

TE KOOP



Watersnip 20, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

Tel. 0297 283375
www.ruigrok.nl
info@ruigrok.nl



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
117 m²

Perceeloppervlakte
131 m²

Inhoud
416 m³

Bouwjaar
1982

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
A

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas**

CV
Agpo Ferroli 2019





> Omschrijving

Zie je jezelf al wonen in een heerlijk huis waar je direct kunt beginnen met genieten? Deze fijne eengezinswoning ligt op een super locatie en kijkt aan de voorzijde mooi uit op een siervijver met groen plantsoen. Met een energielabel A ben je verzekerd van lage energiekosten, wat in deze tijd natuurlijk enorm aantrekkelijk is. De woning is gelegen in een kindvriendelijke omgeving en biedt een perfecte basis voor jouw wooncarrière.

De combinatie van een heerlijke tuin, een ligging aan het water en een vrij uitzicht maakt dit huis uniek in zijn soort. Deze woning is een kans die je niet wilt missen!

Deze tussenwoning verwelkomt je met een lichte en uitnodigende sfeer. Met maar liefst vijf kamers, waaronder vier comfortabele slaapkamers, is er volop ruimte voor een gezin, starters die extra ruimte wensen of voor het realiseren van een thuiskantoor. De woning is gebouwd in 1982, wat garant staat voor een solide basis en een prettige woonomgeving die zich door de jaren heen heeft bewezen. De 117 vierkante meters woonoppervlakte zijn slim ingedeeld, waardoor elke ruimte optimaal benut wordt. Stel je voor hoe je de woonkamer inricht als jouw persoonlijke ontspanningsruimte, waar je na een lange dag heerlijk tot rust komt. De mogelijkheden zijn eindeloos om dit huis helemaal naar jouw eigen smaak te maken.

Indeling

Via de entree betreed je de hal van de woning, waar zich de meterkast bevindt. Vanuit de hal is er toegang tot de ruime woonkamer welke is voorzien van vloerverwarming en een moderne en schoon brandende houtkachel (uit 2019). De woonkamer biedt een prettige doorloop naar de keuken, die aan de achterzijde van de woning is gesitueerd. De keuken is eveneens voorzien van vloerverwarming. De keuken biedt voldoende werkruimte en biedt toegang tot de achtertuin. Aan de woonkamer is een hal met toegang tot het toilet en de trapopgang.

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers die

voldoende ruimte bieden voor iedereen. Ook de badkamer is slim ingedeeld en biedt alle basisvoorzieningen. De ruimtes zijn logisch met elkaar verbonden zijn, wat zorgt voor een prettige en functionele woonomgeving. Deze verdieping is echt de plek om je terug te trekken en te genieten van je privacy.

Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer, een fijne ruimte die veel privacy biedt. Deze kamer is ideaal als tienerkamer, logeerkamer of die langgewenste hobbyruimte. Via de overloop bereik je deze verdieping, en er is tevens praktische bergruimte aanwezig. De plattegrond geeft een duidelijk beeld van de indeling, zodat je direct kunt zien hoe de ruimtes in elkaar overlopen en hoe je deze woning helemaal naar jouw eigen hand kunt zetten.

De bovenste verdieping van deze woning is slim ingedeeld en biedt verrassend veel ruimte. Op de plattegrond is de vliering te zien, deze is bereikbaar en biedt extra opslagruimte. Hoewel de vliering een beperkte hoogte heeft van minder dan 1.50m, is het toch een praktische toevoeging voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Het gebruik hiervan zorgt ervoor dat de rest van de woning vrij blijft van overtollige spullen, wat bijdraagt aan een opgeruimd en rustig woonklimaat.

De tuin is de ideale plek om te ontspannen na een drukke dag, te genieten van een kop koffie in de ochtendzon, of gezellig te barbecueën met vrienden en familie. Ondanks de noordoostelijke ligging, kun je hier zeker van de zon genieten, vooral in de ochtend en vroege middag. In de tuin bevindt zich een berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.



