

# TE KOOP



## Nobel 3, Mijdrecht

Hofland 19  
3641 GA  
Mijdrecht

Tel. 0297 283375  
[www.ruijgrok.nl](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto:info@ruijgrok.nl)



**Ruijgrok Makelaars**



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**50 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**0 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**187 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1974**

Soort woning  
**galerijflat**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**2**

Aantal slaapkamers  
**1**

Energie label  
**E**

Isolatie  
**vloerisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk  
dubbel glas**

CV  
blokverwarming





## > Omschrijving

Dit sfeervolle 2-kamerappartement ligt op de begane grond aan de Nobel in het hart van Mijdrecht. Met een zonnige tuin op het zuiden en een lichte, gezellige woonkamer is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Deze woning is instapklaar, goed onderhouden en bovendien volledig gelijkvloers. Zie jij jezelf hier al zitten met een kop koffie in de tuin? Kom dan snel kijken!

De indeling is als volgt;

### Appartement

Aan de voorzijde van het appartement ligt de ruime slaapkamer, het grote raam zorgt voor veel natuurlijk licht. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, een werkplek én een kledingkast. De badkamer bevindt zich in het midden van de woning en is praktisch én modern ingericht. Je vindt hier een ligbad met douche, een toilet, een wastafelmeubel met spiegelkast en handige opbergruimte. Ook is hier de aansluiting voor de wasmachine en hangt de elektrische boiler (huur), netjes weggewerkt boven het witgoed. De keuken en woonkamer liggen aan de achterzijde en vormen samen een fijne, open leefruimte. De keuken is uitgerust met een elektrische kookplaat, oven, afzuigkap (2024), vaatwasmachine en koel-/vriescombinatie. Een gezellige eethoek past hier prima tussen de keuken en de zithoek in. De woonkamer is licht en sfeerful, met uitzicht op het groen van de achtertuin. Dankzij het grote raam en de deur naar buiten valt er heerlijk veel daglicht naar binnen. De lichte PVC vloer (2020) en neutrale afwerking geven het geheel een rustige en frisse uitstraling.

### Tuin

Vanuit de woonkamer stap je zo de zonnige achtertuin in. Deze ligt op het zuiden en biedt volop privacy en rust. Direct achter het huis is een betegeld terras, deels overkapt door het balkon van de bovenburen, waardoor je ook op regenachtige dagen droog buiten kunt zitten. Verderop in de tuin vind je een groene oase met vaste planten en struiken. Helemaal achterin is een handig poortje naar een wandelpad, ideaal voor een snelle uitlaatrondje met de hond of om je fiets achterom te zetten. De tuin wordt gehuurd van de gemeente.

### Berging

Bij het appartement hoort ook nog een eigen berging op de begane grond van het complex. Deze is perfect voor het stallen van fietsen, tuinkussens of gereedschap.



#### Omgeving

Dit appartementencomplex ligt in Hofland Zuid, een groene en rustige buurt in Mijdrecht. Alles wat je dagelijks nodig hebt, ligt binnen handbereik. Een supermarkt voor je boodschappen, openbaar vervoer voor je uitstapjes, en zowel basis- als middelbare scholen voor gezinnen, het is allemaal op loopafstand. Zin in een middagje winkelen of een terrasje pakken? Ook het levendige centrum van Mijdrecht, met zijn winkels en horeca, is slechts een korte wandeling verwijderd. Parkeren is nooit een probleem dankzij ruime parkeermogelijkheden vlak bij huis. En voor wie verder op pad wil: de belangrijke uitvalswegen zijn dichtbij. Binnen een paar minuten zit je op de N201, waardoor plaatsen als Aalsmeer, Schiphol, en de snelwegen naar Utrecht en Amsterdam makkelijk te bereiken zijn.

#### Autominuten

Amsterdamse Zuidas – 20 min.  
Amsterdam Centrum – 30 min.  
Stadshart Amstelveen – 18 min.  
Schiphol – 18 min.  
Utrecht Centrum – 30 min.

#### Kenmerken

Type woning: Appartement  
Bouwjaar: 1972  
Woonoppervlakte: 50 m<sup>2</sup>  
Kamers: 2  
Tuin: Zuid, ca. 14,62 m diep en 4,39 m breed  
Energie label: E

#### Bijzonderheden

- Kunststof kozijn aan de voorzijde geplaatst in 2025
- Inpandige (fietsen)berging in de onderbouw
- Actieve VvE
- Servicekosten ca. € 276.- per maand incl. voorschot stookkosten, opstalverzekering, onderhoud en schoonmaak
- Glasvezel is aangelegd voor de hele flat
- De tuin wordt gehuurd van de gemeente

Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. We plannen de bezichtigingen altijd in overleg met verkoper en koper en nemen ruim de tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Natuurlijk mag je hierbij je eigen makelaar meenemen.

N.B. We hebben onze uiterste best gedaan om deze gegevens zo zorgvuldig mogelijk samen te stellen. Echter, aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend.



