

TE KOOP



Koningsspil 17, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
105 m²

Perceeloppervlakte
149 m²

Inhoud
371 m³

Bouwjaar
1992

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B

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

CV
Remeha 2007





> Omschrijving

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Molenland staat deze verzorgde tussenwoning aan de Koningsspil 17 in Mijdrecht, een fijne woonplek waar je geniet van een rustige omgeving en het gemak van alledaags wooncomfort. Met 109 m² woonoppervlakte, een slimme indeling en energielabel B woon je hier niet alleen ruim, maar ook energiezuinig en toekomstbestendig. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van een rustige ligging én het dagelijks gemak dat je hier ervaart. De royale slaapkamer op de eerste verdieping biedt volop ruimte en comfort – een fijne plek om écht tot rust te komen. De zonnige tuin vormt het verlengstuk van de woonkamer en nodigt uit tot lange zomeravonden en ontspannen weekenden.

Woningen in de wijk Molenland zijn gewild vanwege de prettige sfeer, de veilige opzet en de centrale ligging van Mijdrecht. Dit is zo'n huis waar je direct voelt: hier kan ik wonen.

Ben je op zoek naar een comfortabele gezinswoning op een fijne locatie? Lees verder en ontdek alle details, of plan direct een bezichtiging in en ervaar het zelf.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via de verzorgde entree met toiletruimte en trapopgang stap je de woning binnen. De hal biedt een nette ontvangst met praktische ruimte voor garderobe en opbergruimte.

De tuingerichte woonkamer is aangenaam licht dankzij de brede raampartij en de deur naar de tuin. De lichte vloer en rustige wandafwerking vormen een tijdloze basis, waardoor je hier eenvoudig je eigen sfeer creëert. Wat op de plattegrond al zichtbaar is, merk je in de praktijk des te meer: de living is ruim opgezet en efficiënt ingedeeld. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een volwaardige eettafel. De huidige inrichting laat zien dat de woonkamer met gemak plaats biedt aan royale meubels, terwijl de indeling prettig en functioneel blijft.

De eethoek staat in open verbinding met de keuken, wat zorgt voor een prettige doorloop en een ruimtelijk geheel. Hierdoor ontstaat een gezellige leefruimte waar koken en tafelen vanzelf samenkomen. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in praktische U opstelling.

De keuken is uitgevoerd in lichte tinten met een warm houtlook werkblad en biedt volop kast en werkruimte. Het raam aan de voorzijde zorgt voor prettig daglicht en een vrij uitzicht op de straat. Een verzorgde en functionele keuken die mooi aansluit op de leefruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is er één grote royale slaapkamer over vrijwel de volledige breedte van de woning. Deze kamer is licht en ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra werk- of kleedgedeelte. Indien gewenst is het relatief eenvoudig om hier twee slaapkamers van te realiseren. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping nog een tweede slaapkamer van goed formaat. De moderne badkamer is strak afgewerkt met grote tegels en beschikt over een inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafelkommen en een tweede toilet. Het geheel oogt verzorgd en eigentijds.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime derde slaapkamer die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de dakkapel en het extra dakraam valt hier aangenaam veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een lichte en open sfeer. Hierdoor voelt deze verdieping ruim en prettig aan.

Op de overloop is praktische ruimte voor de wasmachineopstelling en de cv installatie. Achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte, ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen en koffers. Boven de zolderetage is bovendien een handige bergverlating aanwezig. Perfect voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, maar wel graag uit het zicht wilt opbergen. Een verrassend ruime en functionele verdieping die de woning veel extra mogelijkheden biedt.



Tuin

De achtertuin is heerlijk zonnig, vooral in de ochtend en vroege middag ideaal om de dag ontspannen te beginnen met een kop koffie in de zon. In de zomermaanden kun je hier bovendien de hele dag van de zon genieten, waarbij het achterste gedeelte van de tuin ook later op de dag nog een fijne zonnige plek biedt. De tuin is verzorgd en sfeervol aangelegd en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en/of eethoek waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden.

Achterin bevindt zich een praktische berging voor fietsen en tuinspullen en dankzij de handige achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar. Een fijne buitenruimte waar comfort en gebruiksgemak samenkomen!

