

TE KOOP



Saffier 21, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
112 m²

Perceeloppervlakte
153 m²

Inhoud
420 m³

Bouwjaar
1978

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie label

-

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

CV
Intergas 2010





> Omschrijving

Saffier 21

Een huis dat zich langzaam laat ontdekken

Van buiten oogt de woning bescheiden. Een groene voortuin, een rustige gevel en weinig dat direct verraaft hoeveel ruimte erachter schuilgaat. Pas binnen wordt duidelijk dat dit een huis is dat zich niet in één keer laat kennen.

Niet alleen door het aantal vierkante meters, maar vooral door de manier waarop de ruimtes met elkaar verbonden zijn. Grote raampartijen aan voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de zichtbare houten constructies, houten vloeren en de verbinding met de tuin bijdragen aan de warme sfeer die in het hele huis voelbaar is.

De woonkamer vormt het hart van de woning. Hier zorgen de openslaande deuren naar de achtertuin voor een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten. De zichtbare houten balken, de brede houten vloerdelen en de sfeervolle haard geven de ruimte warmte en karakter. Een plek waar gemakkelijk wordt geleefd, gelezen, gewerkt of gewoon genoten van een rustige avond thuis. In de warmere maanden vormt het terras een vanzelfsprekend verlengstuk van de woonkamer, met het groen van de tuin altijd dichtbij.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met ruimte voor een eettafel. Dankzij het uitzicht op de groene omgeving is dit meer dan alleen een plek om te koken; het is een ruimte waar wordt gegeten, bijgepraat en de dag rustig kan beginnen.

Door de jaren heen is het huis meegegroeid met de mensen die er wonen. Sommige ruimtes werden gebruikt om te werken, andere om film te kijken, muziek te luisteren, te verzamelen of juist om rustig te kunnen lezen. Die veelzijdigheid is nog steeds voelbaar. Het is een woning die zich niet opdringt, maar waarin je steeds nieuwe plekken ontdekt. De verschillende verdiepingen bieden ruimte om wonen, werken, hobby's en ontspanning moeiteloos naast elkaar te laten bestaan.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een verzorgde badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde valt direct op door de brede raampartij met uitzicht op het groen voor de woning. Deze kamer bestond oorspronkelijk uit twee slaapkamers en is desgewenst eenvoudig weer in de oorspronkelijke indeling terug te brengen. Daarmee biedt de verdieping extra flexibiliteit voor wie behoefte heeft aan een extra slaap-, werk- of kinderkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een derde slaapkamer en praktische bergruimte bevinden. Dankzij de speelse indeling, het dakraam aan de voorzijde én het dakraam aan de achterzijde profiteert deze verdieping van prettig daglicht. Hierdoor voelt de ruimte verrassend licht en ruim aan en biedt zij volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's.

Achter de woning ligt een sfeervolle tuin die met zorg is aangelegd. Volwassen beplanting, verschillende plekken om te zitten en een vrijstaande berging maken dit een fijne buitenruimte waar ieder seizoen zijn eigen charme heeft. Het vele groen zorgt voor rust, privacy en een beschutte sfeer.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Entree met hal, meterkast (3 fase, 3x25A) en toiletruimte. Open keuken aan de voorzijde en een ruime woonkamer met haard, vaste kast, trapopgang en openslaande deuren naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop/hobbyruimte met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De ruime slaapkamer aan de voorzijde is ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers en kan desgewenst eenvoudig weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke indeling. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare verdieping met een derde slaapkamer, vaste kast en praktische bergruimtes.

Tuin

Diepe, groene achtertuin met terras, volwassen beplanting en een vrijstaande berging.



Omgeving

De woning ligt in de wijk Hofland Noord, een rustige en groene woonomgeving aan de rand van Mijdrecht. Deze wijk staat bekend om zijn kindvriendelijke karakter met brede straten, veel groen en meerdere speelplekken op loopafstand. Voor gezinnen zijn er diverse basisscholen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvangvoorzieningen in de directe omgeving, wat het tot een ideale plek maakt om op te groeien.

