



VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.

## VINKENSLAG 12 DE HOEF



*wonen is leven!*



## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 895.000 k.k.
Soort	Watervilla
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	187 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	19 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	23 m <sup>2</sup>
Inhoud	668 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1001 m <sup>2</sup>
Kamers	6
Energielabel	-
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
CV-ketel	Nefit ecomline 2011
Zonnepanelen	

### Bijzonderheden

- Charmante dubbellaagse watervilla met veel karakter en sfeer
- Landelijke en waterrijke ligging in het buitengebied van De Hoef
- Parkeergelegenheid voor vier auto's op eigen terrein
- Lichte woonkamer met twee erkers, openslaande deuren en karakteristiek balkenplafond
- Gezellige woonkeuken met hoogwaardige apparatuur en glas-in-looddetails
- Praktische mudroom, bijkeuken, bergingen en kelderkast met wijnkelder
- Drie slaapkamers en een werkkamer op de verdieping
- Speelse tuin met meerdere terrassen, moestuin, waterpartij en houten schuurtje
- Goed geïsoleerd, voorzien van thermopane/dubbel glas en isolatieroosters
- Glasvezelkabel aanwezig

# OMSCHRIJVING

Op een unieke plek in het groene buitengebied van De Hoef staat deze charmante, dubbellaagse watervilla waar sfeer, ruimte en rust op een bijzondere manier samenkomen. Hier woont u landelijk en waterrijk, met volop privacy, een speelse tuin, meerdere terrassen en parkeergelegenheid voor maar liefst vier auto's op eigen terrein.

Een huis met karakter, verrassend veel leefruimte en een warme uitstraling – ideaal voor wie vrij wil wonen zonder de verbinding met voorzieningen en de Randstad te verliezen.

## Indeling van de watervilla:

### Begane grond

De entree bevindt zich centraal in de woning en leidt naar een ruime, lichte hal met een karaktervolle stenen estrikkenvloer. Hier vindt u onder meer de garderobe, meterkast en een toiletruimte met hangend toilet, ingebouwd voorzetblok en fonteintje. Vanuit de hal zijn de woonkamer, woonkeuken en badkamer op de begane grond bereikbaar.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval, grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De gietijzeren kachel met schouw en Oudhollandse tegeltjes vormt een sfeervolle blikvanger. Aan weerszijden van de schouw bevinden zich twee uitgebouwde erkers met fraai zicht op het groen. Het balkenplafond, de warme uitstraling en de verbinding met buiten maken dit tot een bijzonder prettige ruimte om te wonen en te ontspannen.

De woonkeuken ademt dezelfde landelijke charme. Openslaande deuren geven ook hier toegang tot de tuin en zijn voorzien van horren. De keuken is uitgerust met een 5-pits ATAG gaskookplaat, ATAG onderbouwoven, magnetron, koelkast, een granieten werkblad in warme kleurstelling en een stenen gootsteen. De afzuigkap is stijlvol weggewerkt in een karakteristieke schouw. Glas-in-looddetails, houten kozijnen met dubbel glas en het balkenplafond versterken de gezellige, authentieke sfeer.

Naast de keuken bevindt zich een praktische 'mudroom' met veel bergruimte in maatwerk kasten en doorgang naar de berging en de tuin:

een ideale plek om je modderige laarzen uit te trekken na een wandeling door de polder of na een rondje door de moestuin. Doorlopend vanuit de mudroom komen we in de bijkeuken met kastruimte, aansluitingen voor wasmachine en droger, de CV-installatie en een gootsteen. Op de begane grond zijn daarnaast nog twee ruime aangebouwde bergingen aanwezig, beide met directe toegang tot de tuin en de woning.

Een kelderkast met extra bergruimte en wijnkelder, bereikbaar vanuit de woonkamer, maakt de begane grond compleet.

### Eerste verdieping

Via de trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. De ruime overloop is voorzien van vaste maatwerkkasten en geeft toegang tot een gezellige werkkamer onder het schuine dak. De masterbedroom beschikt eveneens over maatwerkkasten en biedt prachtig uitzicht op de tuin; een romantische, bijna Engelse setting. Verder zijn er twee slaapkamers, waarvan één met vaste kast, en een badkamer met toilet, verwarming, douche en wastafel. De houten delen op het plafond dragen ook hier bij aan de karaktervolle uitstraling.

### Tuin en buitenleven

De buitenruimte van deze watervilla is een groot pluspunt. Vanaf de oprit loopt u via een pad naar de voormalige garage met een gezellig zitje en terras. De speelse tuin rondom de woning biedt meerdere terrassen, volop zon, een moestuin en een bruggetje over het water naar een deel van de tuin met houten schuurtje. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven, het water en het groen om u heen. Het schuurtje in de tuin en de beschikbare ruimte bieden bovendien flexibiliteit voor hobby, opslag of – indien passend binnen regelgeving en vergunningen – extra gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor oudere thuiswonende kinderen.

