

TE KOOP



de Borsaliastraat 45, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
73 m²

Perceeloppervlakte
126 m²

Inhoud
257 m³

Bouwjaar
1998

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
A

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

CV
Remeha Avanta 2011





> Omschrijving

de Borsaliastraat 45 in Mijdrecht

Ben jij op zoek naar een instapklare woning waar je zó in kunt, mét ruimte om in de toekomst nog verder te groeien? Dan is dit precies zo'n huis waar je blij van wordt.

Deze moderne tussenwoning is strak afgewerkt, goed onderhouden en helemaal klaar voor de volgende stap. Denk aan een lichte woonkamer, een keuken uit 2020, een luxe badkamer van nog maar 1 jaar oud en drie fijne slaapkamers. Alles klopt — je hoeft hier niets meer te doen.

Wat deze woning extra interessant maakt, is dat je hier niet alleen nu goed zit, maar ook later. Met de mogelijkheid om uit te bouwen op de begane grond én een extra verdieping (met vergunning) toe te voegen, groeit deze woning gewoon met je mee. Tel daar de rustige, autoluwe ligging aan een groen speelveld bij op en je snapt waarom dit type woningen snel verkocht wordt.

Zie jij jezelf hier al wonen? Dan is dit hét moment om te komen kijken.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Je komt binnen in een nette entree met garderoberuimte en toegang tot de moderne toiletruimte (2025). Vanuit hier loop je door naar de lichte woonkamer, waar direct opvalt hoeveel ruimte en daglicht er is. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde voelt het geheel open en prettig aan. De woonkamer is strak afgewerkt met een moderne vloer en rustige kleuren, waardoor je hier zo in kunt. Aan de voorzijde van de woning vind je de open keuken (2020). Deze is uitgevoerd in een lichte, tijdloze opstelling en van alle gemakken voorzien: een 4-pits gaskookplaat, oven, combi-oven en vaatwasser. De losse koel-/vriescombinatie is ter overname beschikbaar. Er is voldoende werk- en bergruimte en plek voor een gezellige eettafel, ideaal voor etentjes of een snelle start van je dag.

De praktische indeling met een duidelijke scheiding tussen zit- en eetgedeelte maakt deze begane grond bijzonder prettig in gebruik. Daarnaast is er nog een handige trapkast voor extra opbergruimte.

Via de woonkamer heb je toegang tot de achtertuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Eerste verdieping

Via de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. Op de overloop bevindt zich daarnaast een praktische kast met opstelling voor de wasapparatuur en de cv-ketel, netjes weggewerkt.

De verdieping is net als de begane grond strak afgewerkt, met lichte kleuren en een nette vloer die zorgt voor een rustige, instapklare uitstraling.

Aan de achterzijde vind je de ruime hoofdslaapkamer, met voldoende plek voor een groot bed en een royale kledingkast. De kamer is lekker licht door de grote ramen en voelt daardoor extra ruim aan. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Beide kamers zijn praktisch van formaat en goed in te delen.

De badkamer is recent (ca. 1 jaar geleden) volledig vernieuwd en dat zie je direct. Een stijlvolle en luxe ruimte die helemaal af is, met hoogwaardige materialen en een moderne uitstraling. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met glazen wand, een strak wastafelmeubel en een toilet. De combinatie van grote, lichte tegels en warme accenten zorgt voor een rustige, hotelachtige sfeer. Hier hoef je echt niets meer aan te doen – verhuizen en genieten.

Uitbreidingsmogelijkheden

Deze woning biedt volop kansen om mee te groeien met jouw woonwensen. Zo is het mogelijk om, met een vergunning, een extra verdieping te realiseren. Hiermee voeg je met gemak ruim 20 m² aan woonoppervlak toe en creëer je bijvoorbeeld een extra overloop en een ruime vierde slaapkamer.

Daarnaast is er aan de achterzijde van de woning nog de mogelijkheid om op de begane grond uit te bouwen. Dit kan in veel gevallen vergunningsvrij, waardoor je relatief eenvoudig extra leefruimte kunt creëren. Ideaal als je droomt van een grotere woonkamer.



Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en heeft met een diepte van circa 11 meter een prettige maat. Er is volop ruimte om te zitten, spelen en ontspannen. Dankzij de indeling met zowel bestrating als groen kun je hier makkelijk meerdere zitplekken creëren, van een loungeset tot een eettafel.

Achterin de tuin vind je een houten berging, voorzien van elektra. Ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinspullen of het aansluiten van bijvoorbeeld een extra koelkast of gereedschap. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom.

De voortuin ligt aan een autoluw hofje met een groen speelveld direct voor de deur. Hier geniet je van vrij uitzicht en een rustige woonomgeving, terwijl kinderen veilig buiten kunnen spelen. Parkeren doe je op korte afstand van de woning, waar voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig is.