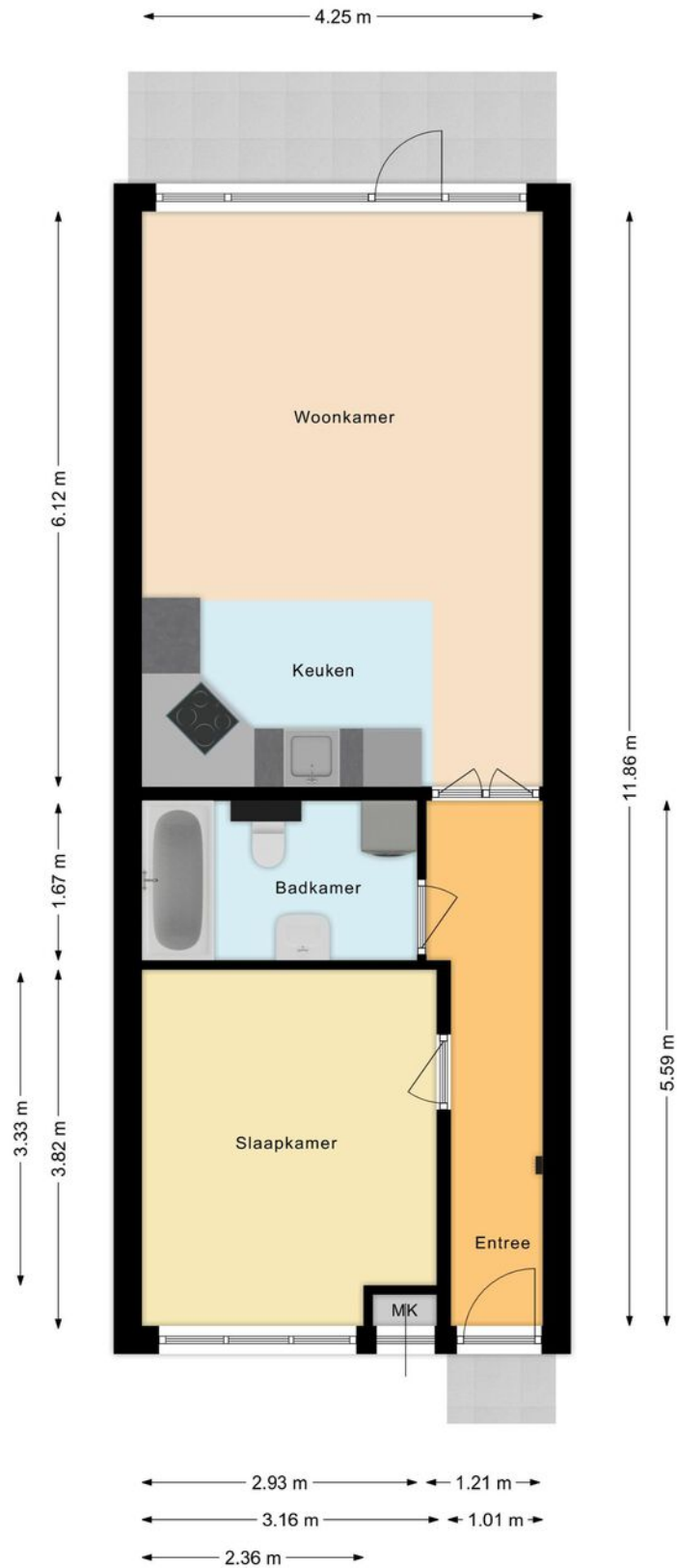






# > Plattegrond

Ontdek de Woning





## > 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

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- witte gangkast

X

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

- vitrages

X

- rolgordijnen

- lamellen

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

X

-

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
- PVC laminaat	X		
-			
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
-			
-			
-			
-			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

---

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

- koffiezetapparaat

-

-

Keukenaccessoires, te weten

-

-

-

-

-

-

-

-

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

-

-

### Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad      X

- jacuzzi/whirlpool

- douche (cabine/scherf)      X

- stoomdouche (cabine)

- wastafel      X

- wastafelmeubel      X

- planchet

- toiletkast

- toilet      X

- toiletrolhouder      X

- toiletborstel(houder)      X

-

-

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Schotel/antenne

Brievenbus

Kluis

(Voordeur)bel      X

Alarminstallatie

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

- boiler

X

- geiser

-

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

-

-

Tuin - Inrichting

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
- Waterton		X	
-			
Overig - Contracten			
CV: Nee			
Boiler: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Nee			

---



Ruijgrok Makelaars O/G B.V.  
Hofland 19  
3641 GA, Mijdrecht

Tel. 0297 283375  
[www.ruijgrok.nl](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto: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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) Of je een vergunning nodig hebt voor een eventuele verbouwing, kun je eenvoudig nakijken op [www.omgevingsloket.nl](http://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](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto: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](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto:info@ruijgrok.nl)



**Ruijgrok Makelaars**