



VRAAGPRIJS € 500.000 K.K.

## KWIKSTAART 40 MIJDRECHT



*wonen is leven!*



## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 500.000 k.k.
Soort	Eengezinswoning
Bouwjaar	1982
Woonoppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Inhoud	413 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Kamers	4
Energielabel	A
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	Cv ketel
CV-ketel	Atag 2015
Zonnepanelen	9 zonnepanelen

### Bijzonderheden

- Keuken in U-opstelling met complete apparatuur
- Kunststof kozijnen met draai-/kiepramen (geplaatst in 2015 bij de vergrote ouderslaapkamer) voorzien van HR++ glas
- Badkamer met elektrische vloerverwarming en dakraam
- Dakkapel aan achterzijde
- In 2016 geplaatst: overkapping aan de achterzijde en tuinhuis/berging achterin de tuin

# OMSCHRIJVING

Welkom aan de Kwikstaart 40: een verzorgd en praktisch ingedeelde tussenwoning met een strak aangelegde voortuin en achtertuin waar je écht fijn kunt zitten. Onder de overkapping geniet je beschut van het buitenleven en bij de houten berging is een veranda gerealiseerd. Een heerlijke plek voor een loungehoek of lange zomeravonden. Met twee slaapkamers en een ruime, vrij in te delen zolder (met mogelijkheid tot een derde slaapkamer), deels kunststof kozijnen, 9 zonnepanelen én energielabel A woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

## Algemeen

Deze tussenwoning is gebouwd in 1981 en ligt aan een doodlopende straat in de kindvriendelijke, groene woonwijk Twistvlied. Een fijn pluspunt is de ligging aan een speelpleintje: ideaal voor jonge of toekomstige gezinnen. In 2015 is de ouderslaapkamer vergroot en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. In 2016 zijn de overkapping aan de achterzijde en het tuinhuis achterin de tuin geplaatst. De achtertuin ligt bovendien op het zuidwesten, waardoor je hier tot in de avond van de zon kunt genieten.

## Indeling

### Begane grond

Via de goed onderhouden voortuin komen we binnen in een ruime hal met garderobe, schuifdeur naar de inpandige berging, radiator voorzien van omkasting, toilet en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer via een moderne tussendeur met glas.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is opgesteld in een U-vorm met onder- en bovenkasten. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: vaatwasser, inductiekookplaat, onderbouw afzuigkap, magnetron, oven, vriezer en koelkast. De zithoek is gesitueerd aan de tuinzijde. Via de brede raampartij en de deur aan de tuinzijde stroomt het daglicht binnen en loop je zo de achtertuin met overkapping in.

### Eerste verdieping

Vanuit de hal de trap op naar de eerste verdieping met overloop, twee (voorheen drie) slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich tevens een ruime overloopkast die is ontstaan na het samenvoegen van de voormalige

derde slaapkamer. De grootste kamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning, heeft een afmeting van ruim 20 m<sup>2</sup> en beschikt over een vaste kastenwand. De kamer is daarnaast voorzien van horren en beschikt aan de buitenzijde over een rolluik. De tweede kamer aan de voorzijde heeft een afmeting van ongeveer 10 m<sup>2</sup>. Ook deze kamer is voorzien van een hor. De badkamer is voorzien van een douche met glaswand, ligbad, wandcloset, handdoekradiator, wastafelmeubel met spiegelkast en elektrische vloerverwarming. Het dakraam zorgt voor veel lichtinval en biedt extra ventilatiemogelijkheden.

### Tweede verdieping

Vanaf de overloop bereik je via een vouwdeur de trap naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een open zolder met een dakkapel aan de achterzijde, de opstelplaats voor was-/droogapparatuur en de cv ketel (Atag, 2015). De traptreden naar deze verdieping zijn dichtgemaakt, wat een nette en veilige afwerking geeft. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Op de zolder is tevens een wastafel met onderkast geplaatst. Via een luik in het plafond is nog extra bergruimte gecreëerd, te bereiken met een losse trap. Deze verdieping leent zich bovendien uitstekend om (desgewenst) een derde slaapkamer te realiseren.

