



VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.

## WINDMOLEN 63 MIJDRECHT



*wonen is leven!*



## KENMERKEN

|                              |                                        |
|------------------------------|----------------------------------------|
| Vraagprijs                   | € 525.000 k.k.                         |
| Soort                        | Eengezinswoning                        |
| Bouwjaar                     | 1993                                   |
| Woonoppervlakte              | 122 m <sup>2</sup>                     |
| Overige inpandige ruimte     | -                                      |
| Gebouw gebonden buitenruimte | -                                      |
| Externe bergruimte           | 6 m <sup>2</sup>                       |
| Inhoud                       | 421 m <sup>3</sup>                     |
| Perceeloppervlakte           | 151 m <sup>2</sup>                     |
| Kamers                       | 5                                      |
| Energielabel                 | -                                      |
| Verwarming                   | cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warmwater                    | Cv ketel                               |
| CV-ketel                     | Intergas 2009                          |
| Zonnepanelen                 | -                                      |

### Bijzonderheden

- Deze woning is aan de achterzijde uitgebouwd
- Zonnige diepe achtertuin (circa 70m<sup>2</sup>)
- Parkeren op eigen terrein
- Vloerverwarming op de begane grond
- Funderingsrisico ingeschaald op 'geen hoog risico'

# OMSCHRIJVING

Fraai gelegen aan de rand van Mijdrecht bevindt zich deze fantastisch uitgebouwde eengezinswoning met uitzonderlijk diepe achtertuin. De woning ligt aan een rustige straat met ruime parkeergelegenheid en geniet aan de voorzijde van een vrij uitzicht op een goed onderhouden groenstrook. De ligging aan de rand van Molenwijk, direct naast het sportpark en nabij het open polderlandschap, versterkt het vrije, groene en ruimtelijke karakter van deze aantrekkelijke woonomgeving.

## Indeling

### Begane grond

Via de verzorgde voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein bereikt u de entree van de woning. De hal is voorzien van een meterkast, garderobe, toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de eerste etage en toegang tot de woonkamer. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en via een openslaande deur loopt u hier zo de achtertuin in. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, oven en een 4-pits gasfornuis met afzuigkap. Aansluitend is er voldoende ruimte voor een royaal opgezette eethoek. De trapkast biedt praktische extra bergruimte en maakt het geheel compleet. De lichte plavuizen vloer is voorzien van vloerverwarming.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is circa 12 m<sup>2</sup> groot. De twee slaapkamers aan de achterzijde kijken uit op de tuin en hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 13 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. De badkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel met spiegel en een designradiator. Daarnaast is er in de badkamer een aansluiting aanwezig voor een tweede toilet. Dankzij het aanwezige raam profiteert de badkamer van prettige daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze ruime zolderverdieping kan op diverse manieren worden ingedeeld. Te denken valt aan

een vierde slaapkamer, kantoorruimte of hobbykamer. Op deze verdieping is ook de opstelplaats van de CV-ketel (Intergas, 2009) en bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine. Het Velux-dakraam (2025) zorgt voor een grote hoeveelheid daglicht. De zolder is voorzien van verwarming en achter knieschotten en op de vliering is er veel bergruimte aanwezig.

### Tuin

De riante achtertuin vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze woning. Met een diepte van circa 13 meter en een oppervlakte van 70m<sup>2</sup> biedt deze tuin uitzonderlijk veel mogelijkheden voor wie graag geniet van rust, ruimte en buitenleven. Dankzij de ligging op het zuidoosten profiteert u hier van veel zonuren gedurende de dag. De tuin is verzorgd aangelegd en bestraat met klinkers waardoor er volop ruimte is voor het creëren van meerdere zitplekken, een royale eethoek of een fijne loungeplek. Door de royale afmetingen is er daarnaast voldoende plek voor speelruimte voor kinderen. Achter in de tuin staat een berging voorzien van elektra. De tuin beschikt over een achterom.

## Ligging

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Molenland, een ruim opgezette woonomgeving met veel groen, sierwater en volwassen beplanting. Het woonerf grenst enerzijds aan sportpark Mijdrecht en anderzijds aan het uitgestrekte polderlandschap van De Derde Bedijking. Deze ligging, nabij de Oosterlandweg, maakt het een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen voor liefhebbers van rust, ruimte en buitenleven. In de directe omgeving vindt u prachtige fiets- en wandelroutes langs weilanden, watergangen en vergezichten, waardoor u dagelijks kunt genieten van het karakteristieke Groene Hart-landschap. Daarmee combineert deze locatie een vrij en groen woongevoel met diverse voorzieningen binnen handbereik. Op korte fietsafstand bevinden zich onder meer scholen, openbaar vervoer, de bibliotheek en het gezellige dorpscentrum van Mijdrecht.

