

## De Koning makelaars presenteren

Hoogwaardig afgewerkte woning en direct bewoonbaar!



Woondromen waarmaken

Hoofdweg 77, Mijdrecht  
Vraagprijs € 489.000 k.k.

De Koning makelaars



## Hoogwaardig afgewerkt en direct bewoonbaar!

Aan de Hoofdweg 77 in Mijdrecht bevindt zich deze verrassend ruime en instapklare tussenwoning met een royale voortuin en een achtertuin. De woning is gebouwd in 1968, maar daar merkt u binnen niets meer van: de afwerking is modern, verzorgd en helemaal van deze tijd.

Via de royale voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal vindt u de meterkast, trapkast, modern toilet (2022), de trapopgang naar boven en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een vrij uitzicht over de straat aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken uit 2022. De keuken is voorzien van een 3 laden vriezer, koelkast, vaatwasser, 4 pits inductiekookplaat, recirculatie afzuigkap en twee grote ladenblokken voor opslag van pannen, borden, etc.

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers, waarvan één met toegang tot het dakterras. De moderne badkamer (2022) is stijlvol ingericht en er is een separaat toilet (2022) aanwezig. Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

De tweede verdieping beschikt over een overloop met de witgoedaansluitingen, de mechanische ventilatie en de cv-ketel. Dankzij de dakkapel (2023) is hier extra ruimte en licht. Tevens vindt u hier een praktische vierde slaapkamer en handige bergruimte achter de knieschotten.

De woning beschikt over een achtertuin op het zuidoosten. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging. De royale voortuin op het noordwesten zorgt voor extra privacy en een prettige afstand tot de straat. Hoewel er geen parkeergelegenheid op eigen terrein is, kan de auto vaak achter de berging worden geparkeerd. Dit biedt de mogelijkheid om elektrisch te laden (momenteel is er geen laadpaal aanwezig).



## Belangrijke feiten op een rij

De woning is centraal gelegen, op korte afstand van het centrum van Mijdrecht met diverse winkels, scholen en voorzieningen. Bovendien zijn steden als Amsterdam, Utrecht en Amstelveen en luchthaven Schiphol binnen circa 30 minuten bereikbaar. Een ideale woning voor wie comfortabel en centraal wil wonen!

Belangrijke feiten op een rij:

- Woonoppervlakte: 109 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 155 m<sup>2</sup>
- Keuken en sanitair van 2022
- Gehele woning voorzien van HR++ uit 2022
- Elektra in de gehele woning is vernieuwd in 2022 incl. voorbereidingen zonnepanelen
- Dakkapel met kunststof kozijnen en rolluiken geplaatst in 2023
- Tweede verdieping opnieuw geïsoleerd en afgewerkt in 2024
- Schilderwerk uitgevoerd in 2025 evenals Keralit gevelbekleding met isolatie
- Verzorgde achtertuin met achterom, aangelegd in 2024/2025
- Energielabel B (160,05 kWh/m<sup>2</sup> per jaar), eenvoudig naar A met 2 zonnepanelen (1,95 m<sup>2</sup> panelen van 400WP)

