

TE KOOP



Waterpeil 22, Wilnis

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte

169 m²

Perceeloppervlakte

278 m²

Inhoud

618 m³

Bouwjaar

2018

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Energielabel

A

Isolatie

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

CV

Intergas 2018





> Omschrijving

Waterpeil 22 in Wilnis

In de jonge woonwijk De Maricken staat deze moderne twee-onder-een-kapwoning uit 2018 op een plek waar je meteen merkt hoe prettig het wonen hier is. De woning ligt in een rustige straat met vrijwel alleen bestemmingsverkeer en kijkt aan de voorzijde uit over een groenstrook die ook in de toekomst groen blijft. Dat zorgt voor een vrij en open gevoel, iets wat je in de wijk maar op een beperkt aantal plekken vindt. Dit is een huis dat veel woonwensen samenbrengt. De ruimte van een twee-onder-een-kapwoning, het comfort en de energiezuinigheid van recente bouw, parkeren op eigen terrein en een zonnige achtertuin. Binnen is de woning ruim en logisch ingedeeld, met aan de voorzijde een woonkamer met uitzicht op het groen en aan de achterzijde een leefkeuken met kookeiland waar het dagelijks leven zich vanzelf verzamelt. Een plek waar wordt gekookt, gegeten, gewerkt en bijgepraat. Met meerdere slaapkamers en een ruime tweede verdieping is er volop plek om te wonen, werken of logees te ontvangen. Of je nu een volgende stap wilt maken in woonruimte, een thuiswerkplek zoekt of gewoon comfortabel wilt wonen in een jonge wijk, hier kan het allemaal.

Een plek waar je binnenstapt en direct ziet hoeveel ruimte en mogelijkheden het huis biedt. Misschien precies wat je zoekt voor de volgende stap.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via de entree kom je de woning binnen. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet en ruimte voor een garderobe. Vanuit de hal loop je door naar de leefruimte, waar direct opvalt hoe ruim en licht deze verdieping is. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel daglicht naar binnen en voelt de ruimte open en prettig aan.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer met zithoek. Hier kijk je vrij uit over de groene strook aan de voorzijde van de woning, een blijvend groene zone die zorgt voor een rustig en vrij gevoel. De zithoek is een fijne plek om te ontspannen en wordt extra

sfeervol door de moderne gashaard, die centraal in de ruimte is geplaatst. De leefruimte loopt vervolgens door naar de achterzijde van de woning waar plaats is voor een ruime eethoek. Vanuit hier kijk je uit op de tuin en heb je via de openslaande deuren direct toegang naar buiten, wat op zonnige dagen zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning, in de uitbouw. Hierdoor is een ruime leefkeuken ontstaan met veel lichtinval. De keuken heeft een moderne uitstraling met witte kastdeuren en een composiet werkblad en is opgesteld met een kookeiland waar ook plaats is om aan te zitten. Tijdens het koken sta je hier in prettig contact met de rest van de ruimte. De keuken is compleet uitgevoerd met onder andere een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een Amerikaanse koelkast en een dubbele oven: een conventionele oven en een combi-oven met magnetron en pyrolysefunctie.

De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte pvc-vloer met vloerverwarming en neutrale wanden, wat zorgt voor een rustige en moderne basis. Vanuit de keuken en de eethoek is er toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Net als op de begane grond is ook deze verdieping afgewerkt met een pvc-vloer met vloerverwarming en neutrale wanden, wat zorgt voor een rustige en moderne basis.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de hoofdslaapkamer en de badkamer. De hoofdslaapkamer is ruim en licht dankzij de grote ramen en beschikt over een praktische inloopkast waar kleding en accessoires overzichtelijk kunnen worden opgeborgen. Vanuit de slaapkamer kijk je uit over het groen aan de voorzijde van de woning. De badkamer is modern uitgevoerd met een donkere vloertegel en witte wandtegels en voorzien van vloerverwarming. De ruimte is ingericht met een ruime inloopdouche met glazen wand, een toilet en een wastafelmeubel met spiegel. Dankzij het raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers. Deze kamers hebben een fijn formaat en zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Zowel op de overloop als in één van de slaapkamers zorgt een raam



