

TE KOOP



Dokter Mees ten Oeverlaan 28

Wilnis

Vraagprijs

€ 1.075.000 k.k.



Dokter Mees ten Oeverlaan 28 Wilnis

Vrijstaande villa op ruime kavel met zonnige tuin, veel privacy en verrassend veel mogelijkheden, op 20 minuten van de A10 en Utrecht

Wonen in alle rust, met volop privacy, ruimte voor het hele gezin én mogelijkheden voor mantelzorg, een au pair of kantoor aan huis? Aan de geliefde Dokter Mees ten Oeverlaan in Wilnis staat deze royale vrijstaande villa op een fijne en beschutte locatie. Deze comfortabele gezinswoning beschikt over een praktische indeling, een fraai aangelegde tuin rondom, een carport, ruime garage, alarminstallatie en energielabel C. Daarnaast is de gehele woning inclusief garage voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Dankzij de ruime opzet en indeling biedt de woning bovendien diverse gebruiksmogelijkheden. Ook is verdere uitbouw mogelijk. De woning ligt in een rustige, groene woonomgeving met veel privacy. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, sportverenigingen, winkels voor de dagelijkse

boodschappen en diverse horecagelegenheden. Ook natuur- en recreatiegebieden, waaronder de Vinkeveense Plassen, liggen op korte afstand. De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting de A2 en N201, waardoor steden als Amsterdam, Utrecht, Amstelveen en Schiphol goed bereikbaar zijn. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer bent u snel onderweg naar omliggende steden.

Begane grond

Via de ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's bereikt u de garage en de grote onderheide carport. De woning is toegankelijk via de bijkeuken of via de hoofdentree onder de carport. Vanuit de carport is tevens een ruime berging bereikbaar, ideaal voor fietsen, tuinmeubilair of extra opslag.

Bij binnenkomst in de royale hal valt direct de prettige lichtinval op die door de hele woning aanwezig is.

Vanuit de hal heeft u toegang tot onder andere de woonkamer, bijkeuken, een tweede badkamer, een gastentoilet, een kantoorruimte met vaste kastenwand en de designtrap naar de verdieping. In de hal bevindt zich een ruime garderobekast, afgesloten met schuifwanden, waarachter zich tevens de volledig gemoderniseerde meterkast bevindt. De lichte marmeren plavuizen met comfortabele vloerverwarming geven het geheel een luxe uitstraling.

De woonkamer is royaal en speels ingedeeld dankzij de uitbouw en de vele raampartijen. Hierdoor ontstaat een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de tuin en het water. De lichte afwerking versterkt het ruimtelijke gevoel. De grote Boley-gashaard is een eyecatcher (2025 voorzien van een nieuwe ventilator). De luxe open keuken (Siematic) vormt het hart van de leefruimte en is voorzien van een bargedeelte, ruime hardstenen werkbladen en veel kastruimte. In het plafond zijn sfeervolle spotjes verwerkt. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote gaskookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en een Quooker. Vrijwel alle inbouwapparatuur is de afgelopen jaren vernieuwd.

Via de keuken bereikt u de identiek vormgegeven praktische bijkeuken. Vanuit hier heeft u toegang tot de voortuin en de garage. In de garage vindt u, behalve de nodige kastruimte en een ruime vliering, ook aansluitingen voor wasmachine en droger, twee grote wijnklimaatkasten [NB: één daarvan is functionerend, de andere koelt niet meer] en een nieuwe (2025) wateronthardingsinstallatie. De separate kantoorruimte op de begane grond is ideaal voor thuiswerken of het uitoefenen van een beroep aan huis. Door de indeling en aanwezige voorzieningen is deze ruimte echter ook geschikt als extra slaapkamer, mantelzorgverblijf of au pair-ruimte. De badkamer op de begane grond is bereikbaar via de hal en beschikt over een inloopdouche, wastafel en mechanische ventilatie. Daarnaast is er een separate toiletruimte met wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

