



VRAAGPRIJS € 485.000,- K.K.

## SMARAGD 3 MIJDRECHT



*wonen is leven!*



## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 485.000,- k.k.
Soort	Eengezinswoning
Bouwjaar	1978
Woonoppervlakte	129 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	451 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Energielabel	C
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
CV-ketel	Nefit 2015
Zonnepanelen	-

### Bijzonderheden

- Het funderingsrisico voor deze woning is ingeschaald op 'Geen hoog risico' (A, B, C); zie disclaimer in brochure
- De gehele woning is voorzien van een laminaatvloer
- De badkamer begane grond vernieuwd in 2022
- Originele binnendeuren aanwezig
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen
- Ca. 27 m<sup>2</sup> grond (voorzijde) is gemeentegrond

# OMSCHRIJVING

In de groene en kindvriendelijke wijk Hofland-Noord staat deze verrassend ruime levensloopbestendige tussenwoning met een speelse indeling en een zonnige achtertuin op het zuiden. Een huis dat comfort, sfeer en praktische leefruimte op een prettige manier samenbrengt. Dankzij de indeling biedt deze woning bovendien volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor wie wonen en werken graag wil combineren.

## Algemeen

Deze tussenwoning uit 1978 ligt aan een rustig woonerf met uitsluitend bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een veilige en kindvriendelijke woonomgeving. Voor de deur ligt een speelpleintje en vanuit de woning is er uitzicht op vrijstaande woningen. De verrassende indeling biedt volop mogelijkheden, met onder meer een extra kamer op de begane grond die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkruimte, praktijkruimte of hobbykamer. Daarmee is dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of kopers die op zoek zijn naar extra een levensloopbestendige woning met tuin.

## Indeling

### Begane grond

Via de verzorgd aangelegde voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, garderobe, toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een extra kamer, momenteel in gebruik als werkkamer, maar ook uitstekend geschikt als slaapkamer, praktijkruimte of hobbykamer. Vanuit deze ruimte is eveneens de badkamer op de begane grond bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Dankzij de schuifpui aan de achterzijde en de zonnige ligging op het zuiden loopt binnen naadloos over in buiten. De keuken ligt eveneens aan de achterzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 3-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en spoelbak. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de achtertuin, de badkamer en de praktische bijkeuken/berging met aansluitingen voor de wasapparatuur. De begane grond is verzorgd afgewerkt met gestuukte wanden en een laminaatvloer in een warme houtlook.

De badkamer op de begane grond is in 2022 vernieuwd en modern uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Tussen de keuken, badkamer en bijkeuken bevindt zich bovendien een praktische opbergkast.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vinden we een overloop met bergruimte, een separaat toilet en drie slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer is een fijne, lichte ruimte en dankt haar formaat aan de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. Deze kamer beschikt daarnaast over een eigen inloopdouche, een wastafel, ventilatie en twee praktische inbouwkasten.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een dakraam; hier is tevens de cv-installatie netjes weggewerkt. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft dankzij de speelse indeling een eigen karakter. Ook deze kamer is voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen en HR++ glas. De verdieping is, net als de begane grond, afgewerkt met een laminaatvloer in een warme kleurstelling.

