

TE KOOP



Houtduif 36, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte

159 m²

Perceeloppervlakte

254 m²

Inhoud

535 m³

Bouwjaar

1987

Soort woning

bungalow

Type woning

geschakelde woning

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

5

Energielabel

B

Isolatie

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

CV

Bosch 2015





> Omschrijving

Zoekt u een woning waar u gelijkvloers kunt wonen, met ruimte voor uw gezinsleven nu én straks? Deze semibungalow ligt aan een rustige straat in een fijne, groene woonomgeving aan de rand van Mijdrecht. Vanuit de wijk wandelt en fietst u zo de polder in, terwijl voorzieningen en uitvalswegen dichtbij zijn. Binnen geniet u van een lichte woonkamer met tuinkamer en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Op de begane grond zijn twee volwaardige slaapkamers en een badkamer. De praktische bijkeuken is vanuit de hal bereikbaar en kan, als u dat wilt, worden omgebouwd tot extra badkamer. Boven zijn nog drie kamers en een tweede badkamer, ideaal voor thuiswonende kinderen, werk aan huis of logés. De vloerverwarming en de aanwezige traplift maken het dagelijks wonen comfortabel en toekomstgericht.

De brede, vrij gelegen achtertuin op het zuidwesten biedt veel privacy en lange middag- en avondzon. Op het dak is volop ruimte voor zonnepanelen. Parkeren doet u op eigen terrein en voorbereiden op elektrisch rijden is eenvoudig. Glasvezel ligt al in de voortuin en is eenvoudig binnen te halen. Het huis is netjes onderhouden en geeft u alle kans om het naar eigen smaak te moderniseren en te verduurzamen.

Ziet u zichzelf hier wonen? Bel of mail ons voor een bezichtiging. We laten u deze semibungalow en de rustige, prettige leefomgeving graag ervaren.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

U komt binnen in een ruime hal met garderobe, meterkast en een praktische trapkast. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, keuken, bijkeuken, slaapkamer en het separate toilet.

De woonkamer is licht en royaal. Via de gemetselde toeg loopt u door naar de tuinkamer met twee lichtkoepels en openslaande deuren naar de tuin. Keuken en woonkamer grenzen aan elkaar en kunnen, als u dat wenst, meer tot één geheel worden samengebracht. Onder de plavuizenvloer ligt vloerverwarming voor prettig comfort.

De keuken in lichte kleurstelling is geplaatst in een U-opstelling en biedt veel werkblad en kastruimte. Direct naast de keuken ligt een

berging voor extra opslag. De bijkeuken is juist vanuit de hal bereikbaar en heeft een spoelbak en plek voor wasapparatuur. Deze ruimte kan desgewenst worden omgebouwd tot extra badkamer, handig voor logés of een thuiswonend kind met eigen voorzieningen. Op de begane grond zijn twee slaapkamers, beide met vaste kasten. Slaapkamer 2 is gerealiseerd in de voormalige garage en is daardoor lekker ruim en veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als werk- of hobbykamer. De badkamer is compleet met douche, ligbad, wastafel en tweede toilet.

In 1999 is de woning toegankelijk verbouwd met brede doorgangen en zo min mogelijk drempels. Samen met de gelijkvloerse indeling, de tuinkamer en de flexibele gebruiksmogelijkheden woont u hier comfortabel, of u nu met zijn tweeën bent, kinderen nog thuis heeft of regelmatig gasten ontvangt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers. Aan de achterzijde liggen twee wat kleinere kamers die nu als slaap- of werkkamer worden gebruikt. Regelmatig wordt hier één royale kamer van gemaakt. Aan de voorzijde ligt een ruime derde slaapkamer. Extra bergruimte is er in de praktische kast langs de zijgevel en in de aparte berging.

Op de overloop is een kast met de cv ketel. Dankzij het raam in de zijgevel valt er prettig daglicht binnen. Verder is hier de tweede badkamer met wastafel, toilet en ligbad. Dat maakt de verdieping ideaal met kinderen of logés.

De trap is voorzien van een traplift. Wilt u die niet gebruiken, dan is deze eenvoudig te verwijderen.



Tuin

De voortuin biedt ruim plek om op eigen terrein te parkeren, handig met meerdere auto's en met het oog op de toekomst als u een laadpunt voor elektrisch rijden wilt plaatsen. In de voortuin ligt glasvezel; dat is eenvoudig naar binnen te halen.

De achtertuin ligt op het zuidwesten, is circa 8,5 meter diep en circa 9,5 meter breed en heeft een royaal, onderhoudsvriendelijk terras. Dankzij de achterom rijdt u met de fiets zo naar binnen en zet u de containers eenvoudig buiten. De ligging is heerlijk vrij: geen direct aangrenzende achterburen en aan de rand van Mijdrecht met weids uitzicht over de polder en weilanden waar u regelmatig koeien ziet grazen. Aan de achtergevel is een zonnescrm in twee delen geplaatst, zodat u per deel schaduw of zon kunt kiezen. Er staat een vrijstaande houten berging voor tuingereedschap en fietsen, en aan de gevel vindt u een buitenkraan. Hier geniet u tot laat van de zon en de rust.