Eerste verdieping

Via de vaste marmeren trap bereikt u de ruime overloop. Vanaf hier heeft u toegang tot vier volwaardige slaapkamers (waarvan er één nu is ingericht als walk-in closet), een praktische berging/technische ruimte met nieuwe (2026) CV-installatie en de hoofdbadkamer. De slaapkamers zijn goed bemeten, voorzien van bergruimte en dankzij de ramen prettig licht. De royale badkamer is vrijwel volledig betegeld en voorzien van een ligbad, inloop-regendouche, toilet, bidet en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. In het plafond zijn spotjes verwerkt en het raam zorgt voor veel daglicht. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie. Deze verdieping biedt volop ruimte en comfort voor een groot gezin of voor wie extra kamers wenst voor werken of hobby's aan huis. De grootste slaapkamer is voorzien van airconditioning. De verdieping is voorzien van twee inbouwkluisen voor documenten of kostbaarheden.

Buitenruimte

De fraai aangelegde, zonnigetuin ligt rondom de woning en biedt dankzij de indeling en het vele groen veel privacy. Door de verschillende volledig onderheide terrassen en zithoeken is er altijd een fijne plek te vinden in de zon of juist in de schaduw. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping die bereikbaar is via twee schuifpuien in de woonkamer. De overkapping is voorzien van dimbare verlichting en van verwarming. Hier kunt u beschut zitten en het hele jaar door van het buitenleven genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met vaste beplanting, meerdere plantenbakken, stijlvolle grijze terrastegels, fraaie verlichting en een beregeningsinstallatie voor de sierbeplanting. Aan de achterzijde grenst de tuin aan sierwater, wat zorgt voor een extra ruimtelijk en groen gevoel. De berging is bereikbaar vanuit de achtertuin en biedt tevens een doorgang naar de carport/voortuin. De voorzijde van de woning is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescerm. In de tuin bevindt zich een voormalige karpervijver die desgewenst omgebouwd kan worden naar een hottub [offertes 2025: circa 15.000 euro).



Kenmerken

Woonoppervlakte	227 m ²
Perceeloppervlakte	1160 m ²
Inhoud	922 m ³
Tuinligging	Rondom
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1978
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2026
Overig inpandig	34 m ²

Vraagprijs

€ 1.075.000 k.k.



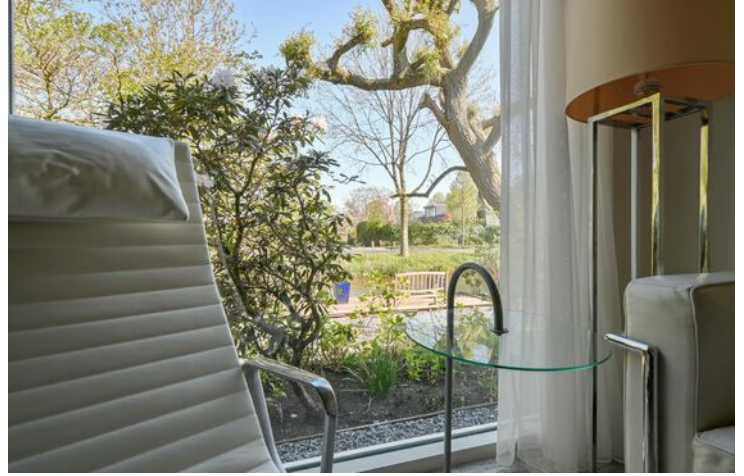
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



