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

DE KEIZER VECHTSTREEK
makelaars



Vraagprijs € 879.000 k.k.
Aanvaarding In overleg

Olivier van Noortlaan 15
MAARSSEN

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur

Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —

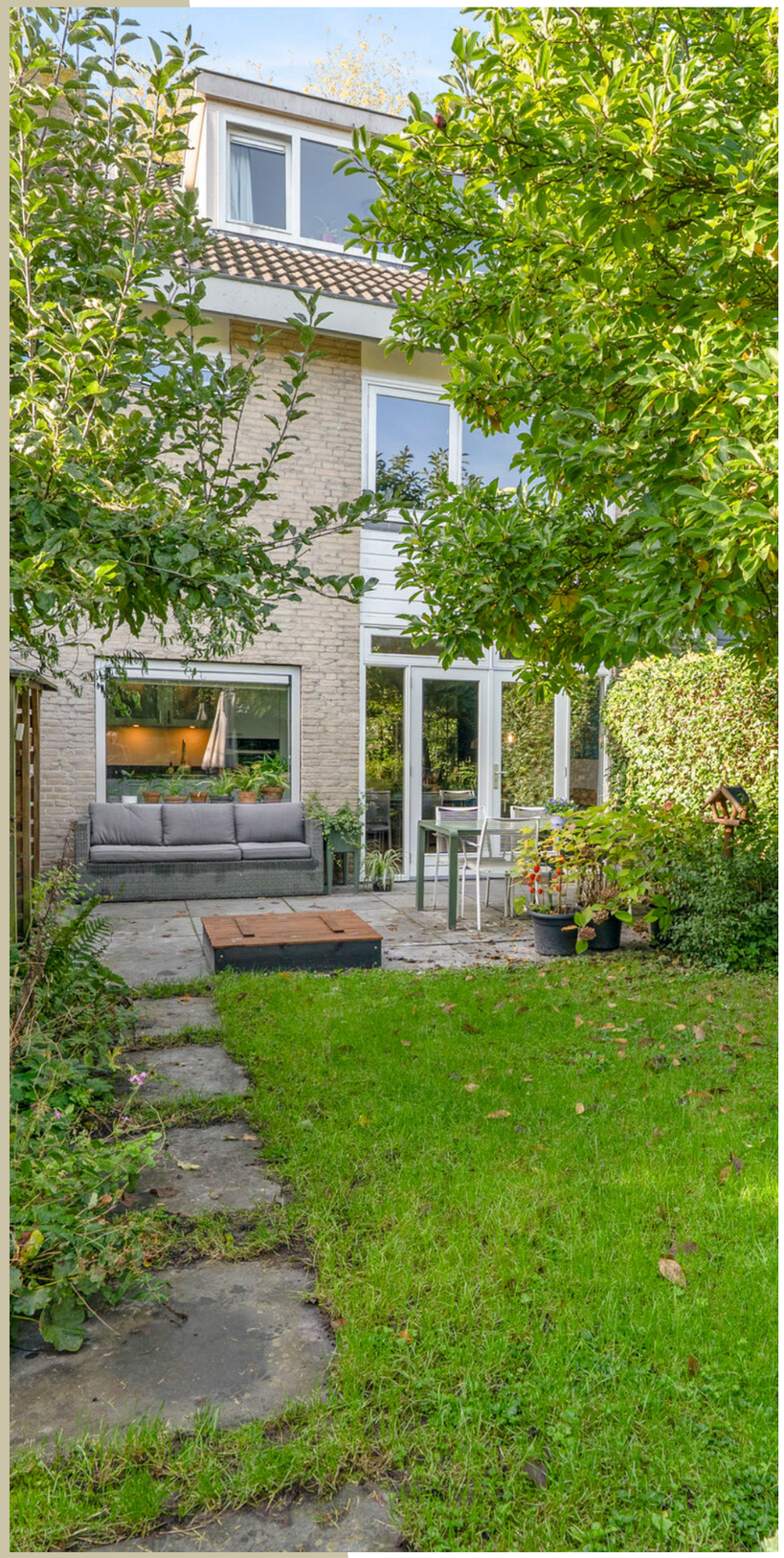


Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

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 *Woning*

Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	150 m²
Perceeloppervlakte	286 m²
Inhoud	621 m³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	C

OMSCHRIJVING *Woning*







> "
>
> De woonkamer vormt het hart van het huis en biedt alle ruimte voor een gezellige zithoek

Ben jij op zoek naar een heerlijke ruime gezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers, een royale woonkamer, een eigen oprit, ruime buitenruimte én een zeer grote garage? Dan zou de Olivier van Noortlaan 15 in Maarssen zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Met circa 150 m² woonoppervlakte, drie volwaardige woonlagen en een aangebouwde garage van maar liefst 31 m² biedt deze 2-onder-1-kapwoning een zee aan ruimte en mogelijkheden. De praktische indeling, de ruime vertrekken en de fijne ligging in Maarssen maken dit een woning met volop potentie. De voor deze woningen zo kenmerkende 'kerkramen' maken het huis bijzonder licht en zonnig.

