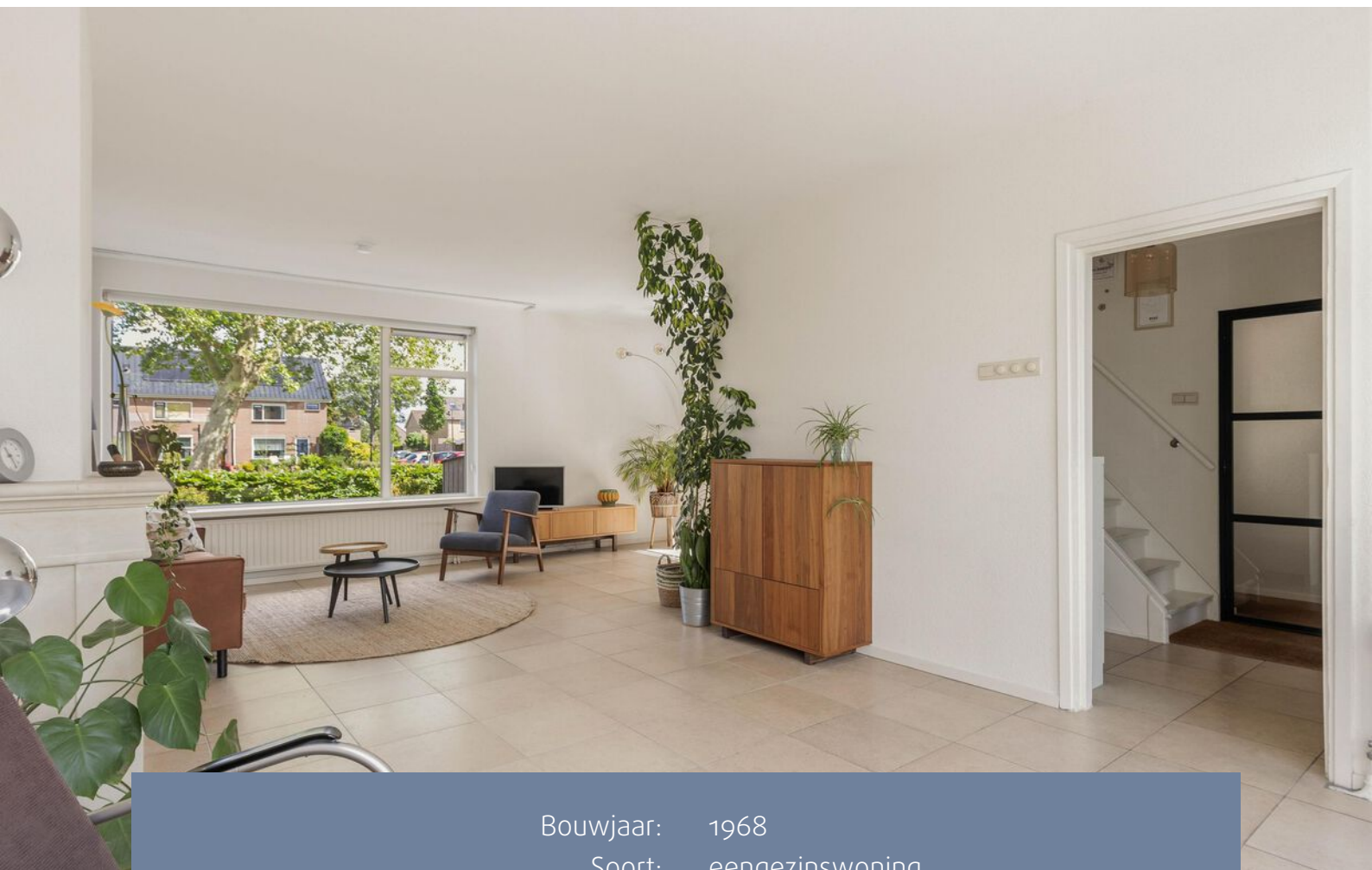




WILNIS  
Secretaris Munniklaan 9

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1968
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	9
Inhoud:	548 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	159 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	239 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	10 m <sup>2</sup>
Energielabel:	A
Vraagprijs:	€ 630.000,- k.k.

# Omschrijving

## **Wat maakt dat je hier wilt wonen?**

De ruimte, het licht en het gemak van een huis dat met je meegroeit. Met maar liefst zes kamers geschikt als slaapkamer (waarvan één op de begane grond), een royale woonkeuken en een aparte kantoorruimte biedt deze woning verrassend veel mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers en hobbyisten. De riante tuin op het zuiden is een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl kinderen veilig kunnen spelen op het speelveld direct tegenover de woning. Parkeren doe je eenvoudig op eigen terrein voor de deur.

