



VRAAGPRIJS € 540.000 K.K.

## MANDENMAKER 33 WILNIS



*wonen is leven!*



## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 540.000 k.k.
Soort	Eengezinswoning
Bouwjaar	2016
Woonoppervlakte	101 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	366 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	129 m <sup>2</sup>
Kamers	4
Energielabel	A
Verwarming	cv ketel, warmte terugwininstallatie
Warmwater	Cv ketel
CV-ketel	Intergas kombi compact hre 28/24 2016
Zonnepanelen	6 zonnepanelen. Opbrengst 1180 kWh

### Bijzonderheden

- Energiezuinige woning
- Tijdloze keuken met volledige inbouwapparatuur
- Begane grond vernieuwd in 2023
- Vlonder in de tuin in onderheid
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping
- Multifunctionele zolderverdieping
- Airconditioning in slaapkamer aan de voorzijde en rolluiken op eerste verdieping
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Gelegen in rustige, jonge en kindvriendelijke wijk

# OMSCHRIJVING

In de jonge wijk De Maricken staat deze uitgebouwde eengezinswoning uit 2016 (energielabel A). Binnen valt meteen de lichte, tuingerichte woonkamer op met openslaande deuren naar de diepe achtertuin op het noorden: schaduw bij het huis en juist zon achterin. Boven vind je twee slaapkamers (waarvan één met airconditioning en wastafelmeubel), een moderne badkamer en een ruime open zolderverdieping die je flexibel kunt indelen.

## Algemeen

Deze energiezuinige woning uit 2016 heeft een woonoppervlakte van ca. 101 m<sup>2</sup> en maakt onderdeel uit van De Maricken (fase 1). In 2023 is de begane grond gemoderniseerd met een nieuwe vloer, nieuw stuc- en schilderwerk, nieuwe stopcontacten en nieuwe binnendeuren. De woning is uitgerust met openslaande deuren, zonnepanelen, kunststof kozijnen en HR++ beglazing. Met energielabel A, een moderne keuken en badkamer, twee slaapkamers, een multifunctionele open zolderverdieping en een diepe achtertuin biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel en zorgeloos wonen. De wijk is gunstig gelegen tussen de Mijdrechtse Dwarsweg en Veenzijde, met supermarkt, kinderopvang, scholen, sportvoorzieningen, gezondheidscentrum en zwembad op korte afstand. De wijk is speels opgezet, met veel waterpartijen, groen en verschillende woningtypen.

## Indeling

### Begane grond

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt ruimte voor een gezellig zitje. Via de houten voordeur betreed je de hal, waar je toegang hebt tot de meterkast, de moderne toiletruimte, de trap naar boven en de deur naar de woonkamer.

### Woonkamer

De uitgebouwde, tuingerichte woonkamer voelt licht en ruim aan dankzij de grote raampartijen en de lichte afwerking. In 2023 is de begane grond aangepakt met nieuw stuc- en schilderwerk, vernieuwde stopcontacten en nieuwe binnendeuren. Praktisch is de trapkast, die veel extra opbergruimte biedt. Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren zo de diepe, onderhoudsarme achtertuin in. Met het openzetten van de openslaande deuren

haal je buiten naar binnen. De gehele begane grond is afgewerkt met een doorlopende visgraat pvc-vloer (vernieuwd in 2023).

### Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met houtlook fronten en een marmerlook werkblad, die een natuurlijke en tijdloze uitstraling geven. Deze keuken biedt veel kast- en werkruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koel-/vriescombinatie.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

- De slaapkamer aan de achterzijde is royaal, eventueel te splitsen in twee kamers, en voorzien van vloerbedekking.
- De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens van goed formaat (3,87 m x 2,53 m). Deze kamer is voorzien van airconditioning en een wastafelmeubel en is afgewerkt met laminaatzeil. Beide kamers zijn voorzien van rolluiken.

### Badkamer

De badkamer is stijlvol en modern afgewerkt met beige wandtegels en een mozaïek tegelvloer. De ruimte is compleet uitgerust met een inloopdouche met glazen deur, een brede wastafel met meubel voorzien van lades, wandcloset en een handdoekenradiator. Dankzij het raam is er prettig daglicht én natuurlijke ventilatie.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de ruime, open zolderverdieping. Door de open indeling is deze ruimte geschikt voor diverse doeleinden. Denk aan het creëren van een extra slaapkamer, werkruimte of als hobbyruimte. Hier vind je ook de cv-installatie, aansluitingen voor wasmachine en droger. Het Velux dakraam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie. De warmte-terugwininstallatie en de omvormer van de zonnepanelen zijn keurig weggewerkt.

## Tuin

De diepe achtertuin is onderhoudsarm aangelegd en biedt door de ligging op het noorden zowel schaduw bij het huis als zon achter in de tuin. Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren direct op het vlonderterras; dit vlonderterras is onderhoudsarm, wat bijdraagt aan een stabiele en duurzame constructie. Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met elektra en een achterom. diepe achtertuin is onderhoudsarm aangelegd en biedt door de ligging op het noorden zowel schaduw bij het huis als zon achter in de tuin. Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met elektra en een achterom.

