

TE KOOP



Waterhoen 28, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte

128 m²

Perceeloppervlakte

180 m²

Inhoud

461 m³

Bouwjaar

1981

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

hoekwoning

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Energielabel

B

Isolatie

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

CV

Intergas HRE 28/24A 2020





> Omschrijving

Waterhoen 28 in Mijdrecht

Vijf slaapkamers, een royale woonkamer, een diepe tuin én parkeren op eigen terrein: deze hoekwoning biedt precies de ruimte waar veel gezinnen naar op zoek zijn. Zodra je binnenstapt, merk je hoe licht en royaal de woning is en hoe prettig wonen, koken en samenzijn hier samenkomen.

De begane grond vormt het hart van het huis. De open keuken, grote eettafel en ruime zithoek lopen mooi in elkaar over, terwijl de elektrisch bedienbare dakramen, zijramen en brede deuren naar de tuin voor veel daglicht zorgen. Hier is ruimte voor het dagelijks gezinsleven, thuiswerken, bezoek en lange avonden met vrienden, zonder dat het ooit vol aanvoelt.

Met vijf slaapkamers heeft iedereen boven zijn eigen plek. Daarnaast zijn er volop mogelijkheden voor een werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Ook praktisch is er veel goed geregeld: de woning beschikt onder meer over gedeeltelijk kunststof kozijnen, twee goed onderhouden dakkapellen, een cv-ketel uit 2020 en tien zonnepanelen uit 2023 met micro-omvormers. Mede dankzij deze voorzieningen beschikt de woning over energielabel B.

Buiten wacht een diepe, met zorg aangelegde achtertuin met meerdere zitplekken, een houten berging en een brede achterom. Aan de voorzijde parkeer je op eigen terrein. De rustige ligging in Twistvlied, speelgelegenheid in de buurt en het groen van de polders op loopafstand maken het geheel compleet.

Dit is een huis waar je niet alleen méér ruimte krijgt, maar vooral ruimte om jarenlang prettig te wonen.

Omgeving

De woning ligt in de wijk Twistvlied, in een rustige en groene woonomgeving aan de rand van Mijdrecht. In de buurt zijn verschillende speelplekken en ruime groenstroken, waardoor kinderen dichtbij huis buiten kunnen spelen.

Een groot voordeel van deze ligging is de korte afstand tot het buitengebied. Vanuit de wijk wandel of fiets je zo richting de polders, waar je volop ruimte en groen vindt. De woning heeft zelf geen vrij uitzicht over de polder, maar het landelijke gebied begint op korte loopafstand.

Tegelijkertijd woon je hier gewoon binnen Mijdrecht, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum binnen handbereik. Zo combineer je de rust van een wijk aan de rand van het dorp met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

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.



De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Je komt binnen in de hal met garderoberuimte, meterkast, trapopgang, praktische trapkast en een verzorgd toilet met fonteintje. De lichte afwerking en de doorkijk naar de woonkamer geven direct een prettige eerste indruk. De woning is aan de achterzijde flink uitgebouwd. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan waarin wonen, eten en koken mooi in elkaar overlopen. Er is volop plaats voor een grote zithoek en een ruime eettafel, zonder dat de kamer vol aanvoelt. De brede pui naar de tuin, de zijramen en de twee elektrisch bedienbare dakramen met zonwering zorgen voor veel daglicht. Juist door die combinatie blijft de woonkamer ook diep in de woning licht en ruimtelijk. De eettafel vormt een fijne centrale plek in huis: voor het ontbijt, huiswerk, uitgebreid koken of een lange avond met vrienden. Aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek met zicht op de tuin. In het grootste gedeelte van de woonkamer ligt vloerverwarming, net als in de keuken en de hal. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze is praktisch ingedeeld met veel kastruimte, vernieuwde keukenfronten, een lange wandopstelling en een extra keukenblok met ruim werkblad. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, oven, combioven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De kunststof kozijnen zorgen voor een onderhoudsarme basis en de grote ramen brengen in alle kamers prettig veel daglicht binnen.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt ruim plaats aan een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De andere twee kamers zijn goed bruikbaar als kinder-, werk- of logeerkamer.

