

TE KOOP



Molenwiek 102, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte

155 m²

Perceeloppervlakte

566 m²

Inhoud

620 m³

Bouwjaar

1985

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Energie label

B

Isolatie

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

CV

Intergas





> Omschrijving

Molenwiek 102

Op een prachtige en groene plek in een kindvriendelijke buurt ligt deze ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, grote eigen parkeerplaats en een fraaie, groene tuin aan het water. Deze woning is met liefde bewoond en dat voel je meteen bij binnenkomst. De verzorgde afwerking, het praktische ontwerp en de fijne lichtinval maken dit een plek waar je je direct thuis voelt. Met een woonoppervlak van maar liefst 155m², vier volwaardige slaapkamers en de mogelijkheid om op de begane grond kantoor of praktijk aan huis te vestigen, een royale tuin rondom is dit een huis waar een gezin jarenlang van kan genieten.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via de keurig aangelegde voortuin met parkeergelegenheid voor meerdere auto's komen we bij de entree van de woning. Achter de toegangsdeur treft u een ruime hal met garderoberuimte, toilet met urinoir en de meterkast.

De woonkamer is ruim, licht en sfeervol ingedeeld, met een gezellige haard en meerdere zithoeken die uitnodigen tot samen zijn. De grote raampartijen bieden vrij zicht op de tuin, terwijl de nette houten vloer en zachte kleuren zorgen voor een rustige basis. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ingericht in een neutrale stijl met veel kastruimte, een keramische kookplaat en een prettig werkblad. De keuken staat in halfopen verbinding met de eethoek, wat het contact tijdens het koken gezellig houdt.

Op de begane grond bevindt zich ook een aparte werk- of hobbykamer, ideaal als thuiswerkplek of speelkamer. Via de overkapping loop je naar de berging en de aangebouwde garage, die ook direct vanuit de tuin te bereiken zijn. De tuin zelf is een oase van rust: weelderig groen, een royaal gazon, meerdere terrassen én een heerlijk zitje aan het water waar je in alle privacy kunt genieten van de buitenlucht. In de garage zijn de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en ook is hier een keukenblok aanwezig.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, waarvan er één voorzien is van een ingebouwde kastenwand. De badkamer is modern afgewerkt, voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en comfortabele indeling. Een apart toilet op de overloop maakt deze verdieping compleet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een verrassend ruime, sfeervolle etage met een vierde slaapkamer (voorheen waren dit twee kamers en dat kan weer eenvoudig naar twee kamers teruggebracht worden) Deze kamer heeft een speels karakter dankzij de schuine kap, houten plafondbalken en de grote dakramen die zorgen voor veel licht en een vrij uitzicht. Aan beide zijden is bergruimte aanwezig, waardoor je hier praktisch én comfortabel woont. Ook op de overloop is extra opbergruimte beschikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

Tuin

De tuin is zonder twijfel één van de parels van deze woning. Fraai aangelegd, uitstekend onderhouden en gelegen op het zonnige zuiden, hier kun je van 's ochtends vroeg tot het einde van de dag heerlijk buiten zijn. De achtertuin is maar liefst 15 meter diep en biedt meerdere terrassen en een onderheid overdekt terras. Er is volop privacy en rust in de tuin. Achterin de tuin ligt een sfeervol zitje direct aan het sierwater: een idyllische plek om even helemaal tot rust te komen. Of je nu wilt tuinieren, borrelen met vrienden of gewoon in alle rust een boek wilt lezen, deze buitenruimte biedt het allemaal.



Omgeving

De woning ligt aan een rustige straat in de wijk Groot-Molenland, een kindvriendelijke buurt met veel groen en speelpleintjes. Er is in deze wijk voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Op korte afstand vindt u vele voorzieningen zoals, basisscholen en diverse sportverenigingen (voetbal, korfbal, hockey). De gezellige Mijdrechtse dorpskern met een ruime keuze aan winkels, diverse horecagelegenheden en waar elke donderdag de weekmarkt wordt gehouden, is op zes minuten fietsafstand. En gaat u de andere kant op, dan bevindt u zich direct midden in het fraaie polderlandschap. Mijdrecht is centraal gelegen. De rijksweg A2 en de provinciale weg N201 zorgen ervoor dat o.a. Amsterdam, Utrecht, Amstelveen, Uithoorn, Hilversum en Schiphol binnen 20 tot 30 minuten bereikbaar is.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 24 min.

