



Laan van Niftarlake 105

3612 BP Tienhoven

woonoppervlakte 92 m²

perceeloppervlakte 269 m²

4 slaapkamers

koopregeling Regulier

te koop

Vraagprijs: € 475.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Laan van Niftarlake 105

3612 BP Tienhoven

€ 475.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	92 m ²
perceelopp.:	269 m ²
bouwjaar:	1971
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Maarssen, sectie K, nummer 23,
perceelopp. 269 m², type geheel

Energie

isolatie:	vloerisolatie dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Intergas
bouwjaar CV-Ketel:	2010
energielabel:	C

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	4
inhoud:	407 m ³

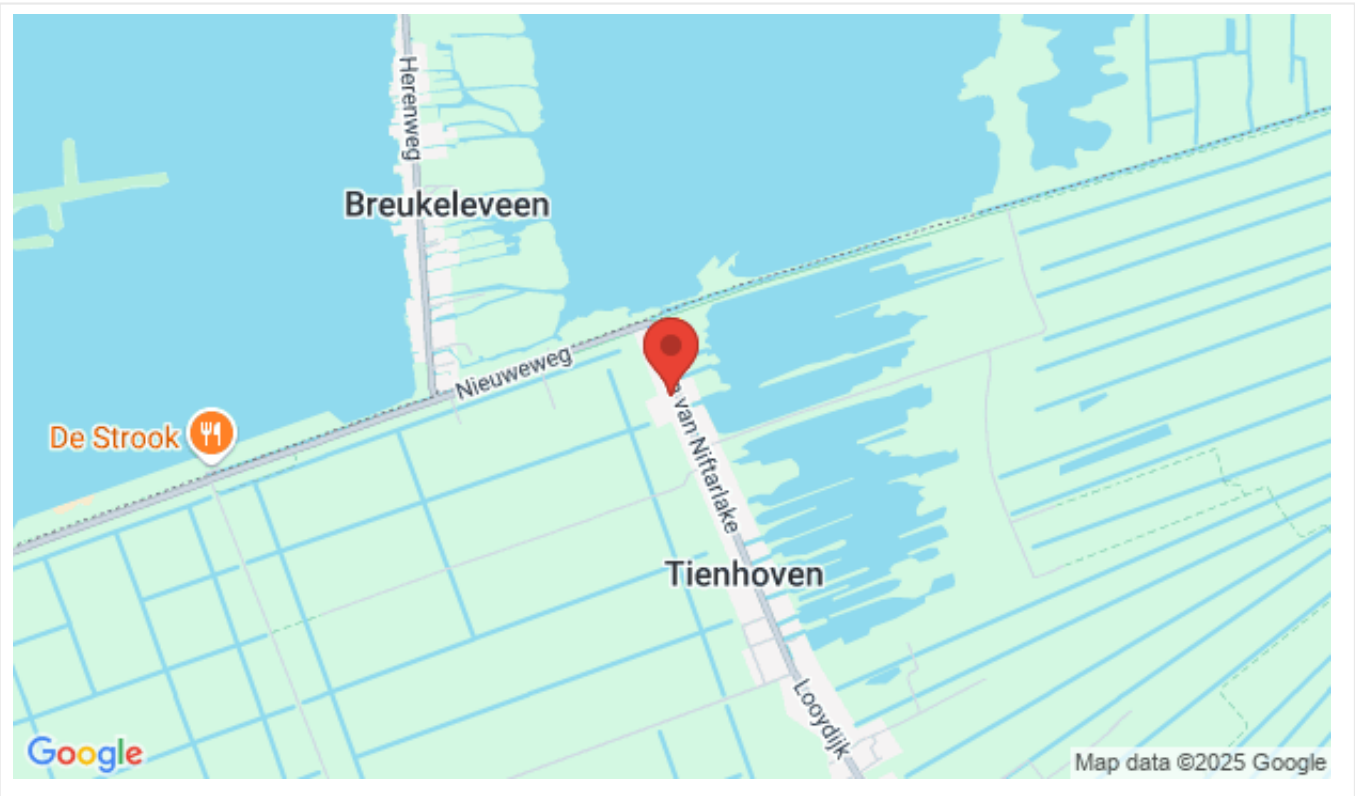
Schuur / berging

type:	vrijstaand steen
-------	------------------

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	138 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 105 in TIENHOVEN te bezichtigen.

Het woonhuis staat op een perceel eigen grond van maar liefst 269m² en heeft een woonoppervlakte van circa 92,5m², verdeeld over de begane grond en 1e verdieping. Daarnaast is er een grote bergzolder van 23m², 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 en fonteintje, 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 houten vloer, schouw en balkenplafond.

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 twee kamers zijn voorzien van vaste kasten.

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) bereikbaar. Deze bergzolder heeft thans een afmeting van circa 23m² 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 25 meter, is geheel vrij gelegen en biedt prachtig vrij uitzicht op de landerijen van de Bethunepolder. De tuin grenst aan een kleine sloot, is verzorgd aangelegd en heeft diverse terrassen, een vijverpartij, stenen schuur met elektra en praktische achterom.

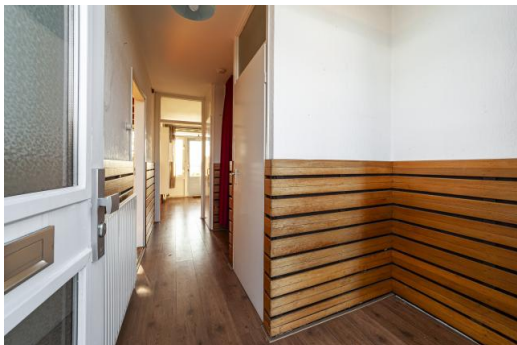
Door de gunstige ligging op het zuidwesten kun je hier de hele dag genieten van de zon!