Omgeving

De woning ligt in een rustige en gewilde woonwijk Twistvlied, wat deze locatie bijzonder aantrekkelijk maakt. Hier geniet je van de rust en de gemoedelijkheid van een woonwijk, terwijl alle benodigde voorzieningen binnen handbereik zijn. Wat deze woning extra speciaal maakt, is de ligging aan het water. Stel je voor: in de winter schaatsen voor de deur! Het vrije uitzicht aan de achterzijde van de woning zorgt voor een gevoel van ruimte en privacy. Je kijkt hier niet direct op andere woningen, wat bijdraagt aan een heerlijk gevoel van vrijheid. De woonwijk staat bekend om zijn groene karakter en kindvriendelijkheid, met diverse speelplekken en scholen en diverse sportverenigingen (voetbal, korfbal, hockey) in de nabije omgeving.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 24 min.

Amsterdam Centrum - 30 min.

Stadshart Amstelveen - 22 min.

Schiphol - 22 min.

Utrecht Centrum - 35 min.

Kenmerken:

Type woning: Tussenwoning

Bouwjaar: 1982

Woonoppervlakte: 117 m²

Kamers: 5

Tuin: Noordoost, ca. 10 meter diep, geen directe inkijk van achterburen

Energielevel: A

Bijzonderheden:

+ Energielevel A

+ Aan de voorkant vrij uitzicht

+ Ruime woning met 4 slaapkamers

+ Gelegen in een woonwijk: rustige, groene en kindvriendelijke omgeving

+ Dakkapel voorkant 2015

+ Schuurdak in 2020 inclusief dakbedekking vervangen

+ De woning is nagenoeg geheel gezien van kunststof kozijnen met HR++ glas

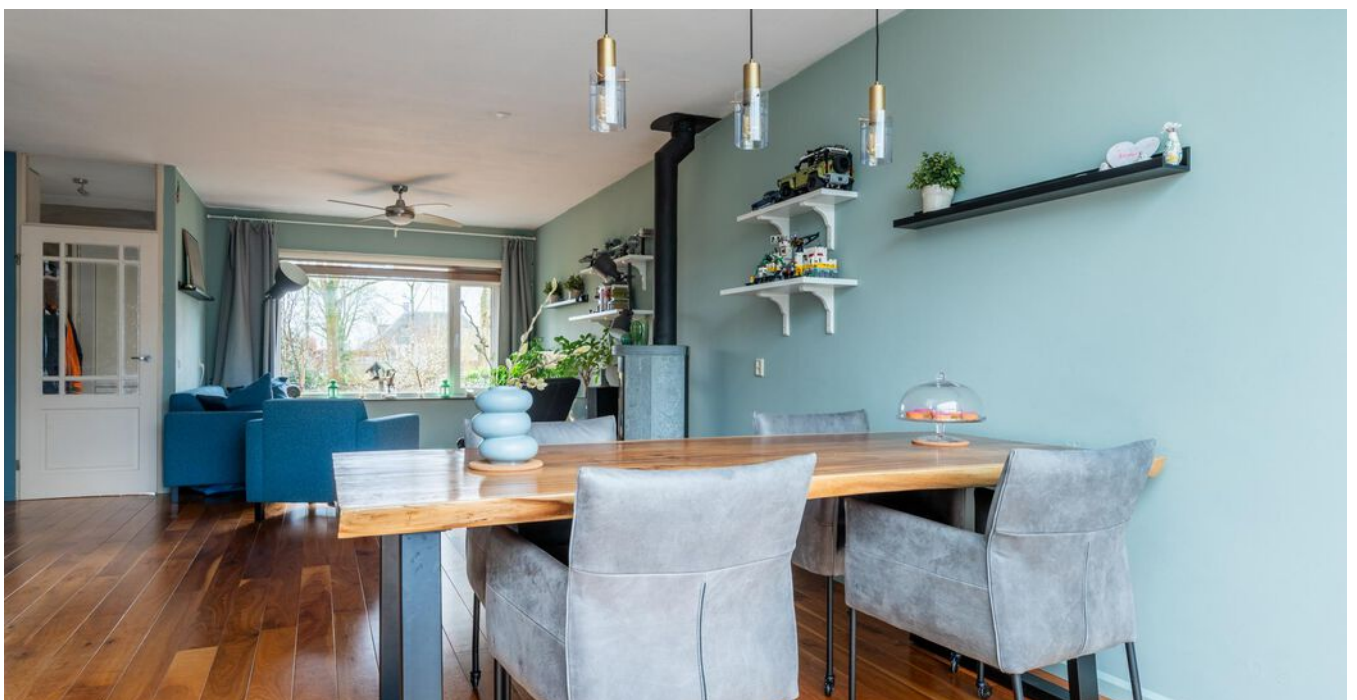
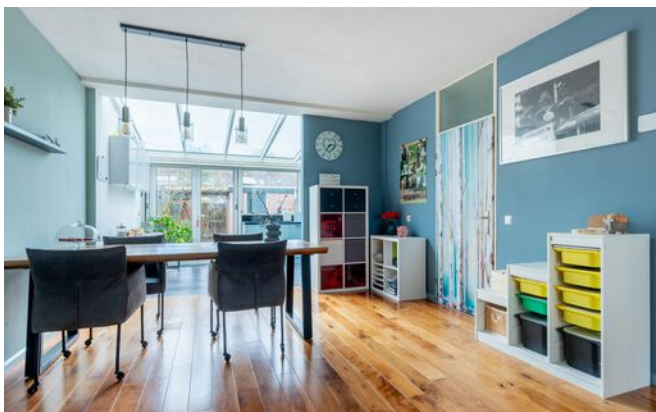
+ Vloerisolatie 2022