Tuin

De achtertuin is circa 12 meter diep en ligt op het zuiden, waardoor je hier de hele dag door van de zon kunt genieten. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras waar moeiteloos een grote eettafel past — een heerlijke plek voor lange zomeravonden met familie en vrienden. Het gazon en de sierlijke bomen zorgen voor een groene en rustige uitstraling, terwijl de hagen rondom voor privacy zorgen. Achter in de tuin staat een fraaie houten tuinberging met een overdekte loungehoek. Deze overkapping vormt een beschutte plek waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. Tegelijk biedt de berging praktische ruimte voor het opbergen van tuinmeubilair, gereedschap of fietsen. Ook aan de voorzijde van de woning is het praktisch en comfortabel ingericht. Hier parkeer je eenvoudig op eigen terrein en is een laadpunt aanwezig voor een elektrische auto. De zonnepanelen op het dak dragen bij aan het opwekken van eigen energie, waardoor het laden van een elektrische auto grotendeels met eigen stroom kan. Daarnaast beschikt de woning over een inpanidige berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen. Zo blijft alles netjes en georganiseerd, terwijl je altijd voldoende bergruimte binnen handbereik hebt.

Omgeving

De woning ligt in De Maricken, een jonge en geliefde woonwijk in Wilnis. Een rustige en groene omgeving waar het prettig wonen is. De straat zelf is rustig en wordt alleen gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor je hier nauwelijks verkeer langs ziet komen. Een fijne plek waar kinderen veilig kunnen spelen en waar je echt het gevoel hebt in een rustige woonomgeving te wonen. Op korte afstand ligt het Marickenpark, een groot en groen park waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen of met de kinderen naar de speeltuin kunt gaan. Ook voor een rondje met de hond of een ontspannen wandeling is dit een ideale plek. Voorzieningen liggen allemaal in de directe omgeving. Winkels, basisscholen en middelbare scholen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Ook diverse sportverenigingen liggen in de buurt, waardoor er volop mogelijkheden zijn om actief bezig te zijn.

Autominuten

Oprit A2 Vinkeveen - 10 min.
Amsterdamse Zuidas - 20 min.
Amsterdam Centrum - 30 min.
Stadshart Amstelveen - 20 min.
Schiphol - 25 min.
Utrecht Centrum - 35 min.

Kenmerken:

Type woning: 2-onder-1-kapwoning met parkeren op eigen terrein
Bouwjaar: 2018
Woonoppervlakte: 169 m²
Kamers: 5
Tuin: ca. 12 meter diep, ligging zuid
Energie label: A

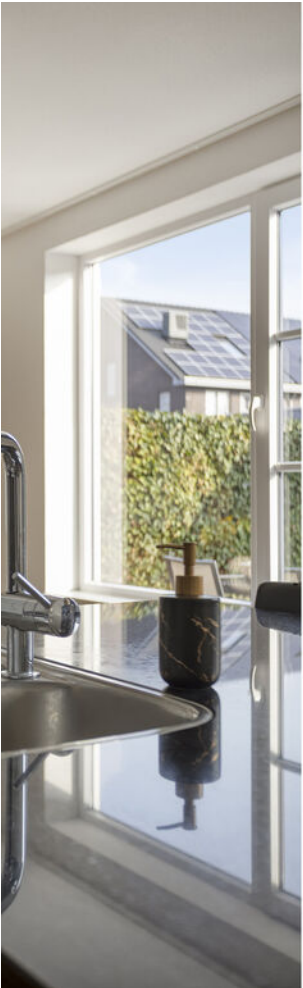
Bijzonderheden:

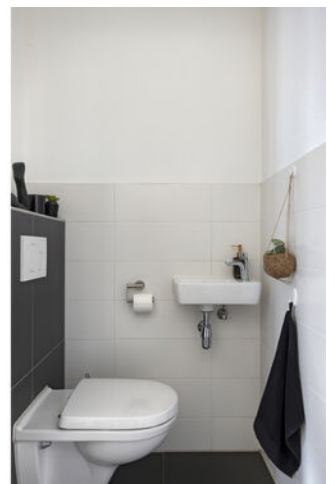
- Moderne woning (bouwjaar 2018) met het comfort en de energiezuinigheid van recente nieuwbouw
- Rustige ligging in de wijk De Maricken met vrij uitzicht over een blijvend groene strook aan de voorzijde
- Uitgebouwde leefkeuken met kookeiland aan de achterzijde van de woning
- Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met gashaard en uitzicht op het groen
- Vier slaapkamers en een ruime, multifunctionele tweede verdieping
- Zonnige achtertuin op het zuiden met houten tuinhuis en overkapping
- Parkeren op eigen terrein met laadpaal en zonnepanelen op het dak

