



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!



Merelslag 12
1426 AN De Hoef

€ 550.000 k.k.

www.merelslag12.nl

Klanten over ons

Klanten
geven ons een:

9,1



Bron: Funda, maart 2023

Voor ons was het een geweldige ervaring om met zoveel liefde en geduld ons bij te staan bij alles wat er komt kijken bij het verkopen van je huis.

Zeer goede begeleiding door het hele kantoor, en zeer goede adviezen en acties van de makelaar tijdens verkooponderhandeling.

Het hele traject is prefect verlopen. Erg blij met het snelle handelen en met de verkoop van ons huis. Bedankt.

Contact liep erg goed, ze reageren snel en goed en denken mee. Zijn erg blij geweest met makelaarskantoor Korver.

Alles eigenlijk naar wens verlopen. Verkoop heeft wat langer geduurd als verwacht maar dat lag zeker niet aan de makelaar! Samen met Korver Makelaars een nogal afwijkend verkooptraject bewandelt wat met veel creativiteit gezamenlijk tot de verkoop van ons huis heeft geresulteerd.

Prima contact en begeleiding. Zeer vriendelijke en fijne medewerkers. Deur staat letterlijk en figuurlijk altijd open.

Het contact verliep op een zeer prettige manier. Steeds waren alle medewerkers bereid ons te helpen of uitleg te geven omtrent de te volgen procedures.

Bezichtiging

Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid

Voordat u eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Leest u deze brochure aandachtig door, win bijvoorbeeld informatie bij de desbetreffende gemeente in en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, is geheel vrijblijvend en heeft het karakter van een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Hoewel grote zorg is besteed aan de hierbij verstrekte informatie (foto's, tekeningen en andere gegevens) zullen wij als ook de eigenaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Met betrekking tot de bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.



Kenmerken

van de woning



Vraagprijs

€ 550.000 k.k.

Woonoppervlakte

123 m²

Inhoud woning

416 m³

Energie label

C

Soort woning

Soort bouw

Bouwjaar

Perceeloppervlakte

Aantal kamers

Aantal badkamers

CV-Ketel

Eengezinswoning, hoekwoning

Bestaande bouw

1975

206 m²

5 (4 slaapkamers)

1 badkamer en 1 apart toilet

**Combiketel Remeha Avanta CW5 gas
gestookt uit 2014, eigendom**



Merelslag 12

1426 AN De Hoef

In een kleinschalige, kindvriendelijke woonwijk in het pittoreske De Hoef staat deze zeer verzorgde hoekwoning met een vrijstaande, zeer riante garage. Een fijne gezinswoning met een zonnige tuin, een speelpleintje bijna voor de deur, vaar- en zwemwater op loopafstand en een prachtige groene omgeving. Hier woon je rustig, maar toch verrassend centraal ten opzichte van Amstelveen, Amsterdam, Utrecht en Haarlem. Met een perceel van 206 m² eigen grond, een zuidwestelijke tuin en een slimme indeling biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen.

De indeling van deze fijne hoekwoning is als volgt:

BEGANE GROND

Je komt binnen via de nette voortuin en betreedt de recent verbouwde hal met toilet, trapkast (met daarin de meterkast) en de trap naar de verdieping. Via de hal stap je de lichte woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde én het extra raam in de zijgevel baadt deze ruimte in het daglicht. De zij- en achterraamen zijn voorzien van screens, wat comfort en verkoeling biedt in de warmere maanden. De donkere plavuizen vloer met vloerverwarming zorgt voor een stijlvolle en tegelijk behaaglijke sfeer. De woonkamer voelt ruim en huiselijk, een plek waar je echt kunt genieten. Aan de achterzijde vind je de open keuken, uitgevoerd in een fraaie houtlook met een donker aanrechtblad. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gasfornuis inclusief wokbrander, afzuigkap, grote oven, vaatwasser en koelkast. Alles binnen handbereik voor de kookliefhebber! Via een ruimtebesparende schuifdeur bereik je de handige bijkeuken, een praktische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger. De lichtkoepel zorgt hier ook voor extra daglicht, waardoor de ruimte verrassend fris en helder aanvoelt. Vanuit de bijkeuken stap je zo de achtertuin in.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De twee kamers aan de achterzijde zijn voorzien van screens, ideaal voor warme zomernachten of wanneer extra verduistering gewenst is. De badkamer is in 2023 compleet vernieuwd en dat is te zien: een moderne en frisse ruimte met een lichte wandtegel in combinatie met een stijlvolle grijze vloertegel. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met zitje, een dubbele wastafel met meubel én een tweede toilet. Comfort en luxe komen hier samen.

TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de ruime voorzolder vind je de CV-installatie en praktische bergruimte achter de knieschotten. De grote zolderkamer is een echte bonus: dankzij de grote dakkapel is dit een volwaardige, lichte ruimte. Perfect als extra slaapkamer, werkplek, speelkamer of hobbyruimte. Ook op deze etage is bergruimte achter de knieschotten aanwezig.



TUIN

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Door de ligging op het zuidwesten geniet je hier van veel zon, ideaal voor lange avonden buiten eten of relaxen. Het elektrische zonnescherm biedt schaduw als dat nodig is. De tuin beschikt over een terras, een deel gras en biedt volop mogelijkheden om een eigen draai te geven aan de indeling. Door de zijtuin is de buitenruimte heerlijk breed. Achterin de tuin staat de vrijstaande, uitgebouwde garage, voorzien van elektriciteit. Deze is te bereiken via een loopdeur vanuit de tuin, maar ook van buitenaf door de elektrische garagedeur. Een ideale plek voor de auto, opslag of hobby's. De garage heeft een oppervlakte van maar liefst 31 m².

LOCATIE

De woning ligt aan de rand van De Hoef, een rustig dorp dat bekendstaat om de prachtige groene omgeving, waterwegen en landelijke charme. In de verte heb je zicht op de polder, maar tegelijkertijd zijn grotere steden zoals Amstelveen, Amsterdam, Utrecht en Haarlem makkelijk bereikbaar. Een ideale combinatie van rust, natuur en centrale ligging. Deze situering is heel goed te noemen. Ver genoeg van de weg om van rust te kunnen genieten in een groene en waterrijke omgeving. Dichtbij genoeg als u van wat beweging om u heen houdt. De Hoef is een dorpskern (circa 900 inwoners) van de gemeente De Ronde Venen en kenmerkt zich door gevarieerde lintbebouwing aan de oevers van de rivier De rivier De Kromme Mijdsrecht en hier en daar een kleine concentratie van woningen. Er is een basisschool, en een actieve sportvereniging (voetbal, handbal). Daarnaast is er een biljart- en toneelvereniging actief in het dorps huis. Verder is er in het dorps huis een kleine sportzaal aanwezig waar verschillende sporten beoefend kunnen worden. De Hoef heeft een actief dorps-comité die verschillende evenementen organiseert zoals bijvoorbeeld De Hoef Sportief. In het dorp vindt men ook een gezellig restaurant: Pannenkoekenhuis De Strooppot, waar men een lekkere (speciaal-) pannenkoek kan eten. Tevens biedt dit restaurant faciliteiten voor feesten en partijen en dat alles op minder dan 10 minuten loopafstand van de woning. De centra van Mijdsrecht, Uithoorn en Nieuwveen zijn op korte afstand gesitueerd en rondom deze woning zijn uitgestrekte polderlandschappen om heerlijk te kunnen fietsen, wandelen en varen.

SITUERING

Amsterdamse Zuidas - op ± 23 autominuten
Amsterdam Centrum - op ± 32 autominuten
Stadshart Amstelveen - op ± 17 autominuten
Schiphol - op ± 18 autominuten
Utrecht - op ± 27 autominuten
Hilversum - op ± 24 autominuten
Mijdsrecht - op ± 5 autominuten
Uithoorn - op ± 7 autominuten

Kortom, een woning die u beslist van binnen moet zien om het goed te kunnen beoordelen. Graag maken wij tijd voor u vrij om de woning uitgebreid met u te bezichtigen, zodat u zelf de ruimte, sfeer en mogelijkheden kunt ervaren.





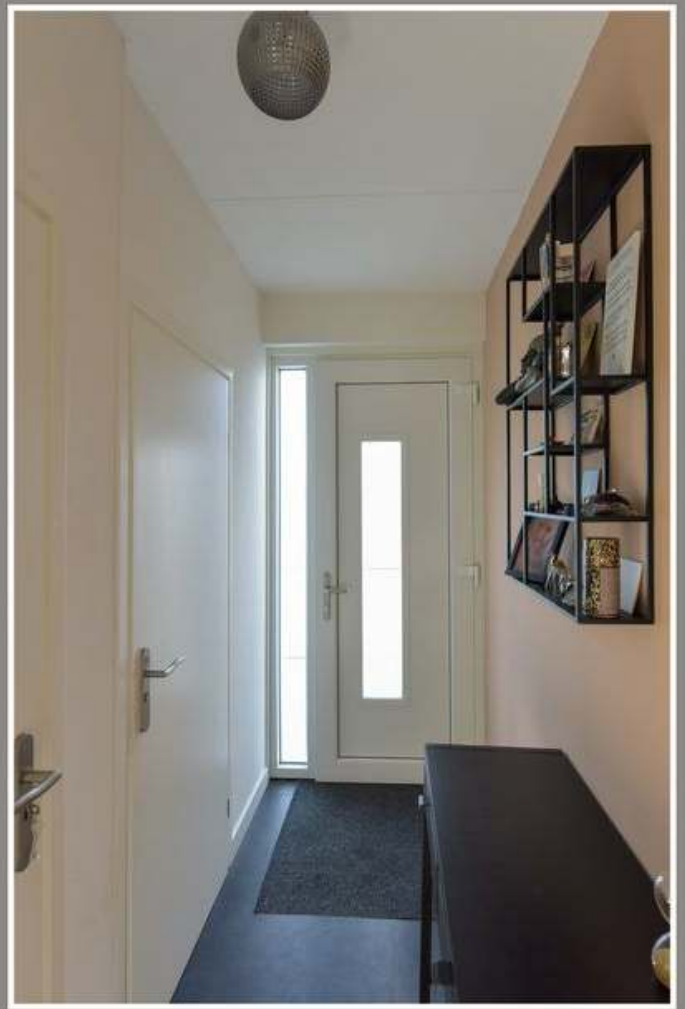
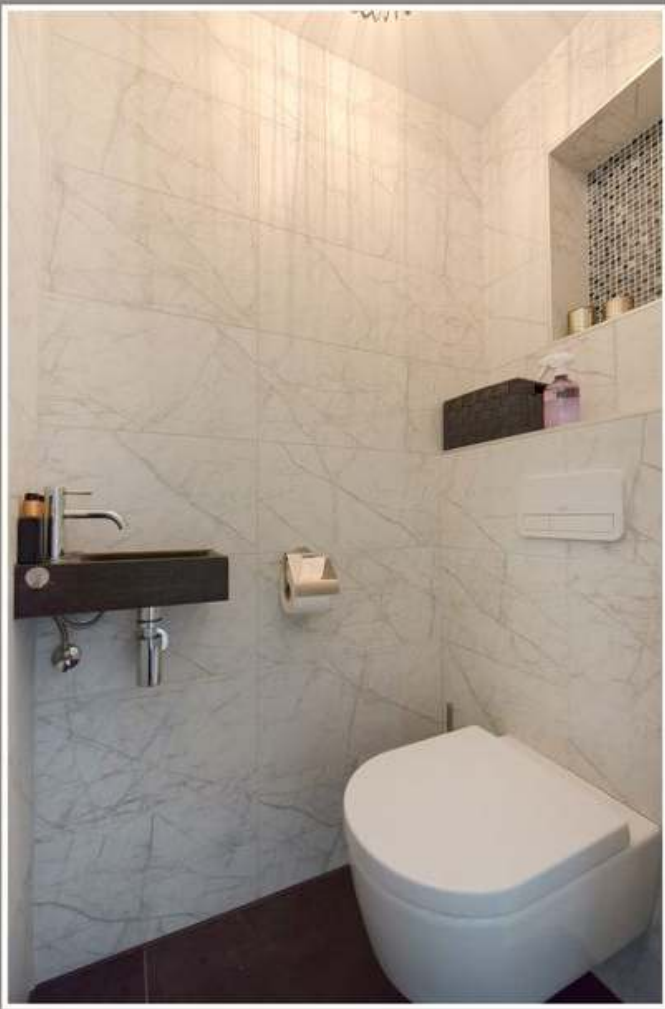


























