



Laan van Niftarlake 111

3612 BP Tienhoven

woonoppervlakte 91 m²

perceeloppervlakte 305 m²

4 slaapkamers

koopregeling Regulier

te koop

Vraagprijs: € 475.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Laan van Niftarlake 111

3612 BP Tienhoven

€ 475.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	hoekwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	91 m ²
perceelopp.:	305 m ²
bouwjaar:	1971
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Maarssen, sectie K, nummer 16, perceelopp. 265 m ² , type geheel
gemeente Maarssen, sectie K, nummer 17, perceelopp. 40 m ² , type geheel
gemeente Maarssen, sectie K, nummer 18, aandeel 1/5, type mandelig

Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie vloerisolatie
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
energielabel:	C

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	4
inhoud:	397 m ³

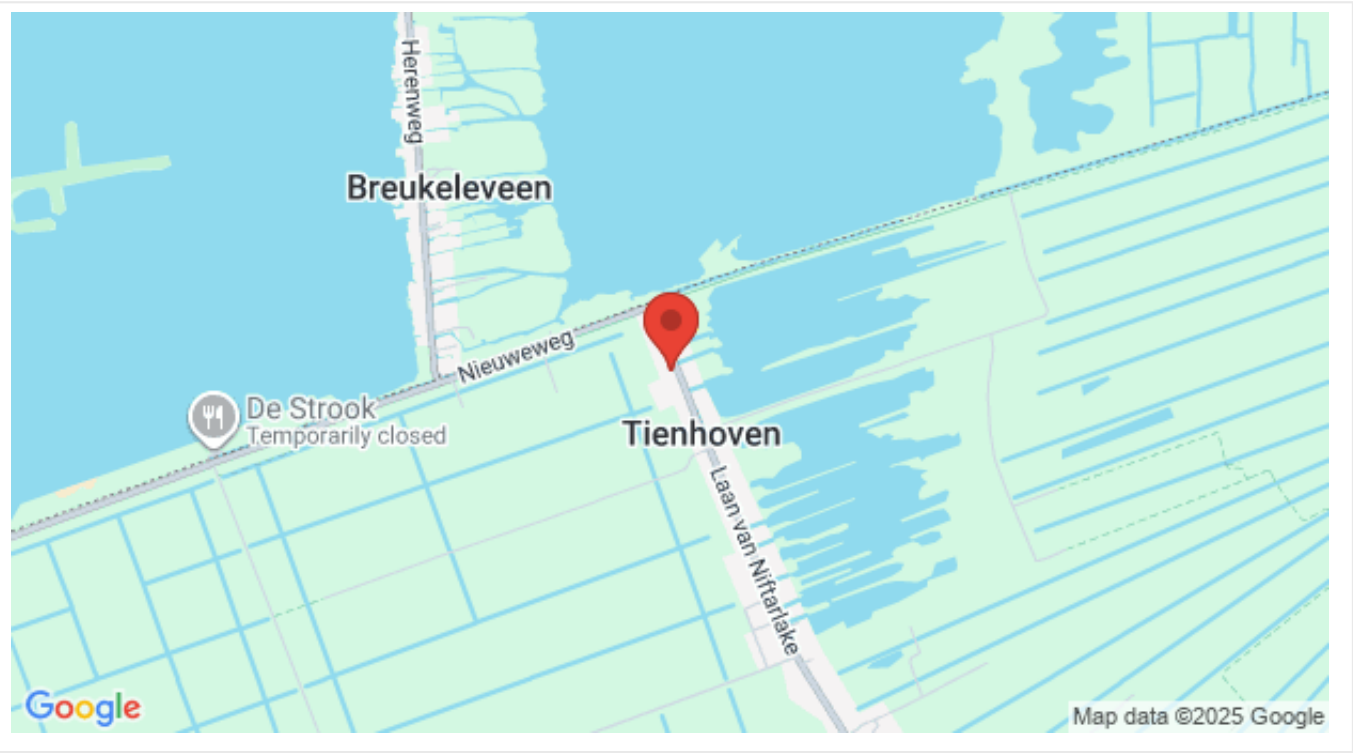
Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
afmetingen:	3.96m bij 2.45m

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	12 m ²
ligging:	zuid-westen
achterom:	ja

Kaart



Omschrijving

Op zoek naar een unieke kans om te wonen in een ruime eengezinswoning met zeer grote en zonnige achtertuin met fantastisch vrij uitzicht over de landerijen van de Bethunepolder in Tienhoven?

