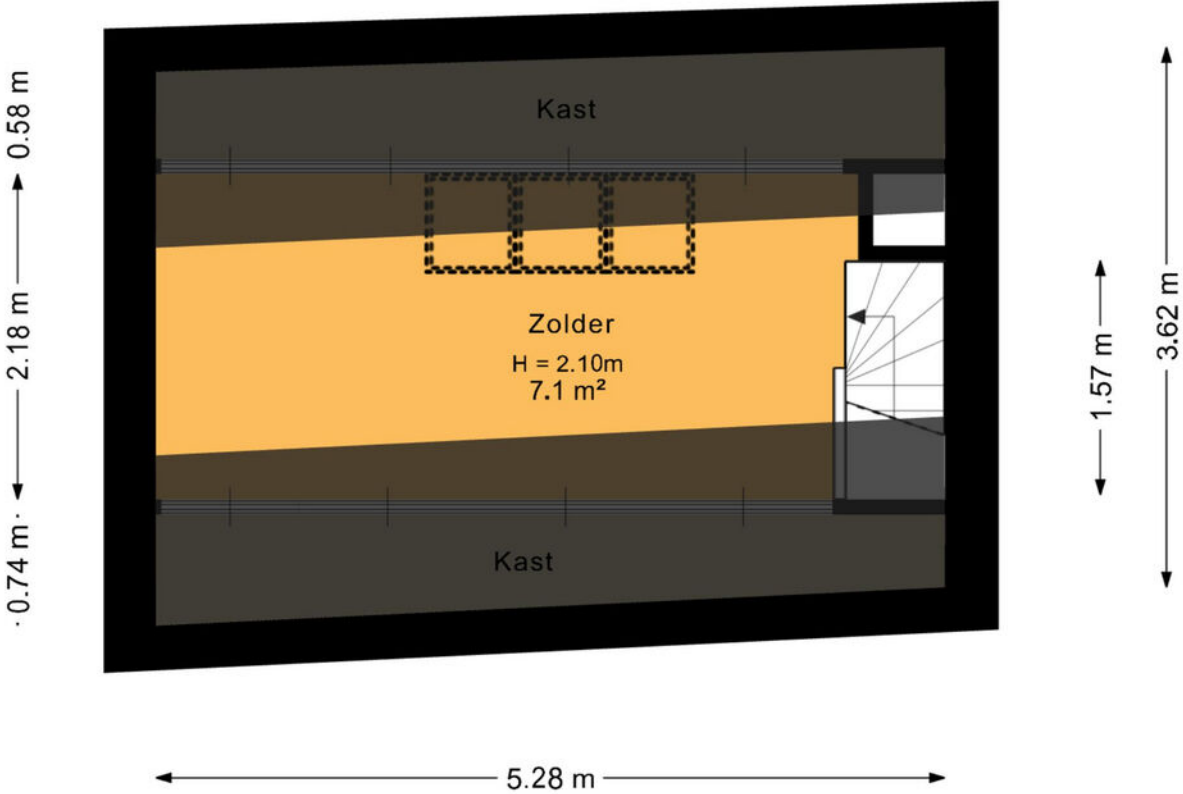


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Bolensteinestraat 44 - Maarssen
Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Maarssen
A | 2301
Volle eigendom

Onderzoeksplicht koper
De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen
Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd
De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering
Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

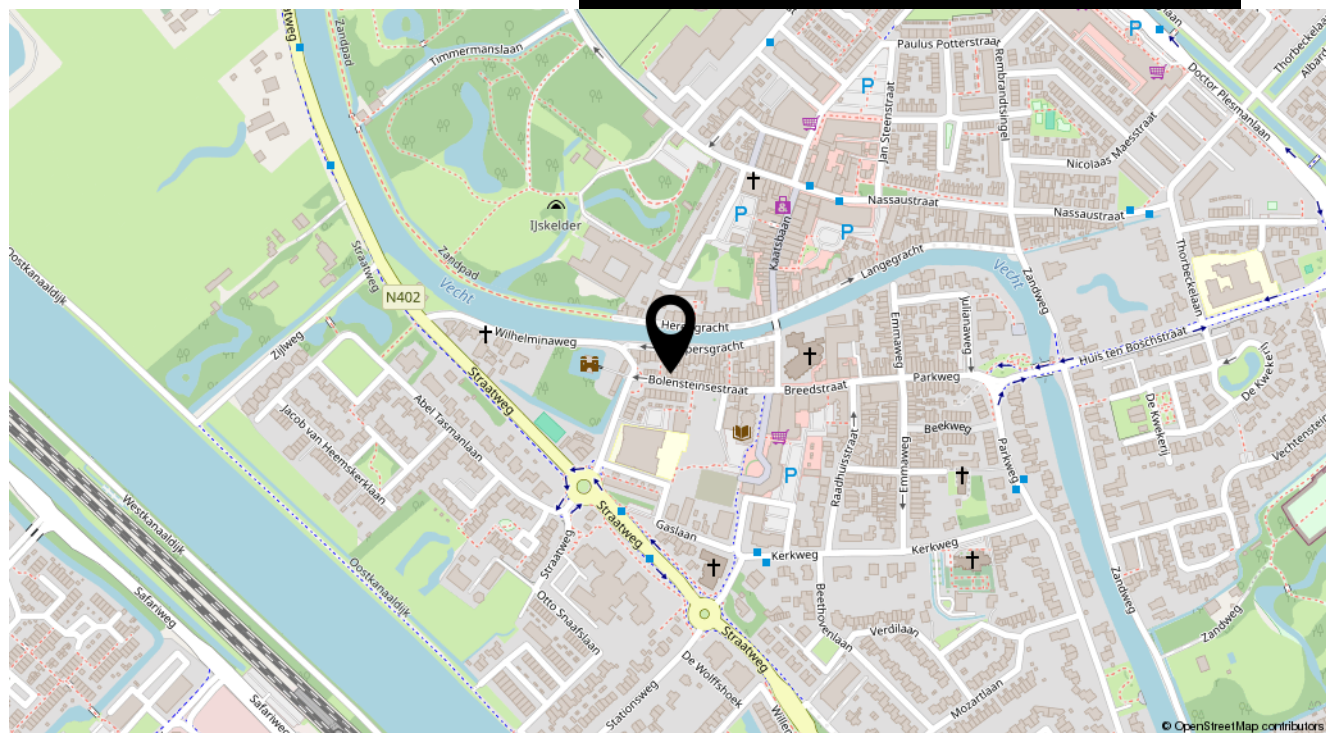
Voorbehoud Bouwkundige keuring
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop. Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Nog vragen?
Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE



Over de buurt!

Wonen in Maarssen is populair vanwege de gunstige ligging tussen Utrecht en Amsterdam en de mooie omgeving langs de Vecht. Maarssen bestaat uit een oud en een nieuw gedeelte. Het oude deel van Maarssen, ook wel Maarssen-Dorp genoemd, heeft een gezellige dorpskern met diverse winkels, restaurants en terrasjes aan de Vecht. In de oude straatjes staan historische panden en kerken die zorgen voor een sfeervol geheel. In Maarssen kun je genieten van de prachtige natuur, zoals de Vecht en het Loosdrechts Plassengebied. Er zijn veel fiets- en wandelroutes door de omgeving, langs oude landhuizen en kastelen. Ook zijn er diverse recreatiemogelijkheden zoals golfbanen, zwembaden en sportverenigingen. Qua woningen is er in Maarssen voor ieder wat wils. In het oude gedeelte zijn er voornamelijk karakteristieke panden, terwijl het nieuwe gedeelte voornamelijk bestaat uit nieuwbouwwoningen.

LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code





WIJ | DE KEIZER

In 10 stappen naar je droomhuis



Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebepaling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,

Dana de Langen



De Keizer; altijd een
vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én
de meeste volgers op social
media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar
een begrip in de regio
Utrecht



Breedstraat 16, 3603 BA Maarssen
maarssen@dekeizervechtstreek.nl | 0346 712 008 |
dekeizervechtstreek.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur