



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Herenweg 15, Maarssen

De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Partners.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Partners



VRIJSTAAND WONEN – WERKEN – ONDERNEMEN – RUIMTE

Op een mooie locatie aan de Herenweg in Maarssen ligt deze bijzondere woon-/werklocatie met een vrijstaande woning en een royaal bedrijfsgebouw. Een object met volop ruimte en mogelijkheden voor wie wonen en werken graag op één locatie combineert.

De woning beschikt over circa 150 m² woonoppervlakte. De woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning en staat in verbinding met de serre. De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken de woning bovendien geschikt voor wie gelijkvloers wonen prettig vindt.

Het naastgelegen bedrijfsgebouw is met circa 760 m² vloeroppervlakte bijzonder ruim en beschikt over onder meer twee overheaddeuren, kantoorruimte en een grote hoeveelheid opslag- en werkruimte.





Maarssen
Woonplaats



157 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



**Vrijstaande
woning**
Type woning



4
Aantal kamers



1970
Bouwjaar



1.405 m²
Perceeloppervlakte



SITUERING

Herenweg 15 is gelegen in Maarssen, in de gemeente Stichtse Vecht. De locatie bevindt zich in het buitengebied aan de noordzijde van Maarssen, direct nabij Utrecht.

Maarssen heeft een aantrekkelijk en veelzijdig karakter. Het dorp beschikt over een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen. Ook Breukelen ligt op korte afstand. Voor recreatie zijn onder andere de Maarseveense en Loosdrechtse Plassen gemakkelijk bereikbaar, met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en watersporten.

Dankzij de centrale ligging in de regio zijn ook grotere steden goed bereikbaar. Via de Ring Utrecht is vrijwel de gehele stad in 15 minuten aan te rijden en Amsterdam en Schiphol zijn in ongeveer 30 minuten bereikbaar. De uitvalswegen richting de A2 en de omliggende plaatsen zijn goed toegankelijk.

De ligging van Herenweg 15 combineert daarmee de ruimte van een locatie aan de rand van Maarssen met de bereikbaarheid en voorzieningen van de Randstad.



WOONHUIS

De woning is gebouwd omstreeks 1970, de dakopbouw dateert uit 1976 en de serre is in 1994 gerealiseerd.

Woonoppervlakte: circa 150 m²

Inhoud: circa 558 m³.

De woning is gebouwd van steen, spouwmuur, panplaat, kunststof kozijnen en dubbele beglazing, begane grond beton vloer, verdiepingsvloer van hout. De verwarming vindt plaats via een CV-ketel en er is airconditioning aanwezig. Energielabel C.

Indeling

Begane grond: Entree, hal met toegang tot de verschillende vertrekken, meterkast, toilet, trap naar de eerste verdieping, badkamer, slaapkamer, woonkamer met open keuken en bijkeuken.

