

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



Vraagprijs € 1.325.000

Aanvaarding In overleg

Energie label B

De Lespaulaan 27
Maarsse



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	1995
Woonoppervlakte	180 m ²
Perceeloppervlakte	840 m ²
Inhoud	848 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Woning

Royale villa in Maarssen-Dorp te koop aan De Lespaulaan 27!

Inleiding

Aan een van de meest geliefde locaties van Maarssen-Dorp, op steenworp afstand van de rivier de Vecht, ligt deze royale en vrijstaande villa. Een unieke plek waar rust, ruimte en recreatie samenkomen: in de zomer vaart u zo de Vecht op, neemt u een verfrissende duik of maakt u een ontspannen wandeling langs het water. Het gezellige centrum van Maarssen-Dorp, met een divers aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen, bevindt zich op slechts vijf minuten fietsen. Ook de uitvalswegen richting zowel het noorden als het zuiden van het land zijn uitstekend bereikbaar.

De woning beschikt over een royale tuin rondom, een balkon op de eerste verdieping, een ruime overkapping in de achtertuin en de mogelijkheid tot het realiseren van een zwembad (vergunning reeds aanwezig). Daarnaast is er een aangebouwde garage, ideaal voor het stallen van een auto of het betrekken van extra woonruimte. Meerdere auto's kunnen bovendien comfortabel op eigen terrein worden geparkeerd.



“
Aan een van de meest geliefde locaties van Maarssen-Dorp, op steenworp afstand van de rivier de Vecht, ligt deze royale en vrijstaande villa

OMSCHRIJVING *Woning*

Begane grond

Via de ruime oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, bereikt u de entree aan de zijkant van de woning. De hal biedt toegang tot een separaat toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

De royale woonkamer van circa 44 m² is ruim opgezet en kenmerkt zich door een aangename lichtinval dankzij de grote raampartijen en de lichte afwerking. De sfeervolle open haard vormt het warme middelpunt van de ruimte. Tussen de woonkamer en de open keuken is er volop ruimte voor een royale eethoek, met directe toegang tot de tuin via openslaande deuren.

De open keuken (circa 8,7 m²) is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop mogelijkheden voor modernisering naar eigen wens. Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische kast, die gebruikt wordt als bijkeuken. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een separaat kantoor, ideaal voor thuiswerken of als rustige studeerruimte.

De aangebouwde garage van circa 33,8 m² is zowel van buitenaf als via de woonkamer bereikbaar. Deze ruimte biedt voldoende plaats voor een auto en extra opslag, en kan desgewenst (gedeeltelijk) bij de woonruimte worden betrokken. De beneden verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

De royale woonkamer van circa 44 m² is ruim opgezet en heeft grote raampartijen en een lichte afwerking



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen







GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen



OMSCHRIJVING *Woning*

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot vier goed bemeten slaapkamers, badkamer en separaat toilet. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 22 m², 20,1 m², 14,9 m² en 8,3 m² en bieden daarmee volop ruimte voor diverse indelingsmogelijkheden.

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, een douche en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is er een praktische was/stookruimte met opstelling van de cv-ketel en aansluiting voor de wasmachine.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon van circa 3 m², een fijne plek om de dag rustig te beginnen of af te sluiten.

Tweede verdieping

Via de kleinste slaapkamer op de eerste verdieping is de ruime zolder bereikbaar, met een oppervlakte van circa 10 m². Deze ruimte is ideaal te gebruiken als logeerkamer, hobbyruimte of bergruimte.

Tuin

Rondom de villa ligt een bijzonder ruime en fraai gesitueerde tuin, die optimale privacy en gebruiksmogelijkheden biedt. De voortuin biedt voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein en biedt tevens de mogelijkheid voor het installeren van een laadpaal.

De achtertuin is royaal opgezet en beschikt over een ruime overkapping, een heerlijke plek om met familie en vrienden te genieten van lange avonden buiten. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een beschermd en privé gedeelte van de tuin, waar reeds een vergunning aanwezig is voor de aanleg van een zwembad.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“
De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon van circa 3 m²”

BIJZONDERHEDEN

Woning

Bijzonderheden

- Royale woning met een groot perceel;
- 5 goede slaapkamers aanwezig + separaat kantoor op begane grond;
- Vergunning voor zwembad is aanwezig;
- Fundering voor eventuele uitbouw aan zijkant al geplaatst;
- Niet gestucte deel van de gevel is inmiddels gestuct;
- Woning beschikt over veel lichtinval;
- Parkeren op eigen terrein en in aangebouwde garage;
- Nabij alle nodige voorzieningen;
- Airco aanwezig in de woning;
- Camera's rondom het huis en het hek;
- Bussluis nog aanwezig, maar bus rijdt hier niet meer langs. Hierdoor is het een doodlopende straat geworden;
- Bouwjaar 1995;
- Dakkapel aan zijkant aanwezig, andere zijde nog mogelijk;
- Cv-ketel dateert uit 2023.