Omgeving

De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Molenland in Mijdrecht. Dit is een ruim opgezette buurt die zich kenmerkt door het vele groen en speelpleintjes. Een ideale woonomgeving dus voor bijvoorbeeld gezinnen met kinderen. Op korte afstand vindt u vele voorzieningen zoals, basisscholen en diverse sportverenigingen (voetbal, korfbal, hockey). De gezellige Mijdrechtse dorpskern, waar elke donderdag de weekmarkt wordt gehouden, biedt een ruime keuze aan winkels en diverse horecagelegenheden en ligt op zes minuten fietsafstand. En gaat u de andere kant op, dan bevindt u zich direct midden in het fraaie polderlandschap. Vanuit hier heeft u volop wandel- en fietsmogelijkheden om het mooie polderlandschap te verkennen. 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

Oprit A2 Breukelen - 17 min.
 Amsterdamse Zuidas - 24 min.
 Amsterdam Centrum - 26 min.
 Stadshart Amstelveen - 22 min.
 Schiphol - 22 min.
 Utrecht Centrum - 30 min.

Kenmerken:

Type woning: Tussenwoning

Bouwjaar: 1992

Woonoppervlakte: 105 m²

Kamers: 4

Tuin: Achtertuin op het oosten met berging en achterom

Energie label: B

Bijzonderheden:

- Gelegen in kindvriendelijke wijk Molenland
- Van de royale slaapkamer op de eerste verdieping kunnen, indien gewenst, relatief eenvoudig twee slaapkamers worden gerealiseerd.
- Moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel
- Achtertuin op het oosten met berging en achterom
- Gelegen in rustige, kindvriendelijke wijk nabij voorzieningen en natuur

Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Uiteraard kun je hierbij je 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.







