

# TE KOOP



## Ooievaar 5, Mijdrecht

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  
**43 m<sup>2</sup>**

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

Bouwjaar  
**2023**

Soort woning  
**portiekflat**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**2**

Aantal slaapkamers  
**1**

Energie label  
**A+++**

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





## > Omschrijving

Ooievaar 5 in Mijdrecht

Hoe ziet jouw ideale eerste koopwoning eruit? Een woning waar je direct kunt wonen? Geen weekenden vol klusplannen? Lage energielasten? Een eigen terras? En vooral een plek die vanaf dag één voelt als van jou?

Dan zou Ooievaar 5 zomaar eens kunnen verrassen.

Hier hoef je niet eerst na te denken over wat er allemaal nog moet gebeuren. Dit appartement uit 2023 is helemaal af. Geen lijst met klusjes. Geen badkamer die nog vervangen moet worden. Geen keuken waar je "voor nu nog wel even mee kunt leven". Gewoon een plek waar alles al klopt.

Want laten we eerlijk zijn: 43 m<sup>2</sup> klinkt misschien niet groot. Totdat je hier binnenstapt. Dan merk je dat vierkante meters niet alles zeggen. Een lichte woonkamer, een aparte slaapkamer, een moderne badkamer en een eigen terras aan het groen. Meer heb je eigenlijk niet nodig.

Binnen ontdek je direct waarom dit appartement zo fijn aanvoelt. Alles heeft hier zijn plek gekregen, waardoor de woning groter voelt dan je op basis van de vierkante meters zou verwachten. De lichte PVC-vloer in visgraatmotief zorgt voor een rustige en warme basis, terwijl de grote schuifpui veel daglicht naar binnen haalt. De woonkamer en keuken vormen samen een gezellige leefruimte waar je kunt ontspannen, eten en vrienden kunt ontvangen.

Juist dat terras maakt deze woning extra leuk. Geen uitzicht op een drukke straat, maar op het groen rondom het complex. Een plek waar je rustig wakker wordt met een kop koffie of op een warme zomeravond nog even buiten blijft zitten.

De keuken sluit naadloos aan op de leefruimte. Modern uitgevoerd in donkere tinten en voorzien van alles wat je dagelijks nodig hebt, zoals een kookplaat, vaatwasser, combimagnetron en koel-/vriescombinatie. Terwijl je staat te koken, blijf je gewoon onderdeel van het gesprek aan tafel.

Ook de slaapkamer voelt verrassend ruim aan en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De badkamer sluit mooi aan bij de moderne uitstraling van de woning en is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Wat je misschien niet direct ziet, maar iedere dag merkt, is hoe prettig het hier wonen is. Dankzij de warmtepomp, de drie zonnepanelen, uitstekende isolatie én de vloerverwarming en vloerkoeling blijft het appartement het hele jaar door aangenaam. In de winter geniet je van warme voeten en in de zomer blijft de woning juist prettig koel. Bovendien zorgt het energielabel A+++ ervoor dat je hier bijzonder energiezuinig woont.

De indeling van het appartement is als volgt.

**Appartement**

Entree, hal met toegang tot de verschillende vertrekken. Vanuit de hal bereik je de praktische inpandige berging met opstelplaats voor de wasmachine, droger, warmtepompinstallatie en extra bergruimte. Daarnaast bevindt zich hier de moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

De woonkamer met open keuken vormt het hart van het appartement. Dankzij de grote schuifpui is er veel daglicht aanwezig en voelt de ruimte prettig open aan. Vanuit de woonkamer is het terras bereikbaar. De slaapkamer bevindt zich aan de rustige zijde van het appartement en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

**Terras**

Het appartement beschikt over een eigen terras van ca. 12 m<sup>2</sup>. Door de ligging aan het groen en de aanwezigheid van volwassen bomen voelt deze buitenruimte verrassend vrij en rustig aan. Een heerlijke plek om buiten te zitten.

Daarnaast is er bij de ingang van het complex een gezamenlijke fietsenberging aanwezig.



