

TE KOOP



Uitspanning 11, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
137 m²

Perceeloppervlakte
230 m²

Inhoud
508 m³

Bouwjaar
1979

Soort woning
herenhuis

Type woning
geschakelde woning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
A

Isolatie
muurisolatie

CV
Intergas HReco 30 2014





> Omschrijving

Uitspanning 11 in Mijdrecht

Een unieke combinatie van rust, ruimte en modern wonen op een bijzondere locatie midden in het centrum van Mijdrecht. Deze sfeervolle split-level woning is recent volledig verbouwd en vernieuwd en ligt achterin een rustige, kleinschalige straat direct aan open vaarwater, met een prachtig vrij uitzicht over het groene dijklandschap. Hier geniet je dagelijks van veel privacy en een vrij gevoel, terwijl winkels, horeca en het gezellige dorpscentrum zich op korte loopafstand bevinden. De speelse indeling, hoogwaardige afwerking en de unieke ligging aan het water zorgen samen voor een eigentijdse woning met een warme en luxe uitstraling, waar je je direct thuis voelt zodra je binnenkomt.

De indeling van de woning is als volgt:

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat dit geen standaard woning is. De speelse split-level indeling, gecombineerd met de moderne afwerking, zorgt voor een verrassend ruimtelijk effect en een eigentijdse sfeer. In de hal springen de stijlvolle zwarte schuifdeuren, de warme visgraatvloer en de karaktervolle spiltrap direct in het oog. De verschillende niveaus creëren een open verbinding tussen de leefruimtes, terwijl iedere ruimte toch een eigen karakter behoudt. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en voelt dankzij de grote raampartijen bijzonder licht en ruim aan. Vanuit hier geniet je van een prachtig zicht op de fraai aangelegde tuin, het water en het groene uitzicht daarachter. De centraal geplaatste haard vormt een sfeerol middelpunt in de ruimte en zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. De openslaande deur naar de tuin laat binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Op split-level niveau bevindt zich de ruime eetkamer, een heerlijke plek voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden. Door de open verbinding met zowel de woonkamer als de keuken ontstaat een fijne leefruimte waarin licht, ruimte en sfeer centraal staan.

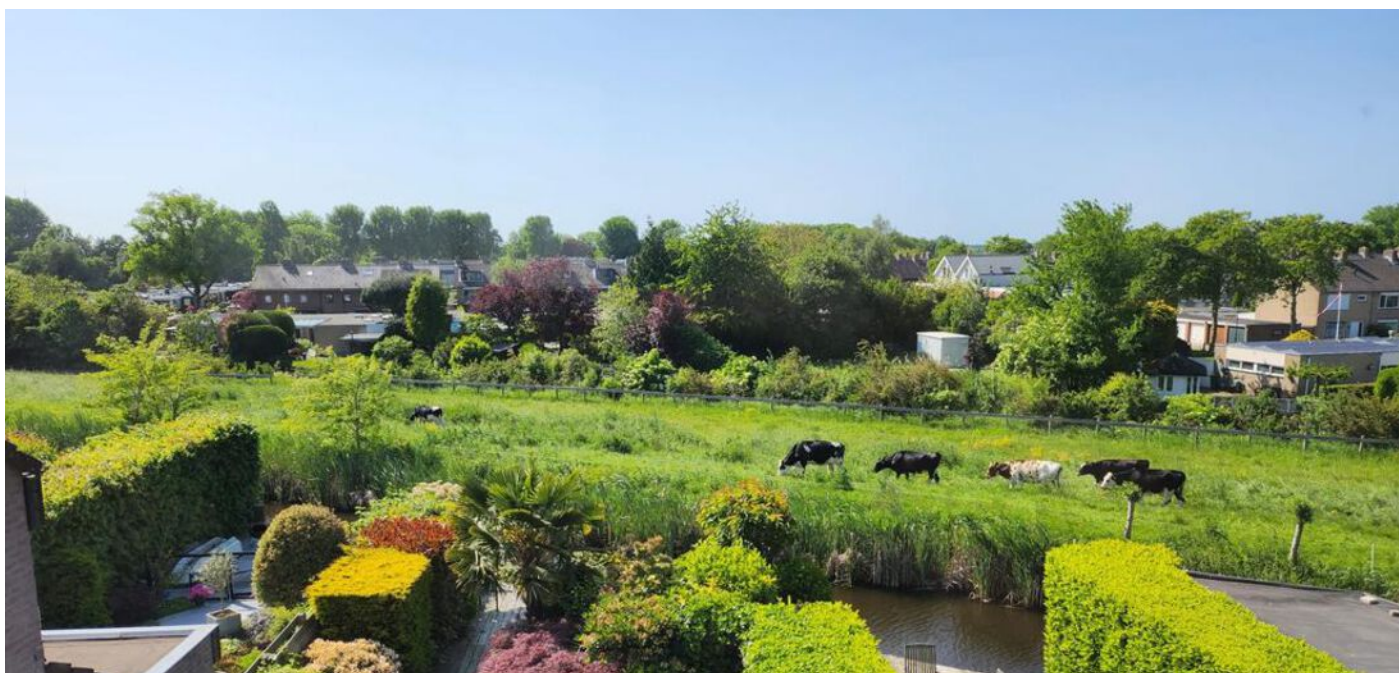
De moderne open keuken is uitgevoerd in een strak en tijdloos design met warme houtaccenten en een stijlvol werkblad.