- 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;

- Er geldt een zelfbewoningsplicht.

Oplevering kan snel.

Foto's



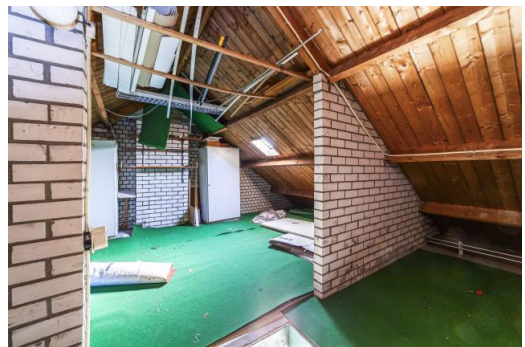
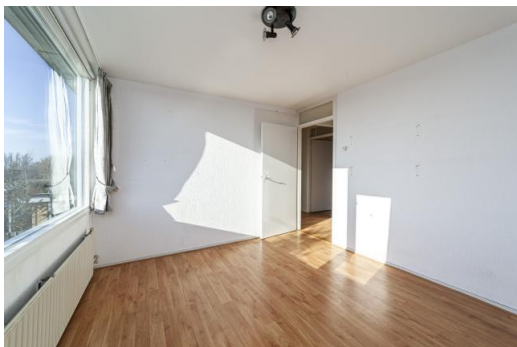
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

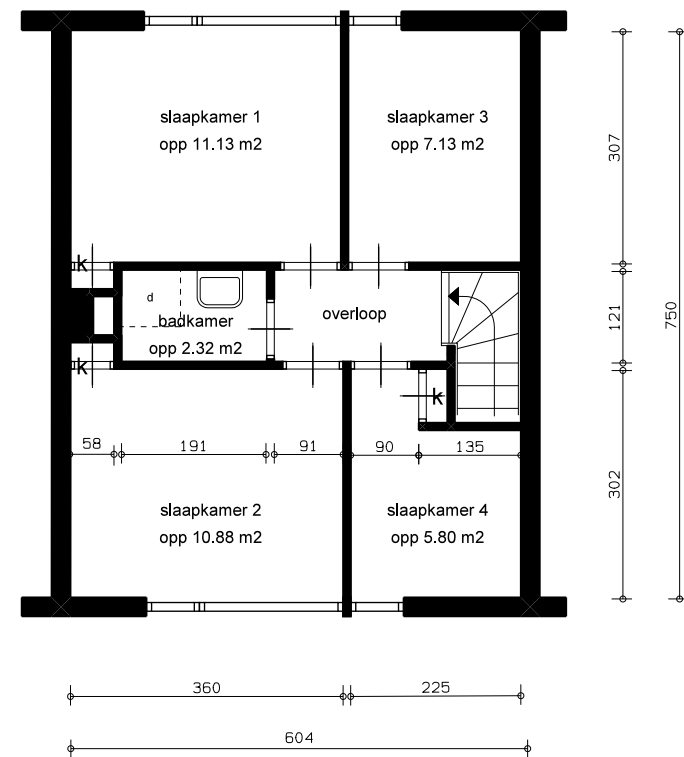
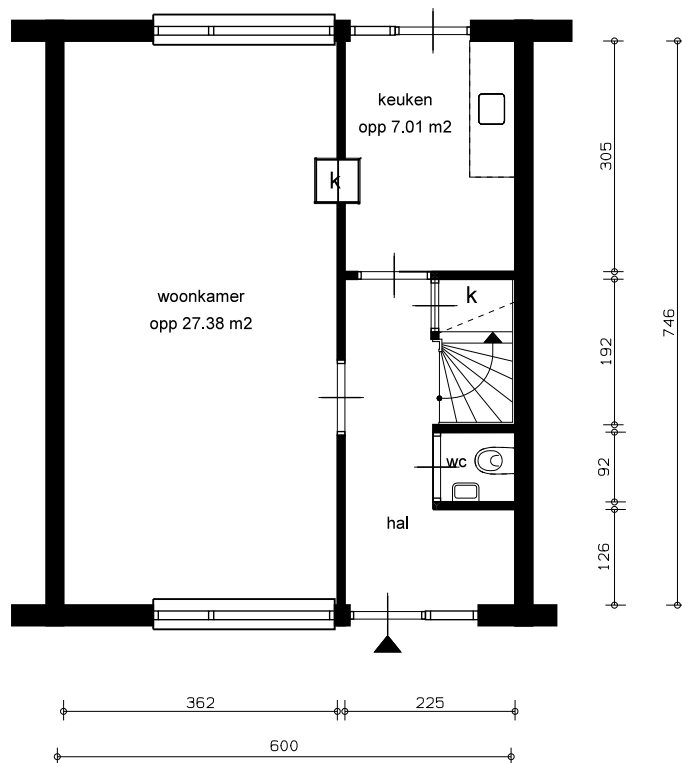


Foto's



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 105			complex: 4158
	schaal: 1:100	referentie: Dijk 150	datum: 22-04-2014	woningtype: F
	formaat: A4 (210*297mm)	getekend door: 	correctie: 	plaatsnaam: Tienhoven Ut.
	aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden, maten ter plaatse controleren.			printdatum 28-04-2014 VHE-NR: 161478

Kadastrale kaart

Percelenrapport



Perceel MAARSSSEN K 23
Kenmerk Laan van Niftarlake 105, 3612BP Tienhoven
Datum 01-04-2025

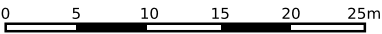
Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

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

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schaal 1: 500

Maarssen

K

23

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 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 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

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.