De Olivier van Noortlaan is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Reizende Man. Een fijne woonomgeving waar je profiteert van een prettige combinatie van rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen op korte afstand. De Reizende Man is een ruim opgezette wijk met veel groen, plantsoentjes en speelvoorzieningen voor kinderen. In de straat waar de woning aan is gelegen rijdt uitsluitend bestemmingsverkeer en de woning ligt aan een groen plantsoen met openbare speeltoestellen, waar de kinderen veilig kunnen spelen. Lopend het dorp in? Dat kan zeker! Op zeer korte afstand tref je een supermarkt, de bakker, drogist, kapper, diverse kledingwinkels en horecagelegenheden. Ook twee basisscholen, een kinderdagverblijf en peuterspeelzaal bevinden zich op loopafstand.

In het voorjaar en de zomer komen veel boten voorbij varen op de Vecht, wat maakt dat het dorp erg levendig is! Daarnaast heeft Maarssen een prachtig buitengebied rondom de Vecht en ligt het huis op korte afstand van de Maarssenveense plassen en het natuurgebied van Tienhoven. Op loopafstand is een bushalte gelegen en op fietsafstand ligt het treinstation met goede verbindingen naar Utrecht en Amsterdam. Ook met de auto ligt Maarssen erg centraal, binnen 25 minuten sta je al in Amsterdam of Utrecht.

Indeling

Begane grond: overdekte entree en hal met toegang tot het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, waar je direct ervaart hoeveel leefruimte deze woning te bieden heeft.

BIJZONDERHEDEN

Woning

De woonkamer, met gezellige openhaard, vormt het hart van het huis en biedt alle ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eethoek. Of je nu uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden, heerlijk wilt ontspannen op de bank of een fijne speelplek voor de kinderen wilt creëren: dankzij de ruime opzet zijn er volop indelingsmogelijkheden. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de Bruynzeel keuken met Miele inbouwapparatuur (2024), die in verbinding staat met de woonkamer. Hier kun je een fijne plek creëren om te koken en samen te komen. Vanuit zowel de voor- als achterzijde bereik je de buitenruimte.

Een absoluut pluspunt is de aangebouwde garage van circa 31 m²! Een heerlijke extra ruimte die zich uitstekend leent voor het stallen van een auto, het opbergen van fietsen en gereedschap of het uitoefenen van een hobby. Ook beschikt de woning over een eigen oprit, waardoor je gemakkelijk op eigen terrein kunt parkeren. De garage bij de woonoppervlakte betrekken? Hier zijn wellicht diverse mogelijkheden voor.

Eerste verdieping: Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een balkon. De slaapkamers zijn stuk voor stuk praktisch in te delen en bieden volop mogelijkheden voor het hele gezin. De royale hoofdslaapkamer heeft een oppervlakte van circa 17 m² en beschikt over praktische kastruimte. Hier is voldoende plek voor een comfortabel tweepersoonsbed en aanvullende slaapkamermeubels.

De overige twee slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en kunnen uitstekend worden ingericht als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De badkamer (2015) is compleet uitgerust met een ligbad, een inloopdouche, vloerverwarming en een dubbele wastafel. Een fijne ruimte waar je de dag ontspannen kunt beginnen of juist heerlijk kunt afsluiten met een warm bad.

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







> “
>
> Een sfeervolle eethoek waar je heerlijk samenkomt, met prachtige openslaande deuren die binnen en buiten verbinden

BIJZONDERHEDEN

Woning

Daarnaast beschikt deze verdieping over een balkon van circa 6 m², een prettige extra buitenruimte die bereikbaar is vanaf 2 slaapkamers.

Tweede verdieping: Ook op de tweede verdieping word je verrast door de hoeveelheid ruimte! Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot nog eens twee ruime slaapkamers, een separate wasruimte en berging. De twee slaapkamers bieden volop mogelijkheden. Denk aan extra slaapkamers voor een groot gezin, een rustige thuiswerkplek, een hobbykamer of een comfortabele logeerkamer. Dankzij de flexibele indeling kun je deze verdieping helemaal aanpassen aan jouw woonwensen.

Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig, waaronder kastruimte onder de schuine dakvlakken. Ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen en andere benodigdheden.

