

# TE KOOP



## Zwaluw 79, Mijdrecht

Hofland 19  
3641 GA  
Mijdrecht

Tel. 0297 283375  
[www.ruijgrok.nl](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto:info@ruijgrok.nl)



**Ruijgrok Makelaars**



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**82 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**0 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**270 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**2012**

Soort woning  
**bovenwoning**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**3**

Aantal slaapkamers  
**2**

Energielabel  
**A+**

Isolatie  
**dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**

CV  
**Intergas 2016**





## > Omschrijving

Zwaluw 79 in Mijdrecht

Ruimte, licht en een uitzonderlijk groot zonneterras van maar liefst 39 m<sup>2</sup> op het zuidwesten. Dit verzorgde 3-kamerappartement in het moderne complex 'De Grutto' (bouwjaar 2012) biedt alles voor wie gelijkvloers wil wonen met nét dat beetje extra. De woning beschikt over twee ruime slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken, een eigen parkeerplaats en een separate berging. Dankzij de lift, de goede indeling en het royale terras is dit een appartement waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

### Appartement

Via de nette centrale entree met brievenbussen en bellentableau bereik je met de lift of het trappenhuis het appartement. Binnenkomst in de ruime hal die direct een verzorgde indruk geeft. Hier is voldoende ruimte voor een garderobe en vanuit de hal zijn vrijwel alle vertrekken bereikbaar.

In de hal bevinden zich de meterkast, het separate toilet, de stookruimte en de toegang tot de slaapkamers, badkamer en woonkamer. De toiletruimte is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een hangend toilet en fonteintje. De aparte technische ruimte biedt plaats aan de installaties en daarnaast voldoende ruimte voor voorraad, schoonmaakspullen of extra opslag.

### Woonkamer

De woonkamer voelt meteen prettig aan. Grote raampartijen aan de terraszijde zorgen voor veel licht en een open sfeer. Er is volop ruimte voor een fijne zithoek en een eettafel waar je makkelijk met meerdere mensen kunt zitten. Een plek waar je zowel rustig kunt ontspannen als gezellig kunt samenkomen.

De schuifpui naar het terras maakt het geheel extra aantrekkelijk. Op zonnige dagen zet je deze open en loopt binnen moeiteloos over in buiten. Even een stoel naar buiten schuiven of uitgebreid tafelen in de avondzon het kan hier allemaal.

De open keuken sluit hier mooi op aan en vormt één geheel met de woonkamer. De lichte keuken met donker werkblad heeft een rustige, moderne uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Terwijl je kookt, blijf je gewoon betrokken bij wat er in de woonkamer of op het terras gebeurt.

### Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee fijne slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim en biedt genoeg plek voor een groot bed en een kastenwand. Door de rustige ligging is dit een prettige kamer om tot rust te komen.

De tweede slaapkamer is ook een leuke, veelzijdige ruimte. Perfect als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij het raam en de goede afmetingen is ook deze kamer licht en prettig in gebruik.

De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en verzorgd uitgevoerd. De ruimte beschikt over een ruime inlopdouche, een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel en voldoende bergingruimte.

### Zonneterras

Het zonneterras is zonder twijfel één van de sterke punten van deze woning. Met een oppervlakte van maar liefst 39 m<sup>2</sup> is hier volop ruimte voor een loungehoek, eettafel en groen.

Door de ligging op het zuidwesten geniet je vanaf de middag tot in de avond van de zon. Dankzij het royale formaat en de beschutte ligging is dit een fijne plek om buiten te zitten. Het terras is direct bereikbaar vanuit de woonkamer en vormt zo een mooie uitbreiding van de leefruimte.

### Berging en parkeren

Het appartement beschikt over een eigen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Daarnaast is er een eigen parkeerplaats aanwezig op het afgesloten parkeerdek op maaiveldniveau.



#### Complex

Het appartement ligt in het moderne complex De Grutto (2012), midden in de groene en geliefde wijk Twistvlied. Een fijne woonomgeving met veel groen, wandelmogelijkheden en alle voorzieningen in de buurt.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is het groene wandelpark dat vlakbij ligt. Een fijne plek om even naar buiten te gaan voor een wandeling of om van de rust te genieten. Ook de sportvelden liggen om de hoek; je steekt de weg over en staat zo bij de voetbal- en korfbalvelden.