Daarmee kun je deze verdieping eenvoudig indelen op een manier die bij jullie gezin en dagelijkse leven past.

De badkamer is compleet en verzorgd uitgevoerd. Je beschikt hier over een ligbad met handdouche, een ruime inloepdouche met regen- en handdouche, handige nisjes voor verzorgingsproducten, een wastafelmeubel met spiegelkast, een wandcloset en een handdoekradiator. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort en

dankzij het raam valt er prettig daglicht binnen en kun je de ruimte natuurlijk ventileren. Een fijne badkamer voor zowel de drukke ochtendspits als een rustig moment aan het einde van de dag.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-ketel uit 2020. Achter de wasapparatuur is een gootsteentje geplaatst, handig voor de handwas of het voorspoelen van kleding. Op deze verdieping zijn nog twee slaapkamers aanwezig. Beide kamers hebben door de brede dakkapellen veel bruikbare ruimte en prettig daglicht. De dakkapellen zijn goed onderhouden en voorzien van HR++-beglazing. De kamers zijn geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer, waardoor iedereen in huis een eigen plek kan krijgen. Via een vlizotrap bereik je bovendien de bergvlieping boven de zolder. Een praktische extra voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers, kerstspullen en seizoensartikelen.

Tuin

Via de openslaande deuren stap je direct de diepe achtertuin in. Door de royale lengte en de verschillende zitplekken is er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin is met veel zorg aangelegd en vormt echt een verlengstuk van de woonkamer. Direct achter de woning is ruimte voor een grote eettafel, terwijl de verhoogde borders, volwassen beplanting en rijkbloeiende klimplanten zorgen voor een groene en beschutte sfeer. Verderop in de tuin ligt een fijne loungehoek onder de pergola. Zo kun je hier 's ochtends rustig koffiedrinken, overdag buiten eten en later op de dag beschut ontspannen.

Ondanks de uitbouw is de achtertuin nog circa 12,5 meter diep. Achterin staat een houten berging met elektra, ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. De brede achterom maakt de tuin goed bereikbaar en biedt voldoende ruimte om bijvoorbeeld ook een motor achterom te stallen.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd. Er is ruimte om op eigen terrein te parkeren en de combinatie van bestrating en groen geeft de woning een prettige entree. Door de ligging aan het einde van de rij voelt de voorzijde bovendien ruim en vrij aan.



Autominuten

Oprit A2 Vinkeveen - 12 min.

Amsterdamse Zuidas - 28 min.

Amsterdam Centrum - 35 min.

Stadshart Amstelveen - 22 min.

Schiphol - 25 min.

Utrecht Centrum - 35 min.

Kenmerken:

Type woning: Hoekwoning met parkeren op eigen terrein

Bouwjaar: 1981

Woonoppervlakte: 128 m²

Kamers: 6

Tuin: ca. 12,5 meter diep, fraai aangelegd

Energielabel: B

Bijzonderheden:

+ Verrassend ruime hoekwoning met een royale, lichte woonkamer en open keuken

+ Vijf slaapkamers, ideaal voor een groot gezin, thuiswerken of logees

+ Keuken met veel kastruimte, vernieuwde fronten en complete inbouwapparatuur

+ Vloerverwarming in het grootste deel van de woonkamer, de keuken, hal en badkamer

+ Diepe, fraai aangelegde achtertuin met meerdere zitplekken, houten berging en brede achterom

+ Parkeren op eigen terrein, gedeeltelijk kunststof kozijnen, twee dakkapellen en tien zonnepanelen

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.