## Ligging

De Maricken is een moderne, waterrijke woonwijk aan de rand van Wilnis. Voor dagelijkse boodschappen, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen hoef je niet ver: alles ligt op korte afstand. Ook qua bereikbaarheid zit je goed, met de A2 en A4 in de nabijheid en goede verbindingen richting o.a. Amsterdam, Utrecht, Woerden en Vinkeveen. In de wijk zelf zorgen het groen en de speelplekken voor een prettige woonomgeving voor jong en oud.

Kortom: een compleet, energiezuinig woonhuis op een fijne plek!

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging; neem gerust je eigen makelaar mee.



*wonen is leven!*





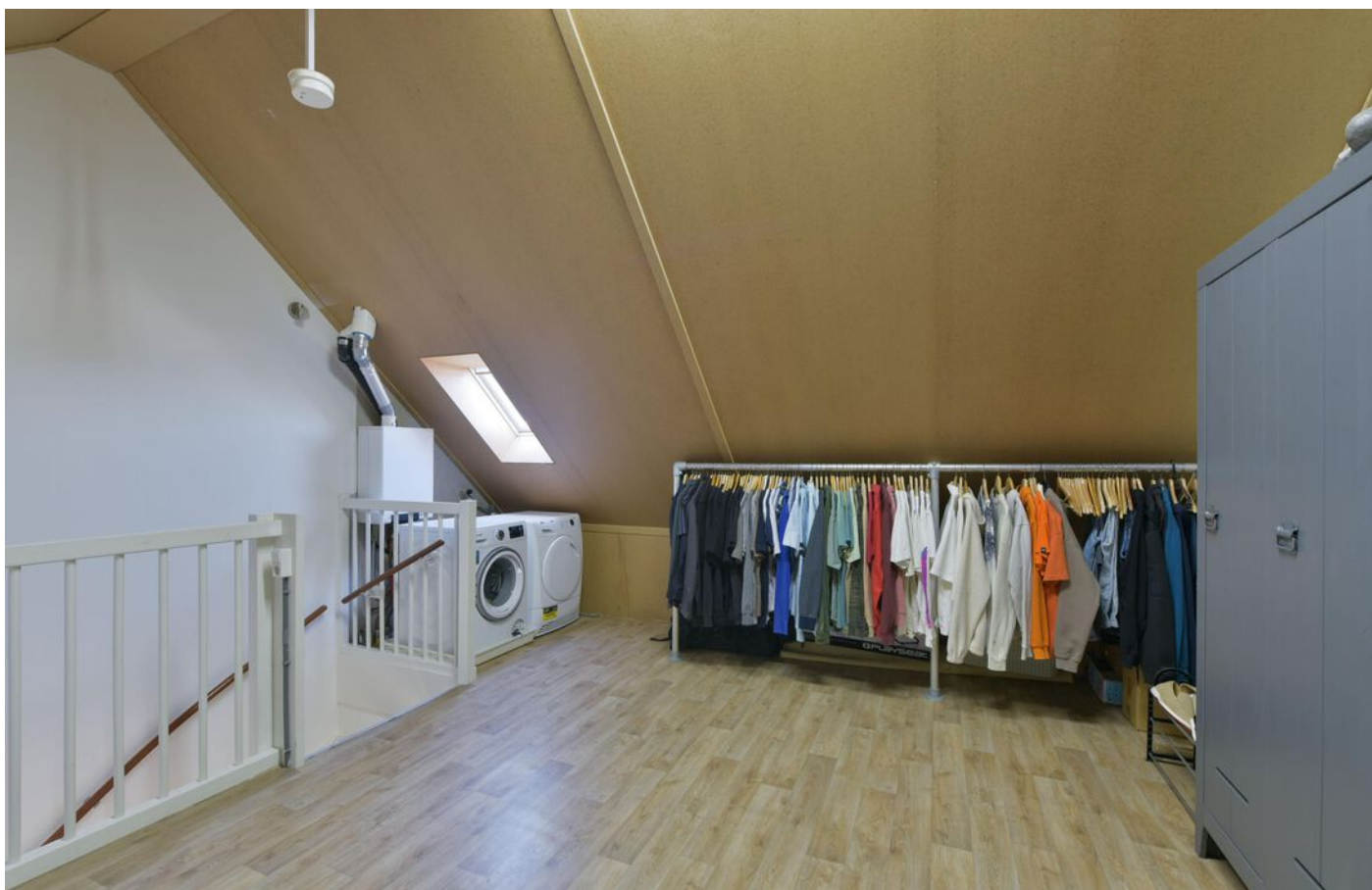
*wonen is leven!*





*women is leven!*

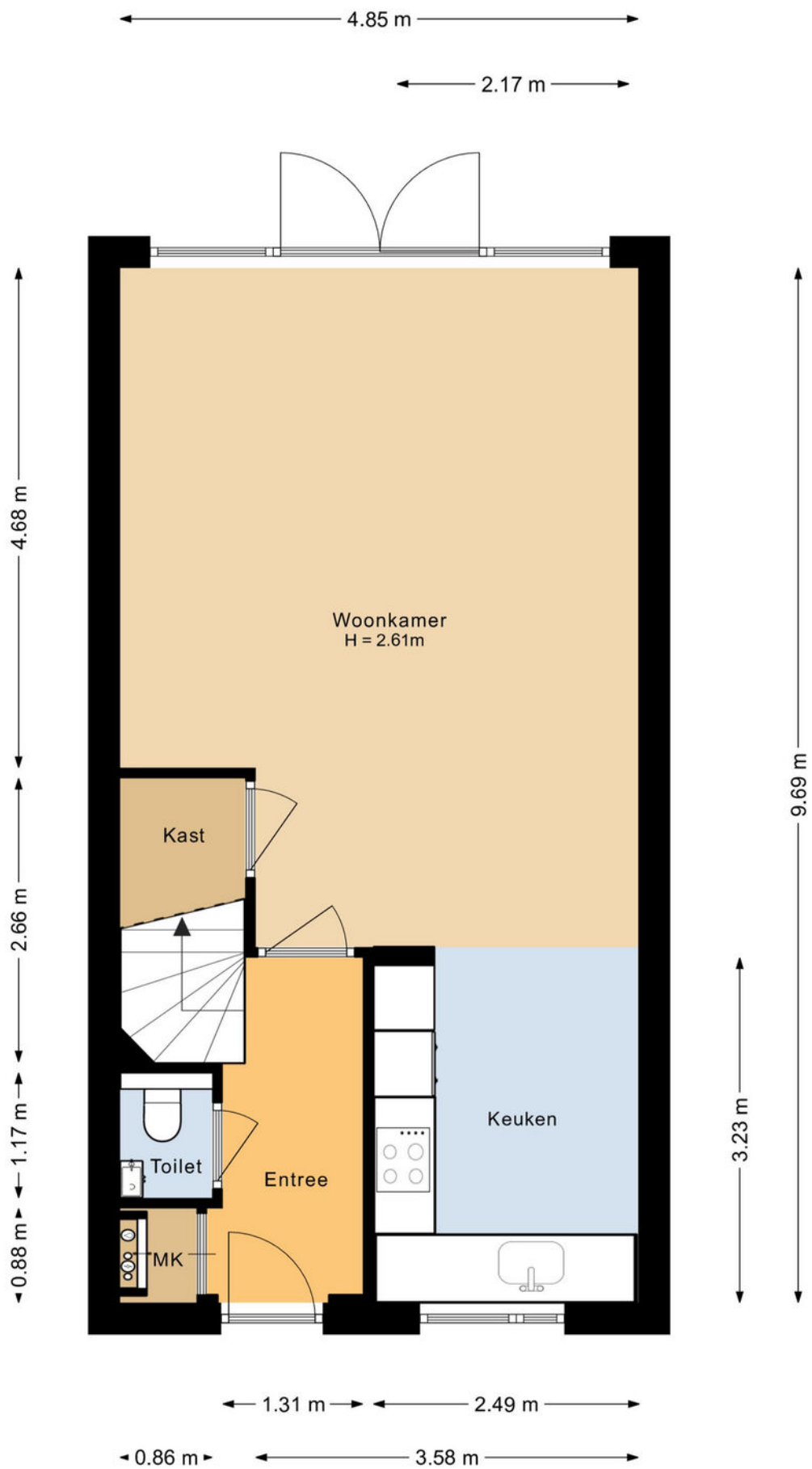




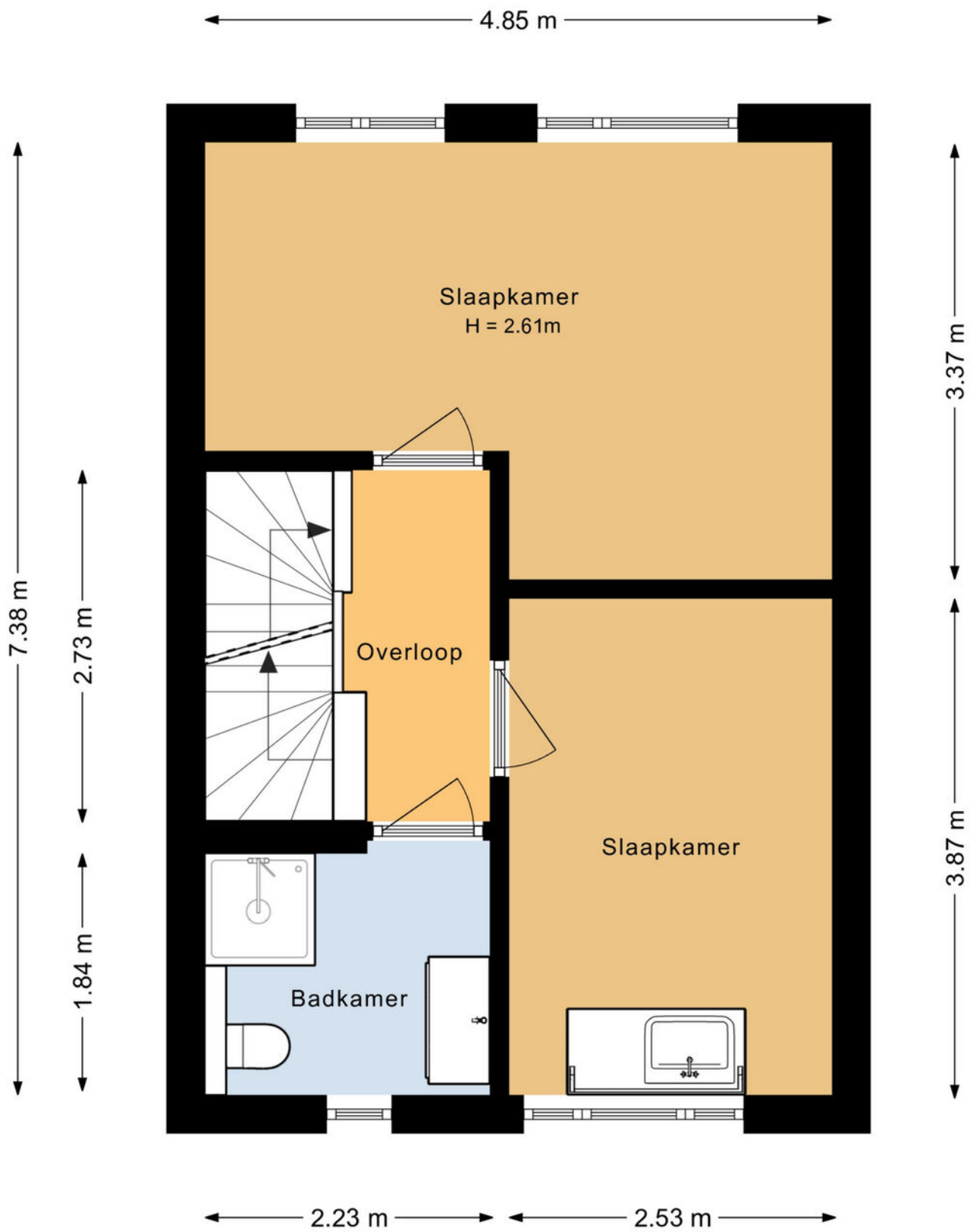
*wonen is leven!*



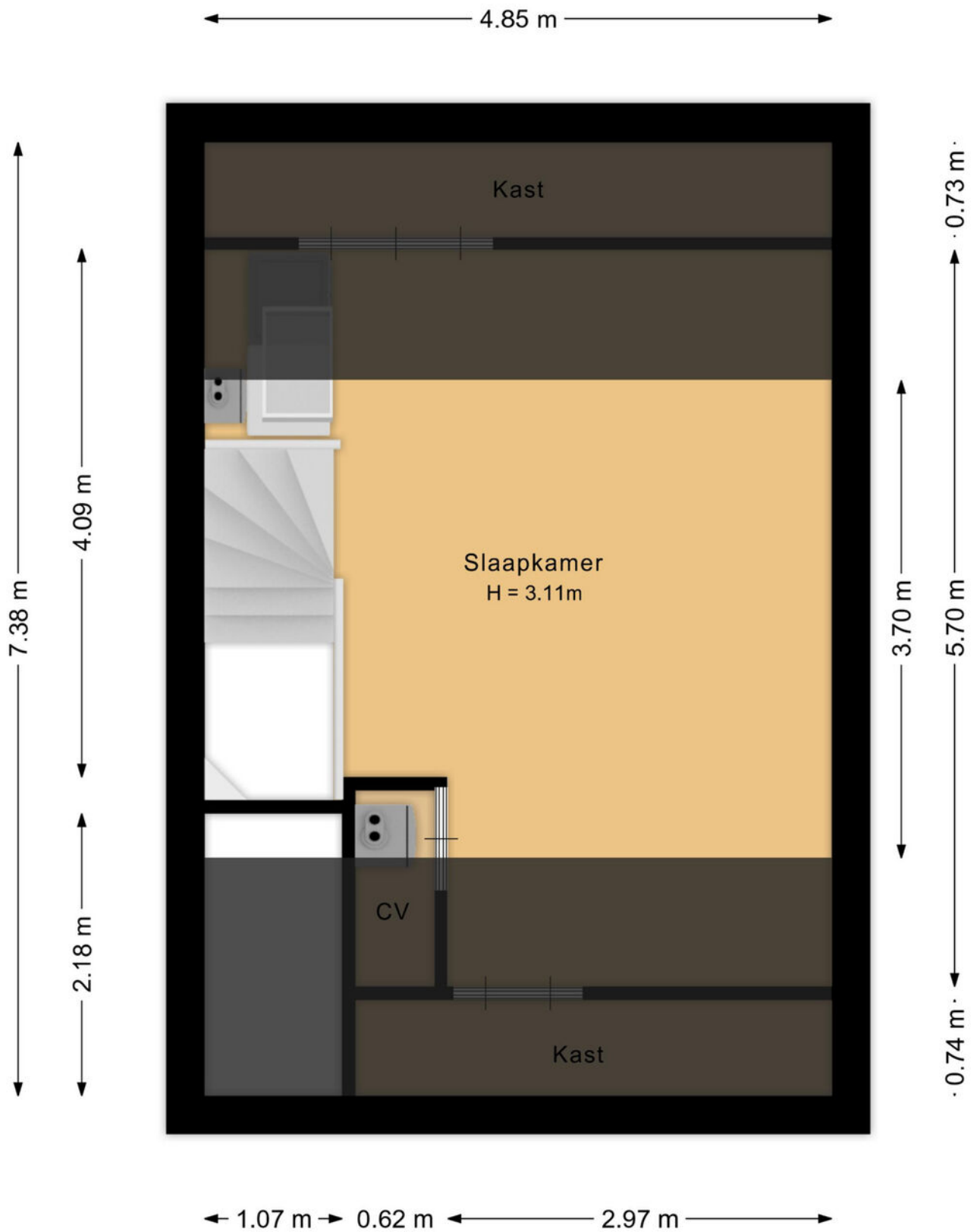
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

