

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 995.000 k.k.

Zandweg 30 a
MAARSEN



KENMERKEN

258 m²

WOONOPPERVLAKTE

365 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1000 m³

BRUTO INHOUD

1661

BOUWJAAR

9

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
GRACHTENPAND
BESTAANDE BOUW
GASKACHELS
GEISER EIGENDOM

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

NOORDOOST
GEEN ISOLATIE
NVT
NVT

NVT



BESCHRIJVING

ZANDWEG 30 A

Buitengewoon wonen aan de Vecht? Dat kan misschien binnenkort op de rijksmonumentale Buitenplaats Overkerck aan de Zandweg in Maarssen.

Laten we beginnen met een klein stukje geschiedenis van dit toch wel unieke pand. Het Middeleeuwse 'goed ten Bosch' werd in 1593 door de toenmalige eigenaren opgesplitst. Het zuidelijke deel blijft 'goed ten Bosch' heten en wordt in de eerste helft van de 17e eeuw verkaveld. In 1646 koopt Hans Auxbrébis uit dit 'goed ten Bosch' het noordelijkste kavel. Deze kavel grenst aan het kavel dat hij in 1638 had gekocht van 'Huis ten Bosch'. In 1659 verkoopt hij dit kavel weer aan Abraham Wilmerdonk, die in 1661 het huis Overkerck laat bouwen. Sinds begin 1900 deed de familie Van Dijk zijn intrek en tot op heden is de familie eigenaar. En zij zijn dan ook degenen die ons als makelaar benaderd hebben om de verkoop te begeleiden. En hier zijn wij best een beetje trots op.

De locatie aan de Vecht is werkelijk uniek te noemen. Aan de voorzijde kijk je uit over de Vecht en achter zit je geheel in alle rust en kun je genieten van een diepe tuin. Maarssen ligt zeer centraal en dat maakt het zo ideaal. Of je nu op Amsterdam of Utrecht georiënteerd bent, de centrale ligging is echt perfect. Met de auto zit je binnen 20 minuten in Utrecht en 35 minuten in Amsterdam. Ook op de fiets is Utrecht 20 minuutjes. Het dorp van Maarssen is nog geen kwartier lopen! Dus wat wil je nog meer?

Een uitgebreide bouwkundige keuring hebben wij al laten uitvoeren die wij graag overleggen tijdens een uitgebreide bezichtiging. Wij kunnen ons goed voorstellen dat, naast de vele karakteristieke kenmerken die bewaard zijn gebleven door de jaren heen, de nieuwe eigenaar er iets van zichzelf voor wil maken. Dit kan natuurlijk in vele vormen. Hier denken wij graag mee en kunnen eventueel onze contacten aanspreken.

Denk hierbij aan bouwkundig specialisten, aannemers en architecten.

De indeling is als volgt:
Begane grond; je komt binnen in een indrukwekkende hal met een origineel tochtportaal, marmeren plavuizen op de vloer en een w.c. De voor- en achterkamer zijn gescheiden middels grote en-suite-deuren en wat opvalt is het vele licht wat binnenkomt. De schouwen zijn bewaard gebleven en waar een aantal decennia geleden gashaarden zijn geplaatst, kun je natuurlijk weer een mooie haard terugplaatsen. De keuken is eenvoudig maar het oude afvoerkanaal is intact gebleven en wat leuk is, is de opkamer met daaronder de voorraadkelder. Vanuit de keuken komen we in de tuin. Deze is keurig aangelegd en vrij gelegen. De afscheiding met de buurtuinen is op dit moment niet aanwezig maar dit kan natuurlijk wel. Ook dit laten wij jou graag ter plaatse zien.

