

De Koning makelaars presenteren

Instapklare tussenwoning met energielabel A!

Woondromen waarmaken



Waterpeil 11, Wilnis

Vraagprijs € 550.000 k.k.

De Koning makelaars



Modern en energiezuinig wonen in het hart van het Groene Hart!

Ben je op zoek naar een moderne, energiezuinige woning op een rustige en kindvriendelijke locatie? Dan is Waterpeil 11 in Wilnis precies wat je zoekt! Deze strak afgewerkte tussenwoning uit 2016 is gelegen in de geliefde nieuwbouwwijk De Maricken omringd door groen en toch dichtbij de stad.

De woning beschikt over energielabel A, wat niet alleen bijdraagt aan lage energielasten, maar ook gunstig is voor je leenmogelijkheden. Dankzij de goede isolatie en vloerverwarming op de begane grond geniet je hier van optimaal wooncomfort. Aan de voorzijde bevindt zich een moderne open keuken, terwijl de tuingerichte woonkamer toegang biedt tot de onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noorden, met achterom. Parkeren? Dat doe je gratis in de straat.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een nette badkamer. De tweede verdieping is momenteel een open ruimte met dakkapel en dakraam aan de achterzijde. Deze verdieping kan eenvoudig worden ingericht als derde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De Maricken is een rustige, jonge wijk met volop voorzieningen op loopafstand, zoals speelveldjes, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. Daarnaast woon je hier in het prachtige Groene Hart, met volop ruimte en natuur, terwijl je met de auto binnen ca. 25 minuten in Utrecht, Amsterdam, Schiphol en Amstelveen bent.

Kortom: Waterpeil 11 is een ideale woning voor starters, jonge gezinnen of mensen die comfortabel willen wonen op een centrale locatie. Kom snel kijken en laat je verrassen door de ruimte en afwerking!

Belangrijke feiten op een rij:

- Tussenwoning met 105 m² woonoppervlakte
- Perceeloppervlakte 122 m² een achtertuin op het noorden en een achterom aanwezig
- Energietabel A waardoor de leenmogelijkheden verhoogd kunnen worden
- In totaal 6 zonnepanelen gelegen op het zuiden
- Kunststofkozijnen aanwezig, dus geen onderhoud
- Op de tweede verdieping aan de achterzijde een dakkapel en een dakraam
- Centraal gelegen: binnen ca. 25 minuten in Utrecht, Amsterdam, Schiphol en Amstelveen



Wonen en koken

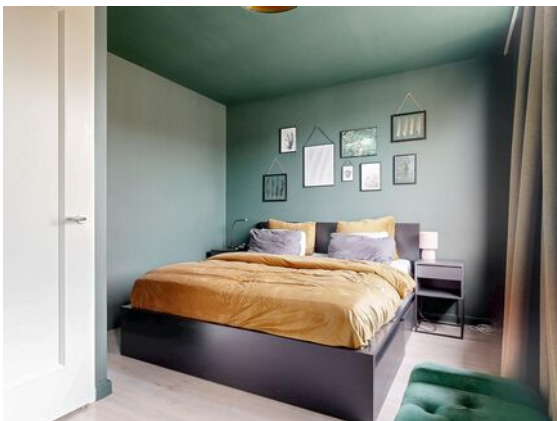
- Strak afgewerkte woonkamer met vloerverwarming en veel lichtinval
- Moderne open keuken aan de voorzijde met alle benodigde inbouwapparatuur
- Energielabel A en 6 zonnepanelen: lage lasten en duurzaam wonen
- Achtertuin direct bereikbaar vanuit de woonkamer en een achterom is aanwezig