Omgeving

De woning staat aan de Houtduif, een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer in een kindvriendelijke omgeving. U woont hier aan de rand van Mijdrecht: groen, ruim opgezet en met een dorps karakter. Het centrum met supermarkten, speciaalzaken, horeca en de gezellige weekmarkt ligt op korte afstand. Scholen, kinderopvang, sportclubs (tennis, voetbal, fitness) en zorgvoorzieningen zijn vlot bereikbaar. Vanuit de wijk wandelt of fietst u zo de polder in voor een rondje langs de weilanden, terwijl de Vinkeveense Plassen dichtbij liggen voor varen, zwemmen of een middag op het strandje. Met de N201 en N212 bent u snel richting Uithoorn, Amstelveen, Amsterdam of Utrecht. Een fijne, veilige omgeving waar u dagelijks de rust en het groen ervaart, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Autominuten

Oprit A2 Vinkeveen - 15 min.

Amsterdamse Zuidas - 25 min.

Amsterdam Centrum - 35 min.

Stadshart Amstelveen - 27 min.

Schiphol - 32 min.

Utrecht Centrum - 40 min.

Kenmerken:

Type woning: geschakelde semibungalow

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlakte: 159 m²

Kamers: 7

Tuin: ligging zuidwest met achterom

Energie label: B

Bijzonderheden:

- Gelijkvloers wonen: twee slaapkamers en badkamer op de begane grond
- In totaal vijf slaapkamers en twee badkamers
- Lichte woonkamer met tuinkamer en openslaande deuren naar de tuin
- Vrije, zuidwesttuin ca. 8,5 × 9,5 m met achterom en zonnescrm
- Bijkeuken vanuit de hal, eenvoudig te gebruiken als extra badkamer
- Comfortabel: plavuizen met vloerverwarming en een traplift
- Eigen oprit, glasvezel in de voortuin en volop ruimte voor zonnepanelen

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.





