

TE KOOP



Hoofdweg 2, Waverveen

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
117 m²

Perceeloppervlakte
955 m²

Inhoud
397 m³

Bouwjaar
1960

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
2

Energielabel
A

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

CV
Intergas HRE 28/24 2024





> Omschrijving

Waarom verhuizen mensen eigenlijk naar het buitengebied?
Voor de rust? Voor het uitzicht? Voor meer ruimte?

Dat klopt allemaal. Maar wie hier woont, ontdekt dat het vooral gaat om iets anders: vrijheid.

Vrijheid om op een zomeravond nog even een duik te nemen in het zwembad. Vrijheid om kinderen urenlang buiten te laten spelen zonder dat ze de tuin uit zijn. Vrijheid om te sporten in je eigen fitnessruimte, groenten te kweken in de moestuin, vrienden uit te nodigen voor een barbecue onder de overkapping of simpelweg met een kop koffie naar de weilanden te kijken terwijl de dag langzaam op gang komt.

Aan de Hoofdweg 2 in Waverveen komt al die vrijheid samen.

Deze vrijstaande woning ligt op een plek waar het uitzicht nooit vervelt. Aan de voorzijde kijk je vrij weg over het landelijke landschap en achter het huis ontvouwt zich een verrassend diepe tuin van circa 53 meter. Een buitenruimte die tegenwoordig nauwelijks nog wordt aangeboden en die direct laat zien waarom zulke locaties zo geliefd zijn.

Ook binnen voelt het huis ruim en licht. De entree maakt meteen indruk met haar royale opzet, vide en grote glaspartijen rondom de voordeur. Een ontvangst die openheid uitstraalt en direct het karakter van de woning verradert.

De woonkamer aan de voorzijde is een heerlijke plek. Grote ramen zorgen voor veel daglicht, terwijl de warme houten vloer en houtkachel een gezellige sfeer creëren. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de landelijke omgeving aan de voorzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale eetkamer met openslaande deuren naar de tuin. De eetkamer biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel en staat in directe verbinding met buiten. Aansluitend ligt de keuken, die in 2026 is vernieuwd. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte, diverse inbouwapparatuur en een kokendwaterkraan. Ook hier is airconditioning aanwezig.

Op de eerste verdieping gaat het gevoel van ruimte verder. De hoofdslaapkamer heeft een open karakter met zicht op de fraaie

kapconstructie en biedt volop ruimte voor een royale slaapkameropstelling. Daarnaast is deze kamer voorzien van airconditioning. De tweede slaapkamer is eveneens ruim opgezet en geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet.

Buiten begint misschien wel het mooiste hoofdstuk van deze woning. Met een ligging op het zuidwesten en een diepte van circa 53 meter biedt deze aanzienlijk meer buitenruimte dan gebruikelijk. Direct achter het huis ligt een beschut terras onder volwassen bomen waar je op warme dagen vanzelf de schaduw opzoekt. Verderop opent de tuin zich steeds meer. Het zwembad en de jacuzzi vormen een fijne aanvulling op het buitenleven, terwijl de grote gazons, volwassen beplanting en verschillende zitplekken ervoor zorgen dat er altijd een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is.

Achter op het perceel bevinden zich meerdere bergingen en een overkapping. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage. De ruimte is ingericht met een fitnessgedeelte, een sauna en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij het formaat en de indeling is deze ruimte ook uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkplek aan huis, atelier of voor extra opslag.

Wat deze plek bijzonder maakt, is dat veel mensen dromen van ruimte, maar dat slechts weinig woningen het daadwerkelijk bieden. Vrijstaand wonen, energielabel A, een diepe tuin op het zuidwesten, vrij uitzicht én een centrale ligging in de Randstad; die combinatie kom je niet vaak tegen.



De indeling is als volgt:

Begane grond: royale entree met vide, meterkast, trapopgang, toiletruimte, praktische kast en inbandige berging. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevinden zich de eetkamer met openslaande deuren naar de tuin en de in 2026 vernieuwde keuken voorzien van een kokendwaterkraan. De inbandige berging biedt extra opslagruimte en toegang tot de tuin. Eerste verdieping: overloop, twee ruime slaapkamers en een badkamer voorzien van inloofdouche, dubbele wastafel en toilet. Buitenruimte: circa 53 meter diepe achtertuin op het zuidwesten met zwembad en meerdere terrassen, vrijstaande garage met sauna en aansluitingen voor wasmachine en droger, diverse bergingen en een overkapping achter op het perceel.