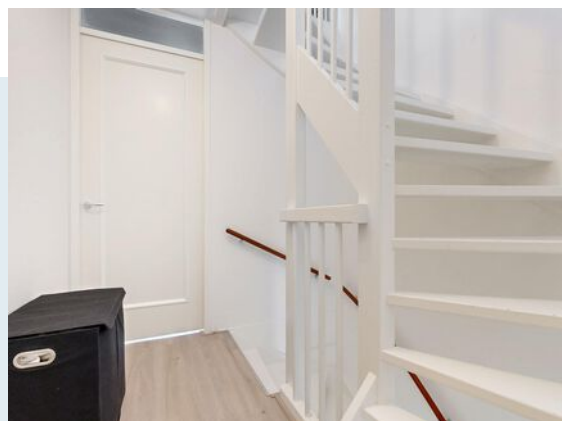






Slapen & douchen

- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Nette, complete badkamer met modern sanitair
- Tweede verdieping met dakkapel en dakraam – ideaal als derde slaapkamer, kantoor of hobbyruimte
- Kunststof kozijnen: onderhoudsarm en duurzaam











Buitenleven

- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk De Maricken
- Speelveldjes, scholen en sportfaciliteiten op loopafstand
- Gratis parkeren in de straat
- Centrale ligging: binnen ca. 25 minuten in Utrecht, Amsterdam, Schiphol of Amstelveen







Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 550.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2016
volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

122 m²
105 m²
373 m³
6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
3

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Kombi Kompakt HRE 28/24 A
2017
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging

achtertuin, voortuin
noord
ja
vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