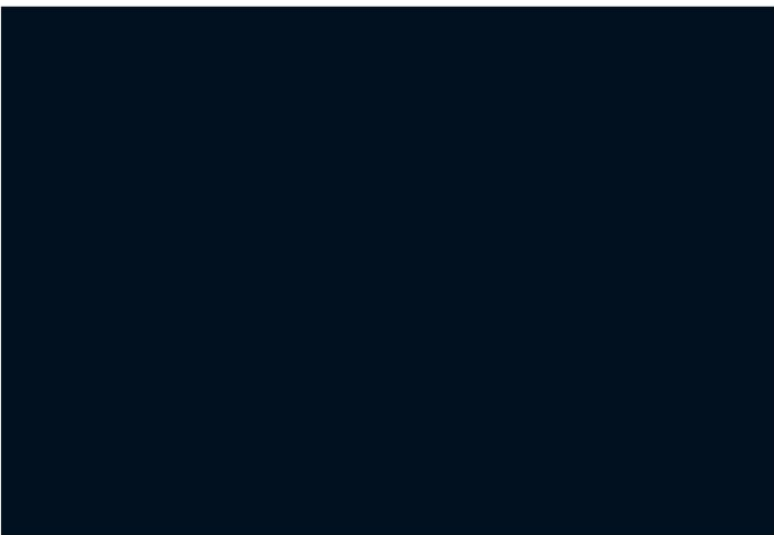
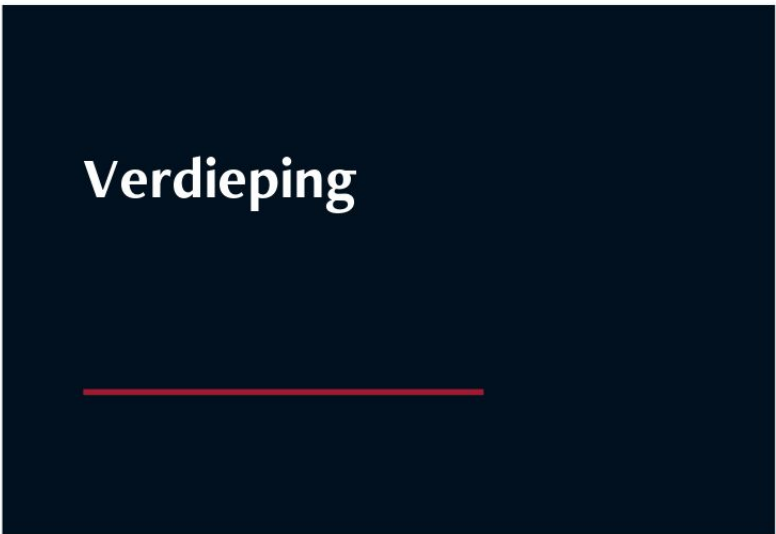
Verdieping: overloop met toegang tot twee (slaap)kamers en een berging.





**Begane grond met
slaapkamer en
badkamer**

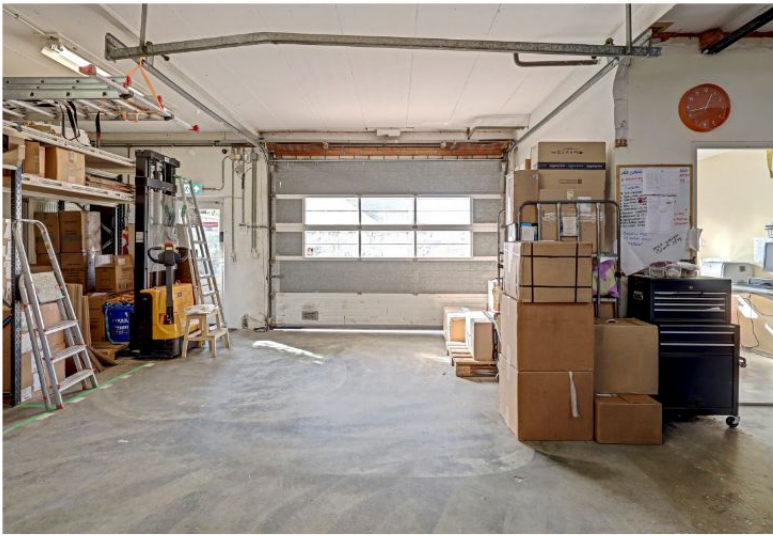




Wonen en werken op één plek combineren

ca. 800 m² ondergrond woning en tuin
ca. 600 m² bedrijfserf





BEDRIJFSGEBOUW

Het bedrijfsgebouw is omstreeks 1980 gebouwd en in 1996 gerenoveerd.

Het dak is voorzien van bitumen en is geïsoleerd met circa 50 mm PUR. De constructie bestaat uit dragende muren en een staalconstructie.

Het gebouw is voorzien van een betonnen begane grondvloer en een houten verdiepingsvloer.

De begane grond heeft een oppervlakte van circa 400 m² en een vrije hoogte van circa 2,90 meter. Via twee overheaddeuren van circa 3,50 meter breed en 2,40 meter hoog is de ruimte goed toegankelijk.

