



**Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!**



**Rozenobel 25**  
3641 NJ Mijdrecht

€ 878.000 k.k.

[www.rozenobel25.nl](http://www.rozenobel25.nl)

# Klanten over ons

Klanten  
geven ons een:

# 9,1



Bron: Funda, maart 2023

Voor ons was het een geweldige ervaring om met zoveel liefde en geduld ons bij te staan bij alles wat er komt kijken bij het verkopen van je huis.

Zeer goede begeleiding door het hele kantoor, en zeer goede adviezen en acties van de makelaar tijdens verkooponderhandeling.

Het hele traject is perfect verlopen. Erg blij met het snelle handelen en met de verkoop van ons huis. Bedankt.

Contact liep erg goed, ze reageren snel en goed en denken mee. Zijn erg blij geweest met makelaarskantoor Korver.

Alles eigenlijk naar wens verlopen. Verkoop heeft wat langer geduurd als verwacht maar dat lag zeker niet aan de makelaar! Samen met Korver Makelaars een nogal afwijkend verkooptraject bewandelt wat met veel creativiteit gezamenlijk tot de verkoop van ons huis heeft geresulteerd.

Prima contact en begeleiding. Zeer vriendelijke en fijne medewerkers. Deur staat letterlijk en figuurlijk altijd open.

Het contact verliep op een zeer prettige manier. Steeds waren alle medewerkers bereid ons te helpen of uitleg te geven omtrent de te volgen procedures.

## Bezichtiging

Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

### **Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid**

Voordat u eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Leest u deze brochure aandachtig door, win bijvoorbeeld informatie bij de desbetreffende gemeente in en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

### **Brochure**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, is geheel vrijblijvend en heeft het karakter van een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Hoewel grote zorg is besteed aan de hierbij verstrekte informatie (foto's, tekeningen en andere gegevens) zullen wij als ook de eigenaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Met betrekking tot de bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.



# Kenmerken

van de woning



Vraagprijs

€ 878.000 k.k.

Woonoppervlakte

178 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

692 m<sup>3</sup>

Energielabel

B

Soort woning

Soort bouw

Bouwjaar

Perceeloppervlakte

Aantal kamers

Aantal badkamers

CV-Ketel

**Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning**

**Bestaande bouw**

**1974**

**400 m<sup>2</sup>**

**5 (4 slaapkamers)**

**1 badkamer en 1 apart toilet**

**Combiketel Nefit Trendline gas  
gestookt uit 2017, eigendom**



# Rozenobel 25

## 3641 NJ Mijdrecht

Aan het einde van een groene, rustige laan staat dit karaktervolle twee-onder-een-kap herenhuis op een bijzonder fijne plek. Hier woon je met veel privacy en een vrij gevoel, mede dankzij het uitzicht over de weilanden dat zichtbaar is vanuit het zijraam van de woonkamer en vanaf de verdiepingen. De Rozenobel staat bekend als de één van de mooiste lanen van Mijdrecht, met brede stoepen, ruime parkeergelegenheid en heel veel groen!

De riante woning biedt volop leefruimte, onder andere door de uitbouw aan de achterzijde, en beschikt over vier volwaardige slaapkamers. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. De zonnige achtertuin op het zuiden is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de ruimte en de rust.

De garage is praktisch ingedeeld en in tweeën gesplitst: aan de voorzijde is een handige bergruimte met tevens de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger, terwijl de achterzijde momenteel in gebruik is als sfeervolle loungeplek – een fijne extra leefruimte die flexibel te gebruiken is. Ook praktisch is het huis goed uitgerust: een ruime oprit met plaats voor zeker drie auto's, een laadpunt voor een elektrische auto en de 14 zonnepanelen dragen bij aan comfortabel en toekomstgericht wonen. Het royale perceel van 400 m<sup>2</sup> maakt het geheel compleet en versterkt het gevoel van ruimte rondom het huis.