Tuin: De heerlijk groene diepe, zonnige achtertuin (15m diep) is een fijne plek om tot rust te komen en te genieten van het buitenleven. De tuin is sfeervol aangelegd met een combinatie van een twee ruime terrassen, een gazon en volop volwassen bomen, planten en struiken. Dit zorgt voor een natuurlijke uitstraling en veel privacy. Daarnaast beschikt de woning over een voortuin met terras en beplanting.

- royaal woonoppervlakte van circa 150 m²;
- maar liefst 5 slaapkamers met diverse mogelijkheden;
- aangebouwde garage van circa 31 m²;
- parkeergelegenheid op eigen terrein;
- vrijwel geheel gerenoveerd in 2015;
- balkon op de eerste verdieping van circa 6 m²;
- kozijnen zijn van aluminium, kunststof en hout;
- gelegen in een fijne woonomgeving in Maarssen;
- op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen;
- energielabel C, spouwmuur- en vloerisolatie aangebracht in 2018;
- oplevering in overleg.

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







"

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de Bruynzeel keuken (2024), die in verbinding staat met de woonkamer









GELDXPERT
hypotheken | verzekeringen

Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op

Scan de QR code

Op het hypotheekadvies van Geld Xpert kun je bouwen





KENMERKEN
Woning

Balkon	6,1 m²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel










welcome













PLATTEGROND

Woning

Olivier van Noortlaan 15 - 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

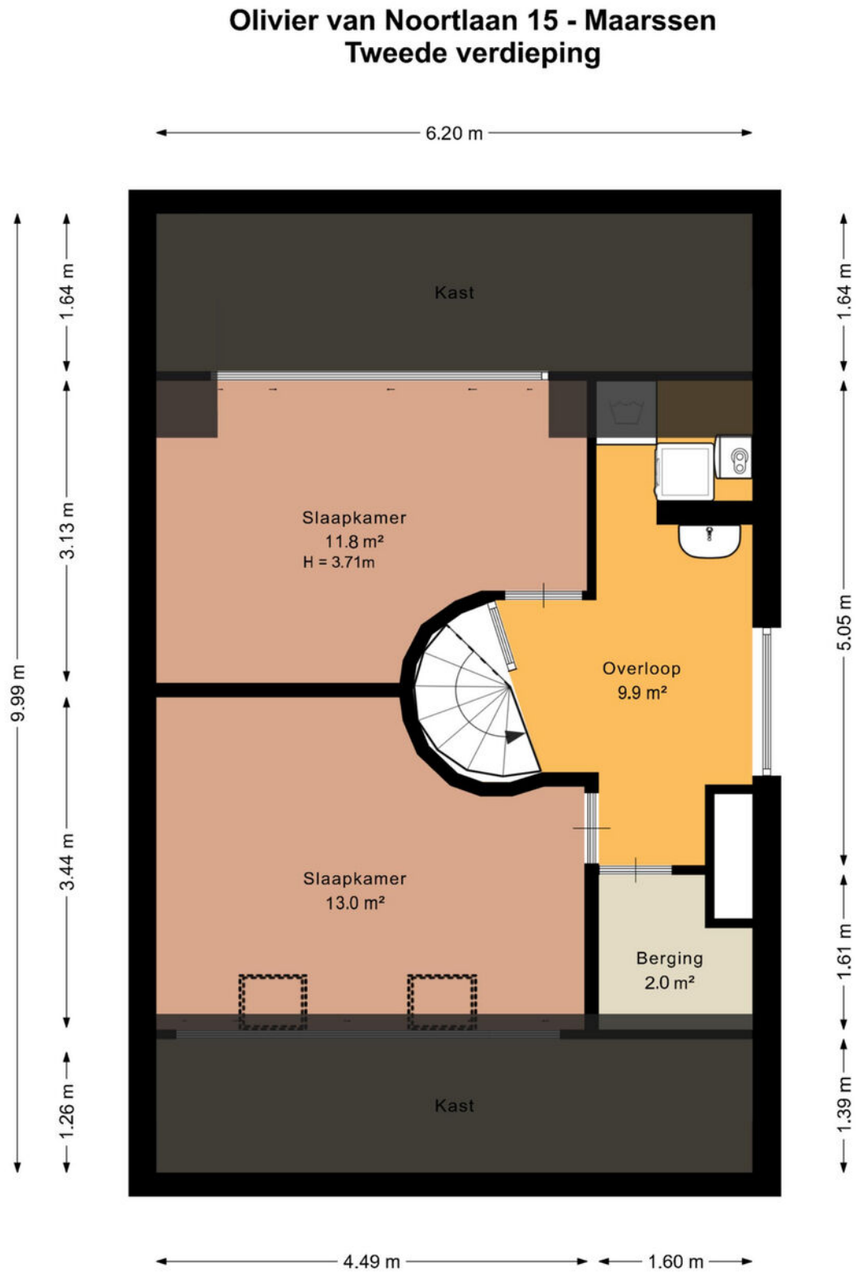
Olivier van Noortlaan 15 - Maarssen
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