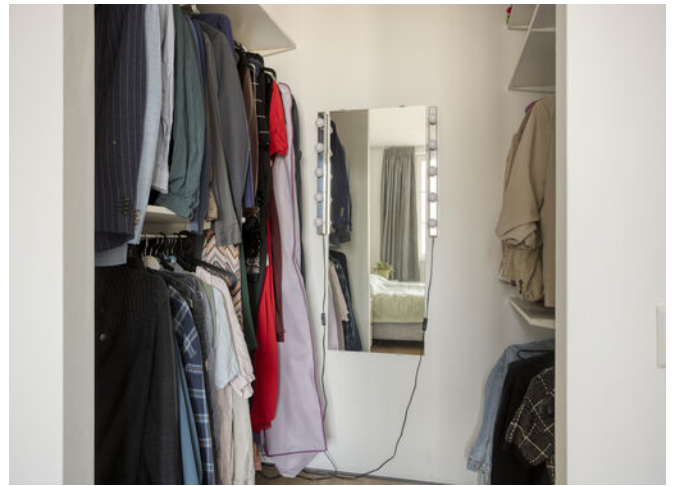
Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Uiteraard kun je hierbij je eigen makelaar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

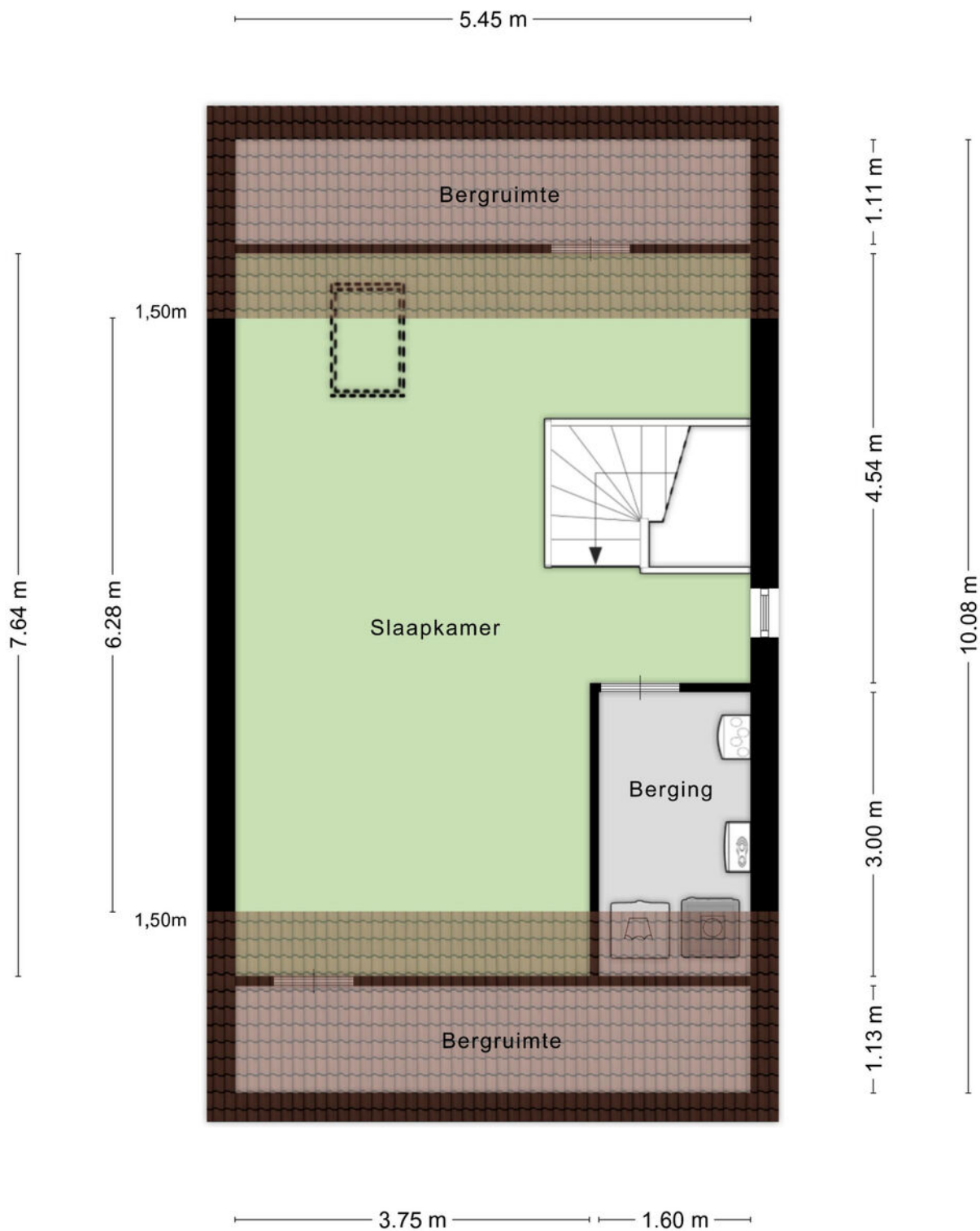
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

