

TE KOOP



Wagenmaker 30

Wilnis

Vraagprijs

€ 595.000 k.k.



Wagenmaker 30 Wilnis

Moderne, energiezuinige gezinswoning met luxe afwerking en zonnige tuin op het westen

Op zoek naar een instapklare woning met een moderne uitstraling, veel licht en een fijne tuin waar u tot in de avond van de zon geniet? Dan is Wagenmaker 30 in Wilnis absoluut het bekijken waard. Deze goed onderhouden tussenwoning combineert comfort, duurzaamheid en een praktische indeling op een rustige woonlocatie met alle voorzieningen in de buurt.

Op korte afstand vindt u supermarkten, scholen, kinderopvang en diverse sportverenigingen. Hierdoor is de woning zeer geschikt voor gezinnen die comfortabel en praktisch willen wonen. Voor een uitgebreider winkelaanbod en aanvullende voorzieningen bent u binnen enkele minuten in Mijdrecht of Vinkeveen.

De ligging is daarnaast zeer gunstig ten opzichte van uitvalswegen. Via de N201 bent u snel verbonden met de A2 richting Amsterdam en Utrecht. Ook de A4 en A9 zijn goed bereikbaar.

Vooruitlopend op een bezichtiging geven wij u onderstaand alvast een beschrijving van deze woning:

Begane grond:

Via de keurig aangelegde voortuin met zitje bereikt u de overdekte entree van de woning. De voortuin is strak aangelegd met grijze terrastegels en lichtgrijs siergrind, wat direct zorgt voor een verzorgde en moderne eerste indruk. In de straat is parkeergelegenheid aanwezig, waardoor u altijd in de directe omgeving kunt parkeren.

De entree komt uit in de hal met garderoberuimte, grijze plavuizen en toegang tot de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Zodra u de woonkamer binnenstapt via de stijlvolle stalen deuren, valt direct de fijne lichtinval op. De ruime raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een sterke verbinding tussen binnen en buiten. De woonkamer is strak afgewerkt met lichte wanden en een houten vloer, wat zorgt voor een rustige en moderne basis. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt, wat de afwerking extra luxe maakt.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de L-vormige keuken. Deze kijkt uit over de straat en de voortuin en is uitgevoerd met witte hoogglans boven- en onderkasten en diverse inbouwapparatuur. Boven het werkblad is een koof met inbouwspots geplaatst, wat zorgt voor prettig werklicht en een nette afwerking. De eethoek vormt de schakel tussen keuken en woonkamer en creëert een natuurlijke indeling in de leefruimte. In de woonkamer is een praktische trapkast aanwezig voor extra bergruimte. De zithoek is royaal opgezet en gericht op de tuin. De aanwezige houtkachel zorgt daarnaast voor extra sfeer en comfort in de koudere maanden.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één direct grenst aan een praktische berging of inloopruimte. Beide kamers zijn prettig van formaat en goed in te richten als slaap-, werk- of kinderkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.

De badkamer is ruim opgezet en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche en een toilet. Het wastafelmeubel met dubbele wasbak biedt extra gebruiksgemak, ideaal voor drukke ochtenden of wanneer meerdere gezinsleden tegelijk gebruik willen maken van de badkamer.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een praktische en

volwaardige extra woonlaag. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelplaats voor de cv-ketel, waardoor alle technische voorzieningen netjes zijn gecentreerd op deze verdieping.

Aansluitend is er een ruime extra slaapkamer gerealiseerd, die dankzij de ensuite badkamer een luxe en comfortabele uitstraling heeft. Deze badkamer is voorzien van een ligbad en een wastafelmeubel met dubbele wasbak, wat de ruimte zeer geschikt maakt als master bedroom of comfortabele logeerkamer.

Het aanwezige dakraam zorgt voor prettige ventilatie en een goede natuurlijke lichtinval, waardoor ook deze verdieping licht en aangenaam aanvoelt in het dagelijks gebruik.

Tuin:

Via de openslaande deuren bereikt u de fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het westen. Hier geniet u vanaf de middag tot in de avond van een heerlijke zonligging. De tuin is verzorgd aangelegd met warme terrastegels in combinatie met een onderhoudsvriendelijk stuk kunstgras, wat zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische, overdekte opslagplaats voor het hout van de houtkachel, waardoor alles netjes en droog kan worden opgeborgen. Daarnaast is er een vrijstaande berging aanwezig, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of extra opslagruimte. De tuin is bovendien voorzien van een achterom, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

Algemeen:

- Energielabel B;
- Moderne en instapklare afwerking;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Royale en lichte woonkamer met openslaande deuren;
- Fraaie achtertuin gelegen op het westen;
- Extra slaapkamer op de tweede verdieping met ensuite badkamer;
- Nabij scholen, winkels en sportvoorzieningen en uitvalswegen.



Vraagprijs

€ 595.000 k.k.

Kenmerken

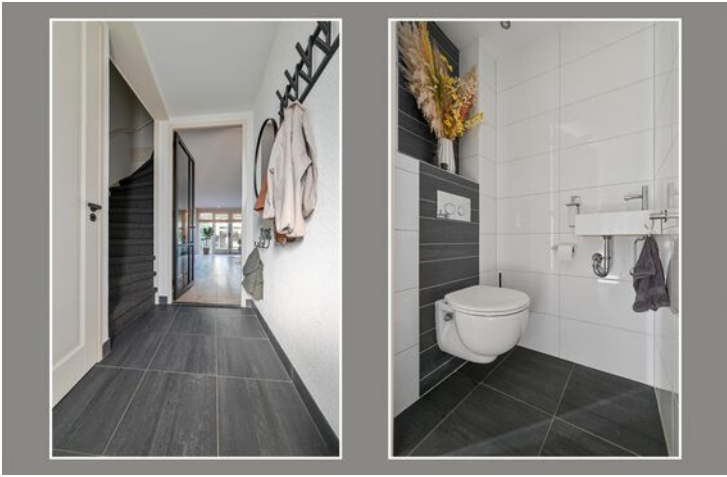
Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	417 m ³
Tuinligging	West
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1995
Energie label	B
Bouwjaar CV ketel	
Externe berging	7 m ²