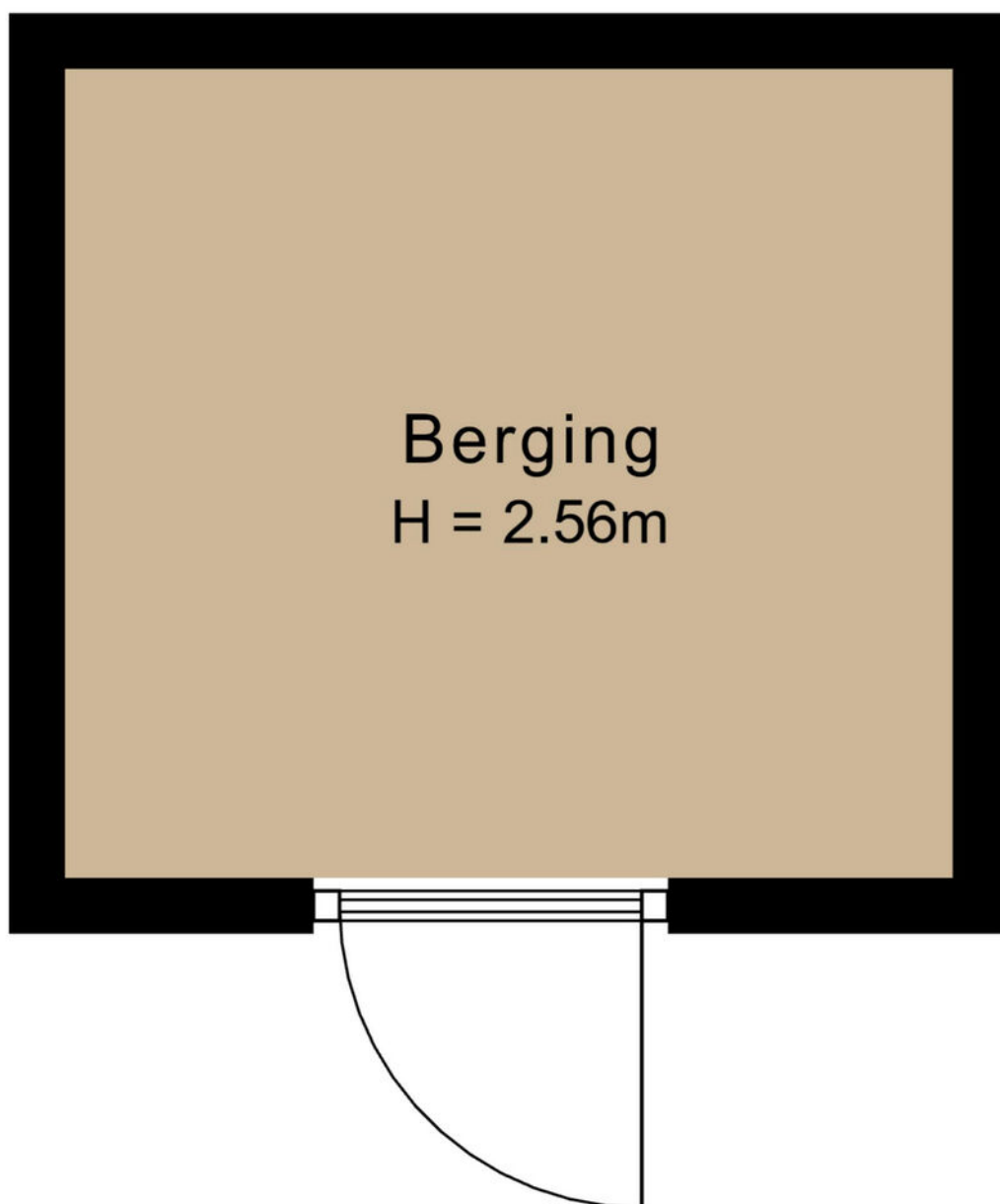


# PLATTEGROND



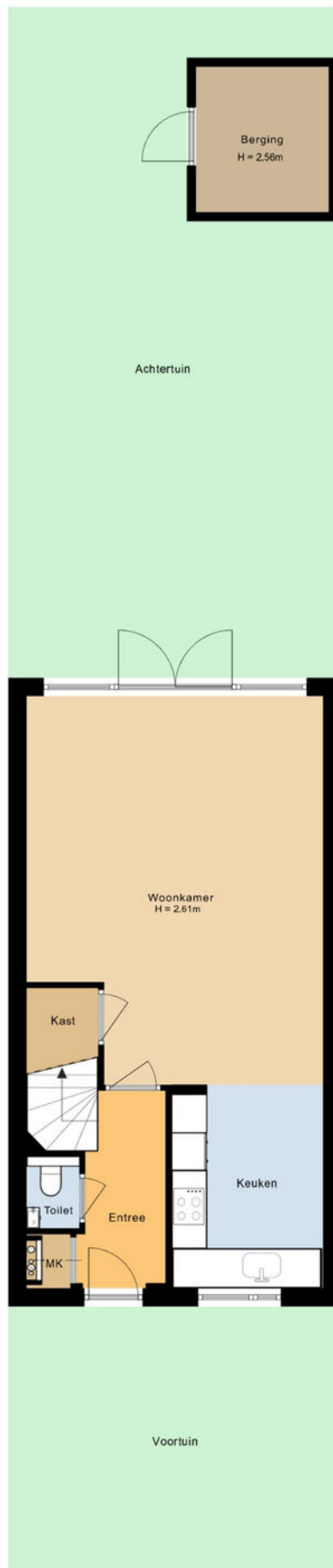
# PLATTEGROND

← 2.38 m →



↑ 2.17 m ↓

# PLATTEGROND



# ENERGIELABEL



Rijksoverheid

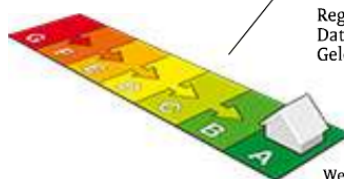
## Energie label woning

Mandenmaker 33

3648LA Wilnis

BAG-ID: 0736010000106493

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label A

Registratienummer 213105044  
Datum van registratie 25-07-2016  
Geldig tot 25-07-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	9,6 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