Dankzij de zonnepanelen en hybride warmtepomp woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig.

De ligging maakt het plaatje compleet: in een rustige, kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen dichtbij, terwijl steden als Utrecht en Amsterdam al binnen circa 20 minuten bereikbaar zijn. Een heerlijk ruim familiehuis op een plek waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen.

## **Wat maakt dit huis bijzonder?**

Wat deze woning bijzonder maakt, is de verrassende hoeveelheid ruimte en het comfortabele leefklimaat. Door de voormalige garage bij de woning te betrekken en de aanbouw aan de voorzijde is een royale woonkeuken, praktische bijkeuken en aparte kantoorruimte ontstaan. Samen met de ruime L-vormige woonkamer vormt dit een heerlijke leefruimte.

Dankzij de vele grote ramen geniet je overal van een prettige lichtinval. De woonkeuken is een echte blikvanger, voorzien van een bijzonder fornuis met draaispit, dubbele oven, inductiekookplaat en vaatwasser, aangevuld met volop kastruimte en lades. Via de grote schuifpui loop je zo de zonnige achtertuin in.

De fraai aangelegde tuin op het zuiden biedt volop privacy en heeft achterin een sfeervolle overkapping waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische schuur en een achterom.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime en lichte slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als kastenkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime douche, toilet, dubbele wastafel met meubel, vloerverwarming en een radiator. Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog eens twee volwaardige slaapkamers met airconditioning, een aparte kantoorruimte met aansluitingen voor een wasmachine. De in 2017 geplaatste dakkapel aan de achterzijde heeft deze verdieping aanzienlijk vergroot en zorgt voor veel extra licht en comfort.

**Persoonlijke noot:**

Wij hebben altijd met heel veel plezier in dit ruime en heerlijk lichte huis gewoond! Aan de voorzijde zorgt het vrije uitzicht op het gras-/speelveldje, samen met de grote boom, voor een groene en ruimtelijke sfeer. En de achtertuin biedt gedurende de hele dag volop zon! We hebben het als zeer prettig ervaren dat de school, de supermarkt, diverse sportverenigingen en het Speelwoud allemaal op loopafstand liggen. Ook het parkeren op eigen terrein hebben wij altijd als een groot pluspunt gezien. Daarnaast beschikt de woning over meerdere fijne thuiswerkplekken, waardoor werken en wonen hier uitstekend samengaan. Wij hopen dat de nieuwe bewoners zich hier net zo snel thuis zullen voelen als wij dat hebben gedaan!

**Wat je nog meer wil weten:**

- Bouwjaar 1968;
- Energielabel A;
- Riant wonen met veel leefruimte en mogelijkheid tot 6 slaapkamers;
- Verwarming via hybride warmtepomp Intergas Xtend (2025) en warm water via CV ketel Atag P35C - CW5;
- 12 zonnepanelen (2022);
- Rolluiken op de tweede verdieping aan de achterzijde;
- Woning is voorzien van hardhouten en deels kunststof kozijnen met HR++ en dubbele beglazing (geschilderd in 2022);
- Zowel op de begane grond als op zolder zijn de aansluitingen aanwezig voor de wasmachine en droger;
- Parkeren op eigen terrein.

# Description

## **What makes you want to live here?**

The space, the light, and the convenience of a home that grows with your needs. With no fewer than six rooms suitable as bedrooms (including one on the ground floor), a spacious kitchen-diner, and a separate office, this property offers a surprising amount of flexibility for families, remote workers, and hobbyists.

The generously sized south-facing garden is a wonderful place to relax, while children can safely play on the field directly opposite the house. Parking is easy on your own property right in front of the house.

Thanks to the solar panels and hybrid heat pump, you will also enjoy a comfortable and energy-efficient home.

The location completes the picture: situated in a quiet and child-friendly neighborhood with all amenities nearby, while cities such as Utrecht and Amsterdam can be reached in approximately 20 minutes. A wonderfully spacious family home in a location where peace, space, and accessibility come together perfectly.

## **What makes this house special?**

What makes this home stand out is the surprising amount of space and the comfortable living environment. By incorporating the former garage into the house and adding an extension at the front, a generous kitchen-diner, practical utility room, and separate office have been created. Together with the spacious L-shaped living room, this forms a wonderful living area.