Sportliefhebbers kunnen terecht bij de nabijgelegen sportclubs voor onder andere voetbal, hockey, tennis en turnen. Ook het sportpark en het zwembad liggen op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen biedt het centrum van Mijdrecht uitkomst, met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en een wekelijkse markt. De bereikbaarheid is uitstekend: met de auto ben je binnen ca. 25 minuten in Amsterdam, Utrecht of op Schiphol. Er zijn bovendien goede busverbindingen richting omliggende steden, waaronder Uithoorn, Amstelveen en Woerden.

Autominuten

Oprit A2 Vinkeveen - 10 min.

Amsterdamse Zuidas - 20 min.

Amsterdam Centrum - 35 min.

Stadshart Amstelveen - 20 min.

Schiphol - 27 min.

Utrecht Centrum - 40 min.

Kenmerken:

Type woning: Eengezinswoning, tussenwoning

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlakte: 112 m²

Kamers: 5 (3 slaapkamers)

Tuin: ca. 11 meter diep, ligging west

Energielabel: In aanvraag

Bijzonderheden:

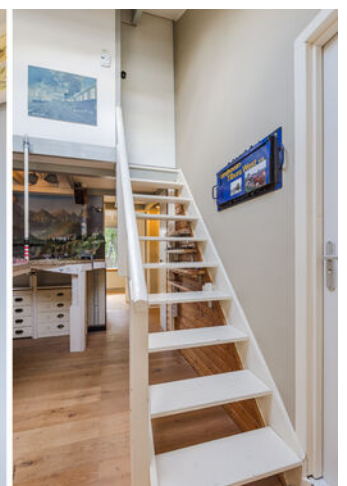
- Verrassend ruime woning verdeeld over drie woonlagen
- Sfeervolle woonkamer met haard, zichtbare houten balken en openslaande deuren naar de tuin
- Diepe, groen aangelegde achtertuin op het westen met veel privacy
- Vrijstaande berging in de achtertuin met infrarood verwarming
- Gelegen in de groene en kindvriendelijke woonwijk Hofland Noord

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.