#### Goedgekeurd door:

Naam Jens Bijl  
Examenummer 1803  
KvK nummer 27295210

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

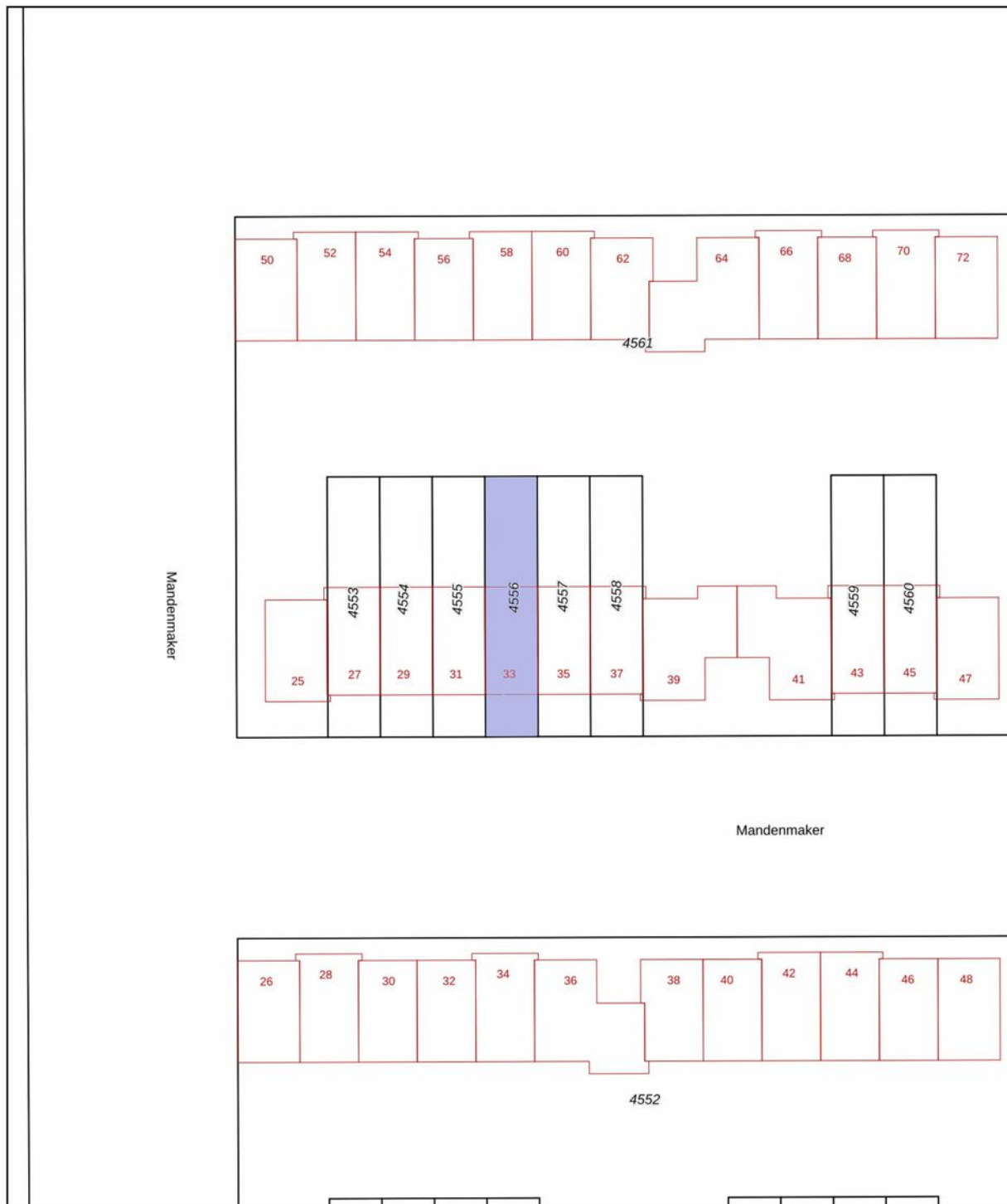