Amsterdam Centrum - 26 min.

Stadshart Amstelveen - 22 min.

Schiphol - 20 min.

Utrecht Centrum - 30 min.

Kenmerken:

Type woning: 2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar: 1985

Woonoppervlakte: 155 m²

Kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers en een kantoorruimte)

Tuin: Zuid

Energie label: B

Perceel 566 m²

Bijzonderheden

- De woning beschikt over 12 zonnepanelen (uit 2021)
- Aanbouw met ruimte voor kantoor/praktijk aan huis
- Aangebouwde garage, berging én overkapping
- Vier ruime slaapkamers en een aparte werkkamer
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Ruime en groene achtertuin met meerdere terrassen, ligging aan sierwater
- De woning heeft een stofzuiginstallatie

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.

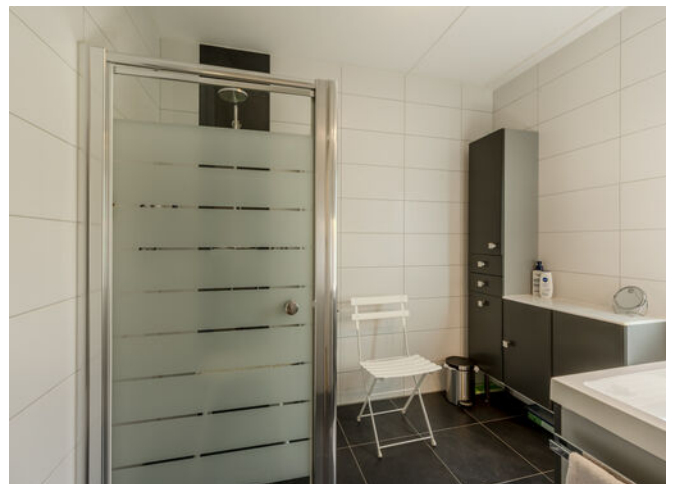
N.B. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend.