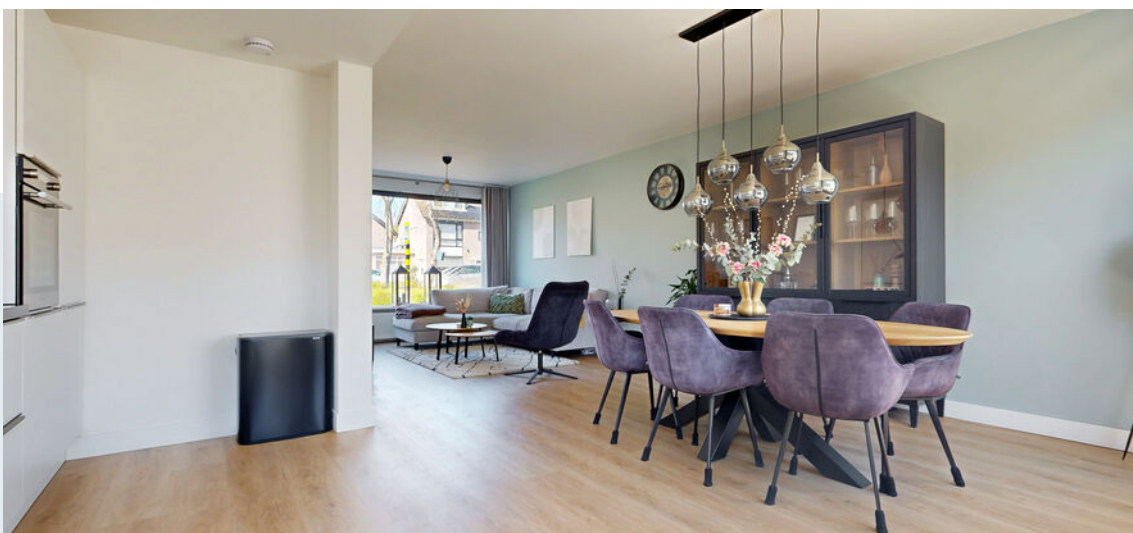


## Begane grond

- Woonkamer met grote raampartijen waardoor veel daglicht
- De wanden en plafonds zijn gestuct
- Open keuken (2022) en voorzien van een 3 laden vriezer, koelkast, vaatwasser, 4 pits inductiekookplaat en recirculatie afzuigkap en twee grote ladenblokken voor opslag



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken

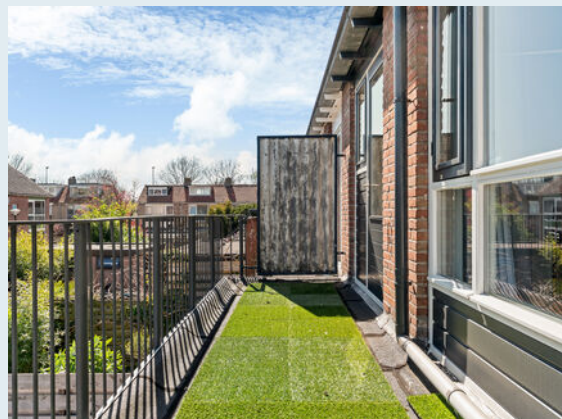


De Koning makelaars



## Eerste en tweede verdieping

- In totaal vier slaapkamers waarvan één slaapkamer toegang heeft tot het dakterras
- Badkamer met vloerverwarming uit 2022
- Separaat toilet aanwezig op de eerste verdieping uit 2022
- Groot dakkapel aan de achterzijde op de tweede verdieping uit 2023

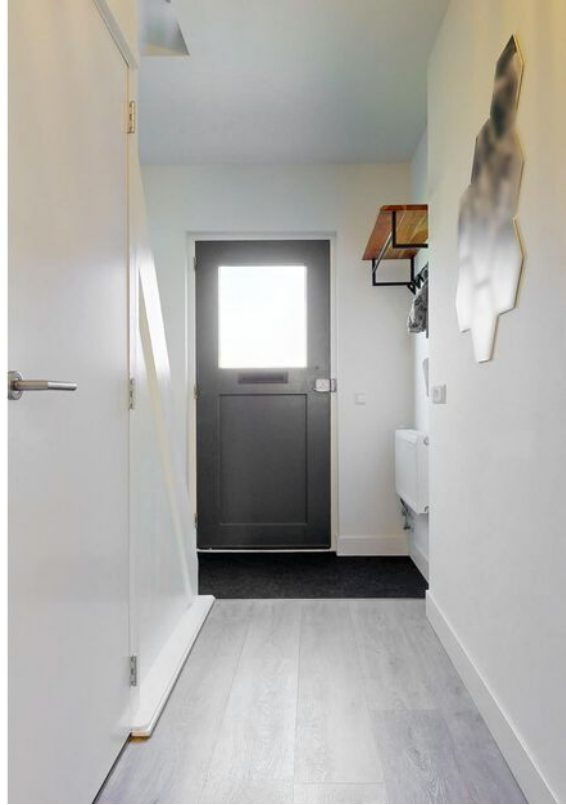


Woondromen waarmaken



De Koning makelaars





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





## Buitenleven

- Royale voortuin waardoor een prettige afstand tot de straat
- Voortuin op het noordwesten en een achtertuin op het zuidoosten
- De achtertuin is aangelegd in 2024/2025
- De auto kan vaak achter de berging worden geparkeerd





Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken





## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 489.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1968  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie  
B

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

155 m<sup>2</sup>  
109 m<sup>2</sup>  
375 m<sup>3</sup>  
7 m<sup>2</sup>  
10 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Intergas  
2014  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

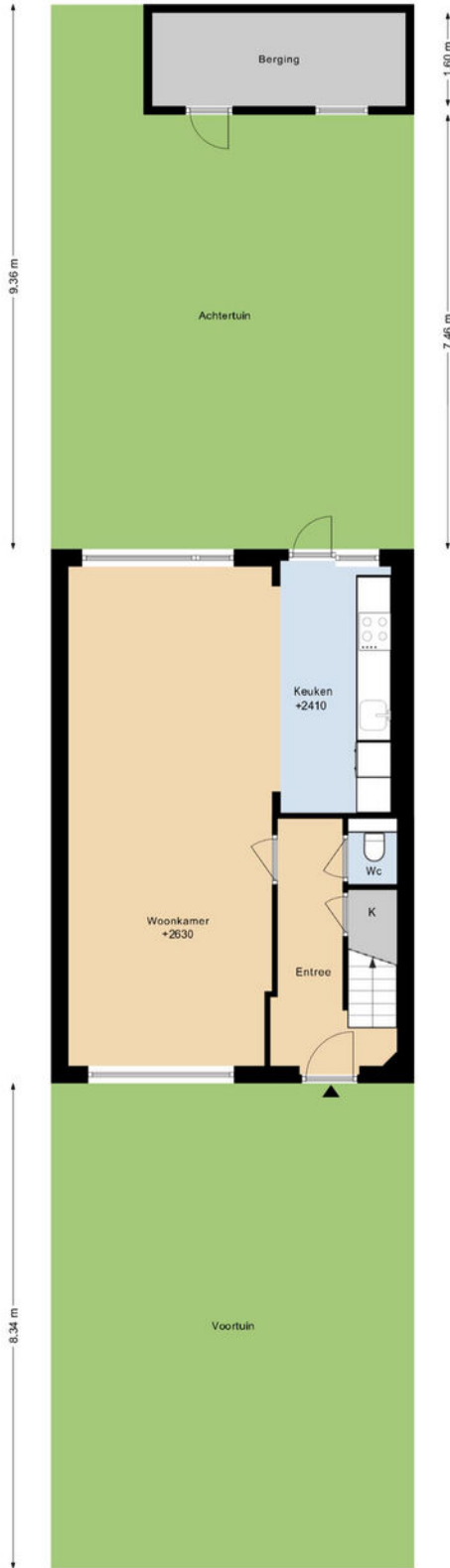
achtertuint, voortuint  
zuidoost  
ja  
vrijstaand steen  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

