

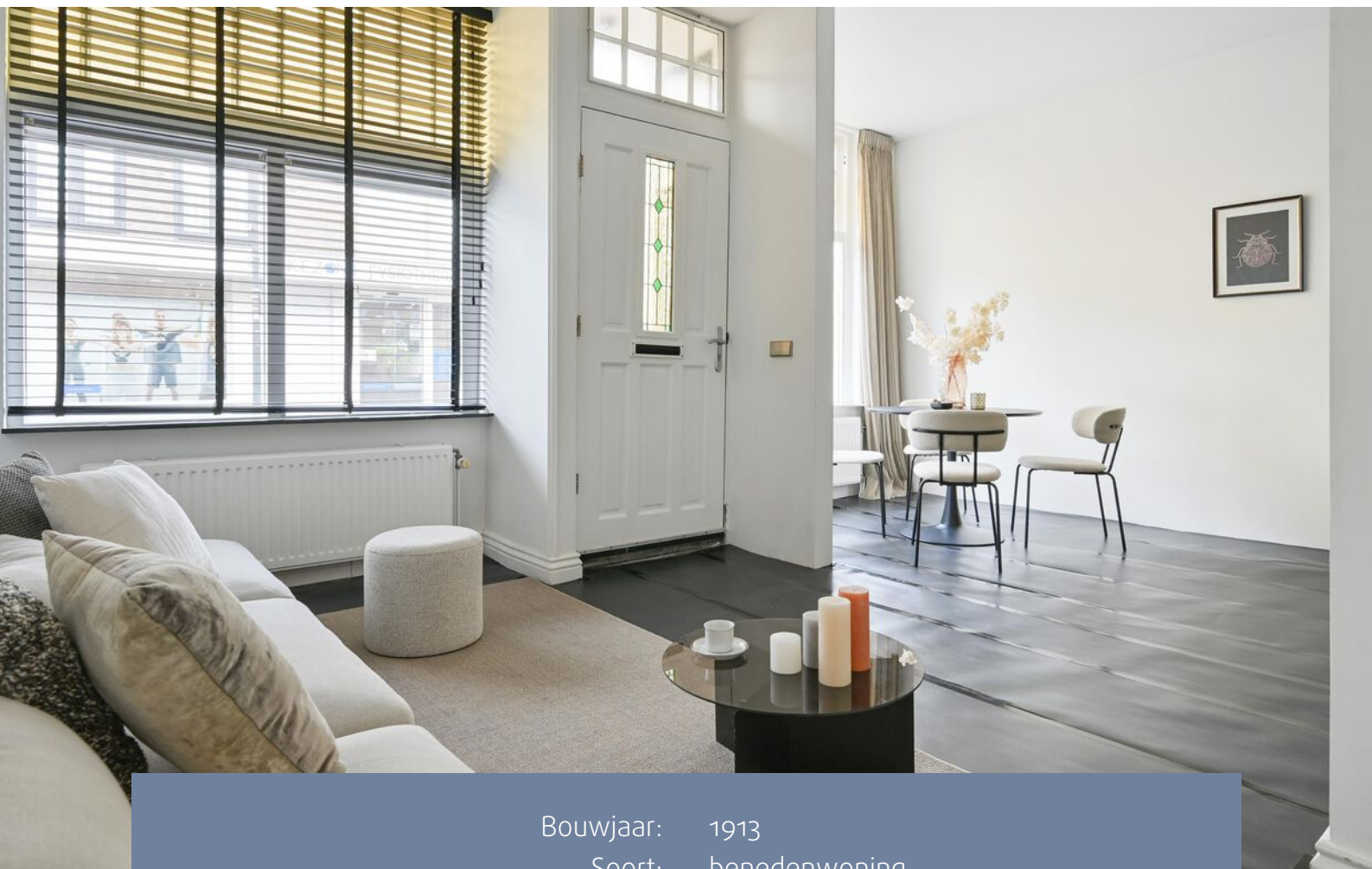
BorgerSmith

makelaars & taxateurs



WILNIS
Dorpsstraat 74 A

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1913
Soort:	benedenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	226 m ³
Woonoppervlakte:	56 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	29 m ²
Vraagprijs:	€ 319.000,- k.k.

Omschrijving

Wat maakt dat je hier wil wonen?

