



VRAAGPRIJS € 399.000 K.K.

BEATRIXSTRAAT 24 WILNIS



wonen is leven!



KENMERKEN

Vraagprijs	€ 399.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Bouwjaar	1965
Woonoppervlakte	74 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	344 m ³
Perceeloppervlakte	174 m ²
Kamers	4
Energielabel	E
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
CV-ketel	Remeha Avanta
Zonnepanelen	-

Bijzonderheden

- Voormalige huurwoning
- Kluswoning: biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren
- Voor deze woning hebben huurders van sociale huurwoningen voorrang tot en met dinsdag 4 november 2025. Zie voorwaarden onder clausules.
- De volgende clausules worden opgenomen; asbest-, niet zelf bewoond-, as is, where is-, zelfbewonings-, cilinders clausule. Zie voorwaarden onder clausules.
- Projectnotaris: Westdam Netwerk Notarissen in Woerden
- Rustige ligging nabij alle voorzieningen
- Het perceel moet nog kadastraal uitgemeten worden
- Van deze woning is geen lijst van zaken en NVM Vragenlijst aanwezig

OMSCHRIJVING

Deze woning zoekt twee handige handjes. Dit is dé kans om een huis helemaal naar jouw eigen wensen te moderniseren. In de oude kern van Wilnis, achter de Dorpsstraat vind je deze hoekwoning met drie slaapkamers en een diepe tuin van ca. 8,5 meter.

Algemeen

De woning is gebouwd in 1965 en ligt in de oude dorpskern van Wilnis. Dankzij de grote ramen geniet je in iedere ruimte van veel lichtinval. Voorzieningen als winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. De Ringvaart, met directe vaarverbinding naar De Vinkeveense Plassen, ligt dichtbij, ideaal voor liefhebbers van water en natuur.

Indeling

Begane grond

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. In de hal vind je de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping, een kelderkast en de toegang tot zowel de keuken als de woonkamer. De doorzonwoonkamer heeft grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor een prettige, lichte leefruimte. De dichte keuken ligt aan de achterzijde en is voorzien van een eenvoudig keukenblok in langsopstelling. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Via de vaste trap kom je op de overloop met drie slaapkamers, een badkamer en een bergruimte met aansluiting voor de wasapparatuur. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 10 m² groot en beschikt over een vaste kast.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk 13 m² en 4,3 m², waarvan de grootste eveneens een vaste kast heeft. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche en wastafel. Dankzij het te openen raam beschikt deze ruimte over daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

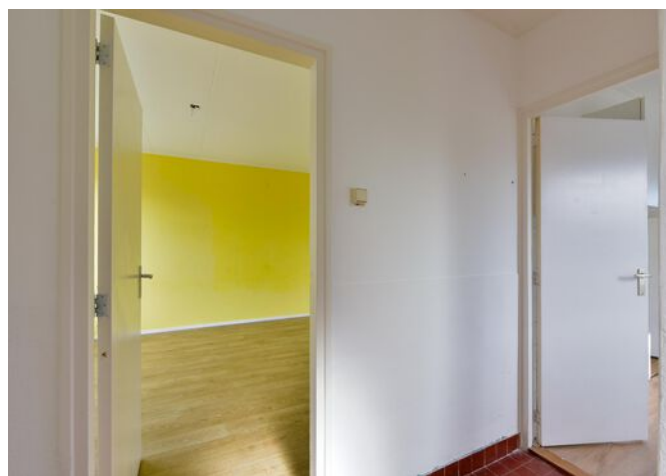
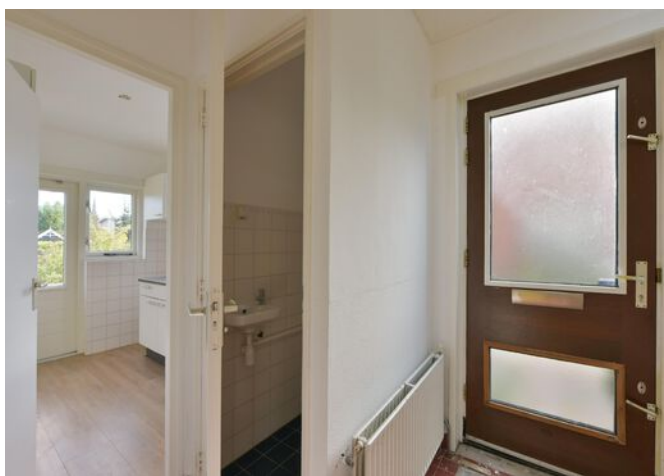
De bergverdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt extra bergruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel (Remeha Avanta). Op het achterdakvlak is een dakvenster geplaatst.