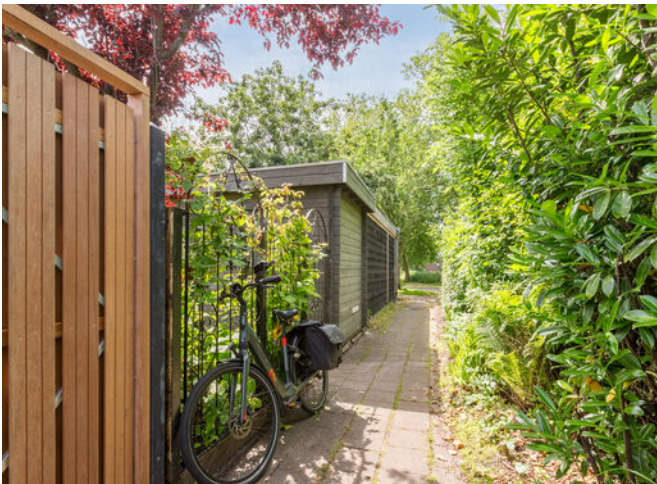








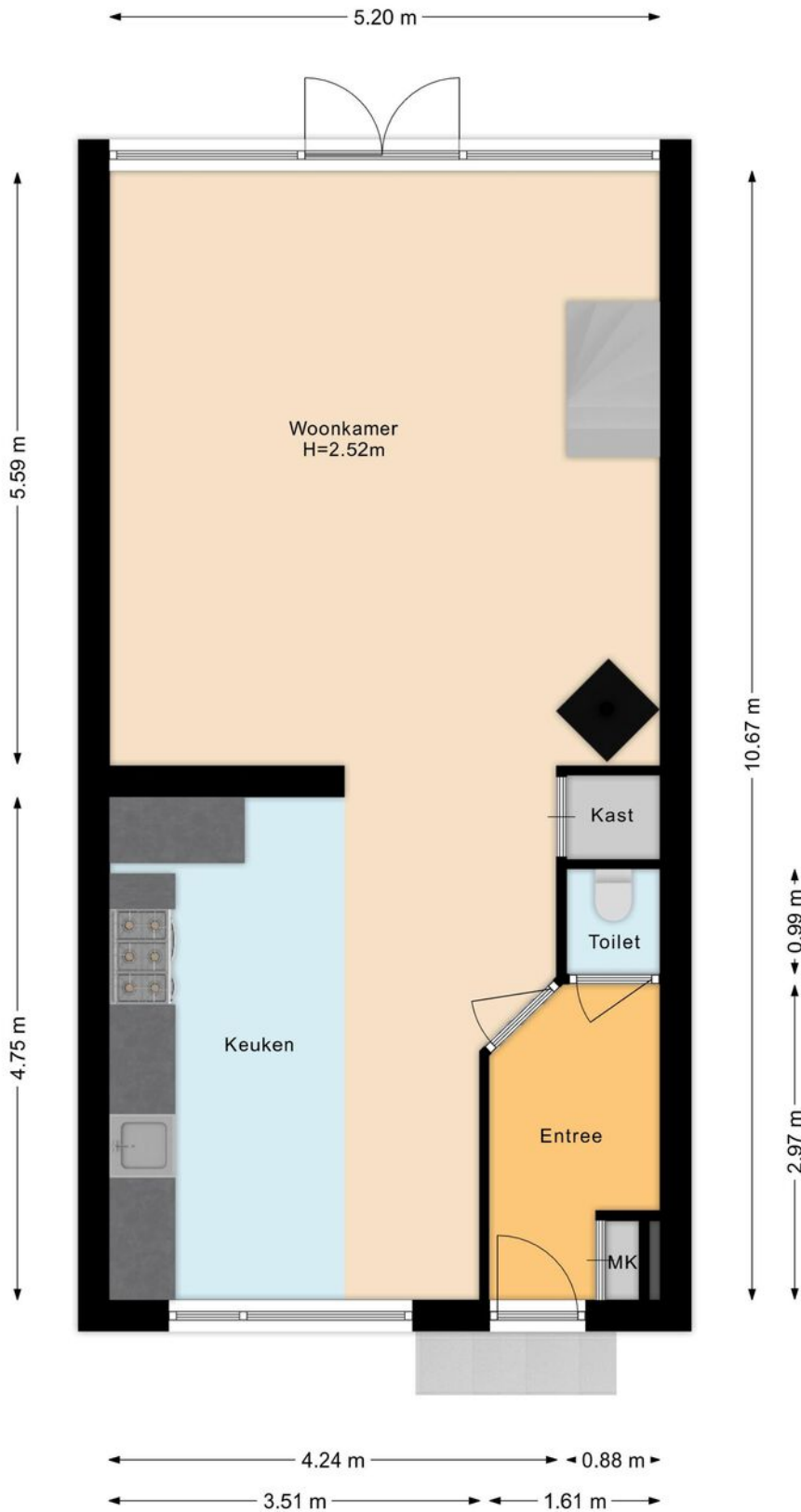