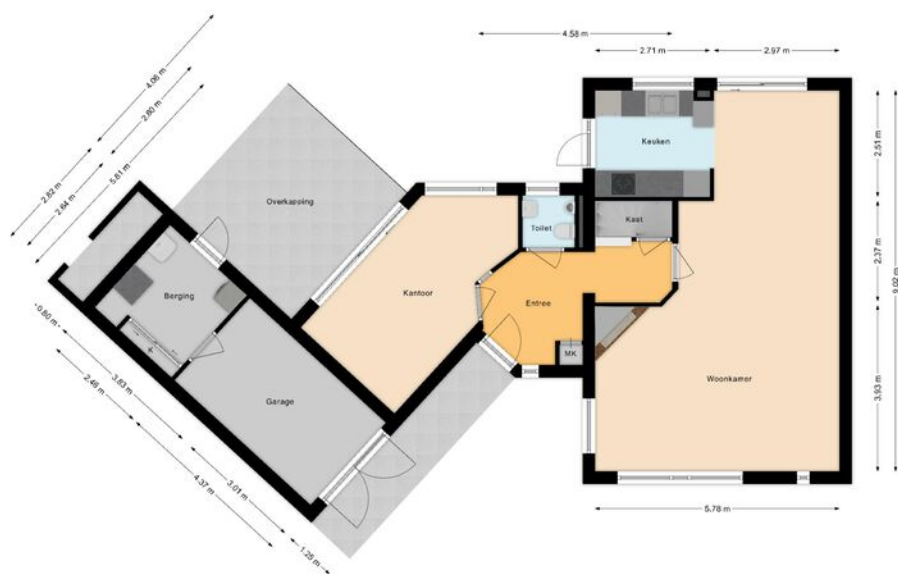






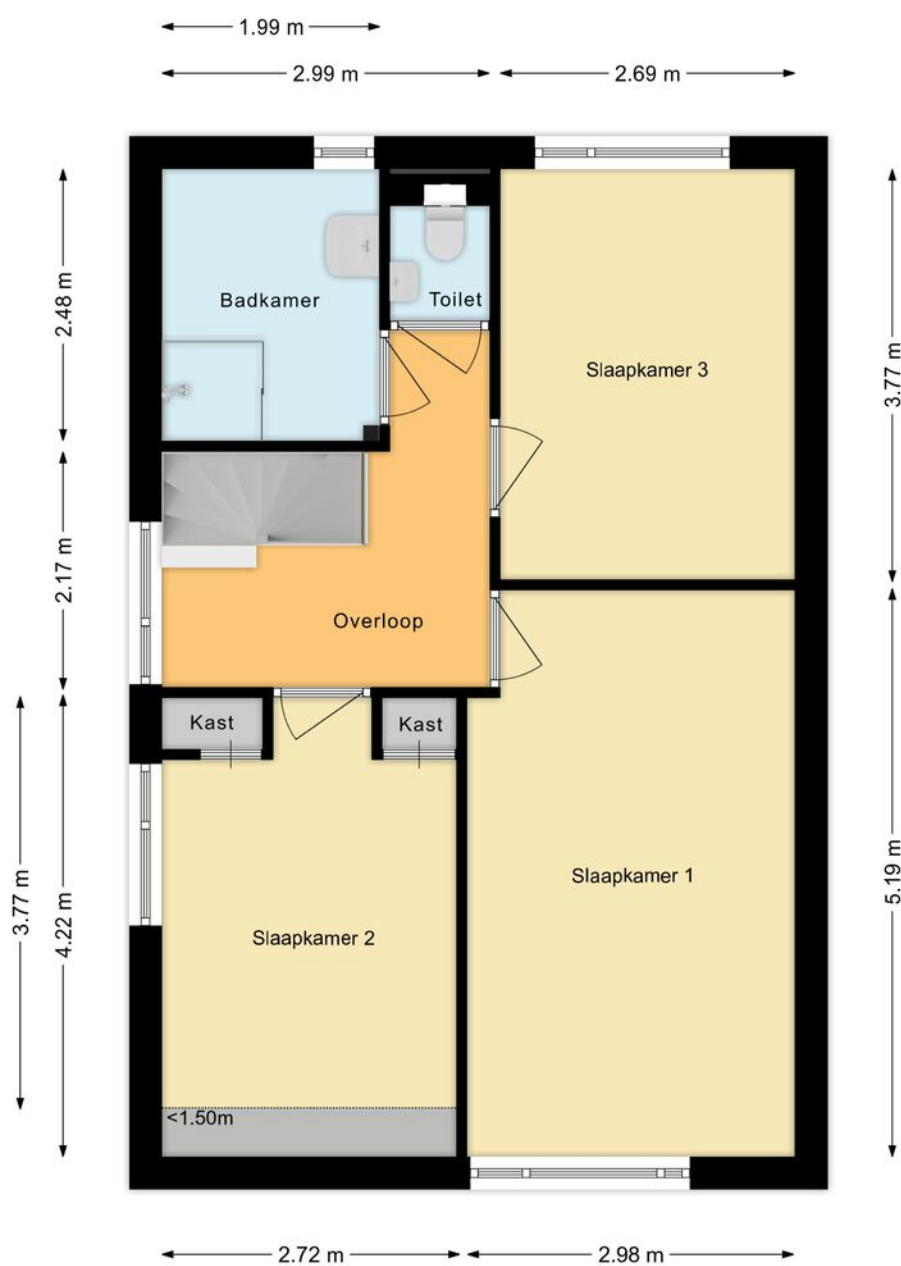
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de situatie