#### Disclaimer


De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# KADASTRALE KAART

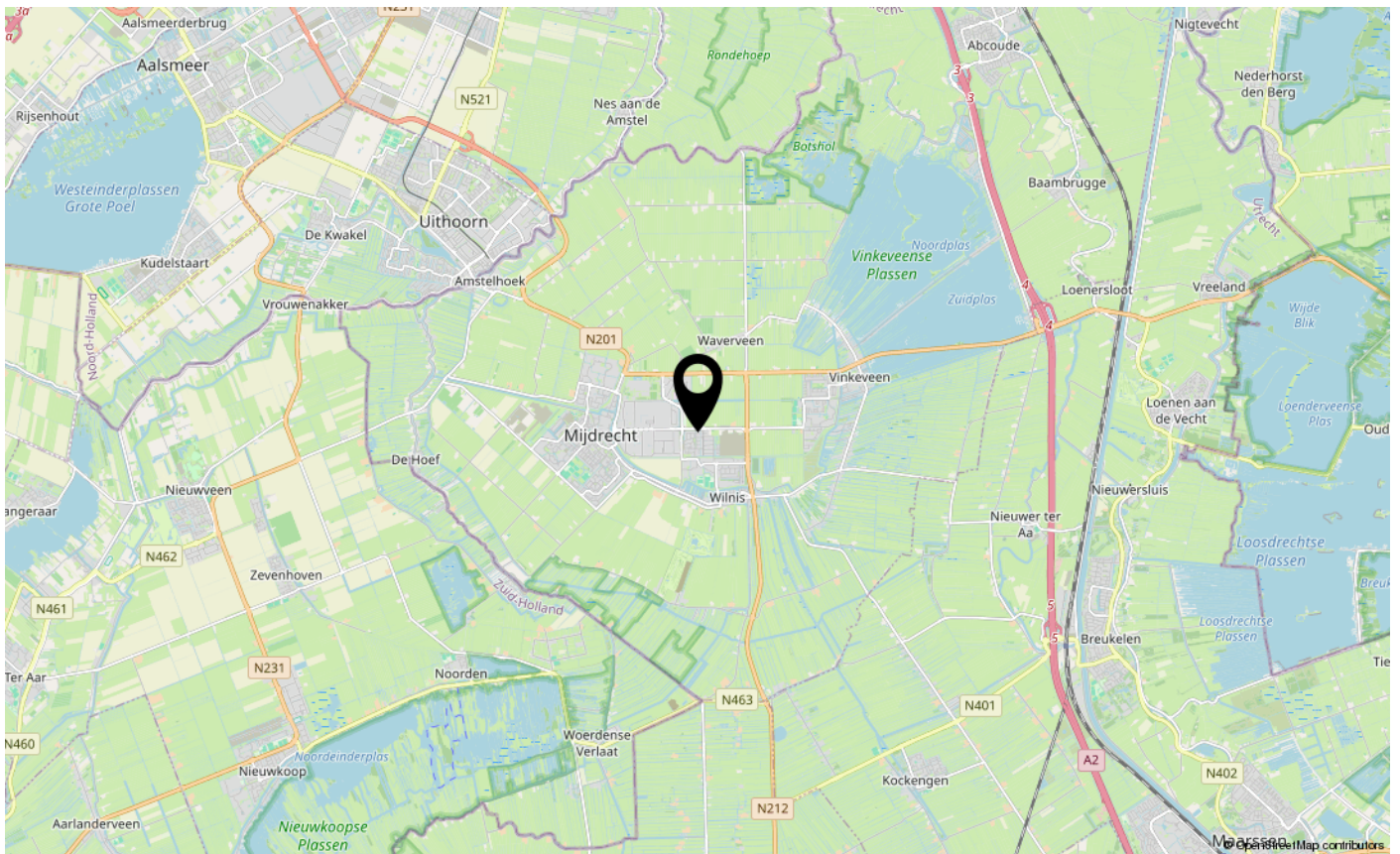
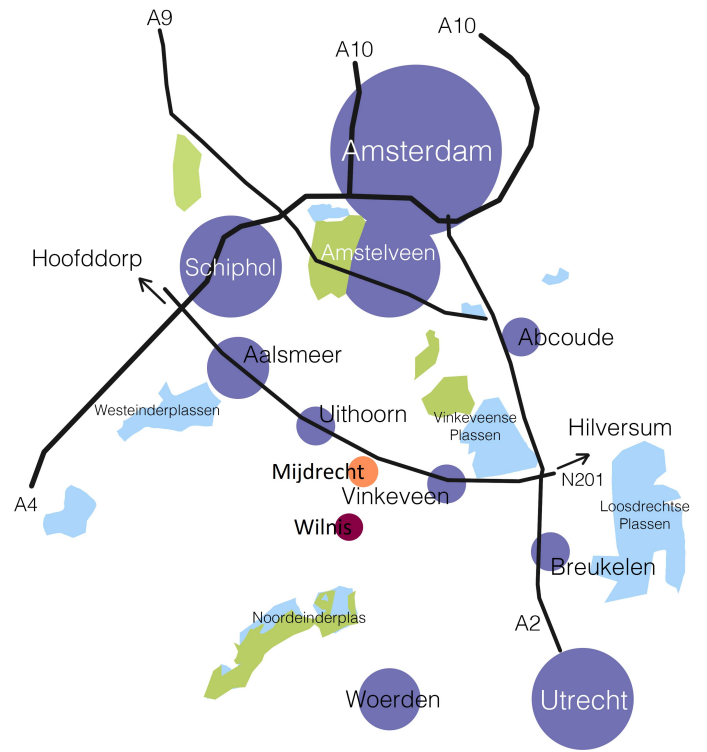
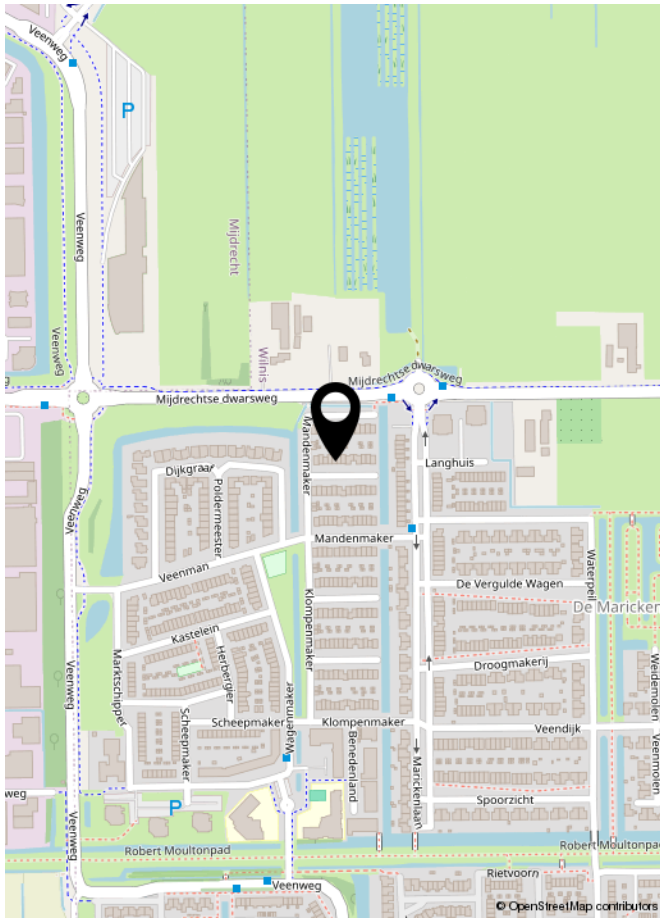
Kadastrale kaart