### **Bereikbaarheid**

Het appartement is gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvals-wegen.

Enkele reistijden per auto:

- Amsterdamse Zuidas – 25 minuten
- Amsterdam Centrum – 35 minuten
- Schiphol – 25 minuten
- Utrecht Centrum – 35 minuten



*wonen is leven!*





wonen is leven!





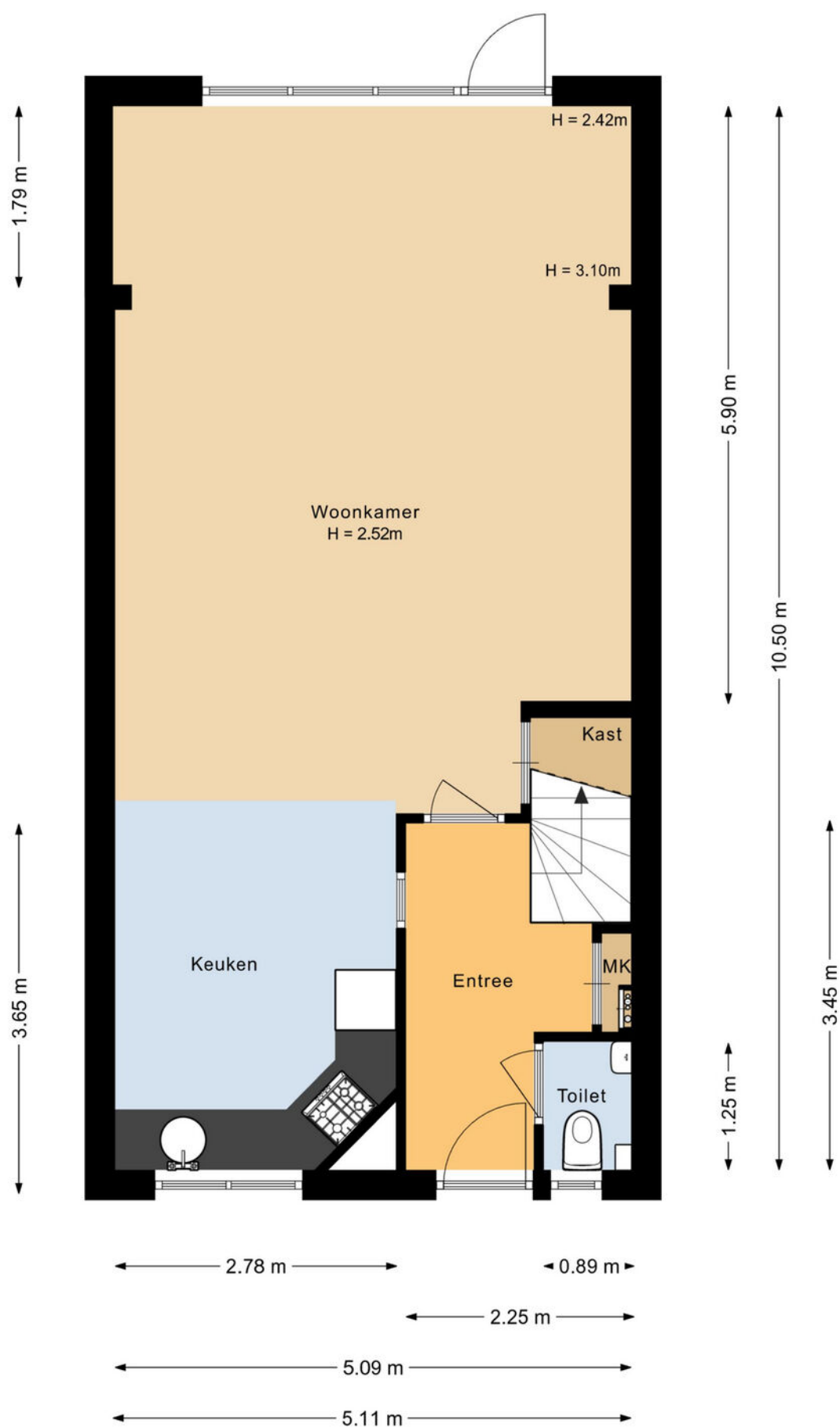
*wonen is leven!*



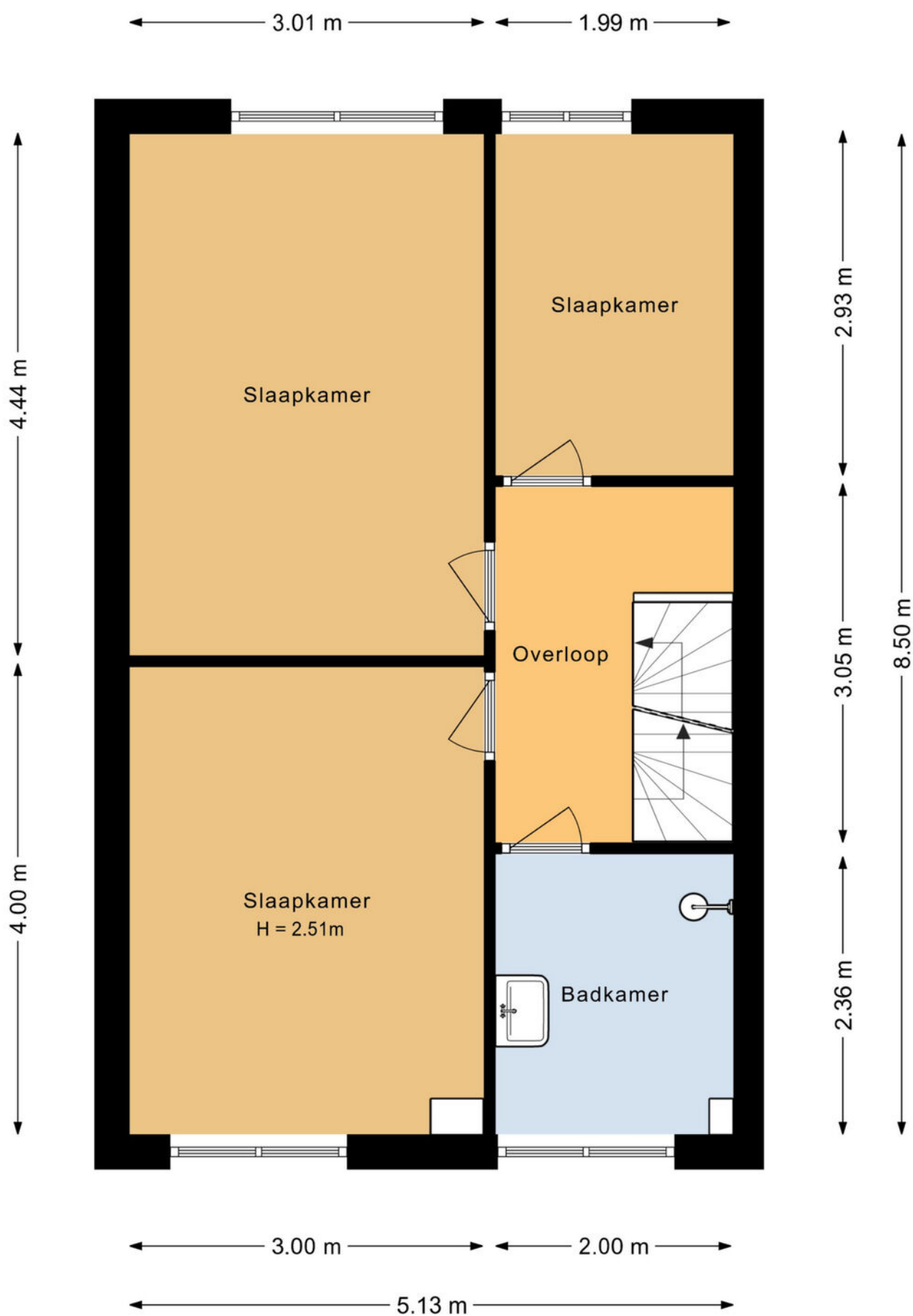


*wonen is leven!*

