

TE KOOP



Kastelein 19, Wilnis

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
110 m²

Perceeloppervlakte
146 m²

Inhoud
384 m³

Bouwjaar
1995

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
hoekwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
A

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

CV
Intergas kombi compact HRE 28-24 2022





> Omschrijving

Kastelein 19 in Wilnis

Deze moderne hoekwoning uit 1995 straalt rust en comfort uit. Al bij het eerste aanzicht valt de verzorgde voortuin met leibomen op, strak, groen en uitnodigend. Binnen zet die sfeer zich voort. De lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin en een grote lichtkoepel voelt ruim en aangenaam; hier stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. De open keuken aan de voorzijde is eigentijds en gezellig, met een kookeiland en een bar waar je moeiteloos aanschuift voor een kop koffie of een goed gesprek.

De woning is keurig onderhouden en voorzien van vijf zonnepanelen, duurzaam, energiezuinig en klaar voor de toekomst. De achtertuin is een fijne plek om te ontspannen in de middag- en avondzon, terwijl de ligging in de kindvriendelijke wijk Veenzijde III zorgt voor een prettige leefomgeving. Speelpleintjes, scholen en voorzieningen liggen op korte afstand, en de gezellige dorpskernen van Mijdrecht, Vinkeveen en Wilnis zijn zo bereikt.

Een woning die met zorg is bewoond, waar sfeer, licht en functionaliteit samenkomen, en waar je bij binnenkomst meteen voelt dat alles klopt. Benieuwd of dit huis bij jou past? Kom het zelf ervaren tijdens een bezichtiging.

De indeling van de woning is als volgt

Begane grond

Bij aankomst valt direct de verzorgde voortuin op. Deze is strak aangelegd met leibomen, sierbestrating en vaste beplanting, wat zorgt voor een uitnodigende entree en extra privacy. Via het tuinpad bereik je de voordeur en stap je binnen in de hal met meterkast, toilet en trap naar boven. Vanuit hier loop je door naar de ruime, lichte woonkamer. De grote lichtkoepel in het plafond zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht en versterkt het gevoel van ruimte. Aan de achterzijde bieden schuifdeuren toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De strakke gietvloer en rustige kleuren geven de woonkamer een moderne, warme uitstraling.

De open keuken aan de voorzijde is een echte blikvanger. Deze is strak vormgegeven en van alle gemakken voorzien, zoals een kookeiland, inbouwapparatuur en een gezellige bar om aan te zitten. De brede raampartijen met shutters zorgen voor een mooie lichtinval en maken van koken echt een plezierige bezigheid.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is bijzonder licht en ruim, met drie ramen op een rij. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, voorzien van een grote kastenwand en de aansluitingen voor wasmachine en droger. De badkamer is netjes afgewerkt en ingericht met een inloofdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en een designradiator.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel ruimte. Deze zolderkamer is op verschillende manieren te gebruiken: als extra slaapkamer, thuishok, hobbyruimte of logeerkamer. Bergruimte is er volop achter de knieschotten en in een aparte technische ruimte met de cv-ketel. Wil je nog meer licht en ruimte creëren? Een dakkapel behoort hier zeker tot de mogelijkheden.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt op het noordwesten, ideaal voor middag- en avondzon. Met een diepte van circa 9,5 meter is er genoeg plek voor een loungehoek, eettafel of speelruimte. Helemaal achterin staat een houten berging voor fietsen of tuingereedschap. Via de achterom ben je zo weer op het achterpad, handig met de fiets of het afval.



Omgeving

De woning ligt in de jongvolwassen wijk Veenzijde III en op loopafstand is er een kinderopvang, basisschool en een gezondheidscentrum. Verder ligt op fietsafstand van de woning de gezellige dorpskernen van Mijdrecht, Vinkeveen en Wilnis. Al deze dorpen bieden een ruime keuze aan winkels, scholen en sportverenigingen. De Ronde Venen is een sportieve gemeente. Zwemles, voetbal, hockey, je vindt het allemaal vlakbij! De middelbare school ligt op 15 minuten fietsafstand. Midden in het Groene Hart gelegen en goede voorzieningen op gebied van sport en recreatie! De centrale ligging maakt Wilnis dus een ideale woonplek voor mensen die werken in (de buurt van) Amsterdam, Amstelveen en Utrecht. Kortom: een heerlijke plek om te wonen, te ontspannen én te genieten van alles wat de regio te bieden heeft.

Autominuten

Amsterdam of Amstelveen - 20 min.