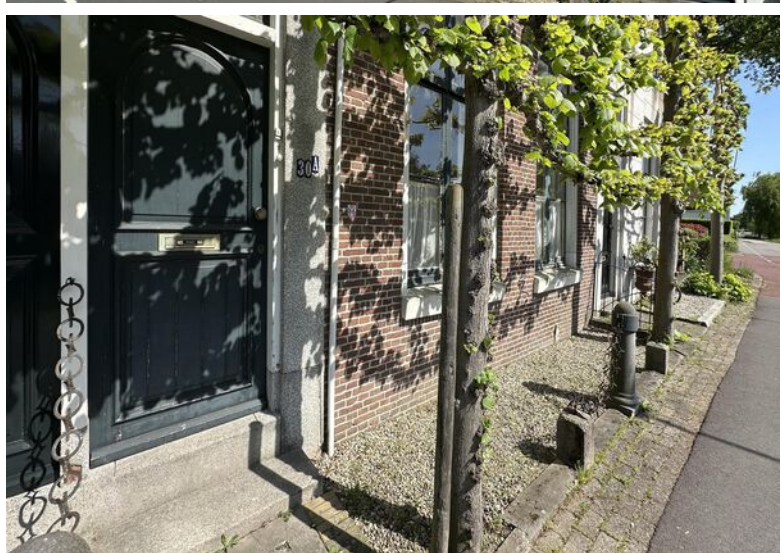
Eerste verdieping; de eerste verdieping is met haar 3,40 m hoog plafond te noemen wat een enorm gevoel van ruimte geeft. Hier vinden we twee grote slaapkamers en een kleine kamer die voormalig in gebruik was als keuken. Een ideale badkamer bijvoorbeeld. Ook is er een tweede w.c. op de overloop. Ook hier vinden we in iedere kamer schouwen.

Tweede verdieping; op deze tweede en tevens bovenste verdieping vinden we de zolder. Met de prachtige kapconstructie in zicht, maakt het tot een bijzondere ruimte. Nu ingedeeld met twee slaapkamers en een open voorzolder maar hier valt natuurlijk heel veel mee te doen.

Voor een gedetailleerd beeld van de ruimtes en indeling, verwijzen wij je ook graag naar de 2D-en 3D-plattegronden.

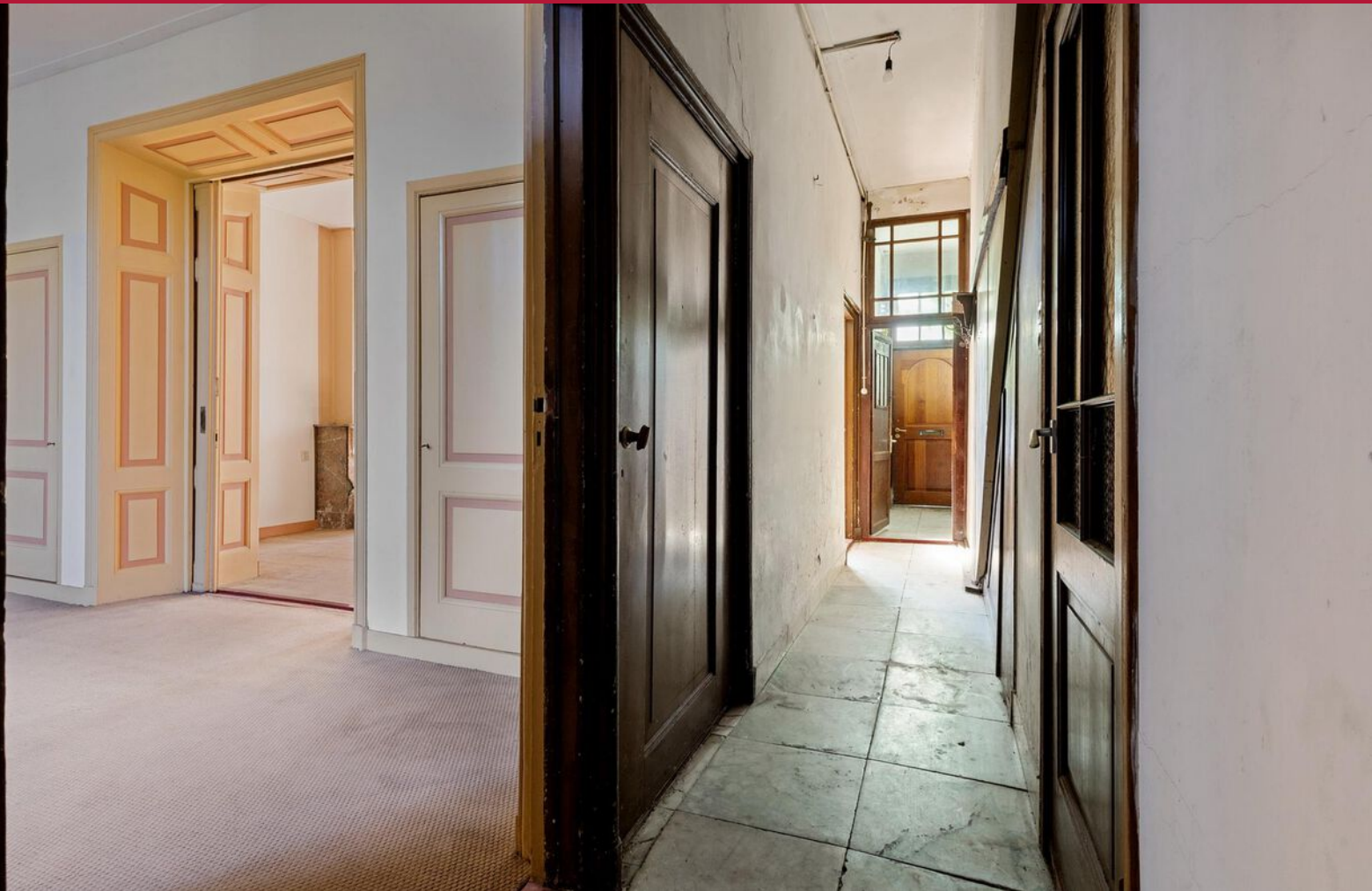
Deze woning zal worden verkocht met een asbestclausule, niet zelfbewoningsclausule en een