Ook de verdieping biedt met circa 360 m² bijzonder veel ruimte. Hiervan is circa 80 m² ingericht als kantoorruimte en circa 280 m² als opslagruimte. De vrije hoogte op de verdieping bedraagt circa 2,65 meter.

Bij het bedrijfsgebouw bevindt zich tevens een balkon van ca. 13,0 x 1,0 = 13 m²

Daarmee biedt het gebouw volop ruimte (ca. 760 m²) voor diverse bedrijfs- en opslagdoeleinden, binnen de mogelijkheden van de geldende bestemming.



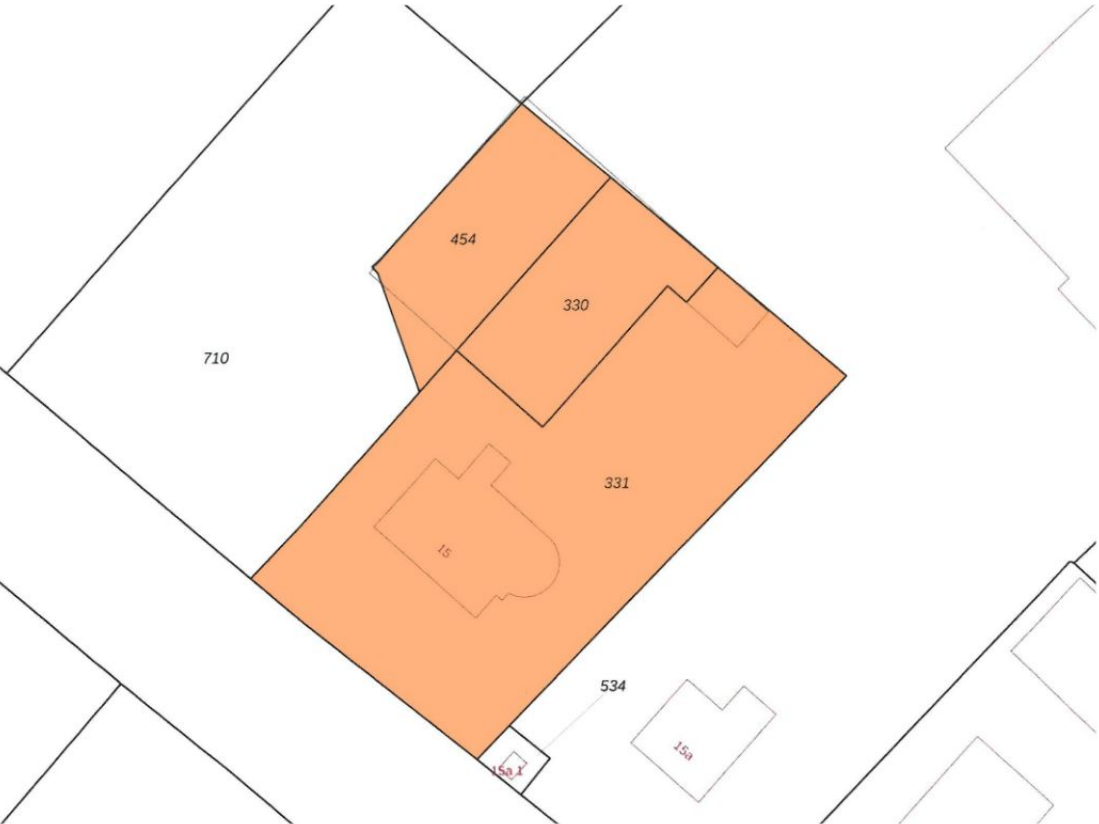
Circa 800 m² ondergrond woning en tuin

Op het terrein is een privéberging aanwezig van circa 15 m². Deze berging bevindt zich in een uitbouw aan het bedrijfsgebouw.