Deze sfeervolle benedenwoning brengt het beste van twee werelden samen: de ziel en charme van een klassiek pand, gecombineerd met het comfort van fijn en gelijkvloers wonen. De ligging is ideaal in de Dorpsstraat van Wilnis, met winkels en horeca op loopafstand.

Tegelijkertijd is de ligging super centraal: met de auto bereik je binnen korte tijd diverse snelwegen en sta je binnen een half uur in Amsterdam, Utrecht of Het Gooi. Liefhebber van natuur en buitenleven? In de directe omgeving vind je volop recreatiemogelijkheden, zoals wandelen in het groen en watersporten op de Vinkeveense en Loosdrechtse Plassen. Ben je nieuwsgierig naar het wonen in De Ronde Venen? Tijdens een bezichtiging vertellen we je hier graag meer over.

Wat maakt deze woning bijzonder?

De woning is een gemeentelijk monument en werd oorspronkelijk gebouwd in 1913. In 2003 en 2023 heeft een grootschalige renovatie plaatsgevonden, waarbij authentieke details met zorg zijn behouden. Dit zie je bijvoorbeeld terug bij het glas-in-lood en de snijvoegen. In 2025 is het pand gesplitst in twee appartementsrechten. Zo ontstond deze fijne woning met tuin op het zuiden. De tuin is zonovergoten en circa 28 m² groot. De woning beschikt over circa 65 m² bruto woonoppervlakte en 56 m² netto woonoppervlakte. Het unieke bij deze woning is dat je de indeling nog volledig naar eigen wens kan vormgeven. Droom je van een open woonkeuken met kookeiland aan de voorzijde, of kies je liever voor een gesloten keuken aan de achterzijde? Ga je voor één royale slaapkamer of juist twee slaapkamers? De keuze is geheel aan jou. Tijdens een bezichtiging denken we graag met je mee over jouw ideale indeling, de mogelijkheden zijn er in overvloed.

Persoonlijke noot van de verkopers:

We zijn destijds voor dit huis gevallen omdat het geen doorsnee huis is. Het is zo uniek en authentiek, en dus geen tweede van. We zagen ook direct de mogelijkheden bij deze woning. En dat bleek want later hebben we er zelfs twee woningen van gemaakt. Het is het een perfect huis, maar voor ons op dit moment in het verkeerde land.

Wat je nog meer wil weten:

- Het betreft een gemeentelijk monument welke is gerenoveerd in 2003 en 2023;
- Fundering is hersteld;
- Er zijn al palen voor een eventuele aanbouw of serre;
- Eigen c.v.-ketel aanwezig, bouwjaar 2026;
- In 2025 is het pand gesplitst in twee woningen;
- Betreft woon-werk bestemming;
- Kleinschalige VVE met de burenen, servicekosten dienen nog vastgesteld te worden;
- Prachtige originele details zoals snijvoegen en glas-in-lood;
- Tuin op het zuiden van circa 28 m², deze is opgeteld bij de gebouw- gebonden buitenruimte;
- Grotendeels voorzien van houten kozijnen met HR ++ glas.

Description

What makes you want to live here?

This charming ground-floor apartment perfectly combines the best of both worlds: the soul and character of a classic building, paired with the comfort of pleasant, single-level living. Its location is ideal, right on Dorpsstraat in Wilnis, with shops and restaurants within walking distance.

At the same time, the property is very centrally located. By car, you can easily reach several motorways, and within half an hour you'll be in Amsterdam, Utrecht or Het Gooi. Do you love nature and the outdoors? In the immediate surroundings, you'll find plenty of recreational opportunities, such as walking in green areas and enjoying water sports on the Vinkeveense and Loosdrechtse Lakes. Curious about living in De Ronde Venen? We would be happy to tell you more during a viewing.

What makes this home special?

The property is a listed municipal monument, originally built in 1913. Major renovations took place in 2003 and 2023, with great care taken to preserve authentic details. This is reflected, for example, in the stained-glass windows and decorative jointing. In 2025, the building was divided into two apartment rights, resulting in this pleasant home with a south-facing garden. The garden is sunny and measures approximately 28 m².

The property offers approximately 65 m² of gross living area and 56 m² of net living area. What makes this home truly unique is that the layout can still be fully customized to your personal wishes. Do you dream of an open-plan kitchen with a cooking island at the front, or would you prefer a closed kitchen at the rear? Would you like one spacious bedroom or two bedrooms? The choice is entirely yours. During a viewing, we are happy to think along with you—there is an abundance of possibilities.