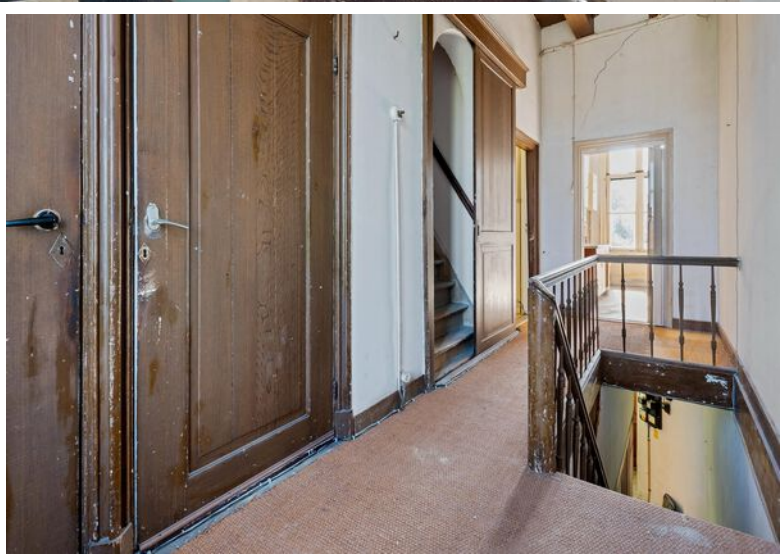


























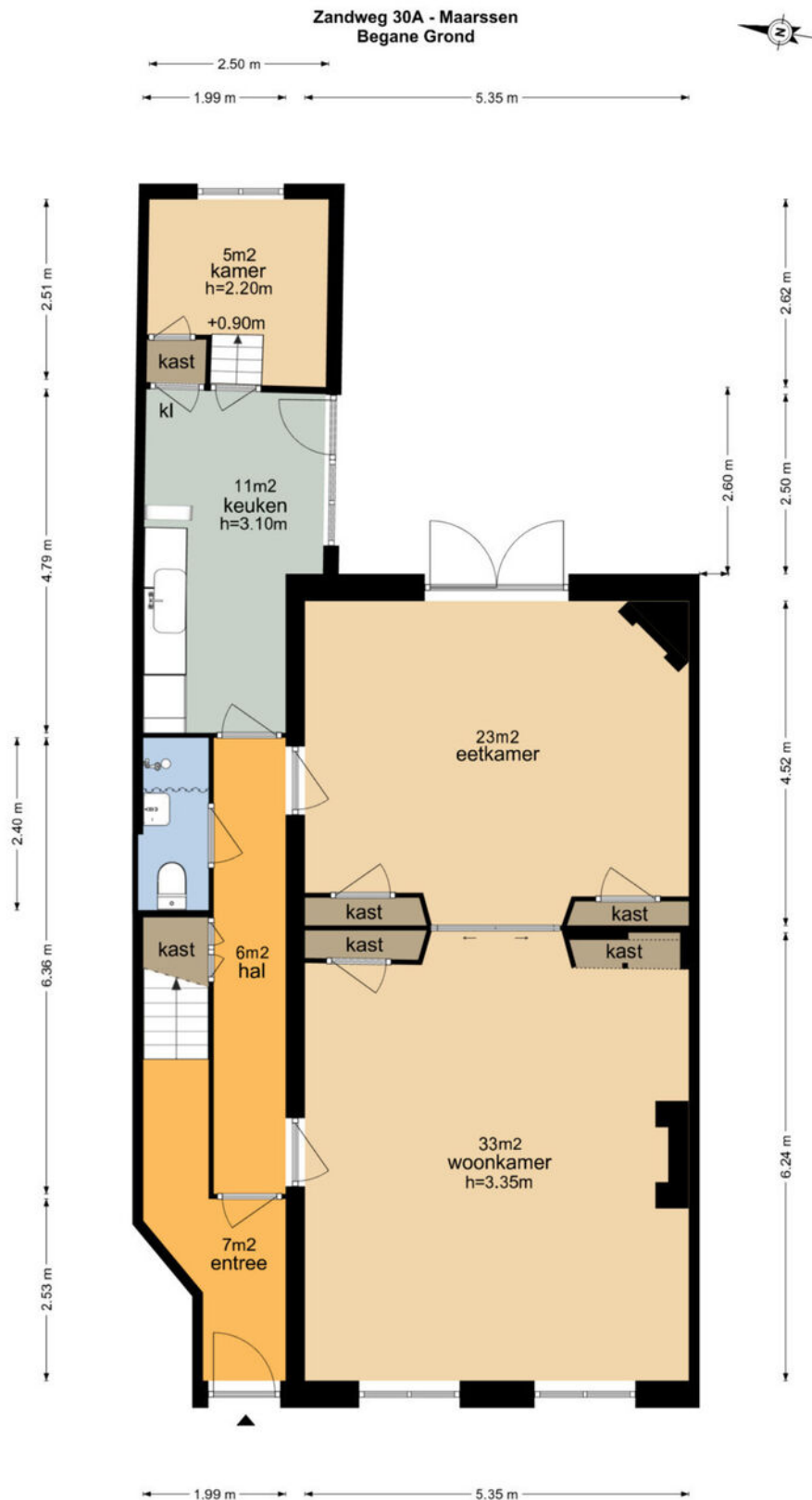
IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



