



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!



Herenweg 57

3648 CB Wilnis

€ 1.195.000 k.k.

www.herenweg57.nl

Klanten over ons

Klanten
geven ons een:

9,1



Bron: Funda, maart 2023

Voor ons was het een geweldige ervaring om met zoveel liefde en geduld ons bij te staan bij alles wat er komt kijken bij het verkopen van je huis.

Zeer goede begeleiding door het hele kantoor, en zeer goede adviezen en acties van de makelaar tijdens verkooponderhandeling.

Het hele traject is prefect verlopen. Erg blij met het snelle handelen en met de verkoop van ons huis. Bedankt.

Contact liep erg goed, ze reageren snel en goed en denken mee. Zijn erg blij geweest met makelaarskantoor Korver.

Alles eigenlijk naar wens verlopen. Verkoop heeft wat langer geduurd als verwacht maar dat lag zeker niet aan de makelaar! Samen met Korver Makelaars een nogal afwijkend verkooptraject bewandelt wat met veel creativiteit gezamenlijk tot de verkoop van ons huis heeft geresulteerd.

Prima contact en begeleiding. Zeer vriendelijke en fijne medewerkers. Deur staat letterlijk en figuurlijk altijd open.

Het contact verliep op een zeer prettige manier. Steeds waren alle medewerkers bereid ons te helpen of uitleg te geven omtrent de te volgen procedures.

Bezichtiging

Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid

Voordat u eventueel een bod uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Leest u deze brochure aandachtig door, win bijvoorbeeld informatie bij de desbetreffende gemeente in en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

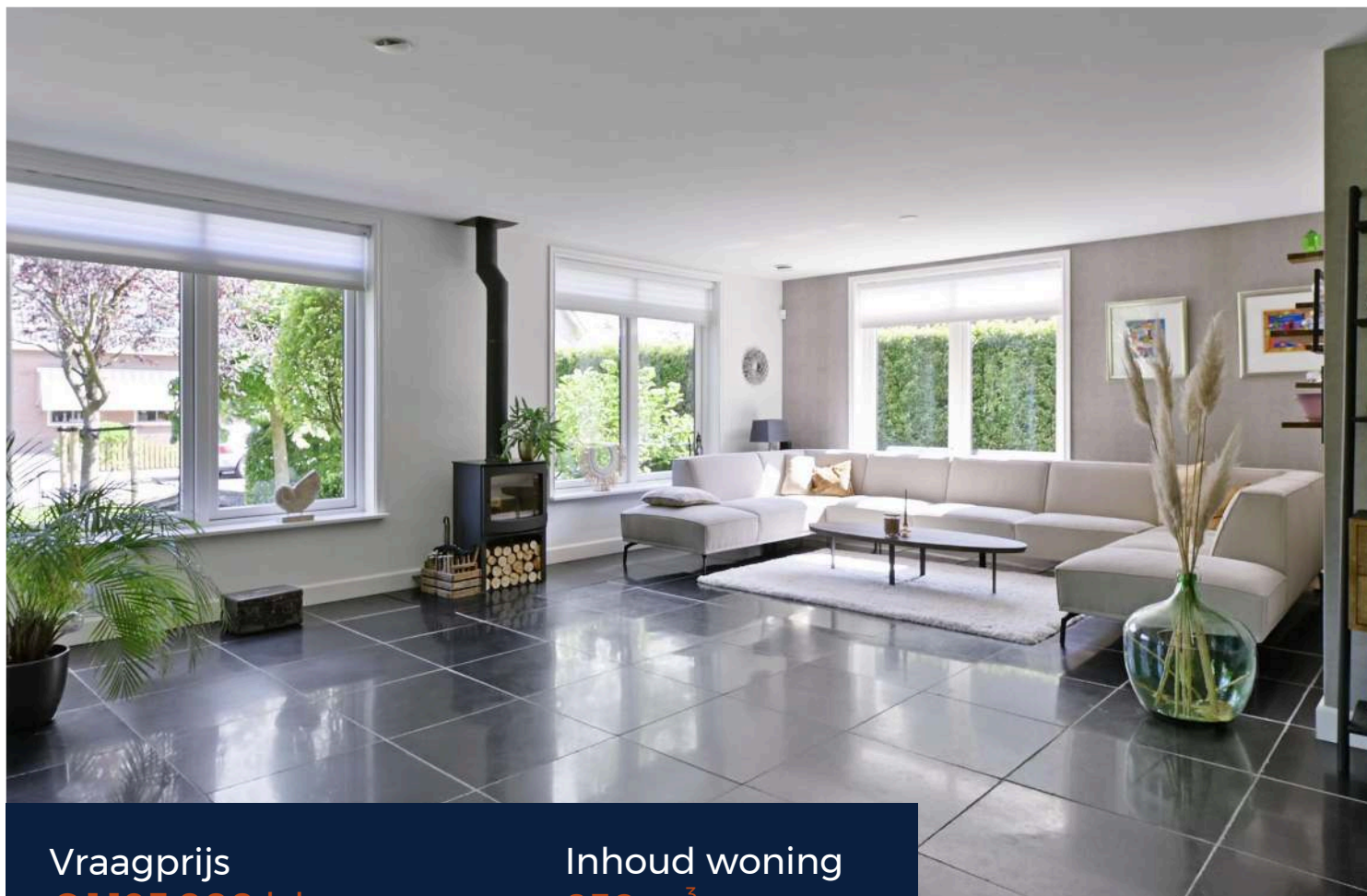
Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, is geheel vrijblijvend en heeft het karakter van een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Hoewel grote zorg is besteed aan de hierbij verstrekte informatie (foto's, tekeningen en andere gegevens) zullen wij als ook de eigenaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Met betrekking tot de bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.