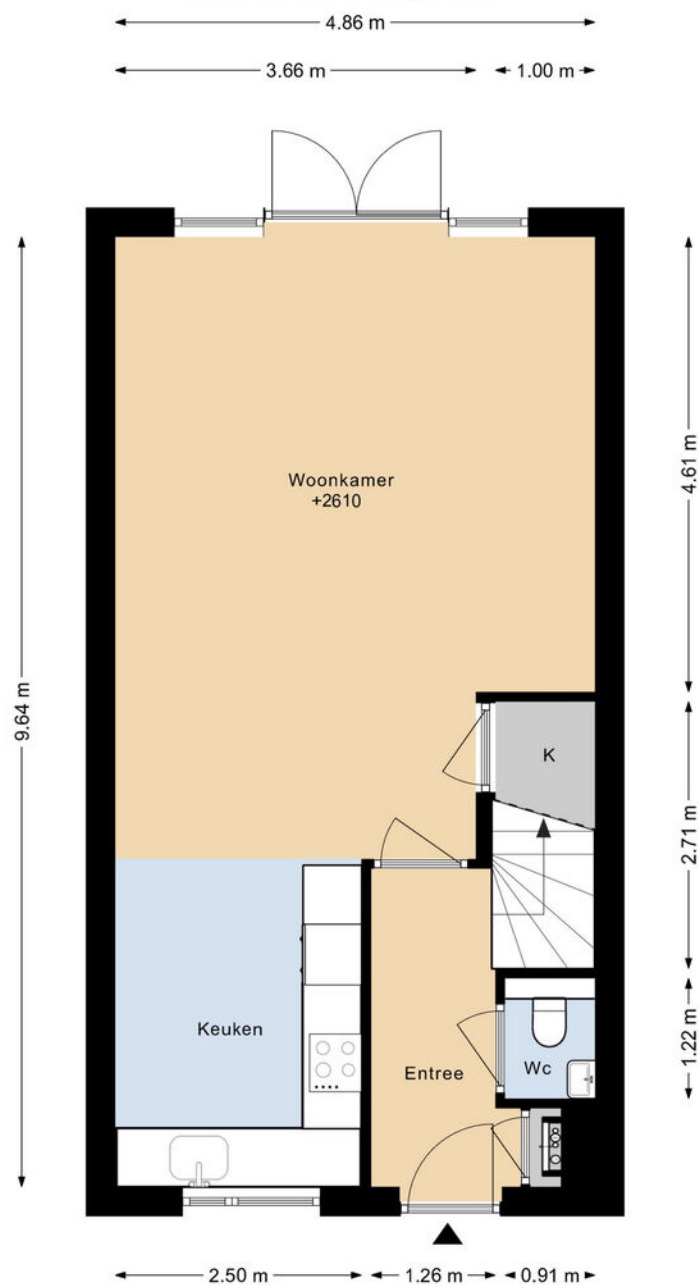
Soort parkeren

openbaar parkeren

Begane grond

Woondromen waarmaken

WATERPEIL 11 BEGANE GROND

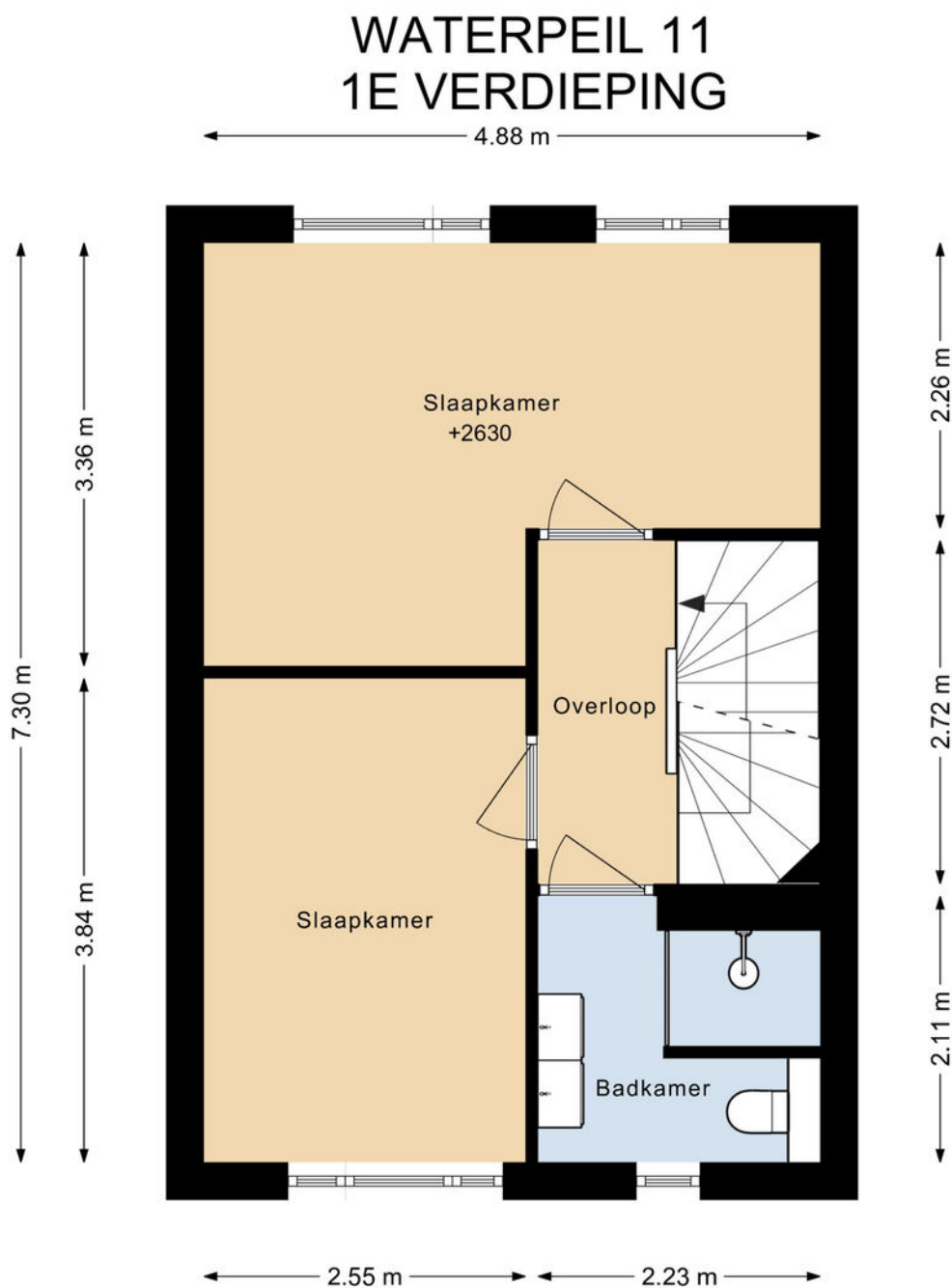


