

# Centraal wonen



MAARSSEN | Kamelenspoor 281



# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 101 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 117 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 325 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar: 1979  
Energie label: A++

- ✓ Energie label A++
- ✓ Gasloos uitgevoerd
- ✓ De woning is voorzien van kunststof kozijnen
- ✓ 9 zonnepanelen
- ✓ Wamtepomp
- ✓ Oplevering op korte termijn mogelijk



# Kamelenspoor 281

## Introductie

Onder de rook van Utrecht en gunstig gesitueerd t.o.v. Amsterdam ligt deze goed onderhouden en zeer energiezuinige tussenwoning te wachten op nieuwe bewoners die hier hun eigen stekje van willen maken.

De ligging in de wijk Kamelenspoor is bijzonder centraal ten opzichte van de A-2 (Maastricht-Amsterdam), NS-station Maarssen en winkelcentrum Bisonspoor. Parkeren kun je op eigen terrein en op de openbare weg is voldoende plek om een tweede auto gratis te parkeren. In de directe omgeving zijn voldoende scholen aanwezig (basis en voortgezet).

Uniek van deze woning is het A++ label wat is te danken aan de 9 zonnepanelen en de warmtepomp én het feit dat de woning gasloos is gemaakt. De begane grond is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en deels voorzien van vloerverwarming.

## Begane grond

Entree met meterkast met 9 groepen en 2 maal een 2-fasegroep t.b.v. de warmtepomp en zonnepanelen. Gedeeltelijk betegeld toilet met hangcloset en fonteintje.

De woonkamer is voorzien van laminaat en plavuizen en een schuifpui geeft toegang tot de overkapping/achtertuin. Verder is er een dichte trapopgang met een extra kast én een trapkast.

Half-open keuken met hoekopstelling die is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, vaatwasser een koel-/vriescombinatie.

## 1e verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is afgewerkt met laminaat en behang. Deze slaapkamer strekt zich uit over de volle breedte van de woning.



Aan de achterzijde bevinden zich de twee overige slaapkamers met een gelijke afwerking en beiden zijn voorzien van een luik naar een extra vliering.  
de badkamer is netjes en neutraal en voorzien van een dubbel wastafelmeubel, hangcloset en een douchecabine.

#### 2e verdieping

Open zolderverdieping met de mogelijkheid om hier een vierde slaapkamer te creëren. Tevens bevindt zich hier een 80-liter boiler en de omvormer voor de zonnepanelen. Een lichtstraat geeft voldoende daglichttoetreding.

#### Buitenruimte

Verzorgd aangelegde achtertuin voorzien van schuttingen en achterom. De achterzijde is vrij gelegen en er is geen doorgaand verkeer. De voortuin is in gebruik als parkeerplaats en ook de berging bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

#### Oplevering

In overleg/korte termijn.

#### Informatie

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.  
Het staat koper vrij een aankoopmakelaar in te schakelen of een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren voor eigen rekening

#### Inmeetinstructie

De woning is opgemeten conform NEN 2580. Deze NEN-norm is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede diens makelaar van alle aansprakelijkheid terzake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.