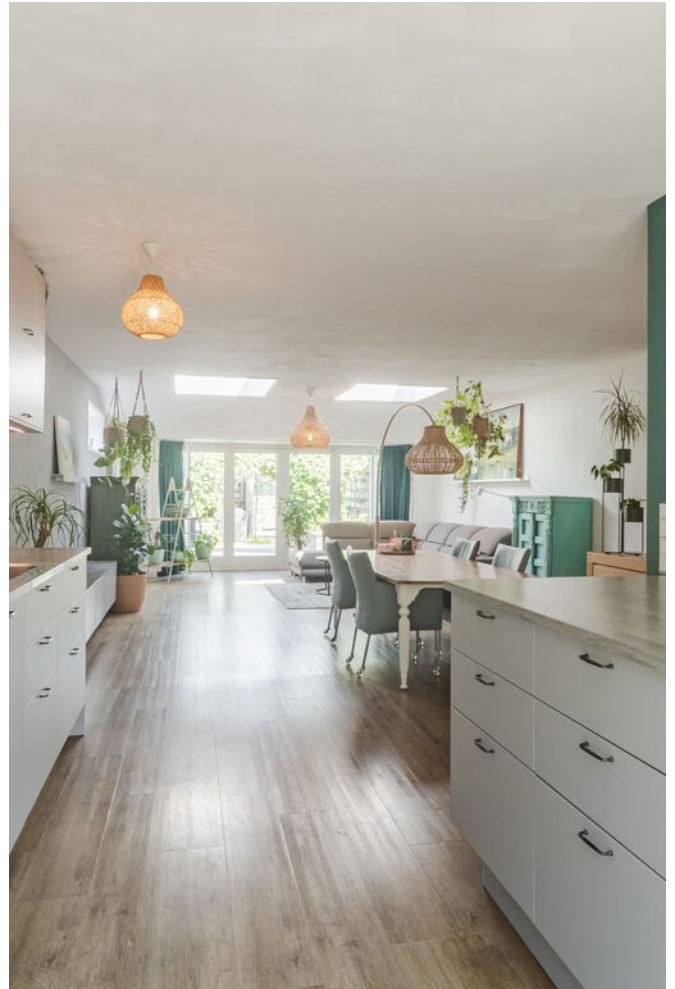
N.B. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg

besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en

tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend.