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

1e verdieping

Woondromen waarmaken



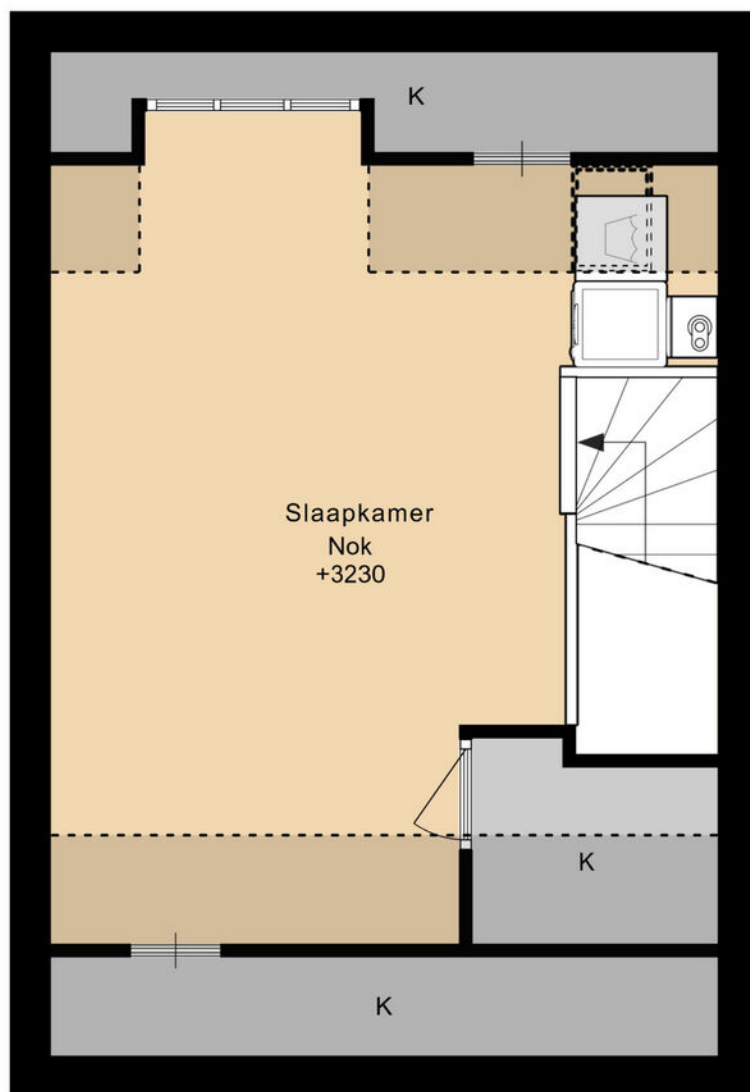
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