De keuken beschikt over veel kastruimte, diverse inbouwapparatuur en een ingebouwde wijnklimaatkast, een luxe detail dat perfect aansluit bij de hoogwaardige uitstraling van de woning. Daarnaast biedt de keuken volop werkruimte voor kookliefhebbers. Dankzij de open opstelling blijf je altijd in contact met de rest van de leefruimte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de voormalige garage, die momenteel in gebruik is als praktische bijkeuken en multifunctionele ruimte. Deze ruimte biedt diverse mogelijkheden, bijvoorbeeld als kantoor aan huis, praktijkruimte, speelkamer of extra slaapkamer. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt een prettige en lichte indeling met drie goed bemeten slaapkamers, ieder met een eigen sfeer en fijne lichtinval. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over directe toegang tot het zonnige balkon, een heerlijke plek om rustig de dag te beginnen met uitzicht over de rustige straat. De twee overige slaapkamers zijn eveneens comfortabel van formaat en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. Hierdoor zijn de kamers niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerruimte.

De recent vernieuwde badkamer vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning. Deze stijlvolle ruimte is luxe afgewerkt in moderne hotelstijl. De badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel met veel bergruimte en een tweede toilet. Het grote dakraam zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en versterkt het ruimtelijke gevoel. De combinatie van hoogwaardige afwerking, comfort en sfeer maakt deze verdieping bijzonder compleet.



Tweede verdieping

Via de karaktervolle zwarte spiltrap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime en sfeervolle vierde slaapkamer met een speelse kapconstructie, hoge nok en veel natuurlijk lichtinval dankzij de grote raampartijen. De kamer is royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden als slaapkamer, tienerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Vanuit deze verdieping geniet je van een prachtig vrij uitzicht over de groene dijk, het water en de omliggende natuur. De verdieping beschikt daarnaast over een praktische voorzolder met dakraam en veel bergruimte onder de schuine kap, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of extra voorraad. De combinatie van de lichte ruimtes, het vrije uitzicht en de speelse indeling maakt ook deze verdieping bijzonder prettig en verrassend ruim.

Tuin

Ook buiten is het genieten. De achtertuin vormt een absoluut verlengstuk van de woning en is een heerlijke plek voor liefhebbers van rust, ruimte en buitenleven. Gelegen op het westen en direct aan doorgaand vaarwater geniet je hier van een bijzonder vrij gevoel, volop privacy en een groen uitzicht dat ieder seizoen weer verandert. De tuin is met zorg aangelegd en biedt meerdere fijne zitplekken verspreid over het perceel, waardoor er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden is.

Aan het water ligt een royaal hardhouten vlonderterras waar je in alle rust kunt genieten van lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtendzon of een diner met uitzicht over het water en de dijk. Vanuit de tuin stap je bovendien zo op de supboard of in de boot voor een ontspannen tocht richting de Vinkeveense Plassen of Amsterdam. De combinatie van water, groen en de rustige ligging zorgt hier dagelijks voor een vakantiegevoel.

