

# TE KOOP



MAARSEN

**Boomstede 671**

Vraagprijs € 495.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Boomstede 671 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

## Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

*Arie Amber Morris*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)



Lichte en ruime  
eindwoning in  
Maarssen-  
Broek met  
zonnige  
achtertuin, vier  
slaapkamers en  
een ideale  
ligging.

Verzorgde  
woning met  
energielabel C,  
10  
zonnepanelen  
en een ruime  
doorzonkamer  
op een rustige,  
centrale locatie.





## Omschrijving

In de fijne woonomgeving van "Maarssen-Broek" is gelegen een lichte, ruime eindwoning met zonnige en keurig aangelegde achtertuin welke gesitueerd is op het noordwesten. De verzorgde woning beschikt over o.a. een lichte en ruime doorzonkamer, keurige half open keuken, 4 ruime slaapkamers, nette badkamer en externe bergruimtes. Tevens beschikt de woning over energielabel C. De woning wordt centraal verwarmd door middel van C.V.-ketel volgens opgaaf uit 2014 en beschikt over 10 zonnepanelen uit 2023. Daarnaast is de woning ideaal gelegen in de nabijheid van alle gewenste voorzieningen zoals diverse winkels, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer, parken, natuureservaat De Eendenkooi en uitvalswegen. Kortom een heerlijke plek om te wonen, deze woning is zeker een bezichtiging waard!

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**118 m<sup>2</sup> / 440 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**145 m<sup>2</sup>**

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**4**

Vraagprijs  
**€ 495.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

**BEGANE GROND:** Voortuin met toegang tot voordeur. Via de voordeur kom je in de ruime hal met de meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De ruime, lichte doorzonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De woonkamer is voorzien van een fraaie laminaatvloer. Een mooie open trap geeft toegang tot de eerste verdieping. De keurig half open keuken is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur. Middels de deur kom je in de keurig aangelegde achtertuin welke beschikt over diverse terrassen, plantenbordes, sierbestrating en stenen berging. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige noordwesten, waardoor er zowel zon als schaduw in de tuin is.

**1E VERDIEPING:** Overloop met toegang tot drie slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.

De eerste ruime slaapkamer, van circa 12,3 m<sup>2</sup> ligt aan de voorzijde van de woning. De tweede en derde slaapkamer zijn circa 12,7 en 9,1 m<sup>2</sup> groot, deze bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De nette badkamer is in 2011 geplaatst en voorzien van een bad-/douchecombinatie, wastafelmeubel, hangend toilet en spotjes. Prettig is het raam, welke zorgt voor natuurlijke ventilatie en lichtinval.

**2E VERDIEPING:**

Via de trapopgang bereik je de tweede verdieping met voorzolder, waar zich de C.V.-ketel en opstelplaats wasmachine bevindt en welke toegang biedt tot de vierde slaapkamer en bergruimte achter de knieschotten. De vierde slaapkamer is ca. 14,8 m<sup>2</sup> groot en is voorzien van een wastafel.

**BIJZONDERHEDEN:**

- Lichte en ruime eindwoning in de prettige woonomgeving van Maarssen-Broek;
- Zonnige, keurig aangelegde achtertuin op het noordwesten;
- Ruime woon-/eetkamer met fraaie laminaatvloer;
- Keurige half open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Vier ruime slaapkamers;
- Nette badkamer, geplaatst in 2011;
- Externe bergruimtes aanwezig, waaronder een stenen berging;
- Energielabel C;
- Verwarming middels C.V.-ketel uit 2014;
- Voorzien van 10 zonnepanelen uit 2023;
- Complete groepenkast vervangen in 2023;
- Gelegen nabij winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer;
- Op korte afstand van parken, natuurreservaat De Eendenkooi en uitvalswegen;
- Een verzorgde woning op een fijne en centrale locatie.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **118 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **7 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **145 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **440 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, toilet, douche,**

**wastafelmeubel**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, glasvezel**

**internet, zonnepanelen**

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2036-02-17)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk**

**vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas**

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Nefit HR Trendline 2014 (2014, eigendom)**

## Bouw

Type: **Hoekwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1975**

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

## Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -



De ruime, lichte doorzonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De woonkamer is voorzien van een fraaie laminaatvloer.