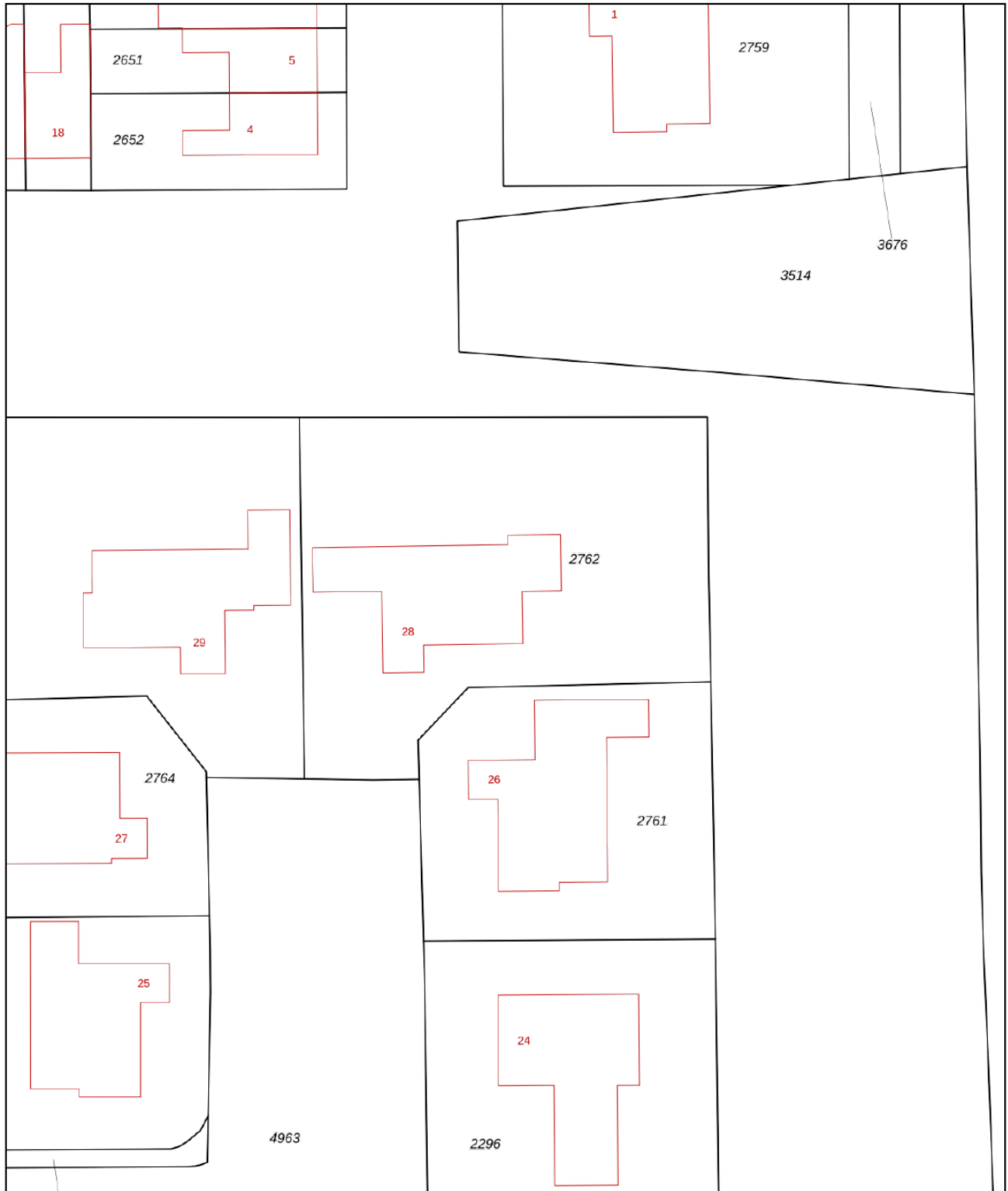
Foto's




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 4 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis Sectie A Perceel 2762</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