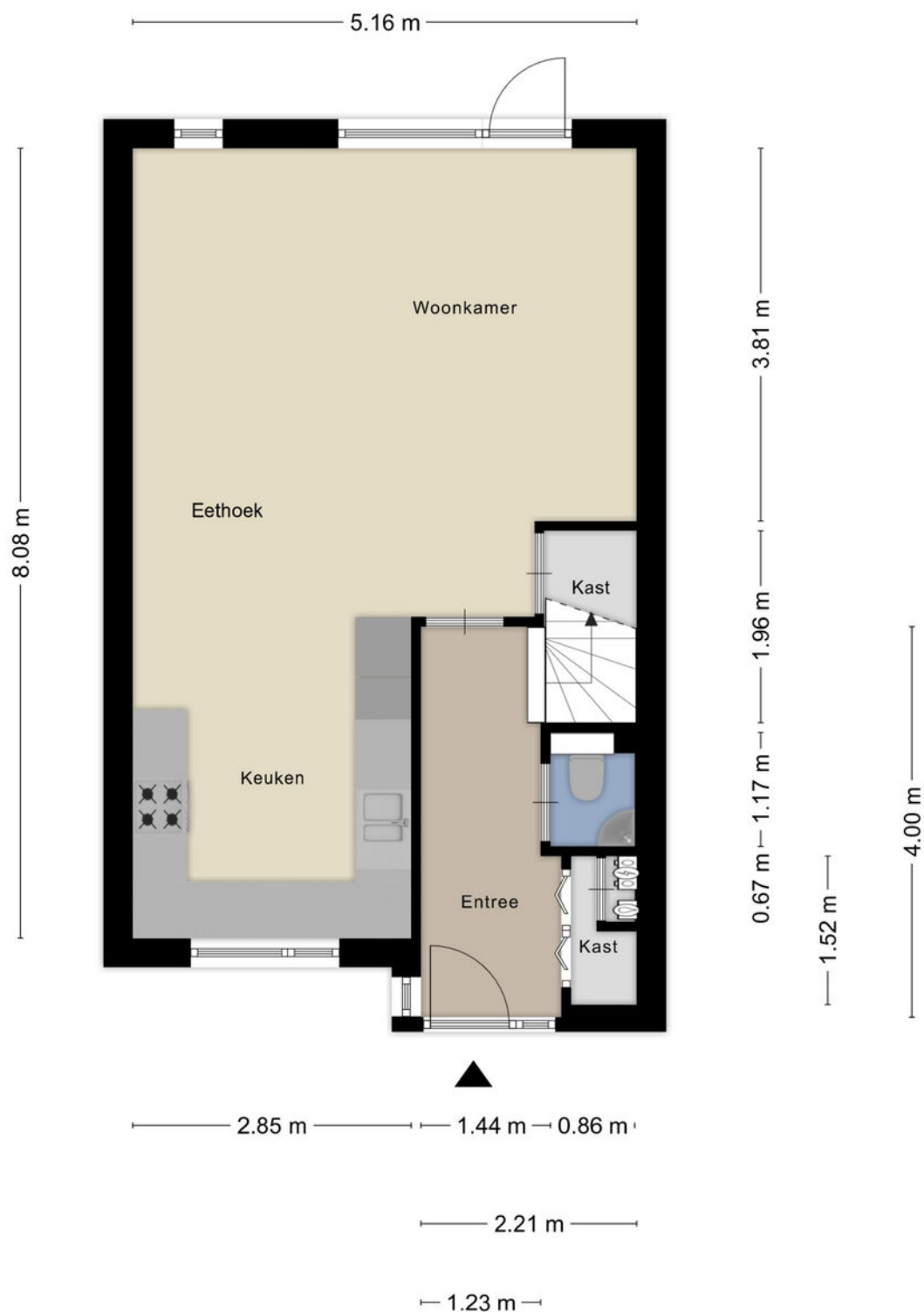






> Plattegrond

Ontdek de Begane grond



> Plattegrond

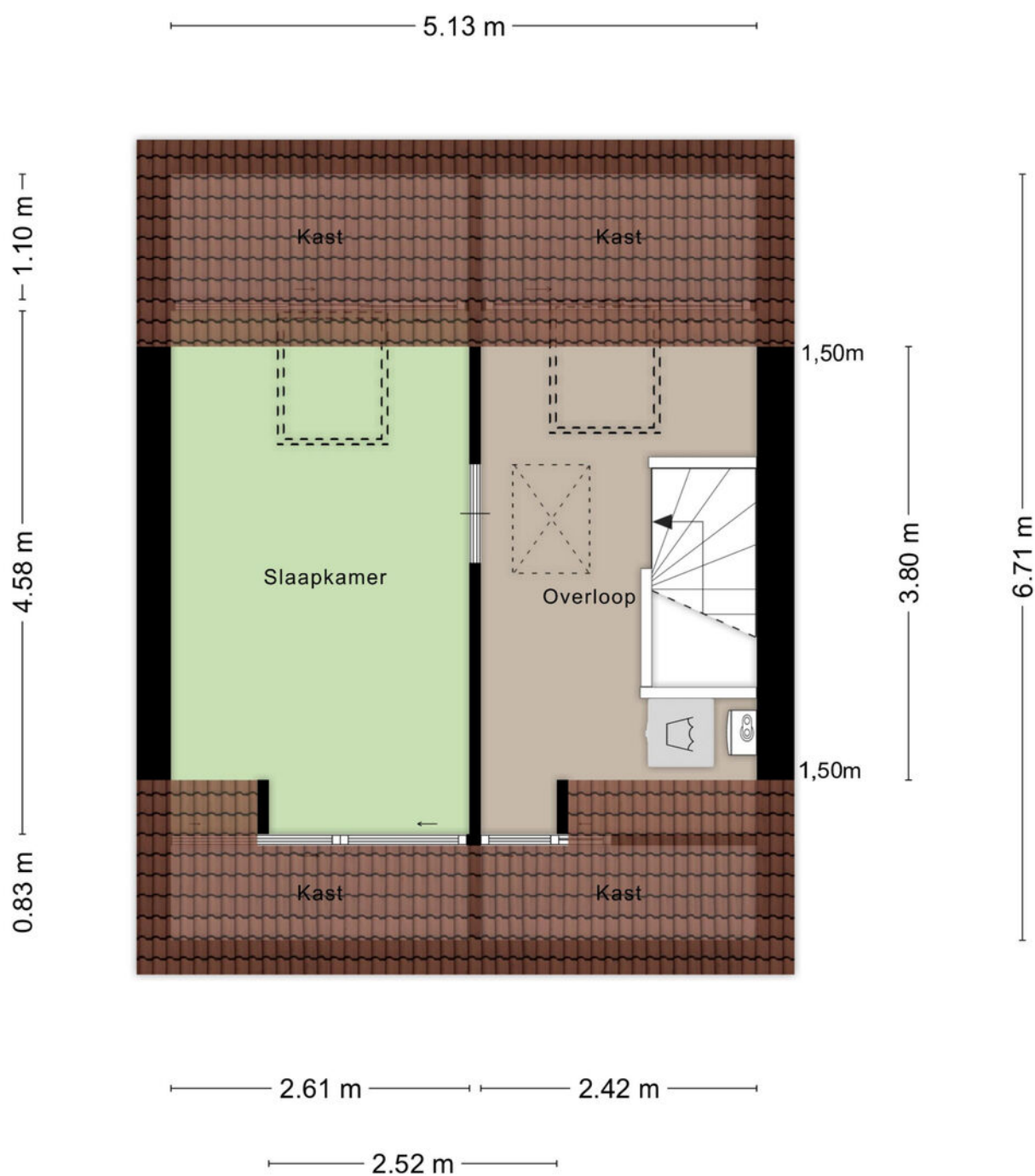
Ontdek de Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

