



DE MEERN
Zonstraat 31

Vraagprijs
€ 610.000,- k.k.

Eigentijds wonen

Gemoderniseerde hoekwoning met tuin



0348-472922 | info@vanzandwijkmakelaardij.nl
www.vanzandwijkmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1958

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
410 m³

Woonoppervlakte:
113 m²

Perceeloppervlakte:
169 m²

Externe bergruimte:
11 m²

Energie label
B



Omschrijving

Compleet gerenoveerde en gemoderniseerde hoekwoning met voor, achter en zijtuin. De woning verkeert in een hele goede staat. De laatste jaren is er namelijk van alles verbeterd, uitgebouwd, vernieuwd en aangepast.

Alvast een kleine opsomming van de verbouwingen: Er is een aanbouw keuken, een erker en een nokverhoging met dakkapel gerealiseerd. De voormalige schuur is verbouwd tot bijkeuken en er is een nieuwe schuur met overkapping gebouwd. Vloer en wanden zijn geïsoleerd. Een nieuwe groepenkast inclusief volledig nieuwe bedrading. Dertien stuks zonnepanelen (2021) en op meerdere plaatsen buitenzonwering. De houten vloer van de begane grond is vervangen door een betonvloer met vloerverwarming. Op de eerste verdieping is een separaat toilet gerealiseerd. Op de beide verdiepingen zijn vijf kamers.

Niet alleen de woning zelf, is meer dan de moeite waard, deze woning is ook gelegen in een hele fijne woonomgeving. Met op loopafstand het winkelcentrum Mereveldplein, uitstekende bereikbaarheid met de nabijheid van de busbaan en de aansluiting op de A12.

Indeling. Begane grond:

Entree via de voortuin. In de hal tref je het toilet, de meterkast, de trapkast, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde zorgt de erker (met sedum dakbedekking) voor extra sfeer. De wanden en het plafond zijn gestuct. Met uitzondering van de bijkeuken ligt er op de gehele begane grond een keramische tegelvloer in visgraatmotief.

De open keuken is gesitueerd in een U-vorm. De inrichting (2011) is neutraal, licht en voorzien van de nodige inbouwapparatuur. De verbinding met de woonkamer wordt optimaal gerealiseerd door een eetbar. Door de aanbouw is er een perfecte plek ontstaan om een lange eettafel kwijt te kunnen. Veel daglicht door de grote raampartijen en de brede schuifpui. Via de schuifpui kunnen tuin en keuken harmonieus in elkaar overlopen.

De tuin is verzorgd met groen en betegeling. Nieuwe houten schuur met water en elektra. De schuur is gecombineerd met een overkapping, zodat de tuinbeleving enorm uitgebreid kan worden. Wat een sfeer. Achterom is mogelijk via een poortdeur.

Vanuit de keuken doorgang naar de bijkeuken met hier een extra toegangsdeur naar de tuin, een vaste kastenwand en vlizotrap naar bergvliering.

Eerste verdieping:

Aan de overloop grenzen drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De grote slaapkamer heeft een vaste kastenwand. De moderne badkamer ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel met extra kast, een handdoekradiator en een raam.

Tweede verdieping:

Vaste trap naar de tweede verdieping. Dankzij de nokverhoging met dakkapel zijn er op deze verdieping nog twee kleine slaapkamers en/of werkruimtes aanwezig. De Nefit cv ketel is vermoedelijk uit het jaar 2010/2011.

Wat een fantastische plek om thuis te komen. Welkom.

Procedure voorrang

Procedure koopvoorrang:

