

TE KOOP



Selijnsweg 36, Waverveen

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
136 m²

Perceeloppervlakte
215 m²

Inhoud
511 m³

Bouwjaar
1991

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
hoekwoning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Energielabel
B

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

CV
Intergas 2024





> Omschrijving

Wie hier aan komt rijden merkt meteen dat dit zo'n huis is waar je zonder gedoe kunt parkeren op eigen terrein en ontspannen naar binnen loopt. Binnen valt de ruimte direct op en vooral het vrije uitzicht aan de achterzijde maakt dat je even stil blijft staan voordat je verder loopt. De woning is praktisch ingedeeld, met vier slaapkamers én de mogelijkheid om op zolder eenvoudig een vijfde te creëren, en een verrassend ruime en moderne badkamer die duidelijk met aandacht is gemaakt. Ook de diepe tuin met zicht over de polders draagt bij aan het gevoel van rust dat bij dit huis hoort. Het geheel vormt een fijne, complete woonplek waar je je al snel kunt voorstellen hoe het zou zijn om hier elke dag thuis te komen.

Ben je benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Lees dan snel verder of plan gelijk een bezichtiging in en kom zelf ervaren hoe het hier voelt.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal valt direct de warme en verzorgde uitstraling van de begane grond op, met een doorlopende houtlookvloer en prettig licht. Aan de voorzijde ligt de vergrote bijkeuken/berging, een praktische en verwarmde ruimte met daglicht die dankzij de verhoogde voorgevel veel beter bruikbaar is dan een standaard berging, ideaal voor fietsen, voorraad en extra opbergruimte. In de hal bevinden zich verder het toilet, de meterkast en de trap naar boven.

Vanuit de hal loop je de ruime woonkamer in, waar de grote ramen aan de achterzijde het vrije uitzicht over de landerijen naar binnen halen; je kijkt hier weg over groen en weilanden waar regelmatig koeien lopen, wat de ruimte een rustige en open sfeer geeft. Aan de achterzijde is een fijne zitplek ontstaan waar je dit uitzicht optimaal ervaart.

De woonkamer loopt vanzelf over in de open keuken aan de voorzijde, uitgevoerd in een zachte landelijke stijl met lichte crèmekleurige fronten, matzwarte handgrepen en een donker werkblad dat mooi contrasteert met de lichte kastjes. De schouw rondom de kookplaat heeft dezelfde warme tinten en geeft de

keuken een rustige, huiselijke uitstraling. De keuken beschikt over een vijf pits gaskookplaat, een ingebouwde afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combimagnetron. De brede hoekopstelling biedt veel opbergruimte in lades en kasten en het grote raam boven het werkblad zorgt voor extra licht en een prettig contact met buiten. De eettafel vormt een logische schakel tussen koken en wonen, waardoor de begane grond als geheel voelt als een ruime en comfortabele leefomgeving.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een ruime kast; vanuit hier kijk je prachtig weg over de polders, wat de kamer een rustige en open sfeer geeft. Ook de kleinere slaapkamer aan de achterzijde deelt dit vrije uitzicht, ideaal als kinder- of werkkamer waar je elke dag begint met zicht op het groen. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens goed van formaat en beschikt over een eigen wastafel, wat deze ruimte praktisch maakt als extra slaapkamer of logeerplek. Centraal op de verdieping ligt de vernieuwde badkamer, die ruim oogt en is afgewerkt in rustige grijs- en wittinten. De vloerverwarming zorgt voor een comfortabele warmte en de ruimte is compleet ingericht met een grote inloopdouche, een breed badkamermeubel met twee kranen en veel opbergruimte in de diepe laden, aangevuld met een spiegelkast over de volle breedte. Het ligbad is mooi opgenomen in het geheel en heeft een ingebouwde nis ernaast voor het opbergen van verzorgingsmiddelen. Verder is er een handdoekradiator en een raam in de zijgevel dat zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie. De combinatie van ruimte, comfort en moderne afwerking maakt deze badkamer tot een uitgesproken pluspunt van de woning.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruim open gedeelte dat door de grote, woningbrede dakkapel aan de achterzijde veel licht en ruimte krijgt. Vanuit hier heb je een prachtig vrij uitzicht over de polders, waardoor deze verdieping meteen een prettige sfeer heeft. In dit open deel vind je de opstelplaatsen voor de wasapparatuur en de cv-ketel