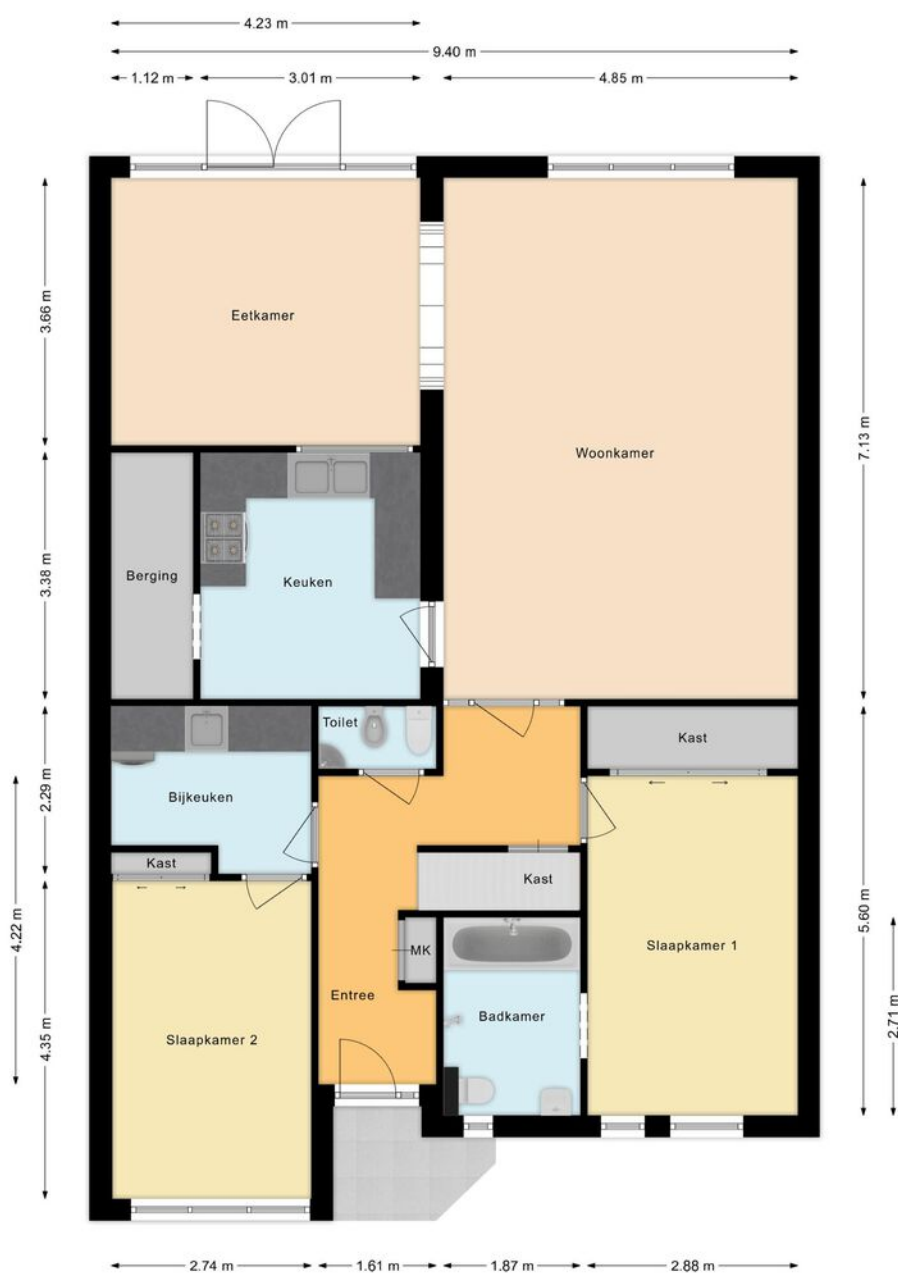






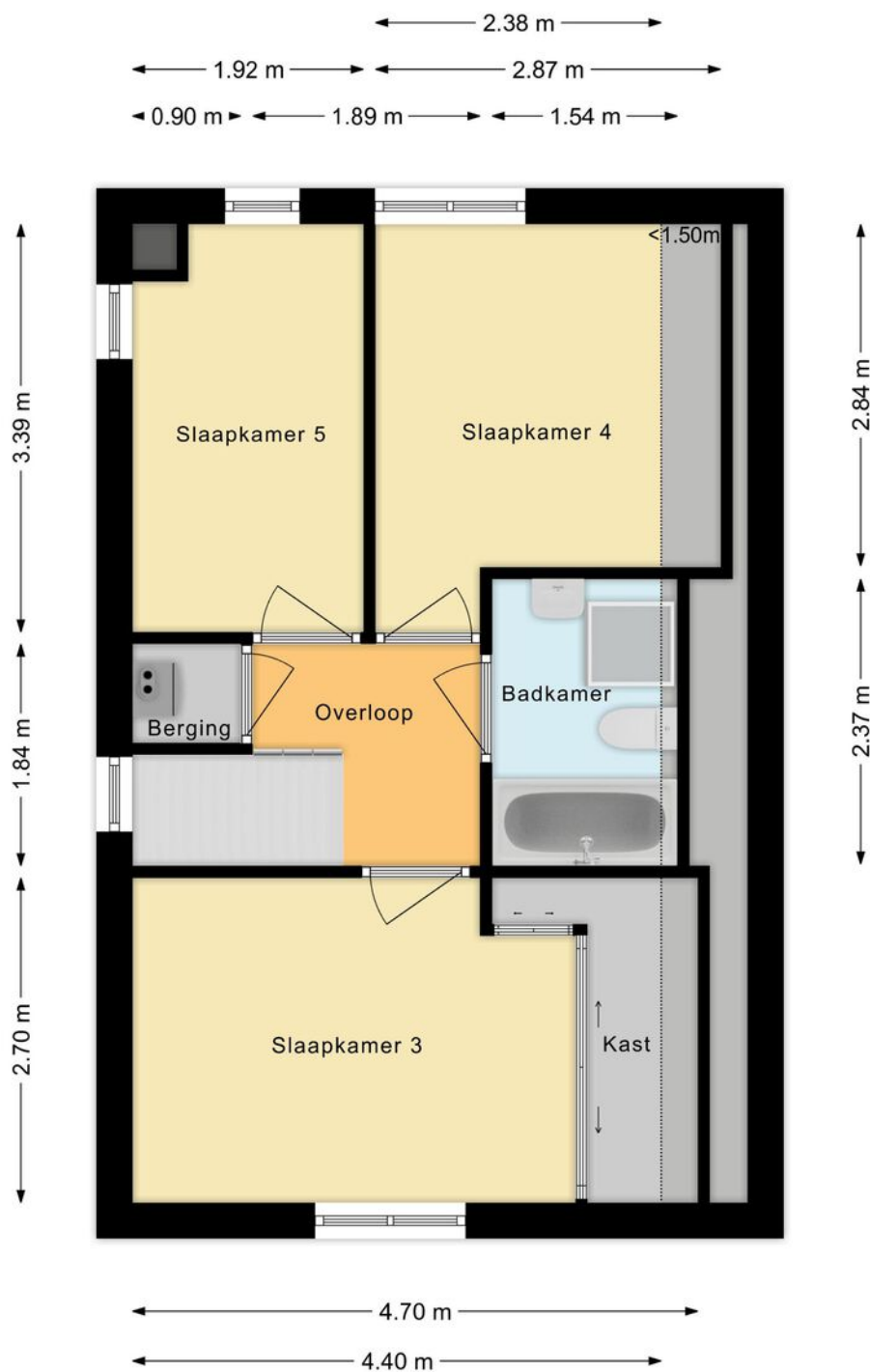
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
situatie



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Houtduif 36

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Mijdrecht Sectie C Perceel 7263	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wat losse kastjes	X		
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
- Luxaflex/gordijnen/zonwering	X		

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- bidet	X		
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus			
Kluis	X		
(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	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Oplaadpunt elektrische auto			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- 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			
- vlaggenmast(houder)			
-			
-			
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