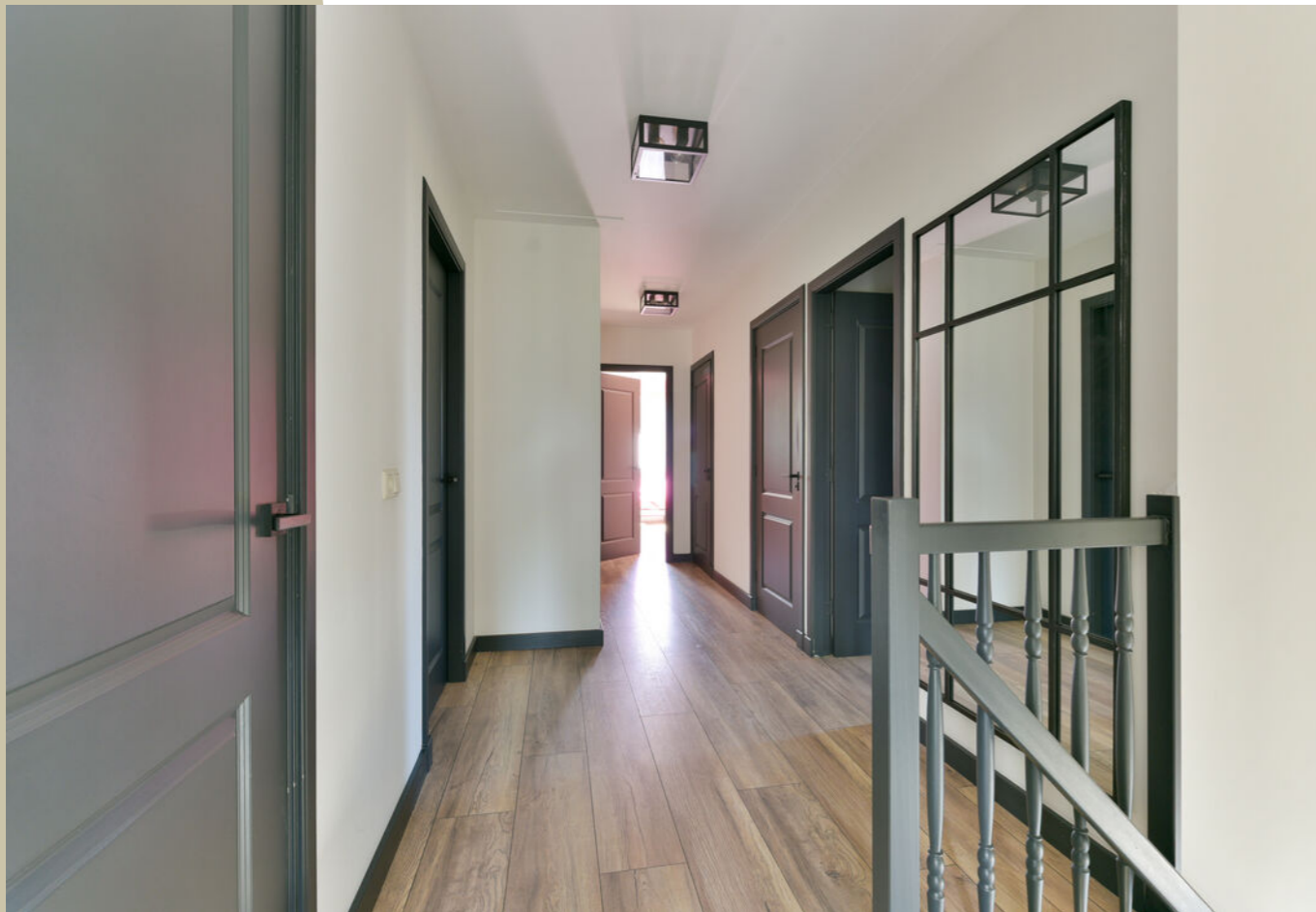


Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

“
De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers van circa 22 m², 20,1 m², 14,9 m² en 8,3 m² en de badkamer









KENMERKEN

Ligging	aan rustige weg
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel





BIJZONDERHEDEN

Woning

In de koopovereenkomst worden de navolgende artikelen opgenomen:

* niet-zelfbewoningsclausule; Omdat verkopers niet in de woning gewoond hebben zal er een niet-zelfbewoningsclausule in de koopakte komen te staan.