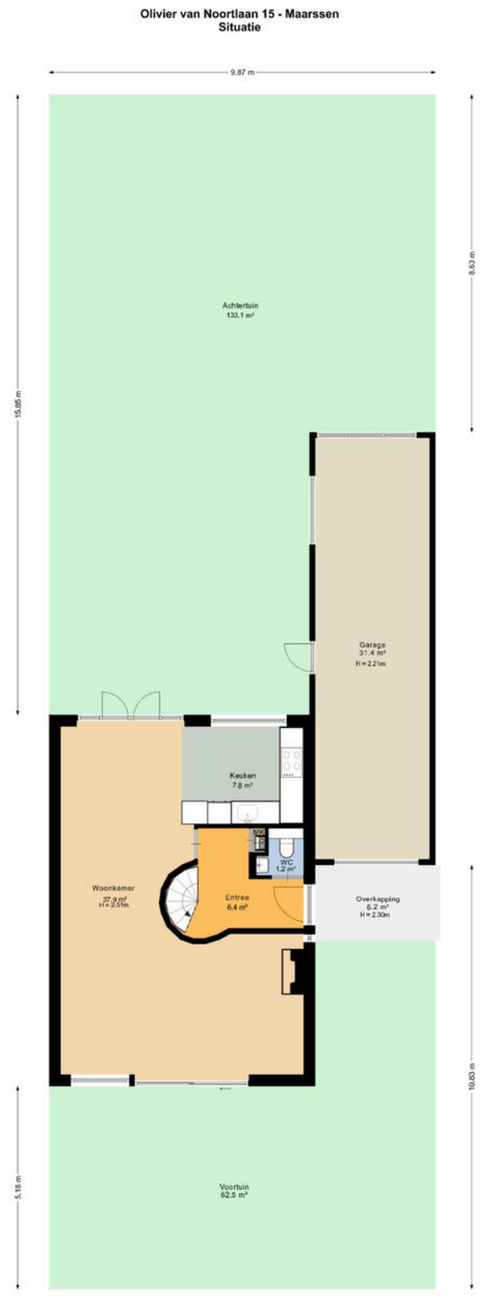
Woning



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

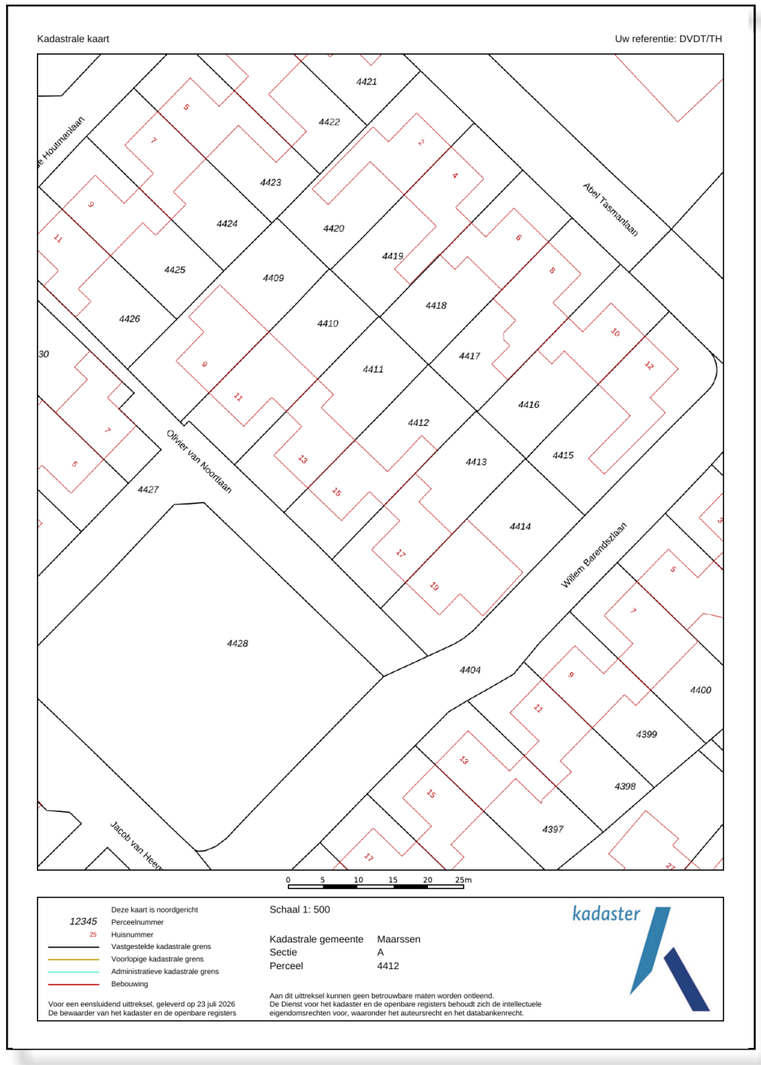
PLATTEGROND

Woning



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

KADASTER
Woning



Gemeente	Maarssen
Sectie | Perceel	A | 4412
Eigendom	Volle eigendom

AANVULLENDE
Informatie

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 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 inroepen 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.

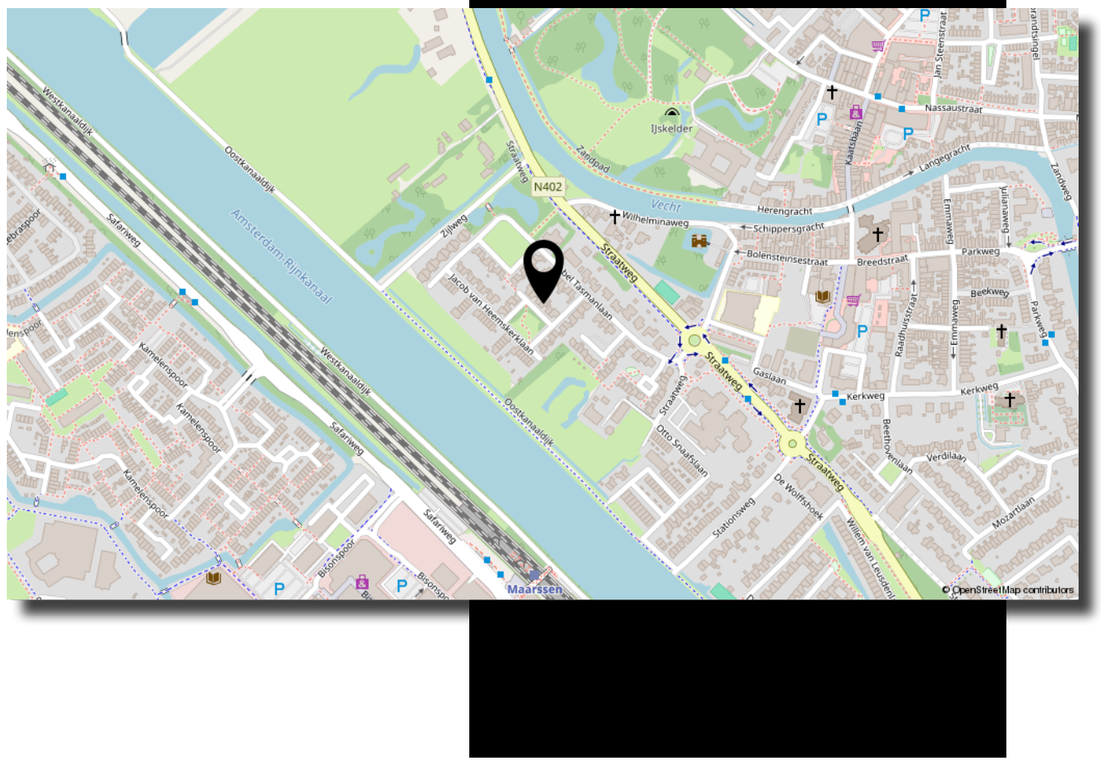
Voorbehoud Bouwkundige keuring
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen 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
Woning

[redacted]



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 Loosdrechtse 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



In 10 stappen naar je droomhuis

STAP 1 
Onderzoek wat jouw budget is

Zoek in het aanbod


STAP 2

STAP 3 
Plan een bezichtiging in

Onderzoek de buurt en de straat van het huis


STAP 4

STAP 5 
Doe een bod en onderhandel

Check het koopcontract en teken


STAP 6

STAP 7 
Kies een notaris voor transport

Laat een taxatierapport op-maken voor de hypotheekver-strekker


STAP 8

STAP 9 
Maak je hypotheek in orde

Eindinspectie op de dag van levering


STAP 10

WIJ | DE KEIZER *50 jaar*

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.

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code

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

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

DE KEIZER VECHTSTREEK
makelaars

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur