

# TE KOOP



## Christinastraat 23, Wilnis

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  
**81 m<sup>2</sup>**

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

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

Bouwjaar  
**1965**

Soort woning  
**eengezinswoning**

Type woning  
**tussenwoning**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**D**

Isolatie  
**-**

CV  
**Nefit**





## > Omschrijving

Christinastraat 23

Aan een rustige en autoluwe straat in Wilnis ligt deze nette tussenwoning met een zonnige achtertuin op het zuiden, drie slaapkamers en een ruime bergzolder. De woning is altijd met zorg onderhouden en voelt vanaf het eerste moment prettig en verzorgd aan. Een fijne plek als je op zoek bent naar een huis met veel licht, een praktische indeling en de mogelijkheid om het stap voor stap verder naar eigen smaak te maken.

Dankzij de rustige ligging, de diepe tuin op het zuiden en de voorzieningen op korte afstand is dit een huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen. Een heerlijke plek om thuis te komen en er echt je eigen thuis van te maken.

### Begane grond

Via de voortuin bereik je de overdekte entree van de woning. In de hal bevinden zich het nette toilet met fontein, de meterkast, twee handige bergkasten en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je door naar zowel de woonkamer als de keuken.

De doorzonwoonkamer is een fijne en lichte leefruimte dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde. Aan de voorkant kijk je uit over de rustige straat en aan de achterkant over de tuin. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek én een ruime eettafel. De lichte afwerking zorgt voor een frisse basis. Het achterraam is onlangs vervangen.

De dichte keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is opgesteld in een praktische parallelstelling met veel kast- en werkruimte. De keuken is netjes onderhouden en functioneel ingericht, met mogelijkheden om deze op termijn verder te moderniseren. Vanuit de keuken loop je direct de zonnige achtertuin in.

### Eerste verdieping

Via de vaste trap kom je op de overloop van de eerste verdieping, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning.

De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekasten

De tweede kamer is eveneens goed van formaat en ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of hobbykamer. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, momenteel ingericht als werkkamer, met prettig lichtinval door het grote raam.

De geheel betegelde badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Hier beschik je over een douche, toilet, handdoekradiator en een wastafelmeubel. Dankzij het raam profiteert de ruimte van natuurlijke ventilatie en aangenaam daglicht.

### Bergzolder

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder van circa 15 m<sup>2</sup>. Deze verdieping biedt veel praktische bergruimte en is voorzien van een dakraam. Ook bevindt zich hier de opstelling van de c.v.-installatie. Het is mogelijk om een vaste trap naar de zolder te maken waardoor er nog een ruime zolderkamer bij kan komen en met het plaatsen van een dakkapel zowel voor als achter zijn zelfs twee kamers mogelijk.

### Tuin

De circa 10 meter diepe achtertuin ligt gunstig op het zuiden, waardoor je hier op zonnige dagen vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met zonnenscherm voor de warme dagen. De tuin is grotendeels bestraat en aangelegd met groenborders en volwassen beplanting, wat zorgt voor een prettige en groene sfeer. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Daarnaast beschikt de tuin over een buitenkraan en een afsluitbare achterom. Tot de mogelijkheden behoort een ligplaats voor een boot in de ringvaart.



#### Omgeving

De Christinastraat is een rustige en autoluwe straat. Je woont hier in een rustige en kindvriendelijke omgeving op korte afstand van winkels, een gezondheidscentrum, scholen en diverse sportaccommodaties. De woning ligt op nog geen 100 meter loopafstand van de Ringvaart, vanwaar je een directe vaarverbinding hebt met onder andere de Vinkeveense Plassen. De goede busverbindingen met omliggende plaatsen zoals Amsterdam, Utrecht en Woerden én de ligging nabij de N201, N212 en A2 maken het geheel extra aantrekkelijk. Wilnis ligt midden in het Groene Hart en toch verrassend centraal ten opzichte van Amsterdam en Utrecht.

#### Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 22 min.

Amsterdam Centrum - 22 min.

Stadshart Amstelveen - 22 min

Schiphol - 22 min.

Utrecht Centrum - 28 min.