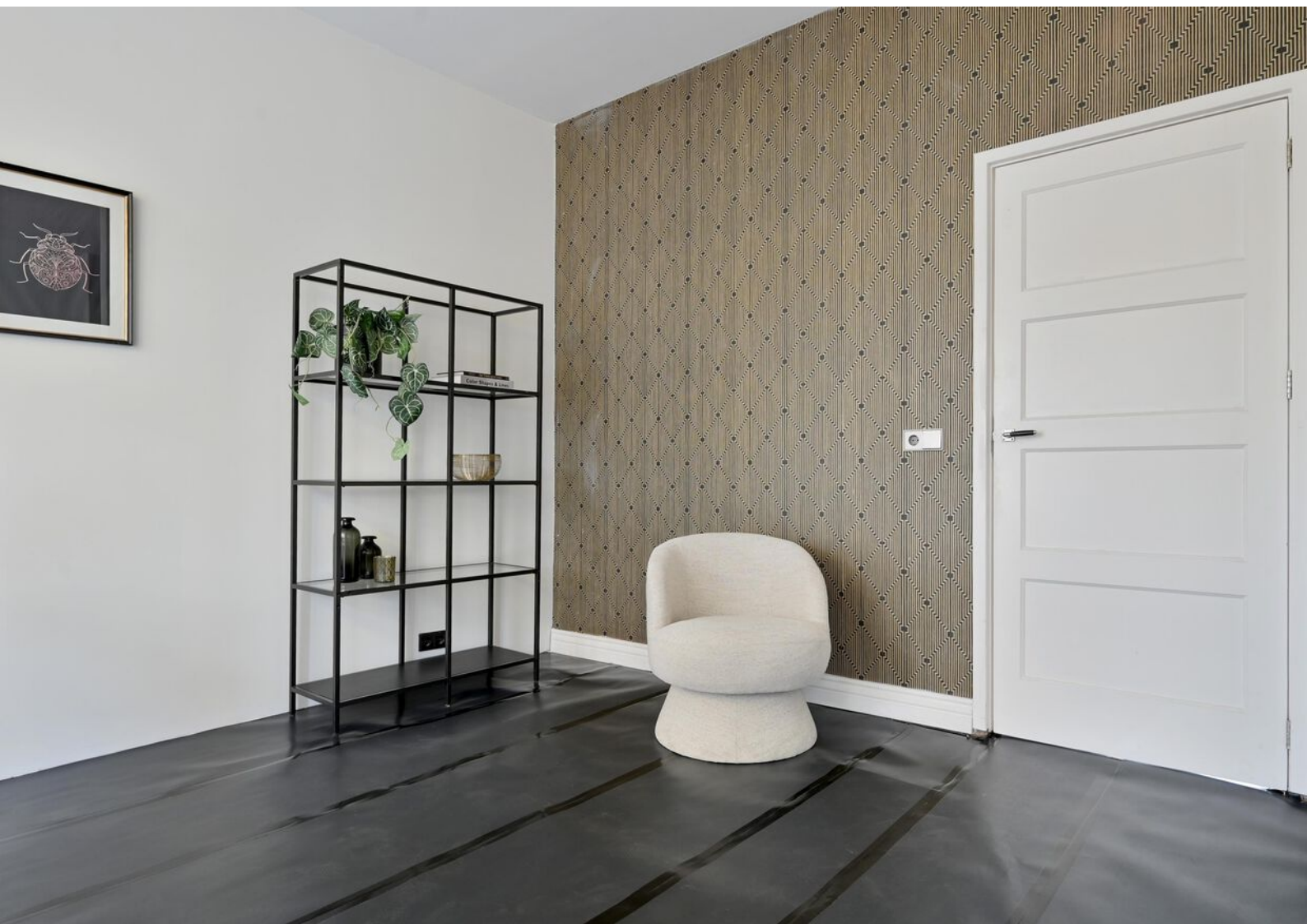
Personal note from the sellers:

We originally fell in love with this house because it is not an average home. It is so unique and authentic—there truly is no second like it. We also immediately saw the potential of the property, which proved true, as we later even created two homes from it. It is the perfect home, but for us, at this moment, it is in the wrong country.