- Deze voormalige corporatiewoning wordt verkocht onder onderstaande voorwaarden en verkoopprocedure:
- Voorrang voor huurders: Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning uit dezelfde gemeente krijgen 28 kalenderdagen voorrang om de woning te kopen.
- Gelijke gegadigden: Als er meerdere gegadigden zijn binnen deze periode, geldt dat huurders die hun sociale huurwoning leeg achterlaten voorrang krijgen. Zijn er meerdere gelijkwaardige kandidaten, dan worden zij uitgenodigd om een laatste bod uit te brengen. De woning wordt gegund aan de beste bieder.
- Bod: Wanneer niet minimaal de taxatiewaarde wordt behaald zal verkoper niet overgaan tot gunning.
- Na de voorrangperiode: Zijn er geen geschikte kandidaten binnen deze 28 dagen die momenteel huurder zijn van een sociale huurwoning? Dan verloopt de koopvoorrangtermijn en wordt de woning aangeboden aan overige geïnteresseerden. Bezichtiging: Iedereen (dus wel of geen huurder van een sociale huurwoning) is nu al welkom om een afspraak te maken om de woning te bezichtigen. Binnen de eerste 28 dagen worden alleen biedingen van huurders uit de doelgroep in behandeling genomen. Tijdens de bezichtiging beantwoorden wij graag al je vragen over de verkoopprocedure.
- Bezichtigen verplicht: Biedingen worden alleen in behandeling genomen als je de woning vooraf hebt bezichtigd.
- Verplichte documenten: Als huurder lever je bij je bod een verhuurdersverklaring aan en moet je kunnen aantonen dat je een zelfstandige sociale huurwoning in dezelfde gemeente huurt én deze leeg achterlaat.
- Uitsluitingen: De koopvoorrang geldt niet voor huurders van onzelfstandige woonruimten (zoals kamerbewoning of friends-contracten), antikraakbewoners of tijdelijke huurders.
- Zelfbewoningsplicht: Bij aankoop ben je verplicht om zelf in de woning te wonen voor een periode van minimaal 4 jaar. Kamergewijze bewoning of verhuur is niet toegestaan. Deze verplichting wordt opgenomen in de akte van levering.

Verkoopvoorwaarden:

- Projectnotaris is door de verkoper aangewezen: Westdam Notarissen Woerden.
- De woning wordt verkocht onder het principe 'as is, where is' en wordt dus gekocht in de staat waarin het zich bevindt.
- Er is geen vragenlijst en ook geen lijst van zaken aanwezig.
- Genoemde maten in tekst en/of plattegronden zijn circa maten;
- Gunning: Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.
- Er worden aanvullende bepalingen/clausules opgenomen in de koopovereenkomst vanwege de aard van de woning (voormalige corporatiewoning); waaronder de ouderdomsclausule, -as is where is- clausule, de verplichte zelfbewoningsclausule en de niet-bewoningsclausule (dat wil zeggen dat de verkoper er zelf nooit heeft gewoond);







































