

TE KOOP



Diamant 23, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte

121 m²

Perceeloppervlakte

197 m²

Inhoud

429 m³

Bouwjaar

1988

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

tussenwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Energielabel

A+++

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

CV

Intergas Kombi Kompact HR28/24 2020





> Omschrijving

Diamant 23 te Mijdrecht

Ben jij op zoek naar een keurig onderhouden woning met een diepe tuin, vrij uitzicht én een indrukwekkend duurzaam karakter? Dan is Diamant 23 in Mijdrecht absoluut een woning die je gezien moet hebben. Met energielabel A+++ , een hybride warmtepomp en een verzorgde afwerking biedt deze fijne gezinswoning een heerlijke combinatie van comfort, rust en toekomstbestendig wonen.

Wat direct opvalt, is de vrije ligging aan de achterzijde. Vanuit de tuin kijk je uit over het groen en de polder, waardoor je hier iedere dag geniet van een gevoel van ruimte en privacy. De fraai aangelegde diepe tuin vormt echt een verlengstuk van de woning en biedt meerdere plekken om van de zon, rust en het uitzicht te genieten.

De indeling van de woning is als volgt:

Bij aankomst word je verwelkomd door de verzorgde voortuin en de praktische aangebouwde berging, ideaal voor fietsen, gereedschap of extra opslagruimte. Ook biedt deze ruimte mogelijkheden voor bijvoorbeeld het plaatsen van een thuisbatterij.

De ligging aan het autovrije straatje zorgt direct voor een rustige en prettige woonbeleving, iets wat in deze kindvriendelijke omgeving bijzonder wordt gewaardeerd. Binnenkomst vindt plaats in de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer.

De woonkamer voelt direct ruim en licht aan dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde. Vanuit de zithoek kijk je uit over de fraai aangelegde tuin en het groene landschap daarachter, wat zorgt voor een prettig gevoel van ruimte. De open verbinding met buiten maakt dit een plek waar je graag samenkomt met familie en vrienden of juist in alle rust geniet van de omgeving. De gehele begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan extra wooncomfort.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die in directe verbinding staat met de leefruimte. Hierdoor ontstaat een open en gezellige indeling waarbij koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. De praktische opzet en het fijne contact met de woonkamer maken dit een prettige plek voor dagelijks gebruik én voor gezellige avonden met gasten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat, ieder met een prettige lichtinval en een verzorgde uitstraling. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde biedt een fijn uitzicht over het groen en geeft de kamer een ruimtelijk karakter.

Ook aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer van goed formaat. Beide kamers profiteren van een prettige lichtinval en een fijn uitzicht op het groen achter de woning. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en leent zich uitstekend als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer. Dankzij de praktische indeling zijn alle kamers goed bruikbaar en bieden ze voldoende ruimte voor een bed, bureau en kastruimte. Hierdoor is de verdieping zeer geschikt voor gezinnen of thuiswerkers die extra kamers kunnen gebruiken.

Centraal op de verdieping bevindt zich de ruime badkamer. Deze is uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Daarnaast is er voldoende ruimte voor de wasmachine en droger. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en prettig daglicht, wat de badkamer tot een fijne en praktische ruimte maakt voor dagelijks gebruik.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Op de overloop bevindt zich de cv-ketel. Daarnaast is hier voldoende plek voor extra bergruimte.

De ruime vierde slaapkamer is een fijne en lichte kamer dankzij het dakraam en de praktische indeling van de verdieping. Deze ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte en beschikt bovendien over handige bergruimte achter de knieschotten.



Tuin

Buitenliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. De diepe achtertuin op het westen is met veel zorg aangelegd en biedt volop groen, meerdere terrassen en een bijzonder vrij uitzicht over de achtergelegen natuur en waterpartij. Dankzij deze vrije ligging geniet je hier van veel privacy en een heerlijk ruimtelijk gevoel. Door de gunstige zonligging is er vrijwel de hele middag en avond een fijne plek in de zon te vinden, waardoor de tuin perfect is voor lange zomeravonden, ontspannen buiten zitten en genieten van de rust en de fraaie vergezichten.

Omgeving

Diamant 23 ligt in de rustige en groene woonwijk Hofland-Noord-Noord in Mijdrecht, een kindvriendelijke omgeving met ruime hofjes, veel water en volop groenvoorzieningen. Dankzij de ligging aan een autovrij straatje kunnen kinderen hier zorgeloos voor de deur spelen. In de wijk vindt u diverse speelplekken, parkjes, singels en vijvers, maar ook volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen in het omliggende polderlandschap.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Basisscholen, sportverenigingen, winkels en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar en ook het gezellige centrum van Mijdrecht ligt op slechts enkele minuten fietsen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Utrecht goed bereikbaar, wat zorgt voor een prettige combinatie van rustig wonen en goede bereikbaarheid.

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

Kamers: 5

Tuin: diepe fraai aangelegde achtertuin met vrij uitzicht over polderlandschap

Energielabel: A+++

Verwarming: hybride warmtepomp en cv-ketel

Bijzonderheden:

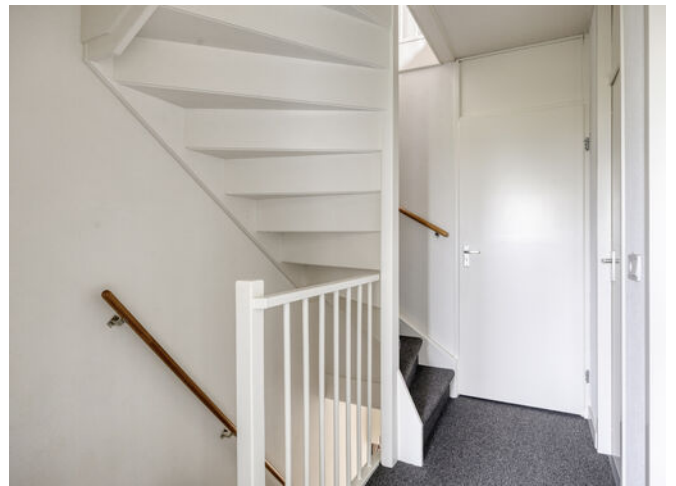
- Keurig onderhouden woning
- Vloerverwarming beneden
- Keuken vernieuwd in 2022
- Vrij uitzicht over de polder
- Diepe en fraai aangelegde tuin
- Voorzien van 17 zonnepanelen

Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. We plannen de bezichtigingen altijd in overleg met verkoper en koper en nemen ruim de tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Natuurlijk mag je hierbij je eigen makelaar meenemen.

N.B. We hebben onze uiterste best gedaan om deze gegevens zo zorgvuldig mogelijk samen te stellen. Echter, aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend.















> Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

Ontdek de eerste 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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Diamant 23

Kadastrale kaart

Uw referentie: LMR



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5815	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2022
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			
Allesbrander			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- plafonnieres bovenverdieping	X		
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast grote slaapkamer	X		
- schuur kasten, planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- overgordijnen bovenverdieping	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- overgordijnen beneden		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
-			
-			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- 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			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat		X	
- keuken boiler	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/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel			
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- losse badkamerkachel	X		
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(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

X

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

- geiser

- Hybride warmtepomp

X

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- radiatorfolie

X

-

Tuin - Inrichting

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse bakken/potten		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