Additional information:

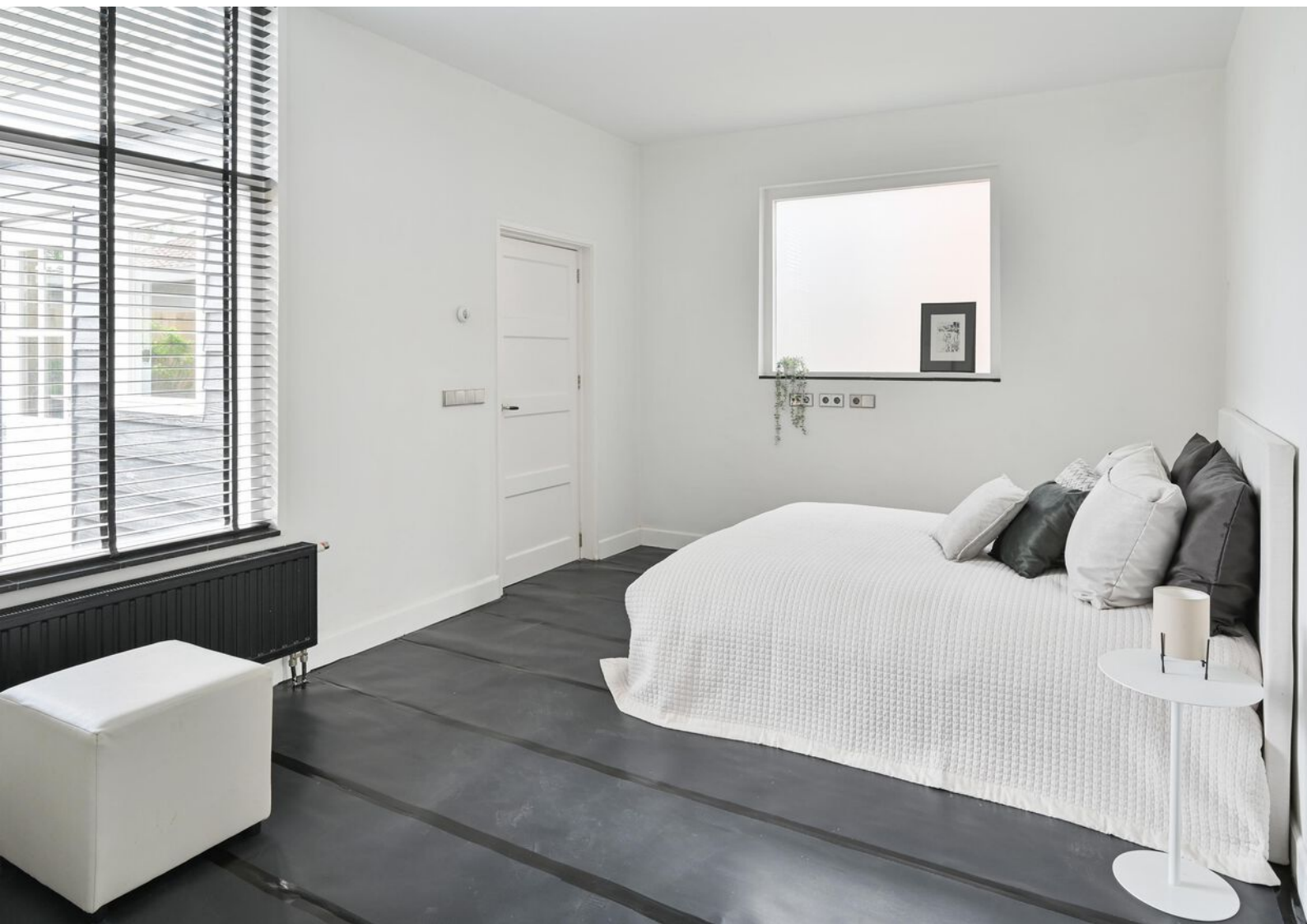
- Municipal monument, renovated in 2003 and 2023;
- Foundation has been restored;
- Piles already in place for a potential extension or conservatory;
- Private central heating boiler present, year of manufacture 2026;
- The building was split into two residences in 2025;
- Zoned for residential and work use;
- Small-scale homeowners' association (VvE) with the neighbors; service charges still to be determined;
- Beautiful original details such as decorative jointing and stained glass;
- South-facing garden of approximately 28 m², included in the building-related outdoor space;
- Largely fitted with wooden window frames with HR++ double glazing.