De tuin

De achtertuin is gelegen op het oosten en heeft een diepte van circa 8,5 meter. Dankzij de ligging en afmetingen is het hier heerlijk vertoeven. De tuin is eenvoudig aangelegd met een terras, borders met vaste beplanting en een gazon. Achterin staat een vrijstaande stenen berging met zadeldak. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom.

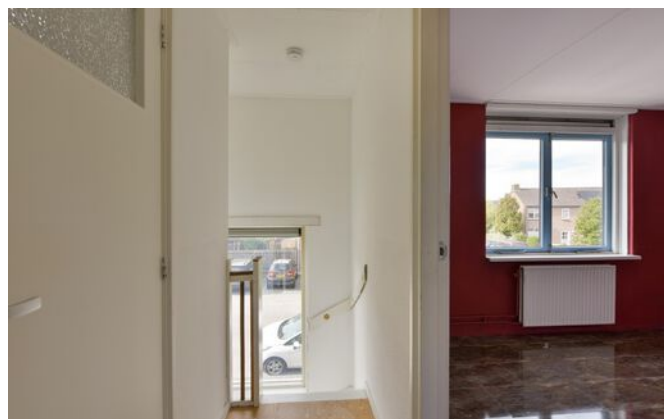
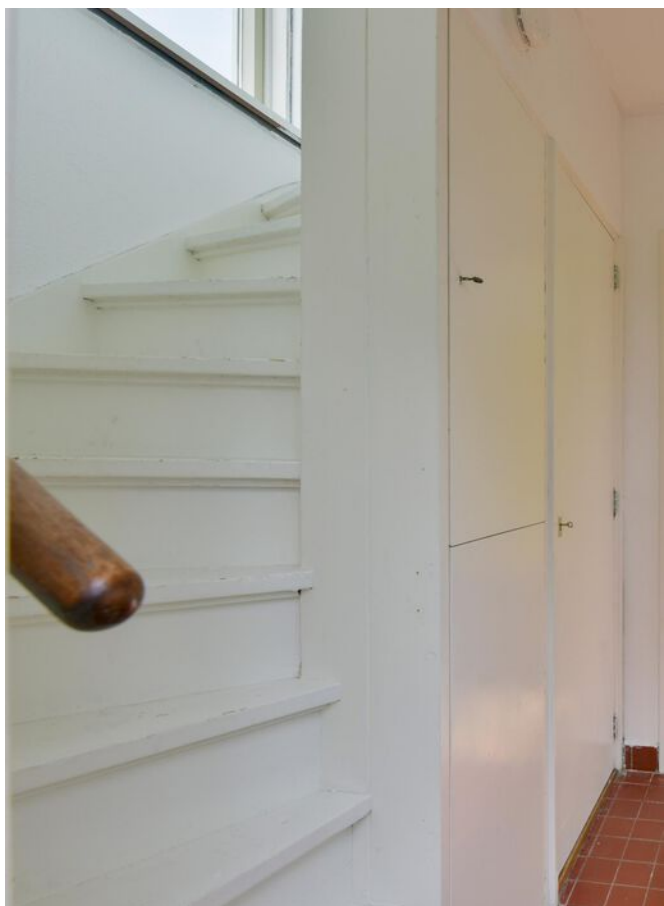
Ligging

De woning ligt ideaal: in de oude dorpskern van Wilnis, op loopafstand van een basisschool, enkele winkels, horeca en de bushalte. Ook een supermarkt, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting de N212 en A2 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.



wonen is leven!