# PLATTEGROND

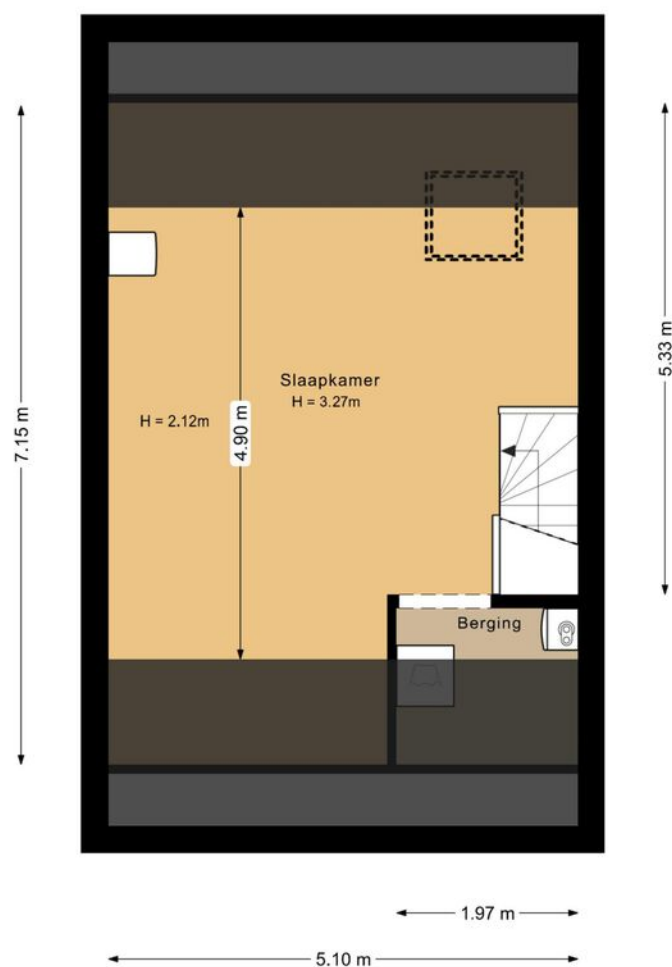


# PLATTEGROND

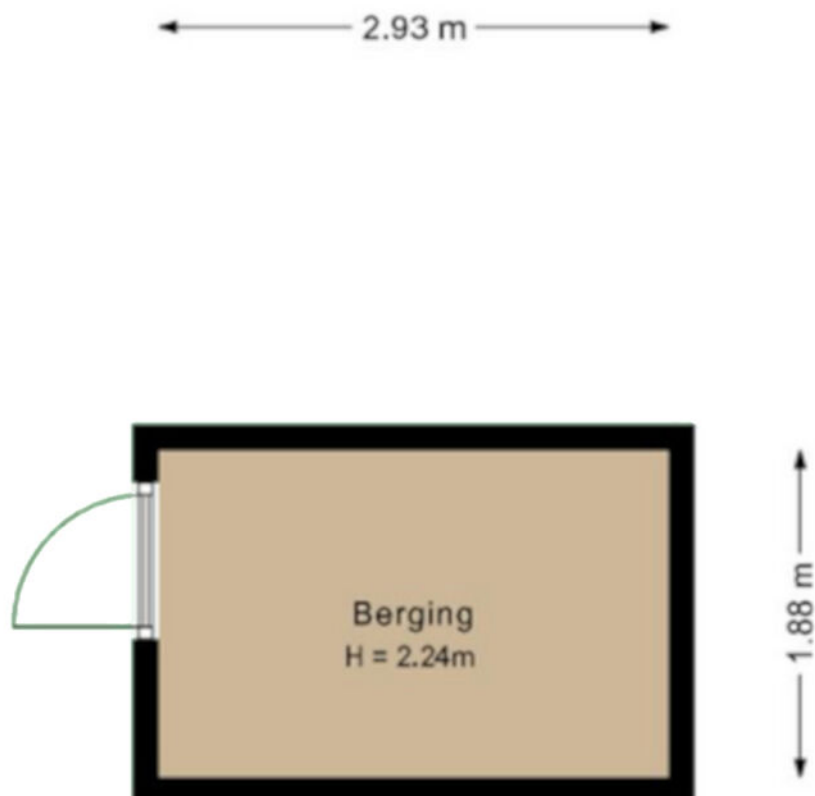


wonen is leven!

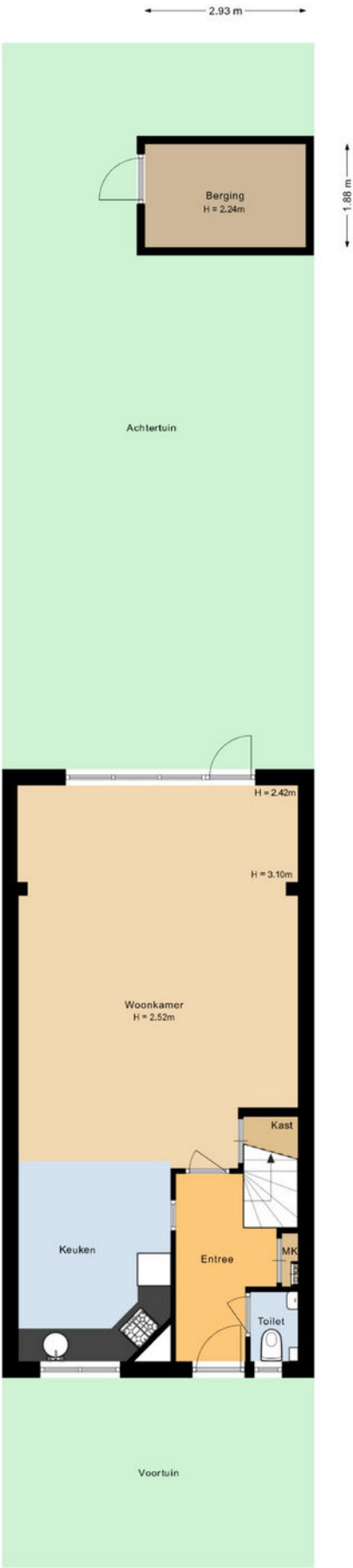
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