Foto's



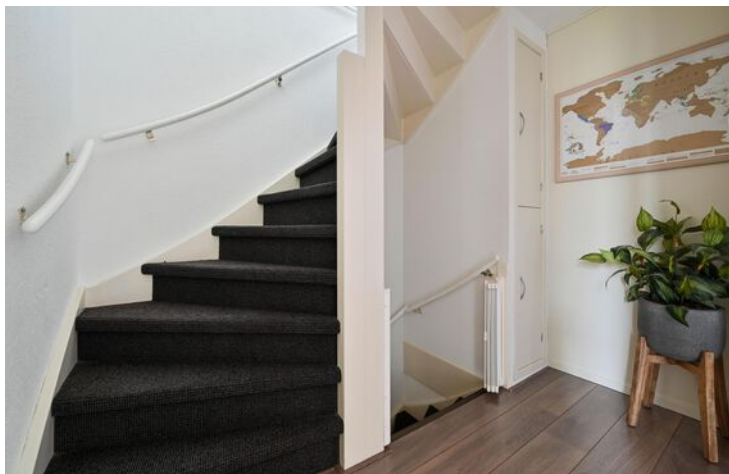
Foto's



Foto's



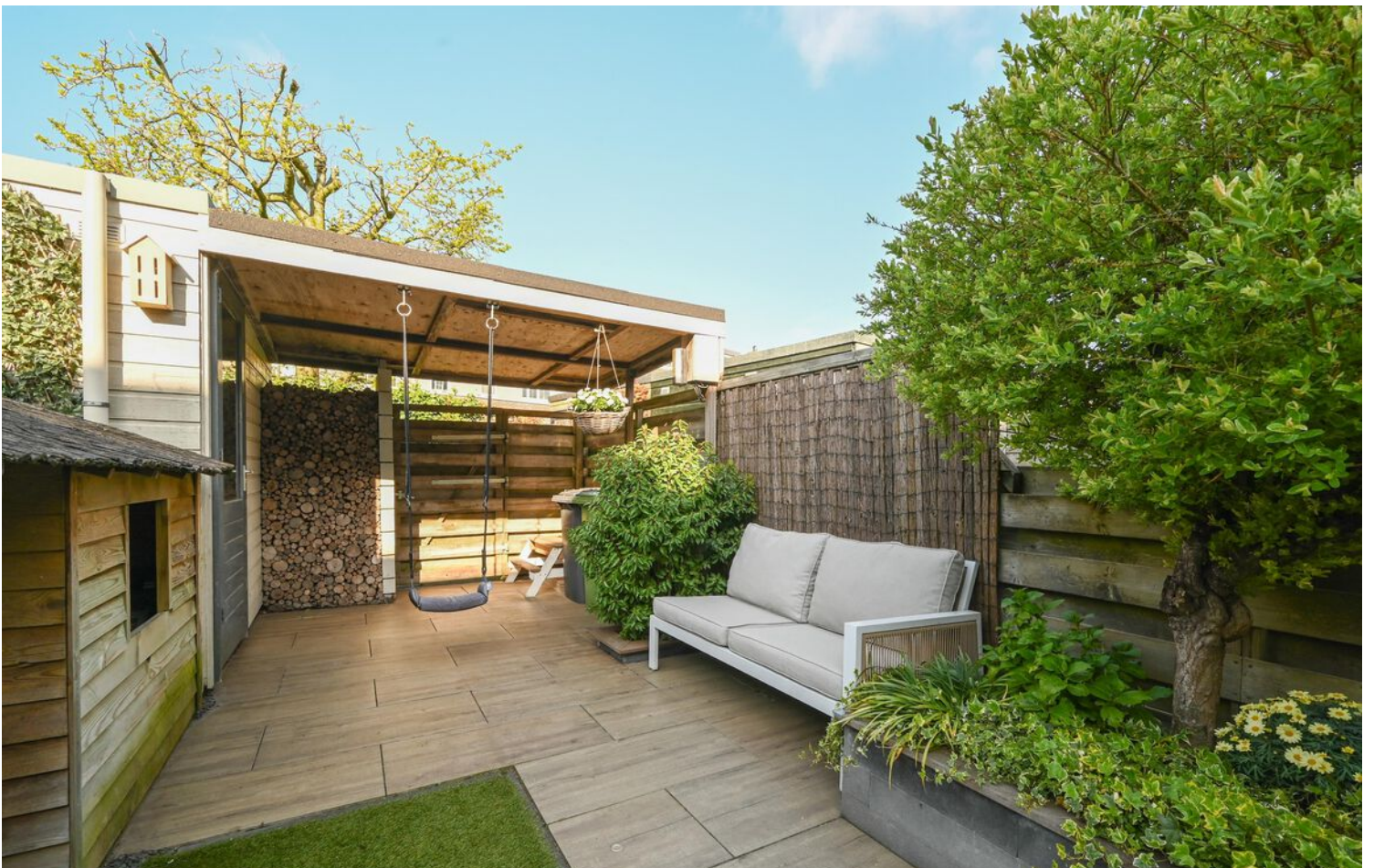
Foto's



Foto's



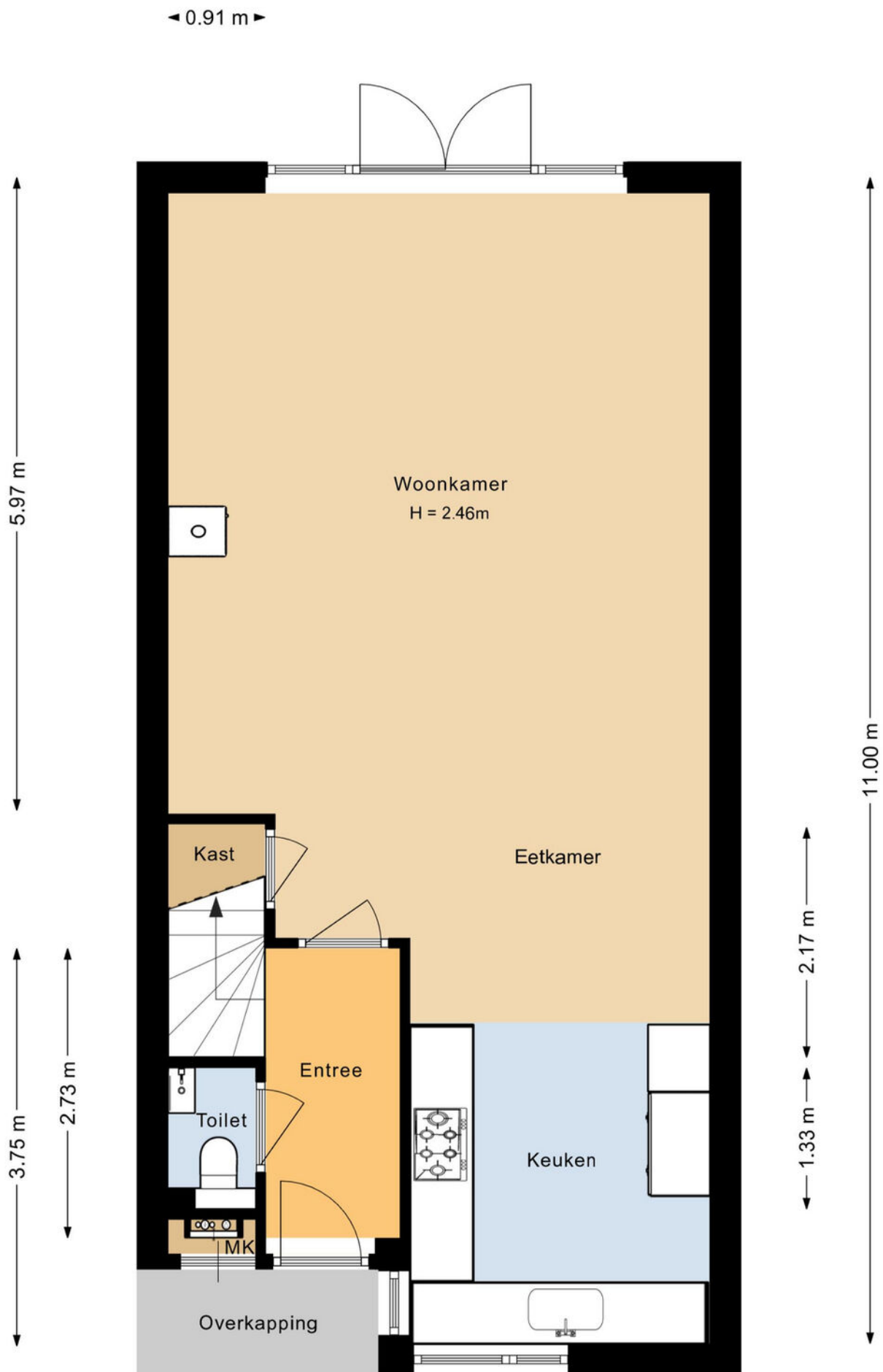