Energielabel: B

Oplevering in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Maarssen zijn te vinden op Funda.



Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

“
Deze impressies tonen hoe de woning met een eventuele uitbouw gerealiseerd kan worden

PLATTEGROND

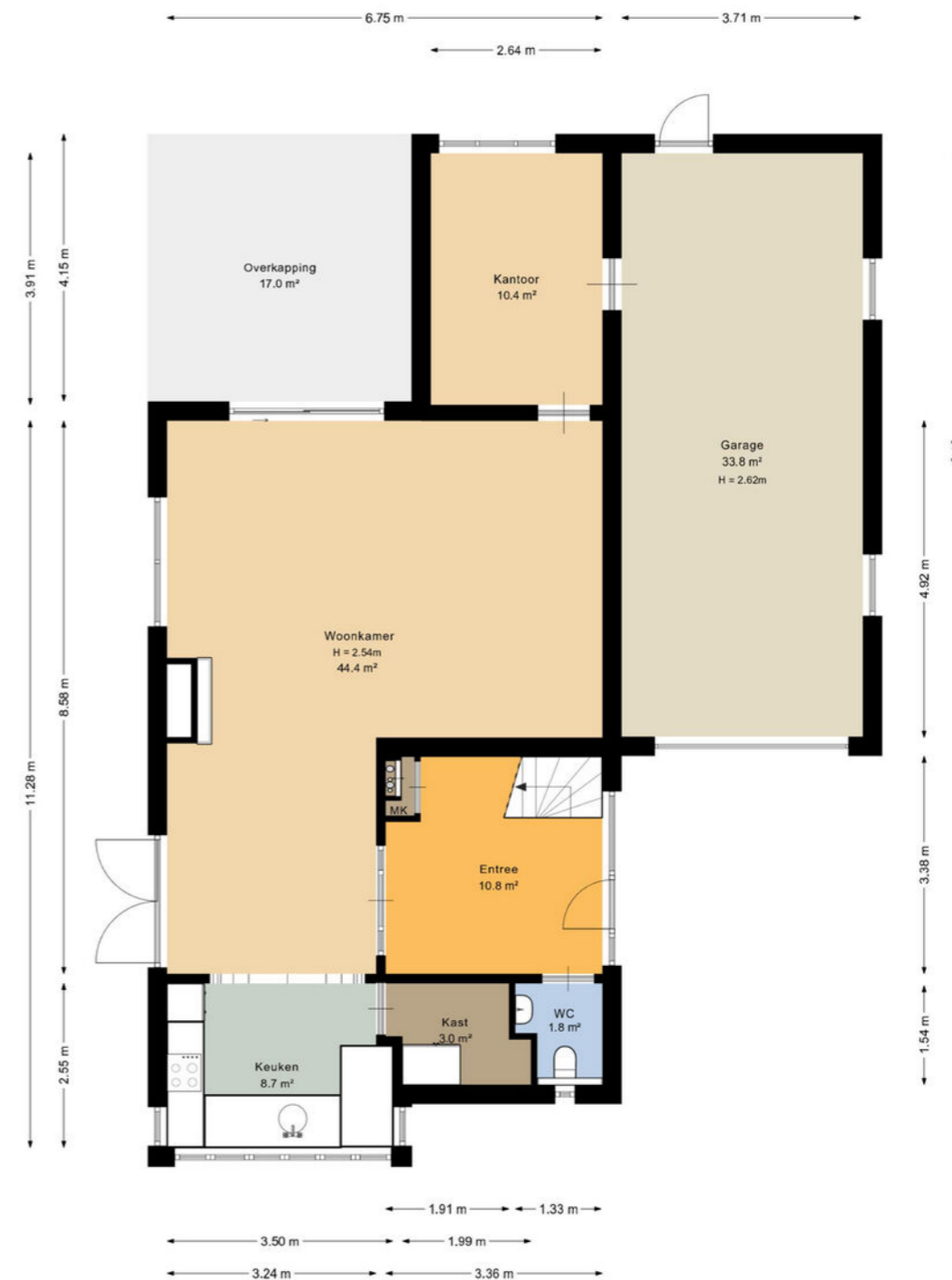
Woning



PLATTEGROND

Woning

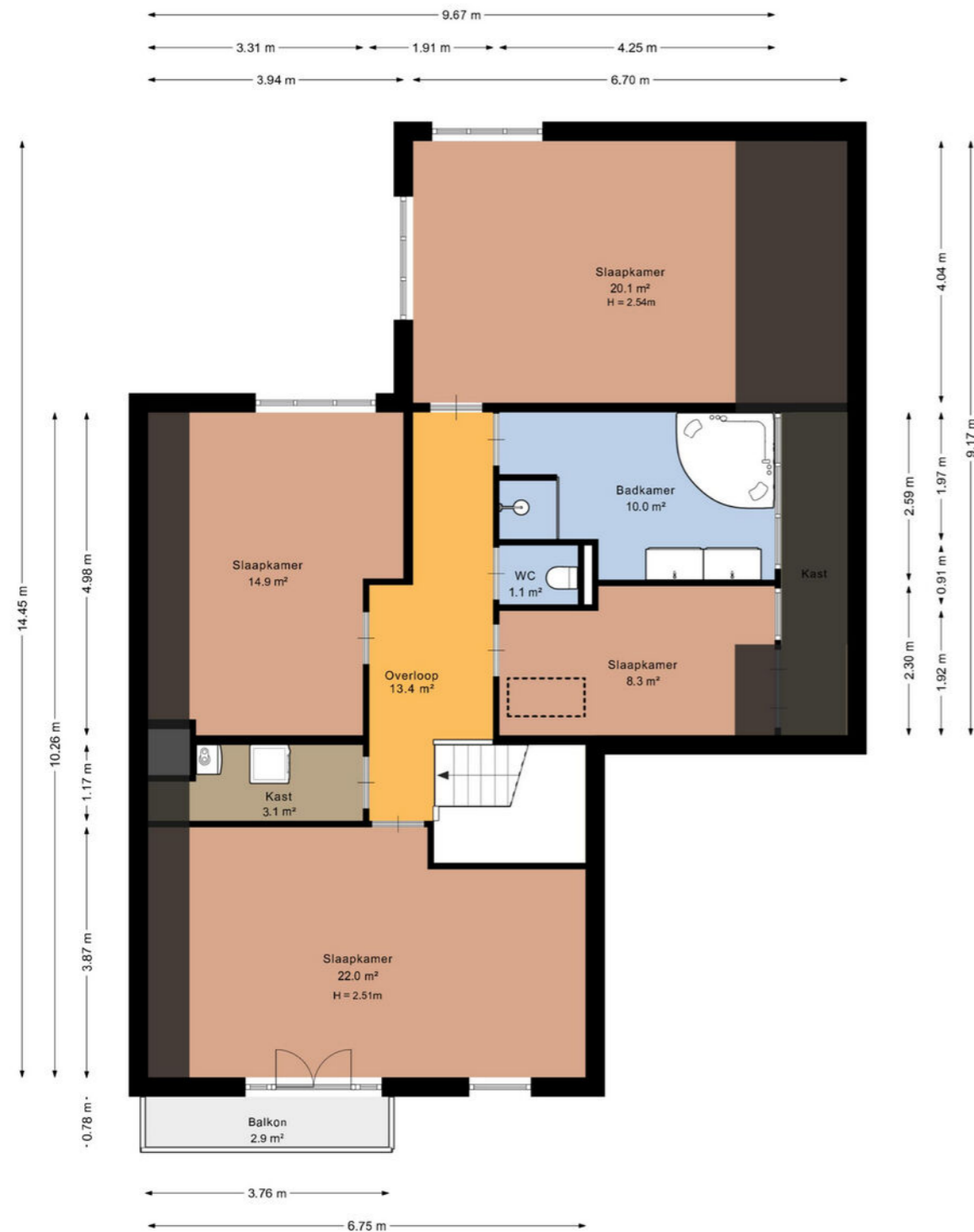
De Lespaulaan 27 - Maarssen
Begane grond