Omgeving

Deze geschakelde woning ligt op een unieke locatie in het centrum van Mijdrecht, met vrij uitzicht over de achtergelegen dijk en directe vaarverbinding naar onder andere Amsterdam en de Vinkeveense Plassen. De woning bevindt zich in een rustige, autoluwe straat met slechts veertien woningen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte loopafstand bevinden. In de directe omgeving vind je scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en diverse winkels en horecagelegenheden. Ook de gezellige dorpskern van Mijdrecht met

het dorpsplein, een gevarieerd winkelaanbod, sfeervolle terrassen en de wekelijkse markt op donderdag ligt op steenworp afstand. Dankzij de centrale ligging zijn steden als Amsterdam, Utrecht en Schiphol uitstekend bereikbaar.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 20 min.
Amsterdam Centrum - 22 min.
Stadshart Amstelveen - 18 min
Schiphol - 18 min.
Utrecht Centrum - 30 min.

Kenmerken:

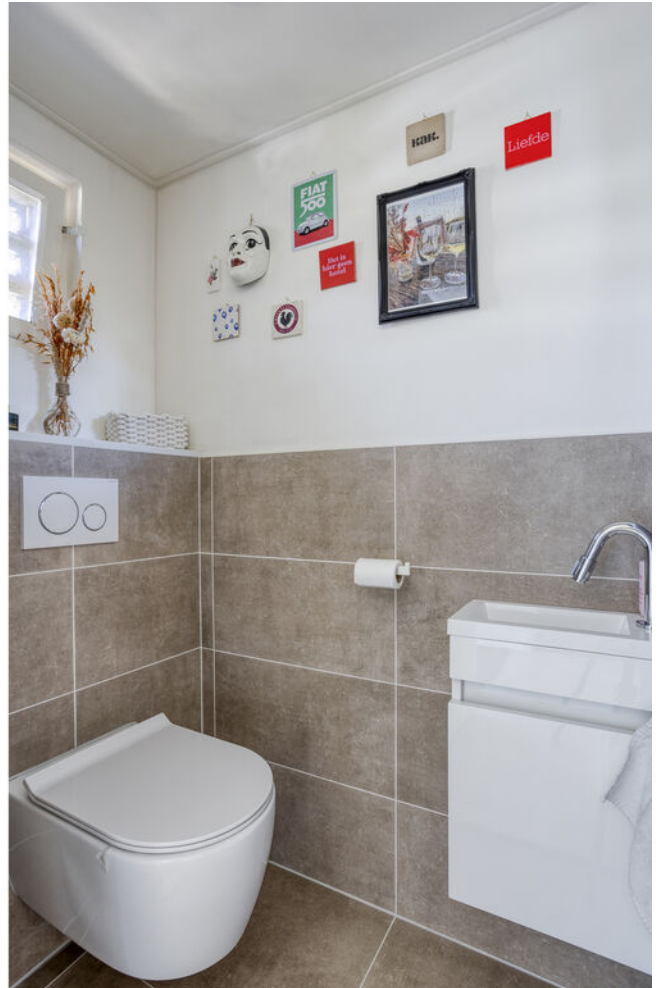
Type woning: herenhuis
Bouwjaar: 1979
Woonoppervlakte: XXX m²
Kamers: 5
Tuin: west
Energie label: A

Bijzonderheden:

- Recent gerenoveerd met moderne afwerking
- Luxe vernieuwde badkamer en moderne keuken
- fantastische ligging; de gezelligheid van het dorp aan de voorzijde van de woning en de rust en stilte aan de achterzijde
- liggend aan open vaarwater, heerlijk om een rondje te suppen of te varen naar de Amstel of de Vinkeveense Plassen
- 18 zonnepanelen geplaatst in 2020
- parkeren op eigen terrein

De beste indruk van deze woning krijgt u natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende de tijd, zodat u op uw gemak de woning kan bekijken en ervaren. Uiteraard kunt u hierbij uw 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.