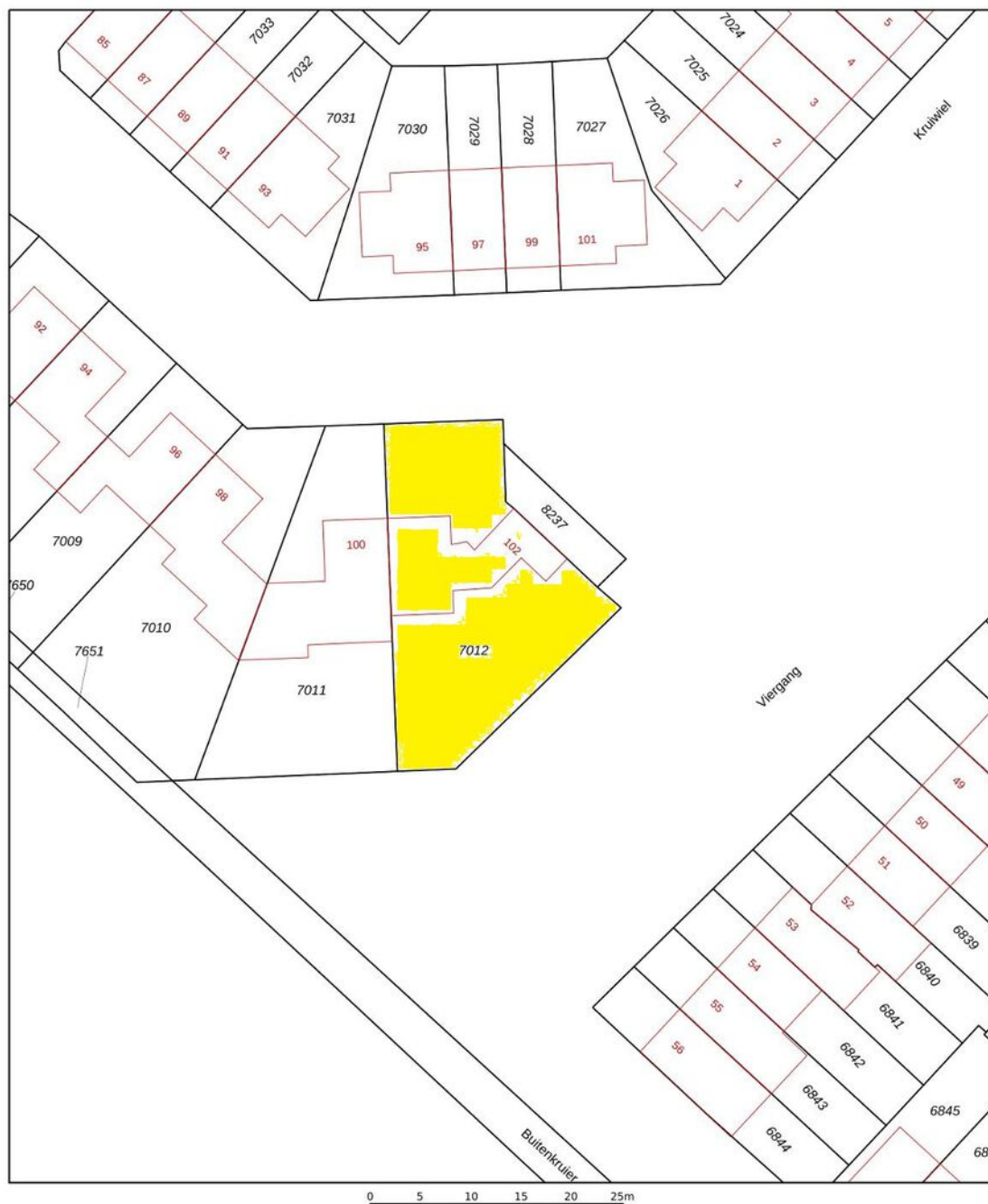


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Molenwiek 102

Kadastrale kaart

Uw referentie: CTa



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 7012	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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	X		
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
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	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
-			
-			
Keukenaccessories, 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
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- 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			
Brievenbus	X		
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	X		
Rolluiken			
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen	X		
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	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)	X		
-			
-			
Overig - Contracten			
CV: Nee			
Boiler: Nee			
Zonnepanelen: Nee			



*Ruijgrok Makelaars O/G B.V.
Hofland 19
3641 GA, Mijdrecht*

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

> 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

> 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

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

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