+ De woning is voorzien van 10 zonnepanelen

Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Uiteraard kun je hierbij je eigen makelaar meenemen.

N.B. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend.







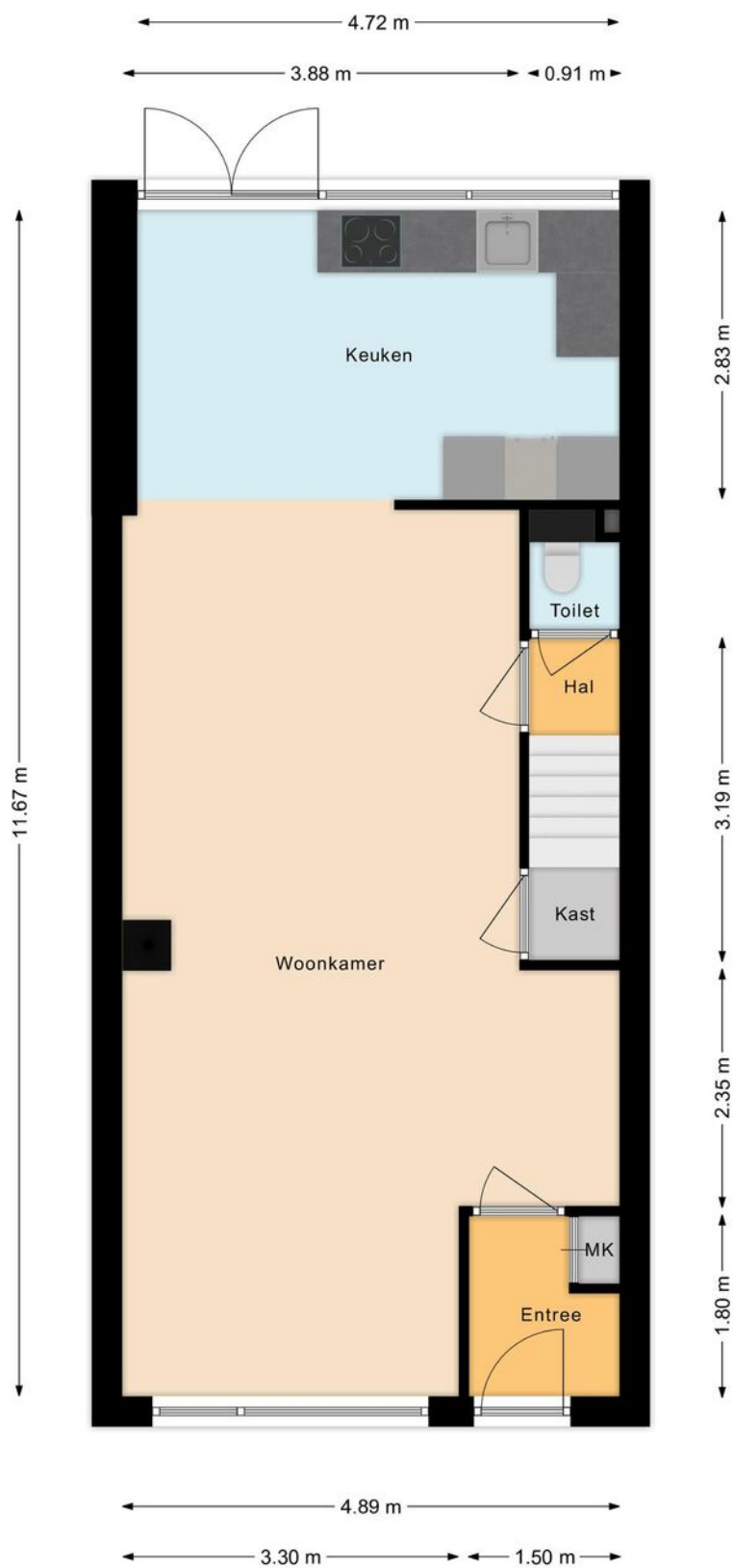






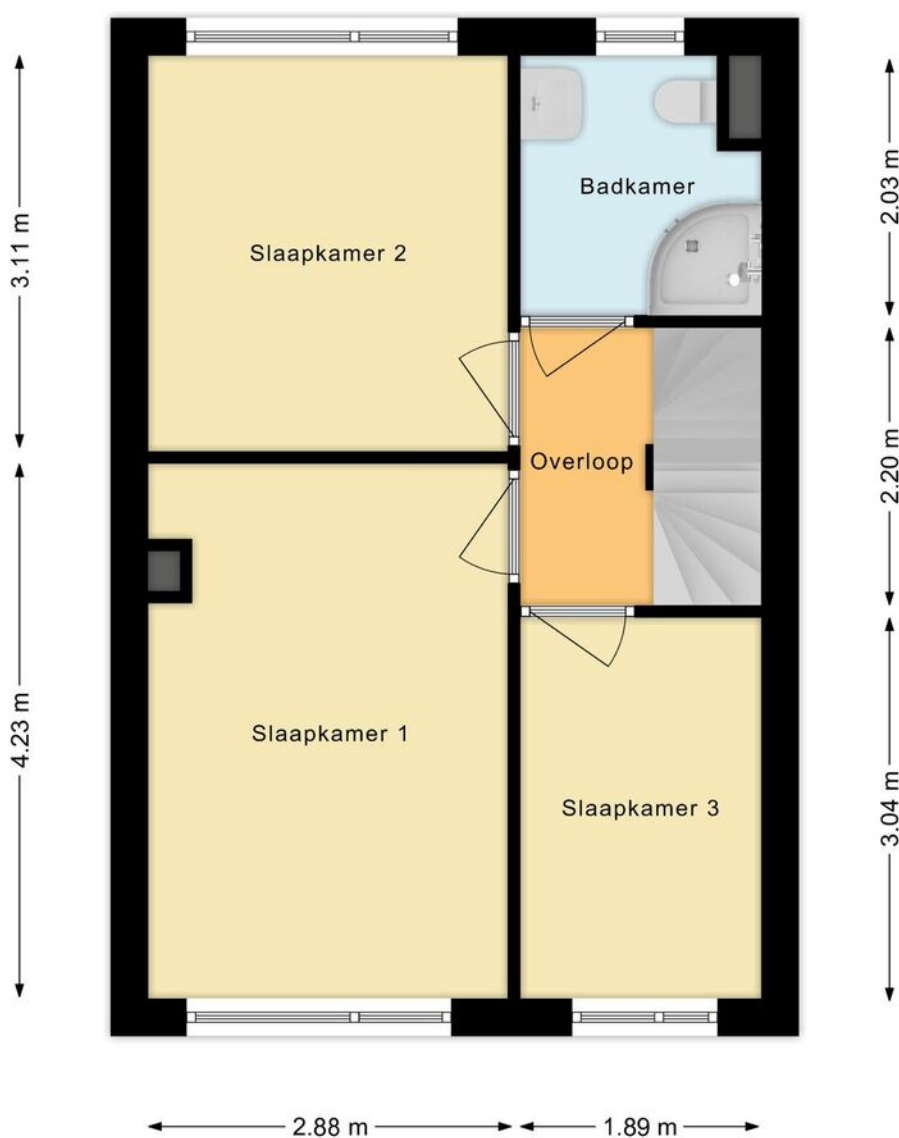
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