C



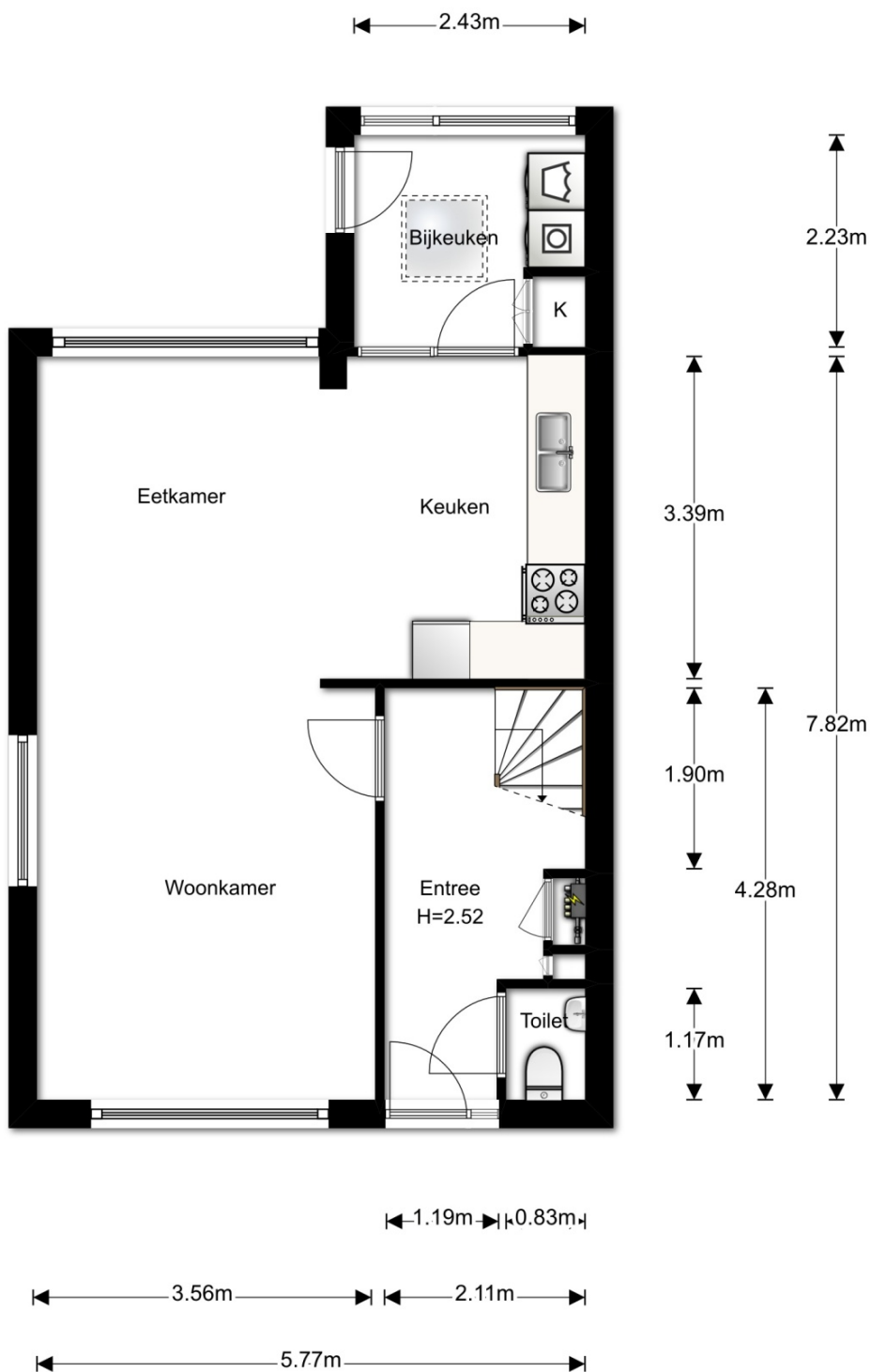
"Korver Makelaars,
Altijd 't juiste adres! "



De l

Plattegrond

Begane grond

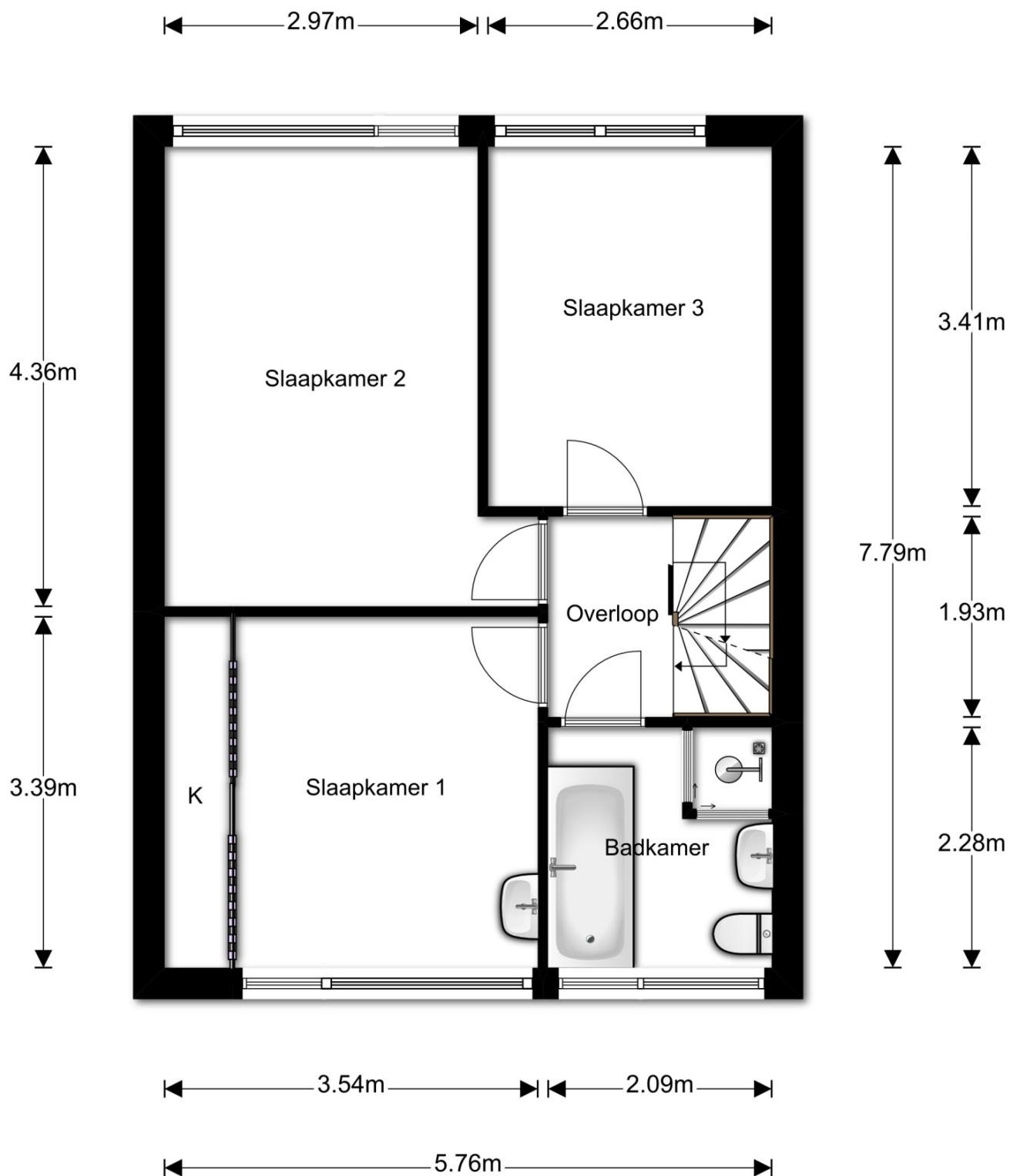


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roemburg & Woning Diagnose



Plattegrond

Eerste verdieping

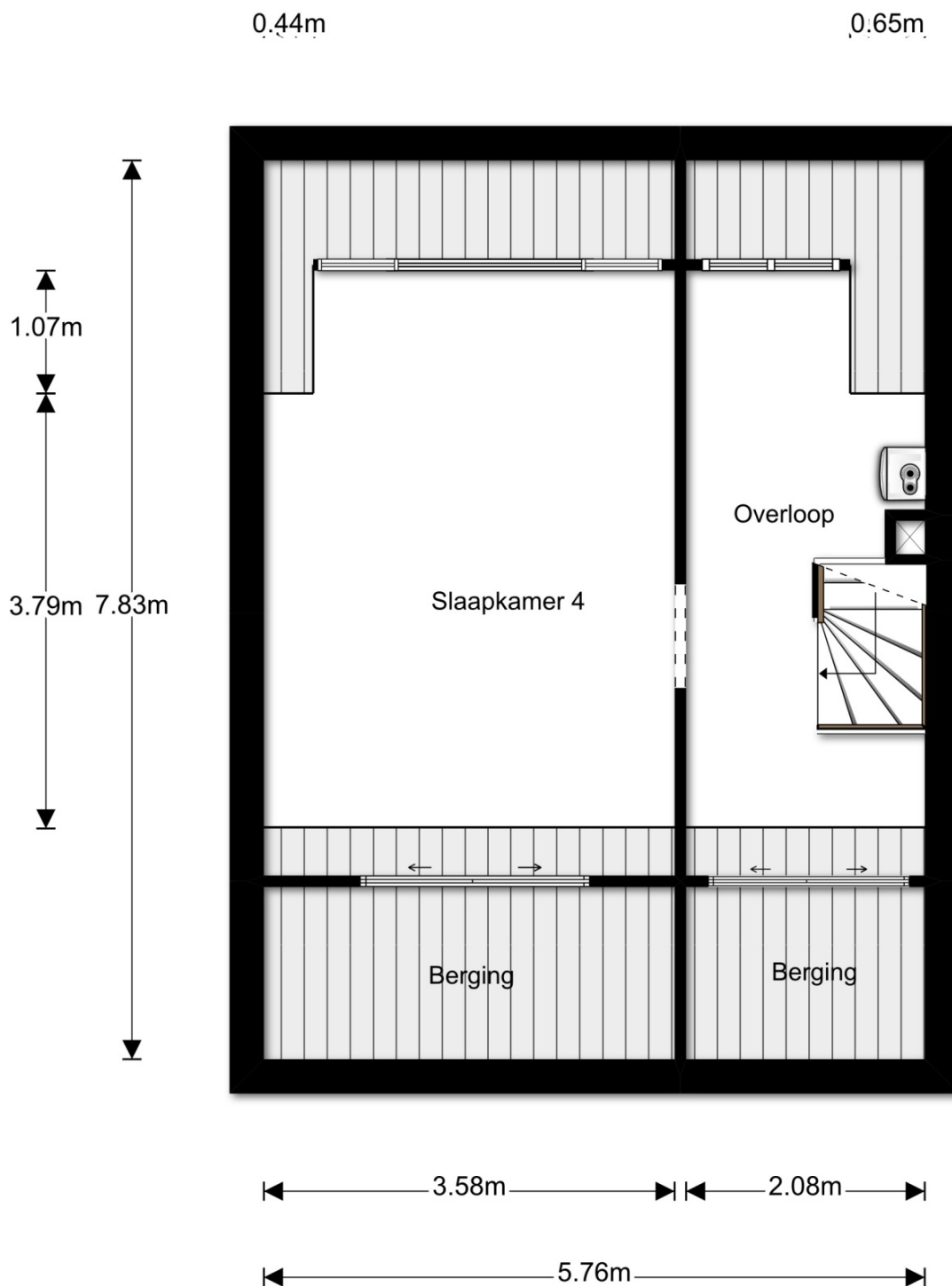


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roemburg & Woning Diagnose



Plattegrond

Tweede verdieping



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



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!

0297-250 421 | welkom@korvermakelaars.nl | www.korvermakelaars.nl



Ons team

Verkoop advies

Om u het beste van dienst te zijn bij de verkoop van uw woning maken we graag een afspraak bij u thuis. U krijgt allereerst een vrijblijvende en kosteloze indicatie van de waarde van uw woning waarbij we tevens uiteenzetten wat we voor u kunnen doen bij uw verkoop. Verkopen is namelijk meer dan alleen een bord in de tuin en klanten rondleiden.

Korver Makelaars werkt met een evenwicht tussen een zakelijke benadering van de verkoop en met een persoonlijke instelling. Wij werken met gevoel voor de cliënt en het huis dat wordt verkocht. Waarom koopt iemand een huis of kiest hij voor een bepaalde makelaar? Exact! Om het juiste gevoel!

Aankoop advies

Het aanschaffen van een woning begint met het opstellen van uw woonwensen. Meestal levert dit een flinke lijst op. Mocht u nu een woning vinden die aan al uw wensen voldoet, komt het regelmatig voor dat het niet binnen uw besteedbare budget past. Het is nu eenmaal menselijk om meer te wensen dan te kunnen betalen. Dus moeten er keuzes gemaakt worden. En dan begint het werk voor Korver Makelaars.

Onze dienstverlening houdt niet op bij zoeken en vinden. Natuurlijk regelen we de bezichtiging, maar we geven ook onze mening over zaken als de wijk en de bouwkundige staat van de woning. We helpen u vanaf uw woonwensen tot en met het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Maar dat mag u ook verwachten van de Adviseur van 't huis.



KORVER
MAKELAARS

Verkocht
scholwer 4
WB Mijndrecht
399.000,- k.k.

Aan de Zoom 76
1422 ME Uithoorn
€ 400.000,- k.k.

Verkocht
Buitenkraker 2
3642 BH Mijndrecht
€ 419.000,- k.k.

Verkocht
Langhuis 63
3648 LK Wilnis
€ 448.000,- k.k.

Verkocht
Poldermeester
3648 KD Wilnis
€ 789.000,- k.k.

Hofland 12
3641 GE Mijndrecht
€ 1.100,- p.m.

Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Vraag een GRATIS waardepaling aan!

Wil jij meer inzicht in de actuele marktwaarde van je huis? Onze makelaars komen graag bij je thuis voor een waardebepaling.

De woning waarde hangt af van veel factoren. Denk daarbij aan de locatie, de perceel-grootte, het bouwjaar en de staat van onderhoud. Als lokale makelaar met veel ervaring weten wij goed wat de actuele prijzen zijn in de regio. Door deze grondig te vergelijken met specifieke kenmerken van jouw huis, maken wij een waardebepaling op maat.

Nodig ons vrijblijvend en kosteloos uit. Dan weet je straks precies hoeveel (over)waarde jouw huis heeft. En wat dat betekent voor je bestedingsruimte voor een eventueel ander huis.

Wil jij weten wat je huis waard is? Maak dan nu een afspraak voor een **GRATIS** waardebepaling.

☎ 0297-250421

✉ welkom@korvermakelaars.nl



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Vraagprijs	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
Koopakte	Conform standaard NVM-model.
Overeenkomst	Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door ons kantoor opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.
Notaris	Door de koper aan te wijzen, tenzij anders bepaald in de brochure. Is de notaris echter verder dan 15 km van de woning gevestigd, dan worden eventuele extra kosten (reiskosten, reistijd, kosten notariële volmacht e.d.) aan koper doorberekend.
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort; groot 10% van de koopsom.
Baten en lasten	Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.
Bedenktijd koper	Een koper heeft drie dagen bedenktijd bij aankoop van "een tot bewoning bestemde onroerende zaak", waarin hij die overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende koopakte aan koper wordt overhandigd. De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen vallen hier buiten.
Kosten koper	Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan uit 2% overdrachtsbelasting en 1 tot 1,5% notariskosten.
Onderzoeksplicht koper	Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Het beste kunt u zich laten bijstaan door uw eigen NVM-makelaar!
Bouwkundige keuring	Indien u dit wenst kunt u de woning zelf bouwkundig laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten. Meer informatie hierover kunt u bij ons op kantoor krijgen.



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker meestal afsluitprovisie over de hypotheeksom in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatie kosten 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 ongeveer 1% van de hypotheeksom in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak met u.

Verzekeringen

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 zorg dragen. Uiteraard bemiddelt onze adviseur ook in (opstal-) verzekeringen.

Asbestclausule

Bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1990, is een ouderdoms- en asbestclausule van toepassing. In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Toelichting meetclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



**Ruimte voor uw
aantekeningen:**





Wilt u uw woning snel en voor de hoogst haalbare prijs verkopen?
Dan weet u onze adviseurs te vinden. We staan graag voor u klaar.

De deur staat voor u open!

Korver Makelaars O.G. BV
Stationsweg 12, 3641 RG Mijdrecht
T +31 (0)297 250421
E welkom@korvermakelaars.nl
korvermakelaars.nl



Altijd 't juiste adres!



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

