



## Kamelenspoor 56

3605 EC Maarssen

---

woonoppervlakte 82 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 213 m<sup>2</sup>

---

3 slaapkamers

---

koopregeling Regulier

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 449.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Kamelenspoor 56

3605 EC Maarssen

€ 449.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	eindwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	82 m <sup>2</sup>
perceelopp.:	213 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1980
beschikbaar:	in overleg

## Kadastrale informatie

gemeente Maarssen, sectie B, nummer 7343,  
perceelopp. 213 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

isolatie:	dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Intergas
bouwjaar CV-Ketel:	2008
energielabel:	C

## Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	374 m <sup>3</sup>

## Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	80 m <sup>2</sup>
achterom:	nee

# Kaart





# Omschrijving

Op een rustige hoeklocatie in de wijk Kamelenspoor ligt deze eengezinswoning met een ruim perceel en een fijne voor-, zij- en achtertuin. De woning profiteert van extra privacy en veel buitenruimte rondom. Uniek is de ligging van de achtertuin, welke direct aan het water grenst en zorgt voor een heerlijk vrij gevoel en mooi uitzicht.

Maarssenbroek, gelegen aan de noordkant van Utrecht langs de A2 richting Amsterdam, biedt uitstekende bereikbaarheid via diverse uitvalswegen. Het treinstation, op slechts enkele minuten fietsen, zorgt voor vlotte verbindingen naar zowel Utrecht als Amsterdam. Bovendien bevindt het moderne, overdekte winkelcentrum Bisonspoor zich op loopafstand.

## INDELING

### Begane grond:

Via de eigen voortuin bereikt u de voordeur. Bij binnenkomst komt u in de hal met toiletruimte. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een eenvoudig keukenblok. Aan de achterzijde ligt de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde is dit een heerlijk lichte ruimte. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige berging. Wij adviseren deze ruimte eventueel bij de woonkamer te betrekken, aangezien er door het ruime perceel voldoende mogelijkheden zijn om een berging in de tuin te realiseren.

### Eerste verdieping:

Middels een vaste trap bereikt u de vide en aansluitend de overloop, welke toegang biedt tot drie slaapkamers en een volledig betegelde badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel, toilet en douche.

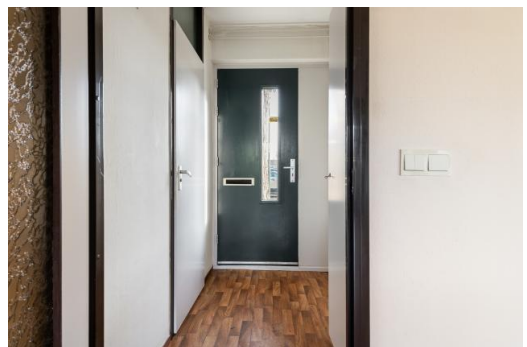
### Bergzolder:

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Hier bevindt zich de stookruimte. Door het plaatsen van dakkapellen is het mogelijk om deze verdieping om te vormen tot meerdere functionele ruimtes.

### Bijzonderheden:

- Intergas Cv-ketel uit 2008;
- Notaris ter keuze van de verkoper;
- Verkoper heeft de woning nooit bewoond en kan derhalve niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele of onzichtbare gebreken;
- Zelfbewoningsplicht van toepassing (geen verhuurmogelijkheden);
- Energielabel C;
- Voldoende parkeergelegenheid in de buurt;
- Oplevering kan spoedig.