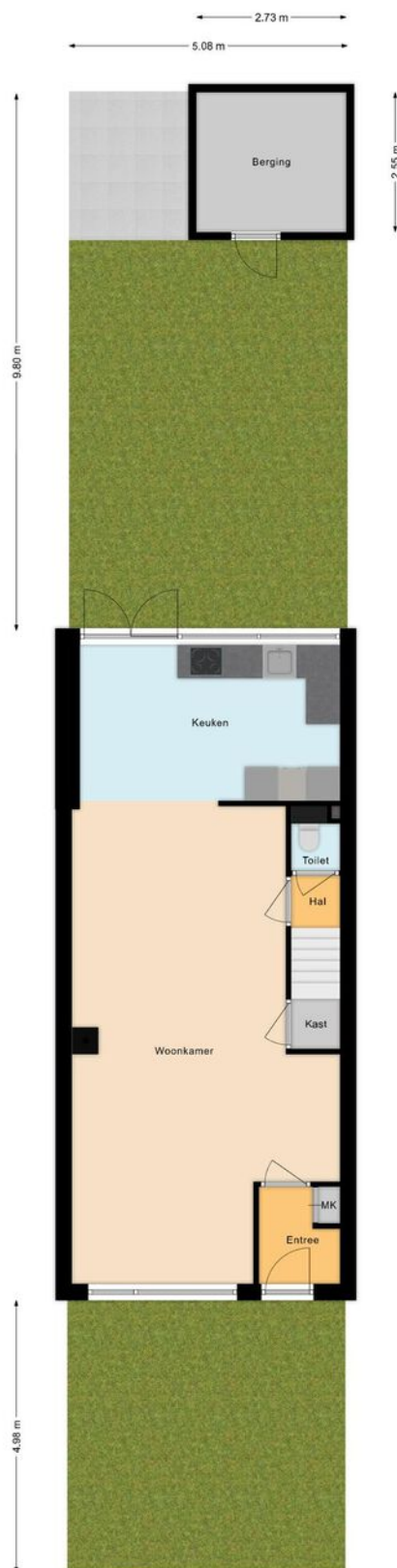
> Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
Situatie