De ligging is ideaal: in een rustige woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand, zoals openbaar vervoer, basis- en middelbare scholen en een AH buurtsupermarkt. Het gezellige centrum van Mijdrecht, met een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca, ligt eveneens dichtbij. Daarnaast zijn steden als Amsterdam, Utrecht, Woerden, Hilversum en Schiphol binnen circa twintig minuten bereikbaar.

Een ruim en comfortabel gezinshuis op een fijne en rustige locatie, met alles binnen handbereik.

De indeling van dit sfeervolle herenhuis is als volgt:

### BEGANE GROND

Zodra je het perceel oprijdt, valt direct de royale opzet op: een brede oprit met plaats voor maar liefst drie auto's, wat meteen het gevoel van ruimte en comfort onderstreept. Altijd plek bij thuiskomst! Via de entree kom je binnen in de representatieve hal, waar de trapopgang zich bevindt, evenals de meterkast, een praktische bergkast, het toilet met fontein en extra bergruimte onder de trap – ideaal voor schoenen of dagelijkse spullen die je uit het zicht wilt houden.



De woonkamer vormt een sfeervol geheel met een prettige L-vormige indeling. Aan de voorzijde zorgt een groot raam voor een fijne lichtinval en een open verbinding met de rustige straat. Het zitgedeelte met open haard vormt hier het warme hart van de ruimte; een plek waar je echt tot rust komt. Aan de zijkant geeft een groot zijraam een uniek uitzicht over de weilanden, waardoor binnen en buiten hier op een bijzondere manier samenkomen. De houten vloer versterkt de rustige en tijdloze uitstraling van de woonkamer.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale leefkeuken is ontstaan die echt het middelpunt van het huis vormt. Dankzij de lichtstraat valt hier de hele dag door, een prachtige en natuurlijke lichtinval naar binnen. De tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor comfort in elk seizoen. De keuken is praktisch én luxe ingericht met een spoeliland voorzien van vaatwasser en een Grohe kokendwaterkraan. Aan de andere zijde bevindt zich het kookgedeelte met een 5-pits gaskookplaat, oven en combi-oven. De leefkeuken is ruim genoeg voor een grote eettafel en vormt daarmee de ideale plek voor lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden. Vanuit de openslaande deuren in het eetgedeelte én via een aparte loopdeur is er directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

### EERSTE VERDIEPING

De royale overloop geeft toegang tot drie grote slaapkamers en de badkamer en voelt licht en ruim aan door de prettige indeling van de woning. Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer met een vaste kastenwand over de volle lengte. De extra geïsoleerde wand richting de naastgelegen kamer zorgt hier voor rust en privacy, waardoor dit een comfortabele en stille hoofdslaapkamer is.

De badkamer is compleet en verzorgd uitgevoerd en is ruim van opzet. De vloer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en een aangename temperatuur. Hier vind je een ligbad, toilet, inloopdouche met glazen deur en zowel een stort- als handdouche. Het wastafelmeubel met spiegel met infraroodpaneel maakt de ruimte modern en praktisch in gebruik.

Aan de voorzijde liggen nog prima twee slaapkamers, beide met toegang tot het balkon. Dit zorgt niet alleen voor extra licht en lucht, maar ook voor een fijne verbinding met buiten. Eén van de kamers beschikt daarnaast over een inbouwkast, wat zorgt voor extra praktische bergruimte.

### TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping verrast met ruimte en licht. De overloop is royaal opgezet en leent zich uitstekend als werkplek of thuis kantoor. Dankzij de ramen in het trappenhuis komt hier bijzonder veel daglicht binnen, wat de ruimte open en prettig maakt.



De slaapkamer op deze verdieping is speels ingedeeld. Een hoog raam zorgt voor een mooie lichtinval, terwijl de dakkapel extra ruimte en comfort toevoegt. De kamer beschikt daarnaast over een vaste spiegelkast en een inbouwschuifkast in het schuine gedeelte, waardoor de ruimte optimaal benut wordt. Ook is er een handige wastafel aanwezig en een vrij uitzicht richting de weilanden, wat ook hier weer dat gevoel van ruimte en vrijheid versterkt.