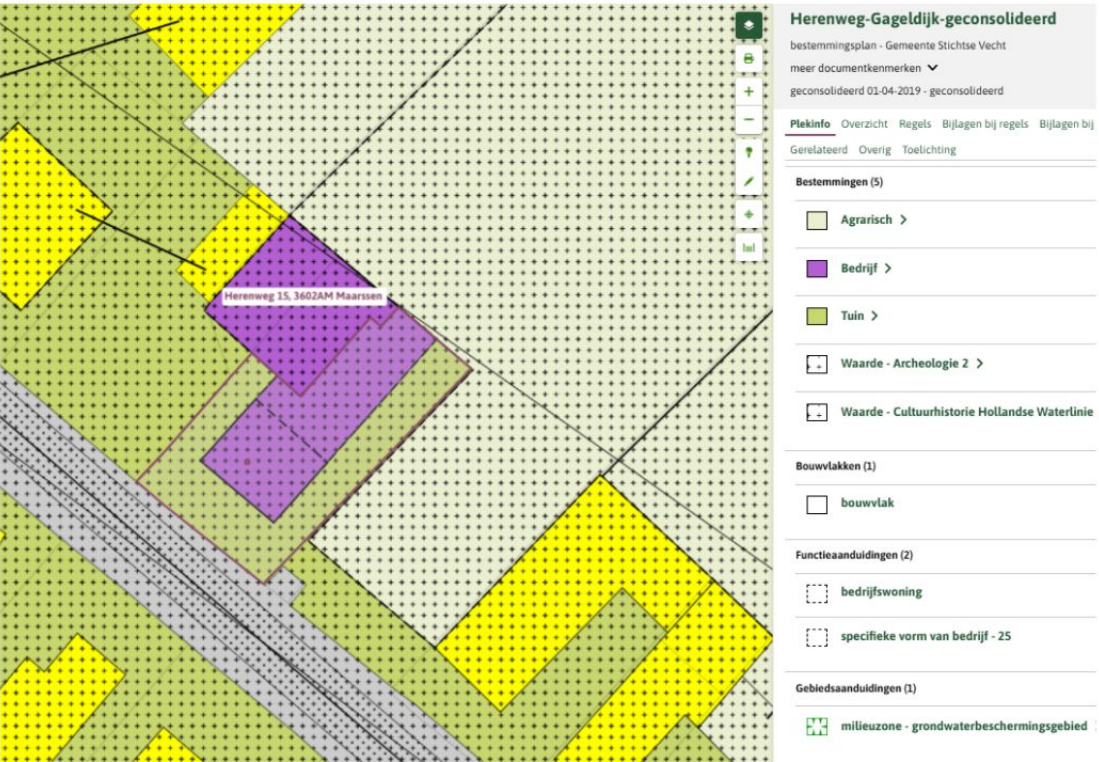
Rondom de woning bevindt zich een ruime, natuurlijke tuin met een groen en landelijk karakter. Geen strak aangelegde tuin, maar juist een plek met ruimte voor natuur, rust en eigen invulling. Een leuke extra is de aanwezige kas.

De groene omgeving zorgt voor een prettige sfeer rondom de woning en biedt volop mogelijkheden om verschillende zit- en leefplekken te creëren.

Kadastrale kaart



Bestemmingsplankaart



Kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	M²
Maarsseveen	C	330	207
Maarsseveen	C	331	978
Maarsseveen	C	454	220
Totaal			1.405 m²

Nutsvoorzieningen:

Gas, water en licht aanwezig. Elektra woning 3 x 25 A en loods 3 x 25 A aansluiting. Glasvezel wordt aangelegd, verwachting binnen één jaar.

Funderingsrisico:

Niet verhoogd (A, B, C)

Bron: Brainbay (afgeleid van KCAF, www.kcaf.nl)

Bestemming:

Het object is gelegen in het bestemmingsplan Herenweg - Gageldijk - geconsolideerd, vastgesteld door Gemeente Stichtse Vecht d.d. 1 april 2019.

Bedrijf, tot categorie 2.

Specifieke vorm van bedrijf – 25. Niet herleidbaar.

Bouwvlak volledig benut.