Schiphol en A4 - 20 min.

Utrecht - 30 min.

Oprit A2 - 10 min.

Woerden - 15 min.

Kenmerken:

Type woning: eengezinswoning, hoekwoning

Bouwjaar: 1995

Woonoppervlakte: 110 m²

Kamers: 2

Tuin: ca. 9 meter diep, ligging noordwest

Energie label: A

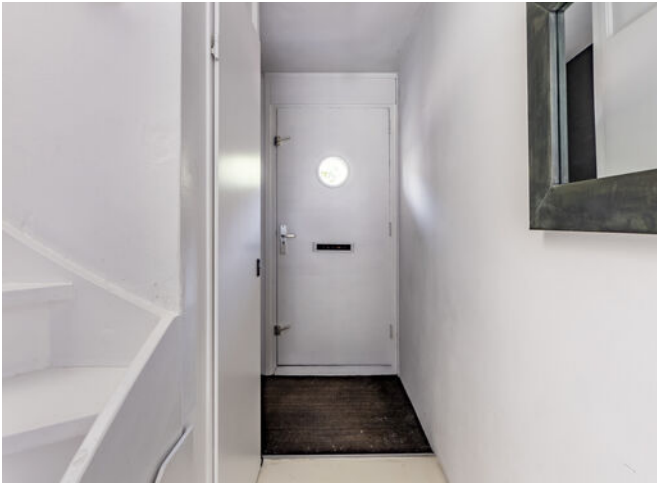
Bijzonderheden

- De woning beschikt over 5 zonnepanelen
- Riant woonkamer met lichtkoepel en schuifpui naar de tuin
- Tweede verdieping met veel potentie – mogelijkheid voor dakkapel
- De c.v.-ketel en zonnepanelen worden gehuurd

U bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijgt u natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende de tijd, zodat u op uw gemak de woning kan bekijken en ervaren. Uiteraard kunt u hierbij uw 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.