Thanks to the many large windows, you can enjoy pleasant natural light throughout the home. The kitchen-diner is a real eye-catcher, featuring a unique stove with rotisserie, double oven, induction hob, and dishwasher, complemented by plenty of cabinet and drawer space. Through the large sliding doors, you can walk straight into the sunny backyard.

The beautifully landscaped south-facing garden offers plenty of privacy and features an attractive covered area at the rear, allowing you to enjoy outdoor living almost all year round. The garden also includes a practical shed and rear access.

On the first floor, there are three spacious and bright bedrooms, one of which is currently used as a walk-in closet. The bathroom is fully equipped with a large shower, toilet, double sink with vanity unit, underfloor heating, and a radiator.

The second floor also offers a surprising amount of space. Here you will find two additional full-sized bedrooms with air conditioning, as well as a separate office space with connections for a washing machine. The dormer window added at the rear in 2017 has significantly enlarged this floor and provides extra light and comfort.

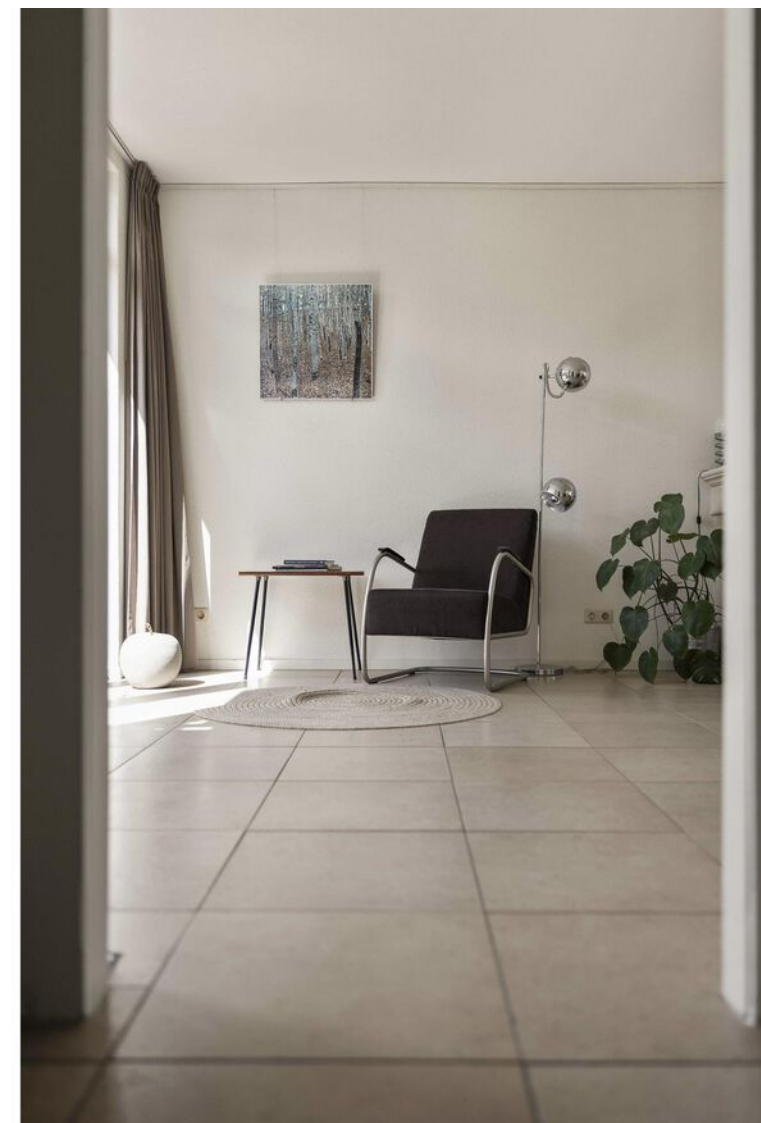
**Personal note:**

We have always greatly enjoyed living in this spacious and wonderfully bright home! At the front, the open view over the grassy play field, combined with a large tree, creates a green and spacious atmosphere. The backyard enjoys sunshine throughout the day! We also found it very convenient that the school, supermarket, sports clubs, and the Speelwoud are all within walking distance.

Parking on our own property has always been a major advantage for us. In addition, the house offers several pleasant work-from-home spaces, making it easy to combine living and working. We hope that the new residents will feel just as at home here as we have!