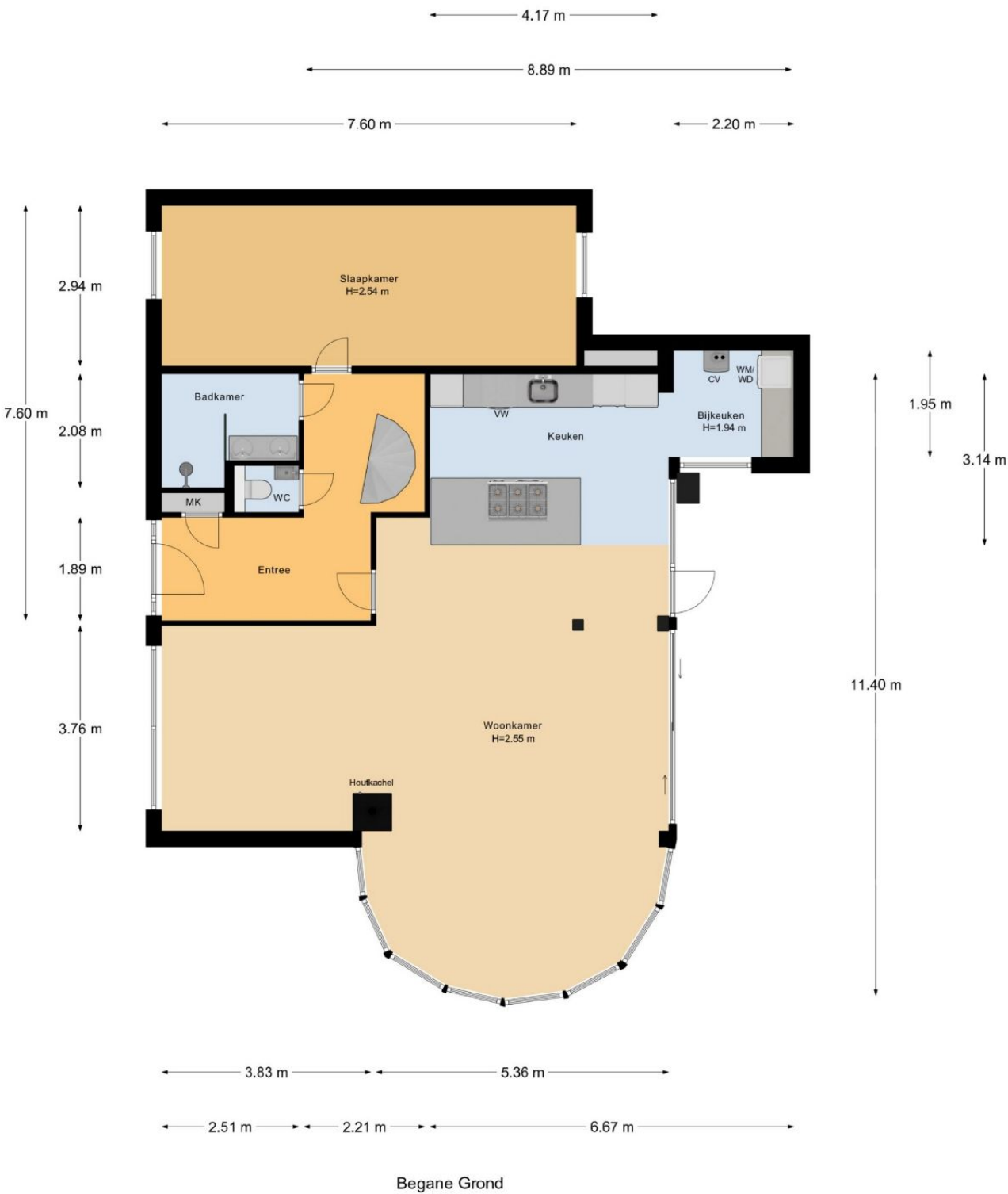
Huidig gebruik: logistiek- en fulfilmentcentrum.

Voormalig gebruik: Audiotechnisch bedrijf. Aannemerij.