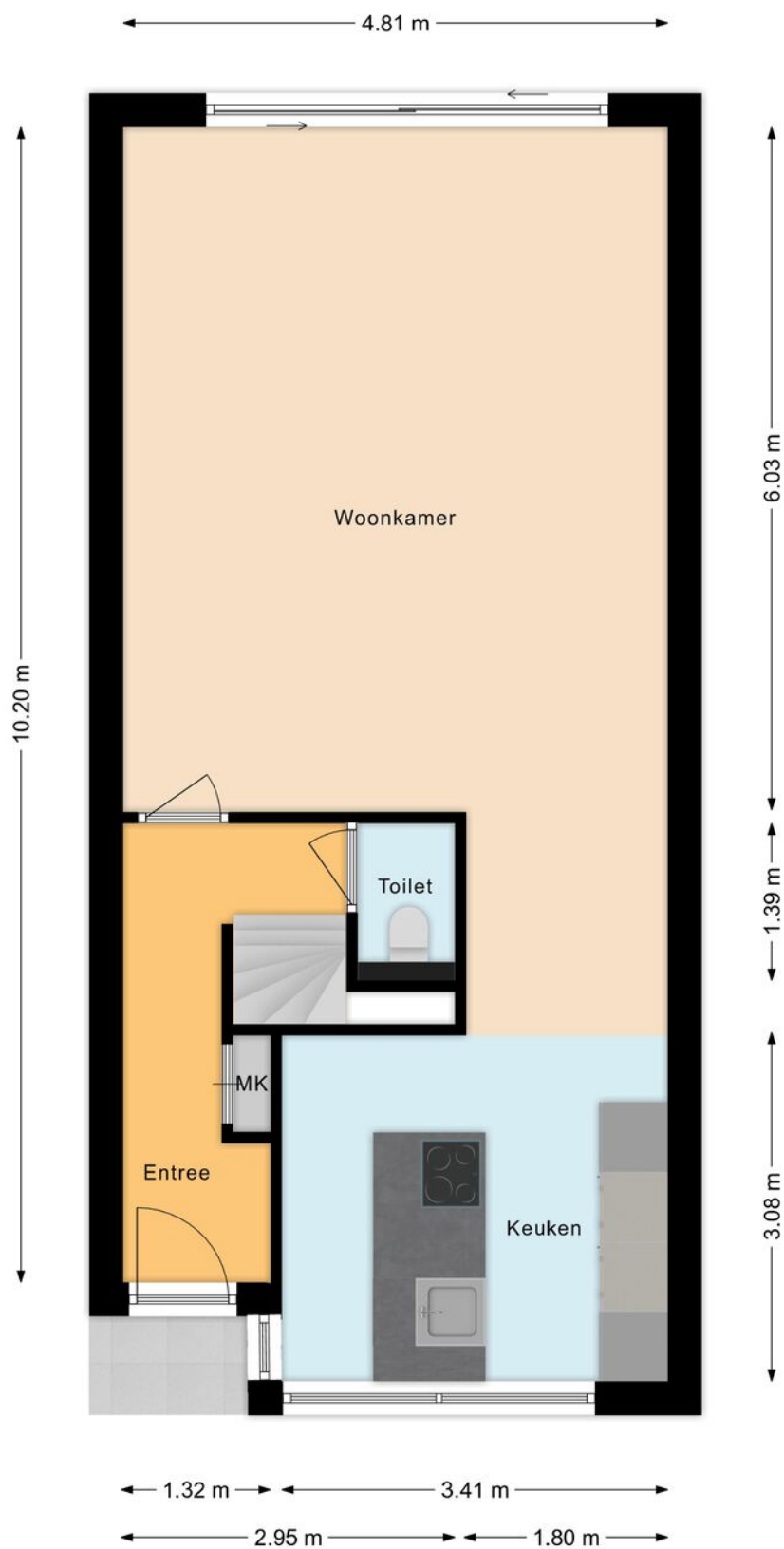






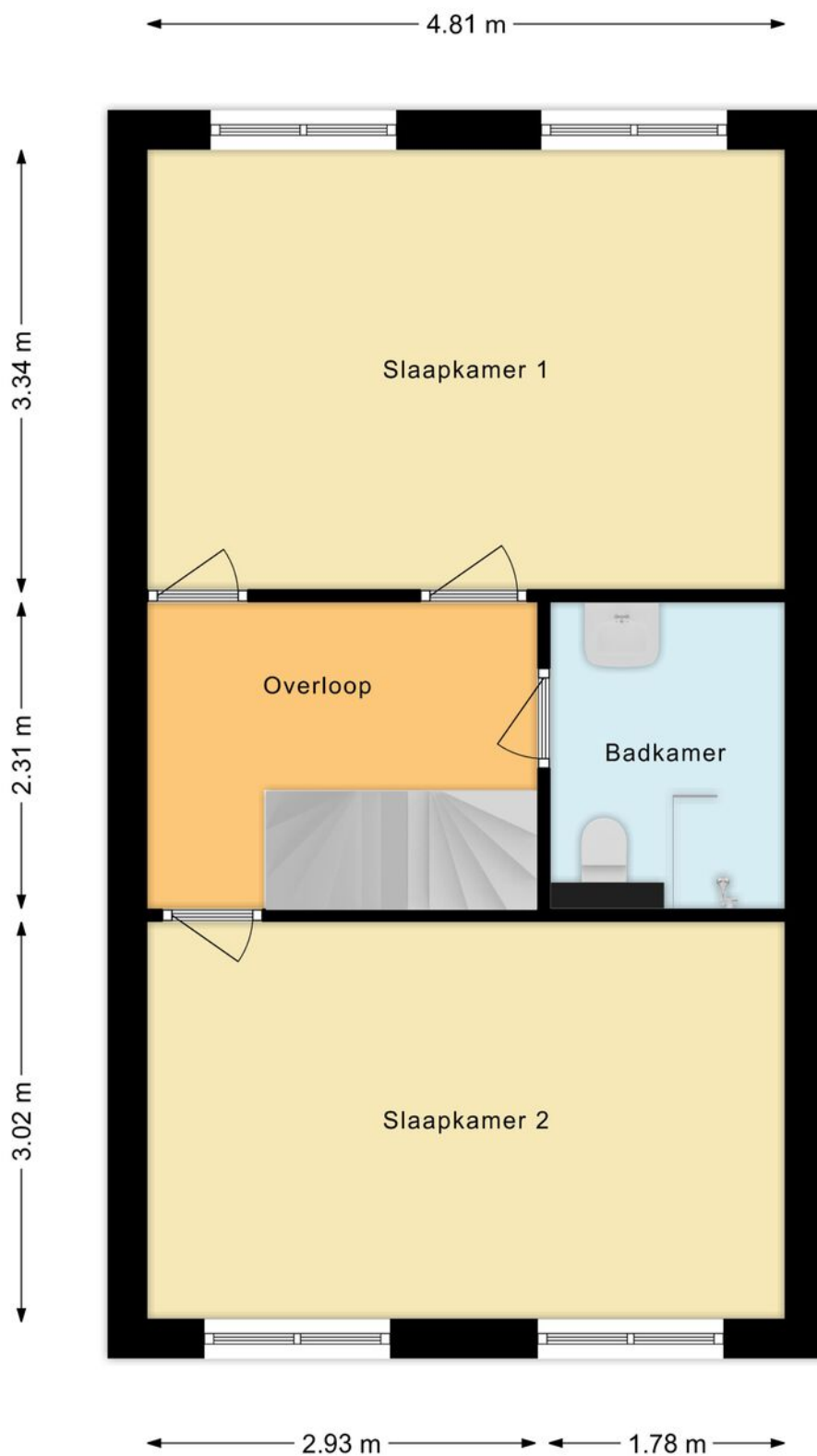
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