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

PLATTEGROND *Woning*

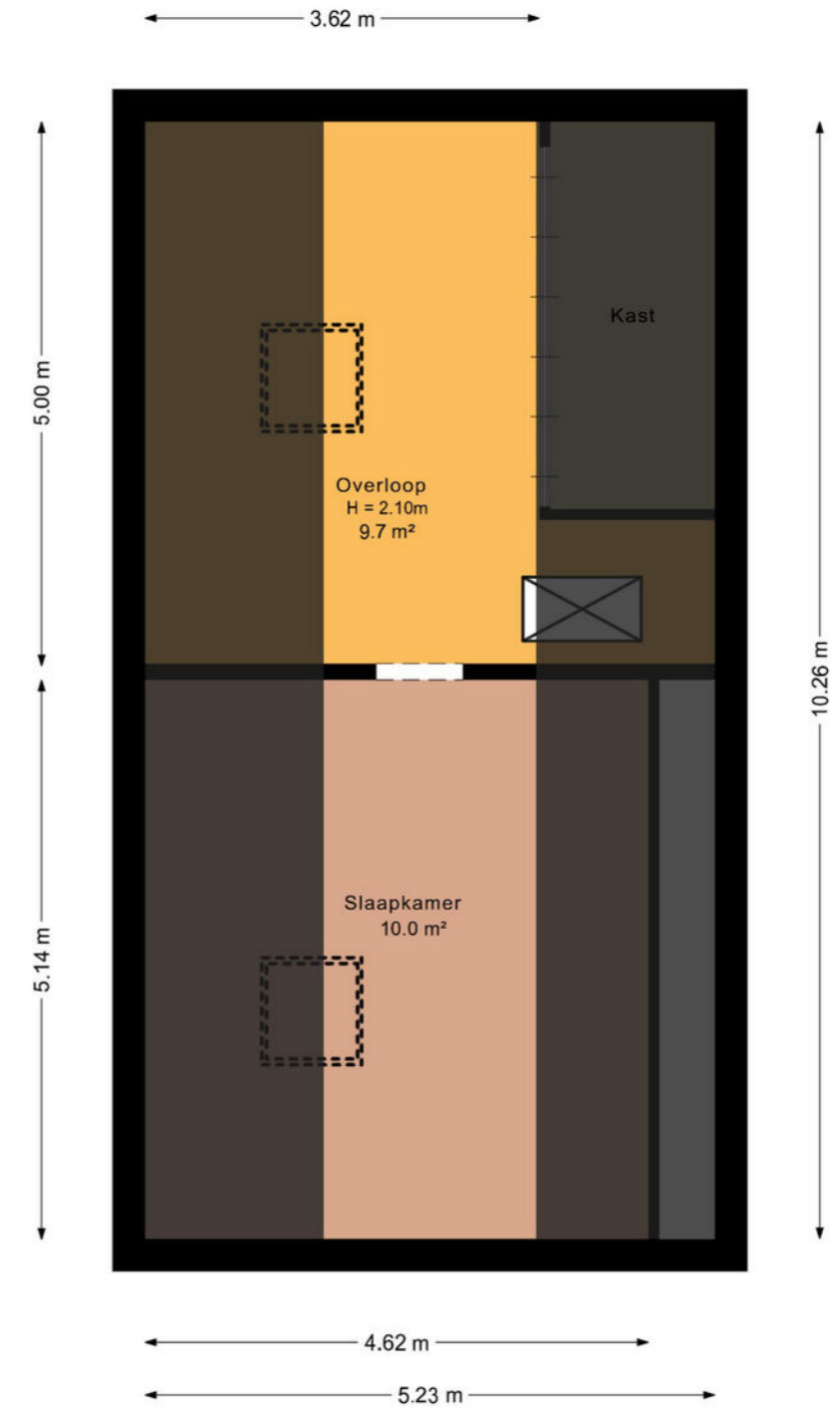
De Lespaulaan 27 - Maarsse
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND *Woning*