Omgeving

De woning ligt in een rustige, groene wijk in Mijdrecht, met een fijn speelveld letterlijk voor de deur. Een plek waar je thuiskomt in alle rust, maar toch alles dichtbij hebt. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkels en supermarkten in de buurt en ook het centrum van Mijdrecht ligt op korte afstand. Hier vind je een leuk aanbod aan winkels en een paar gezellige plekken om even te zitten. Wat deze locatie extra prettig maakt, is dat je hier ook op de langere termijn goed zit. In de omgeving zijn meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties en sportverenigingen te vinden. Ideaal als je nu al denkt aan de toekomst.

Parkeren doe je gewoon in de buurt en met de auto zit je zo richting grotere plaatsen als Amsterdam, Utrecht of Amstelveen.

Autominuten

Oprit A2 Vinkeveen - 12 min.

Amsterdamse Zuidas - 20 min.

Amsterdam Centrum - 35 min.

Stadshart Amstelveen - 22 min.

Schiphol - 25 min.

Utrecht Centrum - 35 min.

Kenmerken:

Type woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1997

Woonoppervlakte: 73 m²

Kamers: 4

Tuin: ca. 11 meter diep

Energie label: A

Bijzonderheden:

- Instapklare tussenwoning met moderne afwerking
- Luxe badkamer (ca. 1 jaar oud), volledig vernieuwd en direct te gebruiken
- Keuken uit 2020, voorzien van inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Uitbreidingsmogelijkheden: uitbouw begane grond (vaak vergunningsvrij) en extra verdieping mogelijk (met vergunning, ruim 20 m²)
- Rustige, autoluwe ligging aan een groen speelveld met voldoende parkeergelegenheid nabij

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.

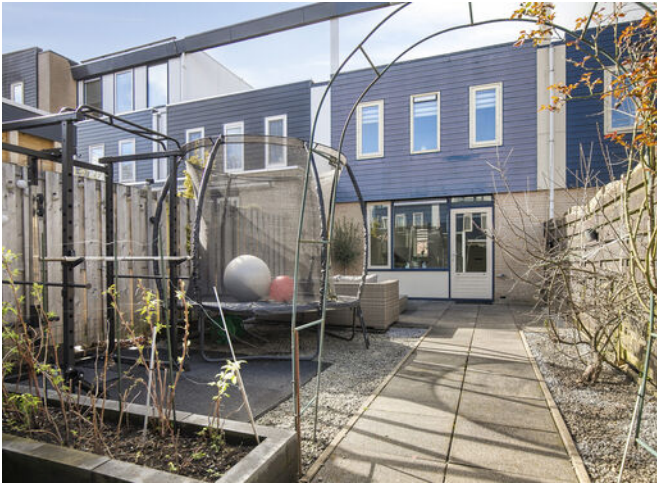
N.B. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend.