Kenmerken

van de woning



Vraagprijs
€ 1.195.000 k.k.

Inhoud woning
850 m³

Woonoppervlakte
217 m²

Energie label
B

Soort woning

Villa, vrijstaande woning

Soort bouw

Bestaande bouw

Bouwjaar

2002

Perceeloppervlakte

546 m²

Aantal kamers

8 (7 slaapkamers)

Aantal badkamers

2 badkamers en 2 aparte toiletten

CV-Ketel

Combiketel Nefit Trendline gas gestookt uit 2023, eigendom



Herenweg 57

3648 CB Wilnis

Aan de sfeervolle Herenweg in Wilnis, in de karakteristieke lintbebouwing, wacht een vrijstaande villa die je zelden tegenkomt. Deze traditioneel gebouwde en uitstekend onderhouden villa ligt op een royaal perceel en is bereikbaar via een eigen, brede brug wat direct een gevoel van privacy en exclusiviteit geeft. De woning wordt omringd door water aan de voor- en de zijkant, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van rust, ruimte, groen en prachtige vergezichten.

Bij binnenkomst valt direct op hoe licht en ruim deze woning is. Grote ramen zorgen voor een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten terwijl het daglicht royaal naar binnen stroomt. De woonkamer is royaal van opzet en vormt samen met de gezellige open haard een perfecte plek om te ontspannen. Aansluitend vind je de sfeervolle woonkeuken – een echte leefkeuken waar koken en samenzijn hand in hand gaan. De woning beschikt over maar liefst zeven slaapkamers, verdeeld over meerdere verdiepingen. Daarmee is het huis uitermate geschikt voor grote gezinnen, thuiswerkers of wie simpelweg veel leefruimte zoekt. Uniek is de aanwezigheid van twee badkamers, waarvan er één zich op de begane grond bevindt aansluitend aan een fijne slaapkamer. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, gasten wil ontvangen of een praktijkruimte met eigen sanitaire voorzieningen overweegt. De tweede badkamer, gelegen op de eerste verdieping, biedt eveneens volop comfort voor dagelijks gebruik. Een ruime kelder voegt extra functionaliteit toe aan het geheel en is perfect in te richten als provisieruimte of wijnkelder. Buiten biedt de oprit plek voor maar liefst vier auto's en de garage toegankelijk. Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning is volledig geïsoleerd, beschikt over 29 zonnepanelen en is voorzien van een laadpaal voor elektrisch rijden.

Het gehele perceel is rondom onderheid – met uitzondering van een klein stukje gras aan de voorzijde en een smal gedeelte naast de garage – wat zorgt voor een stabiele en degelijke fundering. Het perceel biedt volop ruimte rondom het huis, met mogelijkheden voor een zonnig terras, een moestuin of speelplek voor kinderen. Deze villa combineert een landelijke ligging met moderne voorzieningen en is daarmee een zeldzaam compleet aanbod in het Groene Hart. Rust, ruimte, comfort en duurzaamheid komen hier op natuurlijke wijze samen. Een huis dat je gezien móet hebben om het echt te voelen.

De indeling van de woning is als volgt:

BEGANE GROND

Via de eigen, brede brug bereik je de onderheide oprit waar ruimte is voor het parkeren van vier auto's. De woning is voorzien van een overkapping bij de voordeur en de garage, waardoor je altijd droog en beschut binnen kunt komen. De aangebouwde garage is voorzien van elektriciteit, verwarming en een dakkoepel voor extra lichtinval – ideaal als hobbyruimte of werkplaats.