**Additional information:**

- Built in 1968;
- Energy label A;
- Spacious living with ample living area and up to 6 bedrooms;
- Heating via hybrid heat pump Intergas Xtend (2025) and hot water via Atag P35C - CW5 boiler;
- 12 solar panels (2022);
- Shutters on the rear side of the second floor;
- Property fitted with hardwood and partly uPVC window frames with HR++ and double glazing (painted in 2022);
- Connections for washing machine and dryer on both the ground floor and the attic;
- Parking on private property.

































# Plattegronden



\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose

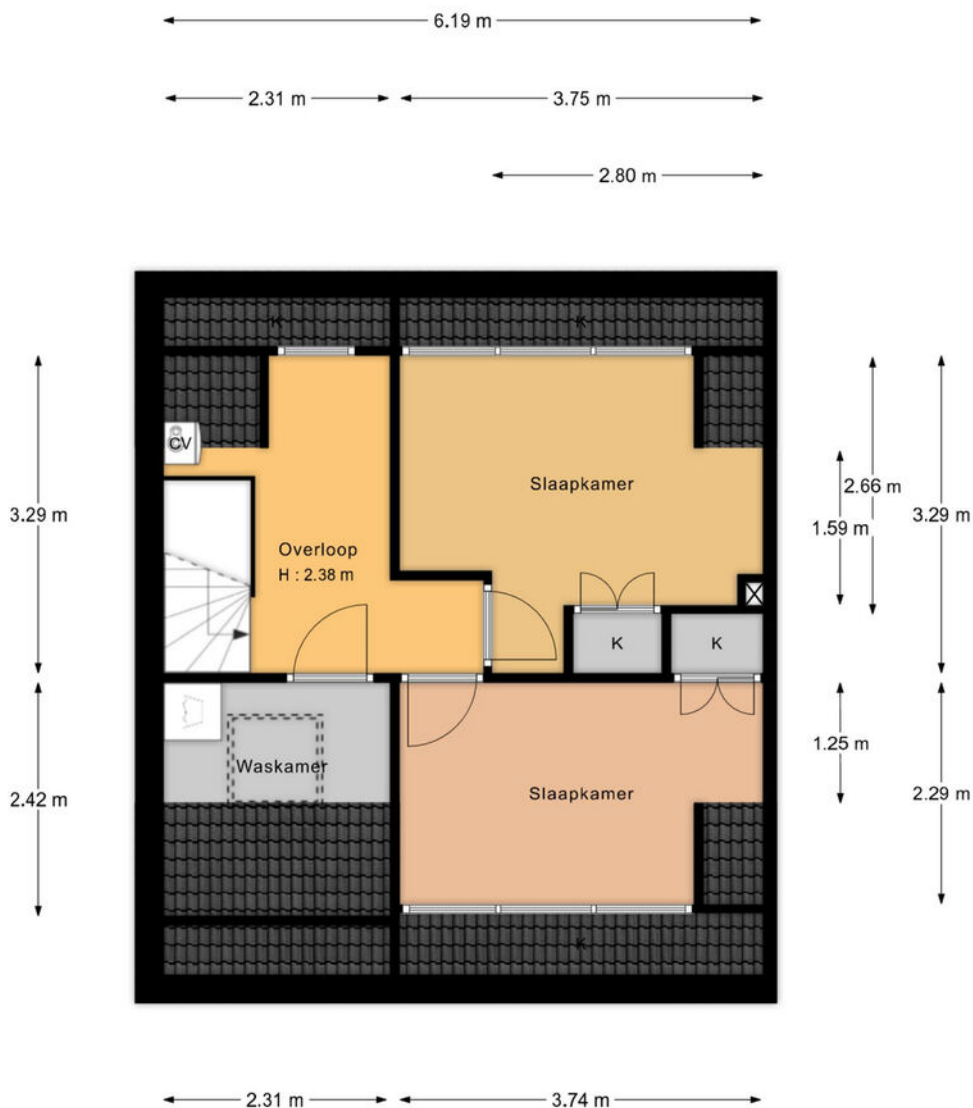
# Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegronden

Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegronden




"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie op er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