Foto's



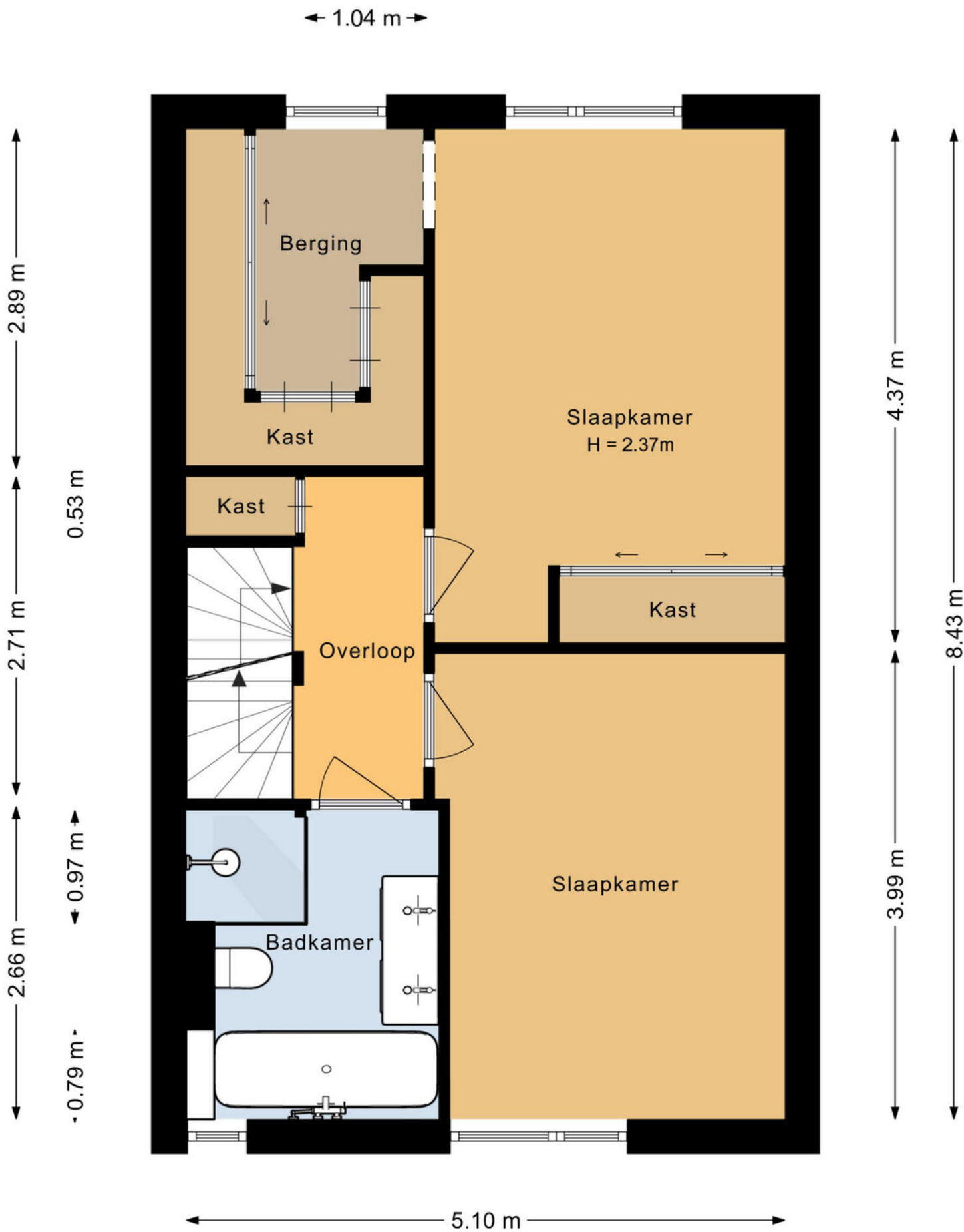
Foto's



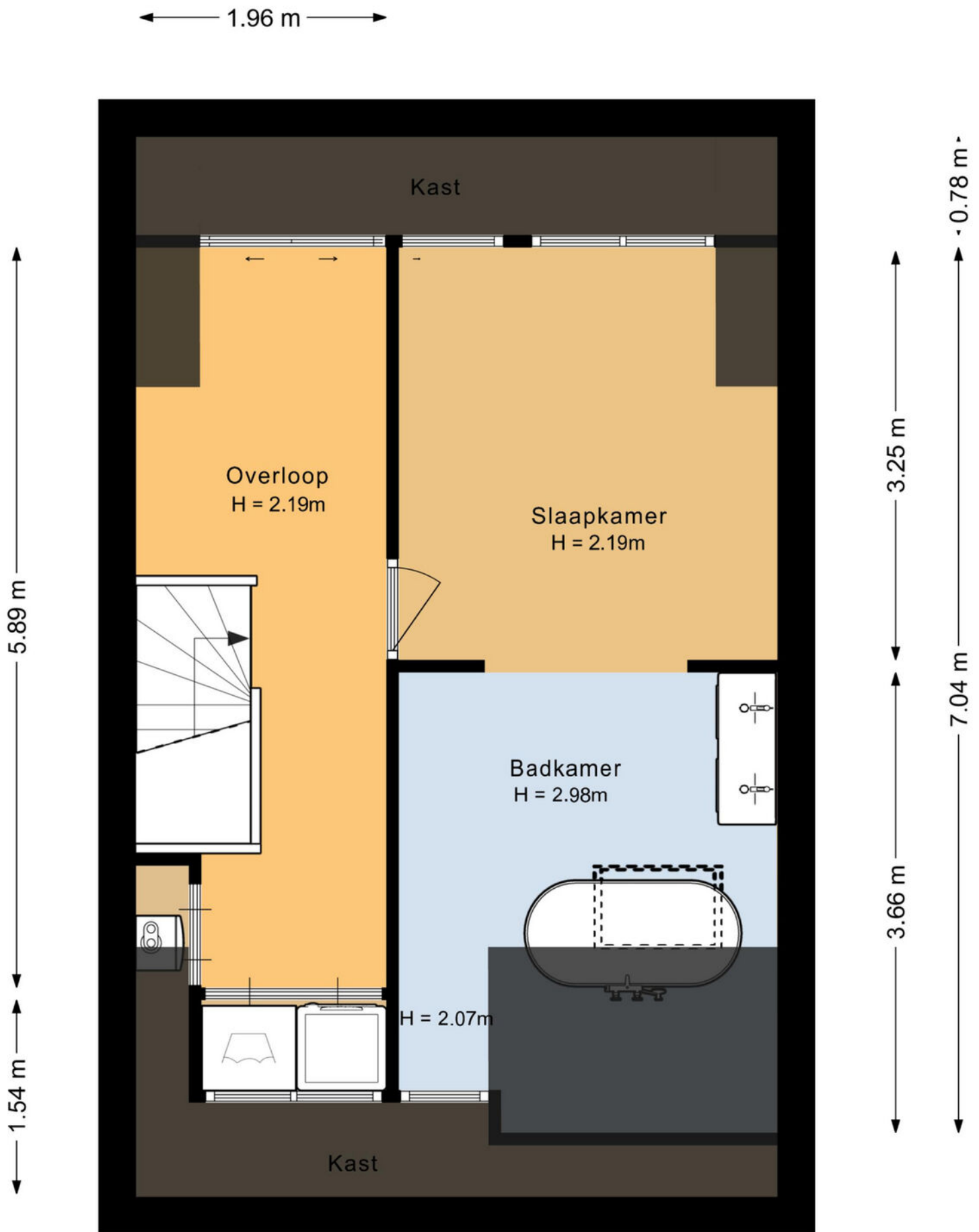
Foto's



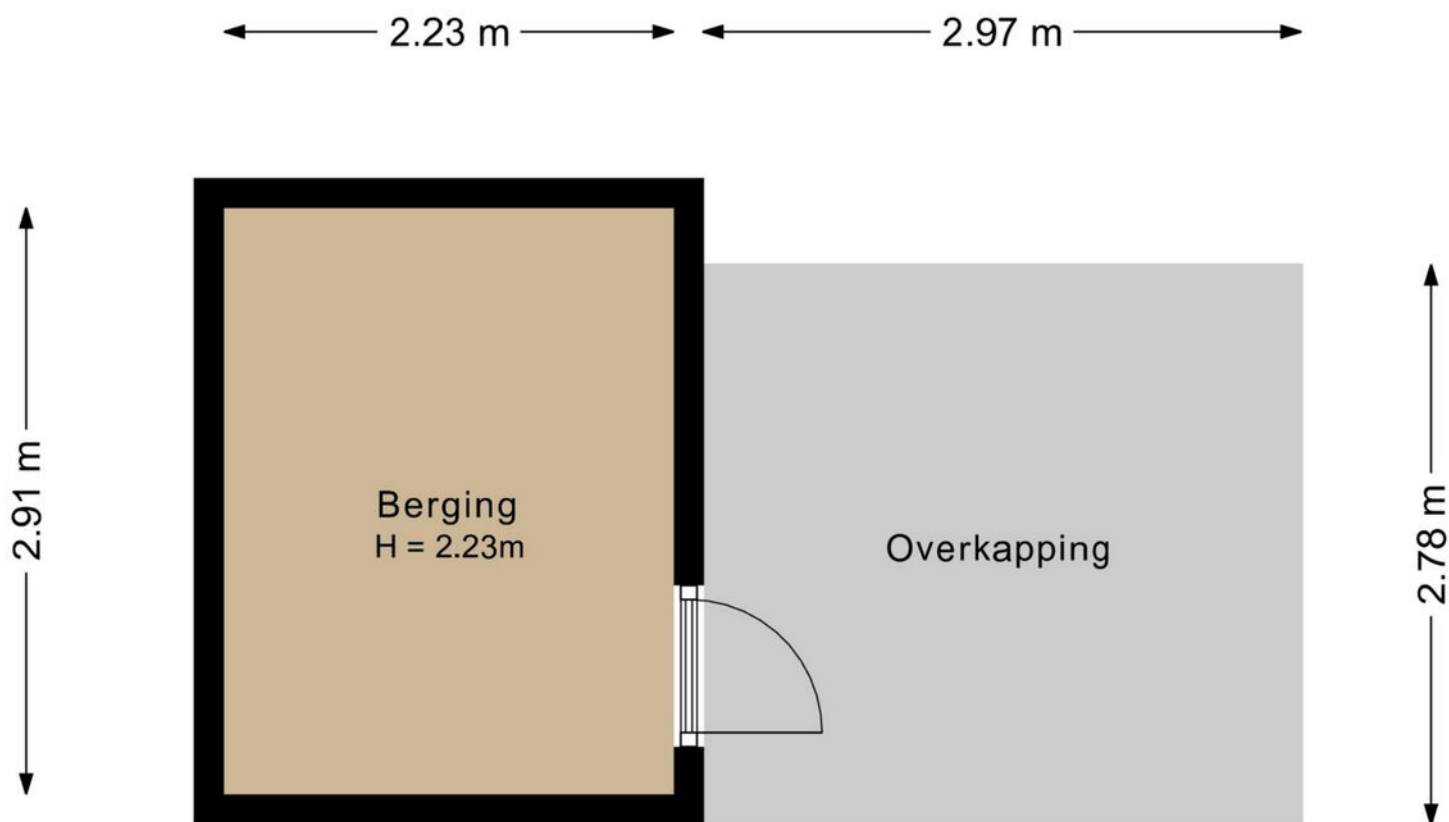