### **Ligging**

De ligging aan de Vinkenslag biedt het beste van twee werelden: de stilte en ruimte van het Groene Hart, met water, weilanden en polderlandschap direct om u heen, én de nabijheid van dorpen als Mijdrecht en Uithoorn. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen en varen; de Kromme Mijdrecht en de omliggende polders zorgen dagelijks voor een gevoel van ultiem buitenleven.

Ook praktisch is de locatie aantrekkelijk: de bushalte Vinkenslag ligt dichtbij en via de omliggende uitvalswegen zijn onder meer Amsterdam, Utrecht en Schiphol goed bereikbaar.

Kortom: Vinkenslag 12 is een bijzonder en sfeervol thuis voor liefhebbers van ruimte, water, groen en karakter. Een plek waar u elke dag het gevoel heeft buiten te wonen, met comfort, praktische voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik.



*wonen is leven!*



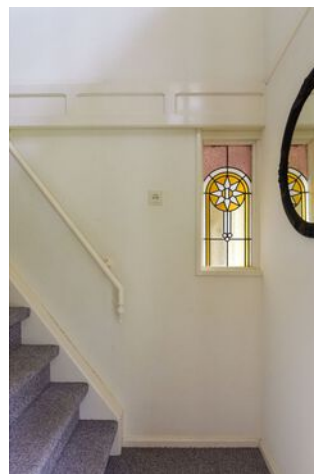


*wonen is leven!*





*wonen is leven!*





*women is leven!*





wonen is leven!





*wonen is leven!*



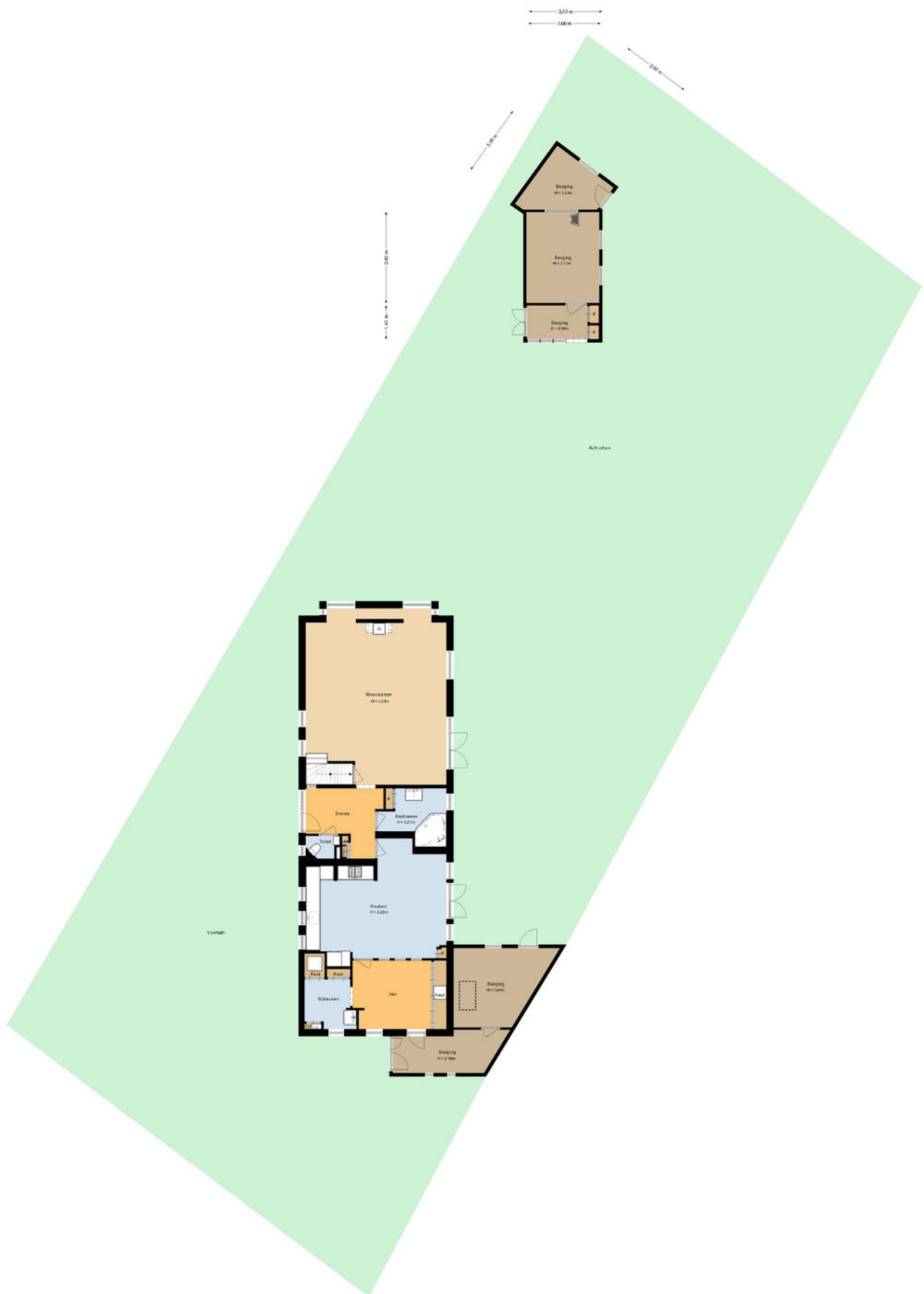
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
384262594