uit 2024, aangevuld met praktische bergruimte achter de knieschotten. Door de royale ruimte is het eenvoudig om hier, indien gewenst, een extra slaapkamer of werkkamer te realiseren. Aan de voorzijde bevindt zich een separate slaapkamer die is voorzien van een eigen dakkapel, waardoor ook deze kamer prettig licht is en goed bruikbaar als volwaardige slaap- of werkruimte. Dankzij de combinatie van ruimte, licht en flexibiliteit biedt deze verdieping veel mogelijkheden voor toekomstig gebruik.

Tuin

De achtertuin is een fijne buitenruimte van ongeveer vijftien meter diep en biedt door de open ligging een prachtig vrij uitzicht over de polder. Direct achter de tuin loopt een smal slootje, wat zorgt voor extra afstand tot het land erachter en daarmee een gevoel van privacy en rust. De tuin is ruim genoeg om meerdere zitplekken te creëren, waardoor je op verschillende momenten van de dag prettig buiten kunt zitten en steeds weer een ander stukje van het uitzicht meepakt. Doordat er geen directe achterburen zijn, voelt de tuin licht en open aan. Achterin bevindt zich een handige achterom die netjes is afgesloten met een poort, ideaal voor het naar binnen brengen van fietsen of tuingereedschap. Ook de voortuin is praktisch ingericht: je kunt hier op eigen terrein parkeren, wat fijn is voor dagelijks gebruik en het bovendien mogelijk maakt om in de toekomst eenvoudig een laadpaal te plaatsen. De huisvuilcontainers zijn in de voortuin netjes weggewerkt onder een begroeide overkapping, waardoor ze uit het zicht staan en het geheel verzorgd oogt. Zo bieden zowel de voor- als achtertuin een rustige, praktische en prettige buitenruimte.

Omgeving

De woning ligt in Waverveen, een rustig en landelijk dorp waar je nog echt de ruimte en het groen om je heen ervaart. In de directe omgeving ligt een kleinschalig en kindvriendelijk woonwijkje met weinig verkeer, waardoor het een fijne plek is voor gezinnen. In het dorp zelf vind je de Plattelandswinkel met verse lokale producten en een onbemande automaat waar je op bijna elk moment basisboodschappen zoals groente, eieren of kaas kunt halen. Voor een uitgebreider aanbod liggen Vinkeveen, Wilnis en Mijdrecht op korte afstand; hier vind je supermarkten, speciaalzaken, scholen, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen. De

combinatie van rust en ruimte in het dorp, met alle voorzieningen op een paar minuten rijden, maakt Waverveen tot een prettige, rustige en praktische woonomgeving.

Autominuten

Oprit A2 Vinkeveen - 10 min.

Amsterdamse Zuidas - 20 min.

Amsterdam Centrum - 30 min.

Stadshart Amstelveen - 25 min.

Schiphol - 25 min.

Utrecht Centrum - 35 min.

Bijzonderheden:

- Parkeren op eigen terrein, direct voor de deur.
- Prachtig vrij uitzicht over de polders vanuit de tuin én de slaapkamers.
- Vier slaapkamers met de mogelijkheid om op zolder eenvoudig een vijfde te creëren.
- Moderne en ruim opgezette badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel.
- Diepe en onderhoudsvriendelijke achtertuin van circa vijftien meter met handige achterom.
- Grote dakkapel op zolder die zorgt voor extra licht en volop indelingsmogelijkheden.