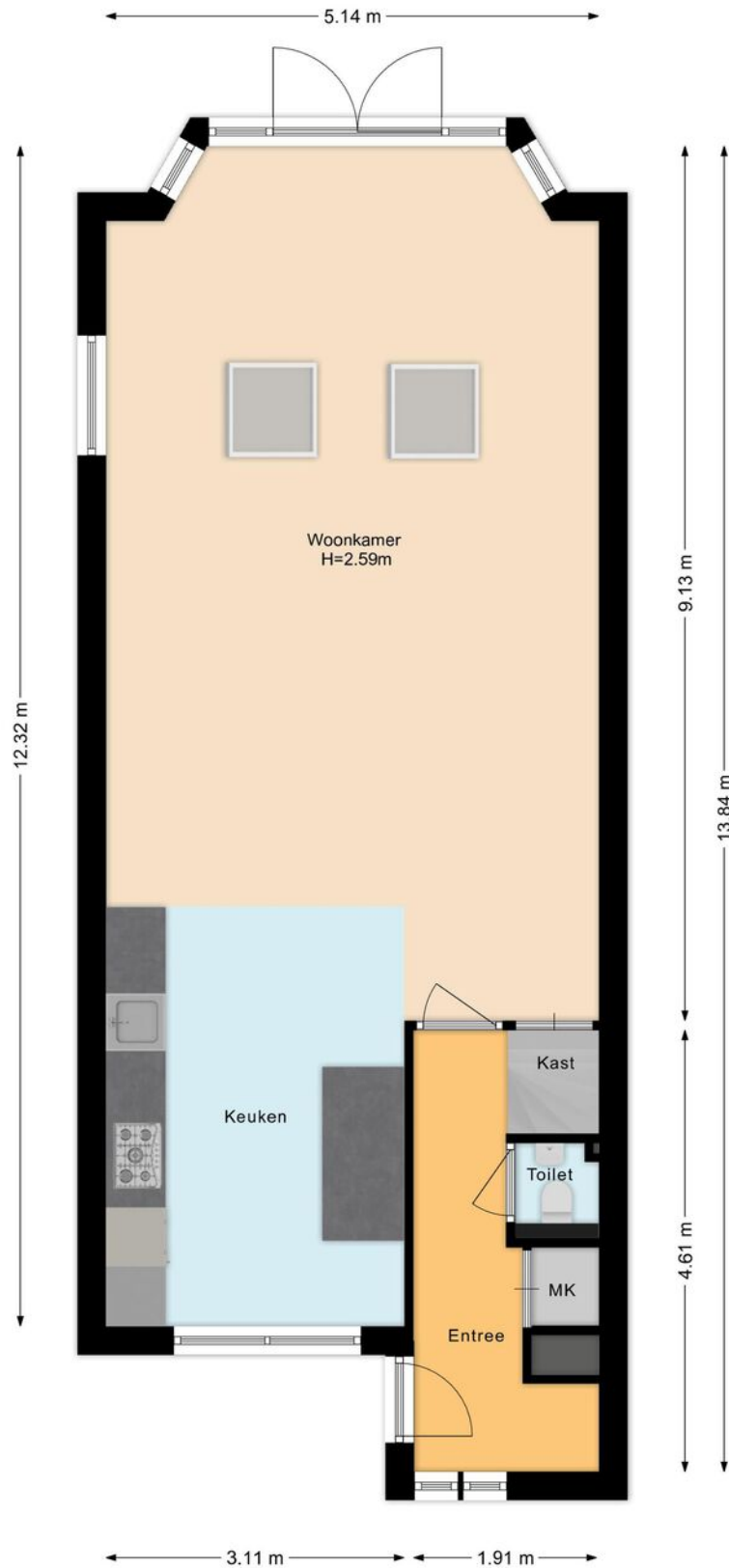






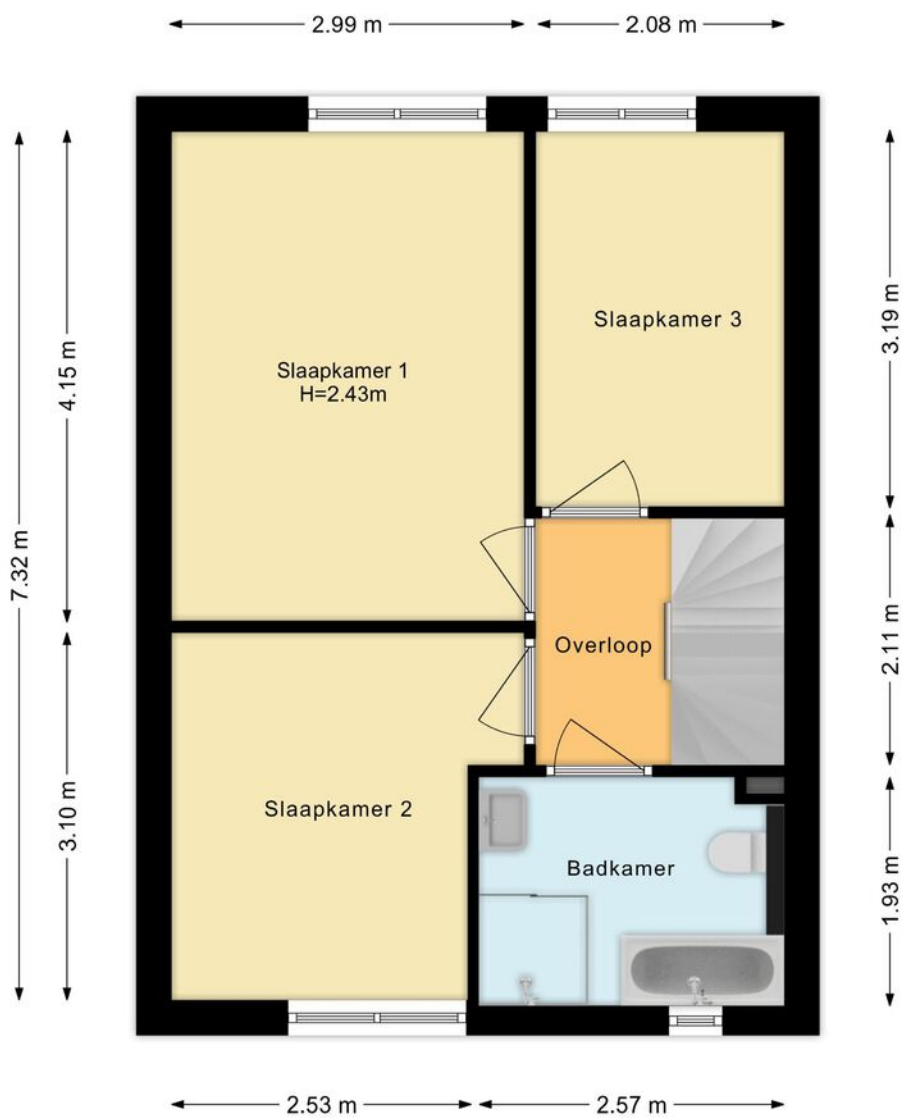
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