Plattegrond



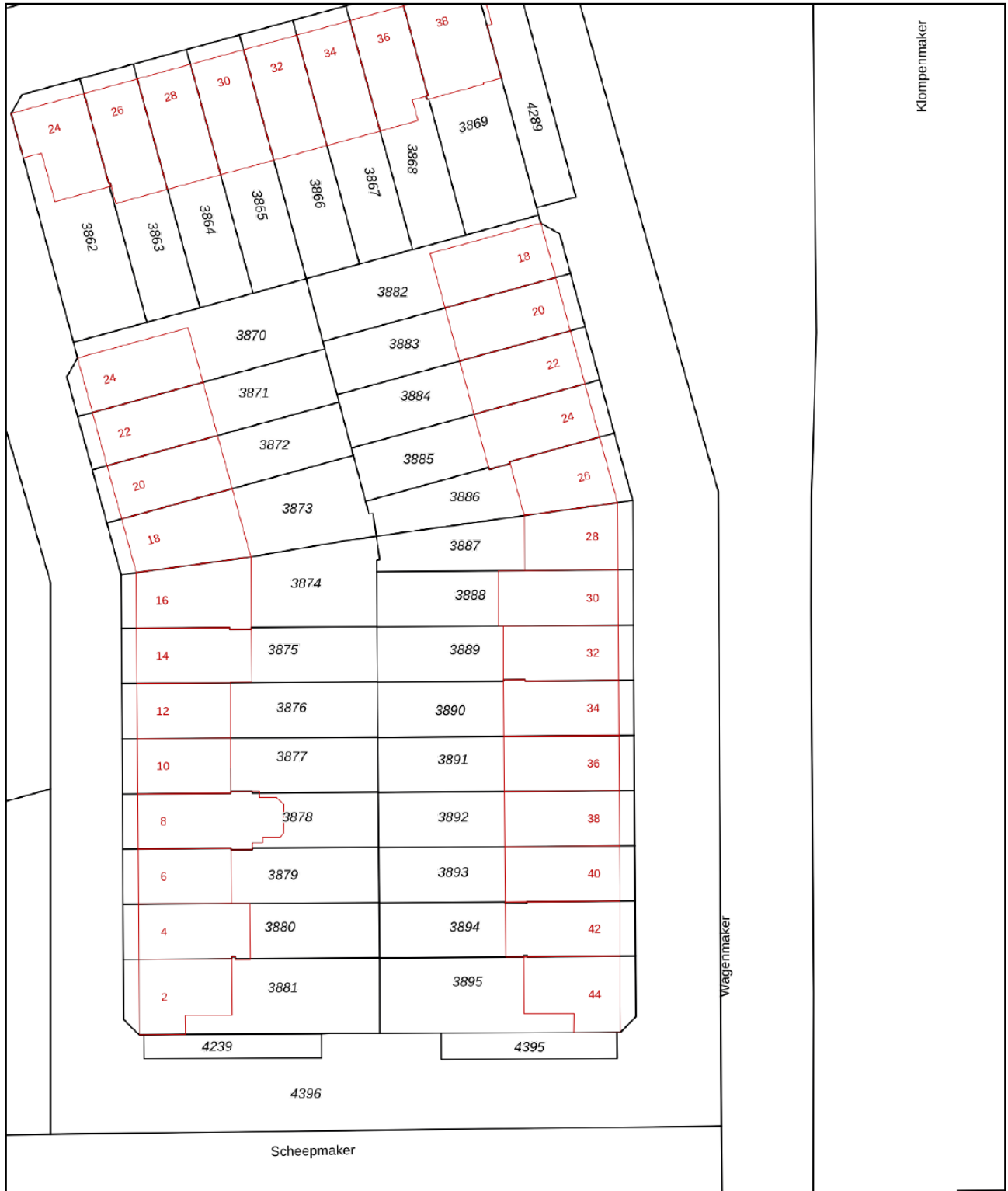
Plattegrond




Plattegrond



Plattegrond



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis Sectie A Perceel 3888</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>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Kadastrale kaart