Omgeving

De woning ligt in Waverveen. Waverveen staat bekend om zijn open polderlandschap, rust en centrale ligging tussen Amsterdam, Utrecht en Schiphol. In het dorp zelf vind je de Plattelandswinkel met verse lokale producten en een onbemande automaat waar je op bijna elk moment basisboodschappen zoals groente, eieren of kaas kunt halen. Voor een uitgebreider aanbod liggen Vinkeveen, Wilnis en Mijdrecht op korte afstand; hier vind je supermarkten, speciaalzaken, scholen, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen. De combinatie van rust en ruimte in het dorp, met alle voorzieningen op een paar minuten rijden, maakt Waverveen tot een prettige, rustige en praktische woonomgeving.

Autominuten

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

Type woning: Vrijstaande woning

Bouwjaar: 1960

Woonoppervlakte: 117 m²

Kamers: 3 kamers

Tuin: Zuidwest gelegen, circa 53 meter diep en circa 10 meter breed

Energie label: A

Bijzonderheden:

- Vrij uitzicht over de landelijke omgeving
- Keuken vernieuwd in 2026
- 16 zonnepanelen aanwezig
- Cv-ketel vernieuwd in 2024
- Houtkachel aanwezig in de woonkamer
- Airco split-unit aanwezig
- Vrijstaande garage met sauna
- Zwembad en jacuzzi in de achtertuin

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



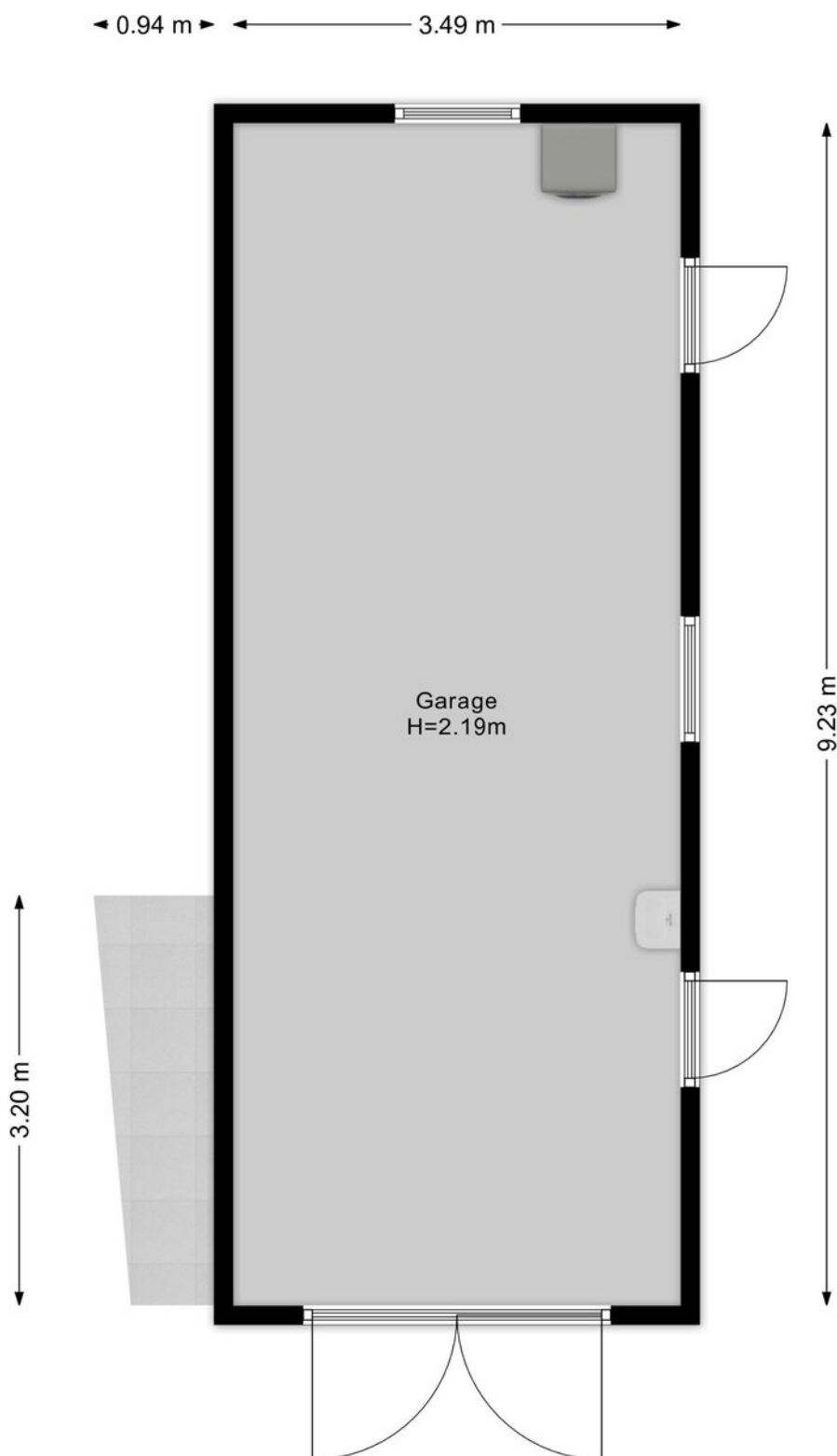
> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



