

TE KOOP



Zirkoon 24, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
139 m²

Perceeloppervlakte
277 m²

Inhoud
536 m³

Bouwjaar
1988

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
C

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

CV
Nefit HR-combi toestel 2013





> Omschrijving

Wat een fantastische plek om thuis te komen! Deze ruime en uitstekend onderhouden woning ligt in de geliefde woonwijk Hofland Noord en biedt aan de achterzijde een prachtig vrij uitzicht over weilanden en water. De combinatie van de royale leefruimtes, de sfeervolle serre, de fraai aangelegde tuin aan het water en de rustige ligging maken dit een bijzonder fijne gezinswoning. Met parkeren op eigen terrein, drie ruime slaapkamers en volop leefruimte binnen én buiten is dit een woning waar comfort en woongenot centraal staan.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereiken we de entree van de woning. Direct valt de groene en beschutte opzet op, waardoor de woning een rustige en verzorgde uitstraling heeft. De ruime voortuin is fraai aangelegd met sierbestrating, volwassen hagen, groenborders en karaktervolle bomen die zorgen voor extra sfeer en privacy. Achter de hoge haag bevindt zich bovendien een beschut zitje waar je heerlijk rustig kunt genieten van een kop koffie in de zon.

De oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en geeft toegang tot de inpandige berging, ideaal voor het stallen van fietsen of extra opslag. De rustige straat, de verzorgde voortuin en de royale opzet van het perceel zorgen direct bij aankomst voor een bijzonder prettige eerste indruk.

De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de ruimte en het licht op. De living is royaal opgezet en dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde geniet je hier van een prachtige lichtinval en een heerlijk vrij uitzicht over de tuin, het water en de achtergelegen weilanden. De sfeervolle gashaard vormt een warm middelpunt in de zithoek en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra gezelligheid en behagelijkheid.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een serre, waardoor een heerlijke extra leefruimte is ontstaan. Deze ruimte voelt als een natuurlijk verlengstuk van de woonkamer en biedt dankzij de grote glaspartijen een mooi contact met buiten. Vanuit zowel de

woonkamer als de serre kijk je prachtig weg over de fraai aangelegde achtertuin. De combinatie van licht, ruimte en het vrije uitzicht geeft de begane grond een ontspannen en open sfeer.

De eethoek bevindt zich centraal in de woonkamer en biedt volop plek voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners of gezellige avonden met familie en vrienden. Aan de voorzijde ligt de keuken in praktische hoekopstelling met veel werk- en kastruimte. Dankzij de open verbinding met de leefruimte blijf je tijdens het koken altijd betrokken bij wat er in huis gebeurt.

Aansluitend bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als pianokamer. Maar uiteraard ook geschikt als kantoor om fijn thuis te kunnen werken of als speelkamer, hobbyruimte of extra zitkamer. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en extra bergruimte. Ook de inpandige berging biedt volop mogelijkheden voor opslag, fietsen of hobby's.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt het fijne gevoel van ruimte en licht opnieuw terug. Vanaf de ruime overloop zijn twee slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Dankzij de grote ramen voelt de hele verdieping prettig licht en open aan.

De slaapkamer aan de achterzijde is een heerlijke ruime kamer met een prachtig vrij uitzicht over de weilanden en het water. Hier word je iedere ochtend wakker met rust en groen om je heen. Door het royale formaat is er volop ruimte voor een groot bed en aanvullende meubels. Extra fijn is de aangrenzende inloopkast, die zorgt voor veel praktische opbergruimte en een rustige uitstraling in de slaapkamer. Ook de slaapkamer aan de voorzijde is van goed formaat en heeft dankzij de grote ramen een fijne lichtinval. Deze kamer is perfect als extra slaapkamer, maar leent zich ook uitstekend als kinder-, logeer- of werkkamer

i



De badkamer is ruim opgezet en uitgevoerd in een opvallende zwart-witte kleurstelling die de ruimte een eigen karakter geeft. Dankzij de ramen en het schuine dak voelt de badkamer licht en sfeer aan. Er is een ligbad onder het dakraam aanwezig, daarnaast beschikt de badkamer over een aparte douchecabine, een wastafelmeubel met spiegel en een tweede toilet. De combinatie van het tegelwerk en de praktische indeling zorgt voor een verzorgde en ruime uitstraling.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, een fijne ruimte met twee grote dakramen waardoor er prettig veel daglicht binnenkomt. Door de schuine kap heeft de kamer een gezellige sfeer en dankzij het formaat is deze ruimte goed te gebruiken als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De CV-opstelling bevindt zich in een afgesloten ruimte en daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Ook deze verdieping voelt verrassend ruim aan en vormt een mooie aanvulling op de totale woonruimte.

Tuin
Achter de woning ligt een werkelijk heerlijke tuin waar rust, ruimte en het vrije uitzicht direct opvallen. De tuin is fraai aangelegd met grote terrassen, verhoogde plantenborders, sierbestrating en veel groen, waardoor er verschillende fijne plekken zijn ontstaan om op ieder moment van de dag van buiten te genieten.

Direct aan de woning bevindt zich het ruime terras dat naadloos aansluit op de serre en woonkamer. Dankzij de grote raampartijen loopt binnen hier op een natuurlijke manier over in buiten. Een paar treden lager ligt het royale vlonderterras aan het water waar in de middag volop genoten kan worden van de zon, een plek waar je meteen het gevoel krijgt even helemaal weg te zijn. Hier kijk je prachtig uit over de brede watergang en de uitgestrekte weilanden achter de woning.

De vrijstaande houten overkapping maakt de tuin extra sfeer en zorgt ervoor dat je hier ook op koelere avonden heerlijk beschut kunt zitten. Vanuit de loungeplek onder de overkapping geniet je van het uitzicht over het water en het groen, terwijl de rust en privacy direct opvallen. Bovendien zit je hier ook nog heerlijk in de avondzon, wat deze plek extra aantrekkelijk maakt.

Wat deze tuin echt bijzonder maakt is de combinatie van het vrije uitzicht, het water direct achter de woning en de open ligging richting de weilanden. Geen directe achterburen, maar een uitzicht dat ieder seizoen weer anders is. Vanuit de tuin én vanuit de woning ervaar je hier een gevoel van ruimte en vrijheid dat je niet snel tegenkomt.

Omgeving

Deze goed onderhouden woning ligt aan de Zirkoon in de geliefde woonwijk Hofland Noord in Mijdrecht. Een rustige en groene woonomgeving waar woningen met vrij uitzicht aan de achterzijde zelden beschikbaar komen. Vanuit de tuin kijk je uit over het water en de uitgestrekte weilanden, wat zorgt voor een bijzonder vrij en landelijk gevoel.

De wijk staat bekend als kindvriendelijk en ruim opgezet, met veel groen, waterpartijen, wandelpaden en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Op korte fietsafstand liggen het Wickelhofpark en natuurgebied De Groene Jonker, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of genieten van de natuur. Ook diverse sportvoorzieningen bevinden zich in de buurt, waaronder tennisbanen, voetbalvelden, een golfbaan en andere sportverenigingen.

Het gezellige centrum van Mijdrecht ligt op korte fietsafstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Voor de dagelijkse voorzieningen woon je hier ideaal; scholen, kinderopvang, openbaar vervoer en winkels zijn allemaal dichtbij gelegen.

Daarnaast heeft de woning een gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht en Schiphol. Binnen ongeveer een half uur bereik je het centrum van Amsterdam, terwijl je thuis juist geniet van rust, ruimte en groen.



Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 23 min.

Amsterdam Centrum - 30 min.

Stadshart Amstelveen - 20 min

Schiphol - 22 min.

Utrecht Centrum - 27 min.

Kenmerken:

Type woning: Eengezinswoning

Bouwjaar: 1988

Woonoppervlakte: 139 m²

Kamers: 5 kamers waarvan 3 slaapkamers

Tuin: Achtertuin op het noorden, aan het water

Energie label: C

Bijzonderheden:

- 8 zonnepanelen

- Vrij uitzicht over de weilanden

- Uitgebouwd met serre en zijkamer

- Fraai aangelegde tuin aan het water

- Parkeren op eigen terrein met eigen laadpaal

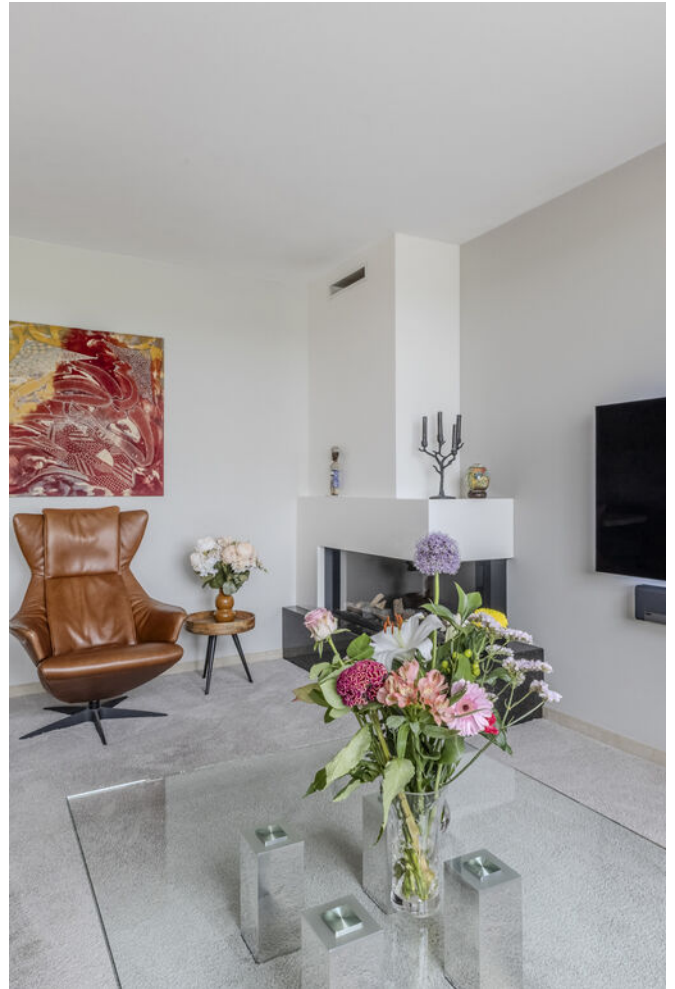
Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren.

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.