PLATTEGROND



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
350023050

Datum registratie  
17-06-2026

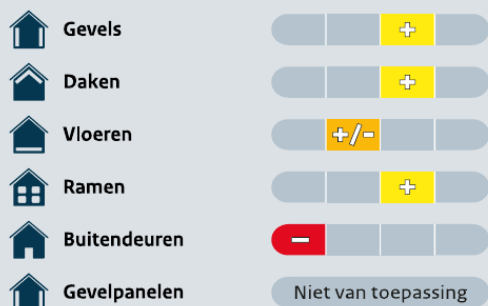
Geldig tot  
16-06-2036

Deze woning  
heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) **142,08 kWh/m<sup>2</sup>**



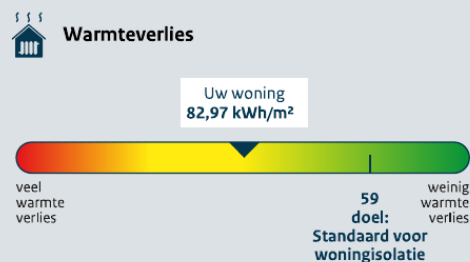
## Isolatie van uw woning



## Installaties in uw woning

|  |                |                                               |
|--|----------------|-----------------------------------------------|
|  | Verwarming     | HR-107 ketel                                  |
|  | Warm water     | Combistoestel                                 |
|  | Zonneboiler    | Geen zonneboiler                              |
|  | Ventilatie     | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging |
|  | Koeling        | Geen koeling                                  |
|  | Zonnepanelen   | Geen zonnepanelen                             |
|  | Batterijopslag | Geen batterijopslag                           |

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>] **30,24**

Aandeel hernieuwbare energie [%] **0,0**

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **klein**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