#### Kenmerken:

Type woning: eengezinswoning, tussenwoning

Bouwjaar: 1965

Woonoppervlakte: 81m<sup>2</sup>

Kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers

Tuin: Zuid

Energie label: D

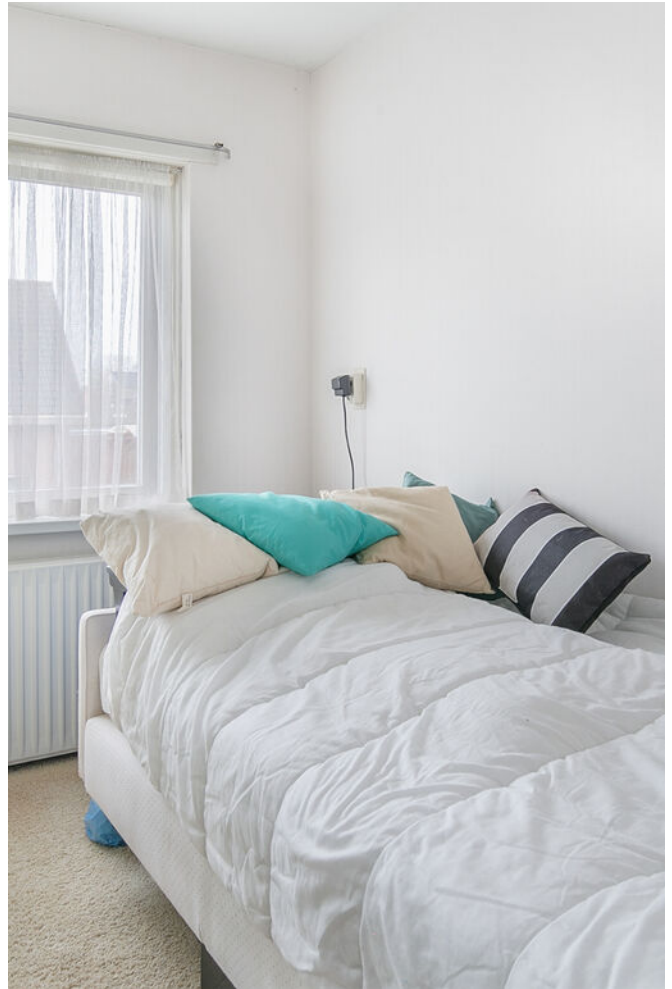
#### Bijzonderheden:

- Op loopafstand van de Ringvaart met directe vaarverbinding naar de Vinkeveense Plassen
- Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik
- Centraal gelegen in "Het Groene Hart" nabij diverse uitvalswegen
- Zonnige diepe achtertuin op het zuiden
- Vrijstaande stenen berging en achterom
- Het houtwerk aan de buitenkant is onlangs geheel geschilderd.

U bent van harte welkom! 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.