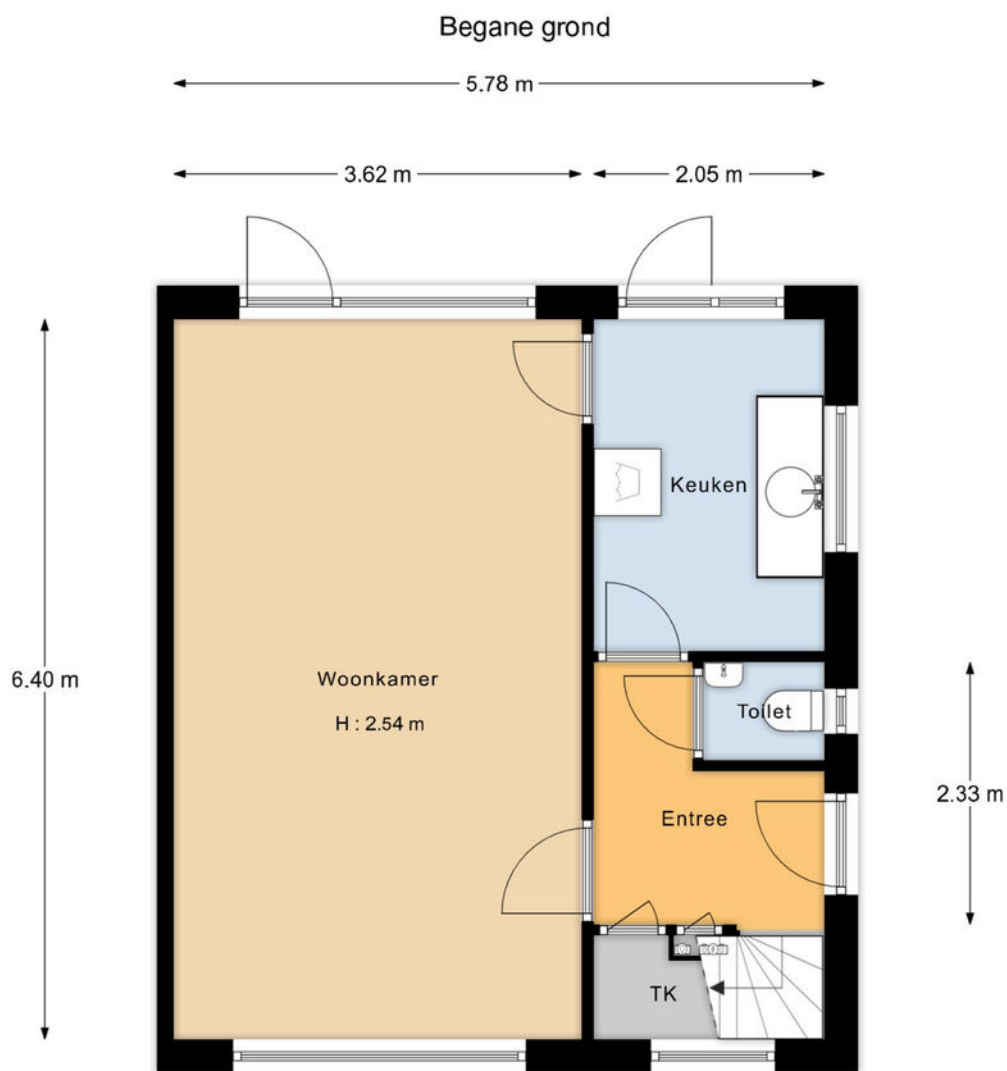
wonen is leven!