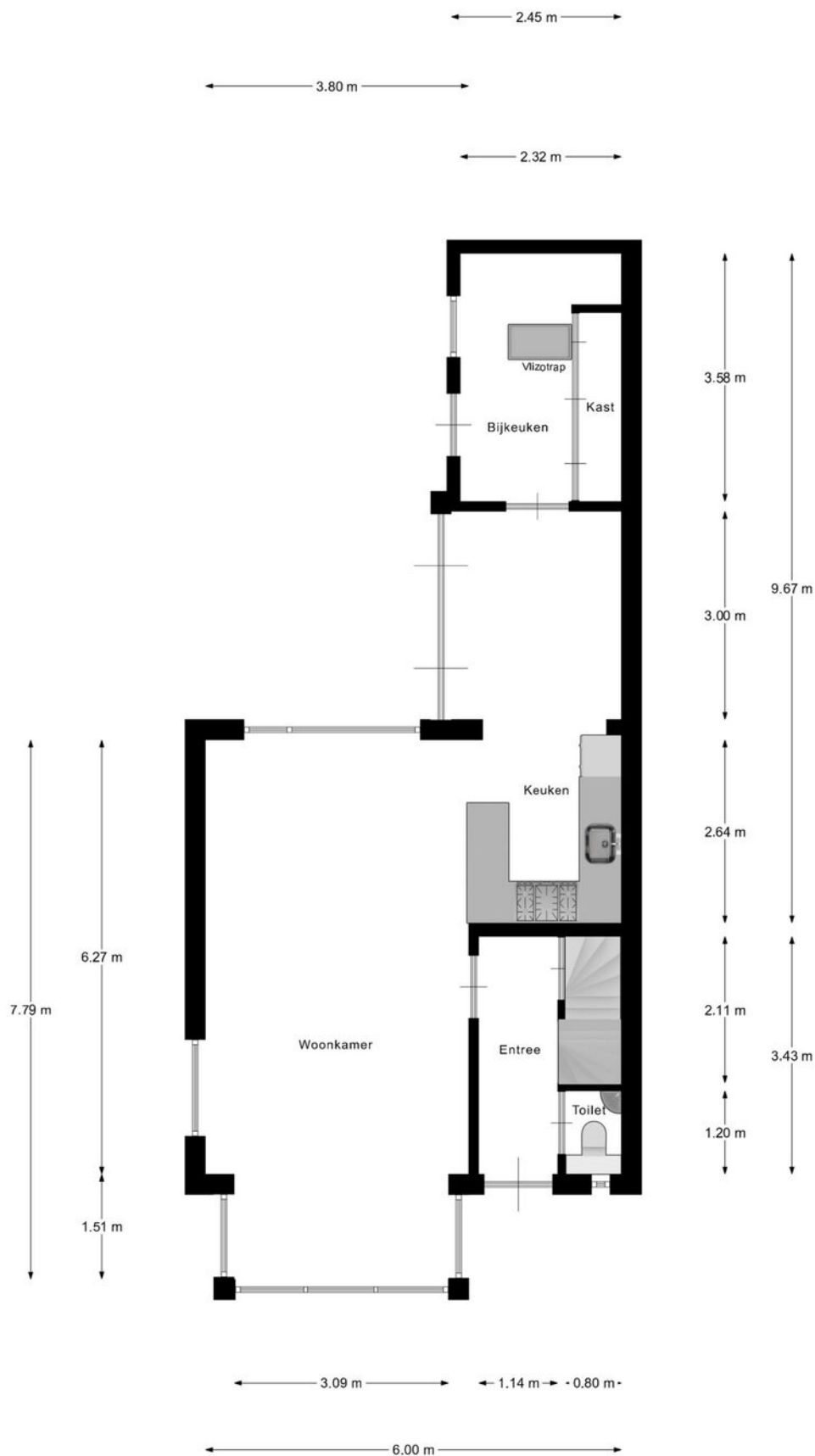






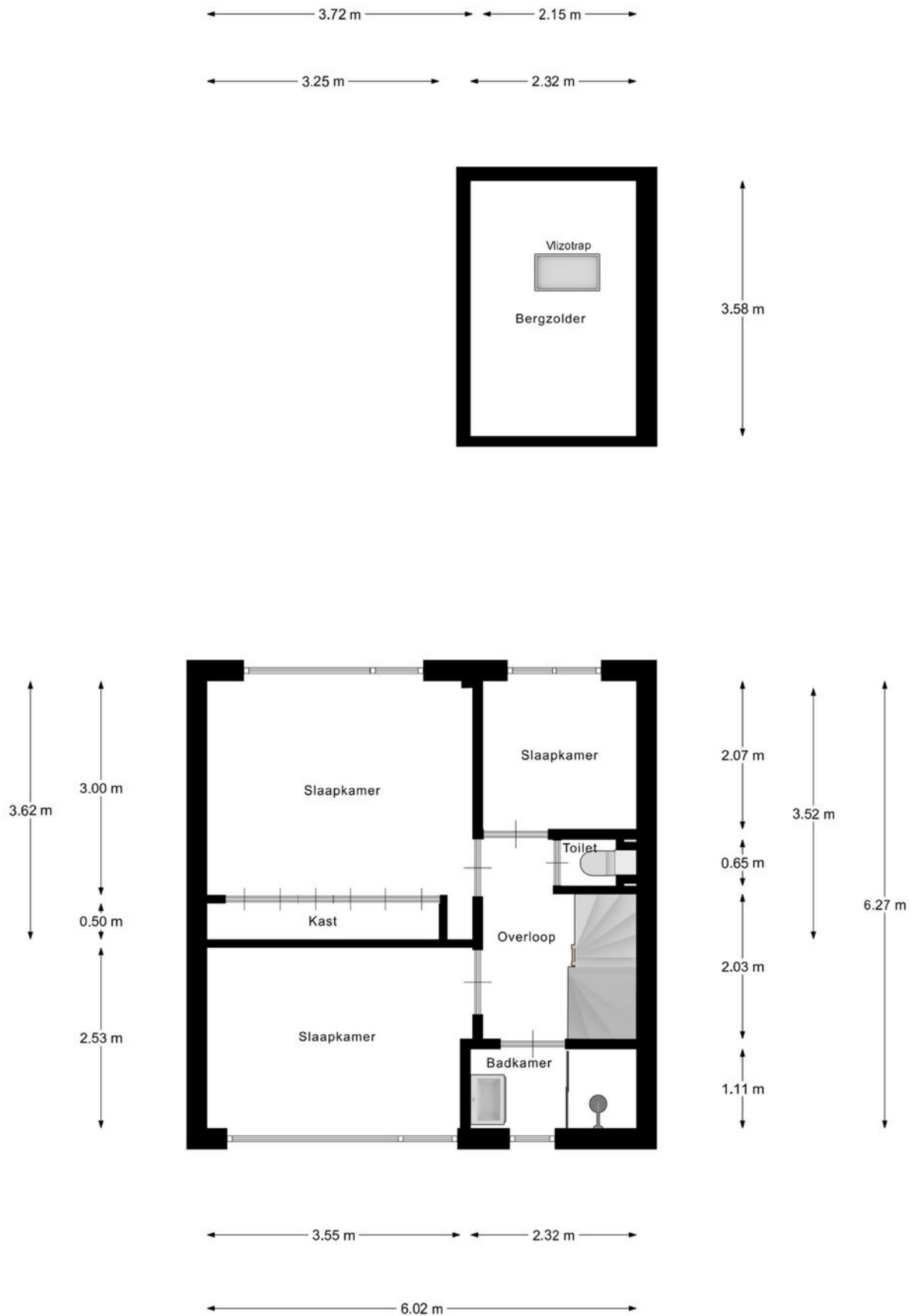


Plattegrond