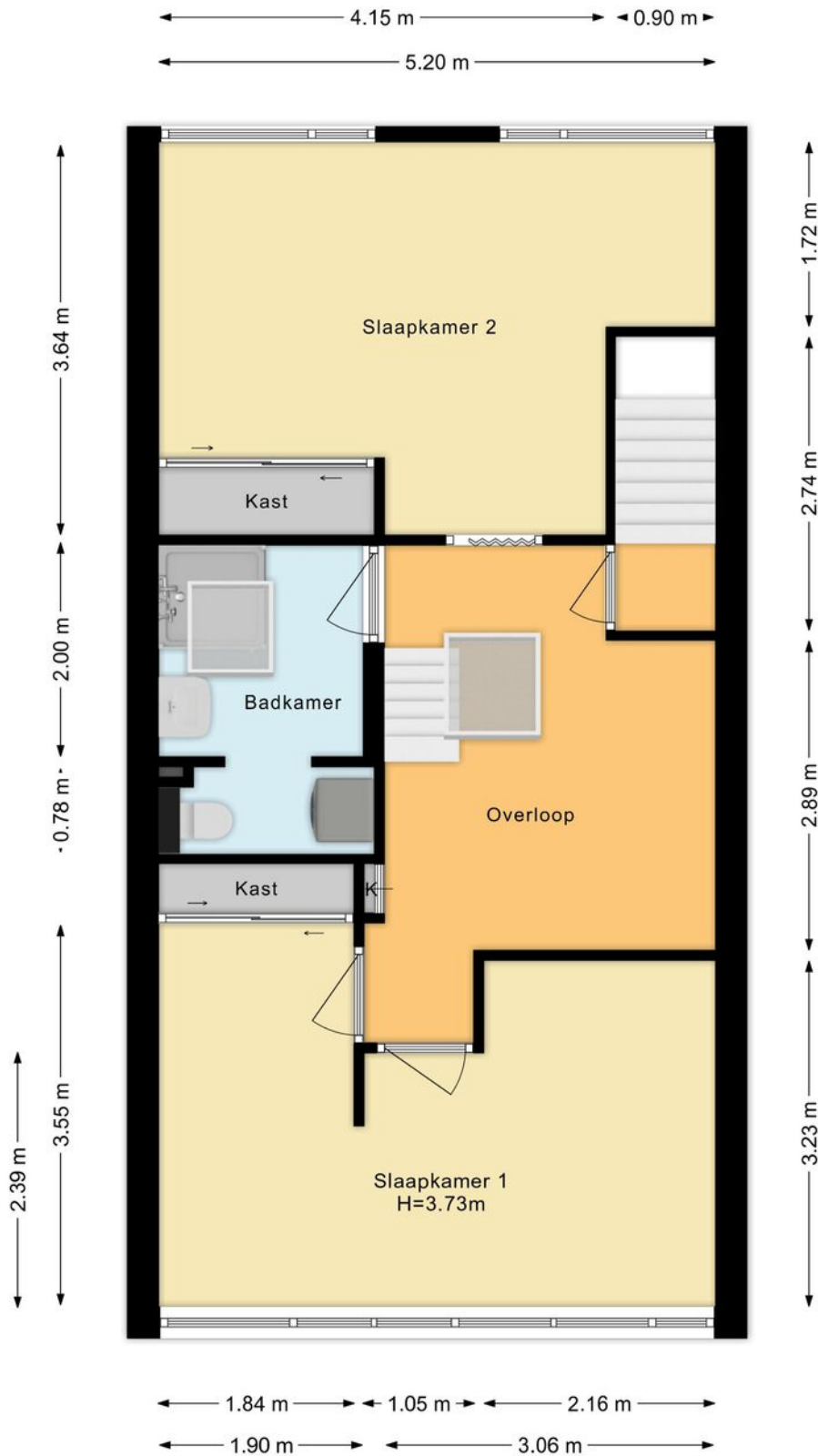
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