### Tuin

De voortuin is keurig aangelegd en geeft de woning een verzorgde entree. Naast de voordeur vinden we de deur naar de inpandige berging. Achter is de tuin netjes ingericht met meerdere fijne zitplekken. Onder de glazen overkapping zit je beschut, ideaal in het voorjaar, de zomer én het najaar. In 2025 is hier een nieuw zonnescerm met railsysteem geplaatst, wat het extra aangenaam maakt op warme dagen. De tuin beschikt bovendien over meerdere dubbele wandcontactpunten en een buitenkraan, waardoor je buiten eenvoudig stroom en water kunt gebruiken. Achter in de tuin staat een tuinhuis/berging met daarnaast een houten veranda. Hier creëer je eenvoudig een loungeplek in de schaduw, een heerlijke plek om je even terug te trekken of juist gezellig te zitten.

## Ligging

Kwikstaart 40 is gelegen in de geliefde woonwijk Twistlied in Mijdrecht, een rustige en groene woonomgeving die bekend staat om haar kindvriendelijke karakter en ruime opzet. De woning bevindt zich aan een doodlopende straat, wat zorgt voor weinig verkeer en een aangename, rustige sfeer. Daarnaast grenst de woning direct aan een speelpleintje, waardoor kinderen veilig buiten kunnen spelen en er een extra gevoel van ruimte en vrijheid ontstaat. Kortom: een ideale plek voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen van Mijdrecht binnen handbereik.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem contact met ons op en plan een bezichtiging bij Kwikstaart 40.