### Adres

Windmolen 63  
3642DA Mijdrecht

### Bouwjaar

1993

### Woningtype

Tussenvoning

### Gebruiksoppervlakte

123 m<sup>2</sup>



### Energieadviseur

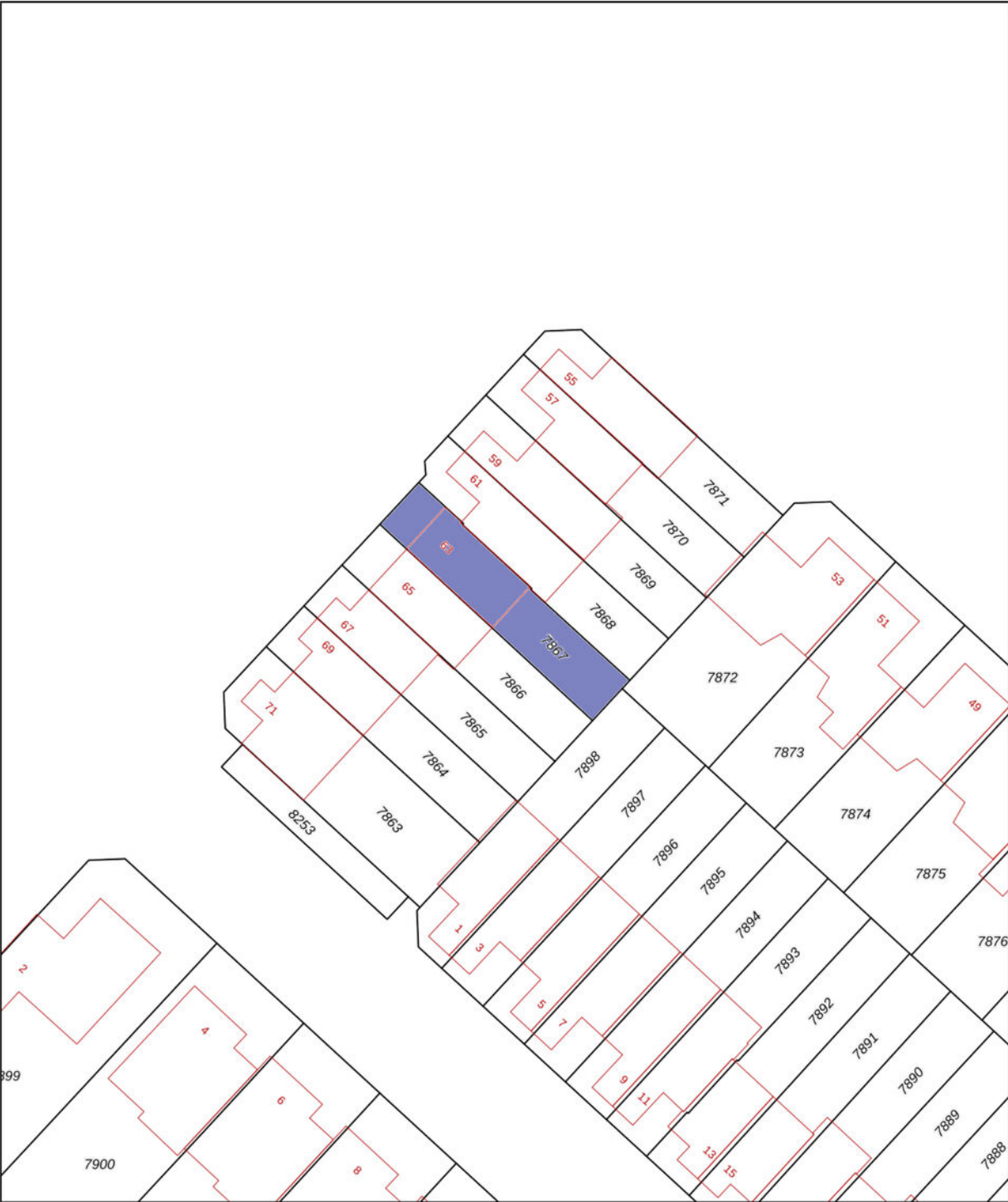
W. Kay

wonen is leven!