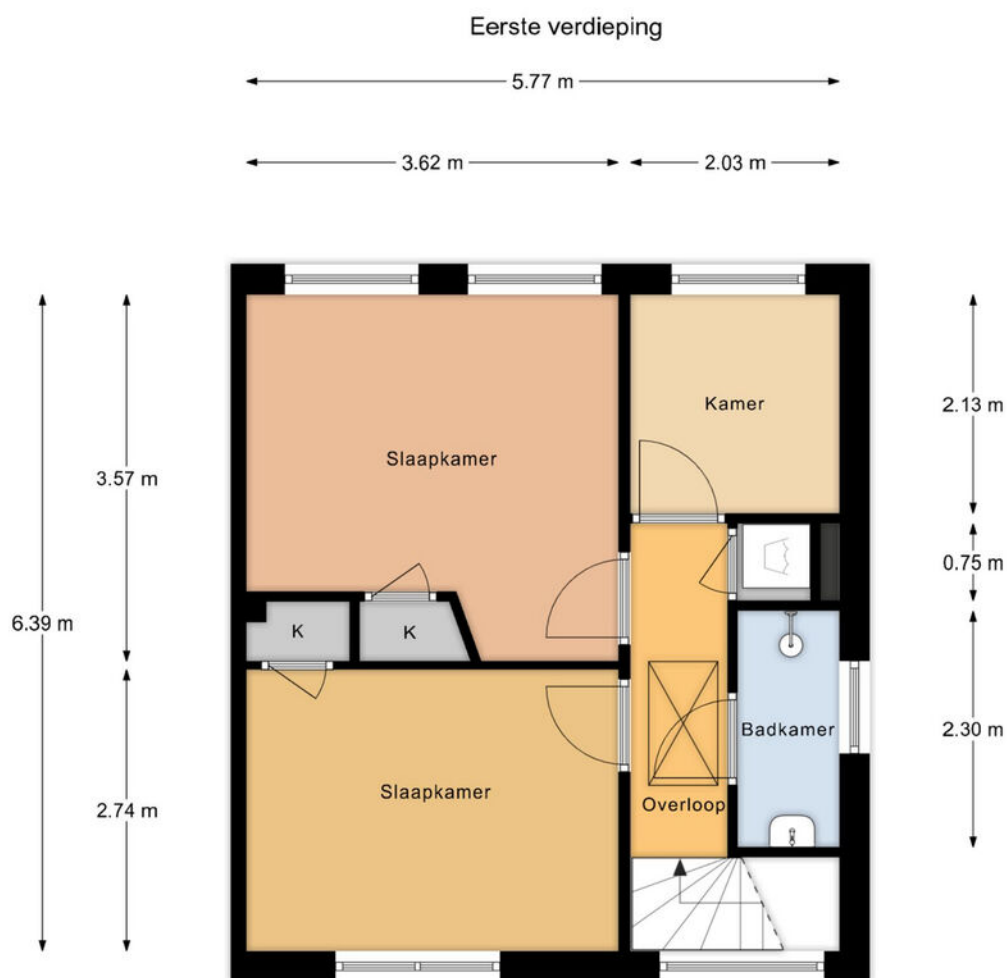
wonen is leven!

PLATTEGROND



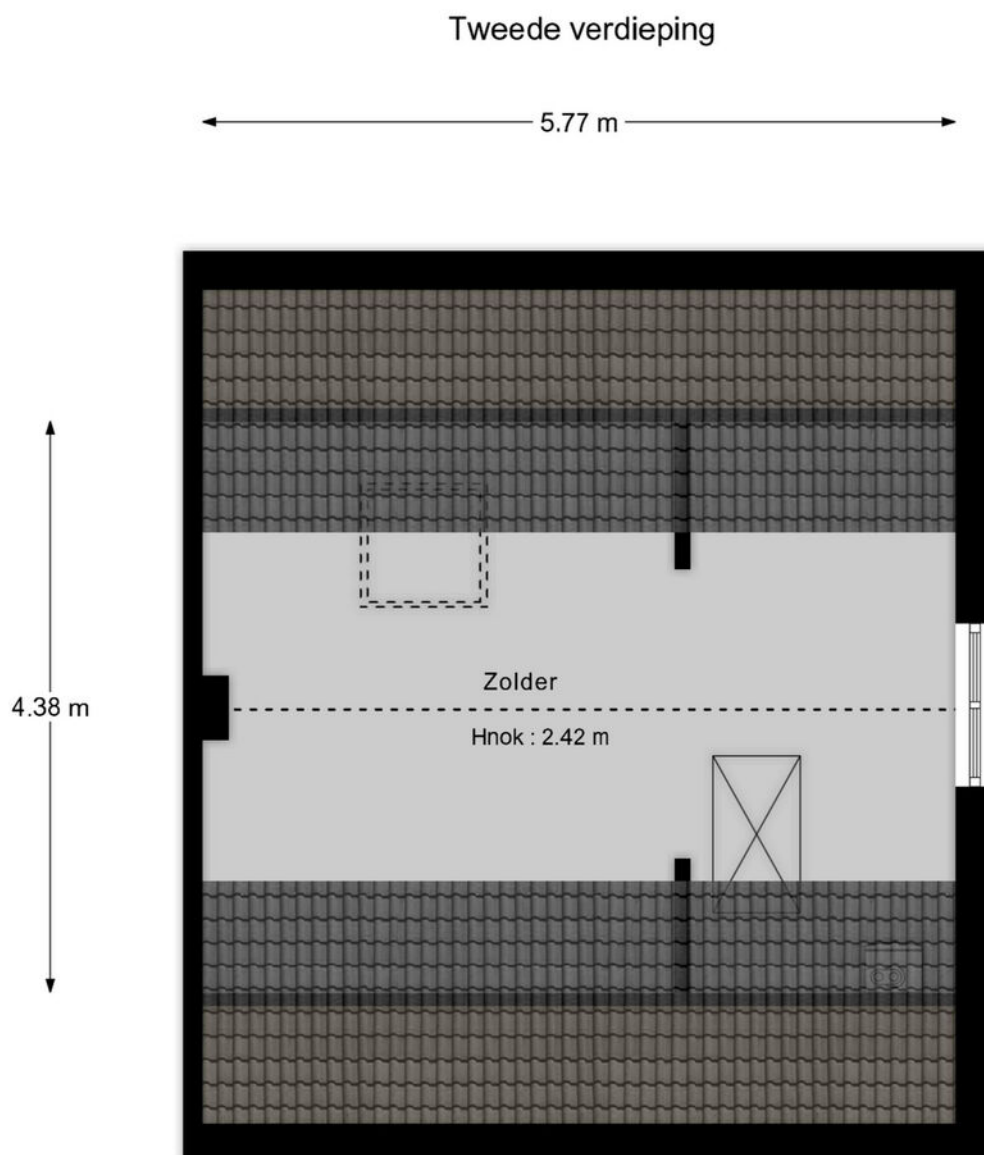
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND



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

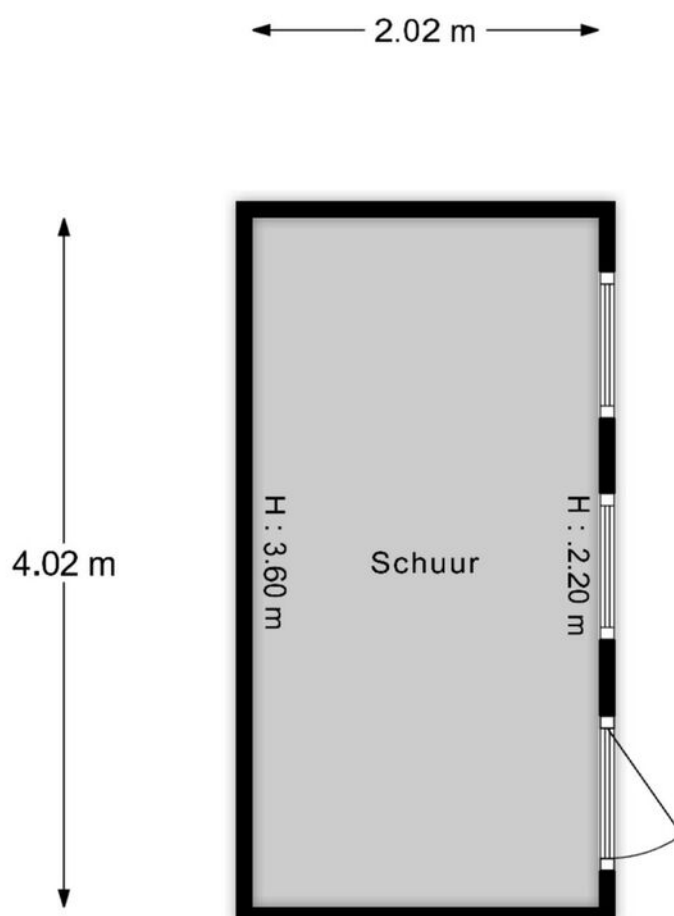
PLATTEGROND



"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

Begane grond



"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

ENERGIELABEL

Energie label woningen	Registratienummer 915782212	Datum registratie 10-12-2024	Geldig tot 10-10-2034	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning
heeft energielabel **E**



Isolatie	Installaties
1 Gevels	7 Verwarming HR-107 ketel
2 Gevelpanelen	8 Warm water Combiketel
3 Daken	9 Zonneboiler Geen zonneboiler
4 Vloeren	10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
5 Ramen	11 Koeling Geen koeling
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen Niet aanwezig

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
Adres Beatrixstraat 24 3648BX Wilnis BAG-ID: 0736010000006012	Naam B Osman Examennummer 2362.9763.6657
Detailaanduiding	Certificaathouder Prosperos B.V.
Bouwjaar 1965 Compactheid 2,00 Vloeroppervlakte 90m²	Inschrijfnummer SKGIKOB 012201 KvK-nummer 76685756
Woningtype Hoekwoning	Certificerende instelling SKGIKOB
	Soort opname Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beatrixstraat 24