#### Omgeving

Je woont hier in een jonge woonomgeving aan de rand van Mijdrecht. Wat direct opvalt is het vele groen rondom het appartementencomplex. De volwassen bomen geven de omgeving een rustige uitstraling. Wat deze locatie zo prettig maakt is dat je niet steeds hoeft na te denken over waar je naartoe moet. Even boodschappen doen, sporten, een terrasje pakken in het centrum of een wandeling maken; alles ligt dichtbij. Het gezellige centrum van Mijdrecht bereik je binnen enkele minuten en ook verschillende sportverenigingen en recreatiemogelijkheden liggen in de buurt. En werk je in Amsterdam, Utrecht, Schiphol, Amstelveen of Woerden? Dan is het prettig om te weten dat je daar vanuit Mijdrecht verrassend snel bent.

#### Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 23 min.

Amsterdam Centrum - 30 min.

Stadshart Amstelveen - 20 min.

Schiphol - 22 min.

Utrecht Centrum - 27 min.

#### Kenmerken

Type woning: Appartement

Bouwjaar: 2023

Woonoppervlakte: 43 m<sup>2</sup>

Kamers: 2

Slaapkamers: 1

Terras: Eigen terras

EnergieLabel: A+++

#### Bijzonderheden:

- Instapklaar appartement uit 2023
- Ideaal voor starters
- Eigen terras
- EnergieLabel A+++
- Voorzien van warmtepomp
- 3 eigen zonnepanelen aanwezig
- Volledig voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling
- Gezamenlijke fietsenberging aanwezig
- VvE-bijdrage € 110,- per maand
- Uitstekend geïsoleerd en energiezuinig wonen

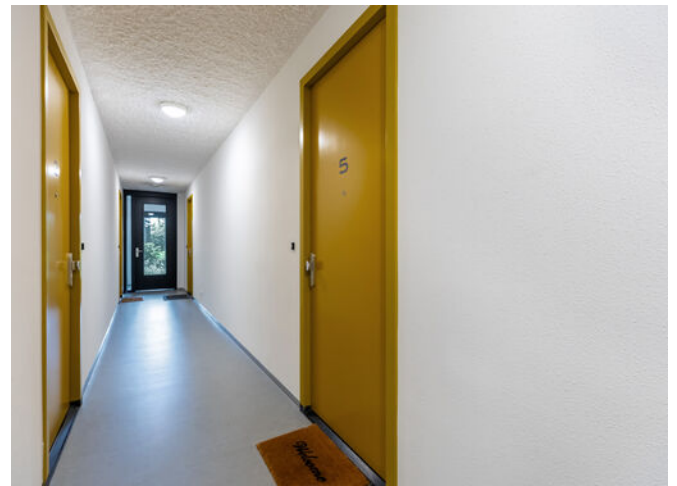
Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. We plannen de bezichtigingen altijd in overleg met verkoper en koper en nemen voldoende de tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Natuurlijk mag je hierbij je eigen makelaar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



## > Plattegrond

Ontdek de situatie





# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
**van Ooievaar 5**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9769	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 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

Allesbrander

Houtkachel

(Gas)kachels

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

X

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast slaapkamer

X

- TV-meubel en dressoir

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- overgordijnen

- vitrages

- rolgordijnen

- lamellen

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

- Plissegordijnen

X

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

### Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

- plavuizen

- PVC vloer

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

- vriezer

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

- koffiezetapparaat

-

-

**Keukenaccessoires, te weten**

-

-

-

-

-

-

-

-

**Woning - Sanitair/sauna**

**Sauna met toebehoren**

**Toilet met de volgende toebehoren**

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

- fontein

## > 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		X	
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
<b>Schotel/antenne</b>			
Brievenbus	X		
<b>Kluis</b>			
(Voordeur)bel	X		
<b>Alarminstallatie</b>			
<b>(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			

---

## > 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

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

- boiler

- geiser

- Warmtepomp

X

-

-

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			
- 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**