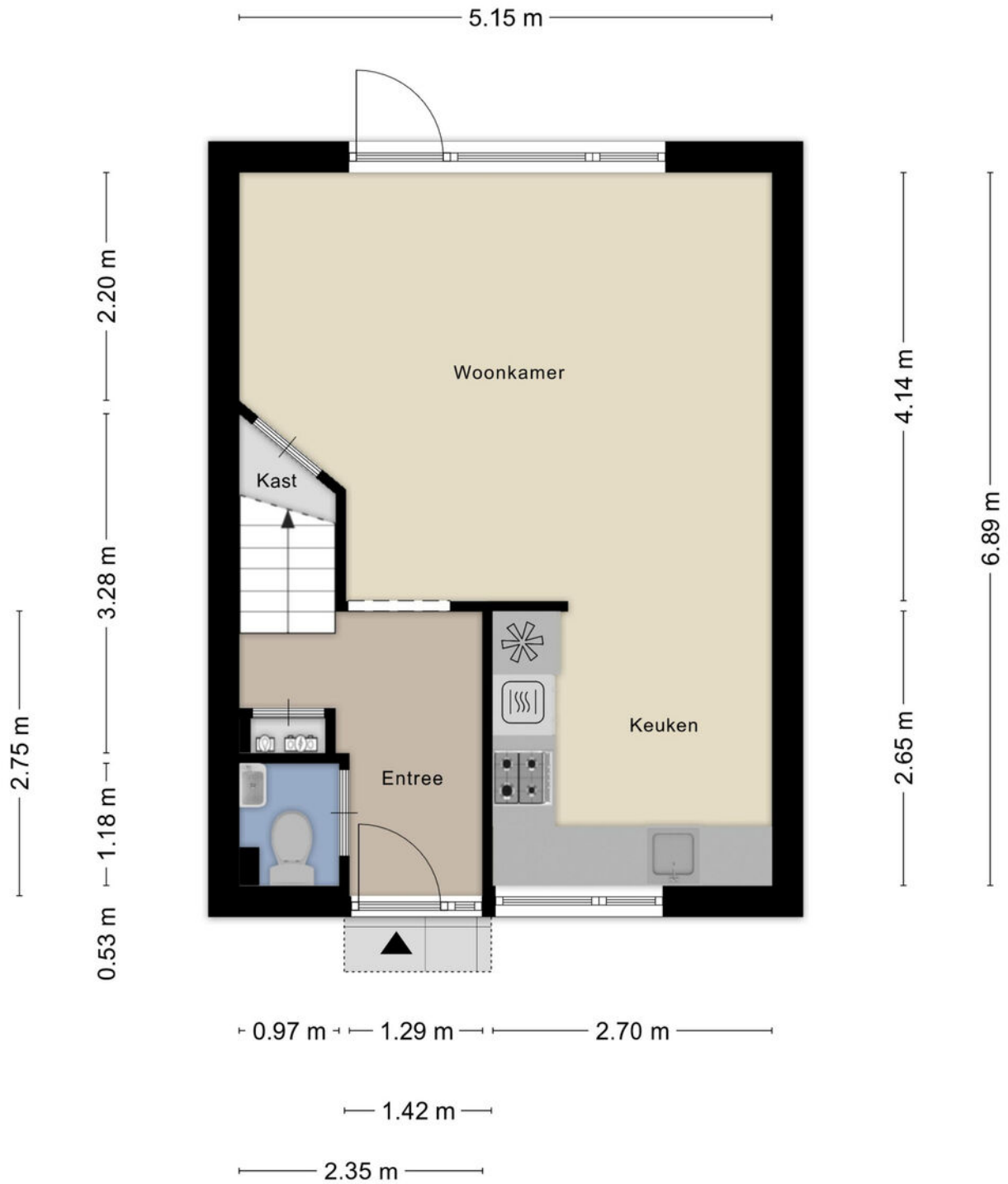






> Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

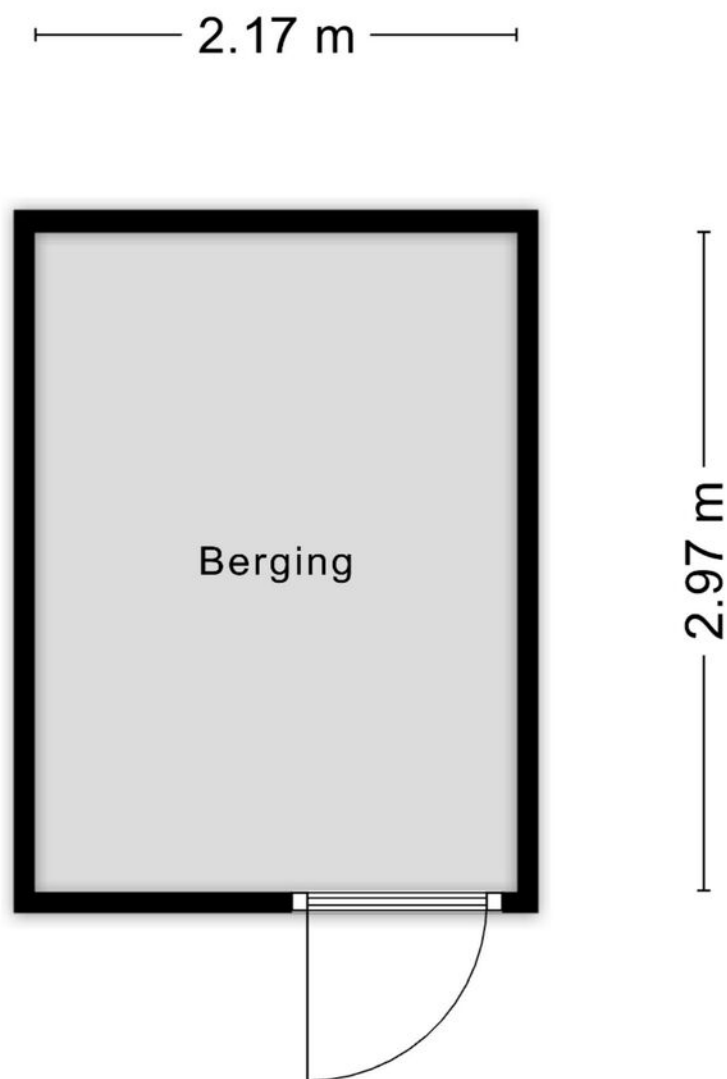
Ontdek de eerste verdieping



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 de Borsaliastraat 45

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Mijdrecht	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	8467	
—	Bebouwing			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten			X
- Eettafel met stoelen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			X
- vitrages			
- rolgordijnen			X
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
-			

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer

- 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

- magnetron X

- oven X

- 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

> 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		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis			
(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

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

X

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

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

(Broei)kas

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

- vlaggenmast(houder)

-

-

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](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