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.







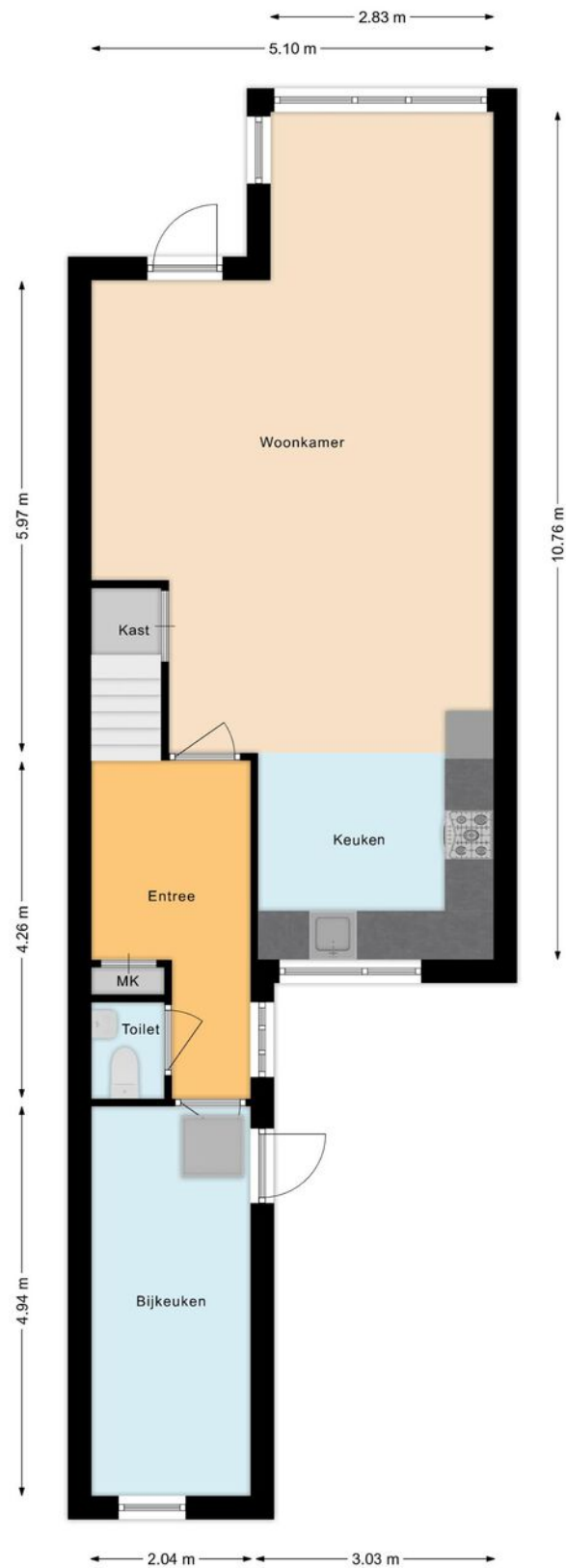