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wilnis

Sectie A

Perceel 3415

kadaster



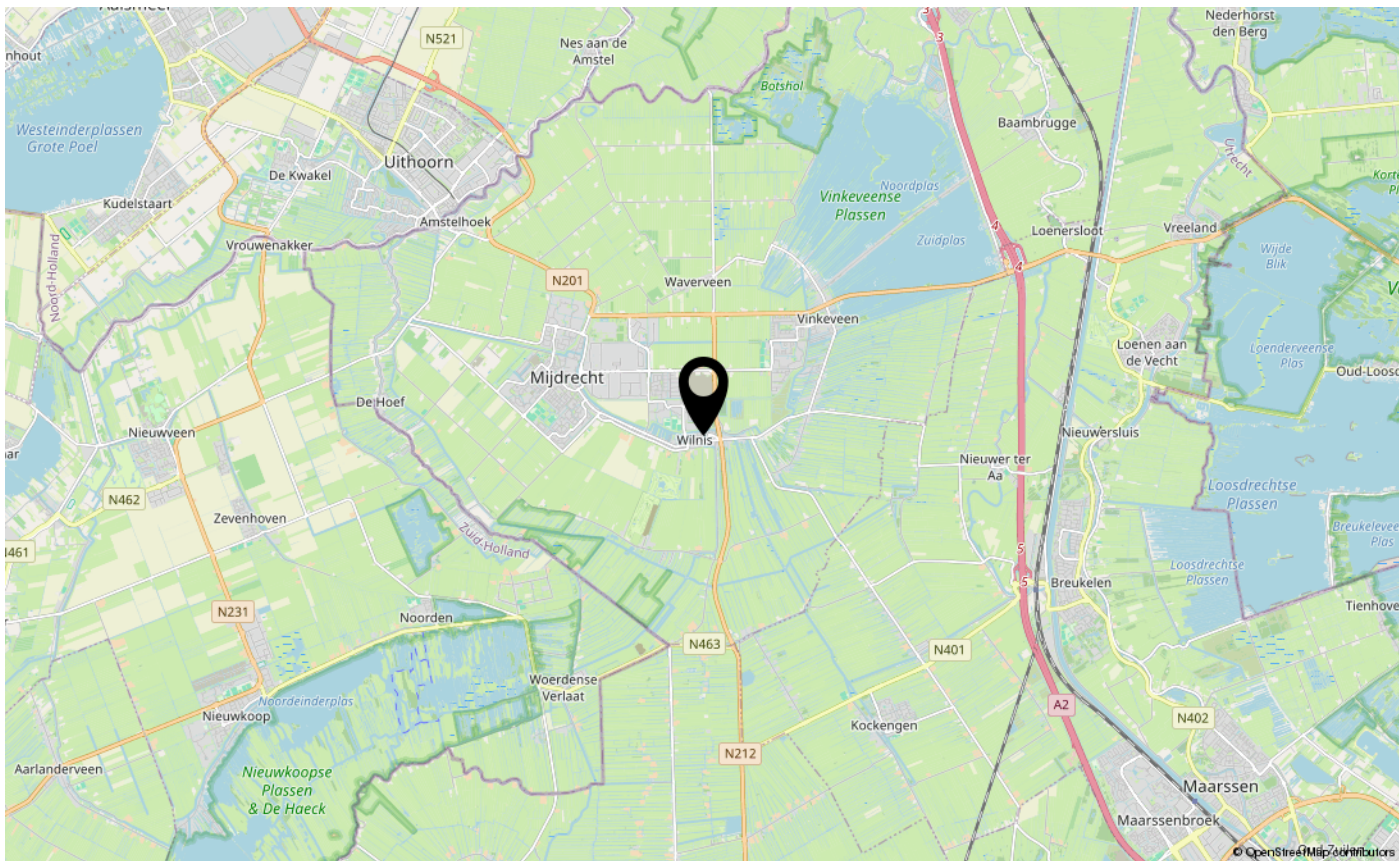