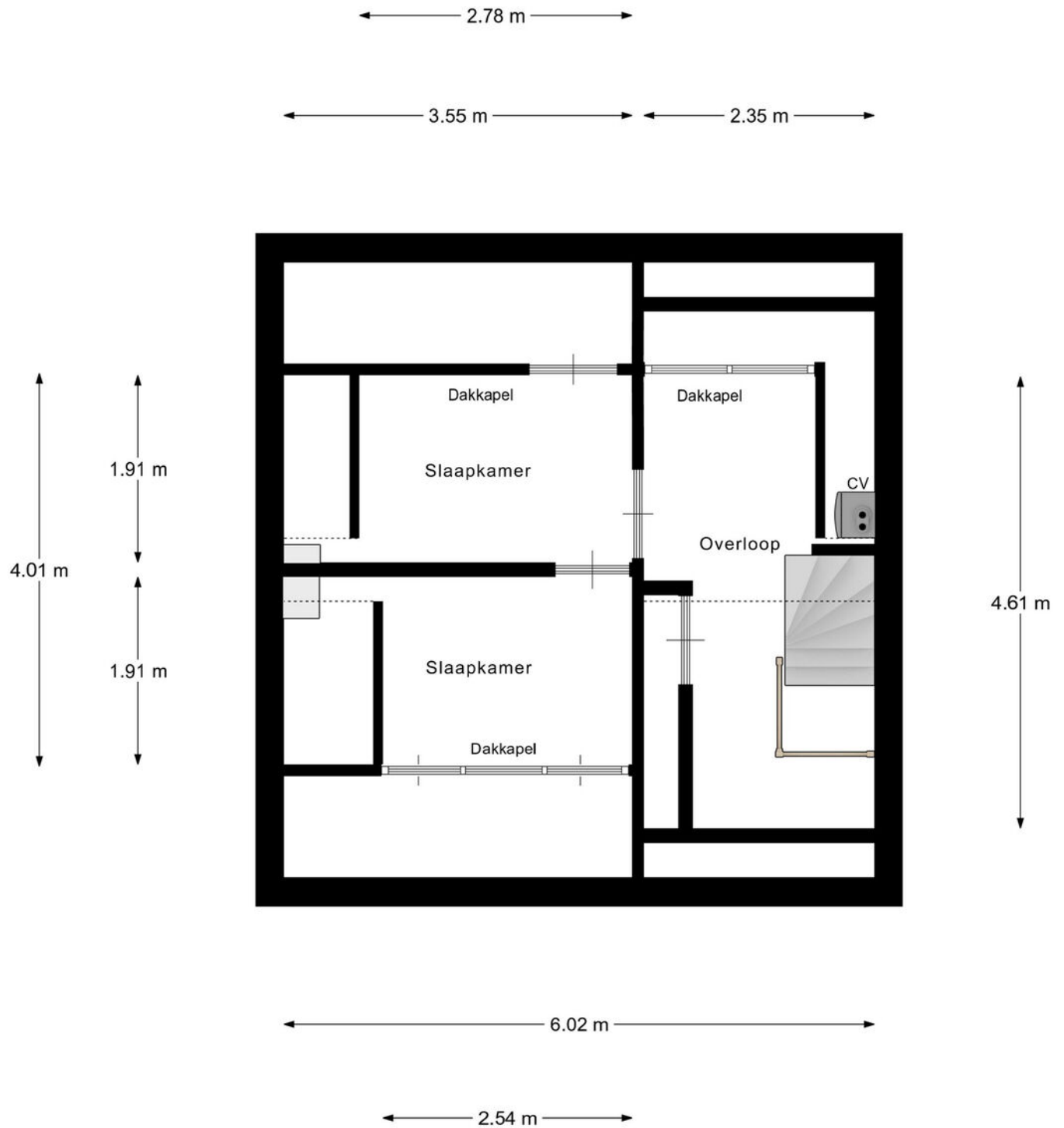


Begane Grond

Plattegrond



Plattegrond