De keurig half open keuken is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur. Middels de deur kom je in de keurig aangelegde achtertuin welke beschikt over diverse terrassen, plantenborders, sierbestrating en stenen berging.





**3 ruime  
slaapkamers  
van circa 12,3  
m<sup>2</sup>, 12,7 m<sup>2</sup> en  
9,1 m<sup>2</sup> groot.**

**Alle  
slaapkamers  
zijn voorzien  
van nette  
laminaatvloer.**



## 1E VERDIEPING slaapkamers







De nette badkamer is voorzien van een bad-/douchecombinatie, wastafelmeubel, hangend toilet en spotjes. Prettig is het raam, welke zorgt voor natuurlijke ventilatie en lichtinval.



De vierde slaapkamer is ca. 14,8 m<sup>2</sup> groot.

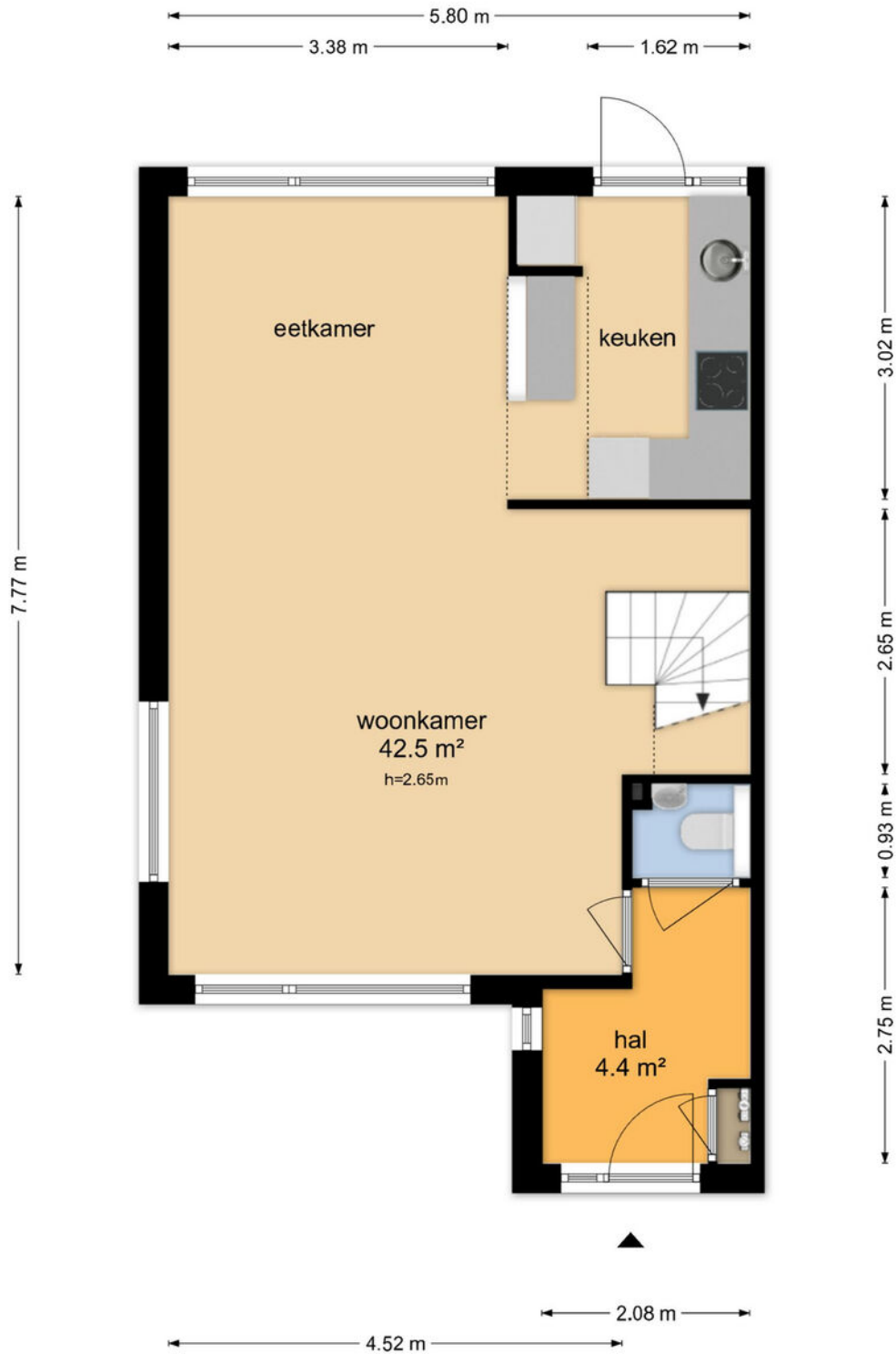
Op de overloop tref je de mogelijkheid voor de opstelling van je wasmachine en droger.