PERCEEL



BEGANE GROND



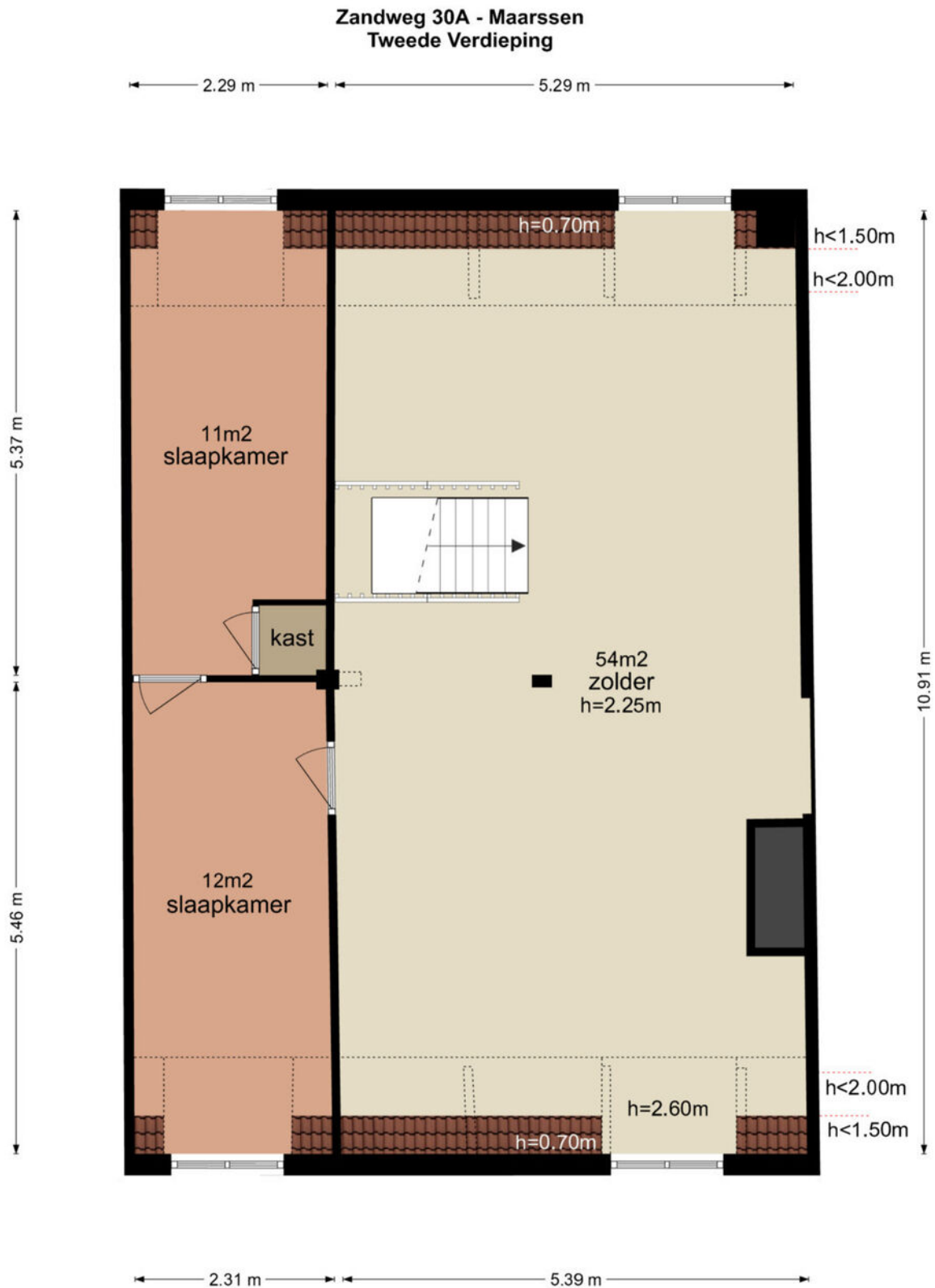
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