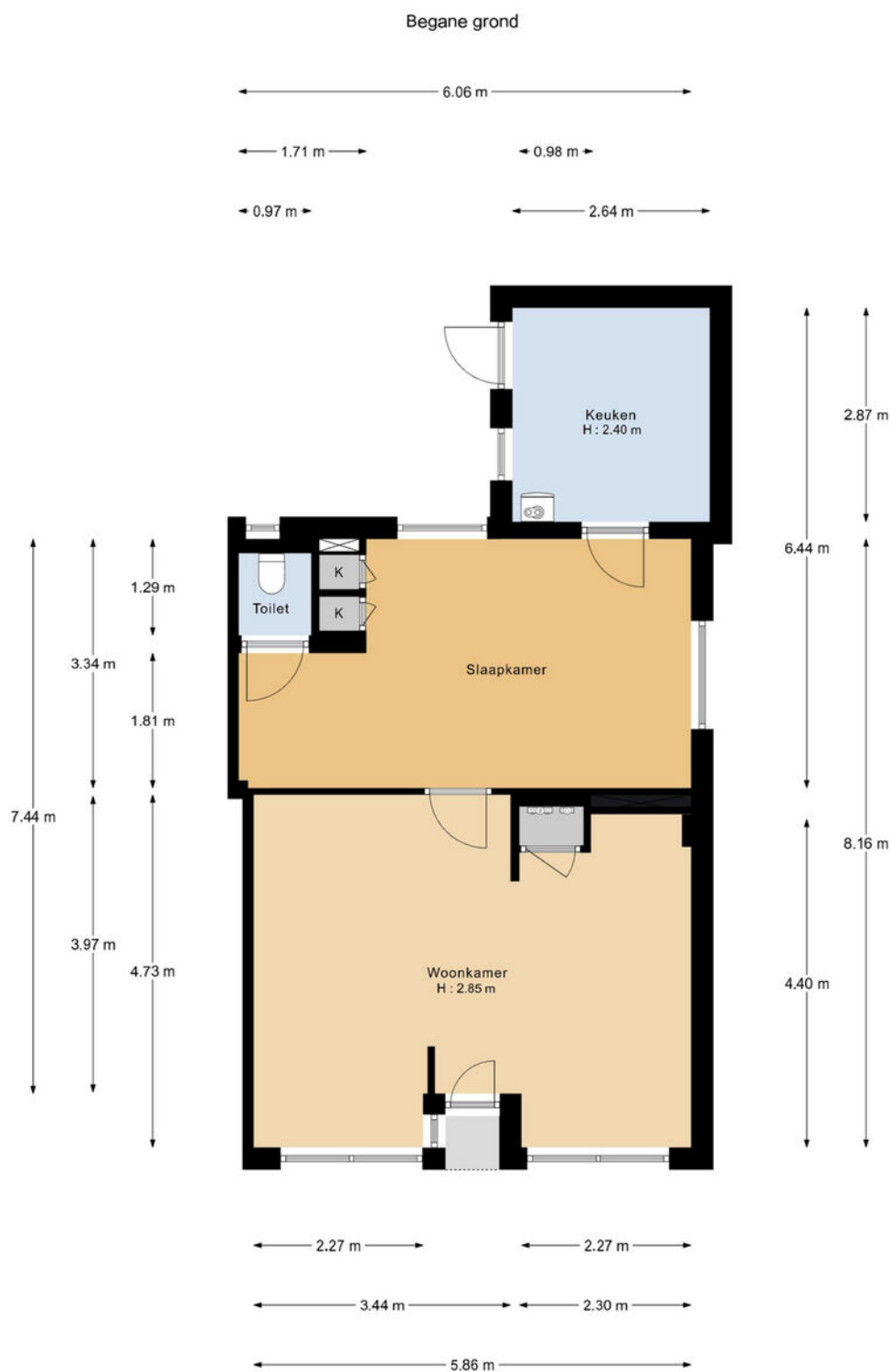








Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden

- Optie -



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roenburg & Woning Diagnose

Plattegronden

Begane grond
overzicht




"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

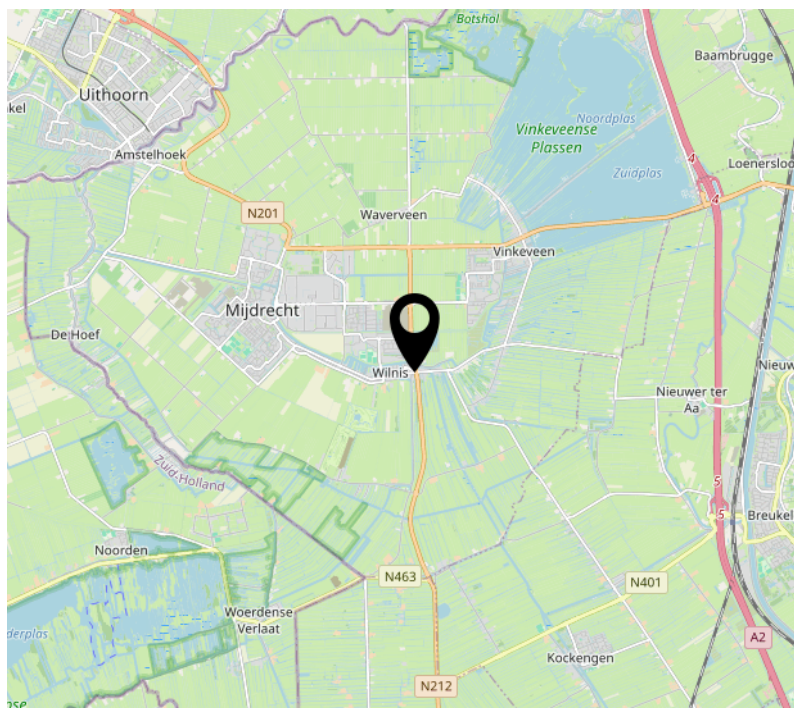
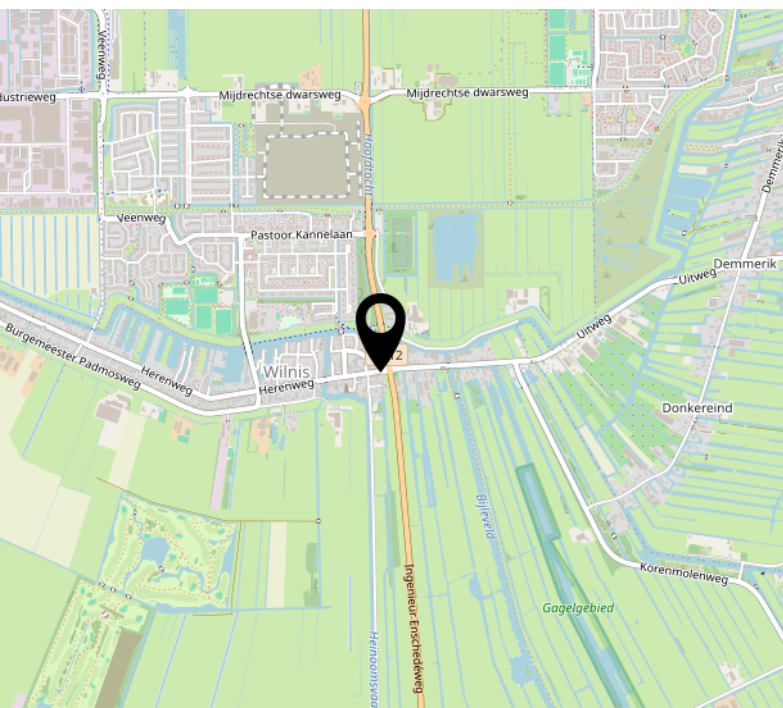
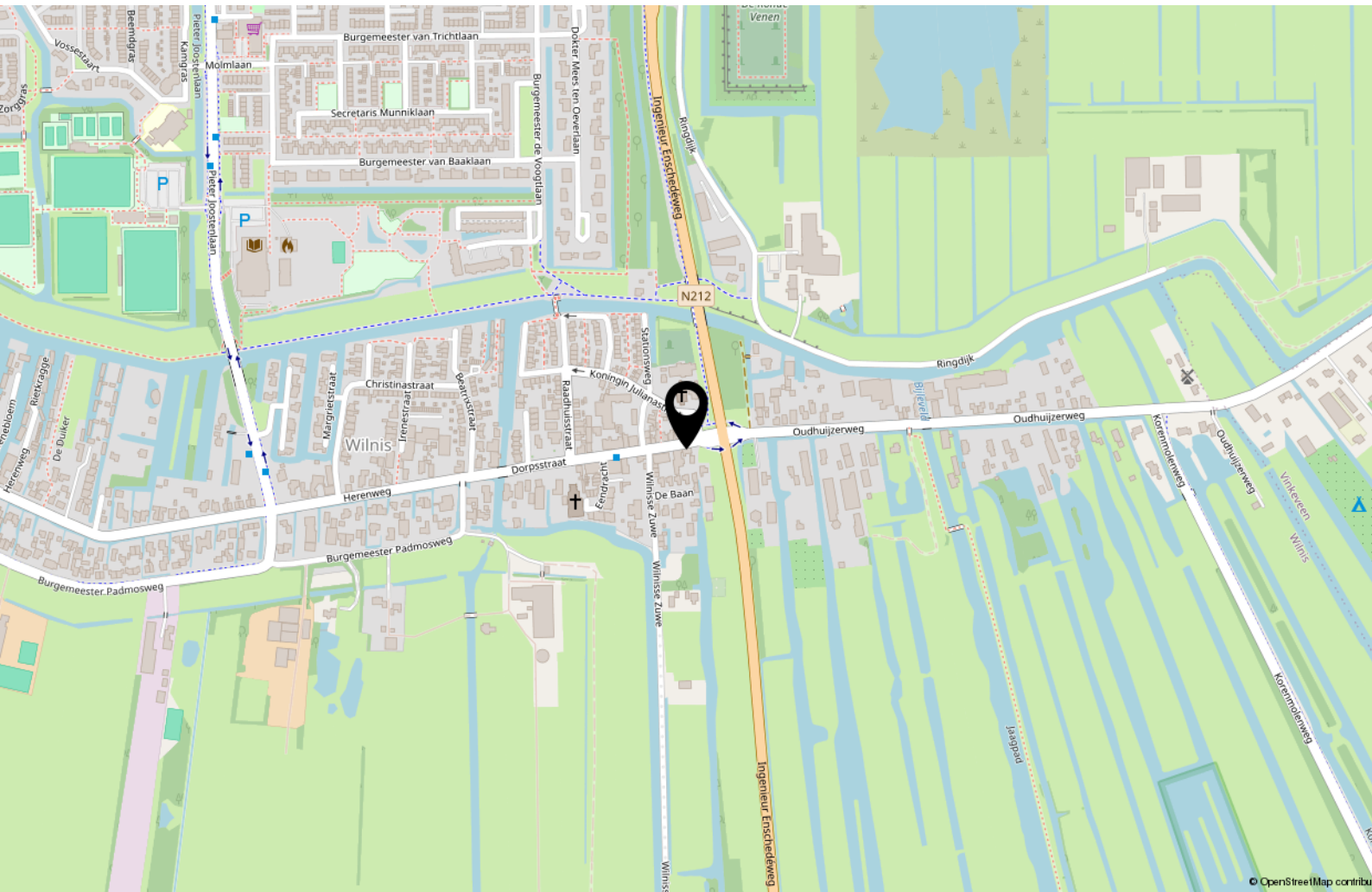


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1872</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Tot Slot

Tenzij in deze brochure anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object; - De koopakte zal worden opgesteld volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam; - Koper dient binnen drie dagen na het bereiken van mondeling overeenstemming een notaris aan te stellen. Indien koper binnen deze termijn geen keuze heeft gemaakt heeft verkoper het recht een notaris aan te wijzen; - Sinds 1 september 2003 geldt het schriftelijkheidsvereiste voor de koop van een woning. Dat wil zeggen dat de koopovereenkomst pas gesloten is als de koopakte zowel door koper als door verkoper is ondertekend. Tot dit moment is er geen rechtsgeldige koop.

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.

Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die gebaseerd is op de normen zoals vastgesteld in 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. Het verkochte is gemeten door een betrouwbaar professioneel bedrijf en koper vrijwaart de medewerkers van BorgerSmith makelaars en taxateurs en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) inmeten conform NEN2580.

Financieringsvoorbehoud

In aanvulling van artikel 7: onder 'goed gedocumenteerd' wordt in ieder geval verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop / afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': het desbetreffende aanvraagformulier en de afwijzing voor de betreffende aangevraagde geldlening met daarin in ieder geval duidelijk vermeld welk hypotheekbedrag koper heeft aangevraagd, het adres voor welke woning de aanvraag is gedaan en vermelding van de reden van afwijzing van de aangevraagde geldlening. Indien de mededeling niet "goed gedocumenteerd" is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding en is koper gehouden aan de bepalingen van onderhavige overeenkomst.

*Borger*Smith

makelaars & taxateurs

BorgerSmith
Texelstraat 84
1181 ES Amstelveen
020 - 2111 211
info@borgersmith.nl
www.borgersmith.nl