## Tuin

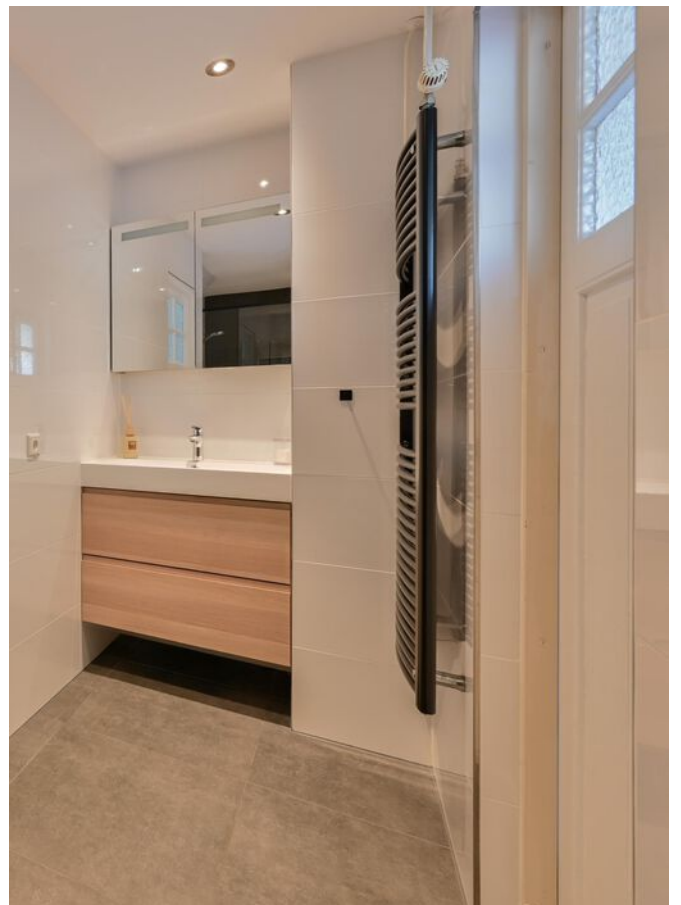
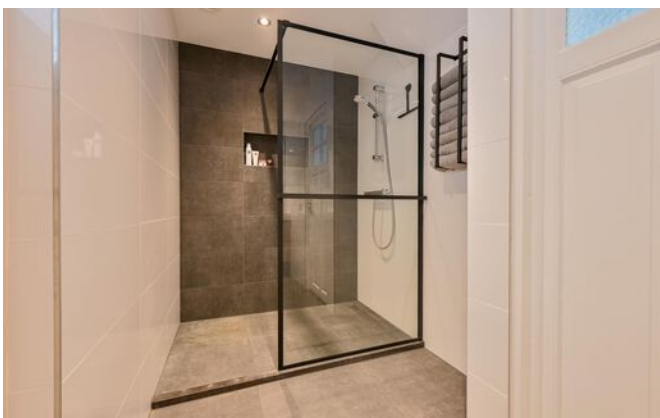
De zonnige achtertuin ligt op het zuiden, beschikt over een praktische achterom en biedt volop privacy. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier vrijwel de hele dag van de zon genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten.

## Ligging

De woning ligt in de rustige en ruim opgezette woonwijk Hofland-Noord in Mijdrecht. Deze centrale ligging in de Randstad biedt uitstekende verbindingen richting onder meer Amstelveen, Schiphol, Amsterdam, Hilversum en Utrecht via de N201. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, voortgezet onderwijs, sportverenigingen, openbaar vervoer en het gezellige dorpscentrum van Mijdrecht met een gevarieerd aanbod aan winkels en horeca. Ook voor liefhebbers van natuur en recreatie is dit een fijne plek, met het Groene Hart en de Vinkeveense Plassen op korte afstand.