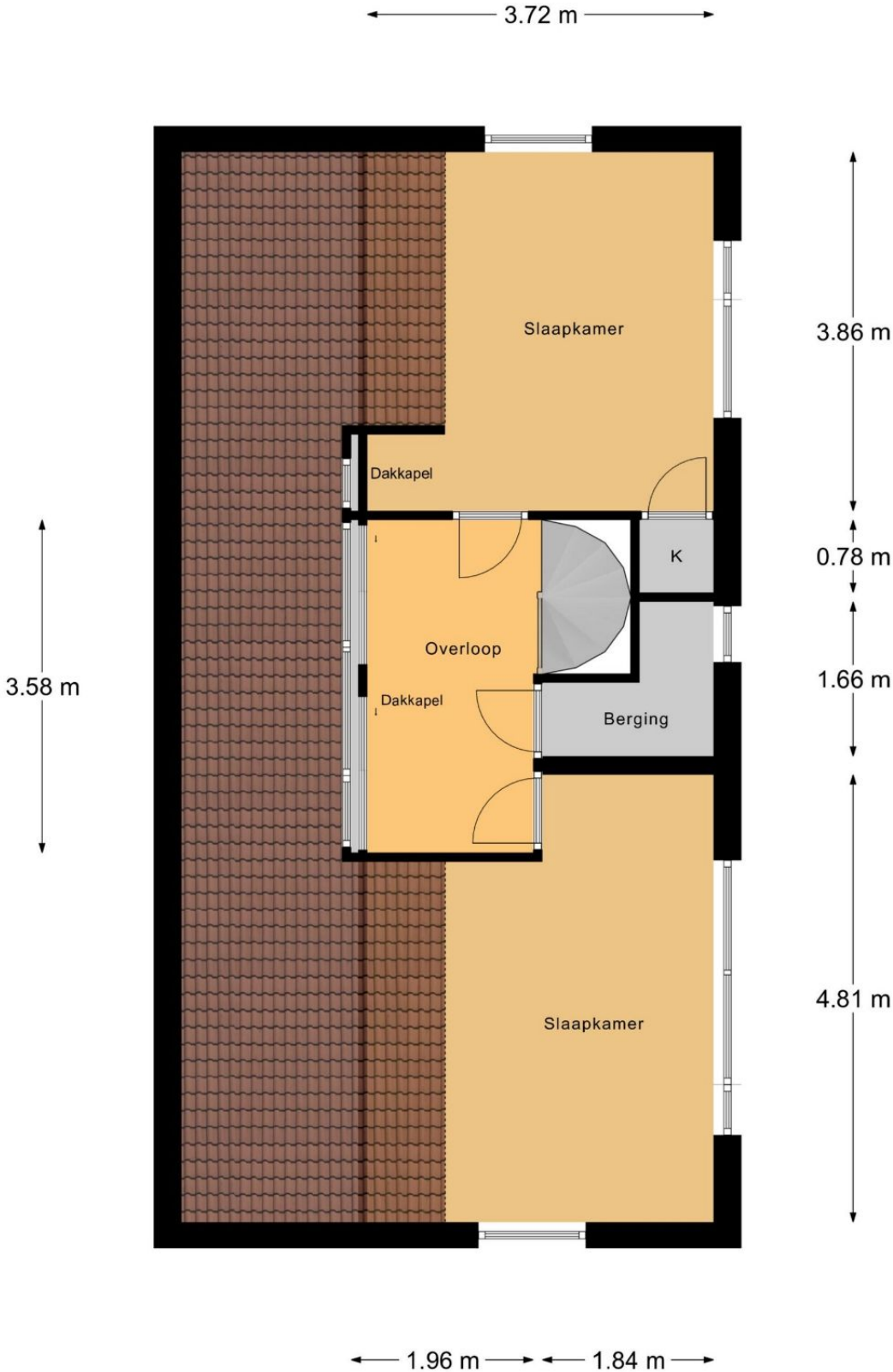
Belendende percelen: Wonen, Wonen met kleinschalige bedrijvigheid.

Zie voor meer informatie: www.omgevingswet.overheid.nl - regels op de kaart.