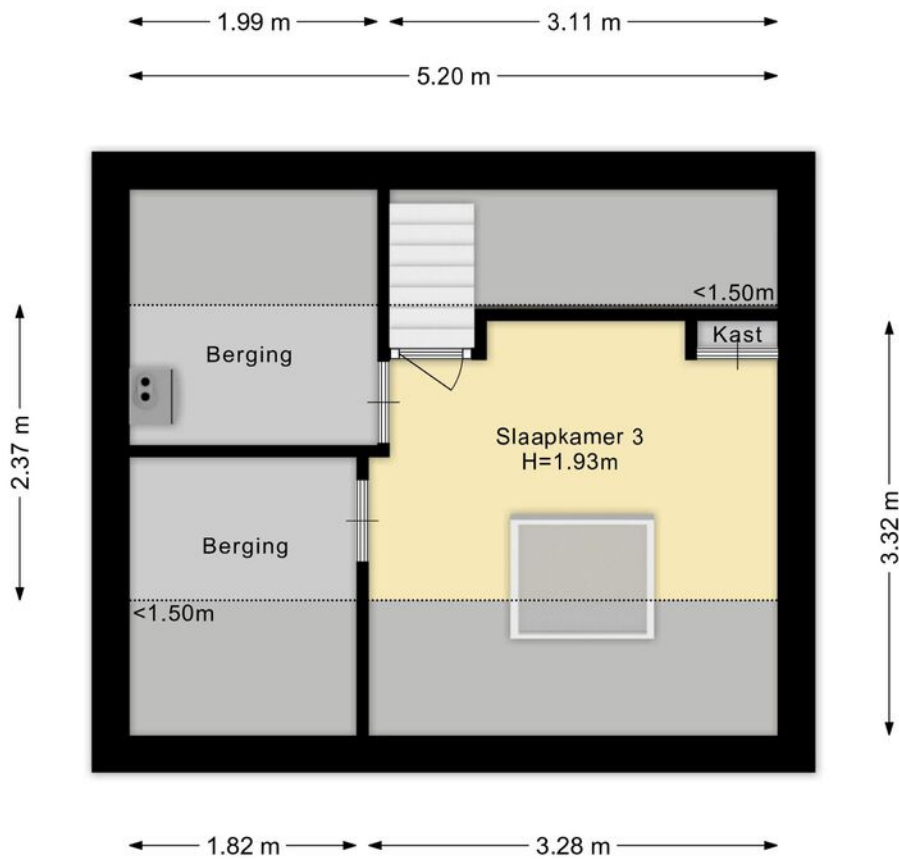
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de situatie