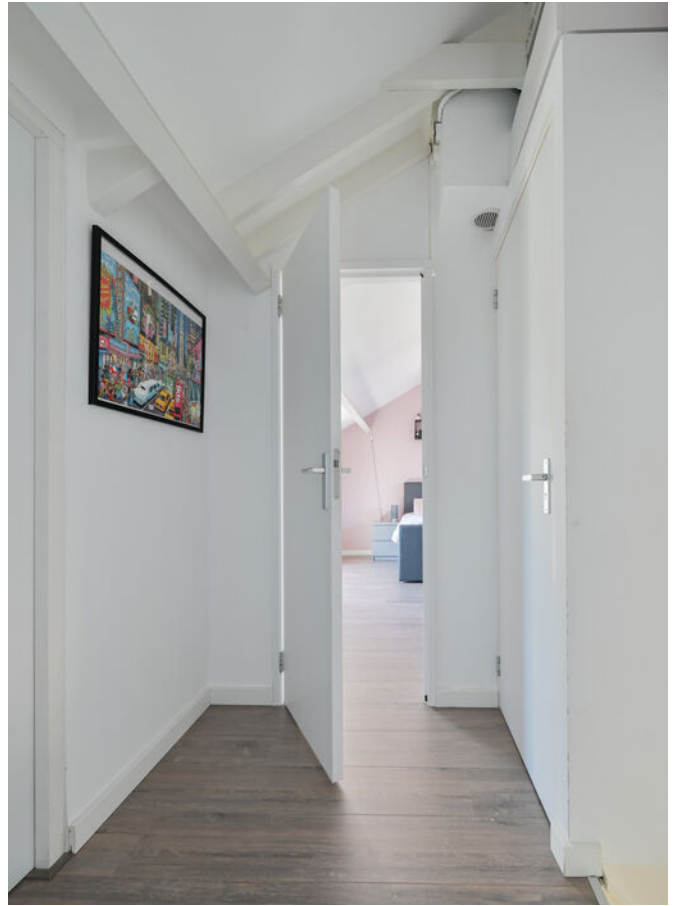
*wonen is leven!*





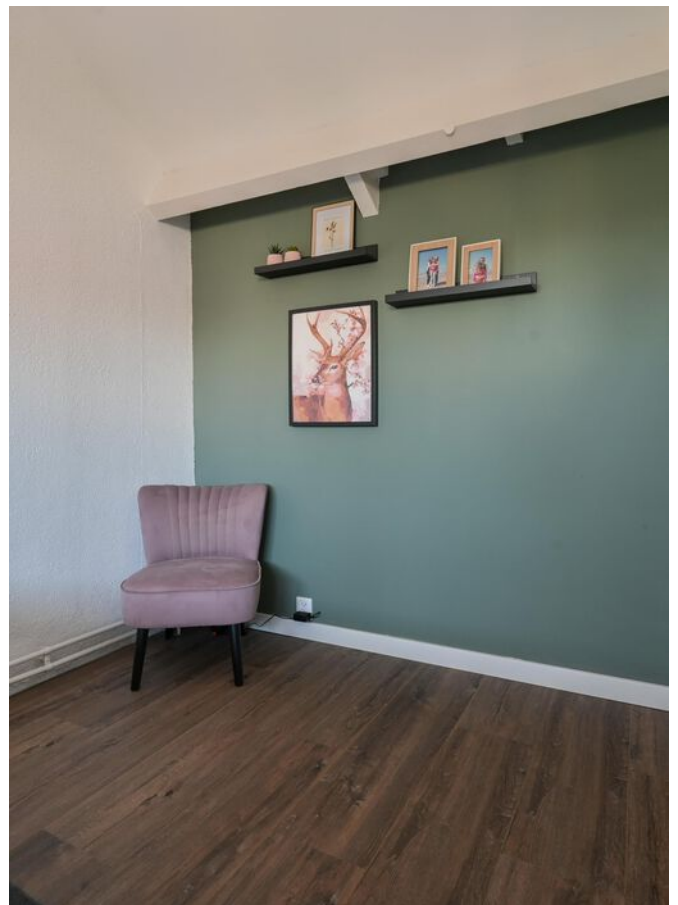
*wonen is leven!*





*women is leven!*





women is leven!





*wonen is leven!*

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# ENERGIELABEL



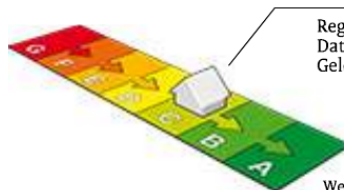
Rijksoverheid

## Energie label woning

Smaragd 3  
3641XK Mijdrecht

BAG-ID: 0736010000000750

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label C

Registratienummer 346349928  
Datum van registratie 28-12-2020  
Geldig tot 28-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel 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	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

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

### Goedgekeurd door:

Naam Sem Elders  
Examnummer 4833  
KvK nummer 53635809

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel 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

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.


wonen is leven!

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Smaragd 3



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4722	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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		
Linnenkast kamer beneden		x		
Voorraadkast bijkeuken	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			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie			x	
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Zwarte losse kast in de keuken		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			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Boiler	x			
Geiser				x
Screens				x
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

Aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gemeente De Ronde Venen. Telefoonnummer: 0297 – 29 16 16

*wonen is leven!*

# 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.

### **Asbestclausule**

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebouw.

### **Bouwkundige keuring**

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

## **Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## **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.

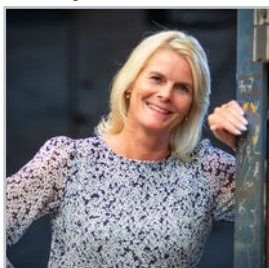
## **Persoonlijke aandacht**

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](mailto:martine@vidamakelaars.nl)  
☎ 0297 – 212 987  
☎ 06 – 50 554 835

### **Inge van Groningen**

Register makelaar /  
register taxateur



✉ [ingef@vidamakelaars.nl](mailto:ingef@vidamakelaars.nl)  
☎ 0297 – 212 987  
☎ 06 – 54 377 815

### **Irma van der Moolen**

Commercieel  
medewerkster



✉ [irmaf@vidamakelaars.nl](mailto:irmaf@vidamakelaars.nl)  
☎ 0297 – 212 987







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



*wonen is leven!*