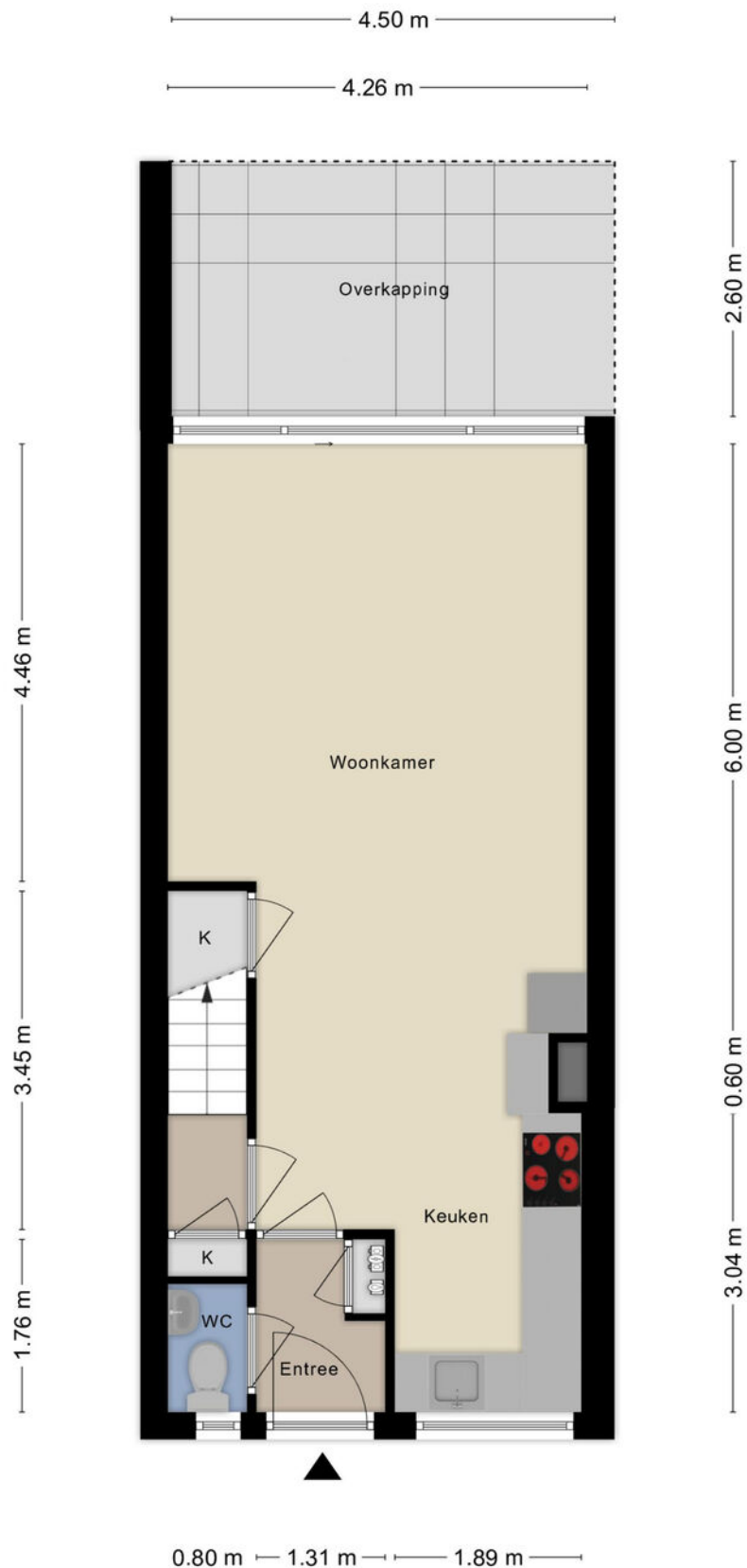






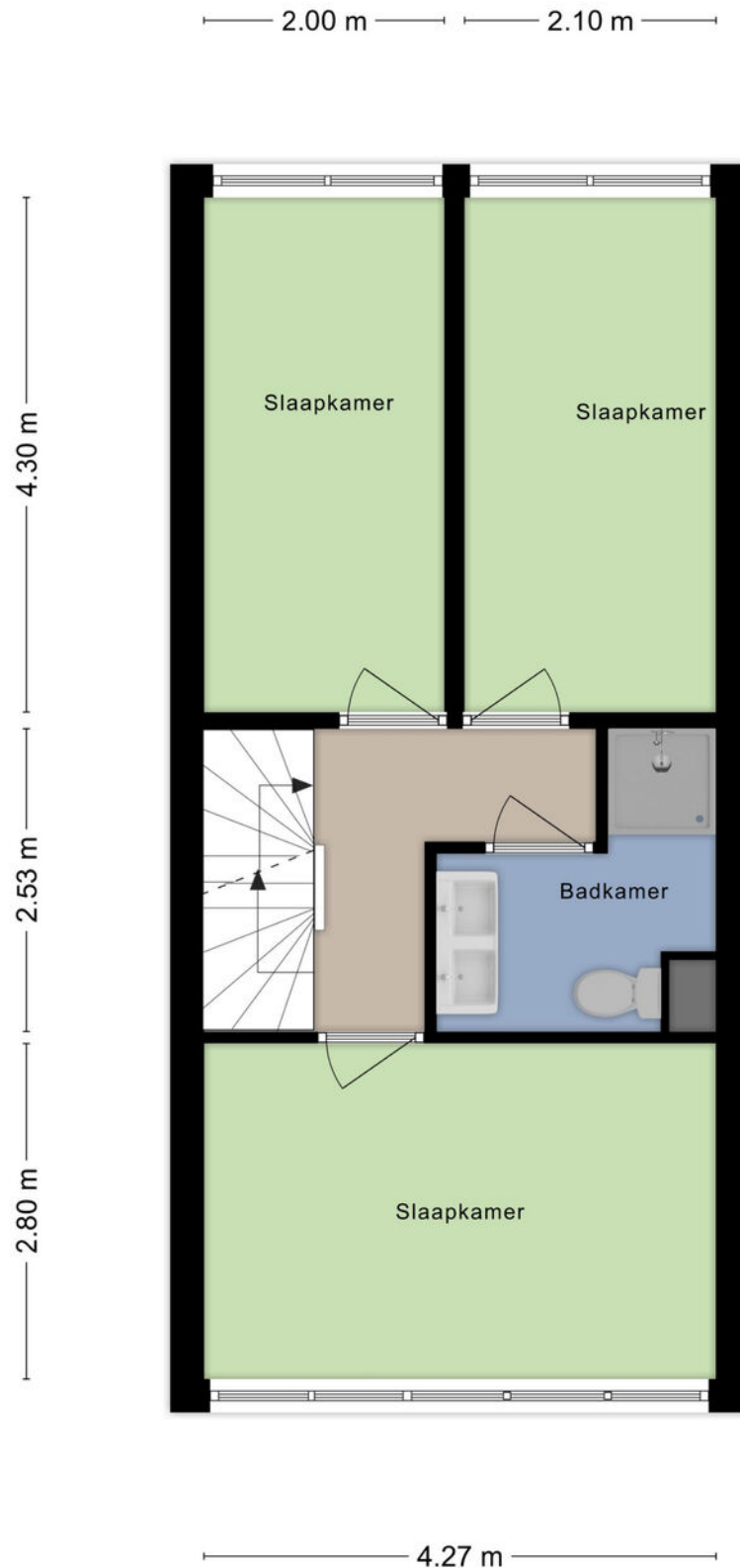


# Begane grond

