

PROOSTWETERING 37 A MAARSSSEN





ADRES

PROOSTWETERING 37 A TE MAARSSEN

VRAAGPRIJS

€975.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 167M²

INHOUD

CIRCA 620M³

BOUWJAAR

2011

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Stijlvol & riant wonen in de gewilde wijk Op Buuren!

Welkom op de Proostwetering 37 A: een verrassend ruim, prachtig en uitstekend onderhouden herenhuis met een moderne uitstraling en een zee aan leefruimte. Met een woonoppervlak van ca. 167 m², een energielabel A, 11 zonnepanelen én een waanzinnig uitzicht over de binnengracht van Op Buuren, is dit een ideale woning voor gezinnen die ruimte, comfort én duurzaamheid zoeken. Hier is het écht instapklaar wonen op hoog niveau op een kwartier fietsen van de Neude in Utrecht!

De woning is gebouwd in 2011 en verkeert in uitstekende staat. Alles is strak afgewerkt: van de wanden, plafonds, de hardhouten kozijnen met isolatieglas (HR+) tot de moderne badkamer en keuken. De vloerverwarming op de begane grond, de zonnepanelen uit 2023 én als kers op de taart de royale en zonnige tuin maken het plaatje compleet. De tuin beschikt over een praktische houten berging met een overkapping waar je heerlijk kunt genieten van de buitenruimte met zelfs een buitenkeuken! Middels de poort is de tuin achterom vanaf de parkeerplaats bereikbaar. Hier beschik je over twee eigen parkeerplaatsen om twee auto's naast elkaar te parkeren

Omgeving:

Deze woning ligt in de jonge, ruim opgezette wijk Op Buuren in Maarssen, aan een rustige straat en een geweldig uitzicht over het water! De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, gezelligheid, groene lanen, speeltuinen en centrale ligging. Binnen enkele minuten bereik je het gezellige dorpscentrum van Maarssen met een divers winkelaanbod, scholen, kinderopvang en sportverenigingen. Bovendien ligt het centrum van Utrecht op slechts 15 minuten fietsen en zijn ook de uitvalswegen (A2/A12) én het openbaar vervoer goed bereikbaar. Fietsend ben je zo bij station Maarssen of in de prachtige natuur langs de Vecht.

Indeling van de woning:



Begane grond:

Via een prachtig hardstenen trapje met drie treden, bereik je de voordeur. Ruime entree/hal met meterkast, modern toilet met fontein, trapopgang en toegang tot de woonkamer. Onder de trap is er een zeer ruime trapkast. De royale living is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De open keuken aan de achterzijde is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en veel werk- en kastruimte. De begane grond is voorzien van een mooie houten vloer met comfortabele vloerverwarming. De achtertuin is voorzien van een berging, overkapping en achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan de master bedroom is voorzien van een grote inbouwkast. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. Alles is keurig afgewerkt en functioneel ingericht.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met wasruimte, bergruimte en een fijne vierde slaapkamer plus een extra werk-/studeerkamer. Perfect als thuiswerkplek of hobbyruimte! Ook hier valt op hoeveel licht en ruimte deze woning biedt.

Ben jij op zoek naar een instapklare en zeer ruime gezinswoning op een rustige, goed bereikbare locatie? Dan is Proostwetering 37 A absoluut jouw bezichtiging waard!

Belangrijkste kenmerken van de woning

- Bouwjaar: 2011
- Woonoppervlakte: ca. 167 m²
- Energielabel: A
- 11 zonnepanelen (2023, 390 Wp/stuk)
- CV- ketel: Intergas combiketel (2011) + vloerverwarming begane grond
- Volledig geïsoleerd (vloer, dak, gevel, beglazing HR+)
- Zonnige, diepe tuin met achterom en berging
- Hardhouten kozijnen (geschilderd in 2018)
- Vier slaapkamers en aparte werkkamer
- Moderne keuken en badkamer
- Twee eigen parkeerplaatsen, vlakbij de woning
- Maandelijkse VvE-bijdrage parkeerplaatsen: ca. € 15,- per parkeerplaats
- Gelegen in kindvriendelijke, rustige wijk met goede bereikbaarheid



- Oplevering in overleg.