# PLATTEGROND

## Boomstede 671 - Maarsse Begane Grond



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

# PLATTEGROND

## Boomstede 671 - Maarsse Eerste Verdieping

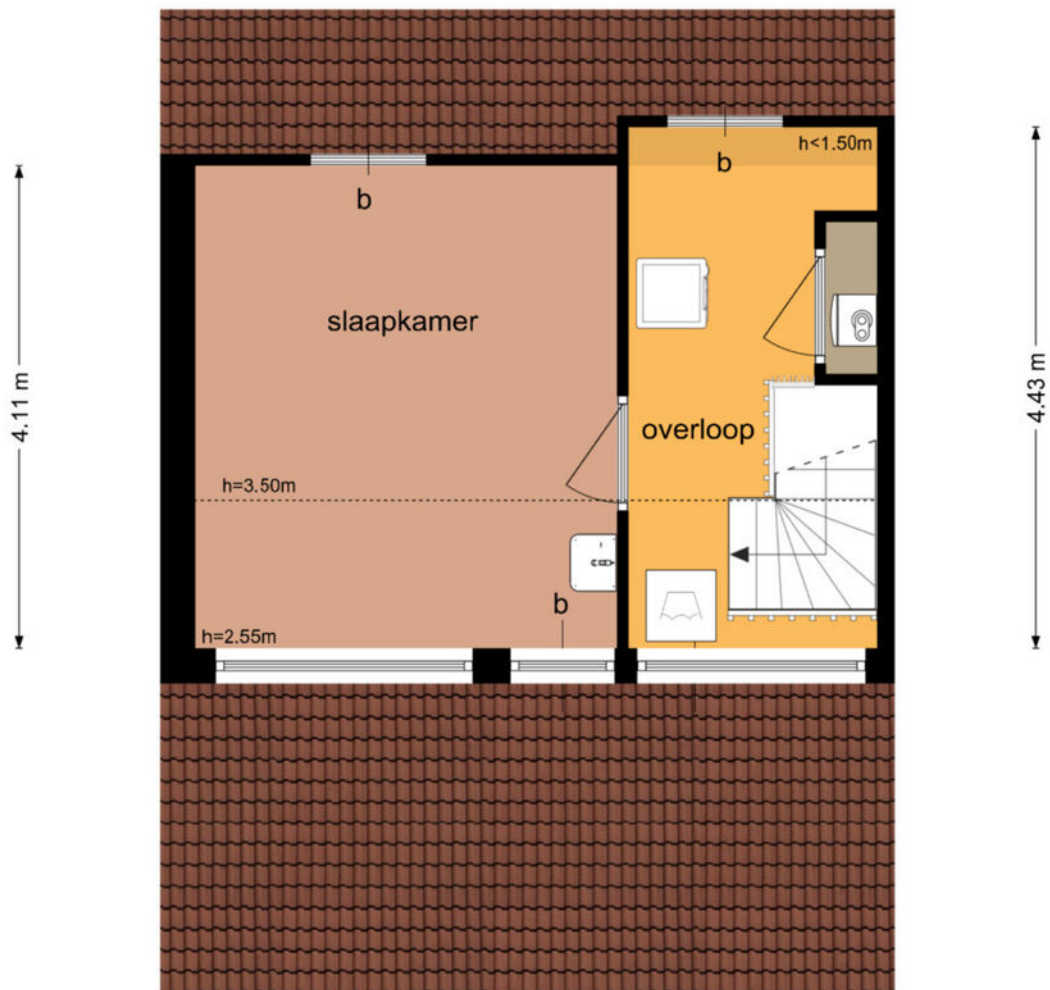


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

## Boomstede 671 - Maarssen Tweede Verdieping

3.59 m 2.11 m

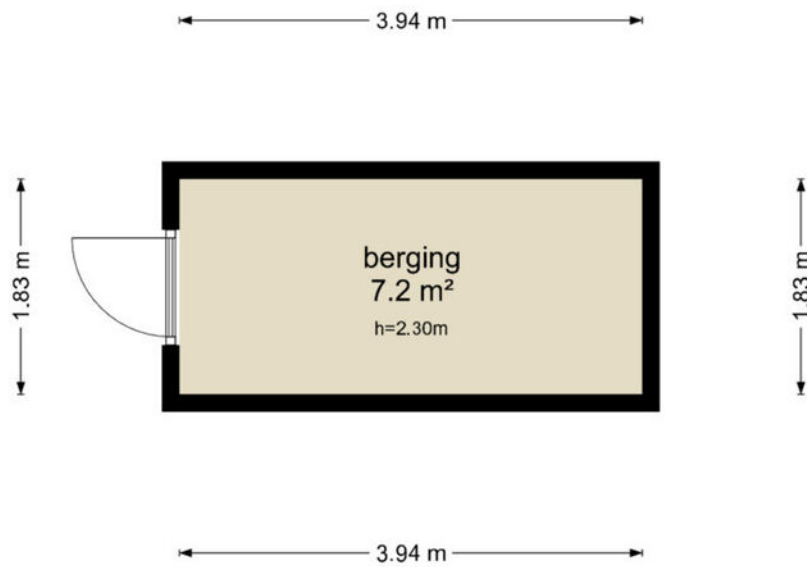


5.80 m

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

# PLATTEGROND

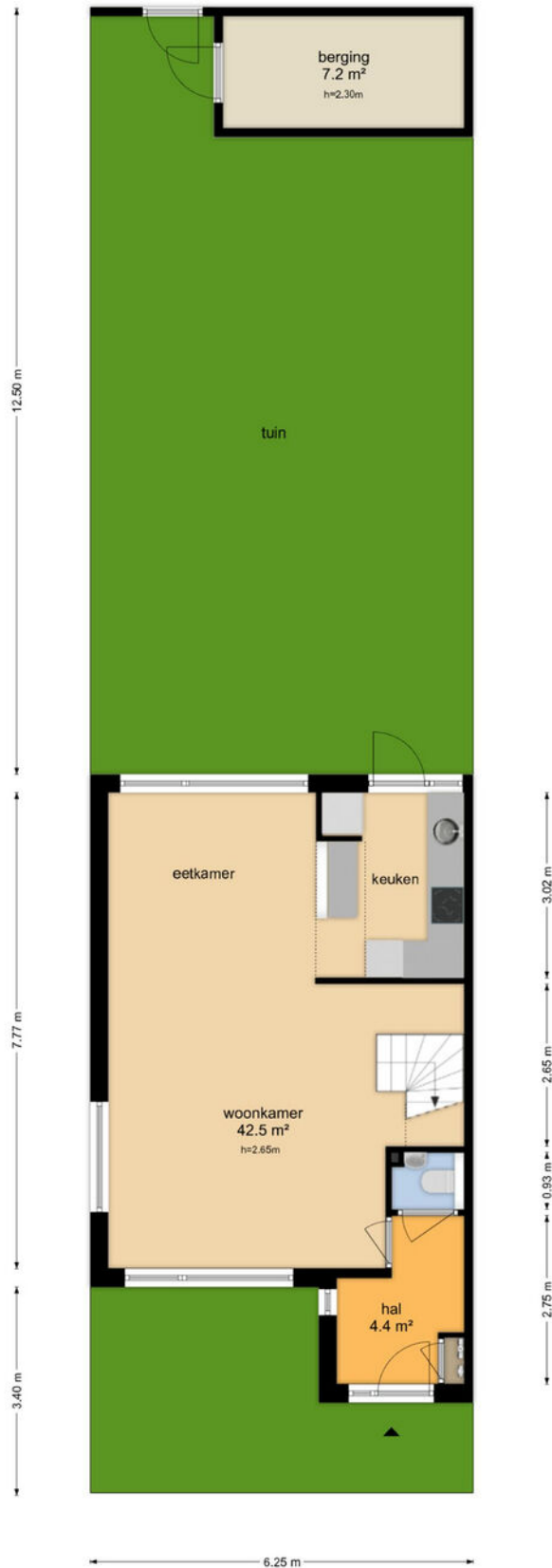