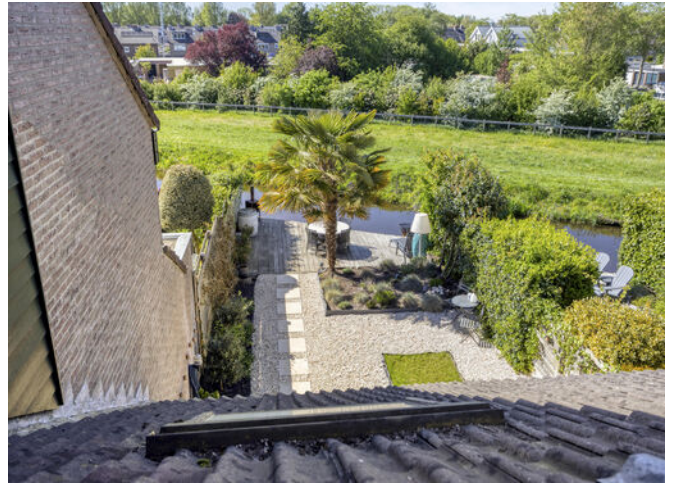
















> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

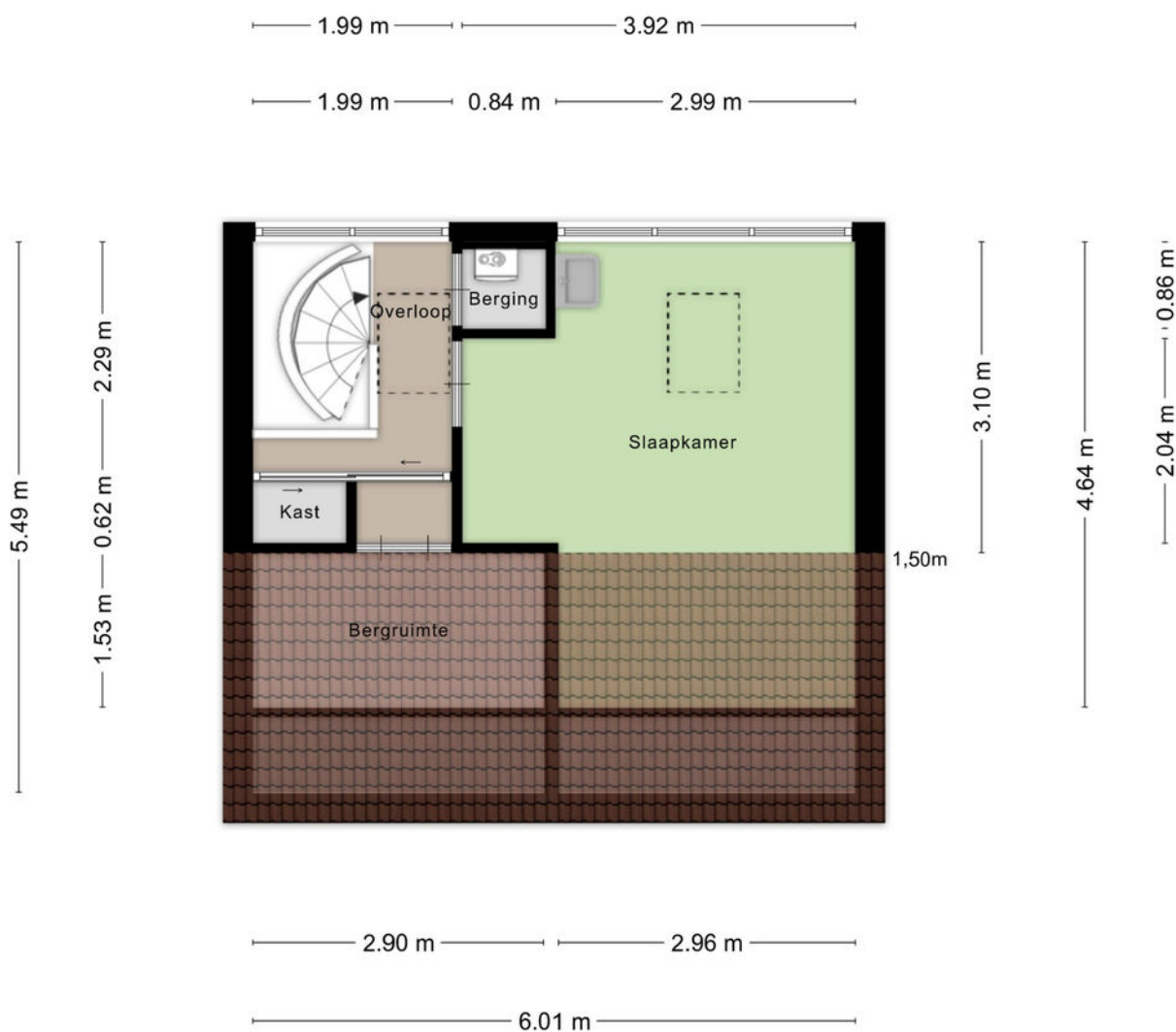
Ontdek de eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