2e verdieping

WATERPEIL 11 2E VERDIEPING

4.86 m

7.30 m
4.10 m
1.60 m



0.72 m
4.07 m
1.49 m
0.71 m
5.66 m

2.97 m 1.78 m

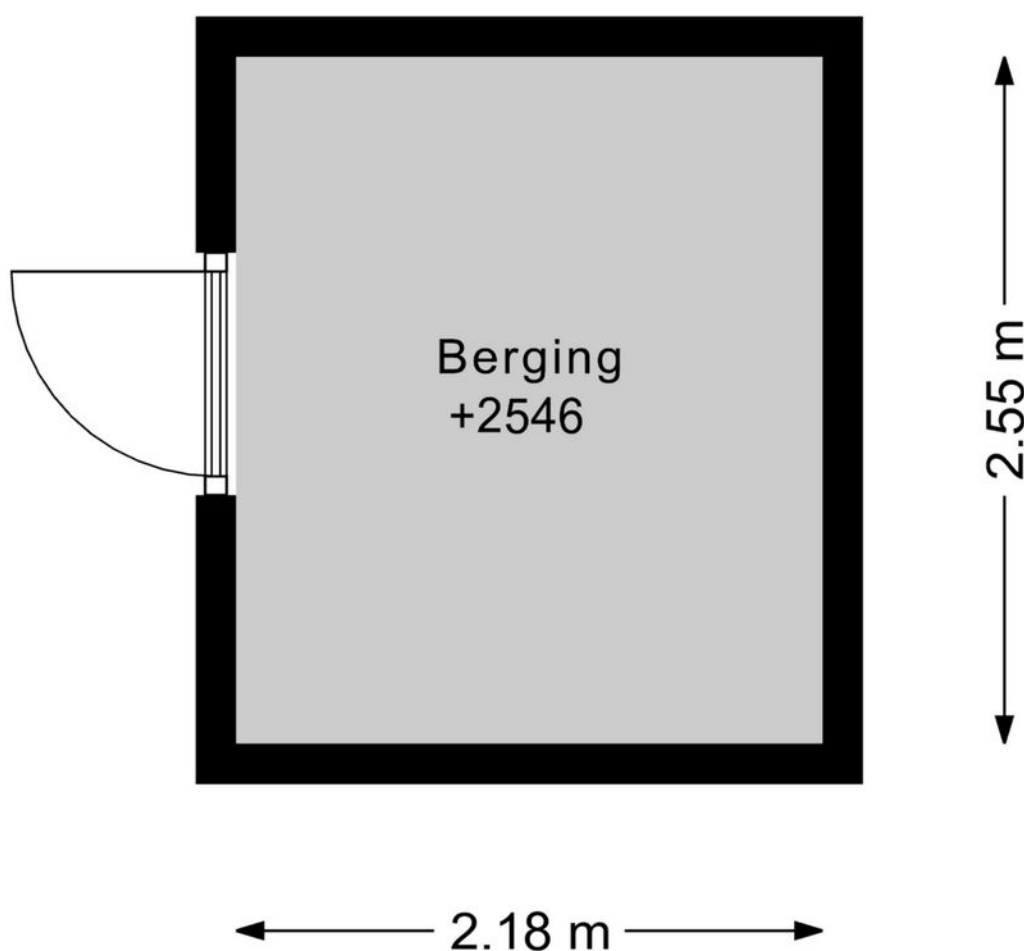
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Berging