*wonen is leven!*





*wonen is leven!*



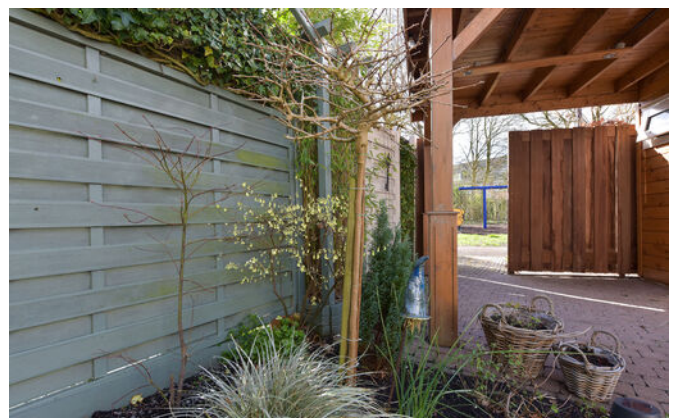


*wonen is leven!*





*women is leven!*

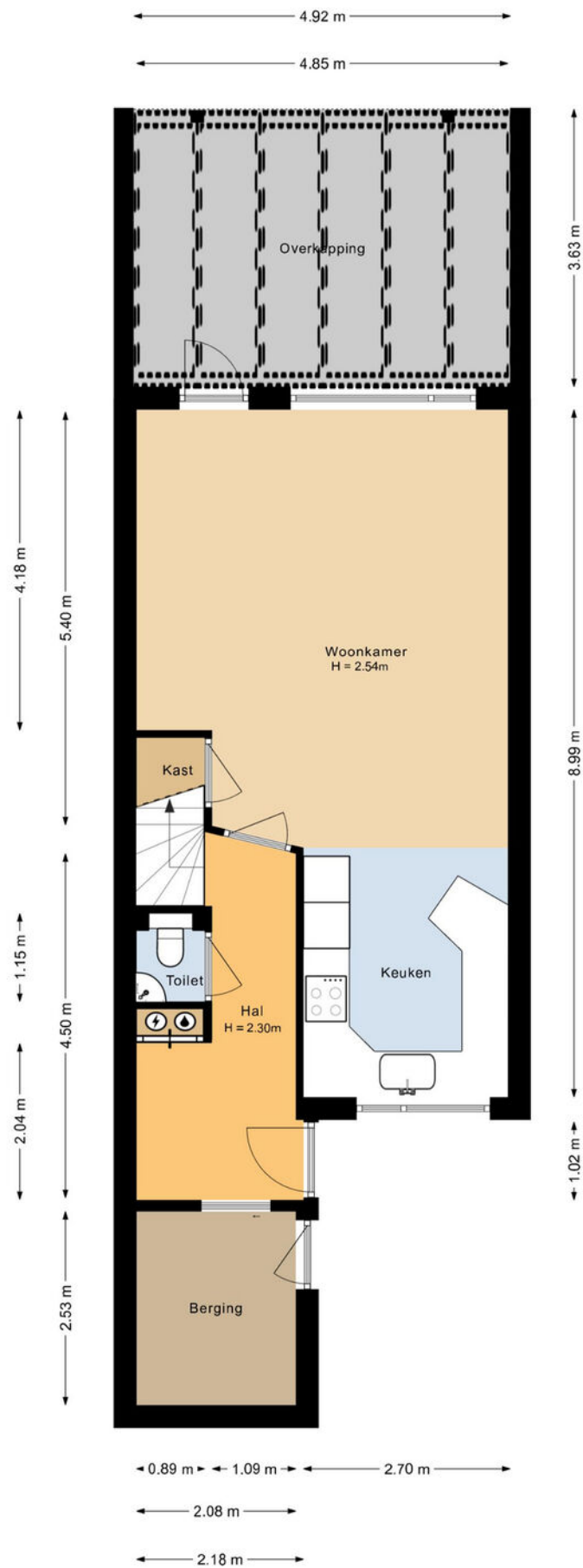




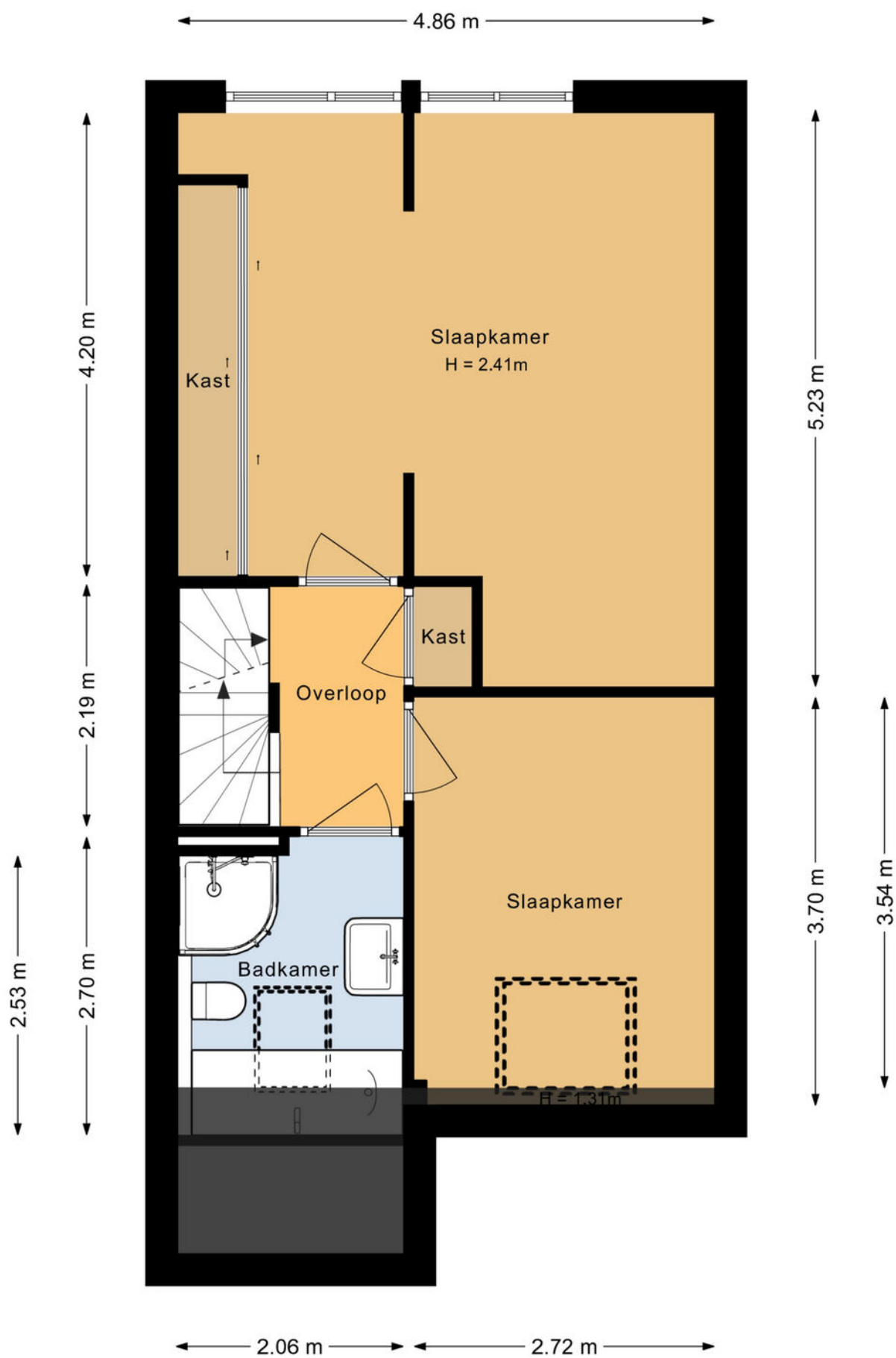
*women is leven!*