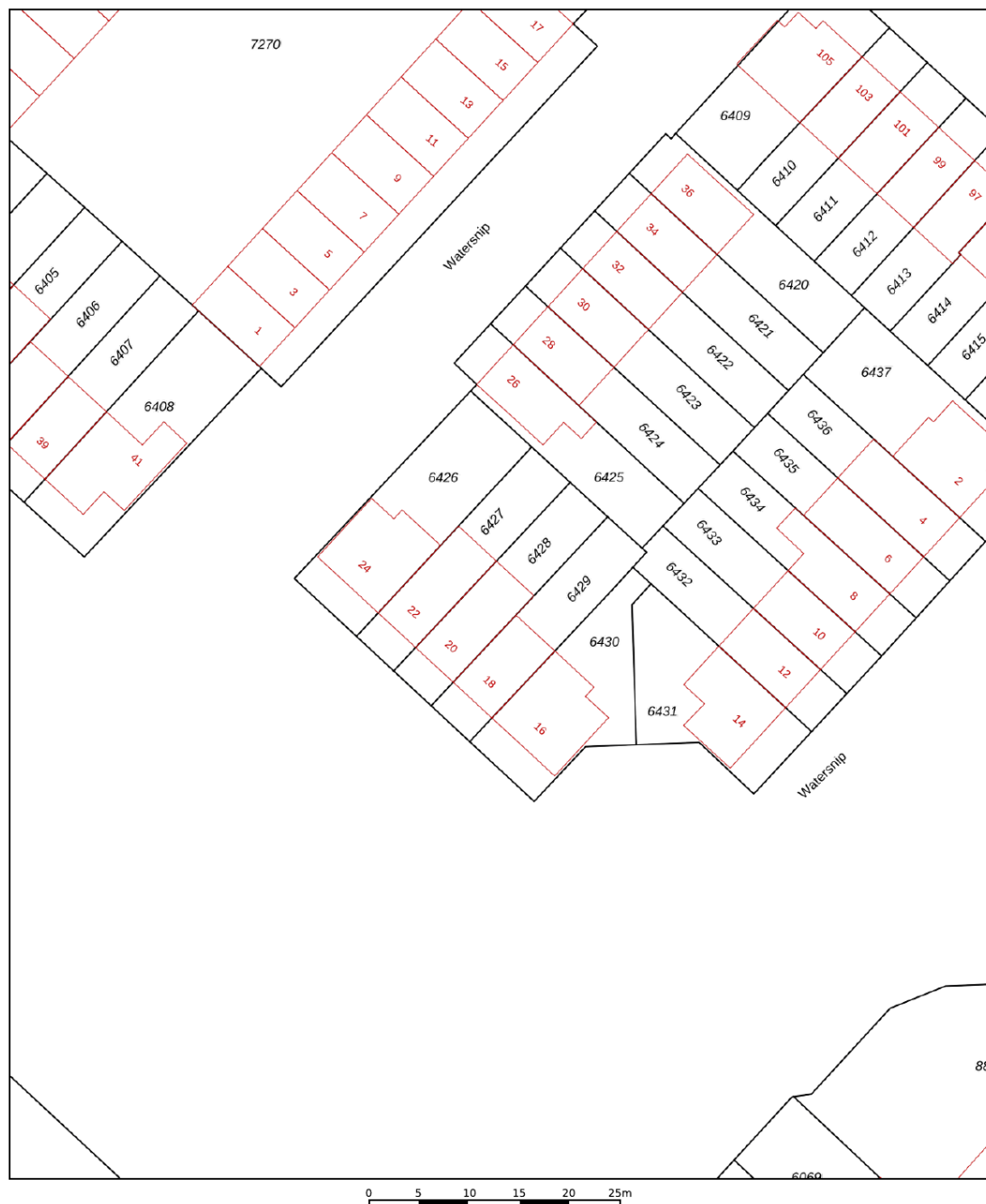


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Watersnip 20

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Mijdrecht	
	Vastgestelde kadastrale grens	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6428
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting meterkast		X	
- Verlichting vliering	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
-			
-			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
-			
-			
-			
-			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
- Staande keukenkast (laag)			X
- Hangende keukenkast (hoog)	X		
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler			
- geiser			
-			
-			
-			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-			
-			
Tuin - Inrichting			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas			
Opberghok stookhout (incl hout)	X		
Opbergstelling bij containers	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
- Parasol + parasol voet		X	
-			
Overig - Contracten			
CV: Nee			
Boiler: Nee			
Zonnepanelen: Nee			



> Het team

Als je op zoek bent naar een makelaar in Mijdrecht dan ben je bij Ruijgrok Makelaars aan het juiste adres. Wil je kleiner of groter wonen? Gezinsuitbreiding of scheiding? Wij zijn de ideale makelaar in Mijdrecht en omstreken om in iedere situatie voor jou tot de beste woonoplossing te komen. Jouw situatie staat bij ons centraal; mensen zijn belangrijker dan huizen. Daarom nemen we de tijd om jou te leren kennen. Op deze manier stellen wij een strategie op die het best bij jouw omstandigheden past en laten we je alle mogelijkheden zien. Zo starten we elke verkoop en aankoop met een reden, namelijk, jouw reden. Want iedere reden en situatie vraagt om zijn eigen strategie en aanpak. Zo kunnen wij je het beste begeleiden gedurende het hele proces.

Benieuwd hoe dit proces in elkaar steekt? Vraag een gratis adviesgesprek aan met één van onze makelaars en wij vertellen je graag meer!

Linda Ruijgrok
Carolien Tanger - van Eijk
Saranda Groen

*Ruijgrok Makelaars O/G B.V.
Hofland 19
3641 GA, Mijdrecht*

*Tel. 0297 283375
www.ruijgrok.nl
info@ruijgrok.nl*

> Extra informatie

Interesse? Hoe nu verder?

Voor deze woning treden wij voor de eigenaar op als verkopend makelaar. Dit houdt in dat wij voor deze client de belangen behartigen en alle rompslomp voor, tijdens en na de verkooptransactie uit handen nemen. Daarom hebben wij deze brochure gemaakt, om jou, als geïnteresseerde, zo goed mogelijk te informeren over de woning.

Verder gaan wij ervan uit dat jij je van tevoren ook goed inleest in de toegestuurde documentatie en dat je ook een idee hebt van de omgeving van de woning. Ook is het altijd verstandig om je op financieel vlak goed voor te laten lichten, voordat je huizen gaat bezichtigen. Je kunt hiervoor een vrijblijvend adviesgesprek aanvragen bij De Hypotheekshop in Mijdrecht (www.hypotheekshop.nl/mijdrecht / 0297 241 770). Zij bemiddelen voor vrijwel alle hypotheekbanken en -instellingen. Zo heb je een heel duidelijk beeld van je mogelijkheden.