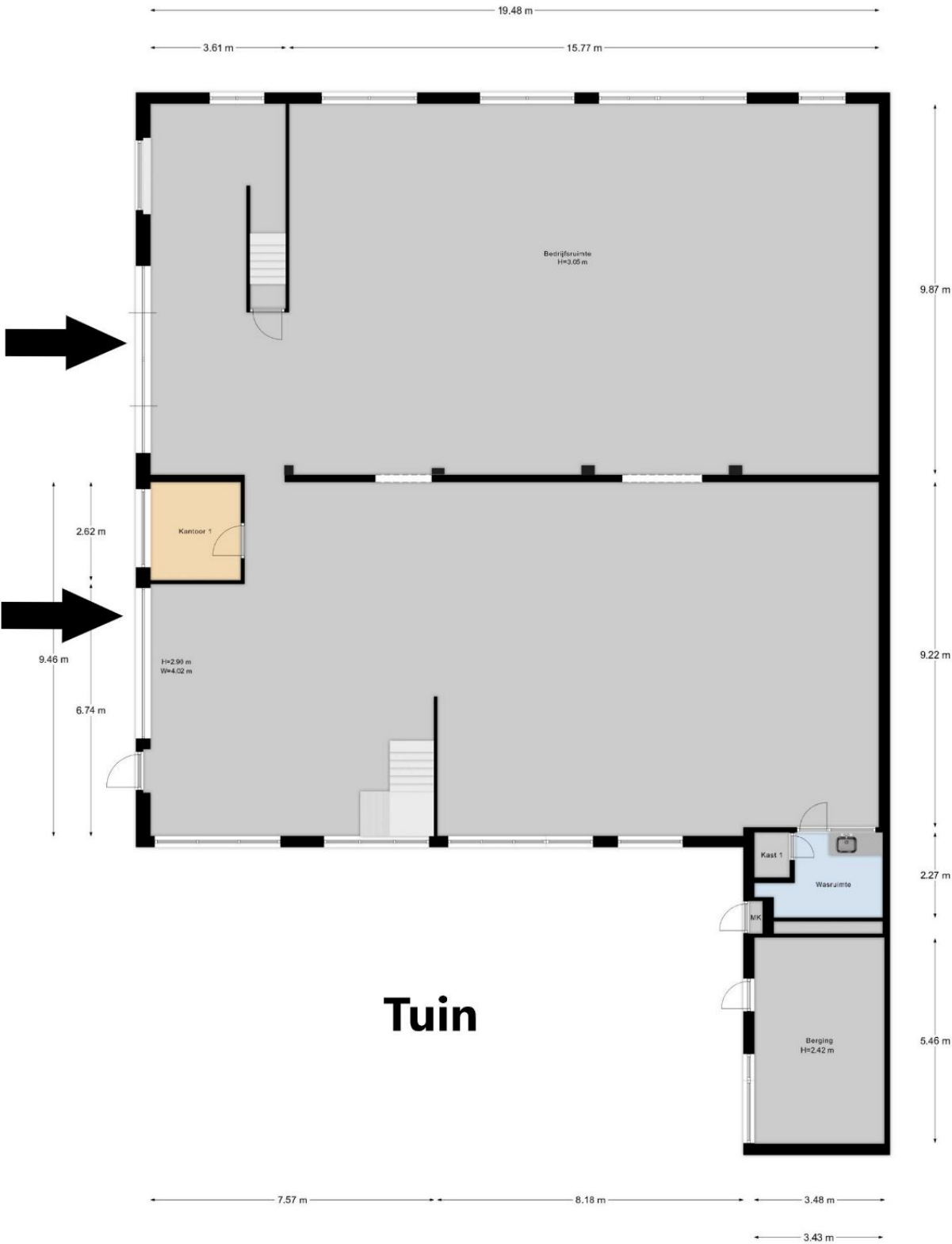
Plattegrond Woning



Plattegrond Woning



Plattegrond Bedrijfsgebouw



Magazijn Begane Grond



Plattegrond Bedrijfsgebouw



Magazijn Verdieping

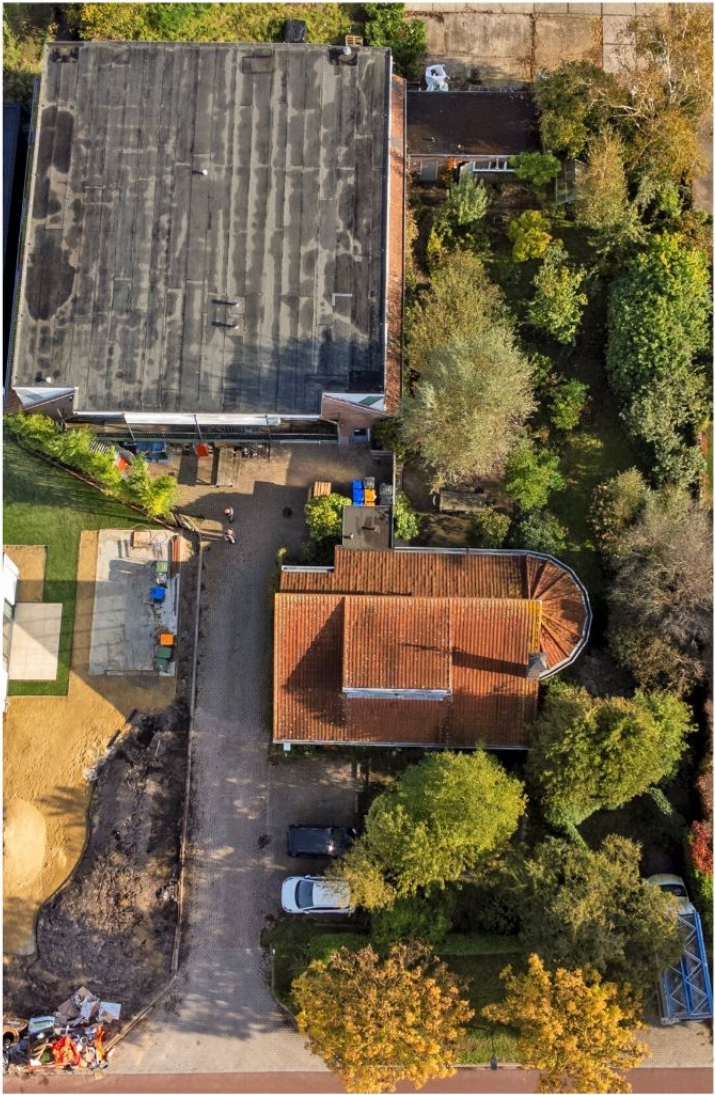


Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. **Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.**
2. Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw.-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken.
5. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in.
6. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
7. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn,

Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.

- wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.
9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clause opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grond-waterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaats-gevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
 10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clause opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