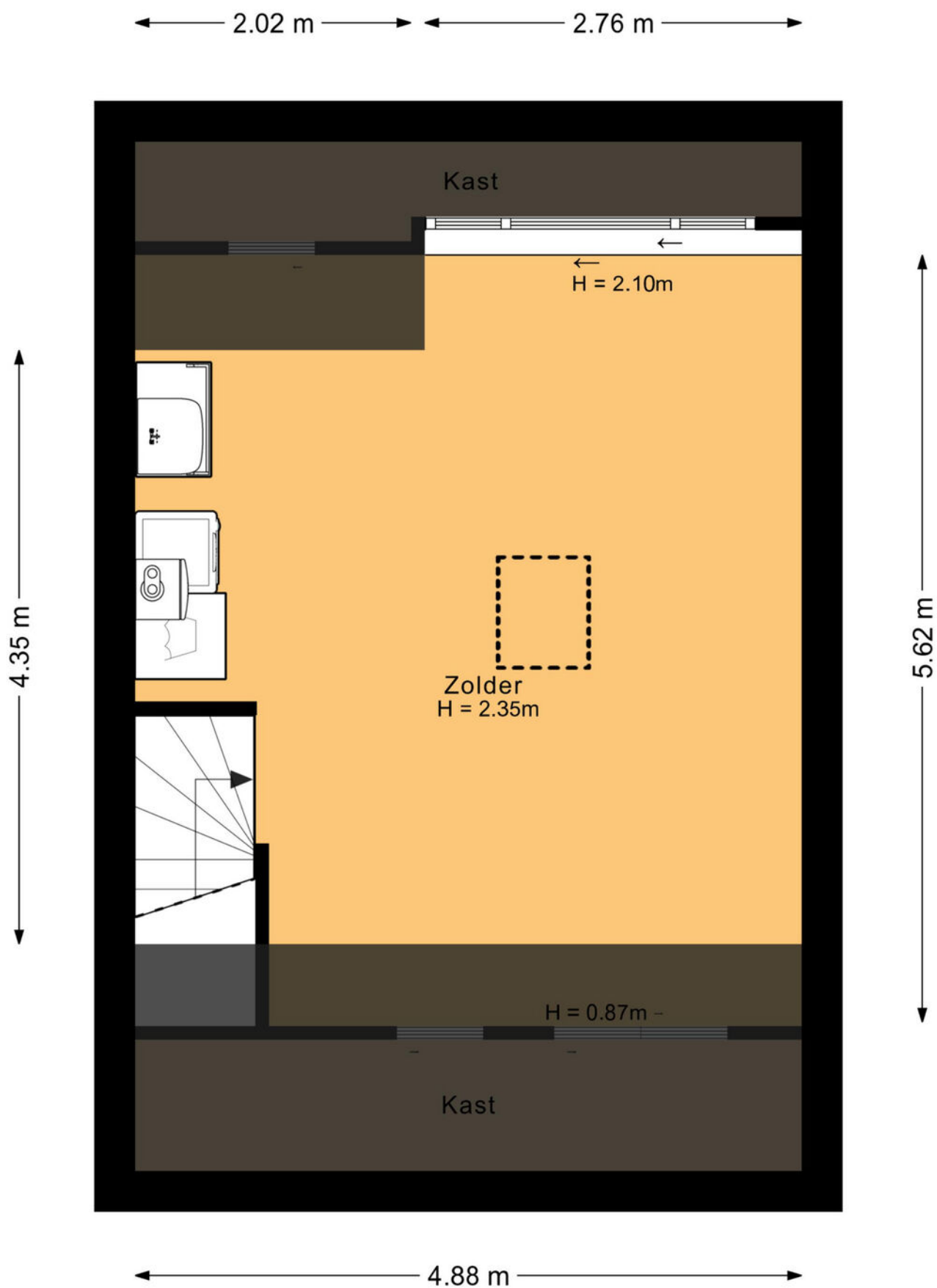
# PLATTEGROND



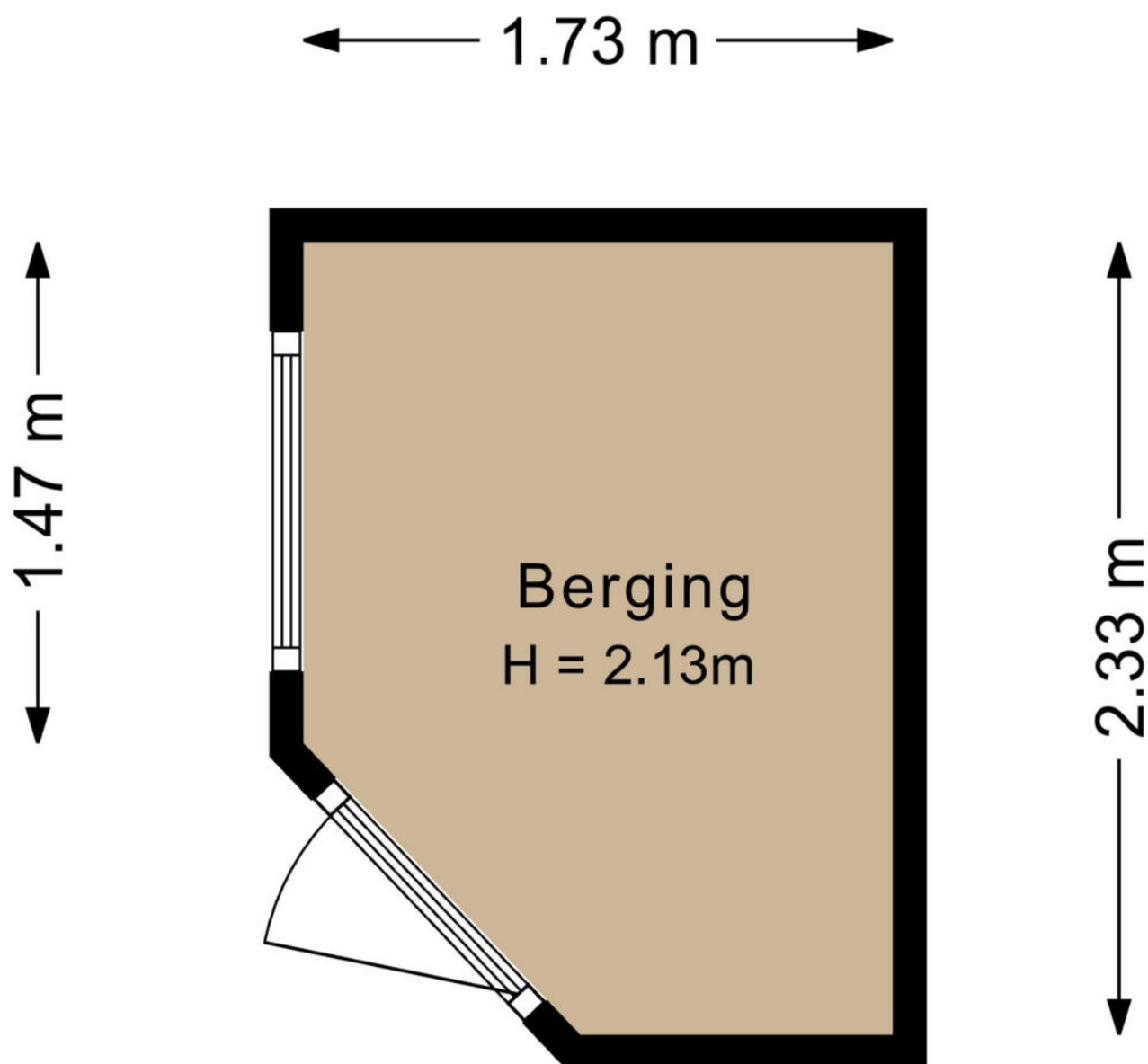
# PLATTEGROND



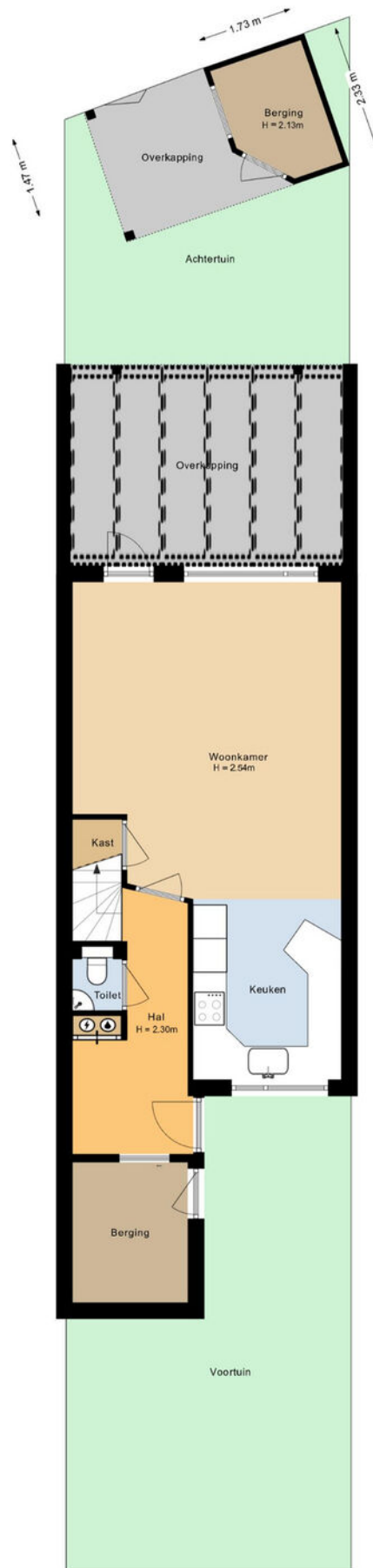
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
961090315

Datum registratie  
17-03-2026

Geldig tot  
13-03-2036

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# A



### Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2450 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**16,3 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Kwikstaart 40  
3641ZL Mijdrecht  
BAG-ID: 0736010000013129

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1982  
Compactheid 1,30  
Vloeroppervlakte 116m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