Op slechts enkele minuten fietsen bereik je de gezellige dorpskern van Mijdrecht met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten en horeca. Mijdrecht ligt centraal in het Groene Hart en heeft een goede verbinding met steden als Amsterdam en Utrecht. Zo woon je hier rustig en groen, terwijl alles wat je nodig hebt binnen handbereik ligt.

#### Kenmerken

Type woning: Appartement

Bouwjaar: 2012

Woonoppervlakte: ca. 83 m<sup>2</sup>

Kamers: 3 (2 slaapkamers)

Buitenruimte: Zonneteras ca. 39 m<sup>2</sup> (zuidwest)

Energie label: A+

Parkeren: Eigen parkeerplaats

Berging: Externe berging aanwezig

Servicekosten: € 139,60- per maand

Servicekosten parkeerplaats: € 18,72 per maand

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar 2012

- Energie label A+

- Zonneteras van 39 m<sup>2</sup> op het zuidwesten

- Lift aanwezig

- Eigen parkeerplaats

- Externe berging aanwezig

- Gelijkvloers wonen

#### Autominuten

Oprit A2 Vinkeveen - 15 min.

Amsterdamse Zuidas - 22 min.

Amsterdam Centrum - 38 min.

Stadshart Amstelveen - 26 min.

Schiphol - 26 min.

Utrecht Centrum - 32 min.

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.

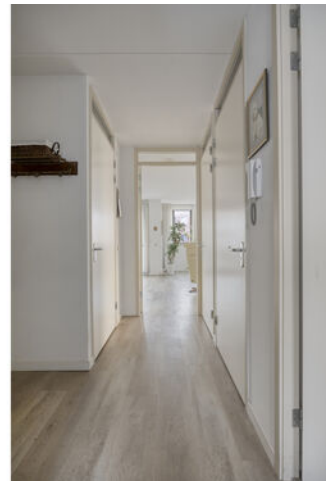
Uiteraard kun je hierbij je eigen makelaar meenemen.