 11. Mogelijk niet volledige Bestemmings- en Omgevingsplan informatie: Met ingang van 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Het streven van de overheid is om de geëigende website hiervoor, te weten www.omgevingsloket.nl (onder andere 'regels op de kaart') omstreeks 2032 gevuld te hebben met alle informatie. Tot die tijd kunnen er derhalve voor u en voor ons als makelaar hiaten zijn in de beschikbare informatie. Hierom geldt ons uitdrukkelijke advies om, voorafgaande aan een transactie, verbouw of nieuwbouw etcetera, bij een deskundige zoals een architect of stedenbouwkundige informatie in te winnen of uw plannen al dan niet te realiseren zijn. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onvolledigheid van deze bestemmingsplaninformatie.



Vraagprijs is op aanvraag en is een prijsindicatie.

Verkoper behoudt het recht van gunning voor.

Oplevering: z.s.m. per betaaldatum koper.

Meer schriftelijk informatie over deze verkoop vindt u in de homeshow van dit object www.herenweg-15.nl

Wachtwoord op te vragen via ons kantoor.

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

Victor de Koning

Telefoon: 0634 397 840

E-mail: v.dekoning@koningp.nl



Vrijblijvende aanbieding:
Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Partners opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.





De Koning & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningp.nl
www.koningp.nl