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

*** ENGLISH VERSION ***

Stylish & Spacious Living in the Sought-After Op Buuren Neighborhood!

Welcome to Proostwetering 37 A: a surprisingly spacious, beautifully designed, and excellently maintained townhouse with a modern look and an abundance of living space. With a living area of approximately 167 m², an energy label A, 11 solar panels, and a stunning view over the inner canal of Op Buuren, this is the ideal home for families seeking space, comfort, and sustainability. This move-in ready home offers high-end living just a 15-minute bike ride from the Neude in Utrecht!

Built in 2011, the property is in excellent condition. Everything is neatly finished: from the walls and ceilings to the hardwood window frames with high-efficiency glazing (HR+), and the modern bathroom and kitchen. Underfloor heating on the ground floor, solar panels installed in 2023, and a spacious, sunny garden complete the picture. The garden includes a practical wooden shed with a covered area, perfect for enjoying the outdoors—even with an outdoor kitchen! The garden can be accessed via a gate from the parking area, where you have two private parking spaces side by side.

Surroundings:

This home is located in the young and spaciouly designed neighborhood of Op Buuren in Maarssen, on a quiet street with a wonderful view over the water. The area is known for its child-friendly atmosphere, charming ambiance, green boulevards, playgrounds, and central location. Within minutes, you can reach the lively village center of Maarssen with a variety of shops, schools, childcare centers, and sports clubs. Utrecht city center is only a 15-minute bike ride



away, and major roads (A2/A12) and public transport are easily accessible. The Maarssen train station and the beautiful natural surroundings along the Vecht River are also nearby.

Layout of the Property:

Ground Floor:

Via a lovely natural stone staircase with three steps, you reach the front door. Spacious entrance/hallway with meter cupboard, modern toilet with washbasin, staircase, and access to the living room. There is a large storage cupboard under the stairs.

The generous living area is bright and airy thanks to large windows and French doors to the garden. The open-plan kitchen at the rear is equipped with various built-in appliances and ample workspace and cabinetry. The ground floor features a beautiful wooden floor with underfloor heating. The backyard includes a shed, a covered seating area, and rear access.

First Floor:

Landing with access to three spacious bedrooms, including a master bedroom with a large built-in wardrobe. The modern bathroom features a bathtub, walk-in shower, second toilet, and vanity unit. Everything is neatly finished and thoughtfully designed.

Second Floor:

Spacious landing with laundry area, storage space, and a comfortable fourth bedroom plus an extra study/home office. Perfect as a work-from-home setup or hobby room! This floor also highlights the brightness and space the house offers.

Are you looking for a move-in-ready and generously sized family home in a quiet yet well-connected location? Then Proostwetering 37 A is definitely worth a viewing!

Key Features of the Property

- Year of construction: 2011
- Living area: approx. 167 m²
- Energy label: A
- 11 solar panels (2023, 390 Wp each)
- Central heating: Intergas combi boiler (2011) + underfloor heating on the ground floor
- Fully insulated (floors, roof, walls, HR+ glazing)



- Sunny, deep garden with rear access and storage shed
- Hardwood window frames (painted in 2018)
- Four bedrooms and a separate study
- Modern kitchen and bathroom
- Two private parking spaces near the home
- Monthly VVE contribution for parking: approx. €15 per parking space
- Located in a child-friendly, quiet neighborhood with excellent accessibility
- Transfer in consultation