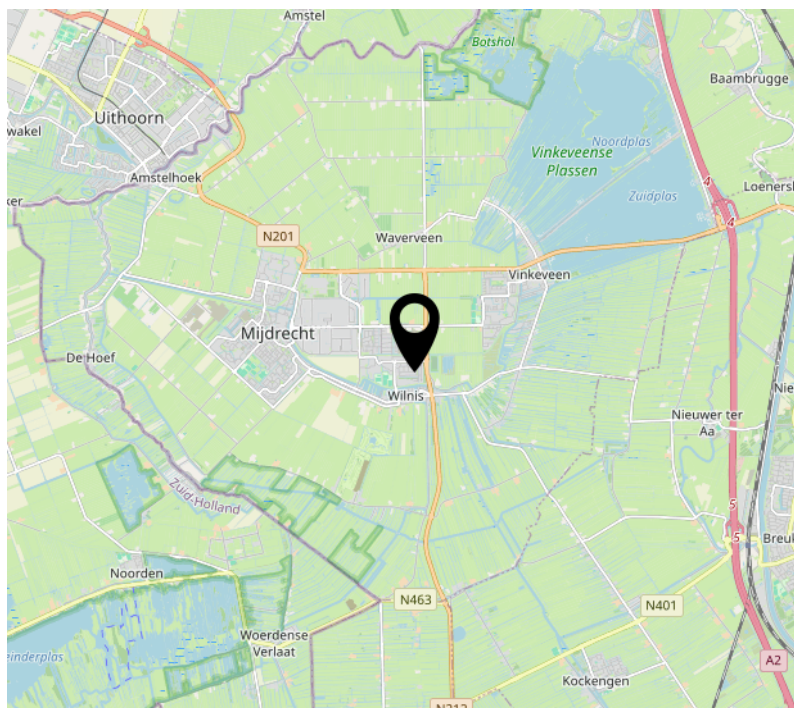
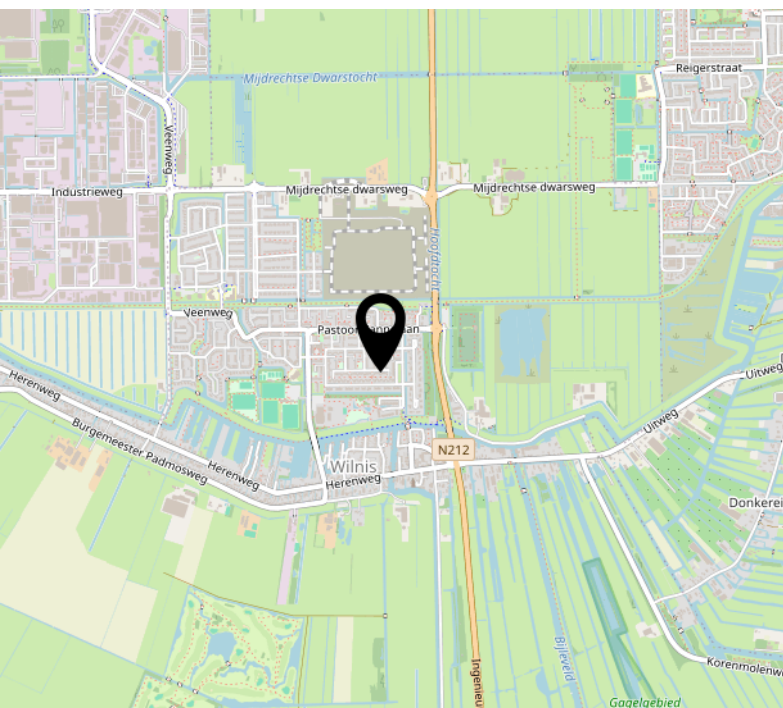
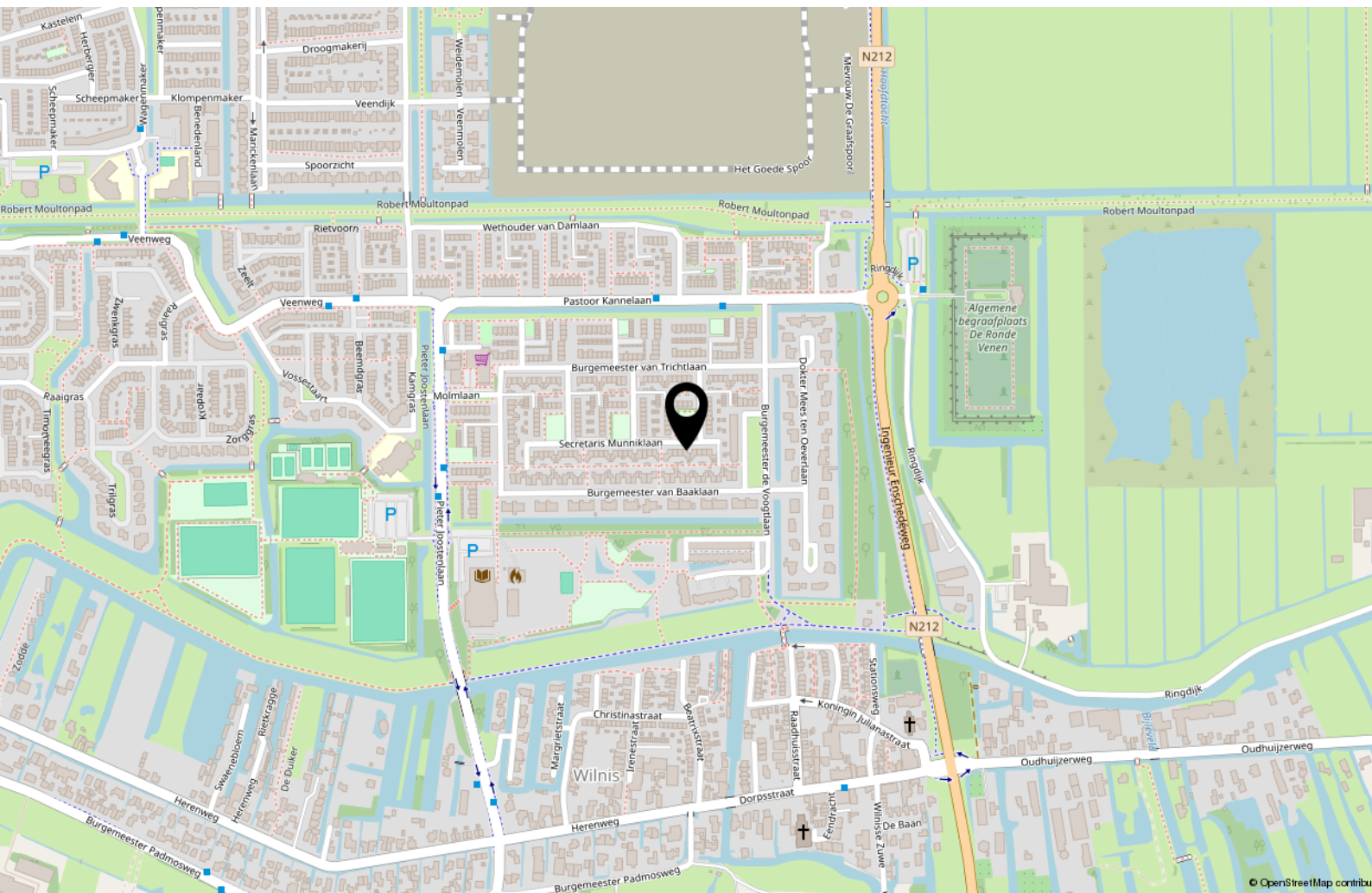