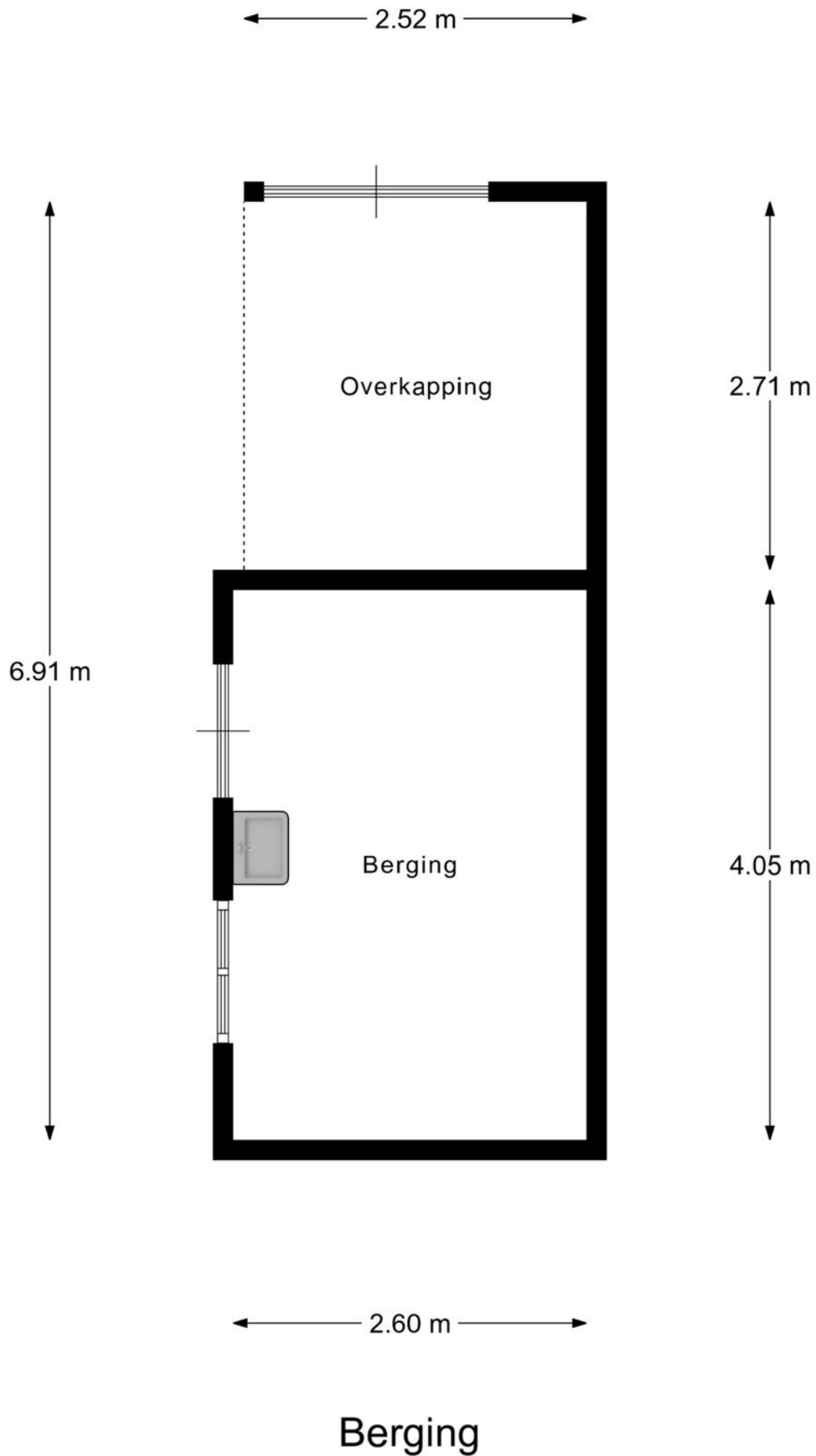
2e Verdieping

Plattegrond



Begane Grond Tuin

