

TE KOOP



Nobel 31, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
92 m²

Inhoud
291 m³

Bouwjaar
1973

Soort woning
galerijflat

Type woning
appartement

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

Energie label
B

Isolatie
dubbel glas





> Omschrijving

Nobel 31 in Mijdrecht

Wonen in het groen, met alles gelijkvloers, twee ruime slaapkamers én een heerlijk zonnig balkon? Dan is dit lichte 3-kamerappartement op Nobel 31 precies wat je zoekt. Gelegen op de eerste verdieping van een verzorgd appartementencomplex met lift in een rustige en groene woonomgeving, met een balkon op het zuiden waar je elk seizoen kunt genieten van het buitenleven. Binnen tref je een moderne keuken, royale woonkamer en veel lichtinval. Deze woning is instapklaar, goed onderhouden en bovendien volledig gelijkvloers, wat het ook zeer geschikt maakt voor ouderen of mensen die minder goed ter been zijn.

Zie jij jezelf hier al thuiskomen met een glimlach, ontbijten in de ochtendzon of lekker relaxen op het balkon met uitzicht op het groen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

De indeling is als volgt
Appartement

Via de centrale entree van het complex waar je zowel de trap als de lift kunt nemen bereik je het appartement op de eerste verdieping. De hal vormt het centrale punt in de woning en biedt toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde vind je de moderne, strak vormgegeven keuken in U-opstelling. Deze keuken is uitgevoerd in wit met houtaccenten en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en voldoende opbergruimte. Het grote raam zorgt voor veel licht en een vrij uitzicht naar buiten.

De woonkamer is royaal en sfeervol, met een gezellige zithoek en ruimte voor een grote eettafel. Dankzij de brede raampartij en de deur naar het balkon is de hele ruimte heerlijk licht. De houten vloer in combinatie met neutrale wanden en stijlvolle accenten zorgt voor een warme uitstraling.

Vanuit de woonkamer en via de hal bereik je slaapkamer 1, die een ingebouwde schuifkastenwand heeft en direct toegang tot het balkon. Slaapkamer 2 ligt aan de andere zijde van het appartement en is eveneens voorzien van een brede kastenwand én grote raampartijen met uitzicht op groen.

Beide kamers zijn ruim en flexibel in te richten, bijvoorbeeld als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is modern betegeld en voorzien van een hoekdouche met glazen wand, wastafel met spiegel, en een praktische wasruimte met opbergmogelijkheden en aansluiting voor wasapparatuur. Het toilet is apart, en bevindt zich naast de badkamer.

Balkon

Het balkon aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van het appartement en is sfeervol ingericht. Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier vrijwel de hele dag van de zon genieten. De groene, rustige omgeving en het uitzicht op de bomen geven je hier het gevoel midden in de natuur te zitten, terwijl je toch vlak bij het centrum woont.

Berging

Onder in het complex vind je op de begane grond een eigen berging. Ideaal voor het stallen van je fiets of voor extra opslagruimte. Voor het complex is een ruim parkeerterrein beschikbaar. De centrale hal heeft een bellentableau met brievenbussen, en via de afgesloten entree kun je het appartement bereiken met de trap of lift.

Omgeving

Dit appartementencomplex vind je in Hofland Zuid, een groene en rustige buurt in Mijdrecht. Alles wat je dagelijks nodig hebt, ligt binnen handbereik. Een supermarkt voor je boodschappen, openbaar vervoer voor je uitstapjes, en zowel basis- als middelbare scholen voor gezinnen, het is allemaal op loopafstand. Zin in een middagje winkelen of een terrasje pakken? Ook het levendige centrum van Mijdrecht, met zijn winkels en horeca, is slechts een korte wandeling verwijderd. Parkeren is nooit een probleem dankzij ruime parkeermogelijkheden vlak bij huis. En voor wie verder op pad wil: de belangrijke uitvalswegen zijn dichtbij. Binnen een paar minuten zit je op de N201, waardoor plaatsen als Aalsmeer, Schiphol, en de snelwegen naar Utrecht en Amsterdam makkelijk te bereiken zijn.



Autominuten:

Amsterdamse Zuidas – 20 min.
Amsterdam Centrum – 30 min.
Stadshart Amstelveen – 18 min.
Schiphol – 18 min.
Utrecht Centrum – 30 min.

Kenmerken:

Type woning: Appartement
Bouwjaar: 1974
Woonoppervlakte: 92,5 m²
Kamers: 3
Tuin: balkon op het zuiden, ca. 8,91 meter breed bij 1,40 meter diep
Energie label: 3

Bijzonderheden:

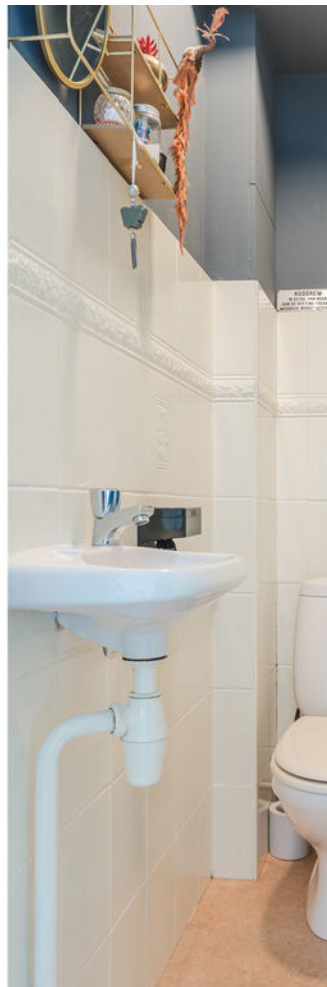
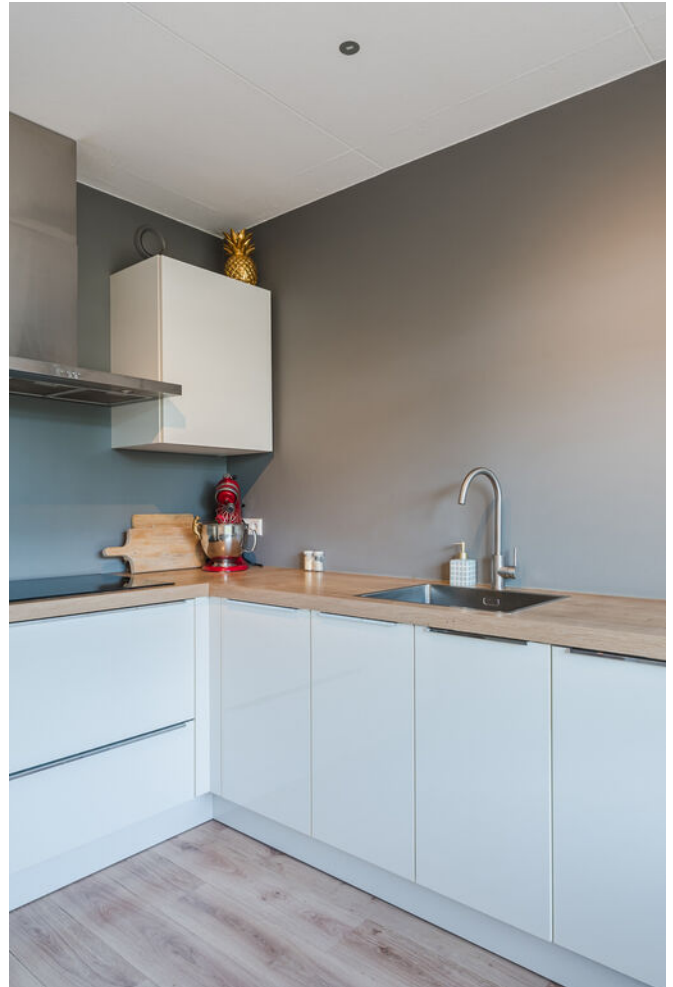
- Verzorgd appartementencomplex met lift
- Inpandige (fietsen)berging in de onderbouw
- Actieve VvE
- De servicekosten bedragen ca. € 213,- per maand incl. opstalverzekering, onderhoud-, en schoonmaakkosten
- Voorschot stookkosten bedragen ca. € 113,- per maand
- Glasvezel is aangelegd voor de hele flat

Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. We plannen de bezichtigingen altijd in overleg met verkoper en koper en nemen ruim de tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Natuurlijk mag je hierbij je eigen makelaar meenemen.

N.B. We hebben onze uiterste best gedaan om deze gegevens zo zorgvuldig mogelijk samen te stellen. Echter, aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend.













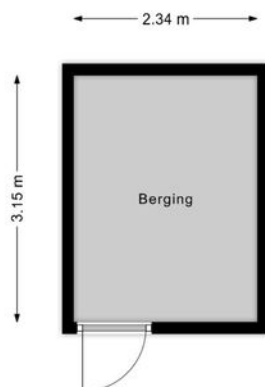
> Plattegrond

Ontdek het appartement



> Plattegrond

Ontdek de berging



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Nobel 31

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Miidrecht

Sectie

Perceel	4157
---------	------

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



> 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