Dorpskernen
Gemeente De Ronde Venen
bestemmingsplan
geheel in werking (vastgesteld 2025-10-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

121016.5, 468538.5

Enkelbestemming
Wonen

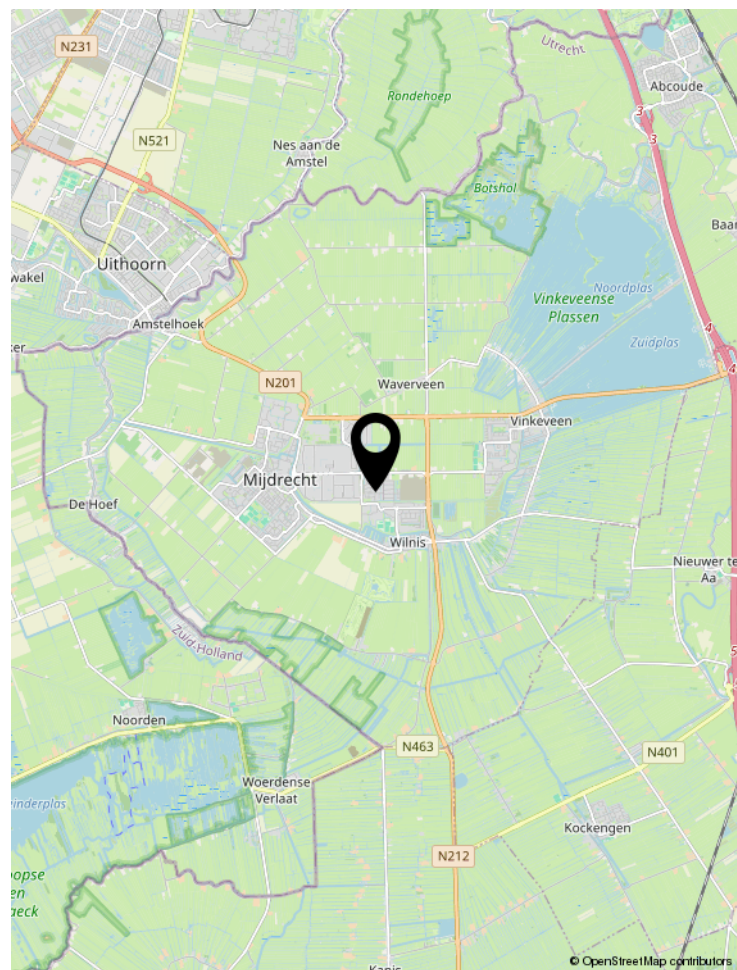
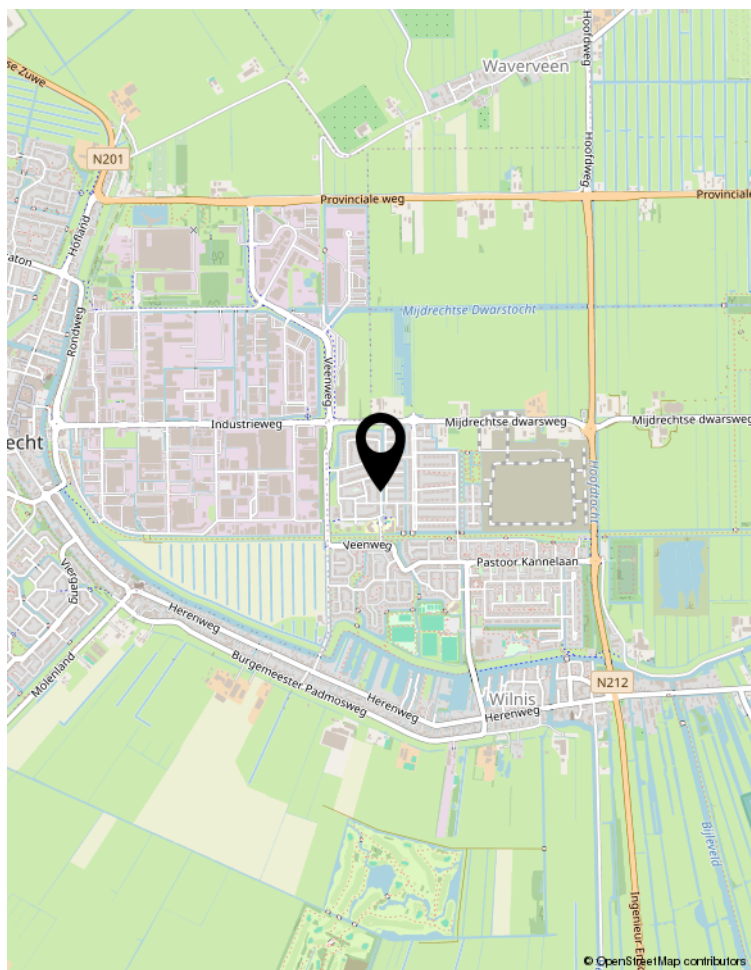
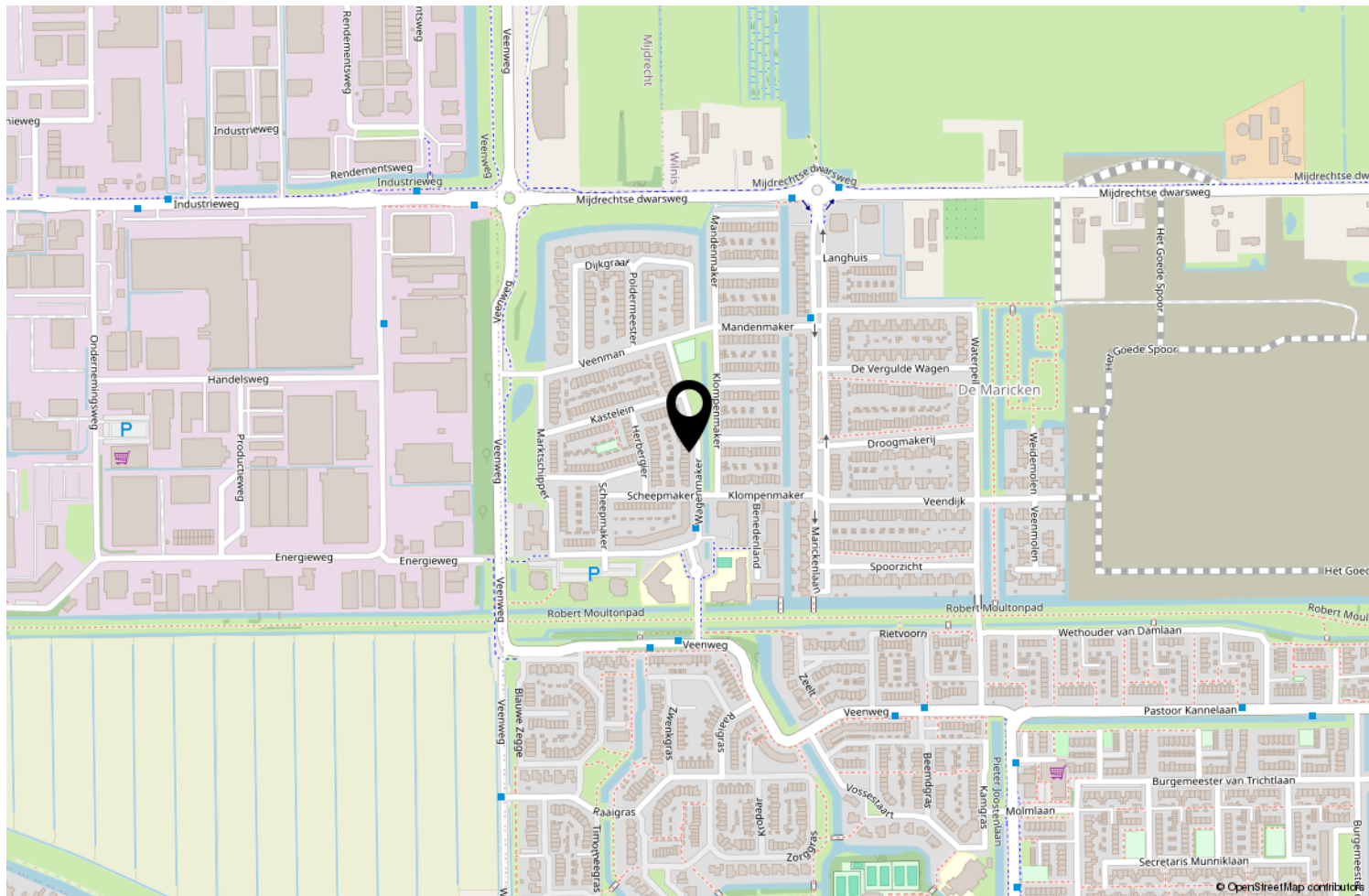
Bouwvlak