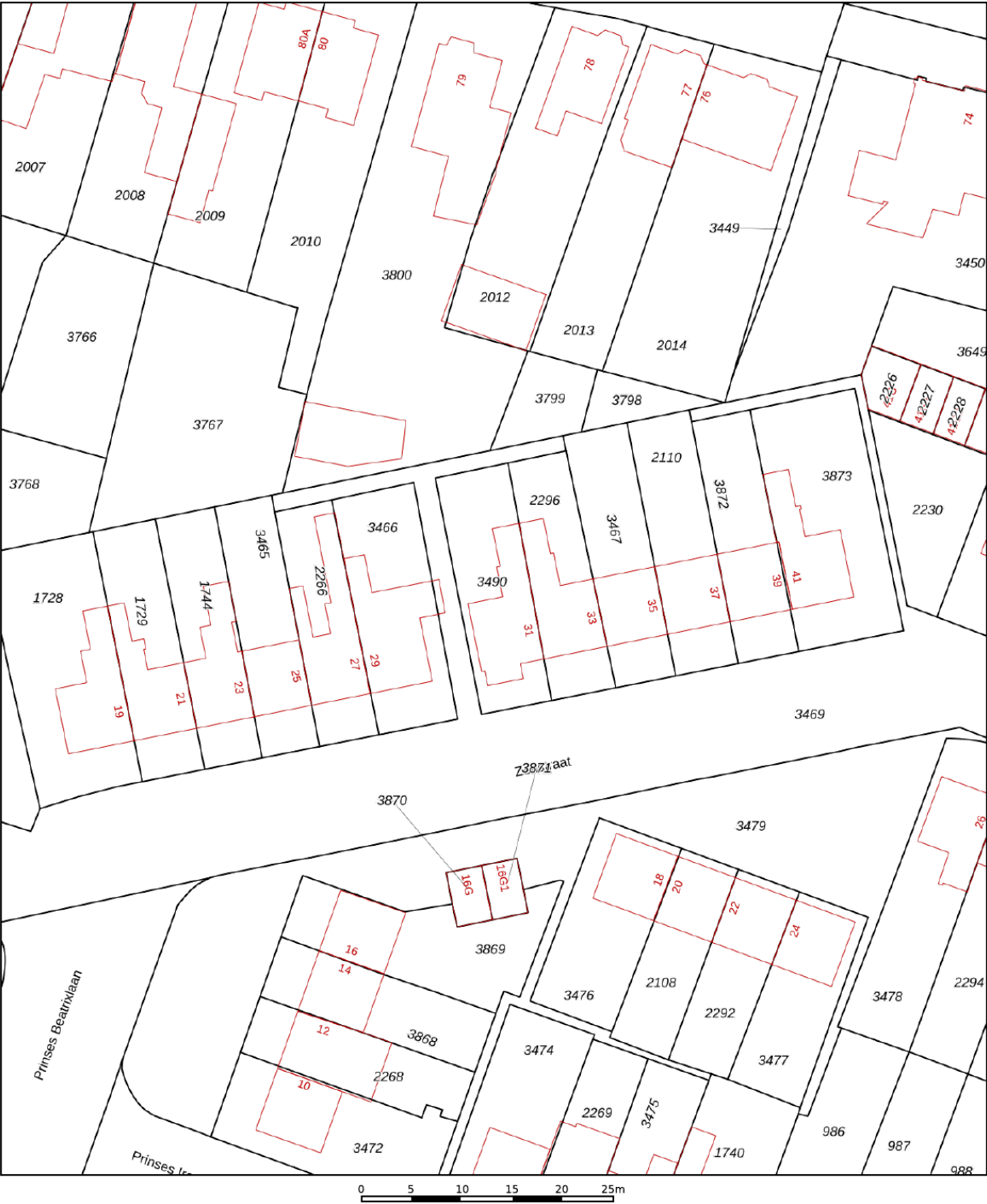
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zonstraat