## Boomstede 671 - Maarsse Berging



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

# PLATTEGROND

## Boomstede 671 - Maarssen Perceel




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

# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

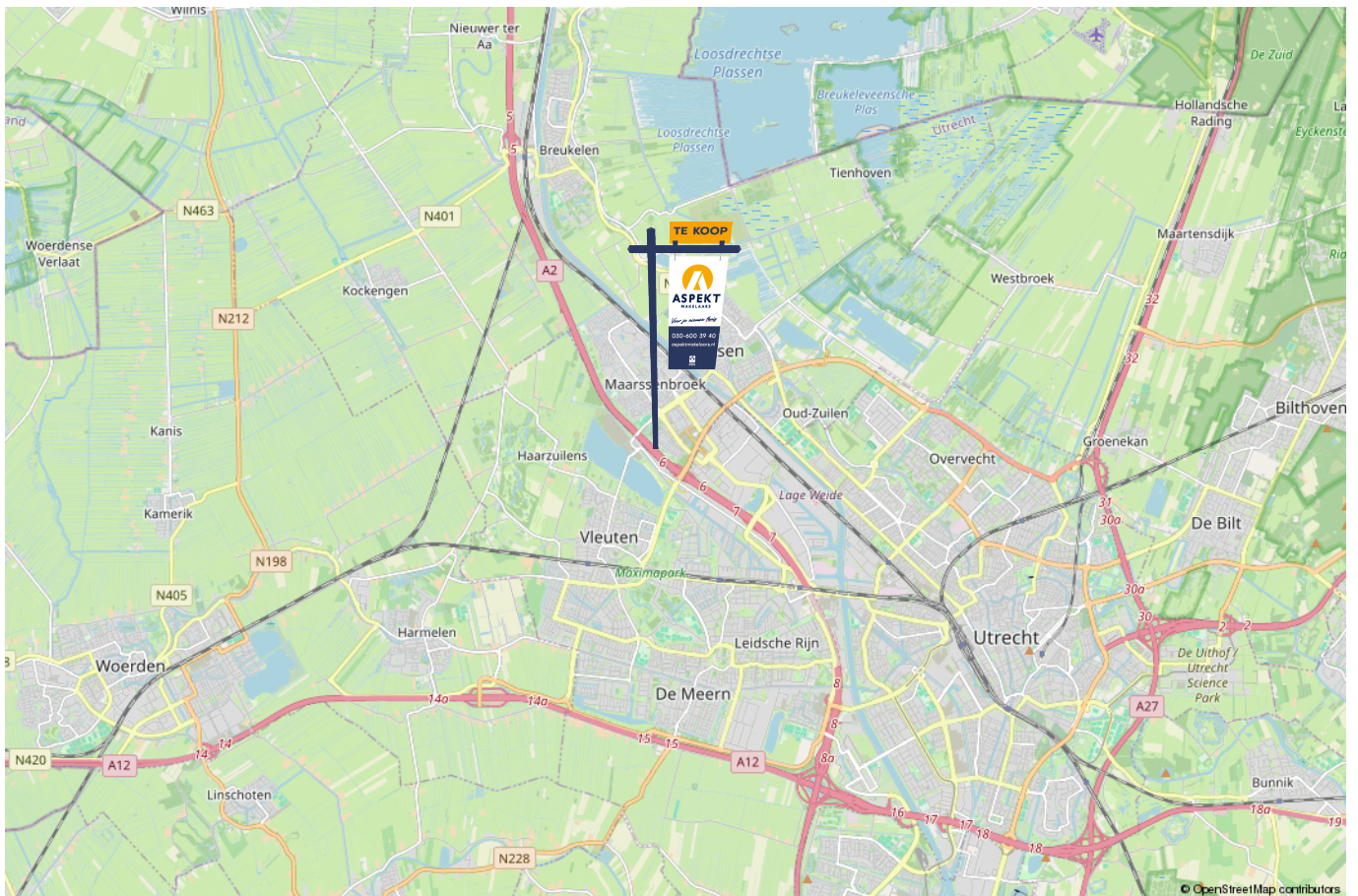
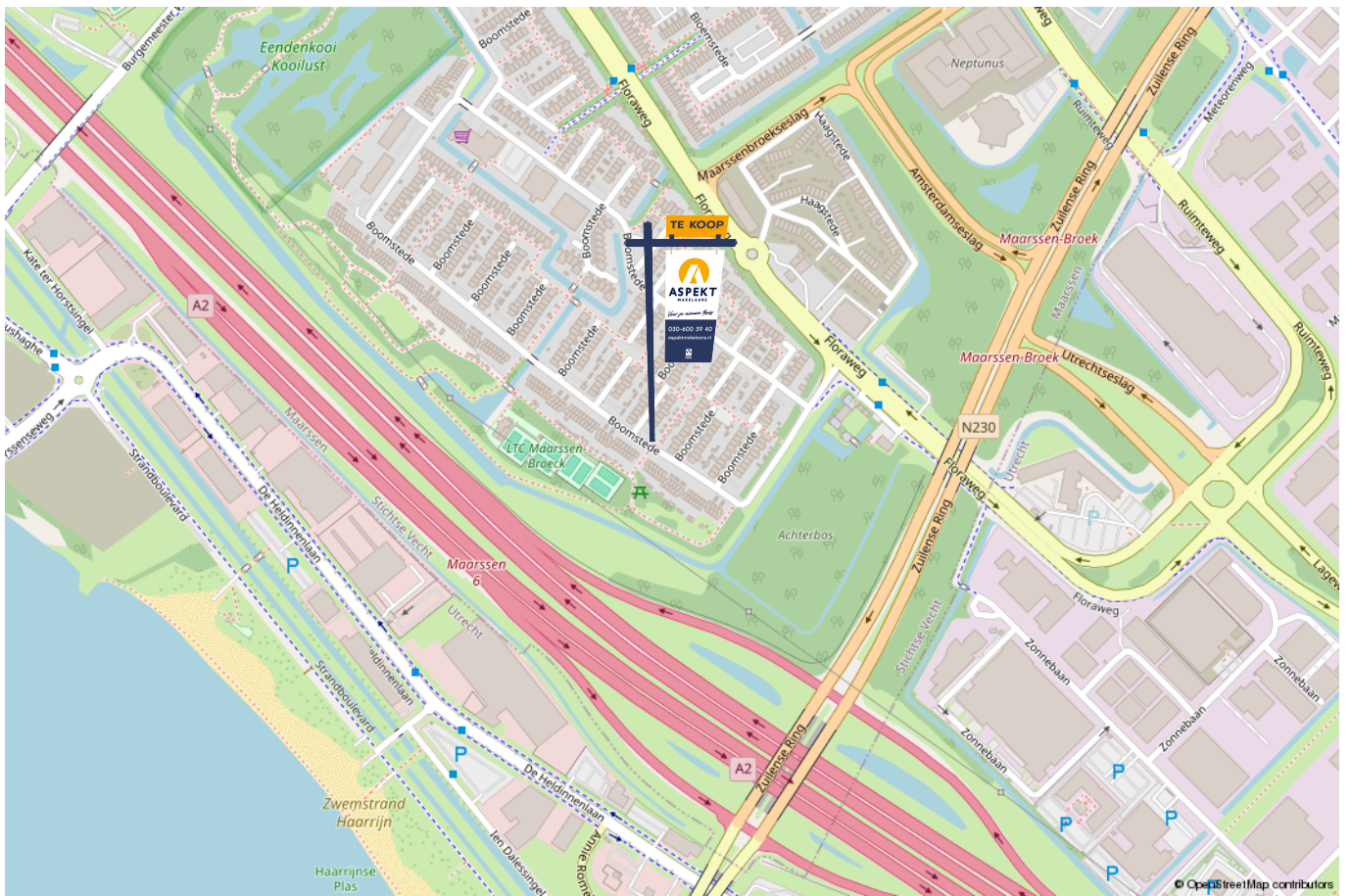


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente <b>Maarssen</b></p> <p>Sectie <b>B</b></p> <p>Perceel <b>1764</b></p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 mei 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.

# LOCATIE op de kaart



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kastenwand op slaapkamer			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
waterelement		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Parasol met grondanker ter overname			X	
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Kopen en verkopen



*Voor je nieuwe thuis*



# Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

## Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

## Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

## Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

**Gratis waardebeoordeling van jouw huis.**

Bel 030-600 39 40  
of scan de code













VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

# Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebeoordeling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