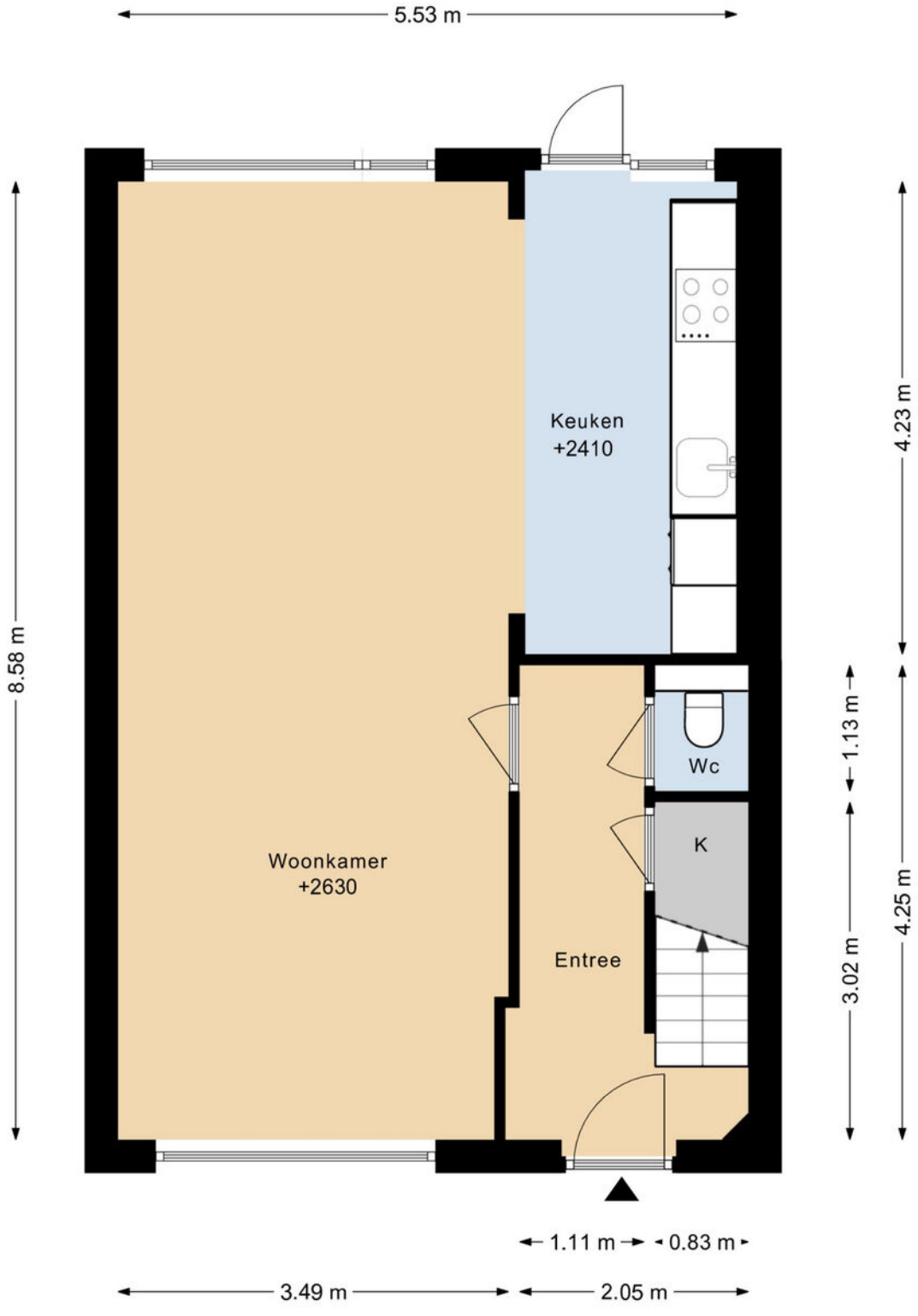
openbaar parkeren

# Plattegrond situatietekening



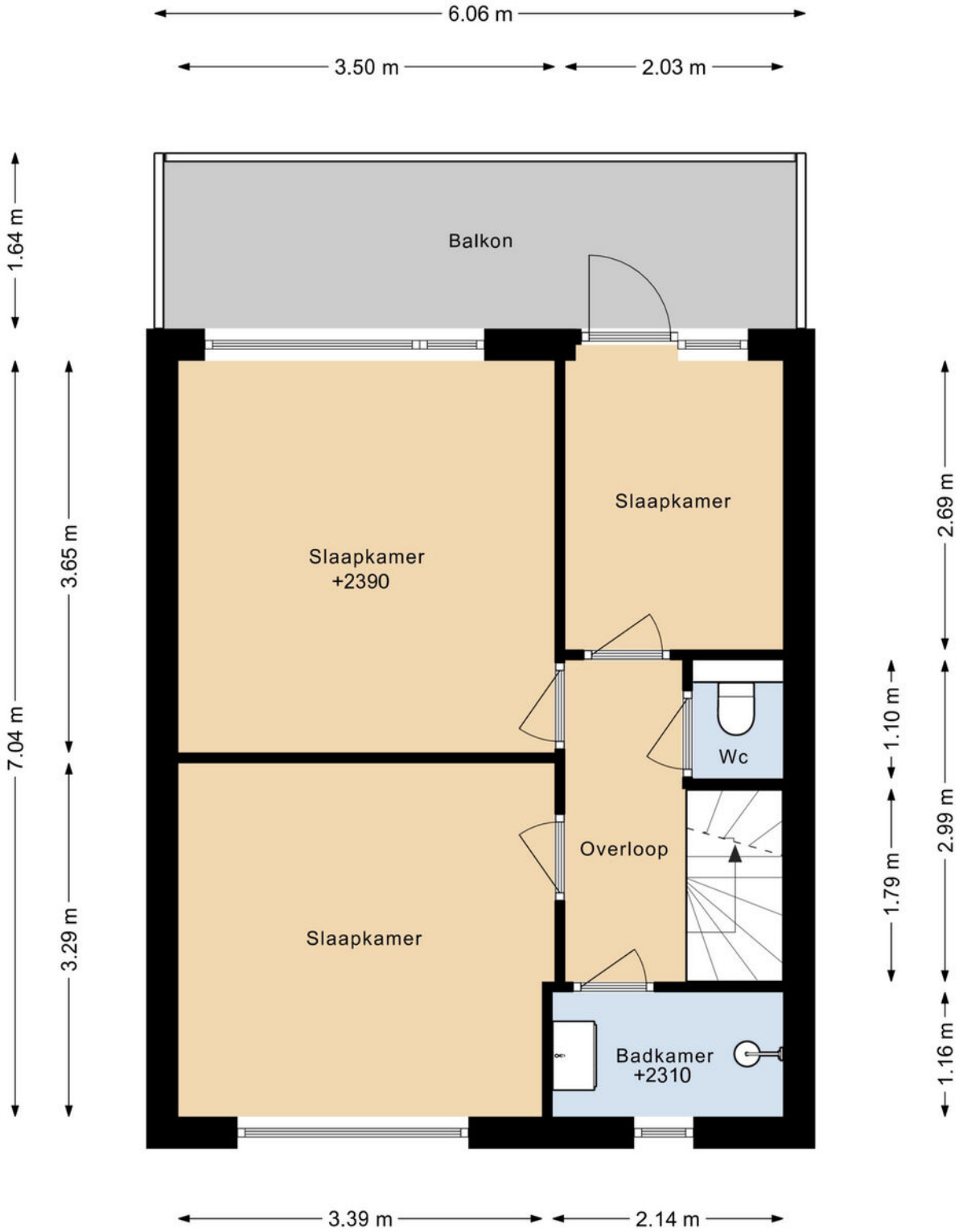
# Plattegrond begane grond

Woondromen waarmaken

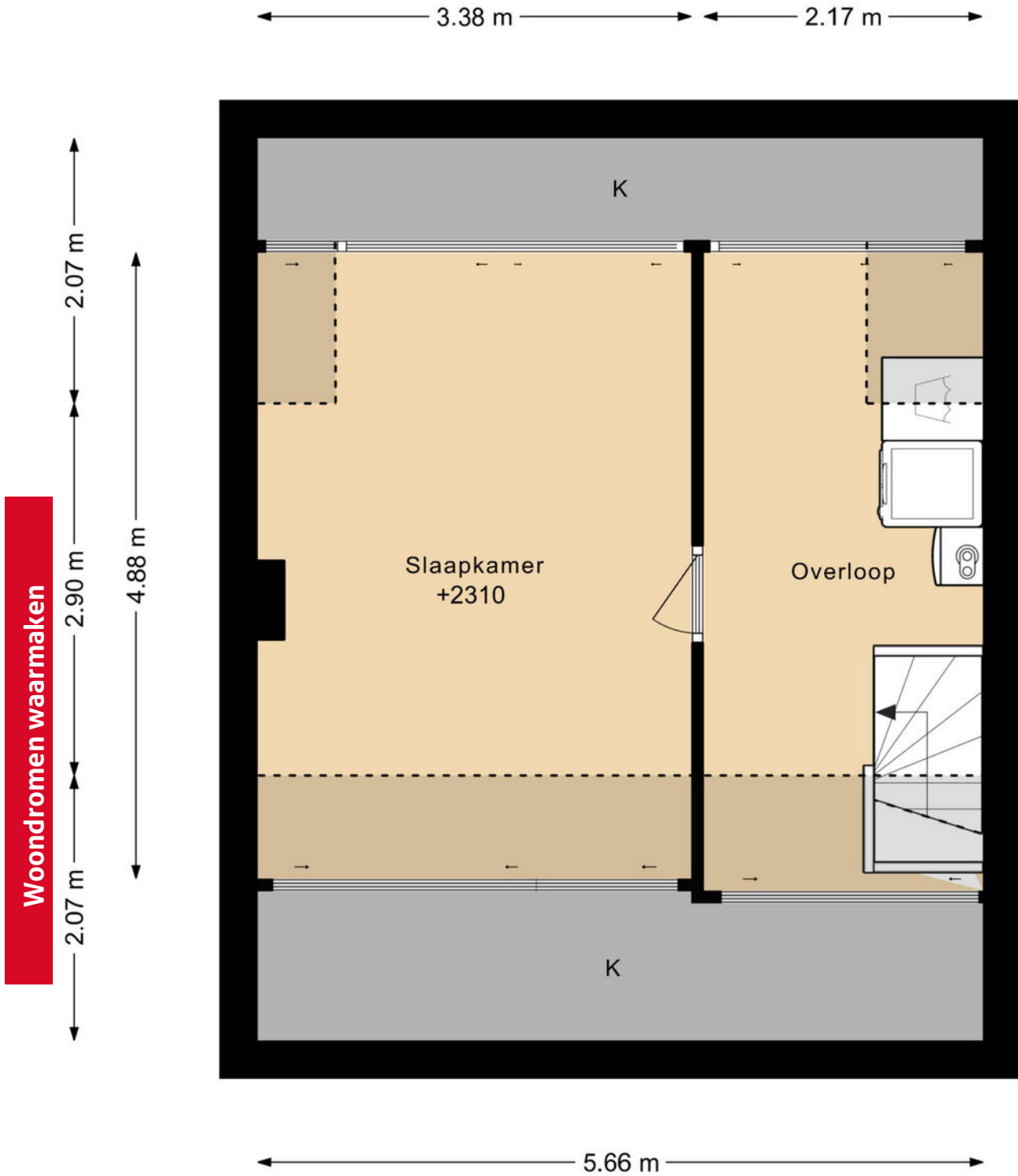


# Plattegrond eerste verdieping

Woondromen waarmaken



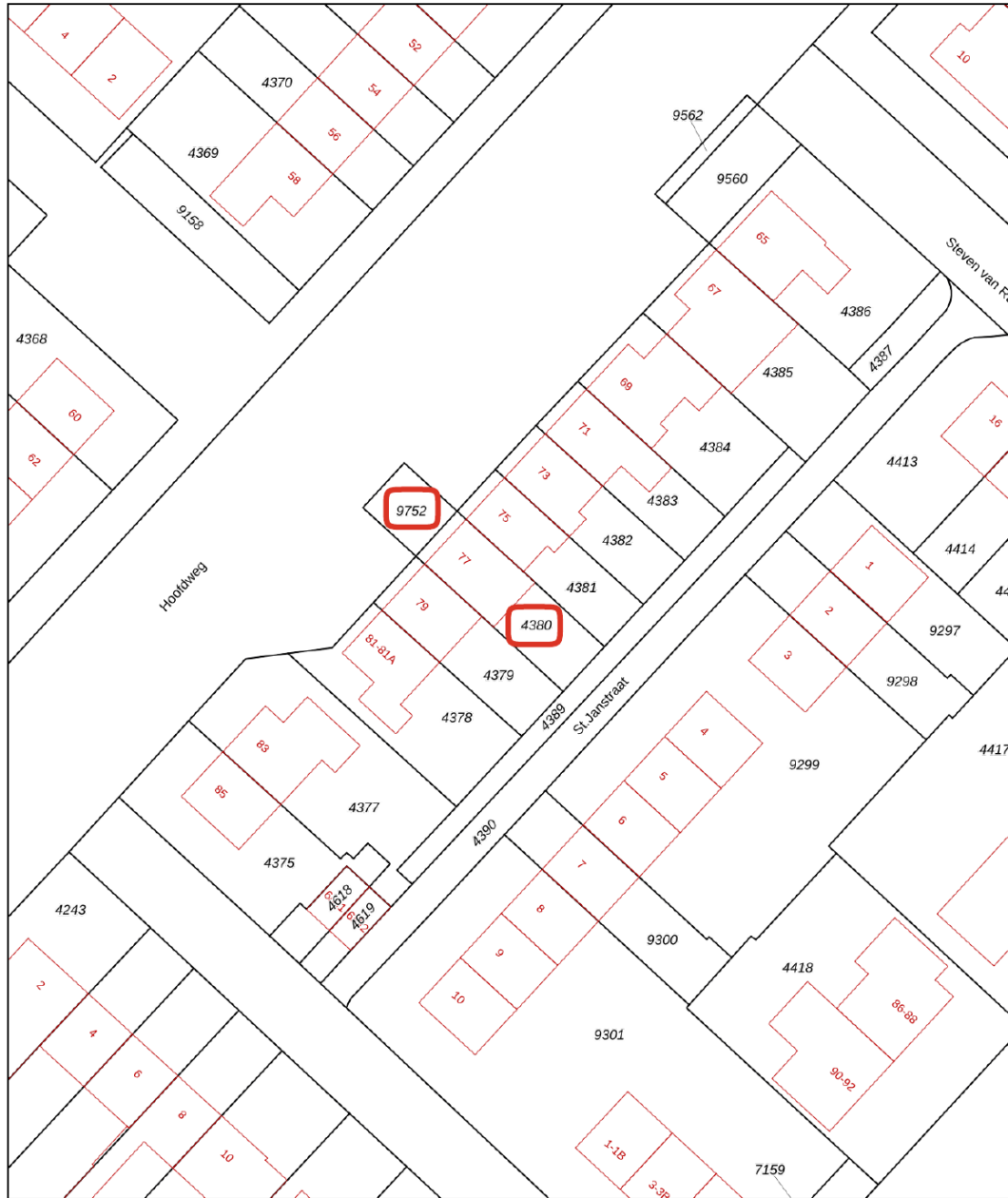
## Plattegrond tweede verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdweg 77



Woondromen waarmaken

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4380	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026  
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	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
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				
- Planken kelderkast	X			
-			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- vitrages			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Duette			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- Klik pvc	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- Radiator ventilatoren			X	
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron		X		
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
Keukenaccessoires, te weten				
- Handdoek haken	X			
- Ledverlichting	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Brievenbus	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Voordeur)bel		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
Losse werkbank		X		
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			



## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop  
T. 0172 - 427 301  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terugkomen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgave van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Lonneke Hendrix, Stef van den Berg,  
Jos Rijnveld en Angela de Koning  
staan voor u klaar**

**T** 0297 - 229 100  
**E** [derondevenen@dekoningswonen.nl](mailto:derondevenen@dekoningswonen.nl)  
**W** [dekoningswonen.nl](http://dekoningswonen.nl)

**f** [dekoningsmakelaarsderondevenen](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsderondevenen)  
**@** [dekoningsmakelaarsderondevenen](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsderondevenen)

Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement.

Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**