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oudenrijn

A

3490

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

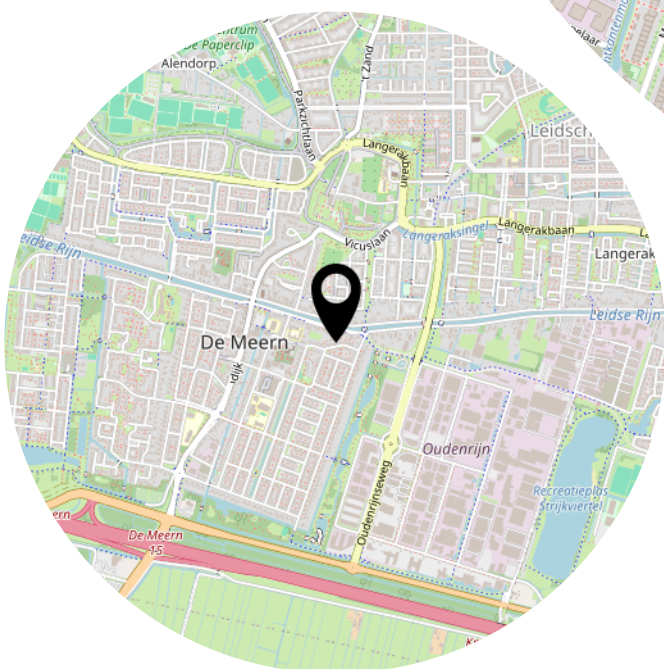
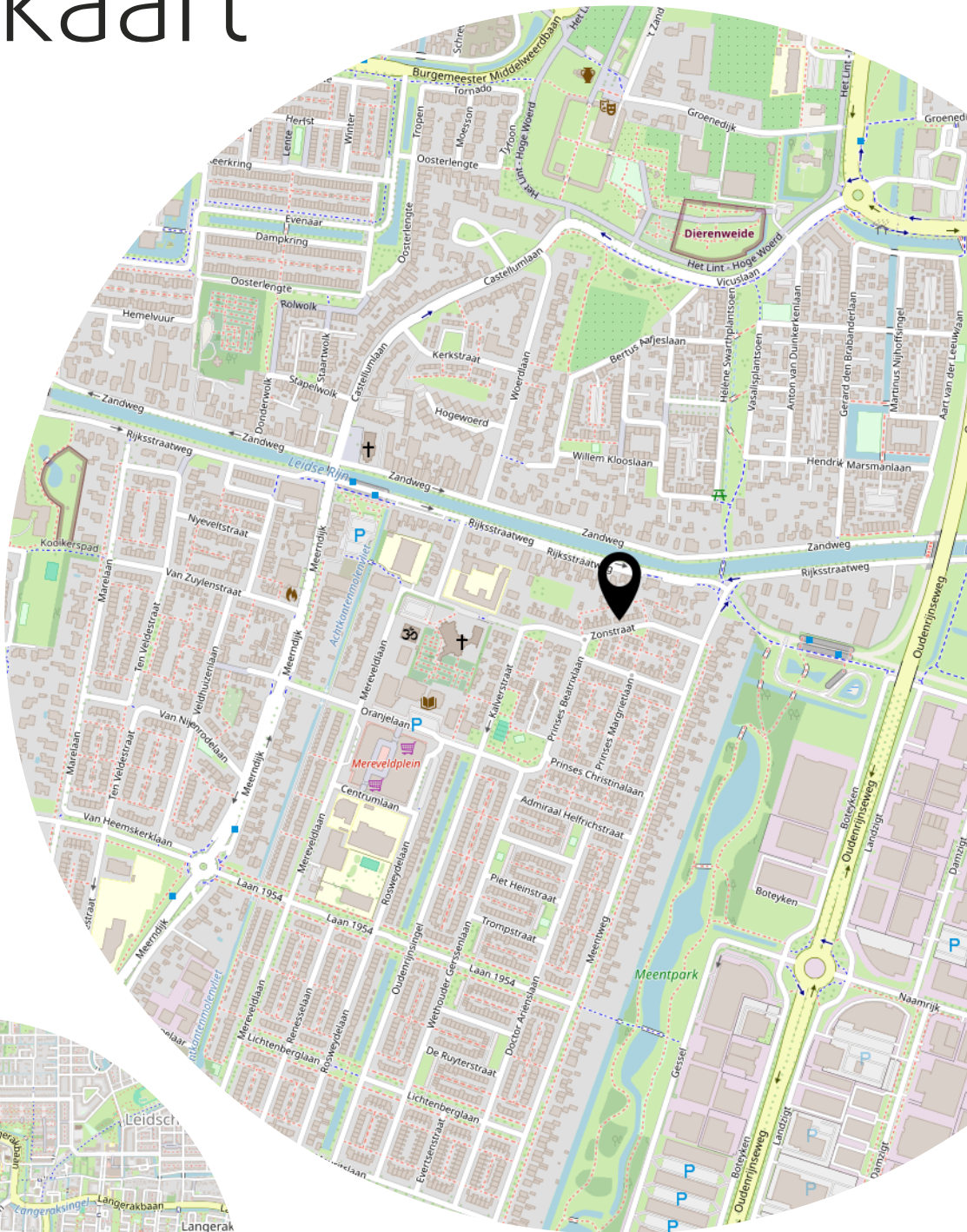
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Goed om te weten