Vanaf de overloop is ook de aparte bergruimte met de c.v.-ketel bereikbaar. Deze ruimte biedt bovendien interessante mogelijkheden voor het realiseren van een tweede badkamer, indien gewenst.

#### GARAGE / MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

De voormalige garage is slim en verrassend functioneel ingedeeld in twee delen. Aan de voorzijde bevindt zich een praktische berging met wasmachineaansluiting en verwarming – ideaal als bijkeuken, wasruimte of extra opslag.

De achterzijde is momenteel in gebruik als sfeervolle loungeplek, een verlengstuk van de woning waar je heerlijk kunt ontspannen. Deze ruimte is echter flexibel in gebruik en kan eenvoudig worden omgevormd tot bijvoorbeeld kantoor, speelkamer, atelier of extra (werk)kamer. Hierdoor biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen. Deze ruimte is droog te bereiken vanuit de woning door de aanwezige overkapping.

#### TUIN

De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt een heerlijke combinatie van zon, privacy en groen. Direct grenzend aan de woning en de garage bevindt zich de fijne overkapping, waardoor je al vroeg in het jaar beschut buiten kunt zitten en tot laat in het seizoen kunt genieten.

De tuin zelf is met zorg en sfeer aangelegd, met een mix van terrassen, borders en groen. Een klein kasje geeft ruimte voor eigen teelt en hobby's, terwijl de fruitbomen zorgen voor een speels en natuurlijk karakter. Door de indeling zijn er verschillende plekken om te zitten, steeds met een andere beleving van zon en privacy.

Ook aan de voorzijde van de woning kan een prettige zitplek gecreëerd worden, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek kunt kiezen om van de zon of juist de rust te genieten.

#### HIGHLIGHTS

- + Twee-onder-een-kap herenhuis aan het einde van een groene, rustige laan
- + Een sfeervol en perfect onderhouden huis met een totale gebruiksoppervlak van 204 m<sup>2</sup>
- + Uitgebouwde leefkeuken met lichtstraat en vloerverwarming
- + Vier volwaardige slaapkamers
- + Zonnige achtertuin op het zuiden met veel privacy
- + Garage in tweeën verdeeld: berging met wasruimte + lounge-/werkruimte
- + 14 zonnepanelen en laadpunt voor elektrische auto
- + Ruime oprit voor drie auto's
- + Centrale ligging nabij (basis-)scholen, winkels en openbaar vervoer
- + Binnen ca. 20-30 minuten van Amsterdam, Utrecht, Schiphol en Hilversum



Kortom; een heerlijk ruim en comfortabel gezinshuis op een uitzonderlijk fijne plek, waar rust, ruimte en bereikbaarheid op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

## MIJDRECHT

Mijdrecht, gelegen in het hart van de gemeente De Ronde Venen, is een verborgen parel voor wie op zoek is naar een ideale combinatie van landelijke rust en stedelijke nabijheid. Dit charmante dorp, omgeven door uitgestrekte polderlandschappen en groene natuurgebieden, biedt een heerlijke woonomgeving voor gezinnen, forenzen en natuurliefhebbers.

Een van de grootste troeven van Mijdrecht is de uitstekende ligging. Hoewel je hier geniet van een rustige, dorpse sfeer, liggen grote steden zoals Amsterdam, Utrecht en Amstelveen op slechts een halfuur rijden. Via de nabijgelegen N201 ben je bovendien snel verbonden met de rest van de Randstad, en ook het openbaar vervoer is goed geregeld. Hierdoor kun je optimaal profiteren van de nabijheid van de stad, zonder het drukke stadsleven dagelijks om je heen te hebben.

Voor natuurliefhebbers is Mijdrecht een waar paradijs. De omliggende natuur biedt talloze mogelijkheden voor wandelingen, fietstochten en ontspanning in de frisse buitenlucht. Het nabijgelegen Vinkeveense Plassen is een geliefde plek voor watersporters en recreanten. Of je nu houdt van varen, zwemmen, of simpelweg genieten van een picknick aan het water - Mijdrecht heeft het allemaal.