Bouwaanduiding
aaneengebouwd

Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 14

Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 11 m
◦ maximum goothoogte: 6 m

Bestemmingsplan



Locatie op de kaart



Wonen in De Ronde Venen

De Ronde Venen is een veelzijdige gemeente in het centrum van het Groene hart in de vierhoek Amsterdam, Utrecht, Hilversum en Haarlem. Binnen 30 autominuten staat u in het centrum van deze steden en binnen 20 autominuten bent u op Schiphol. De gemeente De Ronde Venen bestaat uit de dorpen: Mijdrecht, Wilnis, Vinkeveen, Waverveen, Abcoude, Baambrugge, De Hoef en Amstelhoek. Mijdrecht heeft 15.000 inwoners en is daarmee de grootste plaats in de gemeente De Ronde Venen. Er is een grote diversiteit aan voorzieningen waaronder gezellige dorpscentra, een keur aan sportverenigingen, zwembad, diverse

basisscholen en voortgezet onderwijs. De omgeving kenmerkt zich door de landelijke ligging en de waterrijke omgeving. Vele fietsroutes leiden u door het prachtige natuurlandschap. Natuurlijk zijn er ook goede horecagelegenheden in de directe omgeving en iets verderop. Het waterrijke gebied biedt volop recreatiemogelijkheden. De Amstel stroomt langs Mijdrecht en u bent op korte afstand van de Vinkeveense Plassen.

Een prachtige gemeente met een dorpse uitstraling en stadse voorzieningen!

GRATIS VERHUISBUS BIJ VERKOOP OF AANKOOP VAN UW WONING



Jazeker het is echt waar! Als u via ons uw huis verkoopt of bij ons een huis aankoopt, krijgt u deze verhuisbus als extra gratis service. U kunt de verhuisbus gedurende 2 dagen gebruiken om uw huisraad over te brengen naar uw nieuwe woning. Deze service kost u helemaal niets. U krijgt de bus schoon en met een volle tank mee, wij verwachten hem na twee dagen weer schoon en met volle tank retour.

Wilt u gebruik maken van de gratis verhuisbus, wees er dan op tijd bij, want het animo is groot. En wie het eerst komt, wie het eerst maalt. De verhuisbus is op kantoor af te halen en terug te brengen tijdens onze kantooruren: maandag t/m vrijdag van 08:45 uur tot 17:15 uur. De voorwaarden liggen ter inzage op ons kantoor.

Ons top team krijgt u er helaas niet bijgeleverd om te verhuizen. Wij staan wel klaar om u volledig te ontzorgen tijdens de verkoop van uw woning of de aankoop van uw nieuwe droomhuis.

Wilt u de verhuisbus reserveren?

Neemt u dan contact op met ons kantoor:

**Van der Helm woning- en bedrijfsmakelaardij, tel. 0297-591996
of via de mail info@vanderhelmmakelaardij.nl**



Belangrijke informatie

Wij zullen bij een overeenstemming de gemaakte afspraken vastleggen in de koopakte conform model NVM. Er komt pas een rechtsgeldige overeenkomst tot stand indien koper en verkoper beiden de NVM koopovereenkomst hebben ondertekend (met inachtneming van de drie dagen bedenktijd)

Koopovereenkomst:

Wij werken met de NVM modelovereenkomst en stellen deze zo snel mogelijk na de mondelinge overeenstemming op. U ontvangt van ons een gegevensformulier, dat u volledig ingevuld per e-mail samen met een kopie legitimatiebewijs aan ons kunt retourneren. Voor de ondertekening ontvangen zowel koper als verkoper een concept koopakte per e-mail. In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie of waarborgsom opgenomen van 10% van de koopsom. Tevens worden de voorbehouden en afspraken vastgelegd voortvloeiende uit de onderhandeling. In het belang van beide partijen is het raadzaam om zo snel mogelijk de koopakte te ondertekenen. Dan pas komt er een rechtsgeldige overeenkomst tot stand.