De Lespaulaan 27 - Maarsse
Tweede verdieping

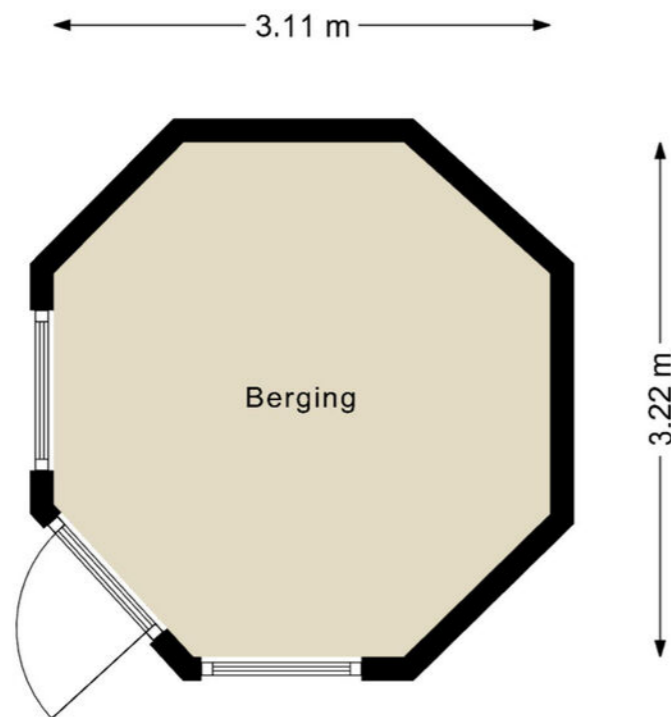


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

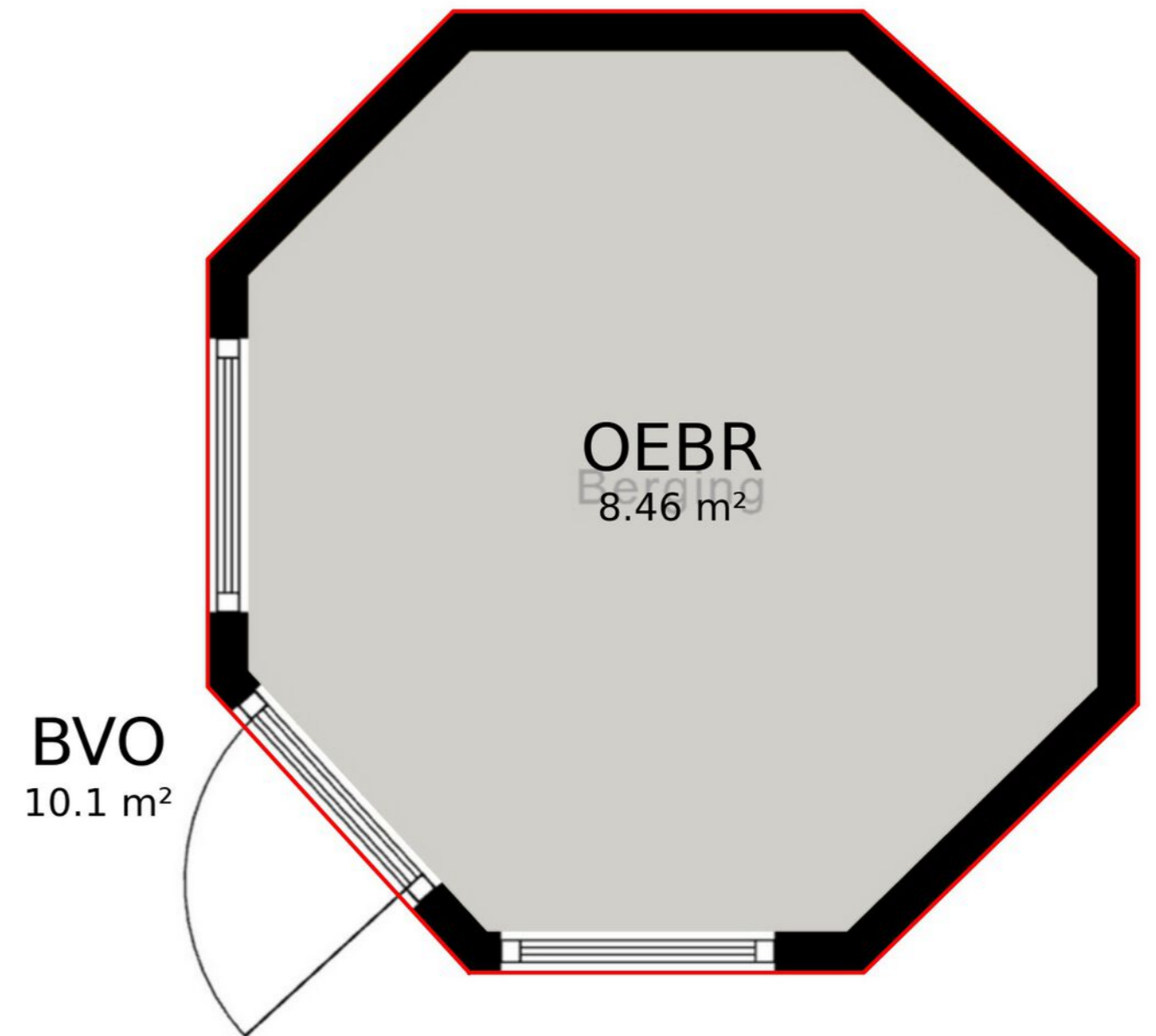
Woning

De Lespaulaan 27 - Maarssen Berging



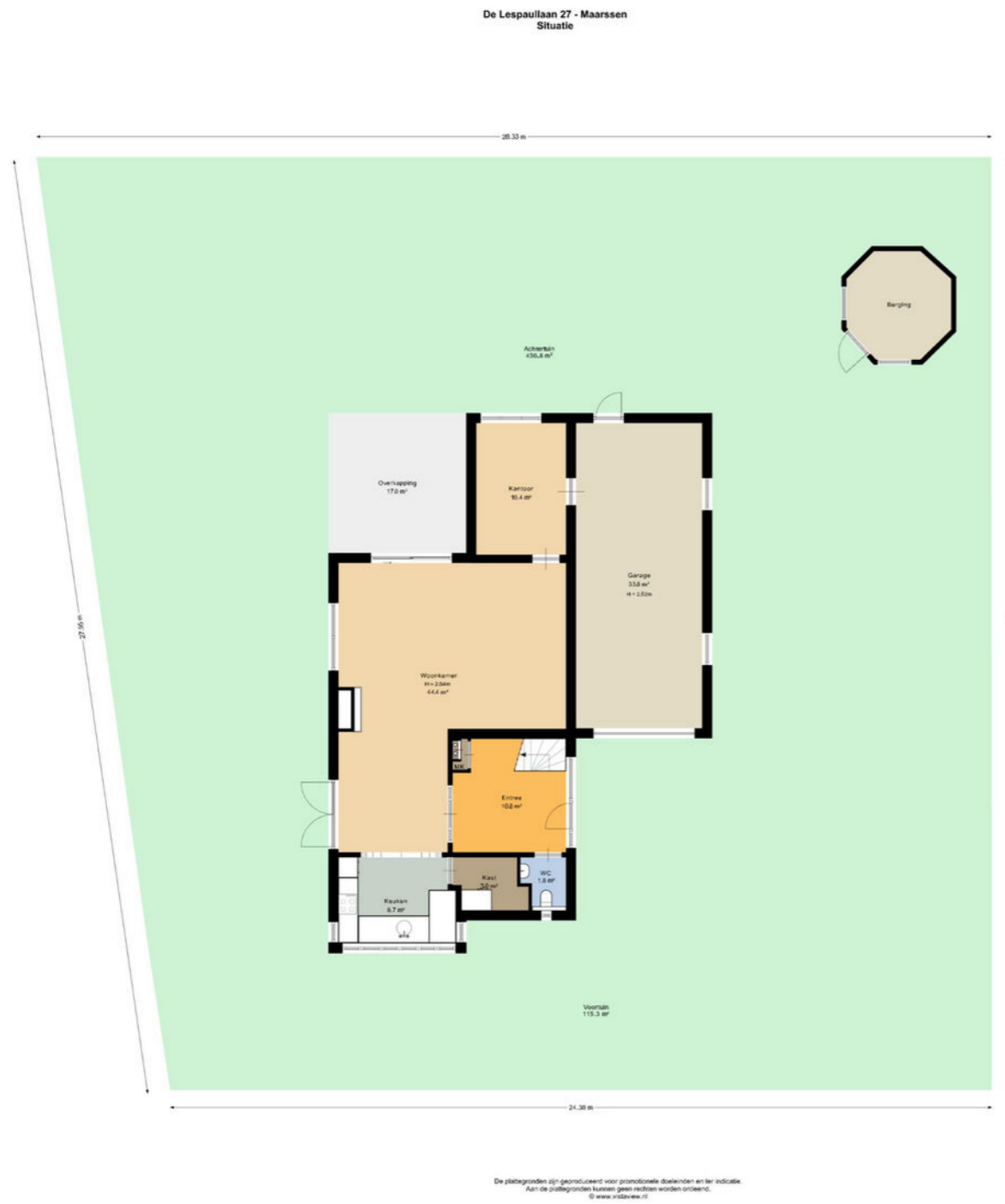
PLATTEGROND

Woning



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

PLATTEGROND *Woning*



KADASTER *Woning*



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Maarsse
C | 1647, 1735
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](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'.