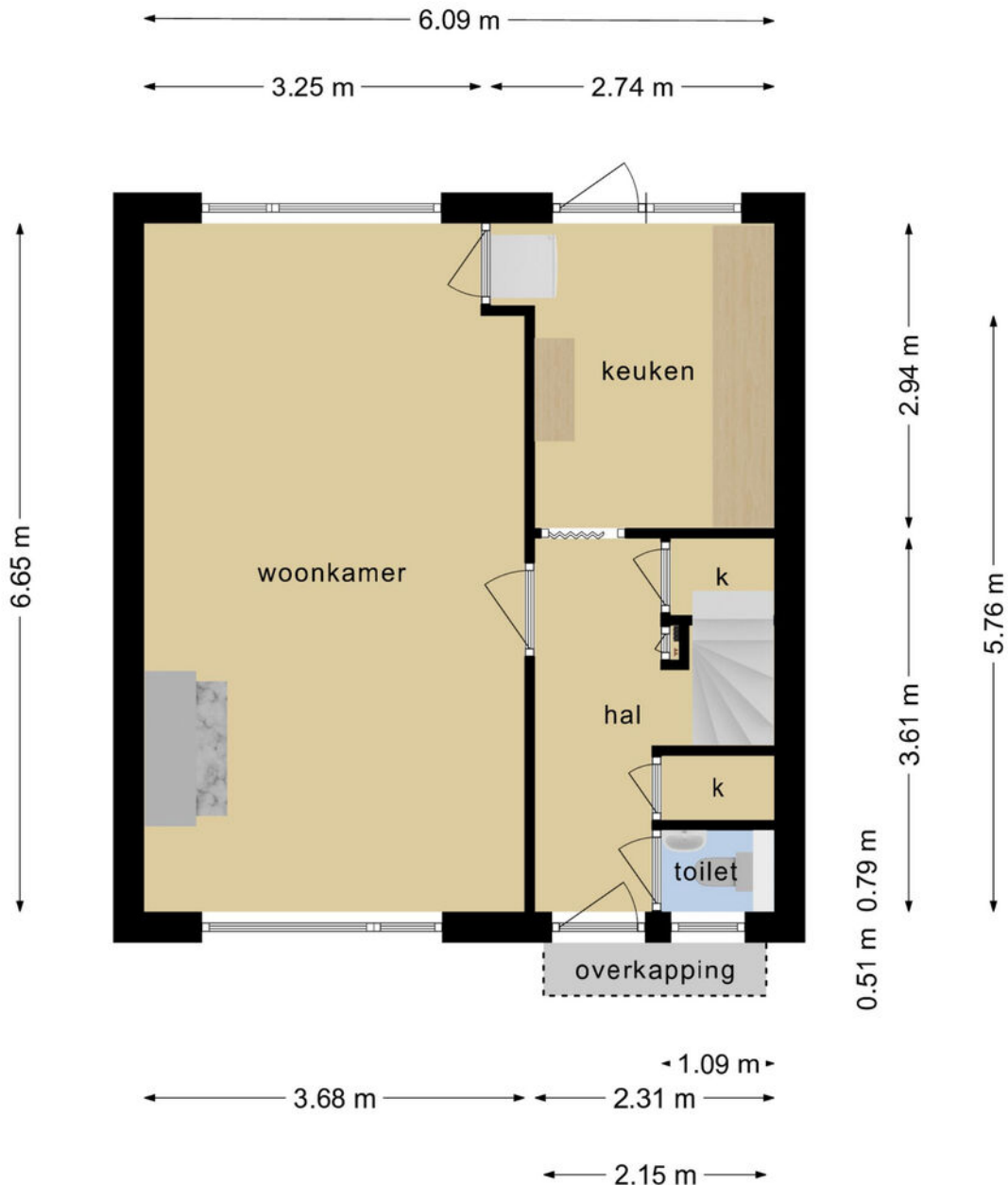






## > Plattegrond

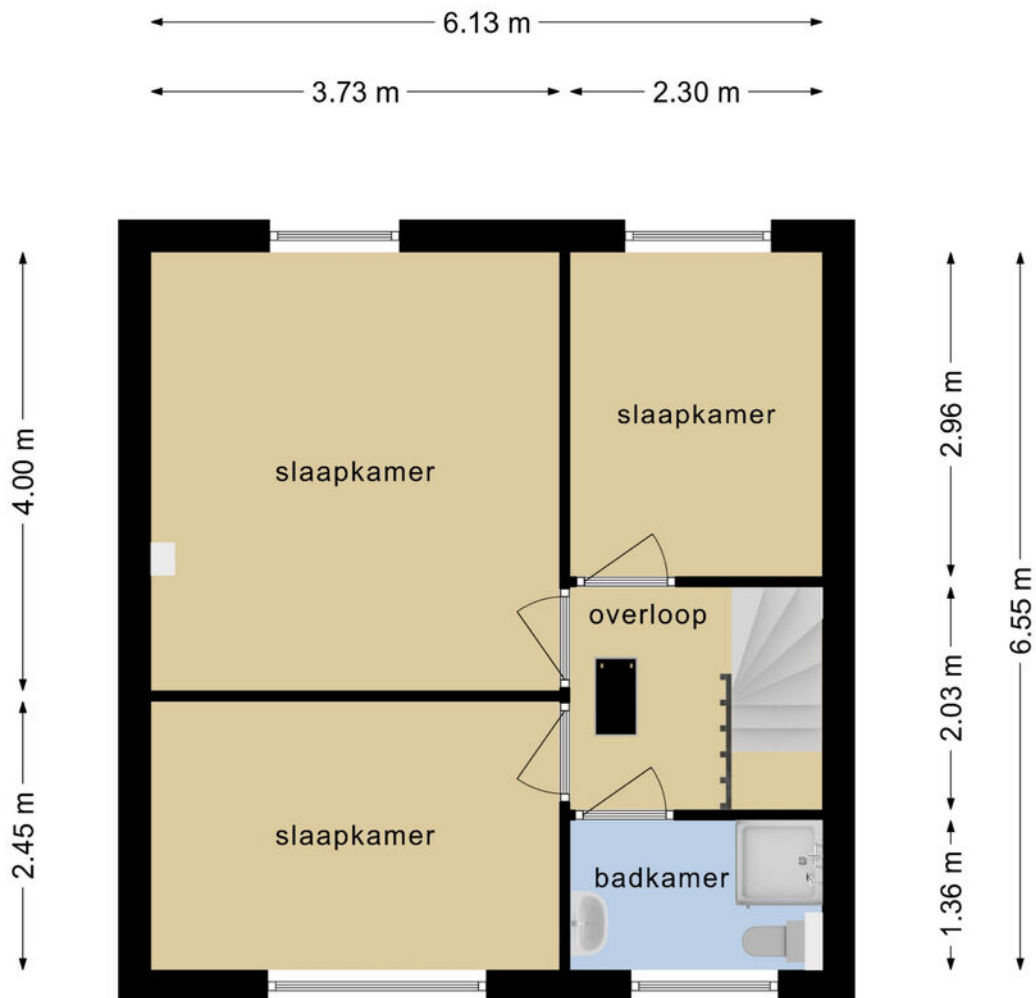
Ontdek de begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## > Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