WATERPEIL 11 BERGING

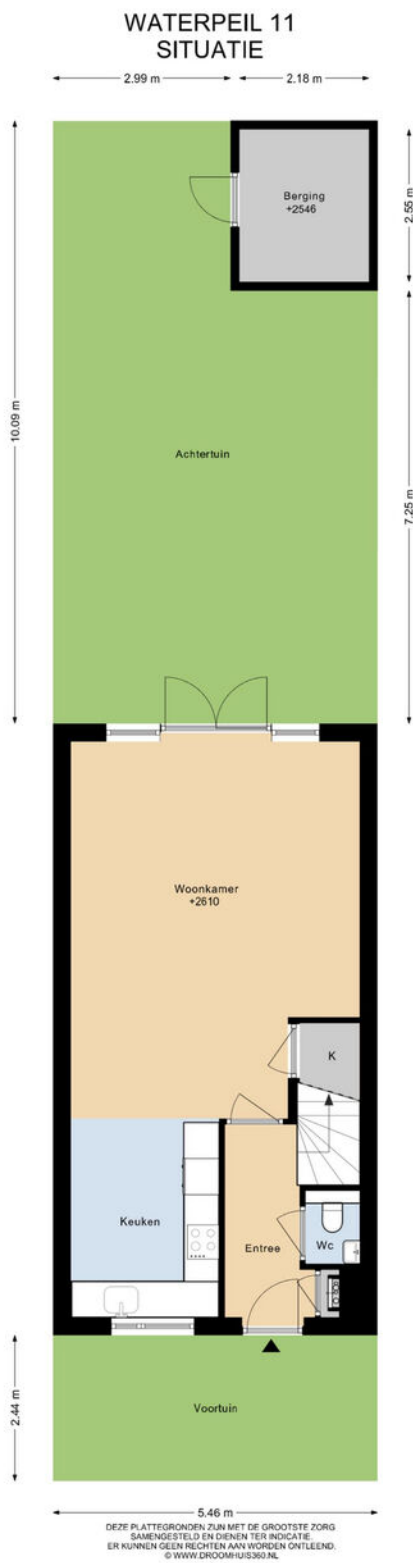


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

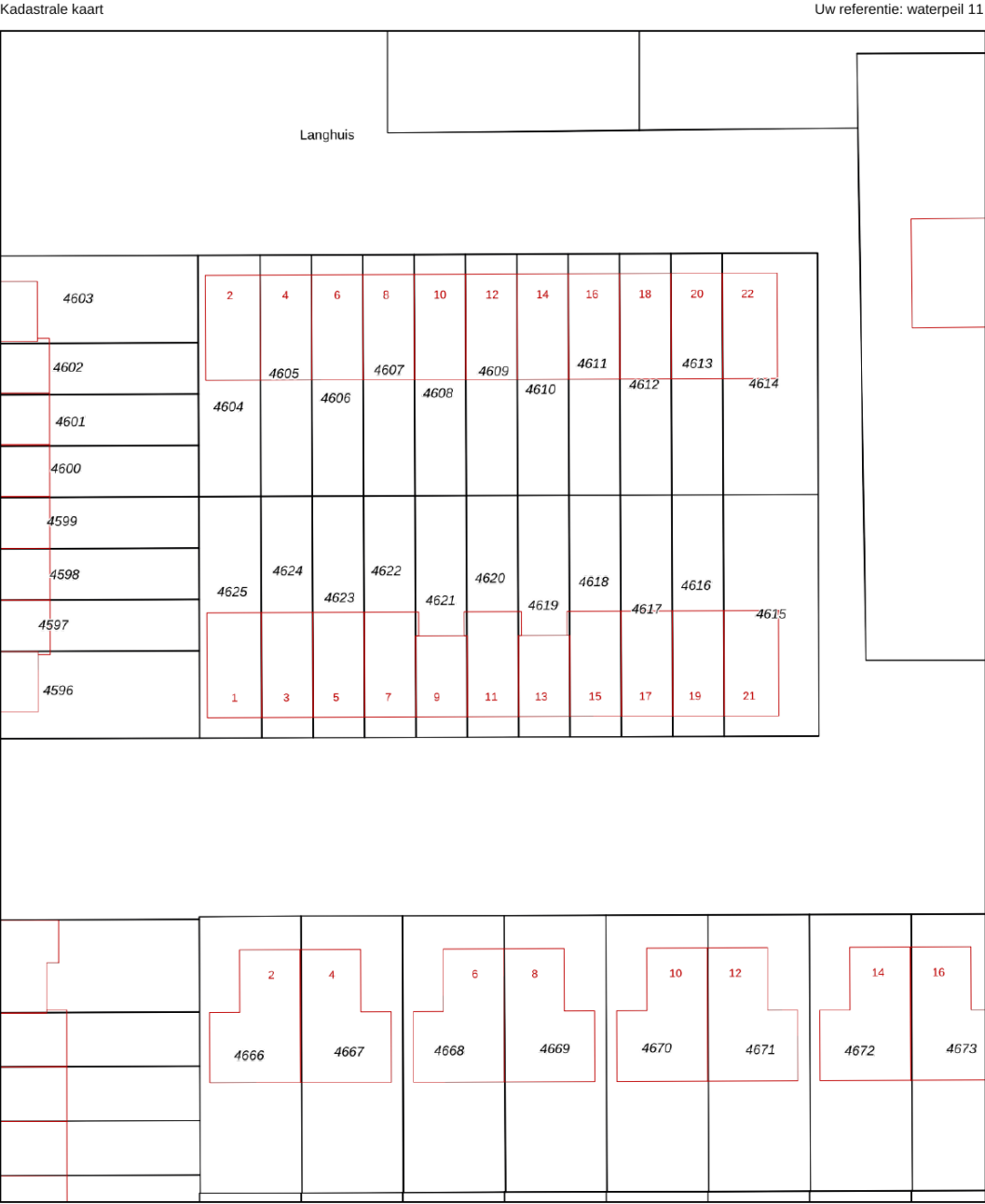
Situatie

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Kadastrale kaart



Woondromen waarmaken

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

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 4620

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten op beide slaapkamers en zolder		X		
- Zwevende planken woonkamer en keuken	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen			X	
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerdecoratie beneden en boven	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- Ring camera voordeur		X		
- Bold Lock voordeur		X		
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop
T. 0172 - 427 301
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terugkomen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

**Lonneke Hendrix, Stef van den Berg,
Jos Rijneveld en Angela de Koning
staan voor u klaar**

T 0297 - 229 100

E derondevenen@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f dekoningmakelaarsderondevenen

@ dekoningmakelaarsderondevenen

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement.

Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars