

TE KOOP



Klompemaker 4, Wilnis

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

Tel. 0297 283375
www.ruijgrok.nl
info@ruijgrok.nl



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
105 m²

Perceeloppervlakte
129 m²

Inhoud
373 m³

Bouwjaar
2017

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
A

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, volledig geïsoleerd**

CV
Atag 2017





> Omschrijving

Je zoekt nét wat meer ruimte dan je nu hebt, maar wel het comfort van een moderne woning. Dan zou dit zomaar eens goed kunnen passen. Deze uitgebouwde woning uit 2017 is uitstekend geïsoleerd, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en beschikt over energielabel A, wat zorgt voor een prettig en stabiel binnenklimaat. Op de gehele begane grond is bovendien vloerverwarming aanwezig, wat bijdraagt aan extra comfort en energiezuinig wonen. Binnen valt direct de lichte leefruimte op. De woonkamer is tuingericht en staat in open verbinding met de keuken, waardoor een fijne plek ontstaat om te koken, te eten en samen te zijn. De grote raampartij zorgt voor veel daglicht en via de achterdeur stap je zo de tuin in. Onder de overkapping zit je hier al snel beschermt buiten, of dat nu een vroege voorjaarsdag is of een lange zomeravond. Met meerdere slaapkamers en een praktische indeling biedt deze woning de ruimte om door te groeien. Of je nu extra plek zoekt om te werken, een kamer wilt inrichten voor de toekomst of gewoon wat ruimer wilt wonen dan je nu gewend bent, hier kan het allemaal. De woning ligt in de ruim opgezette en groene wijk De Marickan in Wilnis. Een rustige woonomgeving met scholen, kinderopvang en een gezondheidscentrum op korte afstand. Ook parkeren is hier goed geregeld en met de auto ben je binnen enkele minuten op de A2, met goede verbindingen richting Amsterdam en Utrecht.

Lees snel verder en ervaar zelf of dit jouw volgende stap kan zijn.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via de entree, met meterkast, trapopgang, trapkast voor extra bergruimte/voorraad en een modern toilet met fonteintje, kom je in de leefruimte van de woning. De woonkamer is tuingericht en valt direct op door de prettige lichtinval en de open indeling. Dankzij de grote raampartij en de deur naar de tuin is er een fijne verbinding met buiten. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel, waardoor dit een plek is waar je zowel kunt ontspannen als gezellig kunt tafelen met vrienden of familie. Ook is er een trapkast voor extra bergruimte en voorraad. Aan de voorzijde

bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, oven en afzuigkap. Het Smeg-fornuis met inductiekookplaat (3-fasen aansluiting) vormt een echte eyecatcher en geeft de keuken een uitgesproken en karaktervolle uitstraling. Daarnaast is er een gasaansluiting aanwezig, waardoor koken op gas desgewenst eenvoudig mogelijk is. Het keukenraam is voorzien van een screen.

De gekozen afwerking en details geven de ruimte een eigen karakter en zorgen voor een levendige uitstraling, terwijl de basis rustig genoeg is om hier eenvoudig je eigen woonstijl in door te voeren. De begane grond is verzorgd afgewerkt met een nette vloer voorzien van vloerverwarming en strak afgewerkte wanden, wat bijdraagt aan de frisse en lichte uitstraling van het geheel. De indeling is logisch en praktisch, met een fijne balans tussen koken, eten en wonen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is over de volle breedte van de woning gesitueerd. Dit zorgt voor een ruime en lichte kamer met voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De kamer is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en airconditioning. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens van goed formaat en daardoor veelzijdig in gebruik. Deze ruimte is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De kamer heeft een frisse uitstraling, fijne lichtinval en is eveneens voorzien van elektrisch bedienbare rolluik.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Ook hier zie je de aandacht voor detail en een persoonlijke afwerking terug, wat de ruimte een eigen en verzorgde uitstraling geeft. De verdieping is netjes afgewerkt en heeft, net als de begane grond, een lichte en verzorgde uitstraling. De indeling is praktisch en biedt volop mogelijkheden voor comfortabel wonen.



Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop vind je de opstelling voor de wasmachine en droger, evenals de cv-installatie. Dankzij de in 2022 geplaatste ruime dakkapel is hier een volwaardige derde slaapkamer gerealiseerd. De zolderkamer heeft een prettige lichtinval en biedt voldoende ruimte voor een groot bed, werkplek en een inloopkast. De kamer wordt momenteel gebruikt als slaapkamer en is voorzien van airconditioning en een elektrisch bedienbaar rolluik met afstandsbediening. Ook het dakkapelraam op de voorzolder beschikt over een zelfstandig elektrisch bedienbaar rolluik. Deze verdieping vormt een waardevolle aanvulling op de woning en biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Tuin

De achtertuin is circa 9 meter diep en verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating en groen. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping, waardoor je al vroeg in het seizoen en ook bij minder weer prettig buiten kunt zitten. Deze plek vormt een verlengstuk van de woonkamer en biedt ruimte voor een comfortabele zithoek. Verderop in de tuin is nog een tweede zitgedeelte gecreëerd, omringd door beplanting die zorgt voor een groene en beschutte sfeer. Achterin staat een praktische berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. De tuin is bovendien voorzien van een achterom, wat het geheel extra functioneel maakt. De voortuin is netjes aangelegd met sierbestrating en beplanting, wat zorgt voor een verzorgde eerste indruk. Er is ruimte voor groen, gecombineerd met een praktische indeling. Daarnaast is er parkeergelegenheid in de directe omgeving van de woning.

Omgeving

De woning ligt in de jonge en ruim opgezette woonwijk De Maricken in Wilnis. Deze wijk kenmerkt zich door een moderne opzet met veel groen, water en een prettige, rustige woonomgeving. De afgelopen jaren is de wijk volop in ontwikkeling geweest, wat terug te zien is in de verzorgde uitstraling en de eigentijdse bebouwing. In de directe omgeving vind je diverse dagelijkse voorzieningen. Zo liggen een gezondheidscentrum, basisscholen en kinderopvang op korte afstand van de woning. Ook is er in de wijk en in de nabije omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig, wat het wonen hier extra comfortabel maakt. De combinatie van een jonge woonwijk, een

groene leefomgeving en de aanwezigheid van voorzieningen maakt dit een fijne plek om te wonen. Bovendien zijn omliggende dorpen en steden goed bereikbaar, waardoor je hier rustig woont met alle gemakken binnen handbereik.

Autominuten

Oprit A2 Vinkeveen - 7 min.

Amsterdamse Zuidas - 20 min.

Amsterdam Centrum - 25 min.

Stadshart Amstelveen - 20 min.

Schiphol - 25 min.

Utrecht Centrum - 30 min.

Kenmerken:

Type woning: Eengezinswoning

Bouwjaar: 2017

Woonoppervlakte: 105 m²

Kamers: 4

Tuin: ca. 9 meter diep

Energie label: A

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerde woning met kunststof kozijnen voorzien van HR ++ beglazing en een energielabel A
- 6 zonnepanelen voor lagere energielasten
- Airconditioning op de eerste en tweede verdieping
- Meterkast met 3-fase aansluiting
- Screen & rolluiken aanwezig (o.a. bij slaapkamers en keuken)
- Lichte, tuingerichte woonkamer met open indeling
- Achtertuin van ca. 9 meter diep met overkapping
- Drie volwaardige (slaap)kamers
- Rustige ligging in de jonge wijk De Maricken, dichtbij diverse voorzieningen

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.









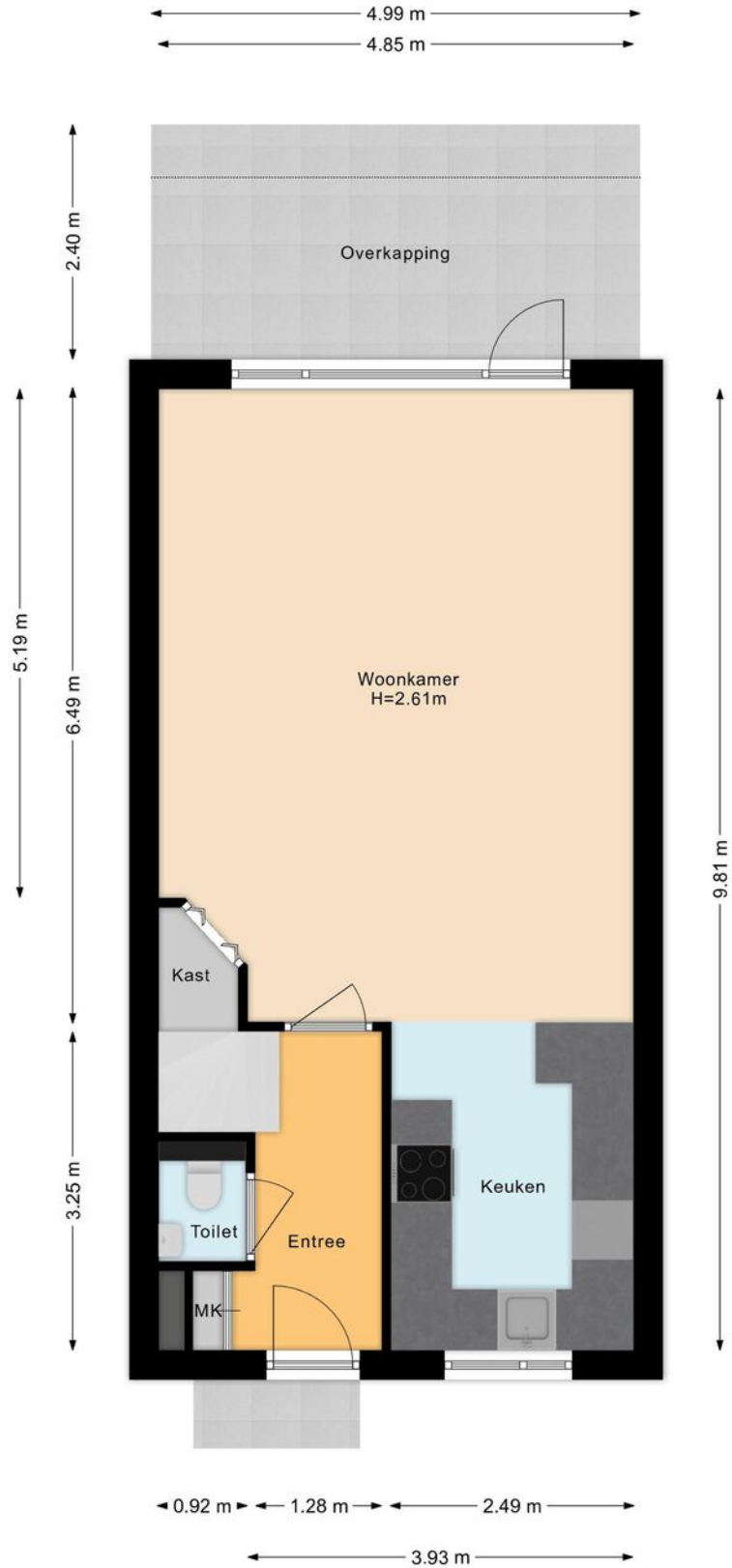






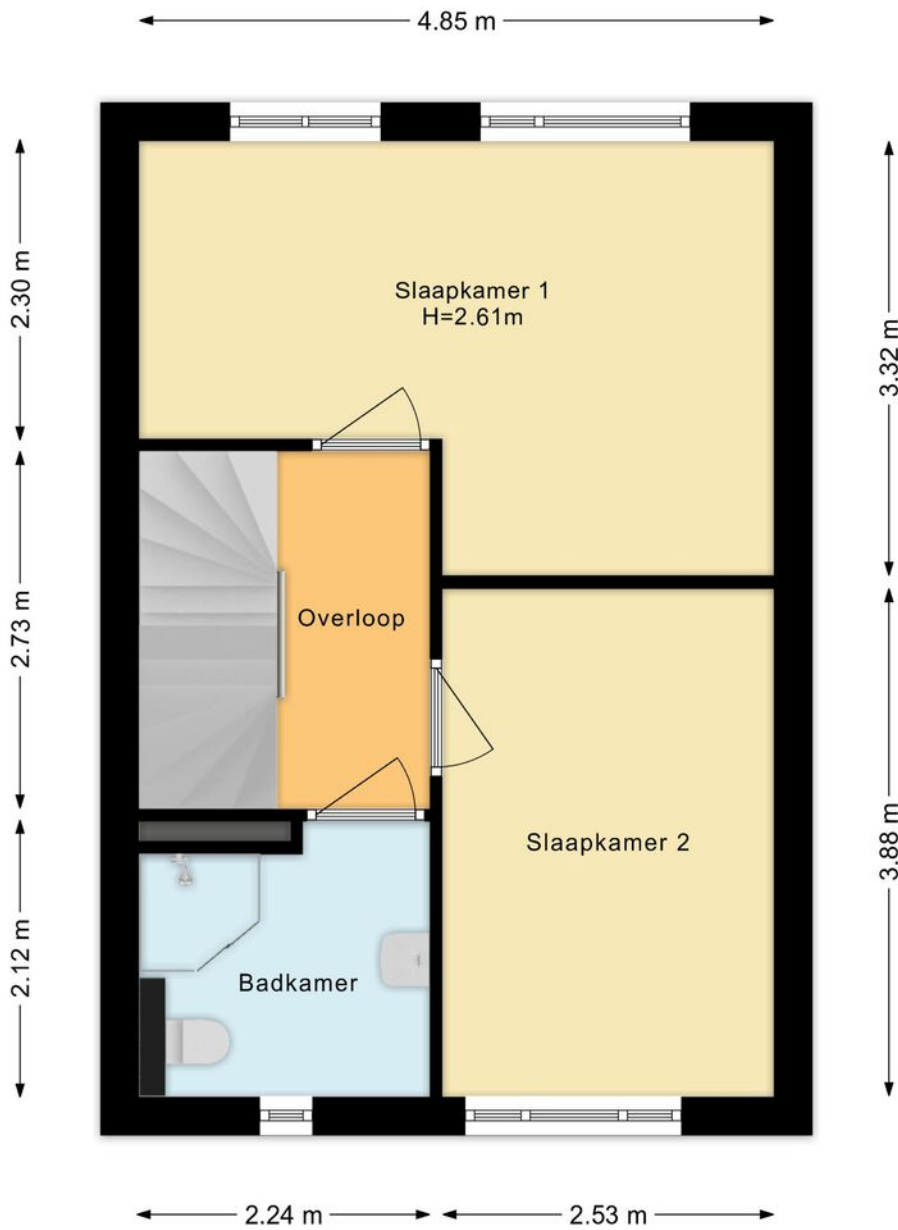
> Plattegrond

Ontdek de Begane grond



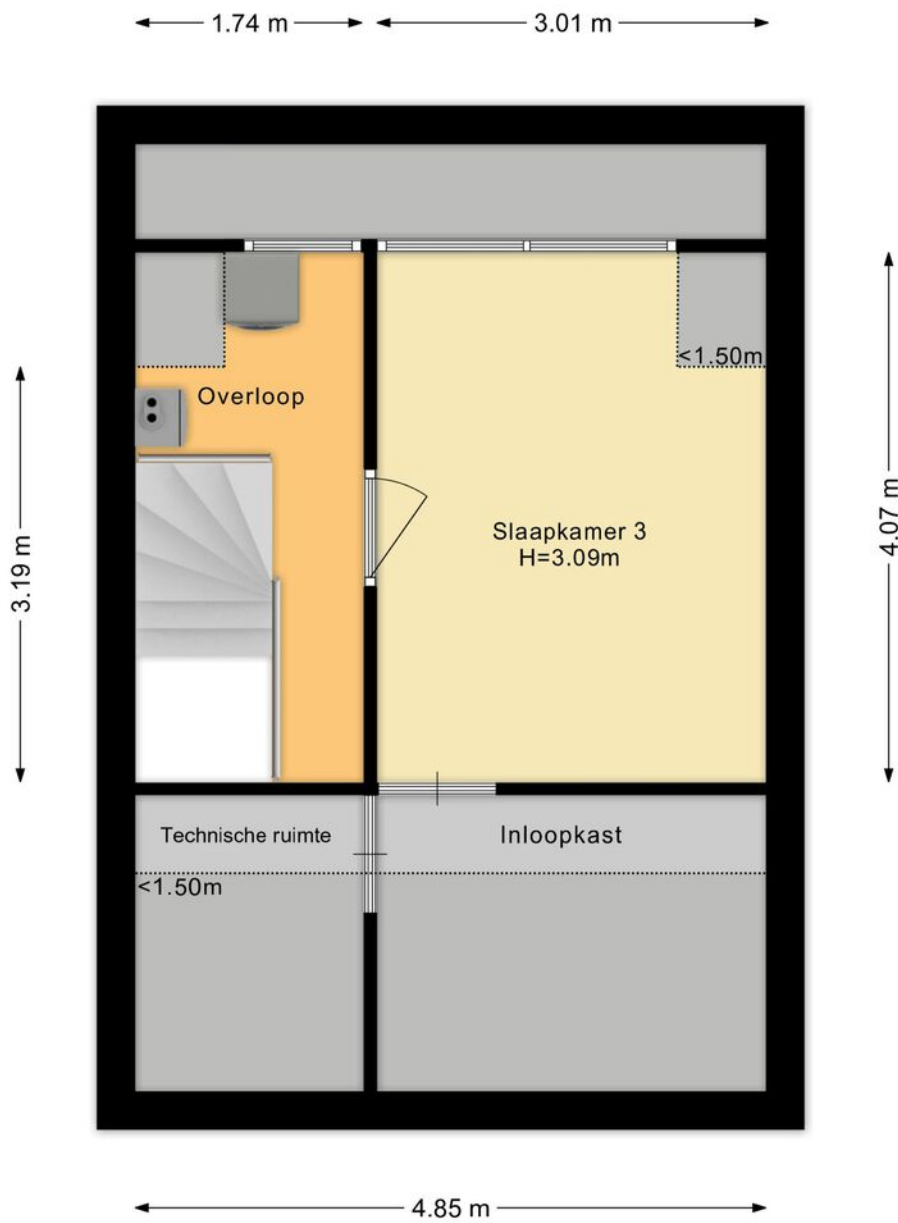
> Plattegrond

Ontdek de Eerste verdieping



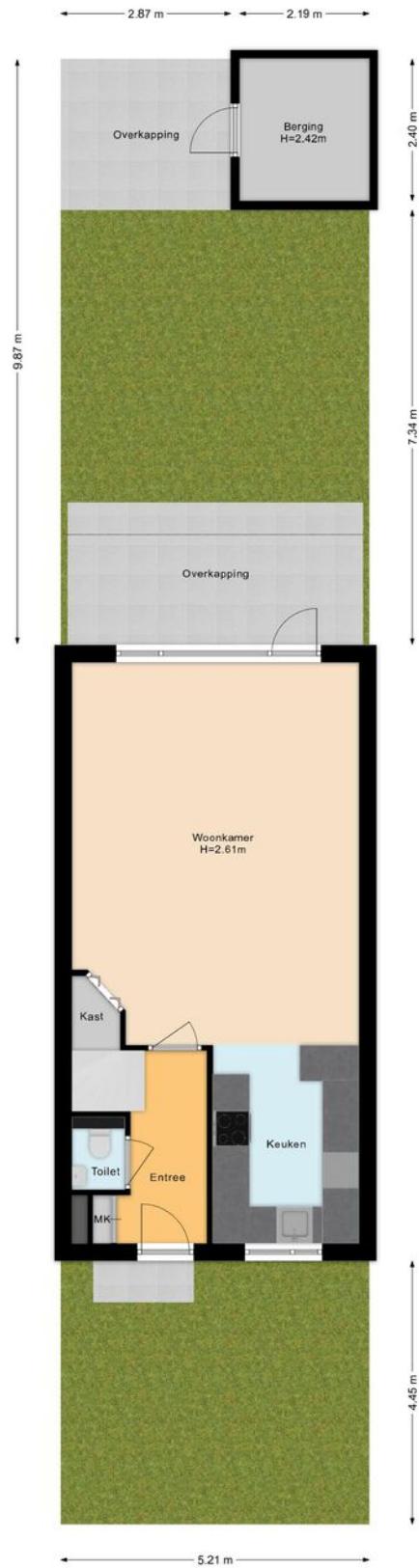
> Plattegrond

Ontdek de Tweede verdieping



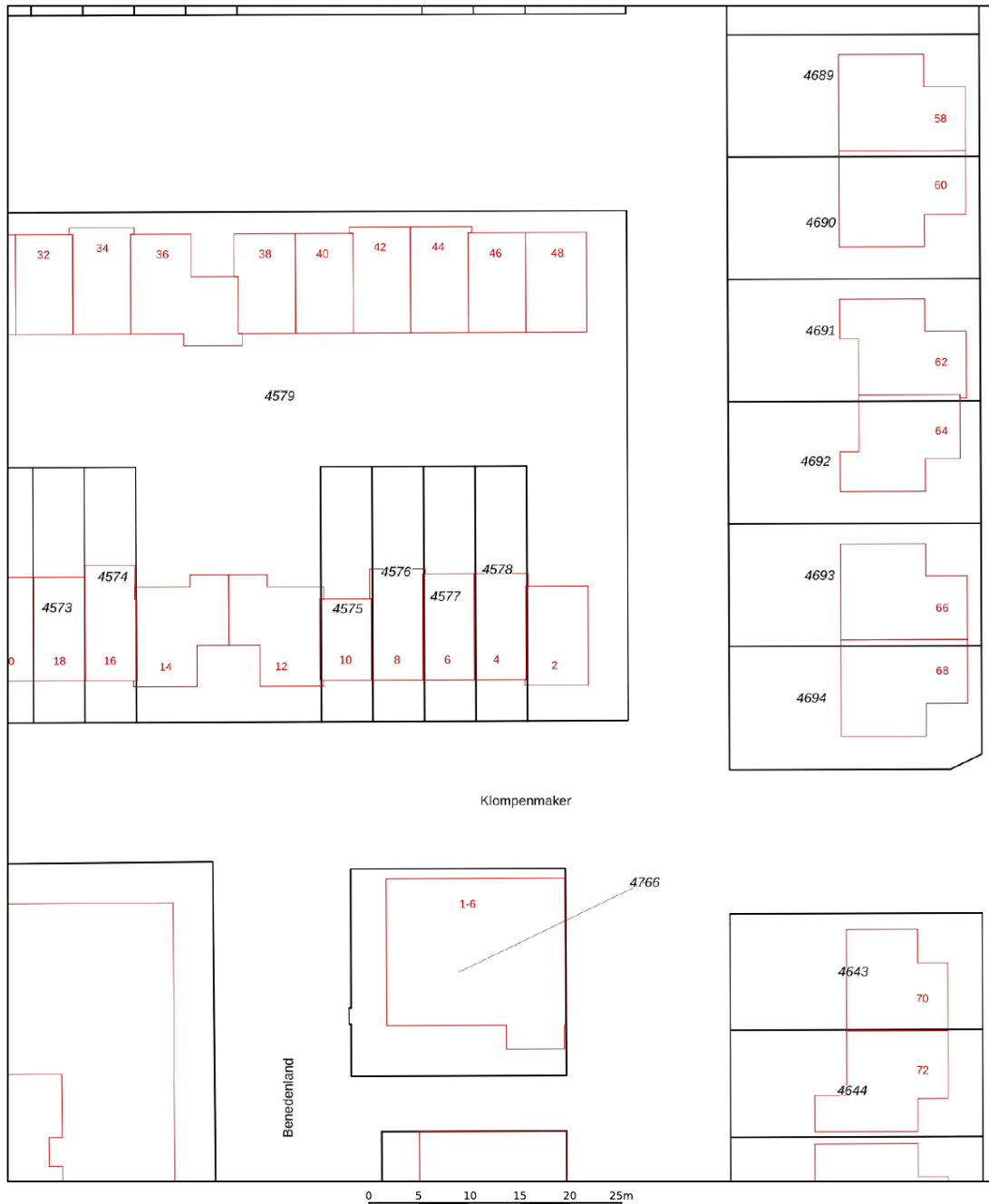
> Plattegrond


Ontdek de Situatie



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 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis Sectie A Perceel 4578</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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten slaapkamers 1 hoog, overloop 1 hoog en zolderkamer			X
- legplanken keuken slaapkamer en zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

X

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- combi-oven/combimagnetron

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

- koffiezetapparaat

X

-

-

Keukenaccessoires, te weten

-

-

-

-

-

-

-

-

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)		X	
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)	X		
-			
-			
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
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 Of je een vergunning nodig hebt voor een eventuele verbouwing, kun je eenvoudig nakijken op 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
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
info@ruijgrok.nl



Ruijgrok Makelaars