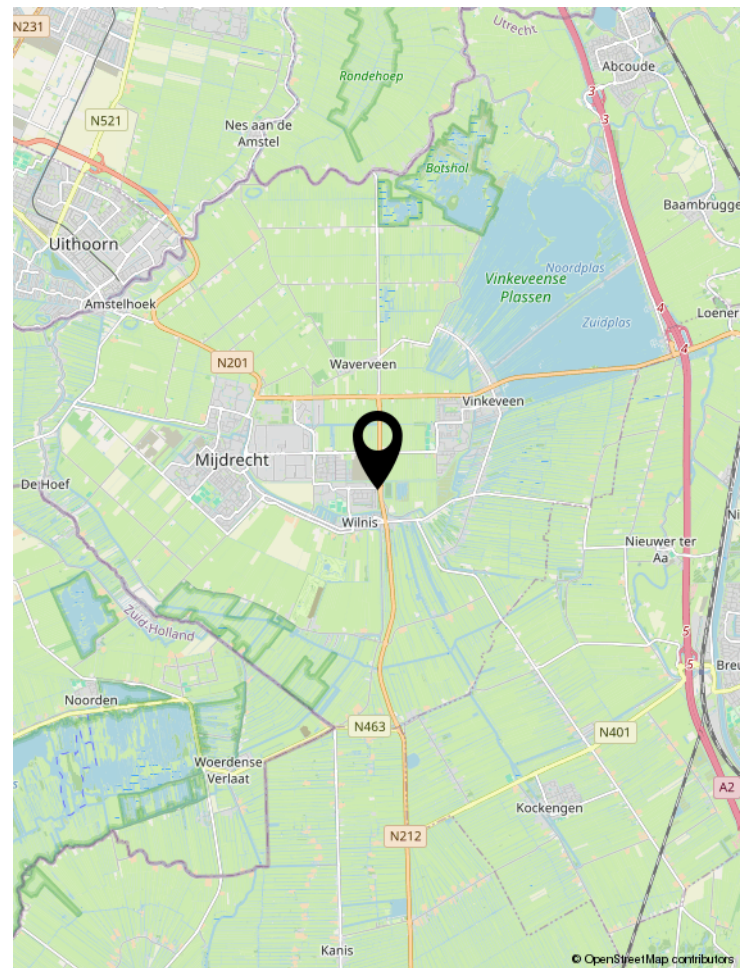
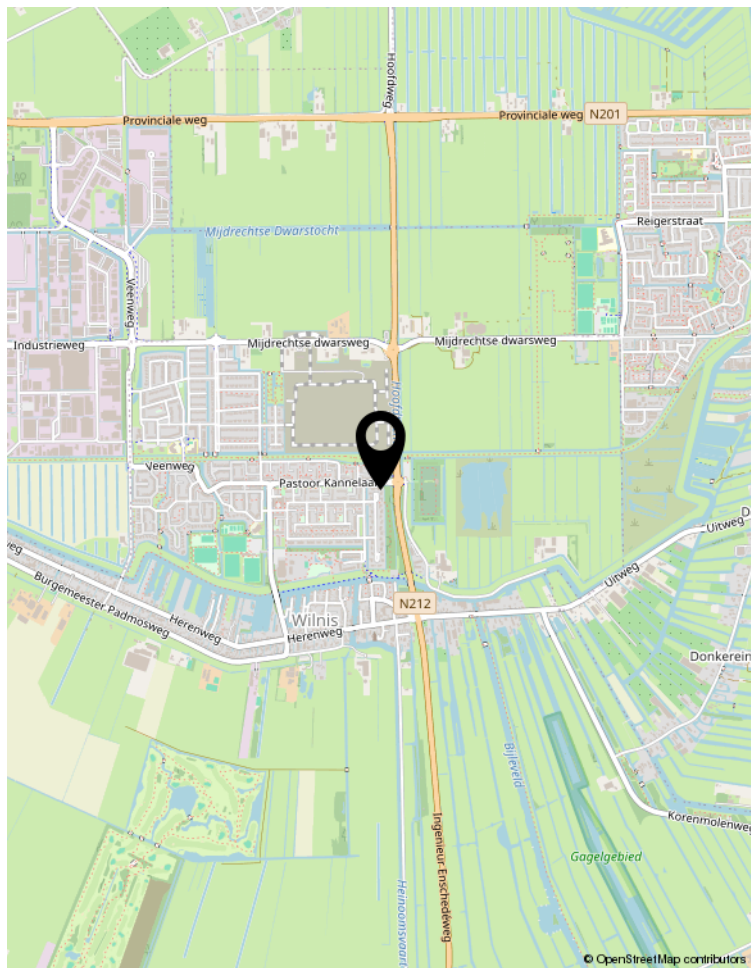
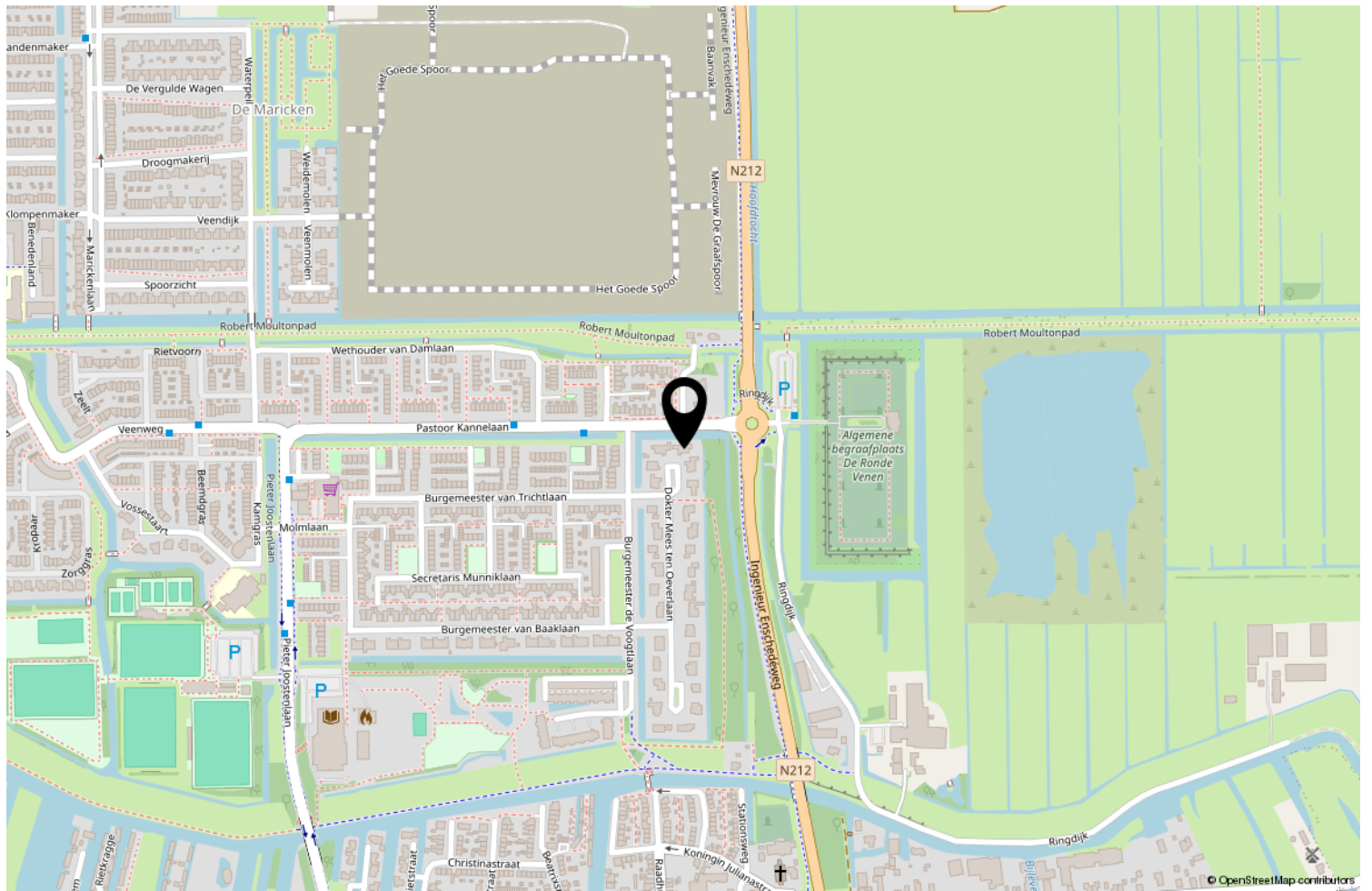
121920.2, 468185.1

Enkelbestemming
Wonen

Bouwvlak

Maatvoering
o maximum bouwhoogte: 8 m
o maximum goothoogte: 3 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!

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- 2 wijnklimaatkasten (1 koelt niet meer)	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Grijze potten en inhoud blijven achter, terracotta potten en inhoud gaan mee				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

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:  