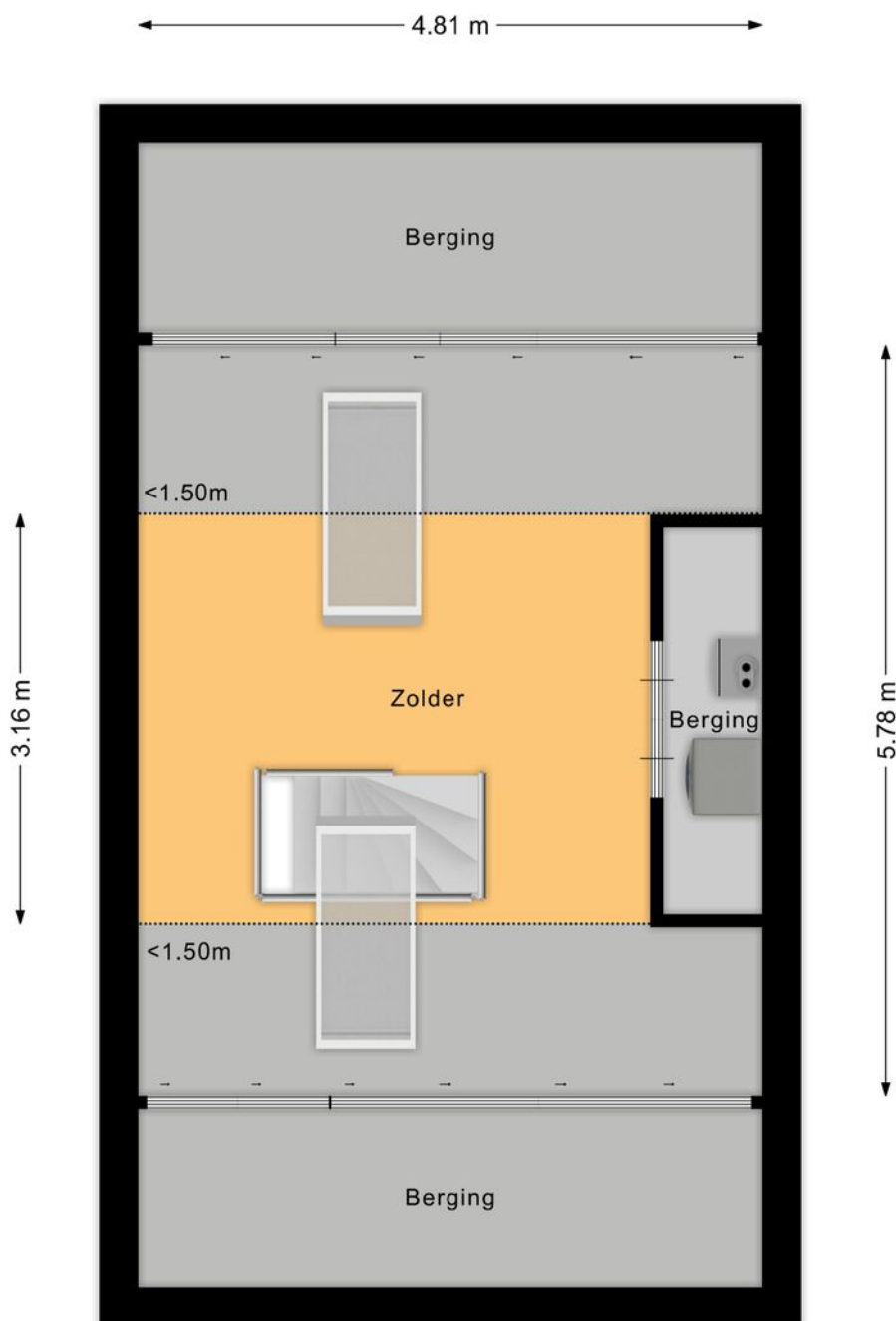
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de situatie