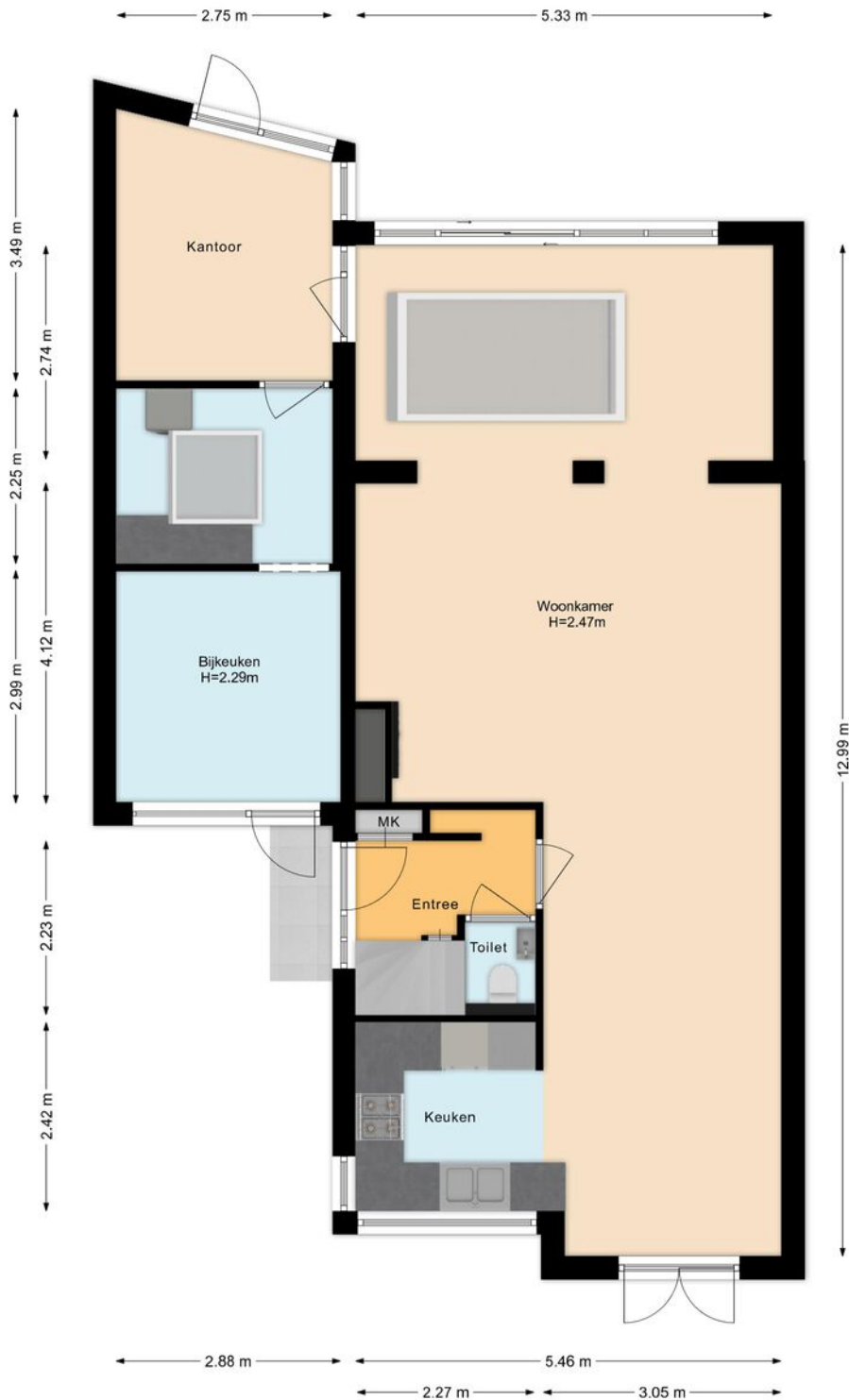






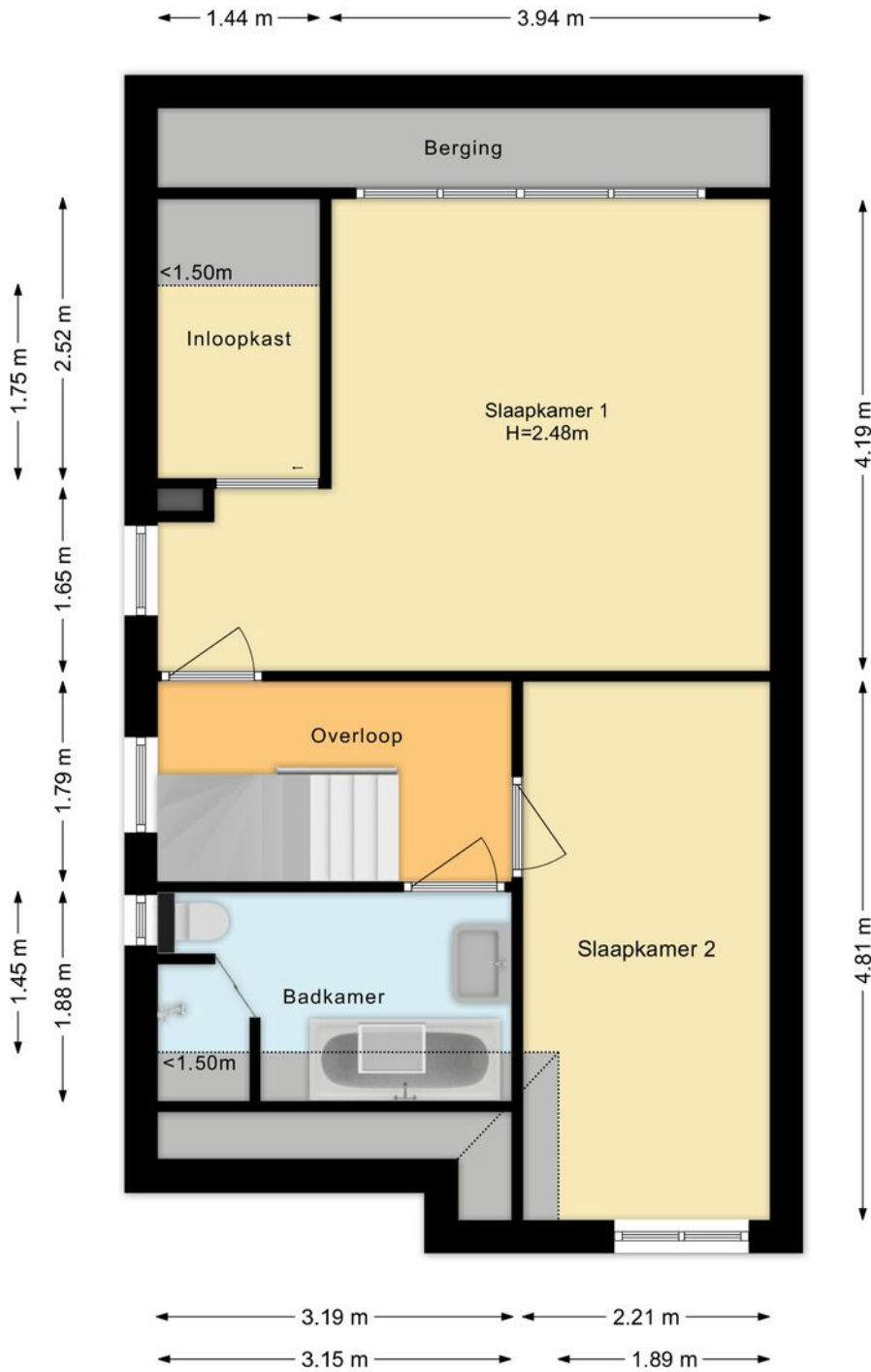
> Plattegrond

Ontdek de Begane grond



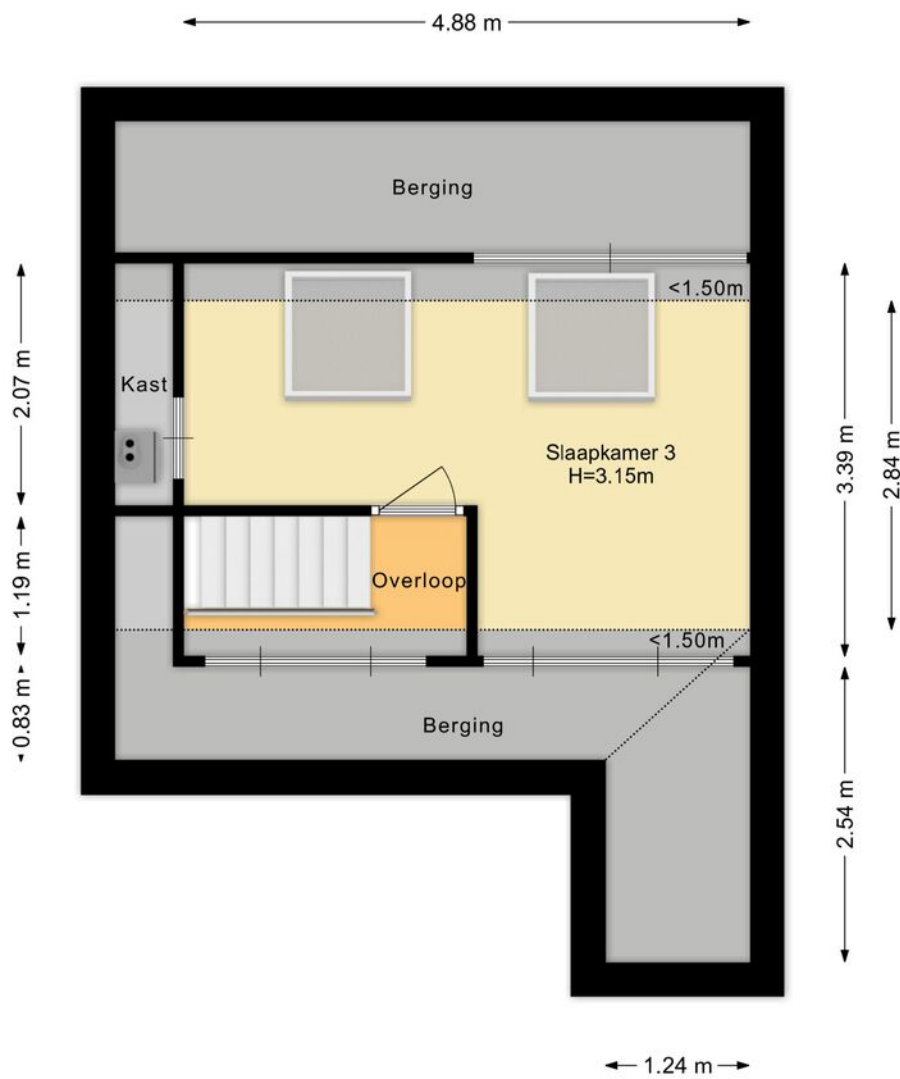
> Plattegrond

Ontdek de Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de Tweede verdieping



> Plattegrond


Ontdek de Situatie



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5682	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat X

- plavuizen X

- Marmer vloeren X

-

Overig, te weten

- spiegelwanden X

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis

- afzuigkap X

- magnetron

- oven

- combi-oven/combimagnetron X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat		X	
- Plintboiler	X		
-			
-			
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/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel			
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(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

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

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		
Planten in pot		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Verlichting steiger en tuinspots	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
- Smeedijzeren schommelbankje			X
- Stenen bankje	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