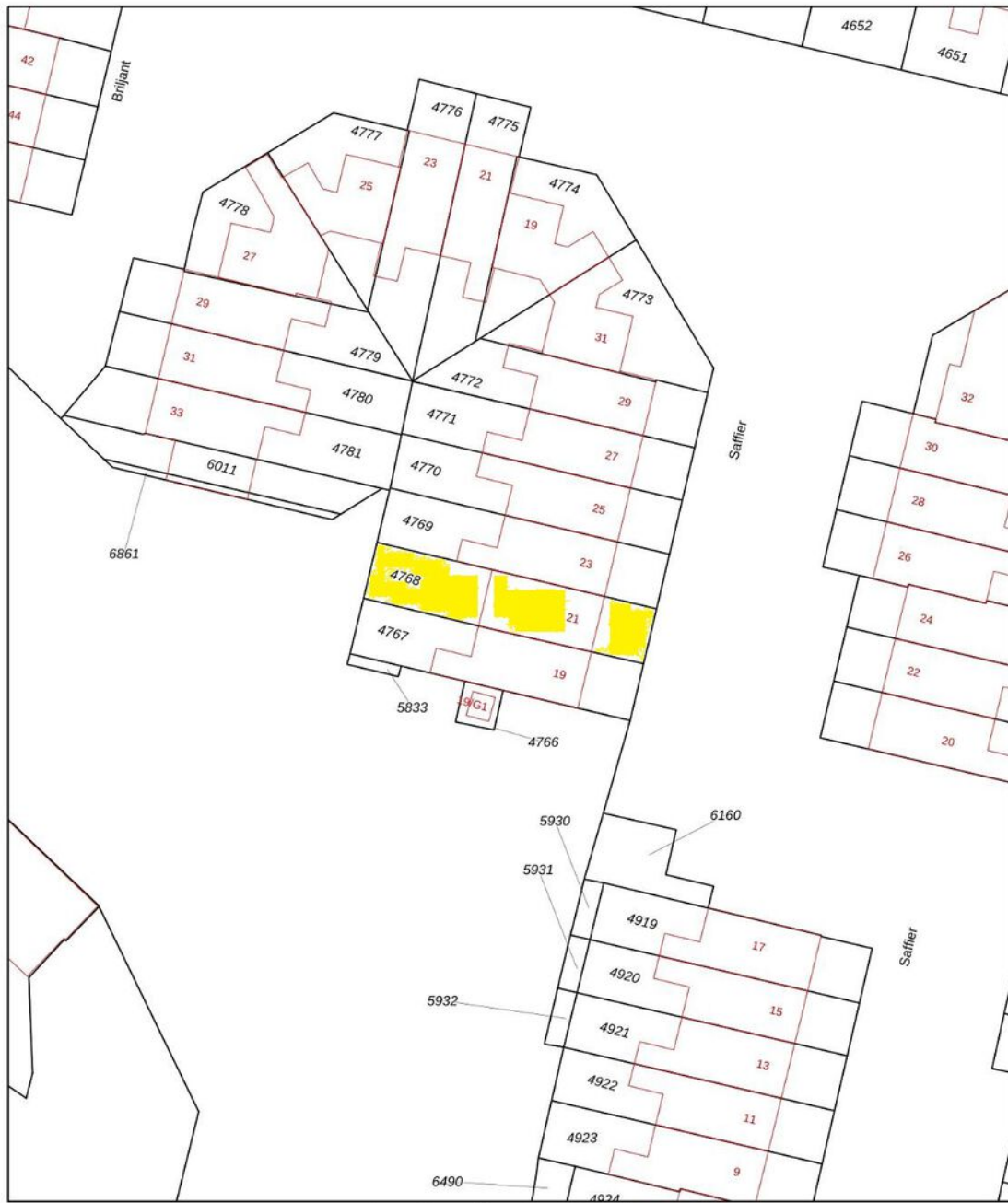


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Saffier 21

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4768	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 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	X		
Allesbrander			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken in het linkerdeel van de vaste kast op de achter slaapkamer		X	
- losse boekenplanken aan de muur in de achterslaapkamer en in de bergzolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			
- overgordijnen	X		
- vitrages			
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- DUO Rolgordijnen luxaflex in keuken	X		
- Horschuif deuren voor de dubbele tuindeuren in de woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen			
- Grenen houten brede planken in de woonkamer en keuken, afmeting plank breed 25 cm en dik 28 mm lang 5 meter lang Deze zijn 100 jaar oud, doorleeft en komen uit een kaaspakhuis	X		
-			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
-			
-			
-			
-			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat		X	
- 10 liter warmwater boiler	X		
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
- De 2 Vintage boven kasten en pannenrekken	X		
- De losse buffetkast in de keuken aarde muur tussen keuken en kamer		X	
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein			
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel			
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel met verwarming en verlichting	X		
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Kluis			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			
Screens	X		
Rolluiken			
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen			
Oplaadpunt elektrische auto			
Het platte dak van de dakkapel is in 2022 voorzien van 21 m2 Sedum dak (groendak) dat binnen een paar graden verschil uitmaakt	X		
Kruipruimte in 2024 laten voorzien van Centraparl bodem isolatie (korrels)	X		
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler			
- geiser			
-			
-			
-			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Alle kunststof kozijnen en tuindeuren met HR++ Glas van de gehele achtergevel en de dakramen, evenals de houten kozijnen en voordeur van de gehele voorgevel met HR++ glas	X		
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vlonder	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
overall in de tuin zijn stopcontacten aangebracht	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas			
Blokhut is in 2022 vervangen, voorzien van dubbelglas, infrarood verwarmingsplaat en verlichting en veel stopcontacten	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
-			
-			
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
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 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.ruijgrok.nl
info@ruijgrok.nl



Ruijgrok Makelaars