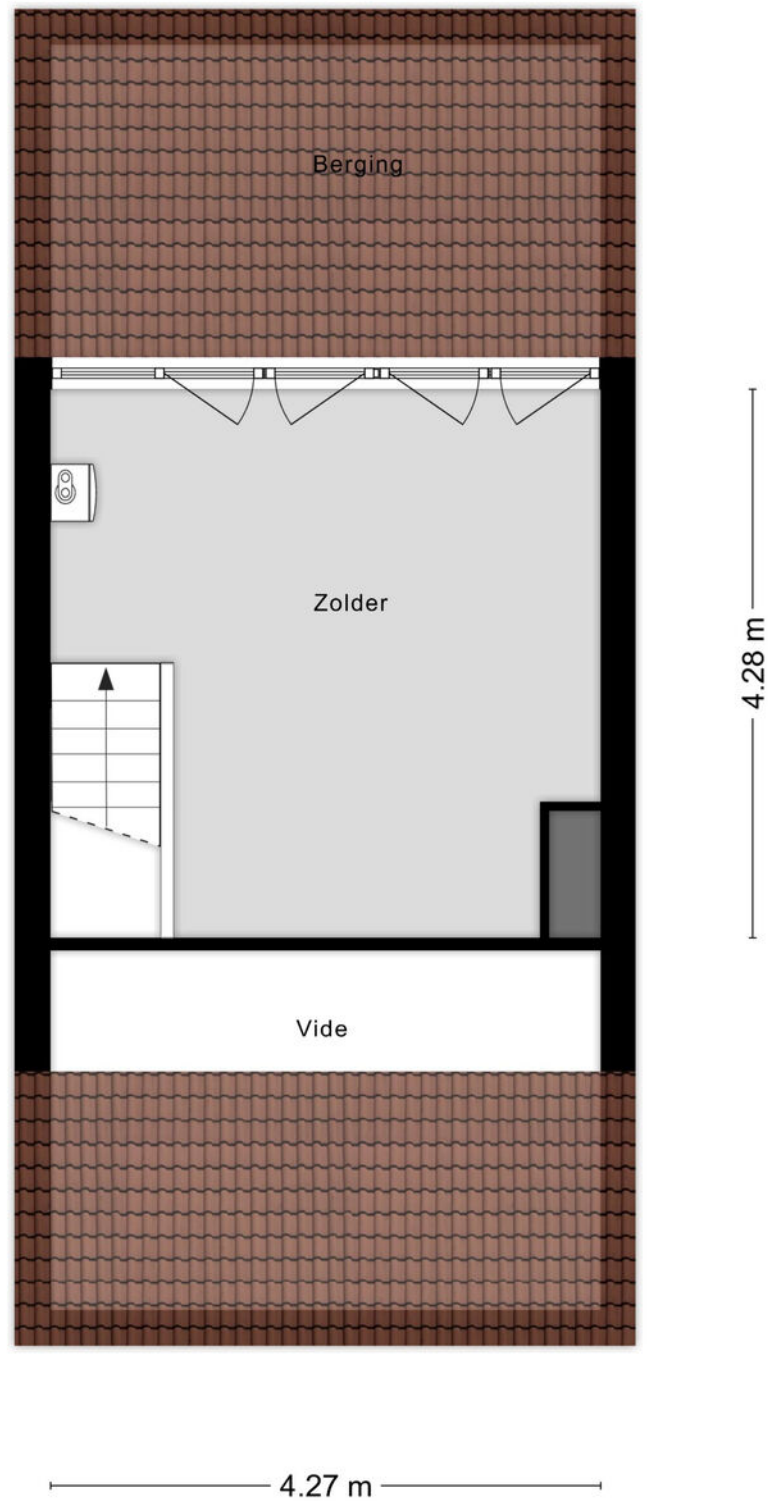




# 1e verdieping

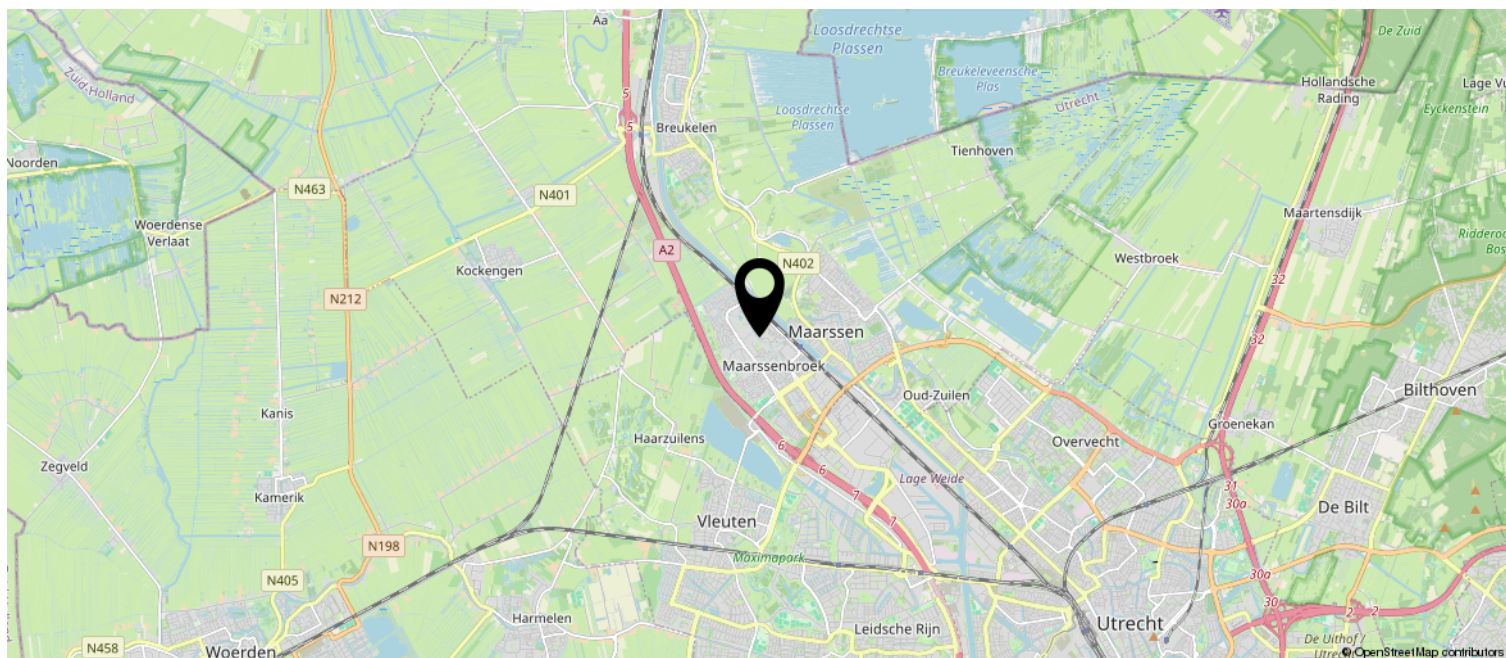
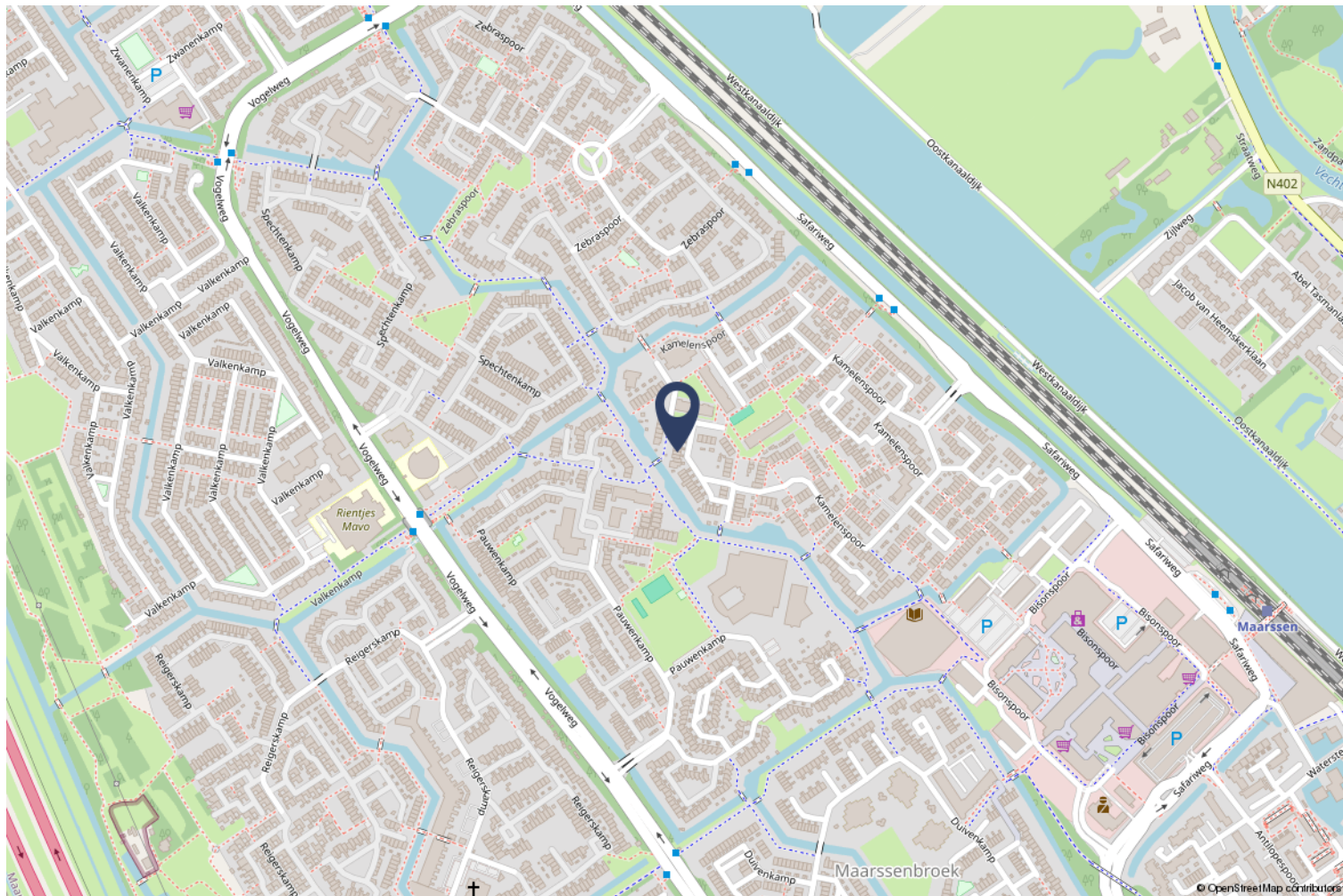


# 2e verdieping





# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



Wildenborgstraat 48 D  
4834 PJ Breda

06-201 333 44 | [info@binkenpartners.nl](mailto:info@binkenpartners.nl)  
[www.binkenpartners.nl](http://www.binkenpartners.nl)