### Opnamedetails

#### Naam

R.A.M. Tonen

#### Vakbekwaamheidsnummer

55152331

#### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

#### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

#### KvK-nummer

39090359

#### Certificerende instelling

SKGIKOB

#### Soort opname

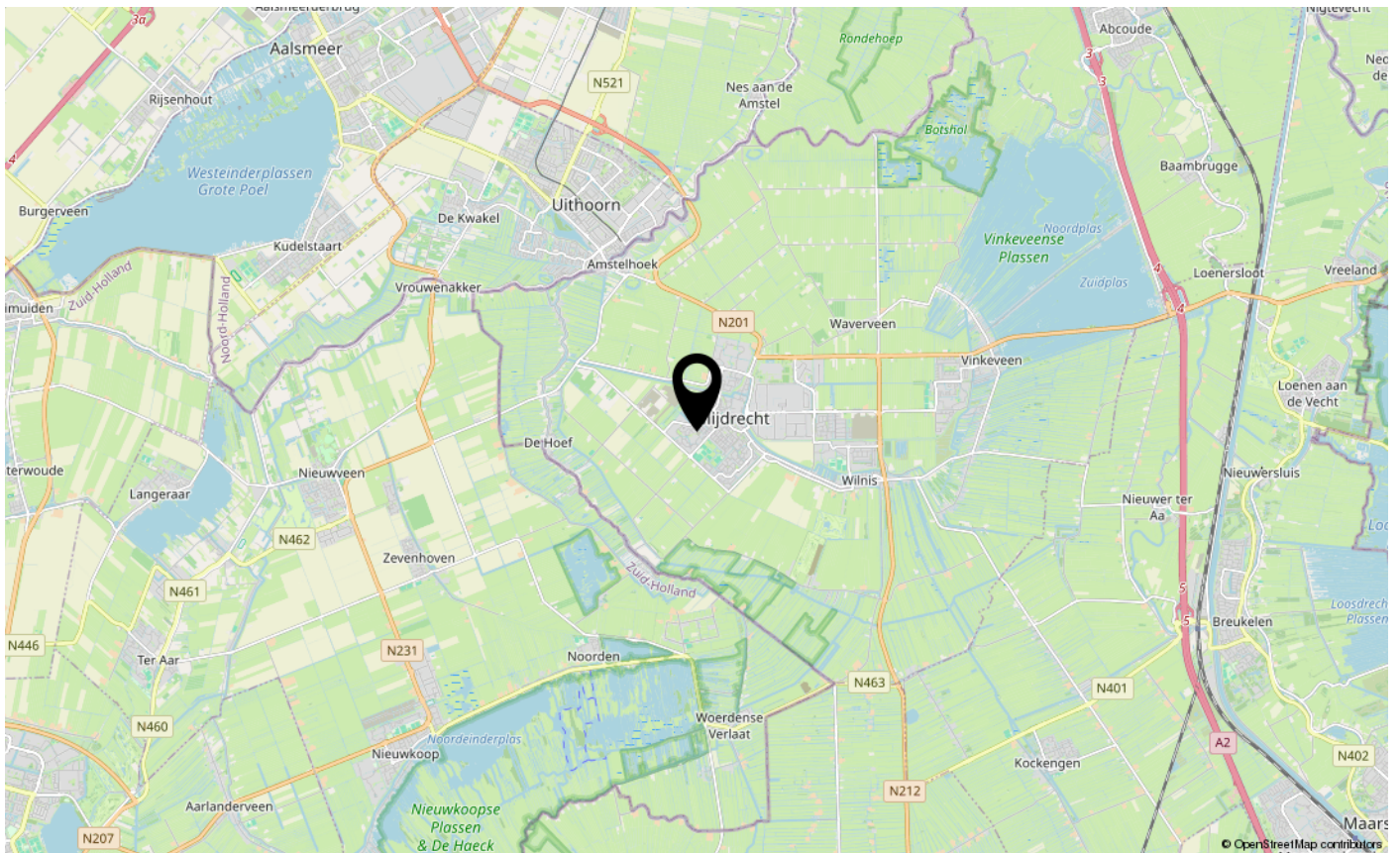
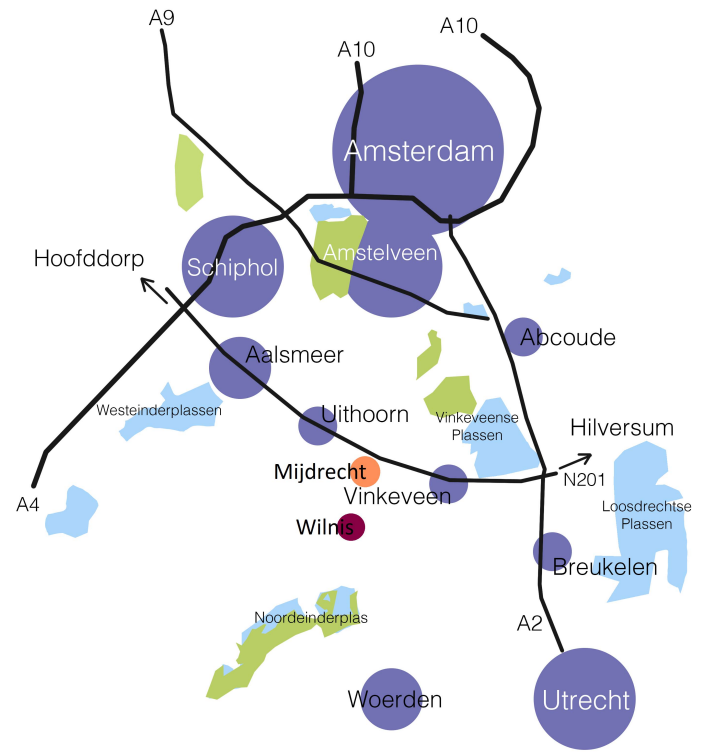
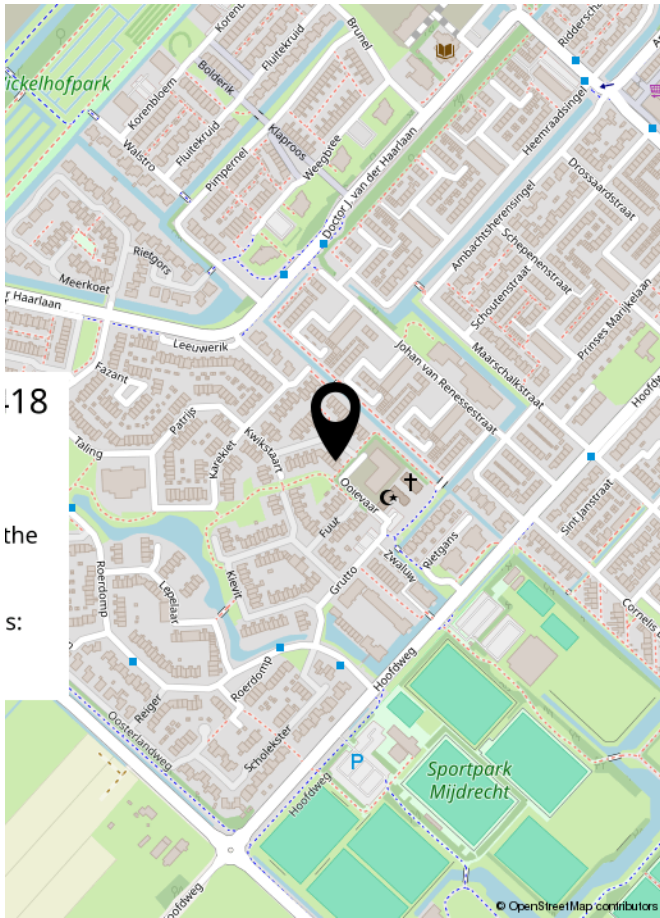
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
Bewegingsdetectorlamp bij de trap	x			
brandkast op zolder	x			
werkbank met bankschroef op zolder	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Alle rolluiken buiten	x			
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
pvc	x			
vloerzeil op zolder	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking	x			
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem		x		
Houten wanddeel grote slaapkamer	x			
Plank onder raam slaapkamer voorzijde	x			
Planken in kelderkast	x			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat		x		
boiler	x			
uittrekbare pedaalemmers	x			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
2 toilet wandkasten	x			
verlaagd plafond	x			
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)	x			
Badkamer douche paneel met mengkraan en diverse sproeiers	x			
Sauna met toebehoren				x