Bij binnenkomst in de woning valt direct het ruime en hoge trappenhuis op. Dankzij het grote dakraam in de vide is deze centrale en zeer representatieve hal opvallend licht. In de hal bevinden zich een praktische garderoberuimte, de meterkast en een ruim toilet met fontein. Vanuit de hal komen we in de woonkamer. Deze L-vormige woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt dankzij de vele, lage ramen een prachtig zicht op zowel de voor- als zijtuin. Een sfeervolle houtkachel (Dick Geurts) vormt hier het warme middelpunt. Aan de zijkant bevindt zich een charmante erker met dubbele deuren naar een vlonderterras aan het water – een heerlijke plek om tot rust te komen.

Via dubbele deuren bereik je de royale woon-leefkeuken. Deze ruimte is ontworpen met oog voor functionaliteit en stijl: een centraal kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging, veel lades en werkruimte en een extra werkblad met spoelbak en Quooker. De aansluitende hoge kastenwand bevat luxe inbouwapparatuur zoals een combi stoomoven/magnetron, koffiezetapparaat, grote oven, schuifkoelkast, vaatwasser, vacuüm- en warmhoudlade. De Siematic keuken is uitgerust met Miele inbouwapparatuur, uit 2018. Uiteraard is hier ook voldoende ruimte voor een grote eettafel, met openslaande deuren (voorzien van hor) naar de zonnige achtertuin. Voor extra comfort is er een zonnescherm aanwezig.

Vanuit de keuken is er toegang tot een diepe, droge kelder met stahoogte – perfect als voorraadruimte of wijnkelder. Ook de praktische bijkeuken grenst aan de keuken, met aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger, een uitstortgootsteen en plek voor een extra koelkast. Vanuit hier is er tevens toegang tot de op het zuiden gelegen achtertuin.

Aangrenzend aan de bijkeuken ligt een ruime slaapkamer met airconditioning en een ensuite badkamer. Deze badkamer is compleet uitgerust met een ligbad met douchescherm, toilet en dubbele wastafel – ideaal als master bedroom of voor gasten die gelijkvloers willen slapen. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING

Een ruime overloop biedt toegang tot vier royale slaapkamers, stuk voor stuk opvallend licht dankzij grote raampartijen. Op deze verdieping is een separate toiletruimte aanwezig. De ruime badkamer is voorzien van een brede dakkapel en biedt luxe en comfort met een ligbad, een inloopdouche met glazen spatscherm, regendouche en handdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING

De vaste trap naar de tweede verdieping leidt naar de overloop met een vaste kastenwand waar de warmteterugwininstallatie (WTW) en de CV-ketel zijn geplaatst, met daarnaast nog voldoende bergruimte. Tevens zijn er twee extra slaapkamers, beide voorzien van een



dakraam en bijzondere ramen in de kopgevels, wat de ruimtes karakter en licht geeft.

TUIN

De achtertuin biedt volop privacy dankzij de volwassen beplanting en meerdere bomen. Door de zuid-ligging is de tuin heerlijk zonnig, met volop privacy door de dubbele deuren die toegang geven tot de zijtuin en zo een achterom bieden. Aan de zijkant ligt een sfeervol vlonderterras aan het water – een fantastische plek om te genieten van rust en natuur. De voortuin is voorzien van gras, bomen en grenst eveneens aan het water.

KENMERKEN

- + Prachtige ligging aan het water, bereikbaar via een eigen brug
- + Maar liefst zeven slaapkamers en twee complete badkamers
- + Slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond
- + Luxe woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- + Diepe droge kelder met stahoogte
- + Volledig geïsoleerd en voorzien van 29 eigen zonnepanelen
- + Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer boven
- + Garage met verwarming, elektriciteit en dakkoepel
- + Laadpaal voor elektrische auto aanwezig
- + Gehele perceel onderheid, met uitzondering van een klein stuk gras voor en naast de garage
- + Veel lichtinval door grote ramen en slimme indeling
- + Privacyvolle, groene achtertuin met volop zon

Een villa als deze – met zoveel ruimte, comfort en een unieke ligging aan het water – komt zelden op de markt. Dit is jouw kans om elke dag te wonen alsof je op vakantie bent!