Maak dan nu een afspraak om de Laan van Niftarlake 111 in Tienhoven te bezichtigen.

Het woonhuis staat op een perceel eigen grond van maar liefst 305m² en heeft een woonoppervlakte van circa 91m², verdeeld over de begane grond en 1e verdieping. Daarnaast is er een grote bergzolder van ruim 22m², die -door het plaatsen van een vaste trap- goed is toe te voegen aan het woonoppervlakte. Grote pluspunten zijn de ruime en zeer lichte woonkamer met het prachtige, vrije uitzicht (zowel aan de voor- als achterzijde), de vier flinke slaapkamers en de ruim 25 meter diepe en zonnige achtertuin op het zuidwesten, direct gelegen aan een sloot en de landerijen.

Het dorp Tienhoven is een prachtige en rustige plek in het groene hart van de Randstad met het grote watersportgebied De Loosdrechtse Plassen om de hoek alsook de prachtige rivier "de Vecht". Op een kleine 10 minuten rijafstand liggen de plaatsen Maarssen, Breukelen en Utrecht waar je alle overige gewenste voorzieningen aantreft.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met standaard afgewerkte toiletruimte voorzien van closet, trapkast met nieuwe groepenkast, trapopgang en toegang tot de keuken en woonkamer.

De dichte keuken is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een eenvoudig keukenblok, vaste kast en deur naar de achtertuin.

De woonkamer is ruim van afmeting en heerlijk licht door de grote raampartijen aan beide zijden met het weidse uitzicht over de fraaie en heerlijk rustige woonomgeving. De living is voorzien van een laminaatvloer.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer en een luik naar de bergzolder.

De woning beschikt over vier prima slaapkamers met oppervlakten van respectievelijk circa 11m², 11m², 7m² en 5,5m². De twee slaapkamers aan de achterzijde kijken ver weg over de Bethunepolder en drie kamers zijn voorzien van een vaste kast.

De standaard afgewerkte en compacte badkamer is voorzien van een granito vloer, douche en wastafel.

Bergzolder:

Via het luik met vlizotrap op de overloop van de 1e verdieping is de grote zolderverdieping (met dakraam en CV-opstelling) bereikbaar. Deze bergzolder heeft thans een afmeting van circa 22m² en kan desgewenst door het plaatsen van een vaste trap en eventuele dakkapellen eenvoudig toegevoegd worden aan het woonoppervlakte en het wooncomfort van de woning.

Tuin:

De voortuin is verzorgd aangelegd en grenst aan een parkeerhofje met openbare parkeerplaatsen.

De royaal bemeten achtertuin heeft een lengte van meer dan 17.5 meter, is geheel vrij gelegen en biedt prachtig vrij uitzicht op de landerijen van de Bethunepolder. De tuin heeft een open ligging grenst direct aan een kleine sloot en de weilanden en beschikt over een stenen schuur met elektra, houten tuinhuis en praktische achterom.

Door de gunstige ligging op het zuidwesten kun je hier de hele dag genieten van de zon!

Bijzonderheden:

- De woning wordt in opdracht van Portaal verkocht;
- Notaris ter keuze verkoper;
- Eventueel voordeel overdrachtsbelasting komt ten goede van de verkoper;
- Portaal heeft nooit in de woning gewoond en kan derhalve ook niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele zichtbare of onzichtbare gebreken;

- Het betreft een voormalige huurwoning, derhalve worden er extra clausules in de koopovereenkomst opgenomen;
- Er geldt een zelfbewoningsplicht;
- Oplevering kan snel.