Datum registratie  
19-06-2026

Geldig tot  
08-06-2036

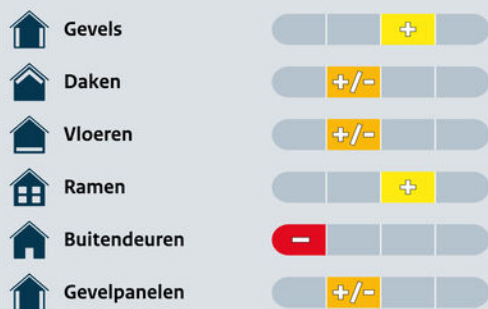
## Deze woning heeft energielabel

# C

203,03 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)



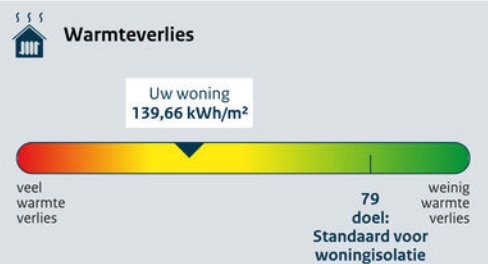
### Isolatie van uw woning



### Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

### Adres

Vinkenslag 12  
1426AM de Hoef

### Bouwjaar

1970

### Woningtype

Drijvende woning bestaande ligplaats

### Gebruiksoppervlakte

185 m<sup>2</sup>



### Energieadviseur

Y. Wienneke

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vinkenslag 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5508	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 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	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen				x
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerbedekking	x			
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking	x			
Spiegelwanden		x		
Schilderij ophangstelsel				x
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie			x	

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat		x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast	x			
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)	x			
Sauna met toebehoren				x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne	x			
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Screens	x			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

# BELASTINGTARIEVEN

## Indicatie belastingtarieven 2026 Gemeente De Ronde Venen

### Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

### Tarieven

0.0721 % van de getaxeerde waarde

OZB-eigenaar niet-woning

0.2898 % van de getaxeerde waarde

OZB-gebruiker

0.2109 % van de getaxeerde waarde

### Rioolrechten

Per aansluiting

€ 258,60

### Afvalstoffenheffing

Kleine container (140 liter) of ondergronds

€ 295,00

Grote container (240 liter)

€ 396,00

Ondergronds (geen container)

€ 295,00

### Waterschapsbelasting

#### Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

€ 92,79

### Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

€ 186,85

# VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

## Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## Koopovereenkomst

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleverdatum en alle eventuele overige voorwaarden zal door ons een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgesteld, welke zo snel mogelijk door partijen wordt ondertekend.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 koop 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 overeenkomst'.

## Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbehoud opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

## Notaris

Door de koper aan te wijzen  
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:  
€ 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen.

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

## Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker kosten in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte object een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor kosten in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak voor u.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht – dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorgdragen.

## Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

## Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

# CLAUSULES

## **In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen**

### **Meetinstructie**

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN 2580. 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 van het uitvoeren van de metingen.

### **Energielabel**

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

### **Asbestclausule**

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

### **Bouwkundige keuring**

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

## **Neem uw eigen NVM-makelaar mee!**

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

# HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

## **Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen**

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

## **NRVT-taxateur**

Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 30 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

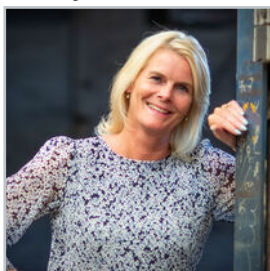
## **Persoonlijke aandacht**

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

## **Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen**

### **Martine van Acker**

Register makelaar /  
beedigd taxateur /  
woningmarktconsultant



✉ martine@vidamakelaars.nl  
☎ 0297 – 212 987  
06 – 50 554 835

### **Inge van Groningen**

Register makelaar /  
register taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl  
☎ 0297 – 212 987  
06 – 54 377 815

### **Irma van der Moolen**

Commercieel  
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl  
☎ 0297 – 212 987



*wonen is leven!*







**INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP**



*wonen is leven!*