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: vk windmolen 63



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Mijdrecht

C

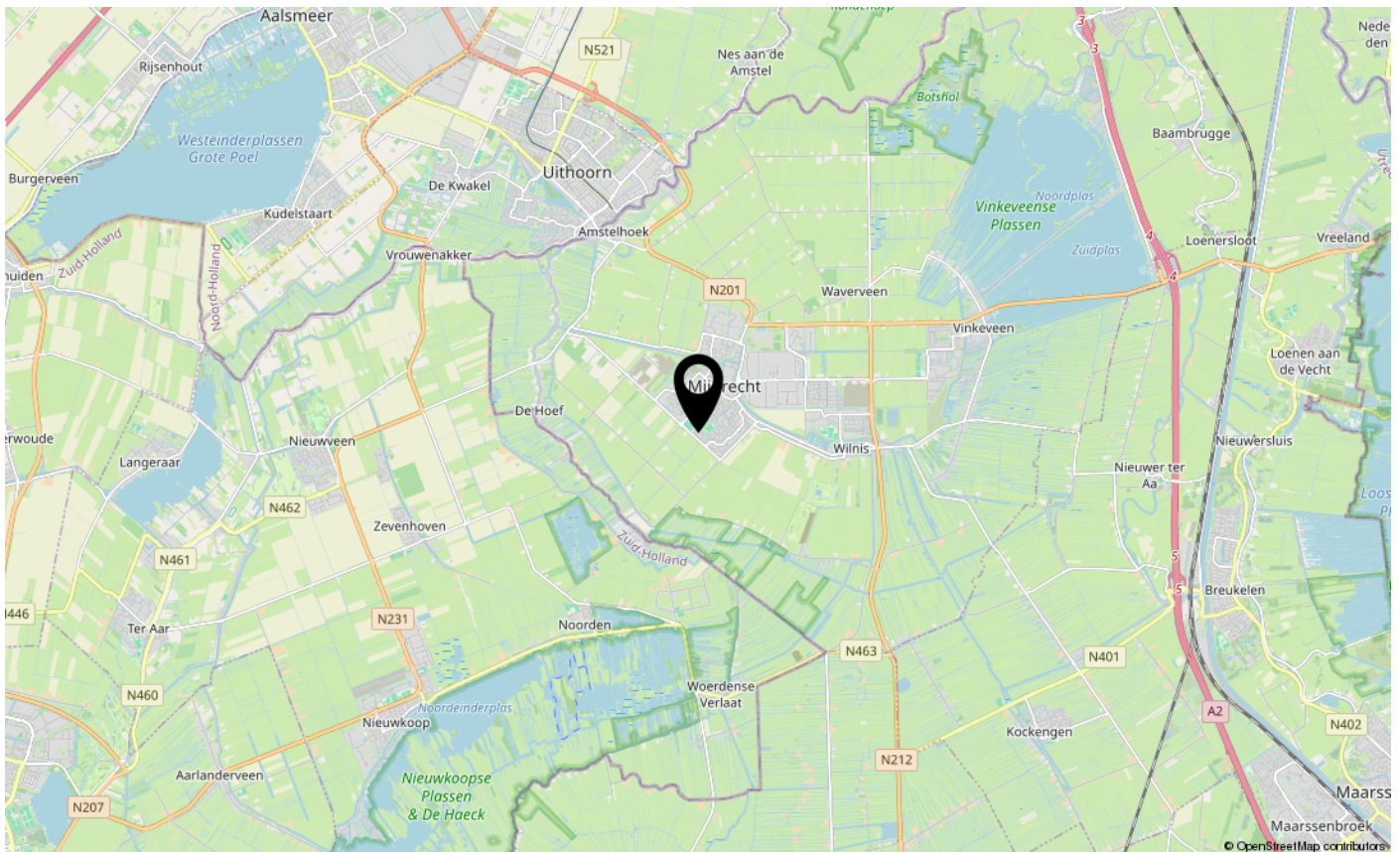
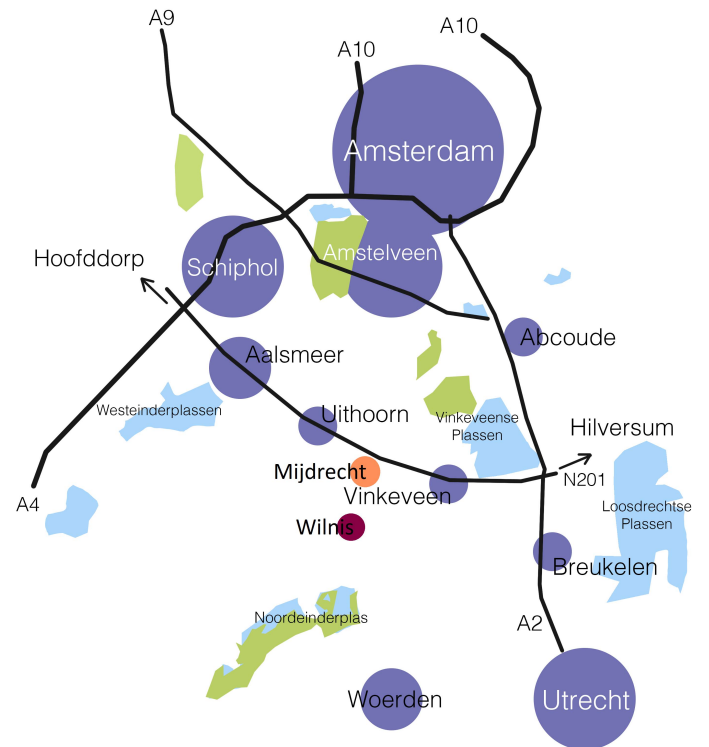
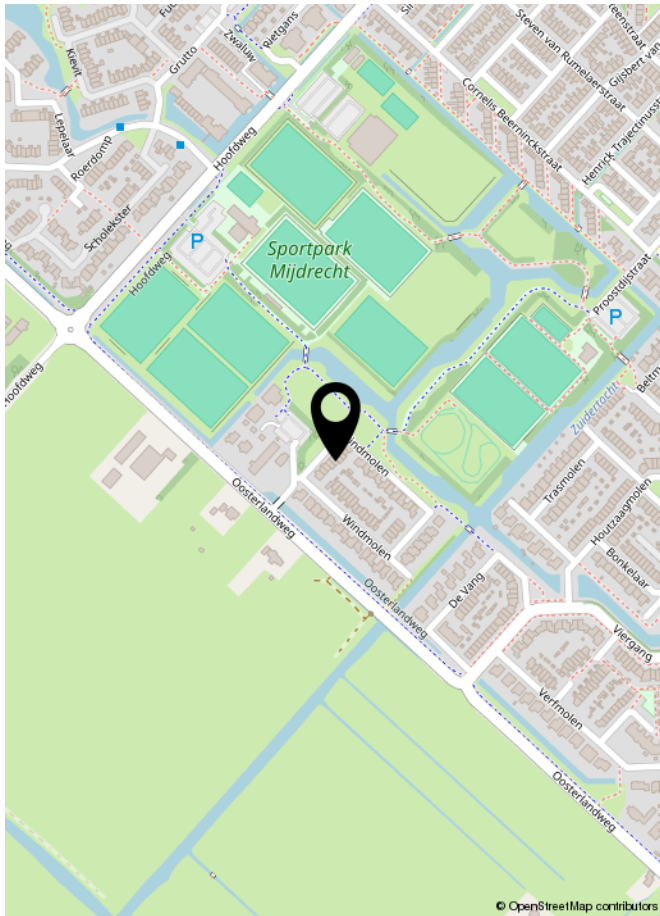
7867