Bedenktijd:

Sinds 2003 heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in zodra de koper een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen of een kopie hiervan. Gedurende deze periode kan een koper de overeenkomst nog ongedaan maken. Dit dient te allen tijde schriftelijk te gebeuren via gangbare communicatiemiddelen zoals bijvoorbeeld e-mail.

Financiering & voorbehoud:

U dient voordat u een bod uitbrengt op een woning zorgvuldig onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Het invullen van een test of berekening op internet is niet voldoende en zorgt vaak voor enorme teleurstellingen voor u als koper, maar ook voor de verkopende partij. Tevens dient u direct na een overeenstemming uw financieringsaanvraag in gang te zetten.

Onderzoeksplicht:

De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Dit geldt niet voor gebreken die zichtbaar zijn voor de koper. Van de koper wordt verwacht dat hij/zij de staat van de woning onderzoekt. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn of scheuren in muren. De verkoper hoeft de koper daar niet uitdrukkelijk op te wijzen. Gebreken die bij de bezichtiging ontdekt kunnen worden, kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd en komen voor rekening van de koper. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten welke voor u als koper van belang kunnen zijn.

Een goed voorbeeld daarvan zijn erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad of de bestemming. Wij proberen u als verkopend makelaar zo goed mogelijk over een woning te informeren en alle informatie met zorg samenstellen, mede op basis van de informatie die door verkoper aan ons is verstrekt. In ons dossier is ook een door verkoper ingevulde NVM-vragenlijst aanwezig die wij u graag ter inzage toezenden.

Informatie in deze brochure:

De in deze brochure en op internet vermelde beschrijvingen zijn met de grootste zorg samengesteld op basis van de aan ons ter beschikking gestelde informatie. Deze beschrijvingen zijn slechts indicatief. Dit geldt met name voor alle maten, oppervlaktes en bouwjaren. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en hiervan moet u uitgaan.

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580* norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. Wij trachten onze woningen zo nauwkeurig mogelijk te meten conform de opgelegde Meetinstructie. Wij sluiten afwijkingen als gevolg van digitalisering, schaalafwijking echter niet volledig uit. Indien voor u een bepaalde maatvoering van groot belang is voor de aankoop van de woning, dan adviseren wij u dit te allen tijde in het werk op te meten.

*** Toelichtingsclausule 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.

Eigen aankoop makelaar:

Wij werken voor de verkoper en behartigen diens belangen. Een woonhuis koopt u niet dagelijks, dus dan kan het verstandig zijn om uw eigen NVM aankoopmakelaar in te schakelen voor de behartiging van uw belangen.

Verkoopprocedure:

De in deze brochure verstrekte informatie wordt uitsluitend gezien als een uitnodiging voor het doen van een bieding, dan wel het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Het uitbrengen van een bieding, inclusief het bieden van de vraagprijs, wil niet zeggen dat u (exclusief) in onderhandeling bent noch kunt u hier rechten aan ontlennen. Tussentijdse verkoop aan derden is uitdrukkelijk voorbehouden.

Mocht u een bieding willen uitbrengen dan kunt u dit telefonisch of bij voorkeur per e-mail doen. U kunt uw bieding richten aan de desbetreffende makelaar.

Een bieding dient de volgende onderdelen te bevatten:

1. Prijs;
2. Gewenste sleuteloverdracht / aanvaarding;
3. Eventuele roerende zaken welke u wenst over te nemen;
4. Ontbindende voorwaarden (o.a. voor financiering en/of bouwkundige keuring).

Mochten er zich meerdere kandidaten melden met een bieding dan zullen wij te allen tijde elke bieding voorleggen aan onze opdrachtgever(s). In overleg met onze opdrachtgever(s) zal dan de verdere onderhandeling c.q. biedingsprocedure kenbaar gemaakt worden aan de betrokken partijen. Dit conform de regelgeving van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Taxateurs).

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de 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.

WAARDECHEQUE

Gratis waardebepaling van uw huis

Ook zo benieuwd naar de waarde van uw huis? Vul dan deze kaart in.

Wij maken na ontvangst een afspraak met u voor een nauwkeurige waardebepaling.

Gratis en geheel vrijblijvend.

De heer/mevrouw

m/v

Adres

Postcode

Plaats

Telefoon

E-mail

U kunt deze kaart portvrij versturen of afgeven bij Van der Helm Woning- en Bedrijfsmakelaars, Herenweg 46, 3648 CJ Wilnis

www.vandehelmmakelaardij.nl

Mocht de woning in deze brochure toch niet uw droomhuis zijn, wij kunnen u vrijblijvend en kosteloos op de hoogte brengen van al het nieuwe aanbod in het door u aangegeven zoekgebied. Lever onderstaande gegevens bij ons in en we houden u dagelijks op de hoogte.

Naam :

Adres :

Postcode en woonplaats :

E-mail adres :

Telefoonnummer :

Zoekgebied :

Soort woning :

Prijsklasse : van €,- k.k. tot €,- k.k.

Specifieke kenmerken (denk aan bijvoorbeeld garage, tuinligging, aantal kamers etc.

- -
- -
- -



Uw makelaar

- Aan- en verkoop bemiddeling
- Taxaties
- Waardebepalingen
- Bemiddeling bij huur en verhuur
- Nieuwbouw

Wilt u eens rustig van gedachten wisselen over uw wensen en onze dienstverlening? Neemt u dan gerust contact op met ons kantoor. Een afspraak is zo gemaakt.



Herenweg 46, 3648 CJ Wilnis
0297-591996 | info@vanderhelmmakelaardij.nl | www.vanderhelmmakelaardij.nl

Volg ons op social media: 