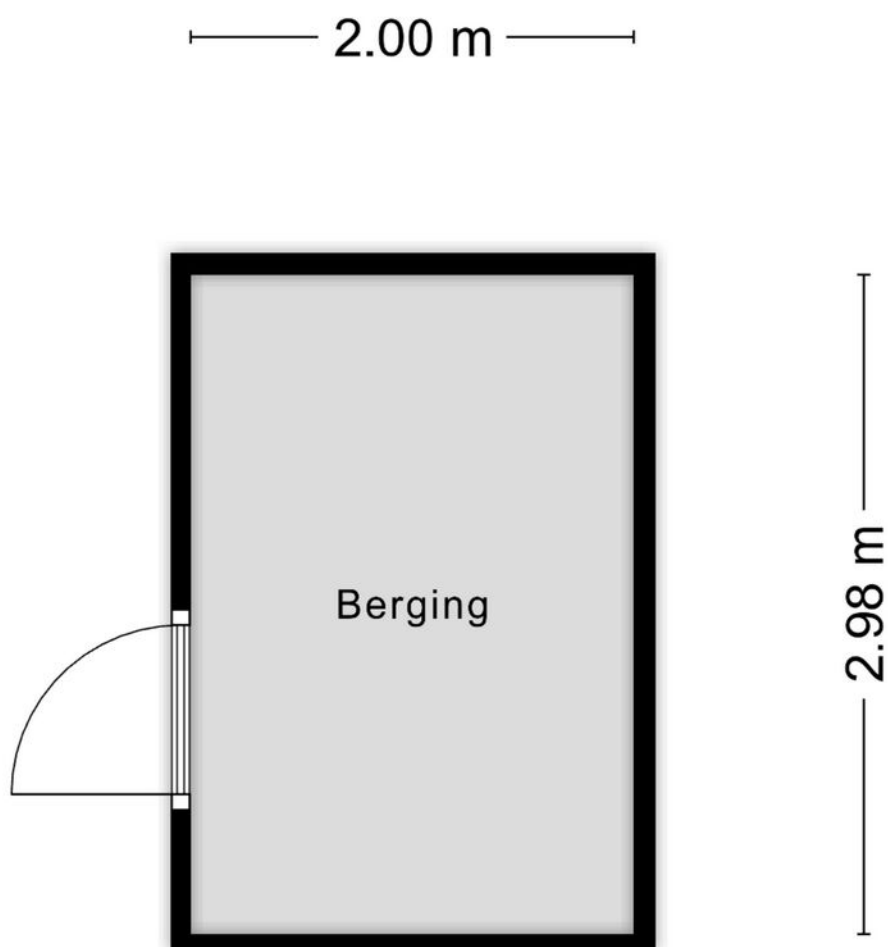
Ontdek de Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de Berging