Mijdrecht biedt alle voorzieningen die je nodig hebt voor een comfortabel dagelijks leven. Het gezellige dorpscentrum heeft een breed aanbod aan winkels, supermarkten, boetiekjes en horecagelegenheden. Voor kinderen zijn er volop speelplekken, scholen en sportclubs, van voetbal en hockey tot tennis en fitness. Bovendien beschikt Mijdrecht over diverse zorgvoorzieningen, waaronder huisartsen en tandartsen.







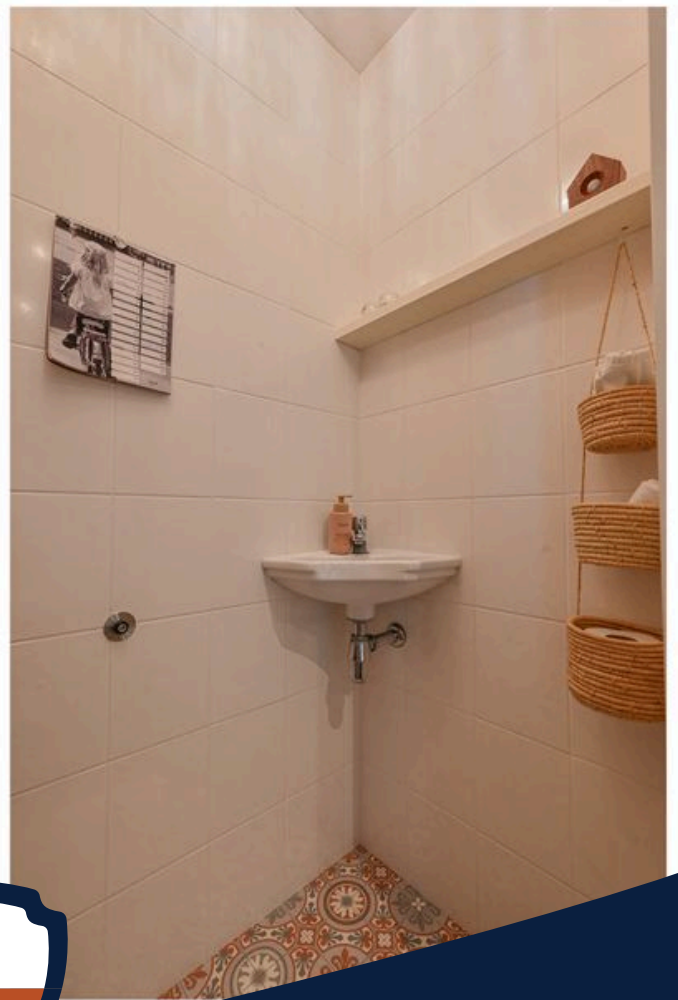







































# Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: JOKO



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4350	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