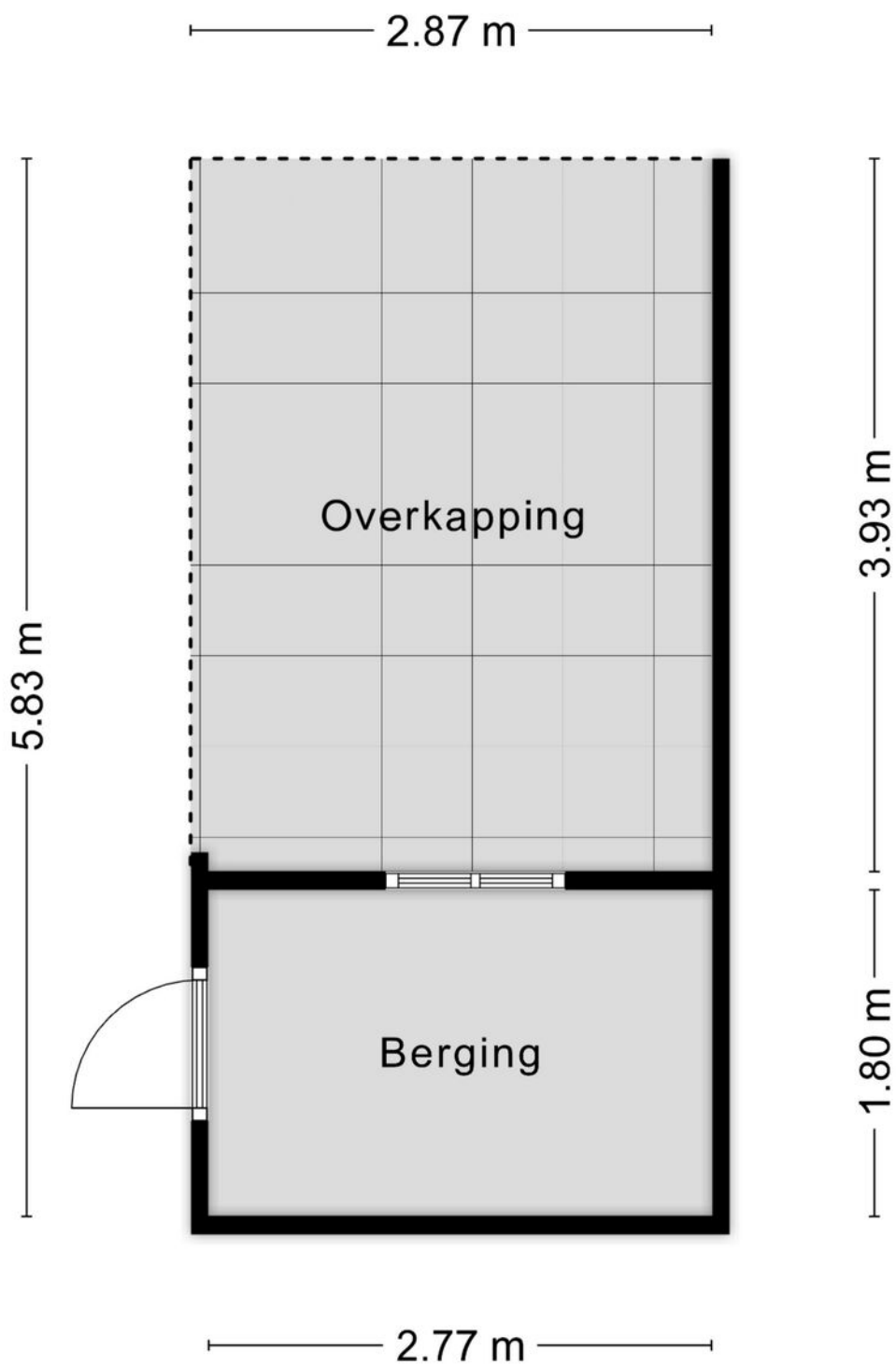
Ontdek de tweede verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek het tuinhuis



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Waterpeil 22

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wilnis	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4676	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
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			
- Servieskast naast keuken			X
- TV meubel en overige kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen	X		
- 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

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (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		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			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(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

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		
Tuinmeubilair		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(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