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

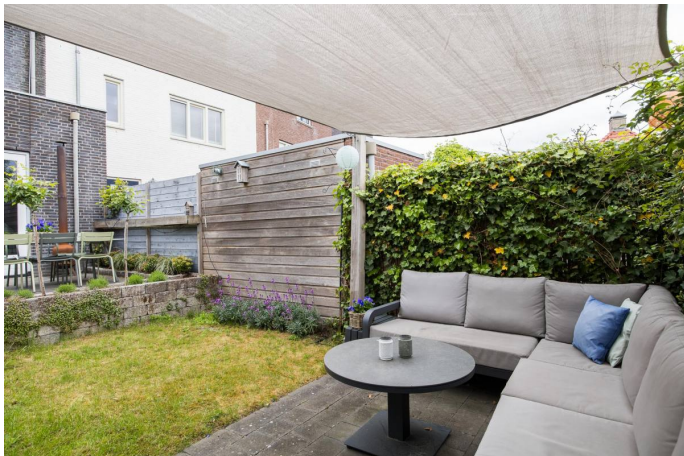
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

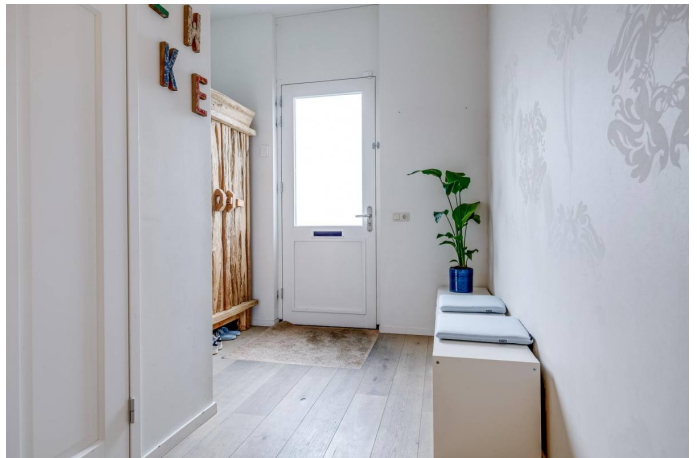
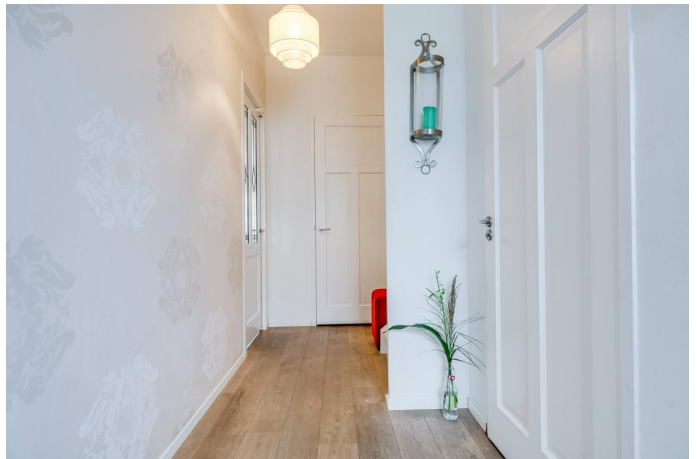
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.



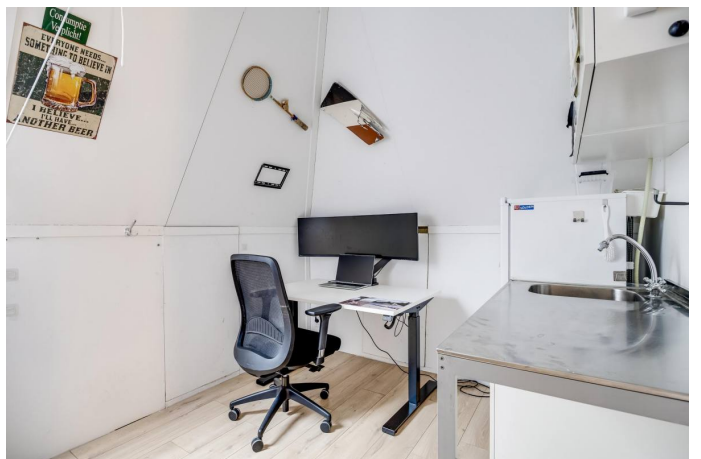


















aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

Iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