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

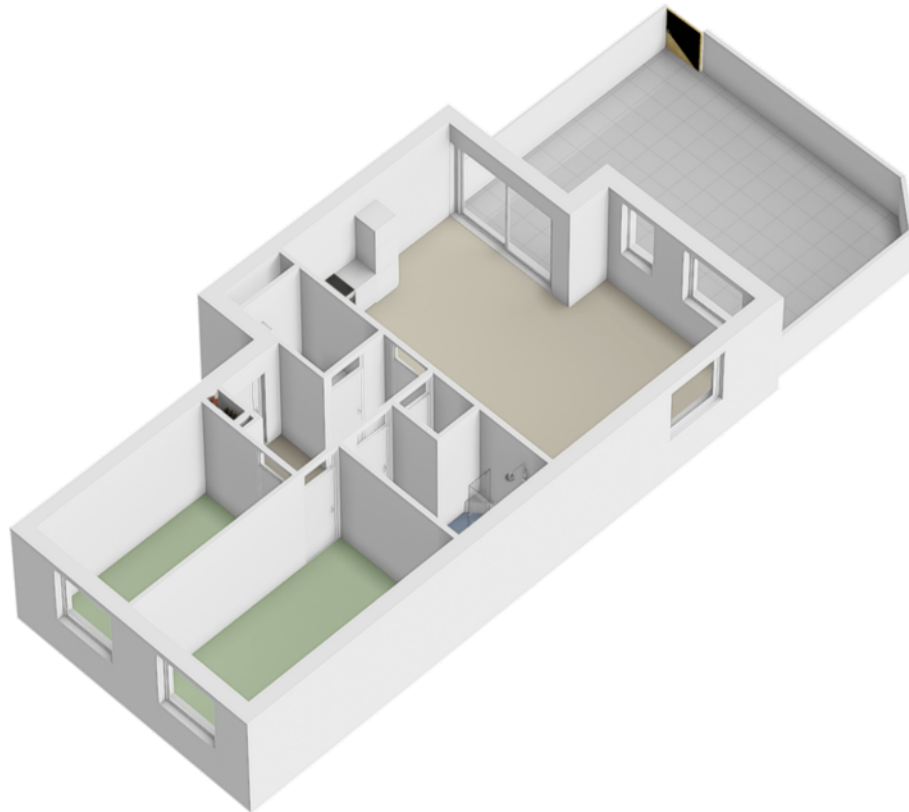
Ontdek het appartement



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

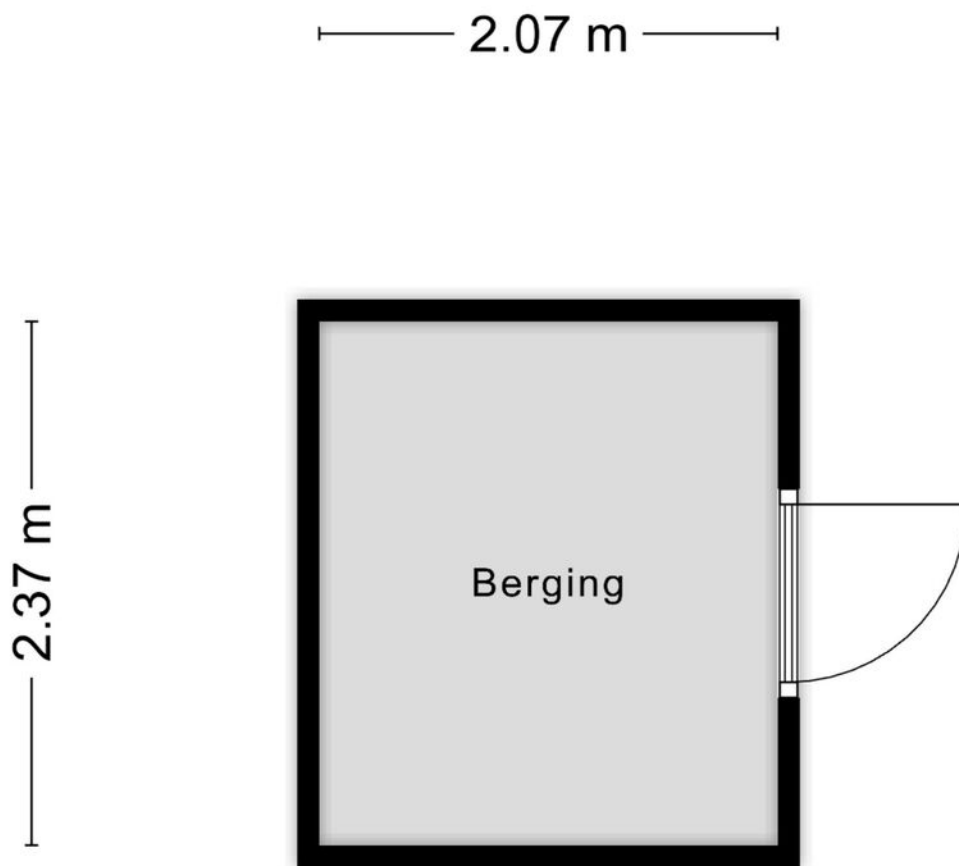
## > Plattegrond

Ontdek het appartement



## > Plattegrond

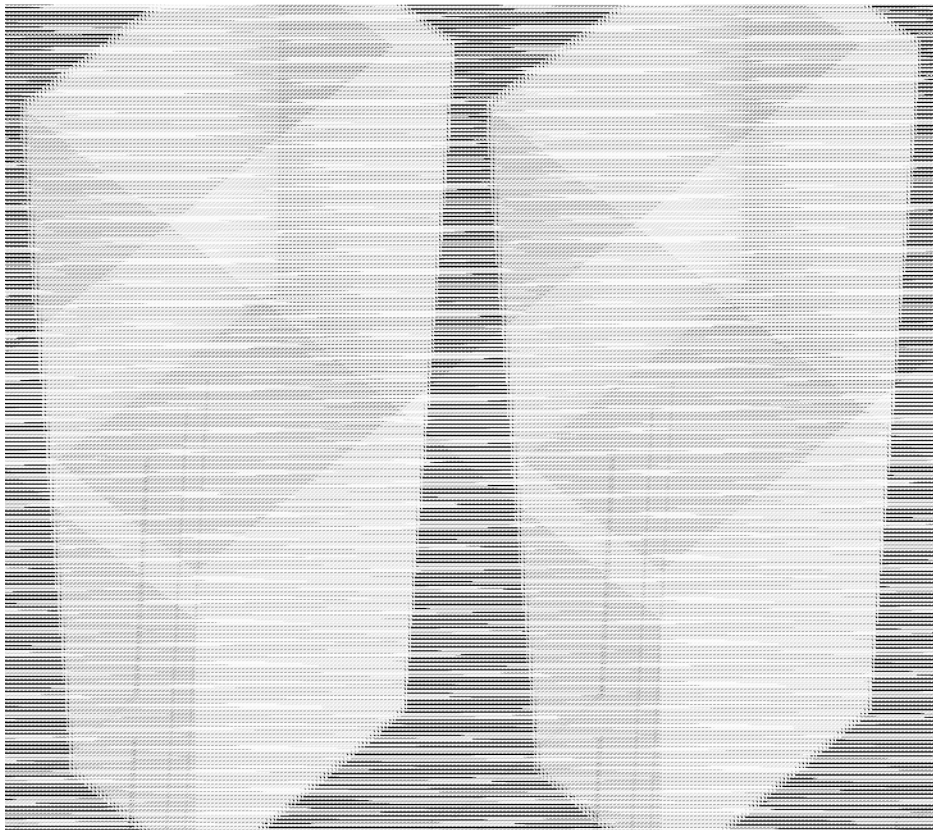
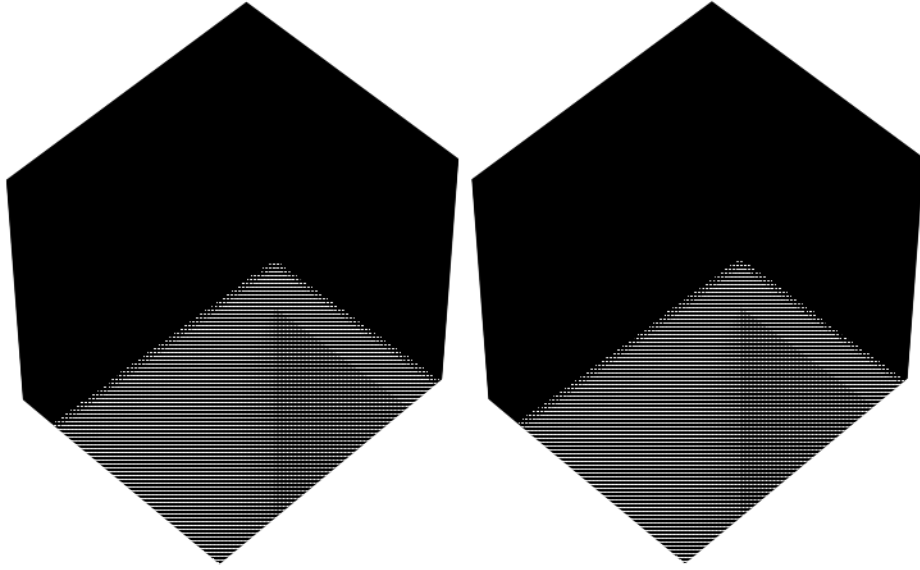
Ontdek de berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond


Ontdek de berging



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Mijdrecht Sectie C Perceel 9219</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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
<b>Allesbrander</b>			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
-			
-			
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- glazenkast			X
- televisie/boekenkast			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

### Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

-

-

### 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

X

- combi-oven/combimagnetron

## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

- 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
-			
-			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- wasmachine			X
- wasdroger			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
<b>Schotel/antenne</b>			
Brievenbus	X		
<b>Kluis</b>			
(Voordeur)bel	X		
<b>Alarminstallatie</b>			
<b>(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

---

## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

- geiser

-

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

-

-

Tuin - Inrichting

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

### Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

X

### Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

### Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

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](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto: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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) Of je een vergunning nodig hebt voor een eventuele verbouwing, kun je eenvoudig nakijken op [www.omgevingsloket.nl](http://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](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto: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](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto:info@ruijgrok.nl)



**Ruijgrok Makelaars**