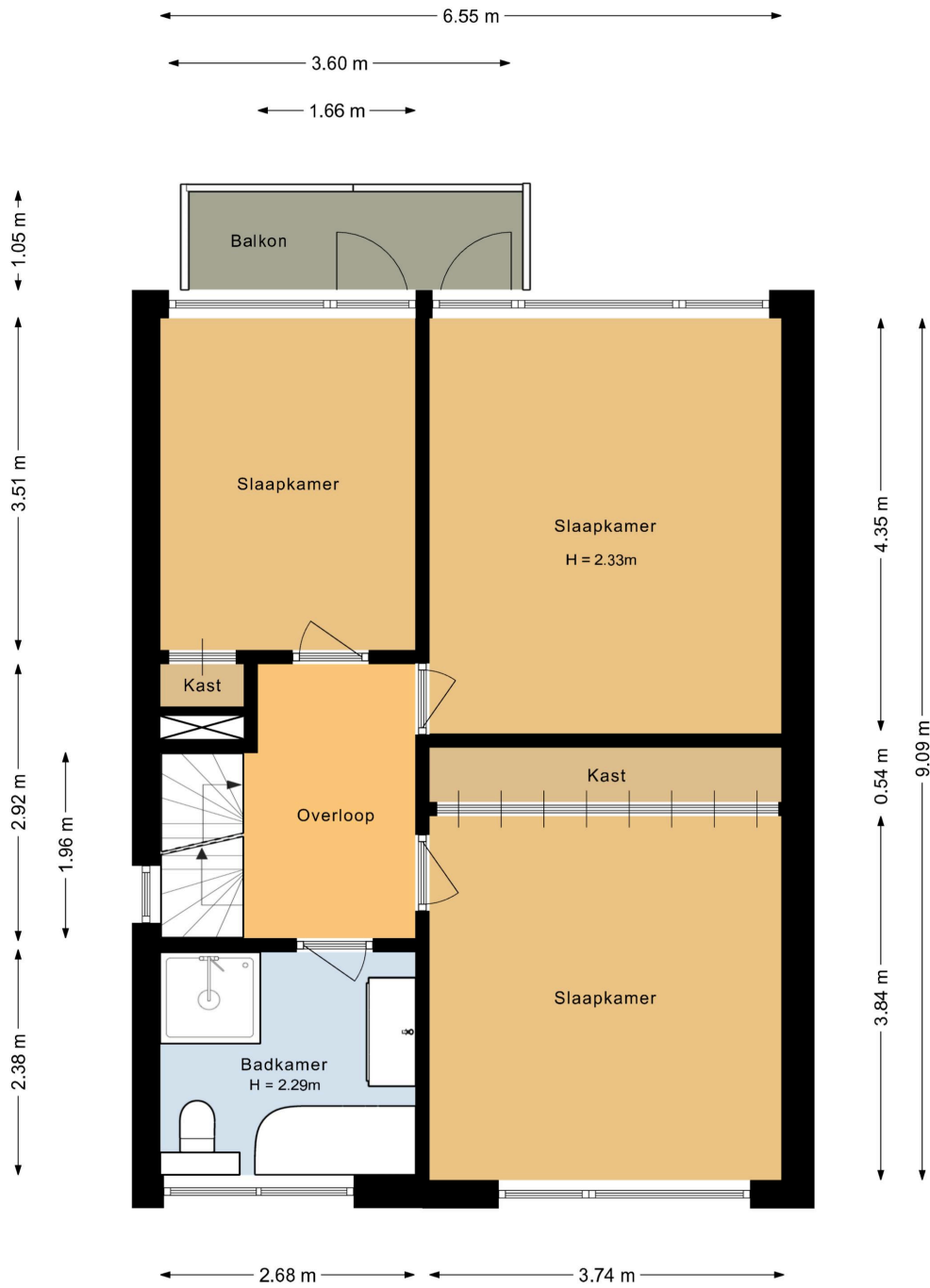
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



**Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!**

0297-250 421 | [welkom@korvermakelaars.nl](mailto:welkom@korvermakelaars.nl) | [www.korvermakelaars.nl](http://www.korvermakelaars.nl)



## Ons team

### Verkoop advies

Om u het beste van dienst te zijn bij de verkoop van uw woning maken we graag een afspraak bij u thuis. U krijgt allereerst een vrijblijvende en kosteloze indicatie van de waarde van uw woning waarbij we tevens uiteenzetten wat we voor u kunnen doen bij uw verkoop. Verkopen is namelijk meer dan alleen een bord in de tuin en klanten rondleiden.

Korver Makelaars werkt met een evenwicht tussen een zakelijke benadering van de verkoop en met een persoonlijke instelling. Wij werken met gevoel voor de cliënt en het huis dat wordt verkocht. Waarom koopt iemand een huis of kiest hij voor een bepaalde makelaar? Exact! Om het juiste gevoel!