Situering van Wilnis in Nederland:

Amsterdamse Zuidas - op ± 23 autominuten

Amsterdam Centrum - op ± 32 autominuten

Stadshart Amstelveen - op ± 17 autominuten

Schiphol - op ± 18 autominuten

Utrecht - op ± 23 autominuten

Hilversum - op ± 21 autominuten

Mijdrecht - op ± 3 autominuten

Uithoorn - op ± 7 autominuten

Woerden - op ± 16 autominuten

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



Wilnis (tussen Mijdrecht en Vinkeveen) ligt geografisch in het centrum van het Groene Hart op 20 autominuten van Amsterdam, Hilversum, Utrecht en Schiphol. Bovendien bent u met 45 minuten in Den Haag, Amersfoort of Alkmaar. Een perfecte ligging in Nederland. Daarbij beschikt Wilnis over verschillende soorten voorzieningen waaronder een gezellig dorpscentrum, sporthal, (sport-)verenigingen, een centraal gelegen winkelcentrum en diverse basisscholen. Wilnis ruim 6.500 inwoners. Wilnis is een woonkern van de gemeente De Ronde Venen. Sinds de laatste herindeling per 1 januari 2011 bestaat de gemeente uit acht dorpskernen. Dat zijn: Abcoude, Amstelhoek, Baambrugge, De Hoef, Mijdrecht, Vinkeveen, Waverveen en Wilnis. De gemeente De Ronde Venen is een groen en waterrijk gebied. Gelegen in het Groene Hart, biedt de gemeente diverse mogelijkheden om te recreëren en te verblijven en te genieten van de rust, de ruimte en de natuur. Enkele kerngegevens van de gemeente vindt u op de website van de provincie Utrecht.