Foto's



Foto's



Foto's

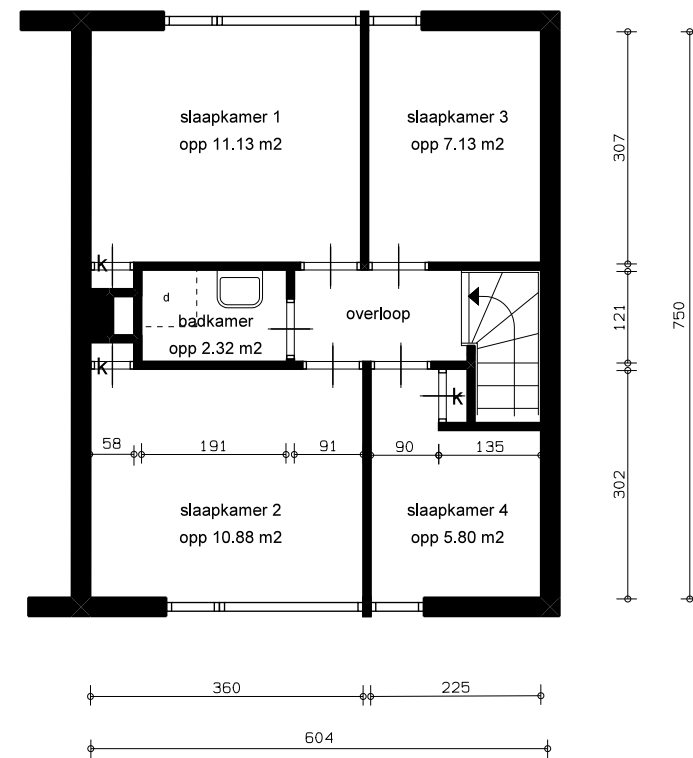
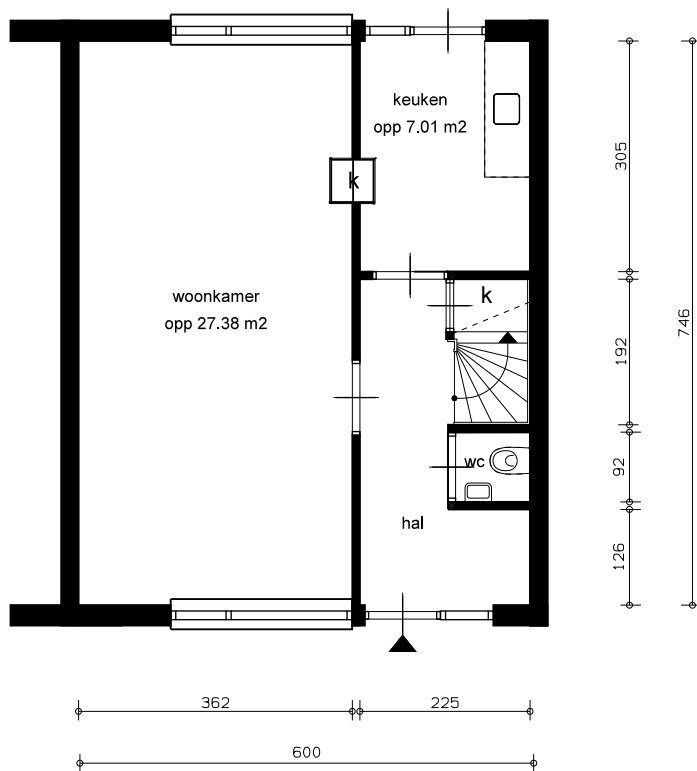


Foto's



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 89.08 m²

	straatnaam + huisnummer Laan van Niftarlake 111			complex:	4158
	schaal: 1:100 formaat: A4 (210*297mm)	referentie: 0101050 getekend door:	datum: 22-04-2014 correctie:	woningtype: Fe plaatsnaam: Tienhoven Ut.	
	aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden, maten ter plaatse controleren.			printdatum: 28-04-2014 VHE-NR:	161480

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: alard



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Maarssen

K

16

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Stichting Portaal heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan Beumer 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 Beumer Maarssen op telefoonnummer 0346 - 56 42 93 of per mail maarssen@beumer.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.