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.

kadaster

# LOCATIE



wonen is leven!

# LIJST VAN ZAKEN

|                                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Interieur - Verlichting</b>            |               |          |              |     |
| Inbouwspots/dimmers                       | x             |          |              |     |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers      |               |          |              | x   |
| Losse (hang)lampen                        |               |          | x            |     |
|                                           |               |          |              |     |
| Rolgordijnen                              |               |          | x            |     |
| Lamellen                                  |               |          |              | x   |
| Jaloezieen                                |               |          | x            |     |
| (Losse) horren/rolhorren                  |               |          |              | x   |
|                                           |               |          |              |     |
| <b>Interieur - Vloerdecoratie</b>         |               |          |              |     |
| Vloerbedekking                            |               |          |              | x   |
| Parketvloer                               |               |          |              | x   |
| Houten vloer(delen)                       |               |          |              | x   |
| Laminaat                                  | x             |          |              |     |
| Plavuizen                                 | x             |          |              |     |
|                                           |               |          |              |     |
| <b>Woning - Interieur</b>                 |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren        |               |          |              | x   |
| Allesbrander                              |               |          |              | x   |
| Houtkachel                                |               |          |              | x   |
| (Gas)kachels                              |               |          |              | x   |
| Designradiator(en)                        | x             |          |              |     |
| Radiatorafwerking                         |               |          |              | x   |
|                                           |               |          |              |     |
| <b>Interieur - Overige</b>                |               |          |              |     |
| Spiegelwanden                             |               |          |              | x   |
| Schilderij ophangstelsel                  |               |          |              | x   |
|                                           |               |          |              |     |
| <b>Woning - Keuken</b>                    |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | x             |          |              |     |
|                                           |               |          |              |     |
| <b>Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur</b> |               |          |              |     |
| Kookplaat                                 | x             |          |              |     |
| (Gas) fornuis                             | x             |          |              |     |
| Afzuigkap                                 | x             |          |              |     |
| Magnetron                                 |               |          |              | x   |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Oven                                       | x             |          |              |     |
| Combi-oven/combimagnetron                  |               |          |              | x   |
| Koelkast                                   |               |          |              | x   |
| Vriezer                                    |               |          |              | x   |
| Koel-vriescombinatie                       | x             |          |              |     |
| Vaatwasser                                 |               |          |              | x   |
| Quooker                                    |               |          |              | x   |
| Koffiezetapparaat                          |               |          |              | 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   |
|                                            |               |          |              |     |
| <b>Over te nemen contracten</b>            |               |          |              |     |
| CV                                         |               |          |              | x   |
| Boiler                                     |               |          | x            |     |
| Zonnepanelen                               |               |          |              | x   |

# BELASTINGTARIEVEN

## Indicatie belastingtarieven 2026 Gemeente De Ronde Venen

### Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

OZB-eigenaar niet-woning

OZB-gebruiker

### Rioolrechten

Per aansluiting

### Afvalstoffenheffing

Kleine container (140 liter) of ondergronds

Grote container (240 liter)

Ondergronds (geen container)

### Waterschapsbelasting

#### Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

### Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

### Tarieven

0.0721 % van de getaxeerde waarde

0.2898 % van de getaxeerde waarde

0.2109 % van de getaxeerde waarde

€ 258,60

€ 295,00

€ 396,00

€ 295,00

€ 92,79

€ 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 financieringsvoorbepaald 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' hypotheek(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.

### Bouwkundige keuring

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

## Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## 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.

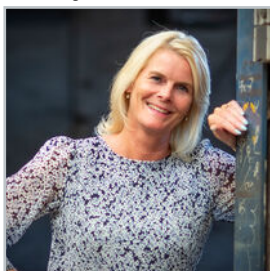
## **Persoonlijke aandacht**

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevologenheid 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!*

---

## AANTEKENINGEN

wonen is leven!



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



*wonen is leven!*