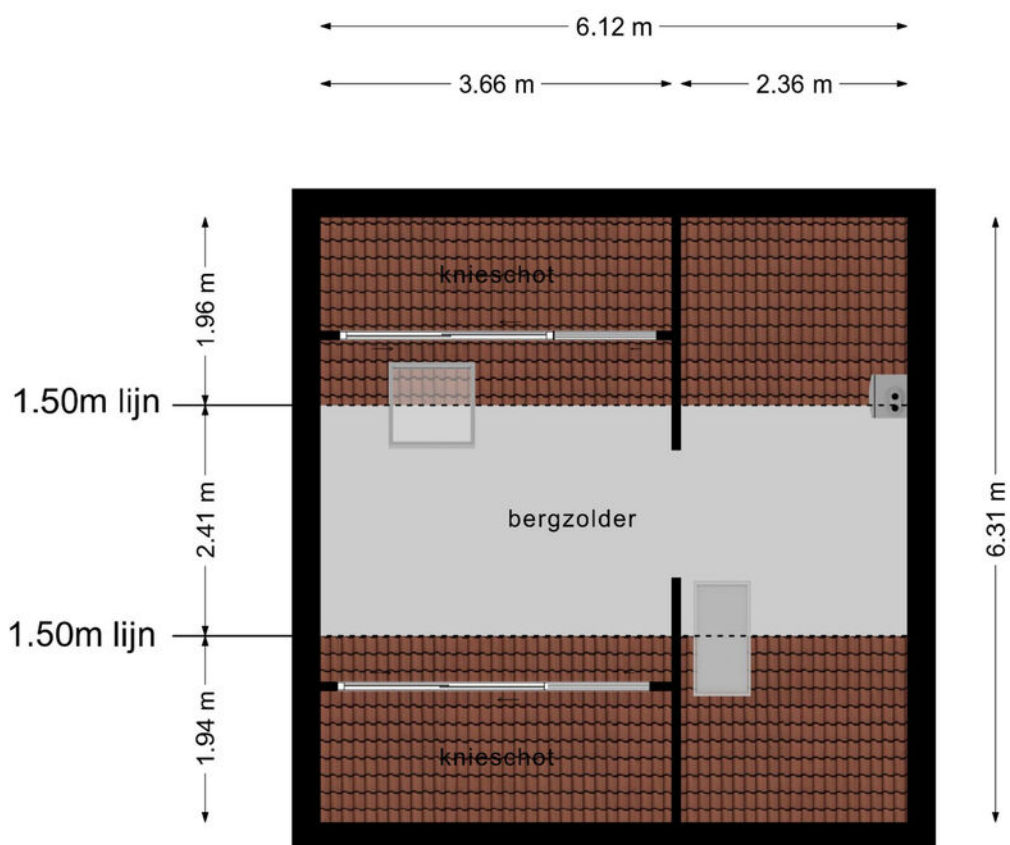


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---

## > Plattegrond

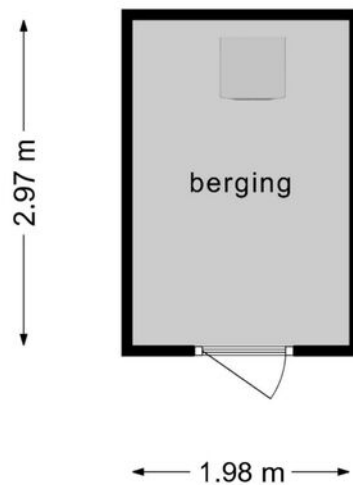
Ontdek de bergzolder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## > Plattegrond

Ontdek de berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---

# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Christinastraat 23

Kadastrale kaart

Uw referentie: LMR



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1550</p>	<p><b>kadaster</b></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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## > 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

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

- 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

- plavuizen

-

-

### Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

- 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
-			
-			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)	X		
-			
-			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
<b>Schotel/antenne</b>			
Brievenbus	X		
<b>Kluis</b>			
(Voordeur)bel	X		
<b>Alarminstallatie</b>			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

---

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

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			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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](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**