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2100</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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.

# Locatie op de kaart



# Tot Slot

Tenzij in deze brochure anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object; - De koopakte zal worden opgesteld volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam; - Koper dient binnen drie dagen na het bereiken van mondeling overeenstemming een notaris aan te stellen. Indien koper binnen deze termijn geen keuze heeft gemaakt heeft verkoper het recht een notaris aan te wijzen; - Sinds 1 september 2003 geldt het schriftelijkheidsvereiste voor de koop van een woning. Dat wil zeggen dat de koopovereenkomst pas gesloten is als de koopakte zowel door koper als door verkoper is ondertekend. Tot dit moment is er geen rechtsgeldige koop.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die gebaseerd is op de normen zoals vastgesteld in NEN2580. 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 bij het uitvoeren van de meting. Het verkochte is gemeten door een betrouwbaar professioneel bedrijf en koper vrijwaart de medewerkers van BorgerSmith makelaars en taxateurs en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) inmeten conform NEN2580.

## Financieringsvoorbehoud

In aanvulling van artikel 7: onder 'goed gedocumenteerd' wordt in ieder geval verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekker bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop / afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': het desbetreffende aanvraagformulier en de afwijzing voor de betreffende aangevraagde geldlening met daarin in ieder geval duidelijk vermeld welk hypotheekbedrag koper heeft aangevraagd, het adres voor welke woning de aanvraag is gedaan en vermelding van de reden van afwijzing van de aangevraagde geldlening. Indien de mededeling niet "goed gedocumenteerd" is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding en is koper gehouden aan de bepalingen van onderhavige overeenkomst.





# *Borger*Smith

makelaars & taxateurs

BorgerSmith  
Texelstraat 84  
1181 ES Amstelveen  
020 - 2111 211  
[info@borgersmith.nl](mailto:info@borgersmith.nl)  
[www.borgersmith.nl](http://www.borgersmith.nl)