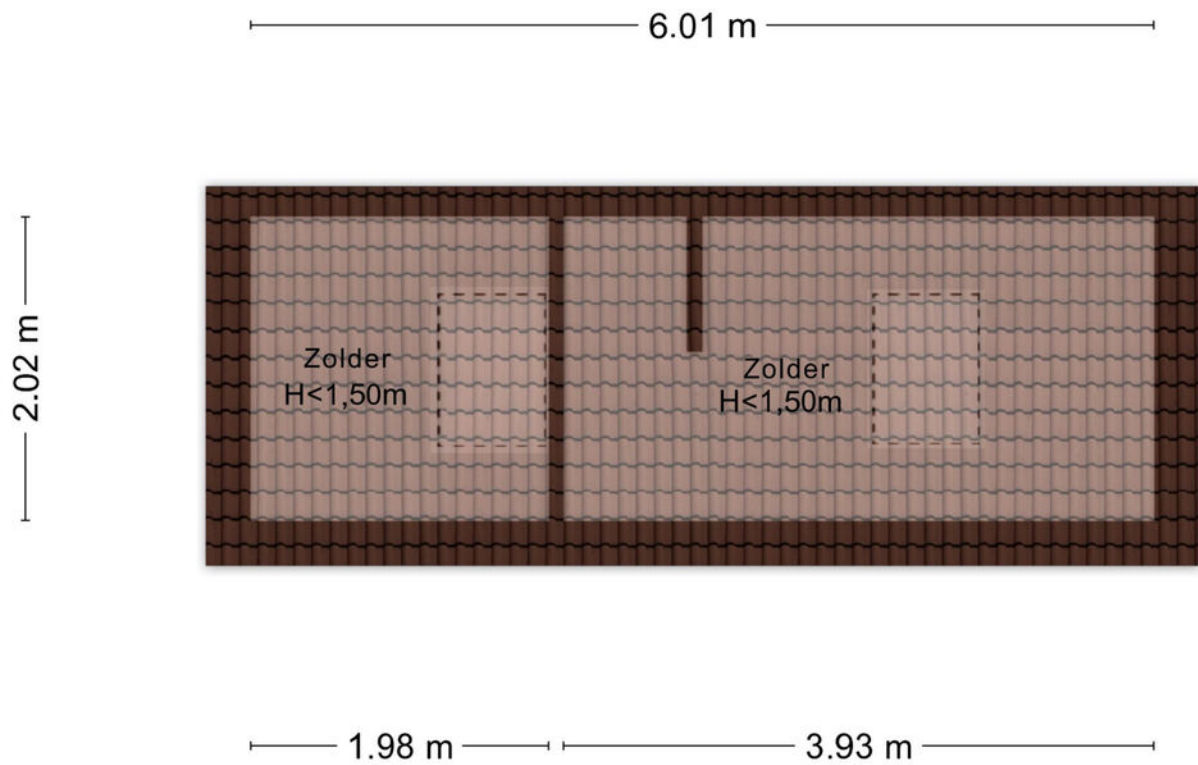
Ontdek de tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

- magnetron

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
-			
- Wijnklimaatkoelkast	X		
Keukenaccessoires, te weten			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)			
- 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	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

- 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	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
-			
-			
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