Bedankt voor uw interesse in deze woning. Uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening. Is deze woning het woonhuis van uw keuze?

Als de woning uw belangstelling heeft, nodigen wij u graag uit om dit huis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft, horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever: de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een eigen makelaar die úw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

Van Zandwijk Makelaardij is lid van de NVM. Een NVM-makelaar streeft naar een zo hoog mogelijke kwaliteit dienstverlening. De filosofie is voorop te willen blijven lopen in de markt. Dat houdt in: inspelen op de ontwikkelingen in de markt.

Zo kunt u rekenen op

- Een individuele aanpak, afgestemd op úw situatie en wensen.
- Een glashelder advies, gebaseerd op reële marktinformatie.
- Plaatsing op meerdere websites, waaronder Funda.nl.
- Het regelmatig organiseren van een Open Huizen Dag.
- Een persoonlijk gerichte service tijdens de gehele periode.

Met inzet, enthousiasme en kennis van zaken gaat Van Zandwijk Makelaardij realistisch te werk en wordt er gestreefd naar een optimaal resultaat. Voor een antwoord op uw vragen of voor een persoonlijk advies, kunt u contact opnemen via www.vanzandwijkmakelaardij.nl via 0348-472922 of via email info@vanzandwijkmakelaardij.nl

Deze brochure met foto's, plattegronden en de verdere inhoud daarvan is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er kan echter niet altijd voorkomen worden dat de verstrekte informatie afwijkt van de toestand in of rondom de woning. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule BBMI

De Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI (Branche Brede Meet Instructie). 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.

Privacy

Voor een volledig overzicht van hoe wij met uw persoonsgegevens omgaan, verwijzen we u graag naar de privacyverklaring op onze website en de meest recente algemene voorwaarden NVM. Op eerste verzoek zullen wij u deze doen toekomen.

Heeft u interesse?



De Duiker 123
3461 JE Linschoten

0348-472922
info@vanzandwijkmakelaardij.nl
www.vanzandwijkmakelaardij.nl