Bedenkijd

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 hypotheekverstrekker 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 herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten 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

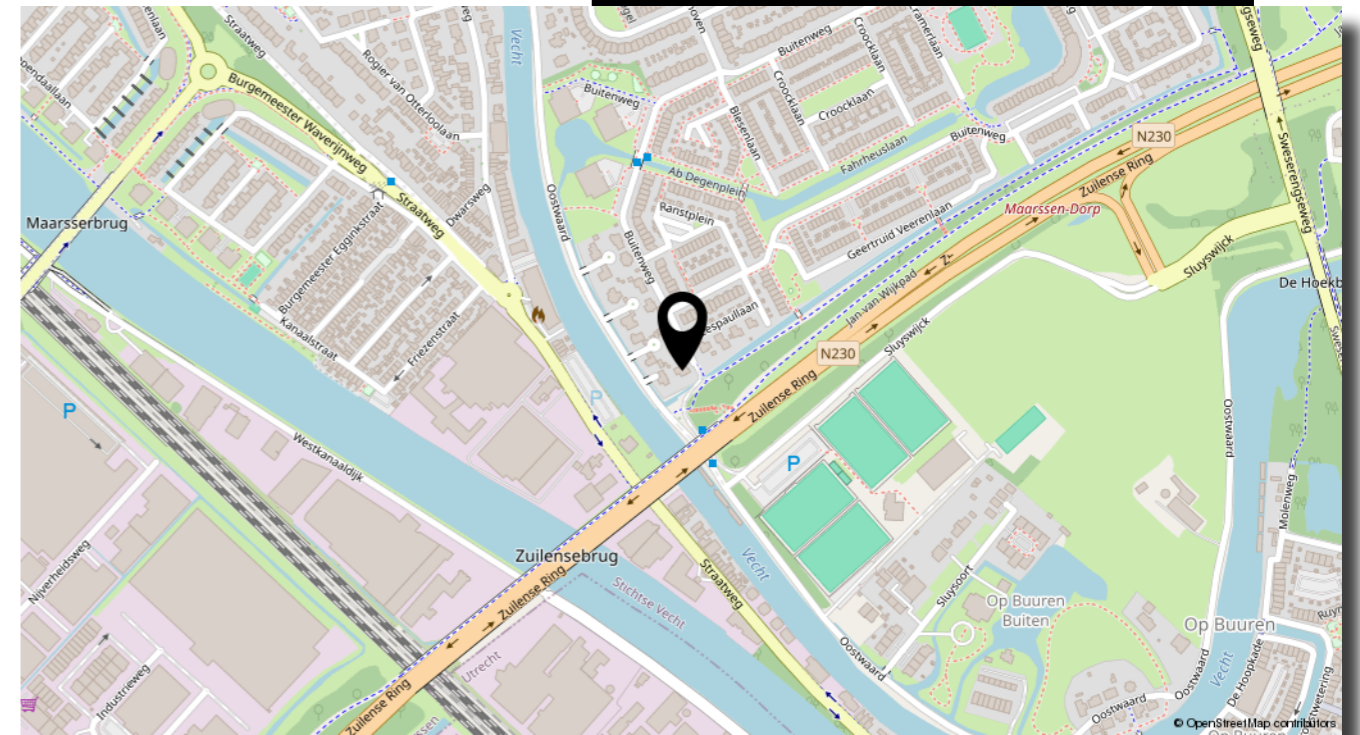
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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*



Over de buurt!

Wonen in Maarsse is populair vanwege de gunstige ligging tussen Utrecht en Amsterdam en de mooie omgeving langs de Vecht. Maarsse bestaat uit een oud en een nieuw gedeelte. Het oude deel van Maarsse, ook wel Maarsse-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 Maarsse 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 Maarsse 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



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 waardebeoordeling 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,

Tijn Harlaar

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 | hypotheek | verhuur