# Foto's

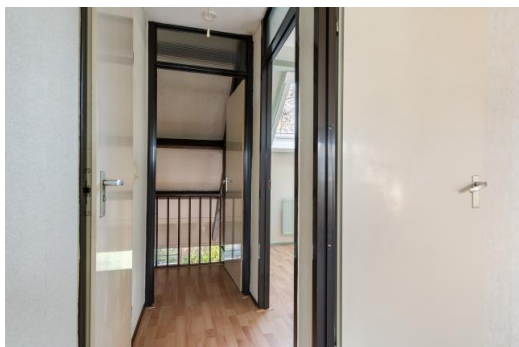




# Foto's



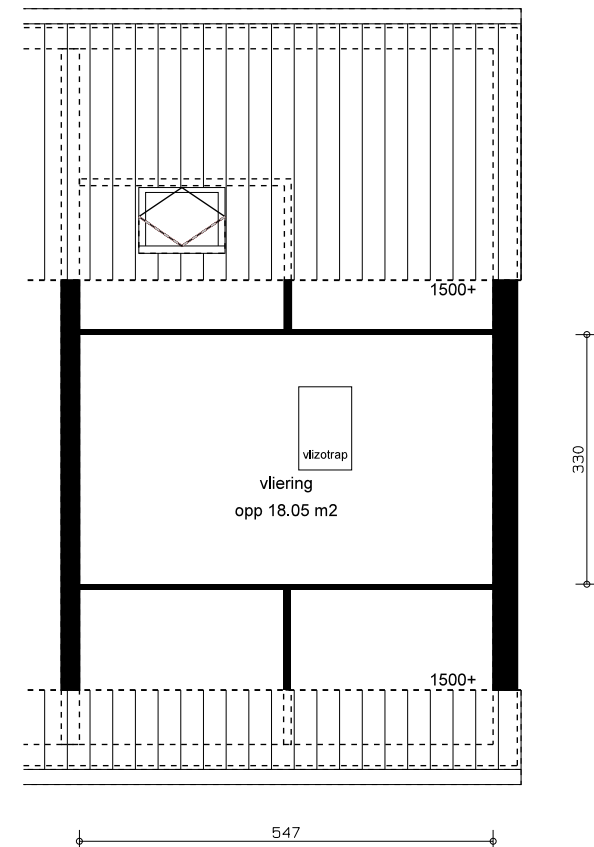
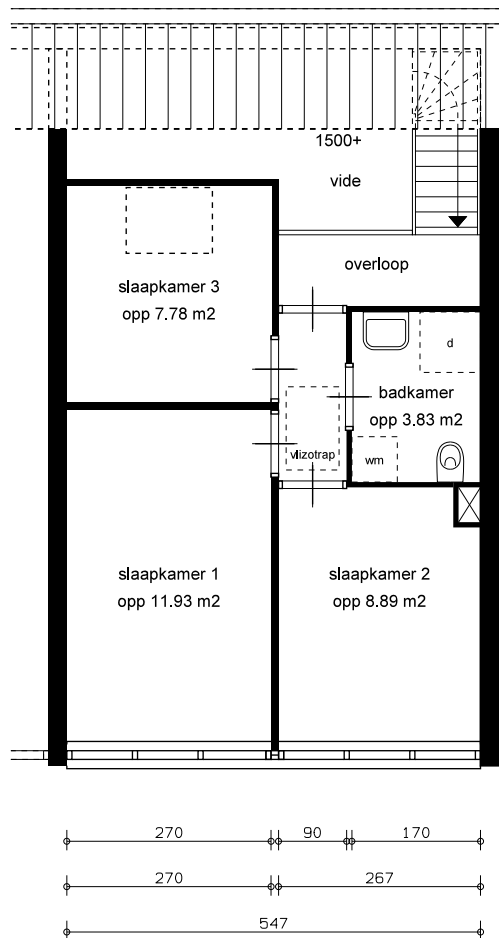
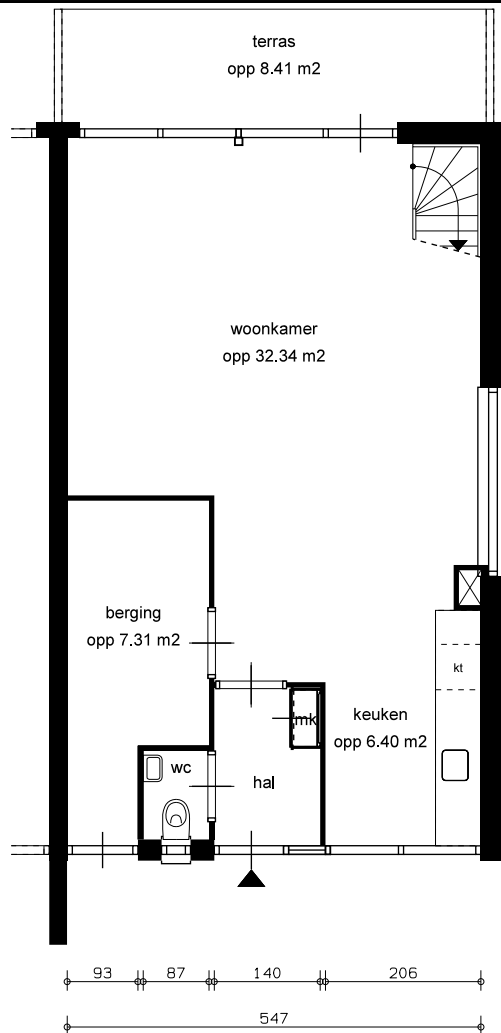
# Foto's





# Foto's





# LEGENDA

- k = kast
- kk = opstelplaats koelkast
- vw = opstelplaats vaatwasser
- bk = bovenkast
- ✕ = leidingschacht
- kt = opstelplaats kooktoestel
- wm = opstelplaats wasmachine
- d = douche
- mk = meterkast

# GBO

totaal woning opp 119.2 m²

<div><div>0</div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4m</div></div>		straatnaam + huisnummer Kamelenspoor 56		complex: 4229	
<div>PORTAL</div>		schaal: 1:100	referentie: 4229 tekening	datum: 30-04-2014	woningtype: A2e
		formaat: A4 (210*297mm)	getekend door:	correctie:	plaatsnaam: Maarssen
		aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden, maten ter plaatse controleren.		printdatum 02-05-2014	VHE-NR: 168771



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: alard



12345  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen

Sectie B

Perceel 7343

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025

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.

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Stichting Portaal** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan Van Scherpenzeel makelaars Maarssen verstrekt. Daarnaast wordt er gebruikt van de presentatiediensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, het object wilt bezichtigen, een bod uit wilt brengen of wilt inschrijven kun je rechtstreeks contact opnemen met Van Scherpenzeel makelaars Maarssen op telefoonnummer 0346 - 57 51 00 of per mail [maarssen@vanscherpenzeel.nl](mailto:maarssen@vanscherpenzeel.nl).

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Zelfbewoningsplicht met kettingbeding

Als u deze woning koopt, dan bent u verplicht om er zelf te blijven wonen. Het is niet de bedoeling dat de woning kamergewijs wordt bewoond en/of verhuurd. Deze voorwaarde wordt ook als kettingbeding opgenomen in de akte van levering en vervalt na een termijn van 5 jaar.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Asbest

In deze woning is asbest aanwezig. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, was het gebruikelijk asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.