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis		x		
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken	x			
Zonwering buiten			x	
2 luiken buiten bij achterraam	x			
Schuurlampje buiten	x			
Radiator folie woonkamer	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat	x			
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Antivoichtdoek in kruipruimte	x			
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Bepanting	x			
tuinbank met kussens	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
losse tuinverlichting snoeren e.d.		x		
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x

# LIJST VAN ZAKEN

	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Ter overname</b>	<b>NVT</b>
stelling in tuinhuisje achter	x			
1 stelling in schuur vóór	x			
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)	x			
Uitschuifbare steel met waterborstel voor schoonmaak overkapping en zonnepanelen	x			
2x waterslang met haspel	x			

# BELASTINGTARIEVEN

## Indicatie belastingtarieven 2026 Gemeente De Ronde Venen

### Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

### Tarieven

0.0721 % van de getaxeerde waarde

OZB-eigenaar niet-woning

0.2898 % van de getaxeerde waarde

OZB-gebruiker

0.2109 % van de getaxeerde waarde

### Rioolrechten

Per aansluiting

€ 258,60

### Afvalstoffenheffing

Kleine container (140 liter) of ondergronds

€ 295,00

Grote container (240 liter)

€ 396,00

Ondergronds (geen container)

€ 295,00

### Waterschapsbelasting

#### Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

€ 92,79

### Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

€ 186,85

Aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gemeente De Ronde Venen. Telefoonnummer: 0297 – 29 16 16

*wonen is leven!*

# VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

## Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## Koopovereenkomst

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleverdatum en alle eventuele overige voorwaarden zal door ons een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgesteld, welke zo snel mogelijk door partijen wordt ondertekend.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 koop 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 overeenkomst'.

## Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbepaald opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

## Notaris

Door de koper aan te wijzen  
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:  
€ 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen.

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

## Financieringskosten

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

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Verzekering

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 zorgdragen.

## Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

## Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

# CLAUSULES

## **In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen**

### **Meetinstructie**

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN 2580. 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 van het uitvoeren van de metingen.

### **Energielabel**

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

### **Asbestclausule**

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

### **Bouwkundige keuring**

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

## **Neem uw eigen NVM-makelaar mee!**

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

# HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

## **Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen**

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

## **NRVT-taxateur**

Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 30 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

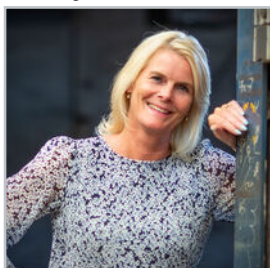
## **Persoonlijke aandacht**

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

## **Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen**

### **Martine van Acker**

Register makelaar /  
beedigd taxateur /  
woningmarktconsultant



✉ [martine@vidamakelaars.nl](mailto:martine@vidamakelaars.nl)  
☎ 0297 – 212 987  
📱 06 – 50 554 835

### **Inge van Groningen**

Register makelaar /  
register taxateur



✉ [inge@vidamakelaars.nl](mailto:inge@vidamakelaars.nl)  
☎ 0297 – 212 987  
📱 06 – 54 377 815

### **Irma van der Moolen**

Commercieel  
medewerkster



✉ [irma@vidamakelaars.nl](mailto:irma@vidamakelaars.nl)  
☎ 0297 – 212 987

### **Sabrina de Vries**

Commercieel  
medewerkster



✉ [sabrina@vidamakelaars.nl](mailto:sabrina@vidamakelaars.nl)  
☎ 0297 – 212 987





**INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP**



*wonen is leven!*