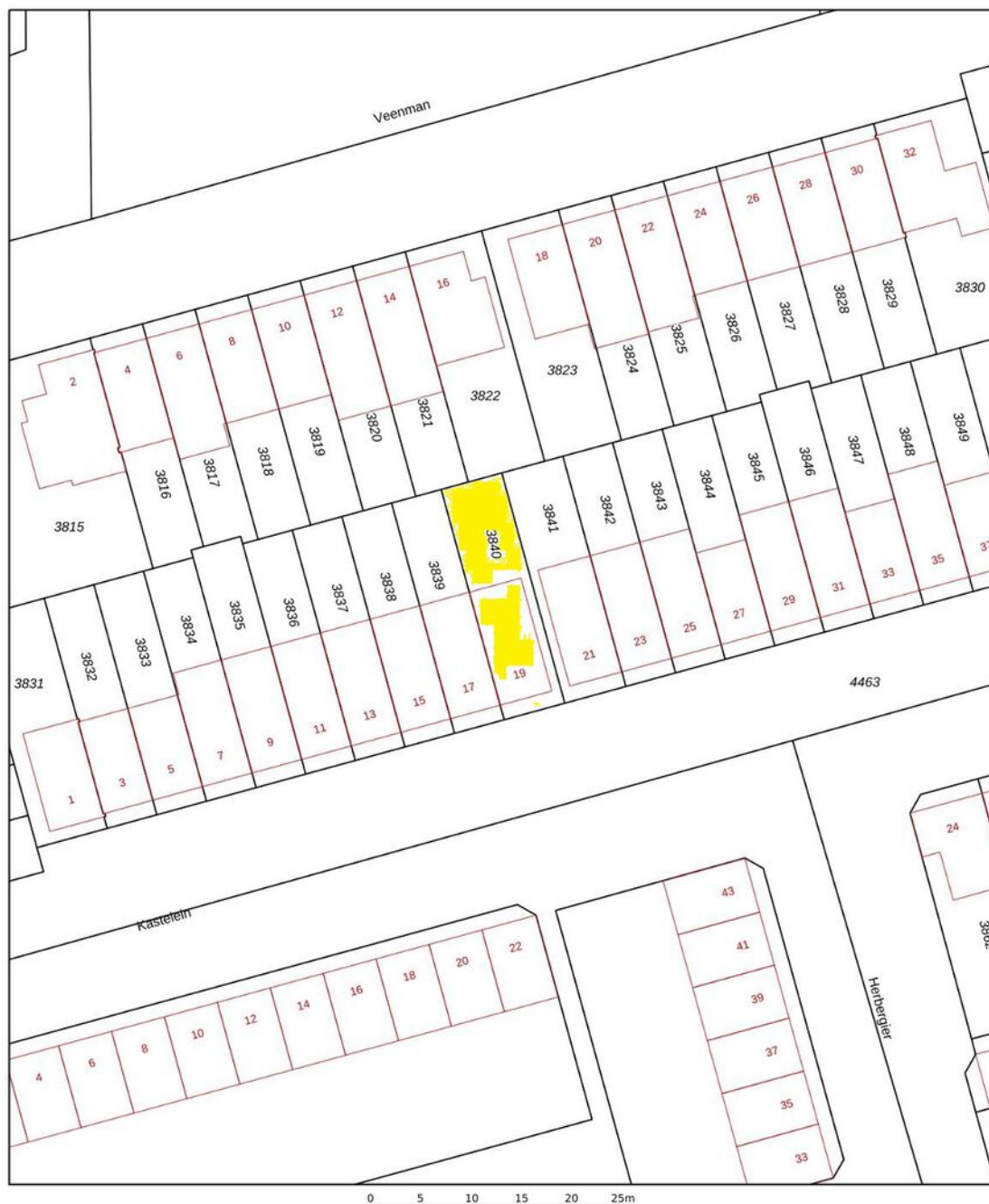


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Kastelein 19

Kadastrale kaart

Uw referentie: CTa



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wilnis
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3840
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 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			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			
- Shutters			X

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat	X		
-			
-			
Keukenaccessories, te weten			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
- 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			
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
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

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

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			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)			
-			
-			
Overig - Contracten			
CV: Nee			
Boiler: Nee			
Zonnepanelen: Ja			



> 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