EERSTE VERDIEPING



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

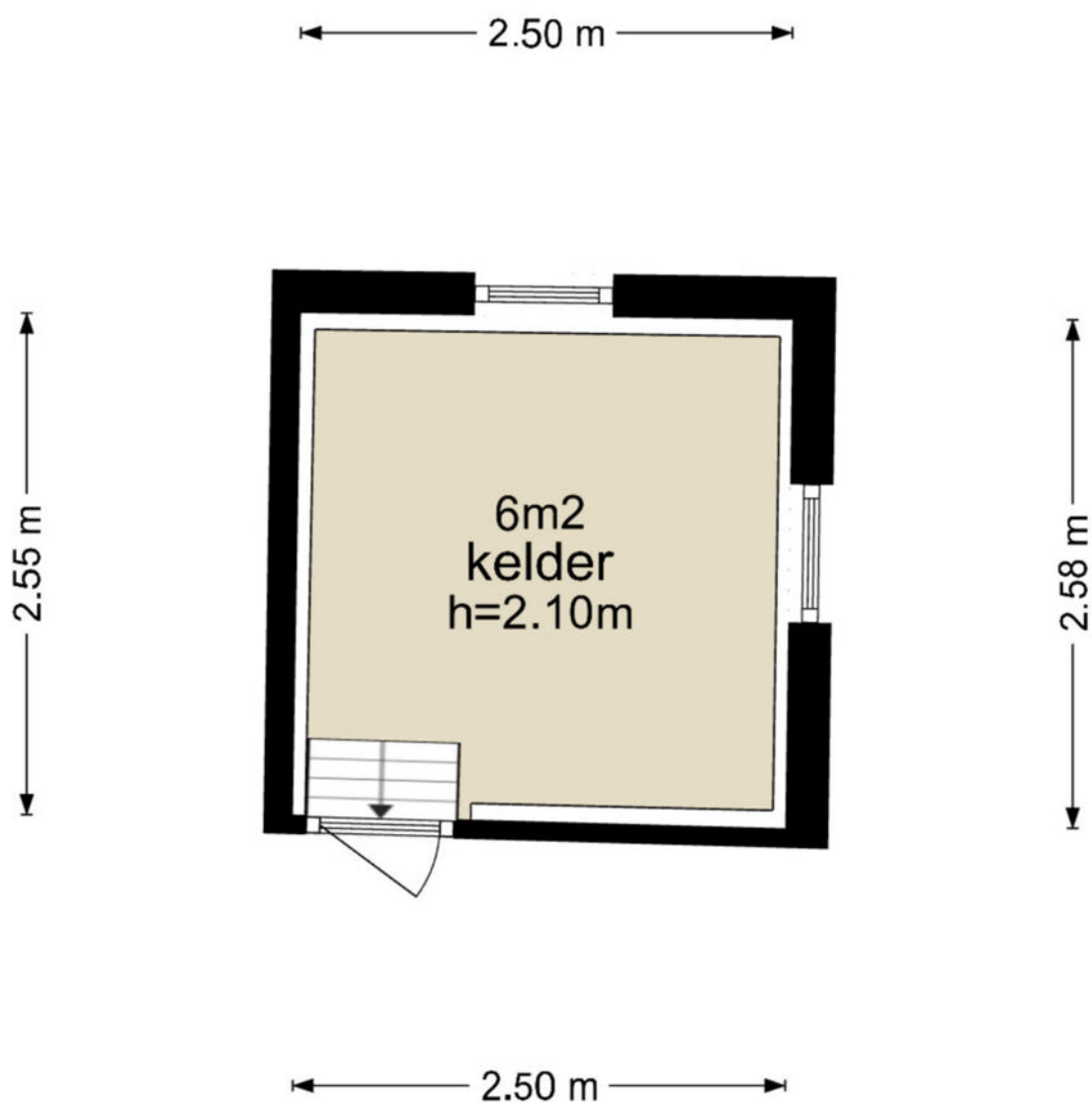
TWEEDE VERDIEPING



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

KELDER

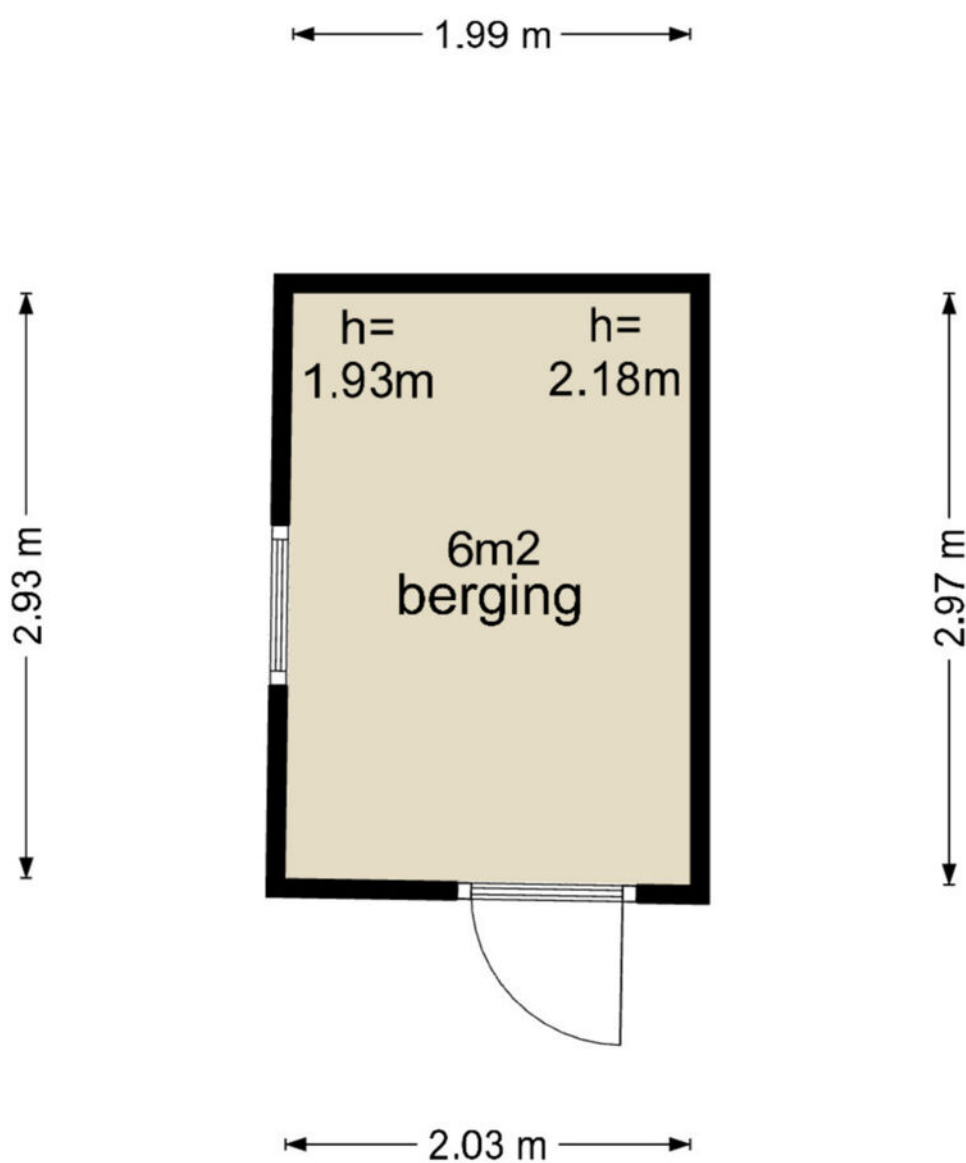
Zandweg 30A - Maarssen Kelder



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

BERGING

Zandweg 30A - Maarssen Berging



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

KADASTRALE KAART

GEMEENTE

SECTIE

PERCEEL

EIGENDOM

MAARSEVEEN

A

4405

ZIE AKTE

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandweg 30 A



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Maarsseveen

Sectie

A

Perceel

4405

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

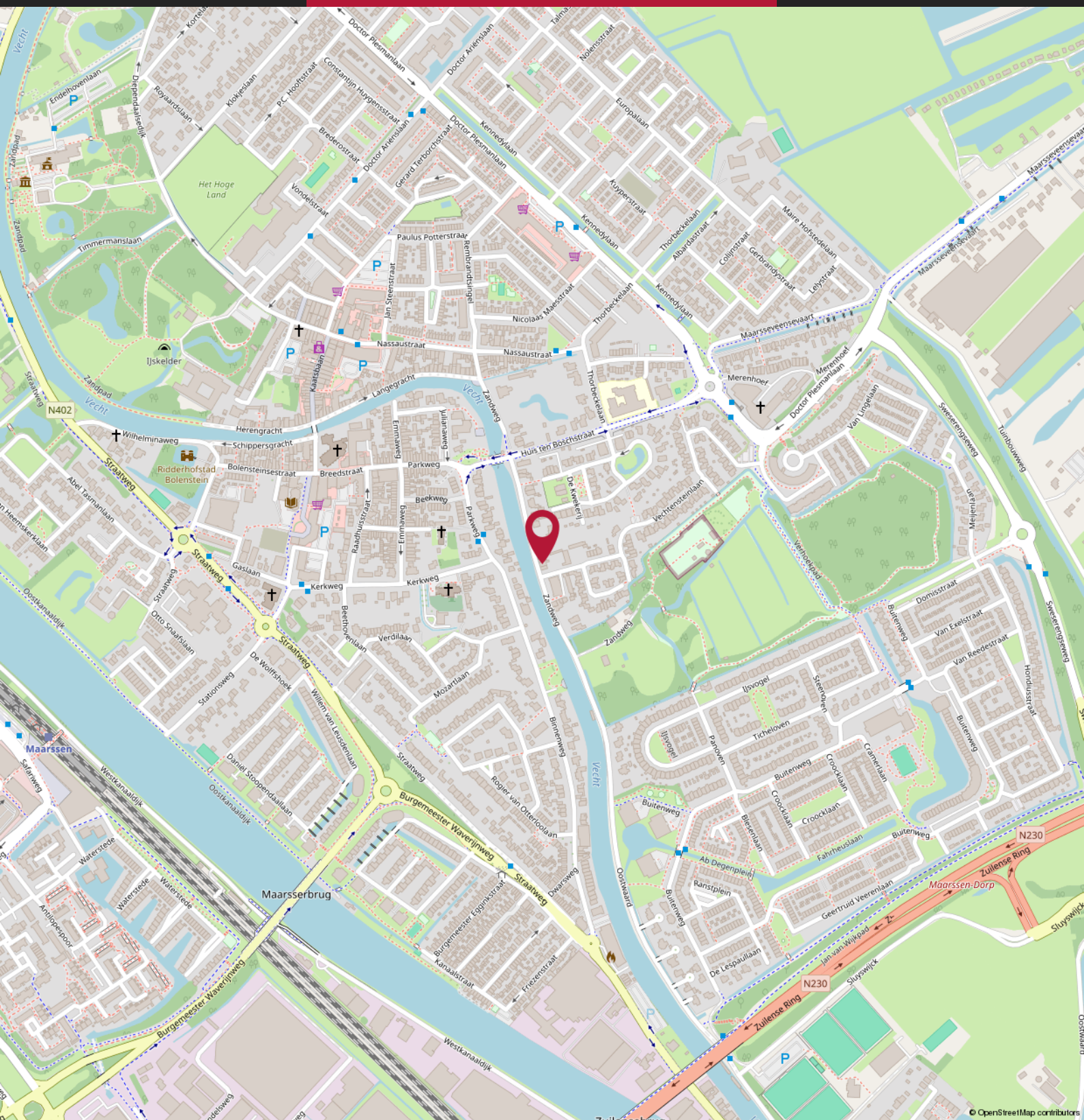
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART