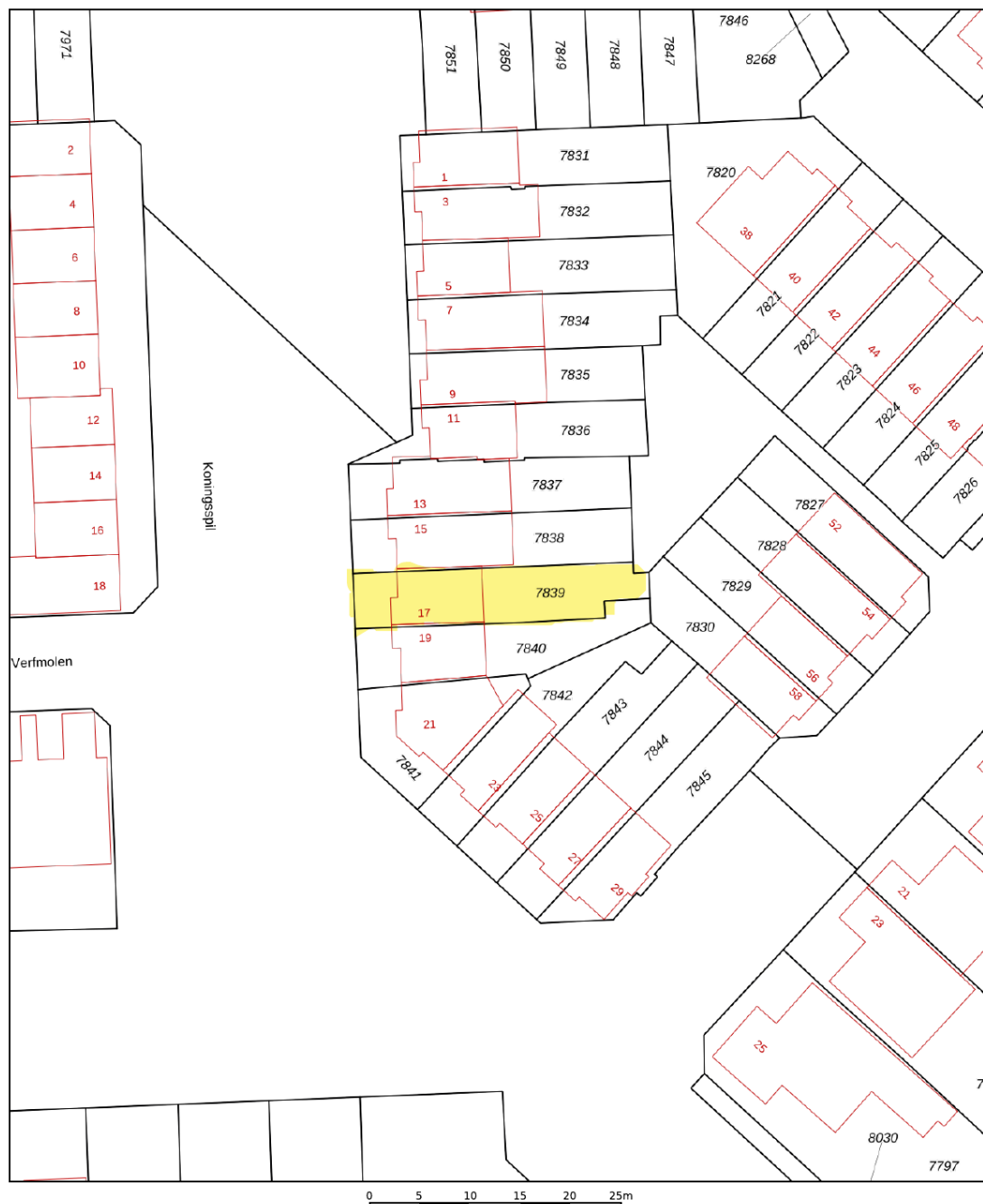
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel
van Koningsspil 17

Kadastrale kaart

Uw referentie: Imr



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

Perceel	7839
---------	------

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
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			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
-			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
-			
-			
-			
-			
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			
- 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
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder			
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
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

- 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	X		
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)			
- Zonneschermb	X		
-			
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

> 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