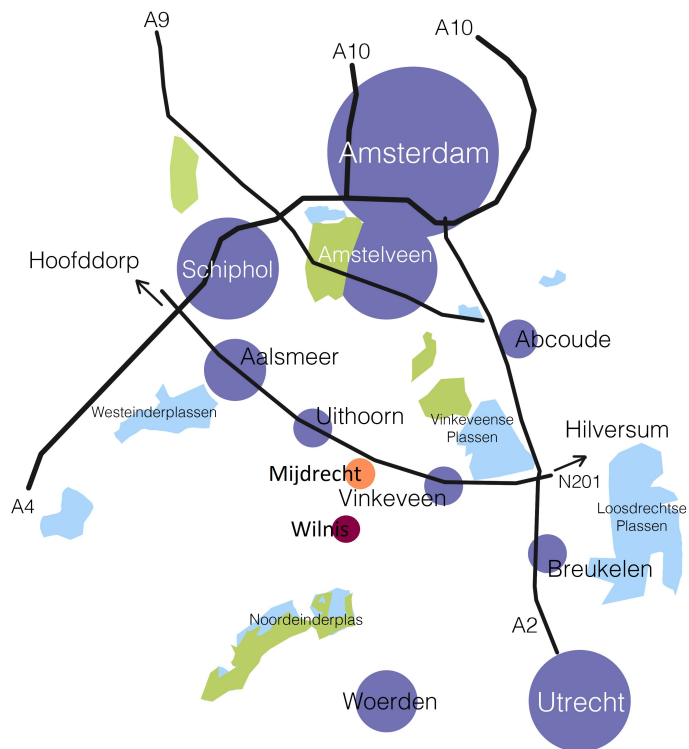
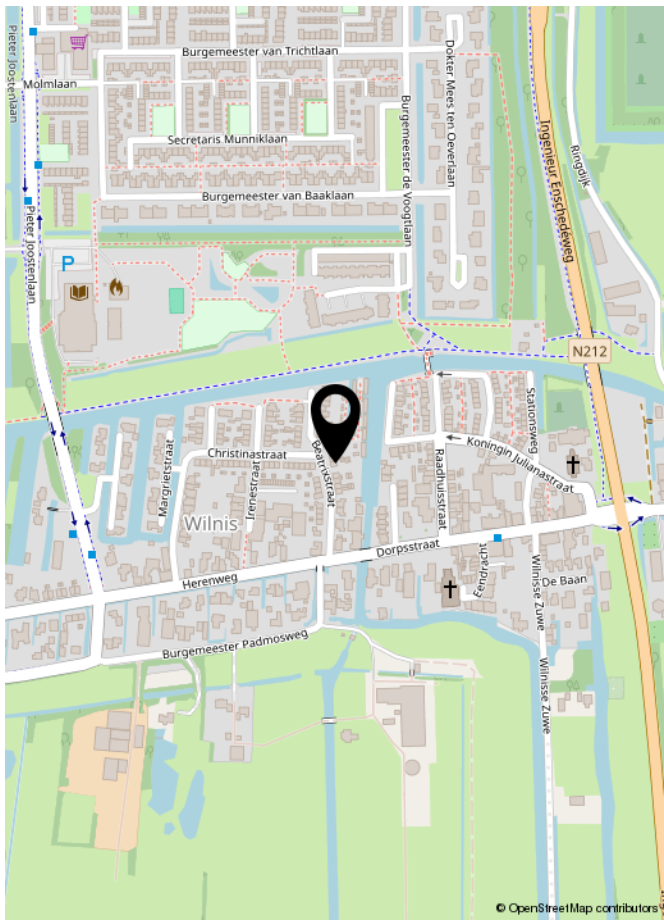
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025