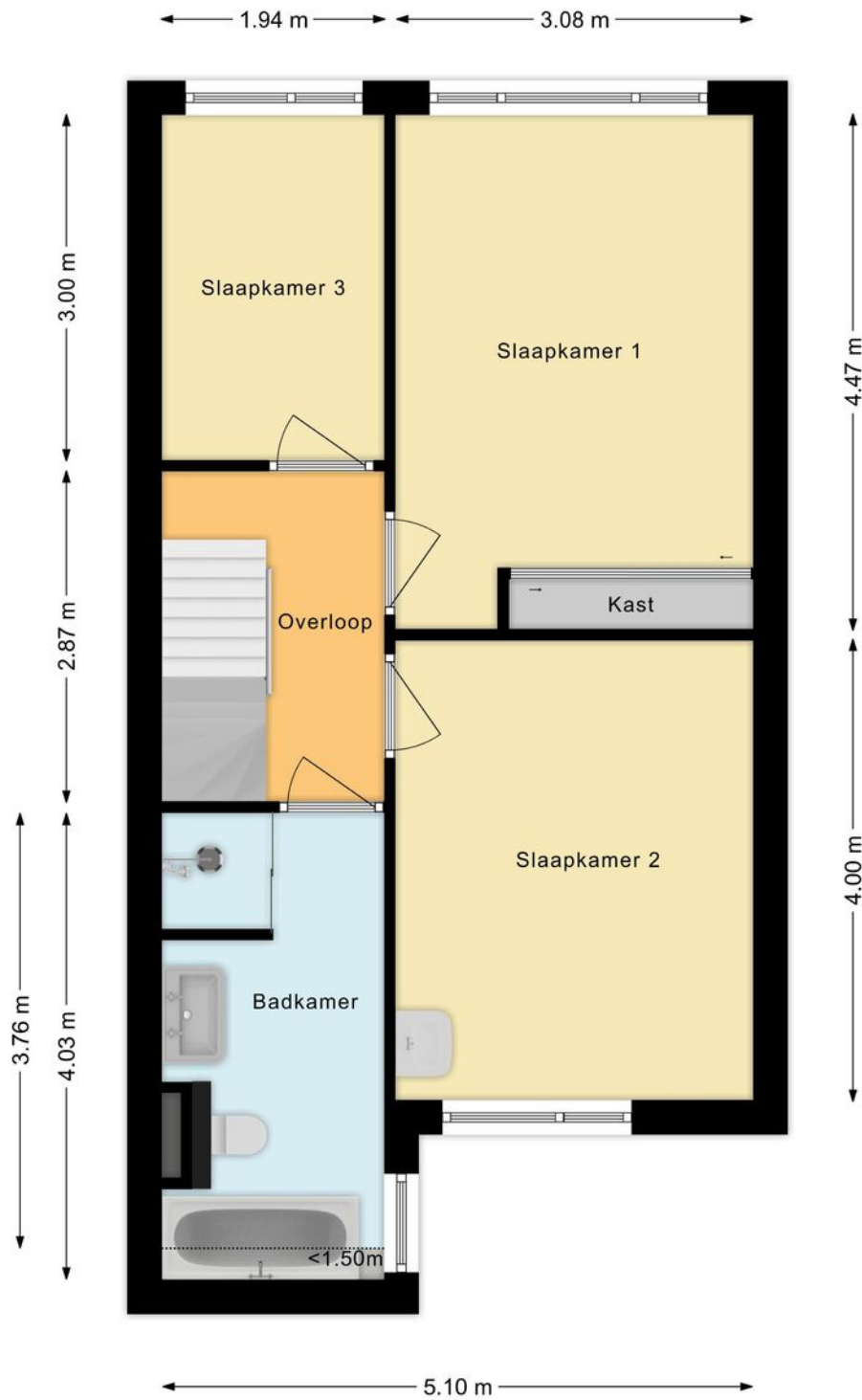
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