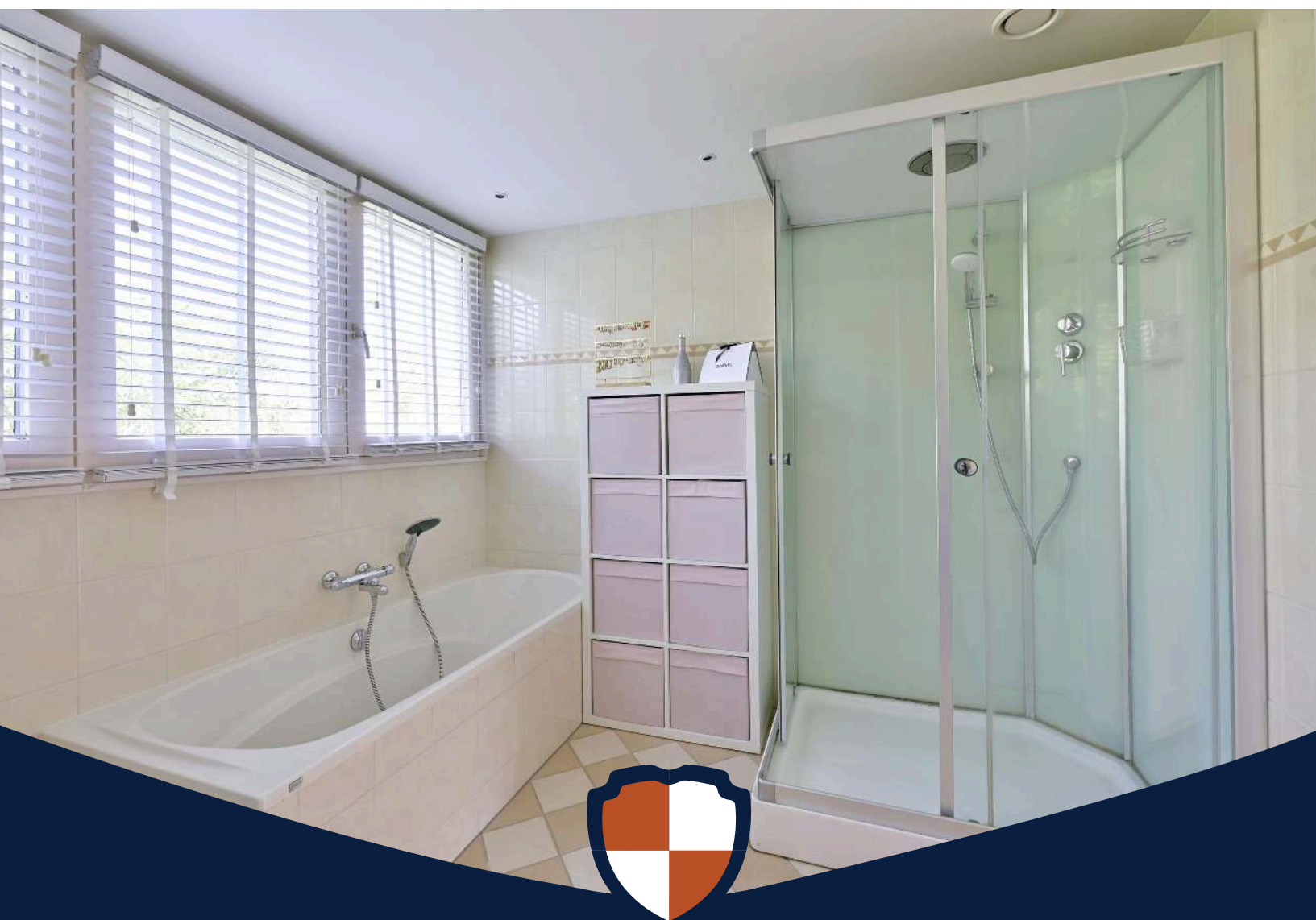


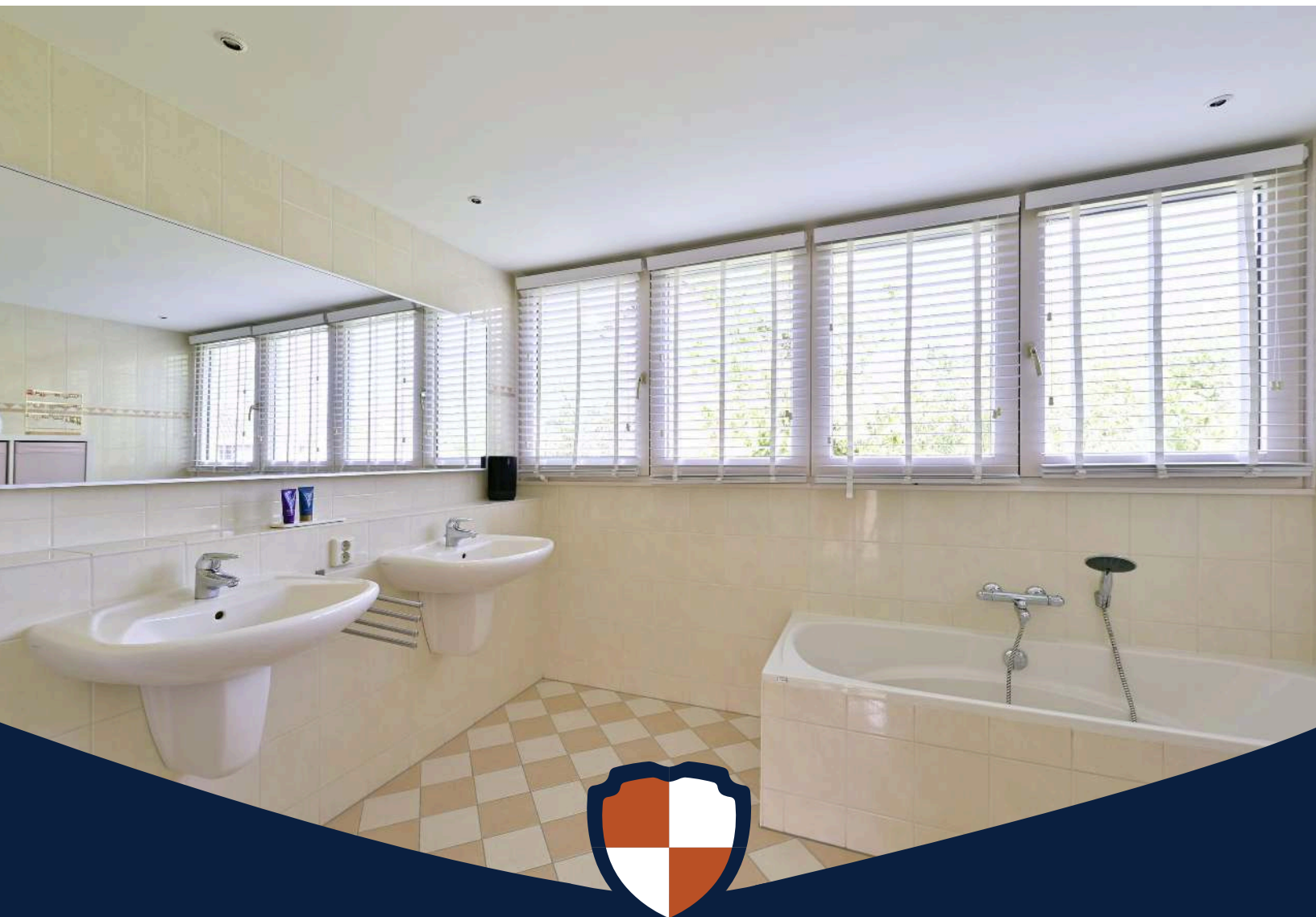






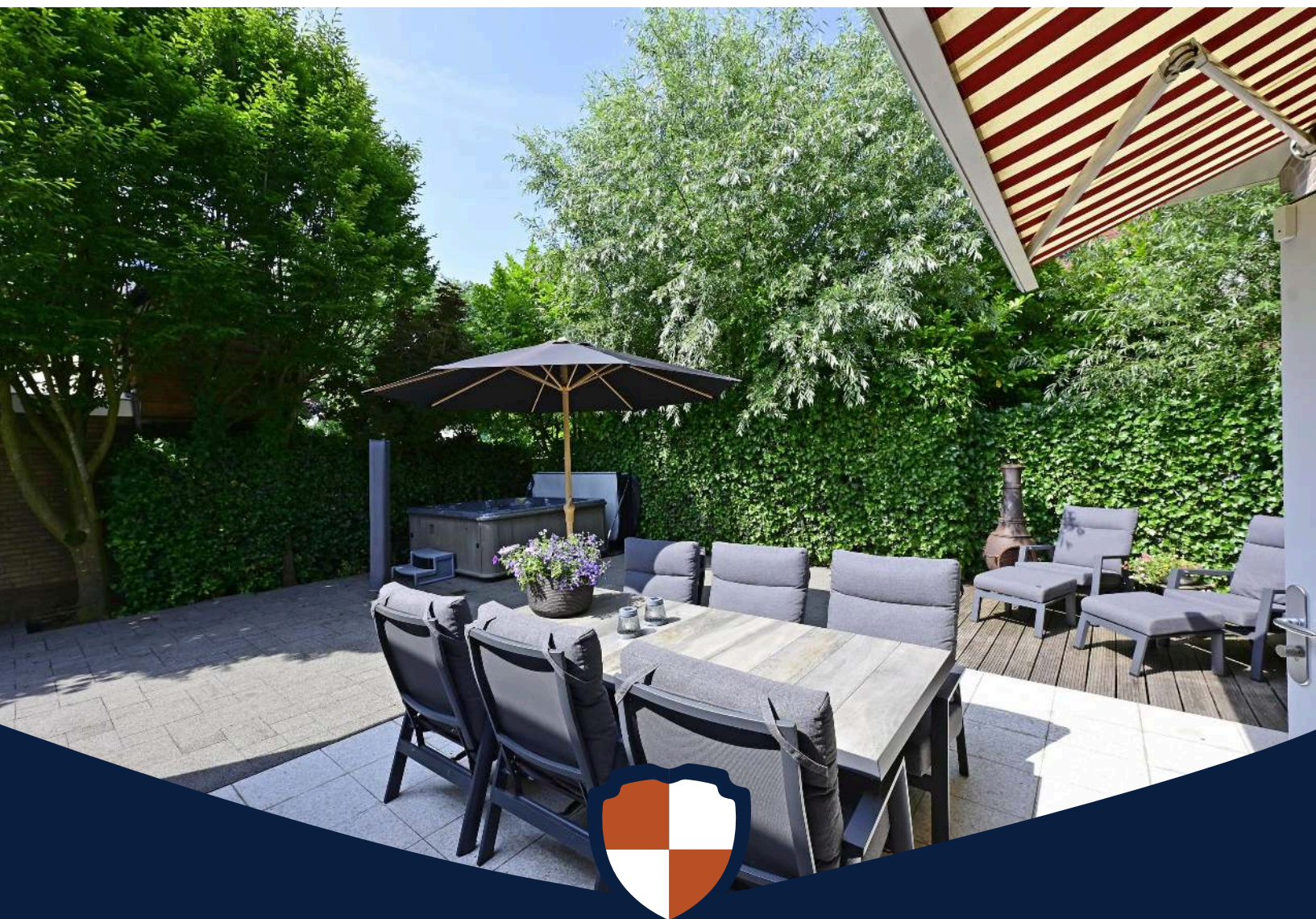


















Plattegrond

Uw referentie: MA.



Deze kaart is noordgericht.
Perceelnummer

Housing

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een consulerend uittreksel, geldend op 3 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wilnis

Sectie A

Perceel	4166
---------	------

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.

kadaster



Plattegrond



*De afmetingen is niet gegarandeerd nauwkeurig gemeten.
niet te gebruiken voor juridische of andere belangrijke zaken.
Van Renswoude & Wiering Design