### Aankoop advies

Het aanschaffen van een woning begint met het opstellen van uw woonwensen. Meestal levert dit een flinke lijst op. Mocht u nu een woning vinden die aan al uw wensen voldoet, komt het regelmatig voor dat het niet binnen uw besteedbare budget past. Het is nu eenmaal menselijk om meer te wensen dan te kunnen betalen. Dus moeten er keuzes gemaakt worden. En dan begint het werk voor Korver Makelaars.

Onze dienstverlening houdt niet op bij zoeken en vinden. Natuurlijk regelen we de bezichtiging, maar we geven ook onze mening over zaken als de wijk en de bouwkundige staat van de woning. We helpen u vanaf uw woonwensen tot en met het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Maar dat mag u ook verwachten van de Adviseur van 't huis.



Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Vraag een GRATIS waardepaling aan!

Wil jij meer inzicht in de actuele marktwaarde van je huis? Onze makelaars komen graag bij je thuis voor een waardebepaling.

De woning waarde hangt af van veel factoren. Denk daarbij aan de locatie, de perceel-grootte, het bouwjaar en de staat van onderhoud. Als lokale makelaar met veel ervaring weten wij goed wat de actuele prijzen zijn in de regio. Door deze grondig te vergelijken met specifieke kenmerken van jouw huis, maken wij een waardebepaling op maat.

Nodig ons vrijblijvend en kosteloos uit. Dan weet je straks precies hoeveel (over)waarde jouw huis heeft. En wat dat betekent voor je bestedingsruimte voor een eventueel ander huis.

Wil jij weten wat je huis waard is? Maak dan nu een afspraak voor een **GRATIS** waardebepaling.

☎ 0297-250421

✉ [welkom@korvermakelaars.nl](mailto:welkom@korvermakelaars.nl)



# Voorwaarden en Wetenswaardigheden

<b>Vraagprijs</b>	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
<b>Koopakte</b>	Conform standaard NVM-model.
<b>Overeenkomst</b>	Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door ons kantoor opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.
<b>Notaris</b>	Door de koper aan te wijzen, tenzij anders bepaald in de brochure. Is de notaris echter verder dan 15 km van de woning gevestigd, dan worden eventuele extra kosten (reiskosten, reistijd, kosten notariële volmacht e.d.) aan koper doorberekend.
<b>Waarborgsom</b>	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort; groot 10% van de koopsom.
<b>Baten en lasten</b>	Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.
<b>Bedenktijd koper</b>	Een koper heeft drie dagen bedenktijd bij aankoop van "een tot bewoning bestemde onroerende zaak", waarin hij die overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende koopakte aan koper wordt overhandigd. De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen vallen hier buiten.
<b>Kosten koper</b>	Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan uit 2% overdrachtsbelasting en 1 tot 1,5% notariskosten.
<b>Onderzoeksplicht koper</b>	Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Het beste kunt u zich laten bijstaan door uw eigen NVM-makelaar!
<b>Bouwkundige keuring</b>	Indien u dit wenst kunt u de woning zelf bouwkundig laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten. Meer informatie hierover kunt u bij ons op kantoor krijgen.



# Voorwaarden en Wetenswaardigheden

## **Financieringskosten**

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker meestal afsluitprovisie over de hypotheeksom in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatie kosten 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 ongeveer 1% van de hypotheeksom in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak met u.

## **Verzekeringen**

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 zorg dragen. Uiteraard bemiddelt onze adviseur ook in (opstal-) verzekeringen.

## **Asbestclausule**

Bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1990, is een ouderdoms- en asbestclausule van toepassing. In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

## **Toelichting meetclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



**Ruimte voor uw  
aantekeningen:**





Wilt u uw woning snel en voor de hoogst haalbare prijs verkopen?  
Dan weet u onze adviseurs te vinden. We staan graag voor u klaar.

**De deur staat voor u open!**

**Korver Makelaars O.G. BV**  
Stationsweg 12, 3641 RG Mijdrecht  
T +31 (0)297 250421  
E [welkom@korvermakelaars.nl](mailto:welkom@korvermakelaars.nl)  
[korvermakelaars.nl](http://korvermakelaars.nl)



*Altijd 't juiste adres!*



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