Uw referentie: Mandenmaker 33



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid yellow; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis Sectie A Perceel 4556</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>	
---	--	---

# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen				x
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie				x

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders				x
(Klok)thermostaat				x
Airconditioning	x			
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser	x			
Screens				x

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolluiken	x			
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting				x
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

# BELASTINGTARIEVEN

## Indicatie belastingtarieven 2026 Gemeente De Ronde Venen

### Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

### Tarieven

0.0721 % van de getaxeerde waarde

OZB-eigenaar niet-woning

0.2898 % van de getaxeerde waarde

OZB-gebruiker

0.2109 % van de getaxeerde waarde

### Rioolrechten

Per aansluiting

€ 258,60

### Afvalstoffenheffing

Kleine container (140 liter) of ondergronds

€ 295,00

Grote container (240 liter)

€ 396,00

Ondergronds (geen container)

€ 295,00

### Waterschapsbelasting

#### Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

€ 92,79

### Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

€ 186,85

# VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

## Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## Koopovereenkomst

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleverdatum en alle eventuele overige voorwaarden zal door ons een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgesteld, welke zo snel mogelijk door partijen wordt ondertekend.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 koop 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 overeenkomst'.

## Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbepaald opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

## Notaris

Door de koper aan te wijzen  
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:  
€ 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen.

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

## Financieringskosten

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

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Verzekering

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 zorgdragen.

## Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

## Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

# CLAUSULES

## **In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen**

### **Meetinstructie**

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN 2580. 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 van het uitvoeren van de metingen.

### **Energielabel**

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

### **Bouwkundige keuring**

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

## **Neem uw eigen NVM-makelaar mee!**

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

# HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

## **Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen**

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

## **NRVT-taxateur**

Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 30 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

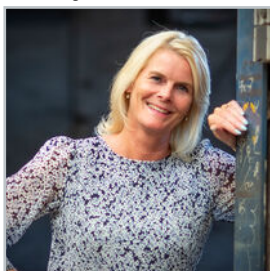
## **Persoonlijke aandacht**

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

## **Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen**

### **Martine van Acker**

Register makelaar /  
beedigd taxateur /  
woningmarktconsultant



✉ martine@vidamakelaars.nl  
☎ 0297 – 212 987  
06 – 50 554 835

### **Inge van Groningen**

Register makelaar /  
register taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl  
☎ 0297 – 212 987  
06 – 54 377 815

### **Irma van der Moolen**

Commercieel  
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl  
☎ 0297 – 212 987



*wonen is leven!*



**INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP**



*wonen is leven!*