Plattegrond

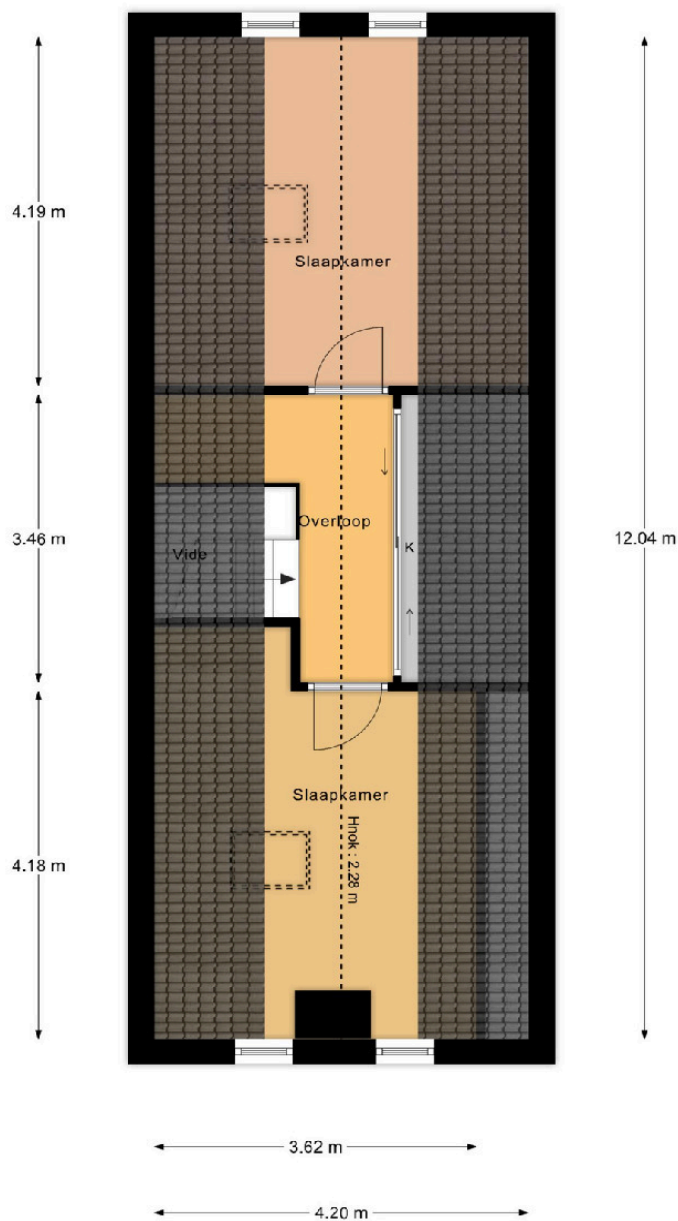


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



Plattegrond

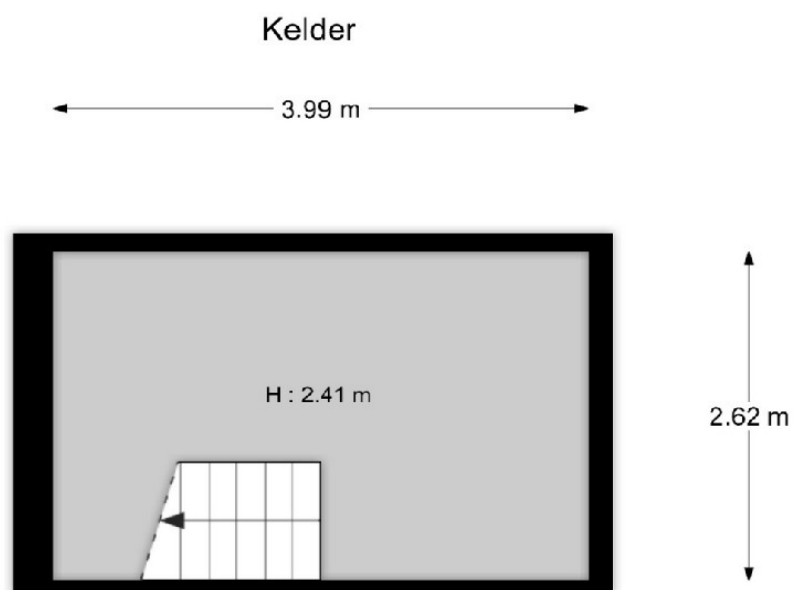
Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



Plattegrond



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!

0297-250 421 | welkom@korvermakelaars.nl | www.korvermakelaars.nl



Ons team

Verkoop advies

Om u het beste van dienst te zijn bij de verkoop van uw woning maken we graag een afspraak bij u thuis. U krijgt allereerst een vrijblijvende en kosteloze indicatie van de waarde van uw woning waarbij we tevens uiteenzetten wat we voor u kunnen doen bij uw verkoop. Verkopen is namelijk meer dan alleen een bord in de tuin en klanten rondleiden.