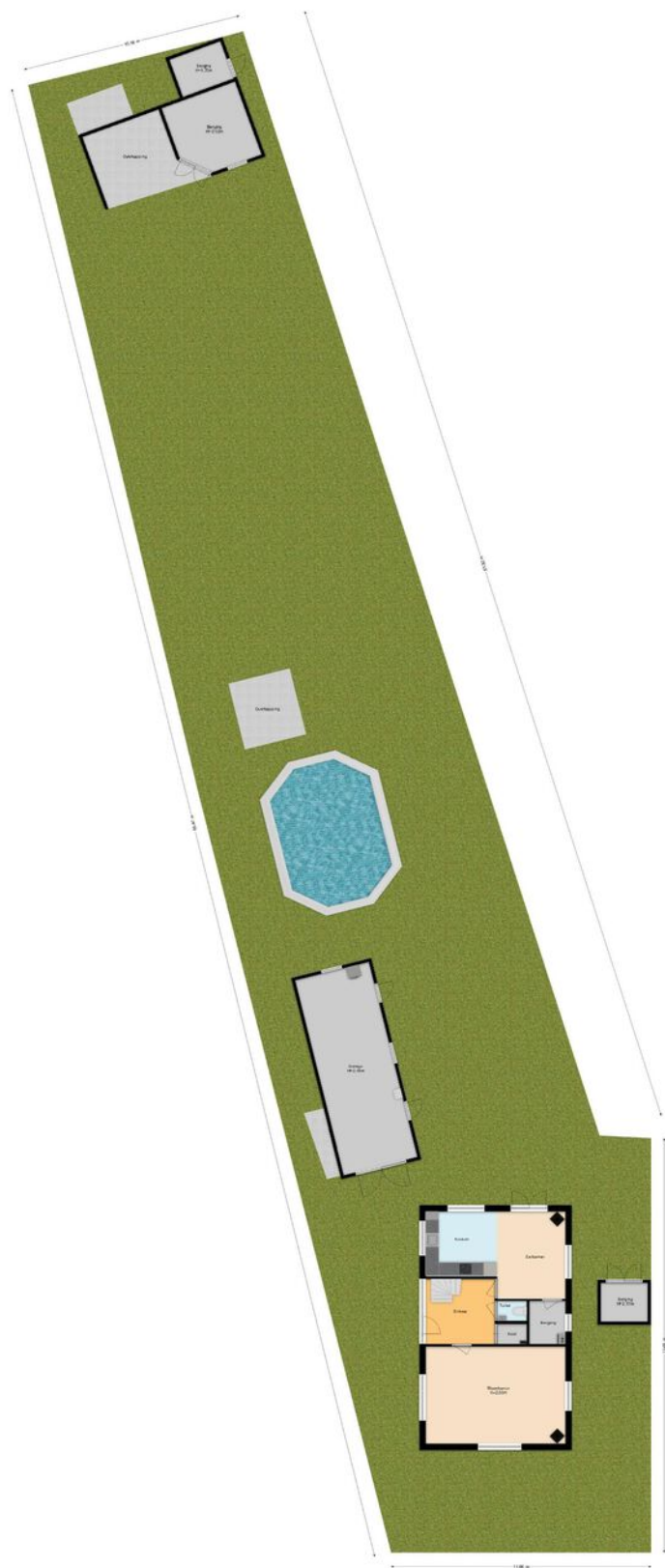
> Plattegrond

Ontdek de...
Garage/ bijkeuken



> Plattegrond

Ontdek de...
Situatie

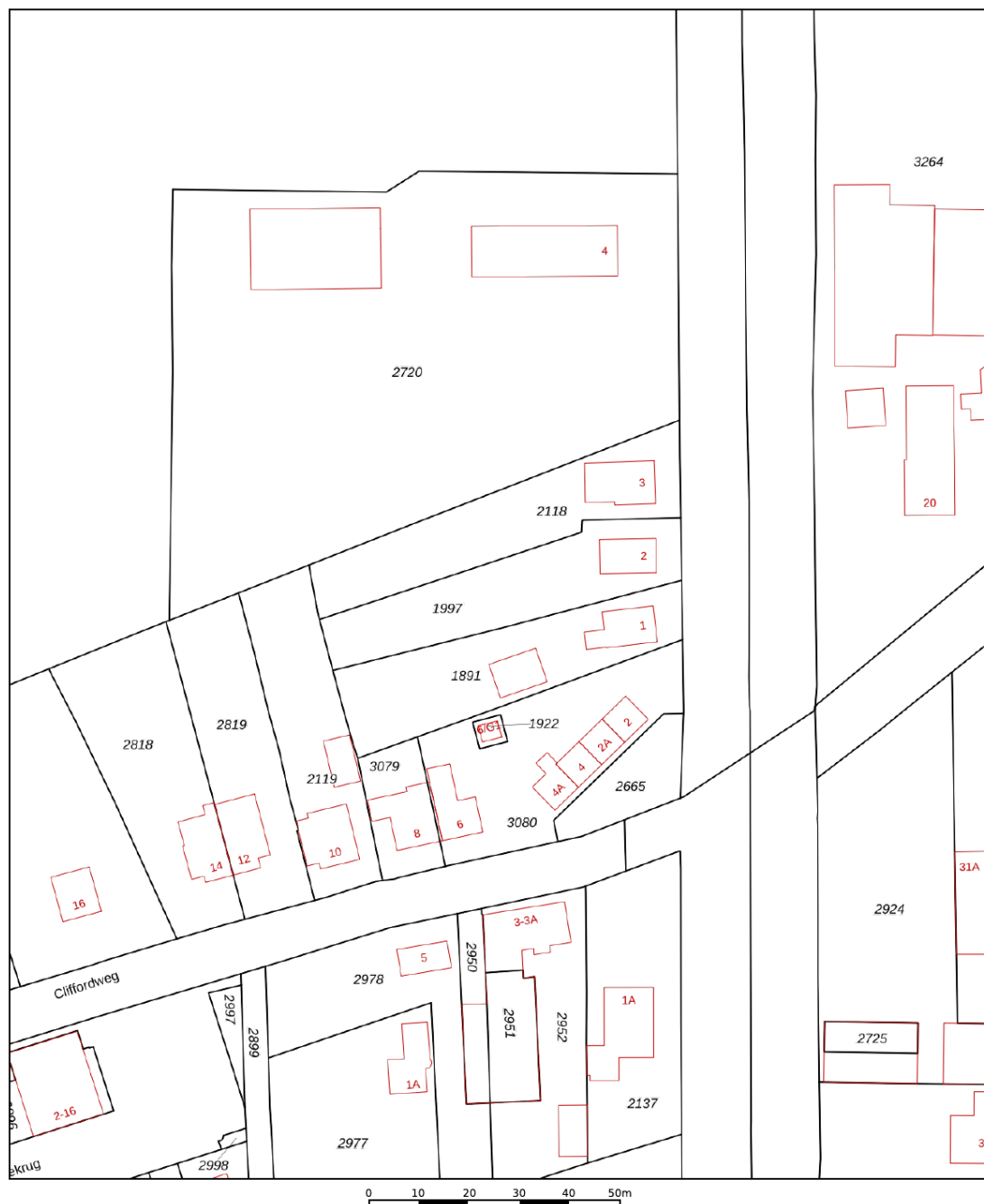


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Hoofdweg 2

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waverveen	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1997	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 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	X		
(Gas)kachels			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Lossen kasten		X	
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat			
- 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	X		
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
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	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
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	X		
Screens			
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen	X		
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	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas			
Zwenbad en Buiten douche	X		
Prieeel met betonnen tafel en banken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)	X		
-			
-			
Overig - Contracten			
CV: Nee			
Boiler: Nee			
Zonnepanelen: Nee			



> 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

Ruijgrok Makelaars O/G B.V.
Hofland 19
3641 GA, Mijdrecht

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

> 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). 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.ruigrok.nl
info@ruigrok.nl



Ruijgrok Makelaars