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.

LOCATIE



women is leven!

BELASTINGTARIEVEN

Indicatie belastingtarieven 2025 Gemeente De Ronde Venen

Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

OZB-eigenaar niet-woning

OZB-gebruiker

Rioolrechten

Per aansluiting

Afvalstoffenheffing

Kleine container (140 liter) of ondergronds

Grote container (240 liter)

Ondergronds (geen container)

Waterschapsbelasting

Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

Tarieven

0.0726 % van de getaxeerde waarde

0.2835 % van de getaxeerde waarde

0.2063 % van de getaxeerde waarde

€ 244,20

€ 288,00

€ 388,00

€ 288,00

€ 92,79

€ 201,73

VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Koopovereenkomst

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleverdatum en alle eventuele overige voorwaarden zal door ons een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgesteld, welke zo snel mogelijk door partijen wordt ondertekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 koop 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 overeenkomst'.

Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbepaald opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

Notaris

Door de koper aan te wijzen
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:
€ 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen.

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker kosten in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte object een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten 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 kosten in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak voor u.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Verzekering

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 zorgdragen.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

CLAUSULES

In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen

Meetinstructie

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN 2580. 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 van het uitvoeren van de metingen.

Energie label

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

Asbestclausule

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

As is, where is

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is en dat de onroerende zaak gerenoveerd moet worden. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te laten onderzoeken.

Huurdersvoorrang bij koop

Deze voormalige huurwoning wordt verkocht onder onderstaande voorwaarden en verkoopprocedure:

- **Voorrang voor huurders:** Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning uit dezelfde gemeente krijgen 28 kalenderdagen voorrang om de woning te kopen.
- **Gelijke gegadigden:** Als er meerdere gegadigden zijn binnen deze periode, geldt dat huurders die hun sociale huurwoning leeg achterlaten voorrang krijgen. Zijn er meerdere gelijkwaardige kandidaten, dan worden zij uitgenodigd om een laatste bod uit te brengen. De woning wordt gegund aan de beste bieder.
- **Bod:** Je biedt tenminste de vraagprijs of hoger.
- **Na de voorrangperiode:** Zijn er geen geschikte kandidaten binnen deze 28 dagen die momenteel huurder zijn van een sociale huurwoning? Dan wordt de woning aangeboden aan overige geïnteresseerden.
- **Bezichtiging:** Iedereen is welkom om de woning te bezichtigen. Binnen de eerste 28 dagen worden alleen biedingen van huurders uit de doelgroep in behandeling genomen. Tijdens de bezichtiging beantwoorden wij graag al je vragen over de verkoopprocedure.
- **Bezichtigen verplicht:** Biedingen worden alleen in behandeling genomen als je de woning vooraf hebt bezichtigd.
- **Verplichte documenten:** Als huurder lever je bij je bod een verhuurdersverklaring aan en moet je kunnen aantonen dat je een zelfstandige sociale huurwoning in dezelfde gemeente huurt én deze leeg achterlaat.
- **Uitsluitingen:** De koopvoorrang geldt niet voor huurders van onzelfstandige woonruimten (zoals kamerbewoning of friends-contracten), antikraakbewoners of tijdelijke huurders.
- **Zelfbewoningsplicht:** Bij aankoop ben je verplicht om zelf in de woning te wonen voor een periode van minimaal 4 jaar. Kamergewijze bewoning of verhuur is niet toegestaan. Deze verplichting wordt opgenomen in de akte van levering.
- **Verkoopvoorwaarden:**
 - Projectnotaris is door de verkoper aangewezen: Westdam Notarissen Woerden;
 - De woning wordt verkocht onder het principe 'as is, where is' en wordt dus gekocht in de staat waarin het zich bevindt. Hiervoor wordt een clausule opgenomen in de koopovereenkomst;

Clausules

vervolg verkoopvoorwaarden

- Er worden aanvullende bepalingen opgenomen in de koopovereenkomst vanwege de aard van de woning (voormalige huurwoning).

- **Gunning:** Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Cilinders

Verkoper staat er niet voor in dat alle sleutels door de voormalige huurder zijn ingeleverd.

Verkoper adviseert koper om nieuwe cilinders in de sloten te (laten) plaatsen.

Bewoningsclausule

Verkoper heeft aan koper verklaard dat het verkochte niet door verkoper zelf is gebruikt en dat hij de koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen of gebreken aan het verkochte, waarvan verkoper op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte wel zelf feitelijk had gebruikt.

Bouwkundige keuring

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

Neem uw eigen NVM-makelaar mee!

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

AANTEKENINGEN

HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

NRVT-taxateur

Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 30 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

Persoonlijke aandacht

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevologenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen

Martine van Acker

Register makelaar /
beëdigd taxateur /
woningmarktconsultant



✉ martine@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
📱 06 – 50 554 835

Inge van Groningen

Register makelaar /
register taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
📱 06 – 54 377 815

Irma van der Moolen

Commercieel
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

Sabrina de Vries

Commercieel
medewerkster



✉ sabrina@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

wonen is leven!



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP



wonen is leven!