Korver Makelaars werkt met een evenwicht tussen een zakelijke benadering van de verkoop en met een persoonlijke instelling. Wij werken met gevoel voor de cliënt en het huis dat wordt verkocht. Waarom koopt iemand een huis of kiest hij voor een bepaalde makelaar? Exact! Om het juiste gevoel!

Aankoop advies

Het aanschaffen van een woning begint met het opstellen van uw woonwensen. Meestal levert dit een flinke lijst op. Mocht u nu een woning vinden die aan al uw wensen voldoet, komt het regelmatig voor dat het niet binnen uw besteedbare budget past. Het is nu eenmaal menselijk om meer te wensen dan te kunnen betalen. Dus moeten er keuzes gemaakt worden. En dan begint het werk voor Korver Makelaars.

Onze dienstverlening houdt niet op bij zoeken en vinden. Natuurlijk regelen we de bezichtiging, maar we geven ook onze mening over zaken als de wijk en de bouwkundige staat van de woning. We helpen u vanaf uw woonwensen tot en met het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Maar dat mag u ook verwachten van de Adviseur van 't huis.



KORVER
MAKELAARS

Verkocht
scholwer 4
WB Mijdrecht
399.000,- k.k.

Aan de Zoom 76
1422 ME Uithoorn
€ 400.000,- k.k.

Verkocht
Langhuis 63
3648 LK Wilnis
€ 448.000,- k.k.

Verkocht
Buitenkruier 2
3642 BH Mijdrecht
€ 419.000,- k.k.

Verkocht
Hofland 12
3641 GE Mijdrecht
€ 1.100,- p.m.

Verkocht
Poldermeester
3648 KD Wilnis
€ 789.000,- k.k.

Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Vraag een GRATIS waardepaling aan!

Wil jij meer inzicht in de actuele marktwaarde van je huis? Onze makelaars komen graag bij je thuis voor een waardebepaling.

De woning waarde hangt af van veel factoren. Denk daarbij aan de locatie, de perceel-grootte, het bouwjaar en de staat van onderhoud. Als lokale makelaar met veel ervaring weten wij goed wat de actuele prijzen zijn in de regio. Door deze grondig te vergelijken met specifieke kenmerken van jouw huis, maken wij een waardebepaling op maat.

Nodig ons vrijblijvend en kosteloos uit. Dan weet je straks precies hoeveel (over)waarde jouw huis heeft. En wat dat betekent voor je bestedingsruimte voor een eventueel ander huis.

Wil jij weten wat je huis waard is? Maak dan nu een afspraak voor een **GRATIS** waardebepaling.

☎ 0297-250421

✉ welkom@korvermakelaars.nl



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Vraagprijs	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
Koopakte	Conform standaard NVM-model.
Overeenkomst	Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door ons kantoor opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.
Notaris	Door de koper aan te wijzen, tenzij anders bepaald in de brochure. Is de notaris echter verder dan 15 km van de woning gevestigd, dan worden eventuele extra kosten (reiskosten, reistijd, kosten notariële volmacht e.d.) aan koper doorberekend.
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort; groot 10% van de koopsom.
Baten en lasten	Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.
Bedenktijd koper	Een koper heeft drie dagen bedenktijd bij aankoop van “een tot bewoning bestemde onroerende zaak”, waarin hij die overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende koopakte aan koper wordt overhandigd. De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen vallen hier buiten.
Kosten koper	Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan uit 2% overdrachtsbelasting en 1 tot 1,5% notariskosten.
Onderzoeksplicht koper	Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Het beste kunt u zich laten bijstaan door uw eigen NVM-makelaar!
Bouwkundige keuring	Indien u dit wenst kunt u de woning zelf bouwkundig laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten. Meer informatie hierover kunt u bij ons op kantoor krijgen.



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker meestal afsluitprovisie over de hypotheeksom in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatie kosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor ongeveer 1% van de hypotheeksom in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak met u.

Verzekeringen

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht - dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorg dragen. Uiteraard bemiddelt onze adviseur ook in (opstal-) verzekeringen.

Asbestclausule

Bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1990, is een ouderdoms- en asbestclausule van toepassing. In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Toelichting meetclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie 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. Uitgangspunt blijft altijd "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



**Ruimte voor uw
aantekeningen:**





Wilt u uw woning snel en voor de hoogst haalbare prijs verkopen?
Dan weet u onze adviseurs te vinden. We staan graag voor u klaar.

De deur staat voor u open!

Korver Makelaars O.G. BV
Stationsweg 12, 3641 RG Mijdrecht
T +31 (0)297 250421
E welkom@korvermakelaars.nl
korvermakelaars.nl



Altijd 't juiste adres!



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