MAARSEN



OVER ONS



Dirkjan Haspels, Marion van der Ven, Bastiaan Jonker, Tijmen Heusinkveld, Jeannette Loonstra

BURGERSDIJK MAKELAARS UTRECHT

"Burgersdijk zit toch in Bilthoven?" Dit klopt helemaal! Maar we hebben meer vestigingen en sinds de overname van Muus & IJzerman in 2019, zitten wij ook in Utrecht. En dat blijft niet onopgemerkt!

De kruisbestuiving van onze vijf kantoren in en buiten de stad werkt goed. Niet alleen voor onze opdrachtgevers, die profiteren van een enorm netwerk, maar zeker ook voor onszelf. Het resultaat is terug te zien in onze marktpositie die wij in die vier jaar hebben behaald.

Wij nemen de tijd voor onze opdrachtgevers onder het genot van een lekkere koffie doen wij er alles aan om te makelen op het hoogste niveau. Onze ervaring, gedrevenheid en enthousiasme resulteert uiteindelijk in mooie transacties. Of dit nu een nieuw plekje is voor een gezin in een van de buitenwijken van de stad, een startersappartement in het centrum of een prachtig pand in Utrecht Oost. Wij helpen graag.

Met een sterke binnendienst, een ervaren nieuwbouwspecialist en twee ervaren makelaars (NVM Makelaar/taxateur en NVM Makelaar) die beiden reeds 20 jaar ervaring hebben in de Utrechtse makelaardij, staan we ons mannetje. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, taxatie of een nieuwbouwproject/herontwikkeling.

Utrecht dekt samen met onze andere vestigingen in Bilthoven, Den Dolder, Zeist en Baarn-Soest een groot gedeelte van de markt waar wij al ruim 65 jaar zeer actief in zijn.

WONEN IN UTRECHT

Als 4e en tevens snelst groeiende stad van Nederland, is Utrecht niet alleen heel centraal gelegen in het land, maar maakt ook het dorpse karakter de Domstad een hele fijne plek om te wonen. Utrecht is vooral bekend om de Domtoren, de Universiteit en de thuisbasis van grote bedrijven als NS, Prorail en de Rabobank. Maar vergeet ook zeker niet de romantische grachten met haar werven, de vele musea en Utrecht is de geboortestad van Nijntje! Een gezellige studentenstad met de knusheid van een dorp, maar de grootsheid van een stad. Breed aanbod van cultuur, onderwijs, prachtige geschiedenis en goede werkgelegenheid. Kortom de ideale plek om lekker te wonen en je thuis te voelen. En daar helpen wij graag bij!



BUITENGEWOON WONEN



Buitengewoon wonen kan natuurlijk om vele manieren.

Het hoeft geen vrijstaande villa in de bosrijke omgeving van Bilthoven of Zeist te zijn, ook een knus stadsappartement of een jaren '30 tussenwoning kan jouw ideale "thuis" vormen. Wij zijn met onze vijf kantoren in Utrecht, Bilthoven, Baarn-Soest, Den Dolder en Zeist zeer actief met buitengewoon leuke, mooie en vooral fijne huizen.

Een plek om "thuis" te komen is toch uiteindelijk waar het om gaat.

Het team van Burgersdijk Makelaars staat voor je klaar!



MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

10 TIPS & TRICKS

VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03

Hoe lang staat de woning te koop?

04

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06

Wat is de ligging van de tuin?

07

Is er sprake van geluidsoverlast (wegen/buren)?

08

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09

Is er een bouwtechnisch rapport?

10

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON
BETROKKEN**

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON
BETROKKEN**



Maliebaan 48
3581 CS Utrecht
T: 030-2340008
E: utrecht@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