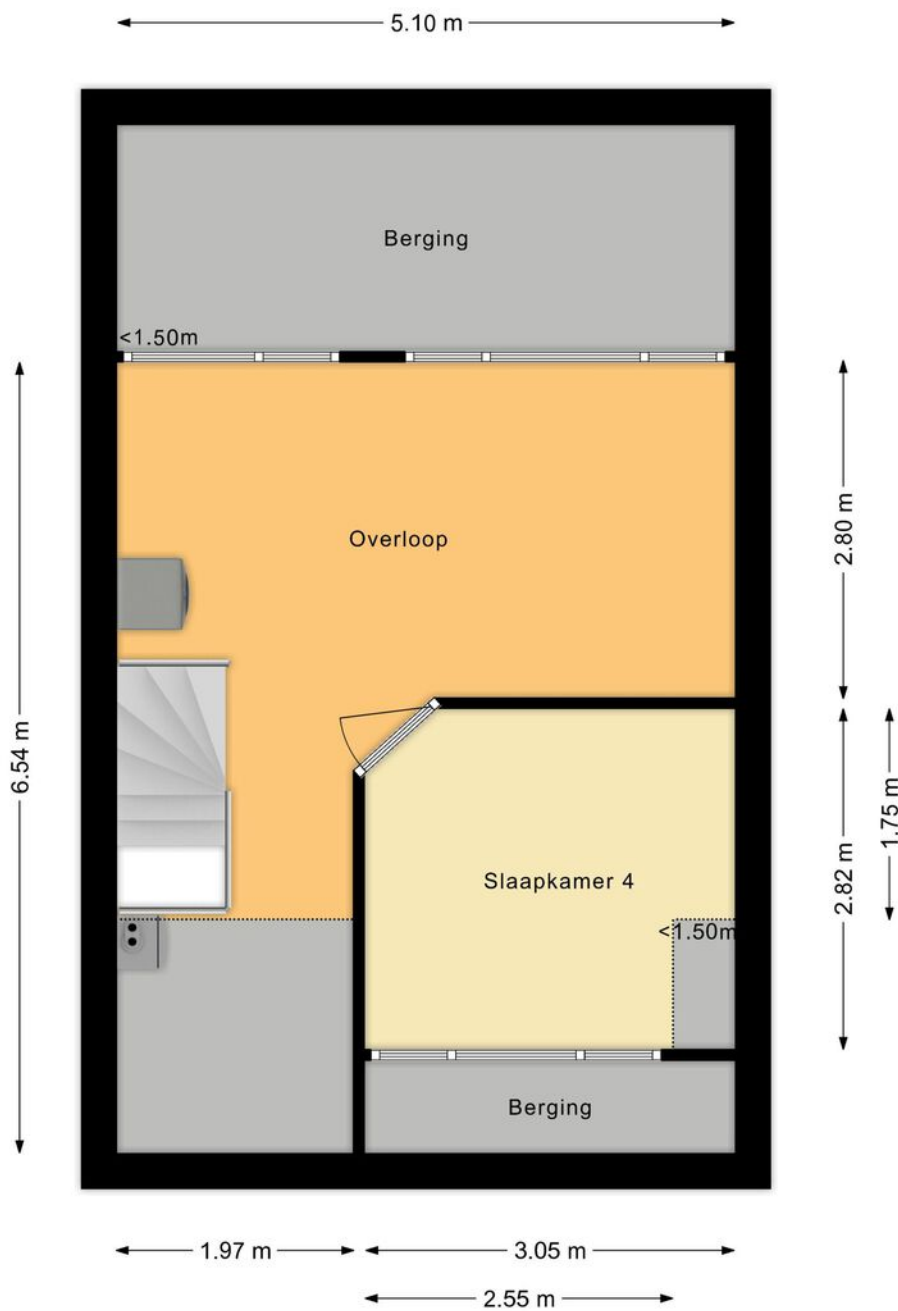
> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping




> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Selijnsweg 36

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waverveen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2611	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 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			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Enkel de lampen boven witte eettafel in de woonkamer en de hanglampen op 2 grote slaapkamers eerste verdieping gaan mee		X	
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen			
- vitrages			
- 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)

- laminaat X

- plavuizen

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsysteem

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- magnetron X

- oven X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat		X	
- Losse koelkast schuur		X	
-			
Keukenaccessoires, te weten			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
-			
-			
Overig - Contracten			
CV: Nee			
Boiler: Nee			
Zonnepanelen: Nee			

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Onderhoudscontract CV-ketel, geldt alleen voor 2026.
Afkopen mogelijk

Moet worden
overgenomen



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](http://www.hypotheekshop.nl/mijdrecht/0297241770)). 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