Vraagprijs/ koopsom

Een vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod. Er kan dus onderhandeld worden. Wordt een woning aangeboden met een koopsom? Dit is een vaste prijs waarover we niet in onderhandeling treden.

Meetinstructie BBMI (op basis van NEN 2580)

De meetinstructie waarmee het woonoppervlak van deze woning is berekend, is gebaseerd op de BBMI (Branche Brede Meetinstructie), die op zijn beurt is afgeleid van de NEN 2580-norm. Deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige en praktische manier van meten toe te passen. De meetinstructie sluit verschillen in metingen niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Meldplicht verkoper

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, wat inhoudt dat hij de plicht heeft om eventuele niet zichtbare gebreken te melden aan een koper. Wij gebruiken hiervoor een uitgebreide vragenlijst welke je kan opvragen bij ons. Voor een onjuiste of niet volledige beantwoording is verkoper alleen aansprakelijk als hij zich hiervan bewust was of redelijkerwijs kon zijn. Beantwoording van deze vragenlijst door verkoper ontslaat een koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.

Onderzoeksplicht koper

Een koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat of bij specifiek wenselijk gebruik van het huis. Je zult hier dus expliciet naar moeten vragen of onderzoek naar verrichten. Je kunt altijd je eigen makelaar inschakelen. Een aankopend makelaar komt op voor jouw belangen. Op bouwkundig vlak werken wij veel samen met EP Bouwadvies te Mijdrecht of Perfectkeur

Bestemmingsplan

Bij het kopen, bouwen of verbouwen van een huis is het belangrijk om te weten wat er in het bestemmingsplan staat. In een bestemmingsplan legt de gemeente vast waar ieder stuk grond voor gebruikt mag worden. Ook staan in een bestemmingsplan de regels die bij dat gebruik horen en waarom dat zo is. Dat doet de gemeente om onder andere te voorkomen dat er in het wilde weg gebouwd wordt. Er zijn bijvoorbeeld besluiten genomen over de hoeveelheid

groen of het aantal winkels in een wijk. Dit wordt allemaal vastgelegd in het bestemmingsplan. Zo zorgt de gemeente ervoor dat alles wat gebouwd wordt, past in de toekomstplannen. Verbouwingsplannen dien je dus te checken aan het bestemmingsplan. Dit kun je opvragen nakijken op www.ruimtelijkeplannen.nl Of je een vergunning nodig hebt voor een eventuele verbouwing, kun je eenvoudig nakijken op www.omgevingsloket.nl

Clausules en ontbindende voorwaarden verkoper

Bijzondere clausules of voorwaarden vermelden wij in een apart document. Vraag hier dus om, dit kan van invloed zijn op de hoogte van je bod op de woning.

Uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod, is het van groot belang, dat je alle voorwaarden vanuit jouw zijde vermeldt. Dus heb je bijvoorbeeld een financiering nodig, of wil je de woning laten keuren, dan vermeld je dat bij je bod. Ook de gewenste opleverdatum van de woning, is iets wat we graag vooraf willen weten. Jouw voorwaarden, kunnen een doorslaggevend feit voor verkoper zijn om wel of niet met je in onderhandeling te treden.

Koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

De koopakte wordt opgemaakt door ons kantoor of de notaris. Indien de koopakte wordt opgemaakt door ons kantoor, gebruiken wij de modelkoopakte, opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom.

Notaris

Deze wordt, tenzij anders in ons voorwaarde blad vermeldt, door koper gekozen. Let er wel op dat als je een notaris kiest die verder dan 10 kilometer van de woning is gevestigd, je te maken krijgt met extra kosten voor bijvoorbeeld reiskosten en legaliseren van de volmacht. Deze kosten worden dan aan je doorberekend.

Disclaimer

Hoewel Ruijgrok Makelaars deze brochure met zorg heeft samengesteld, o.a. aan de hand van de door verkoper aan ons verstrekte gegevens, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Daarom verlenen wij geen garanties en aanvaarden geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

Tel. 0297 283375
www.ruijgrok.nl
info@ruijgrok.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

Tel. 0297 283375
www.ruijgrok.nl
info@ruijgrok.nl



Ruijgrok Makelaars