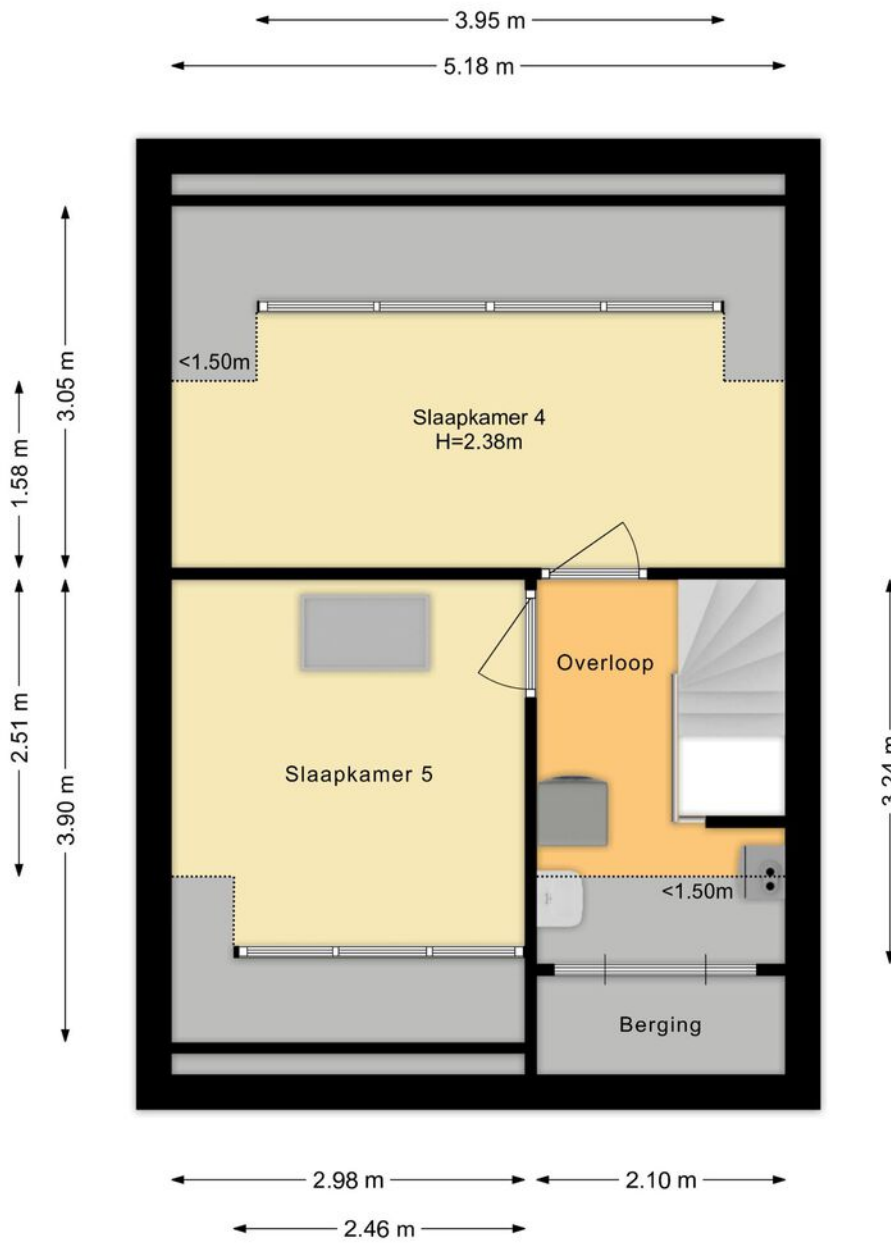
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

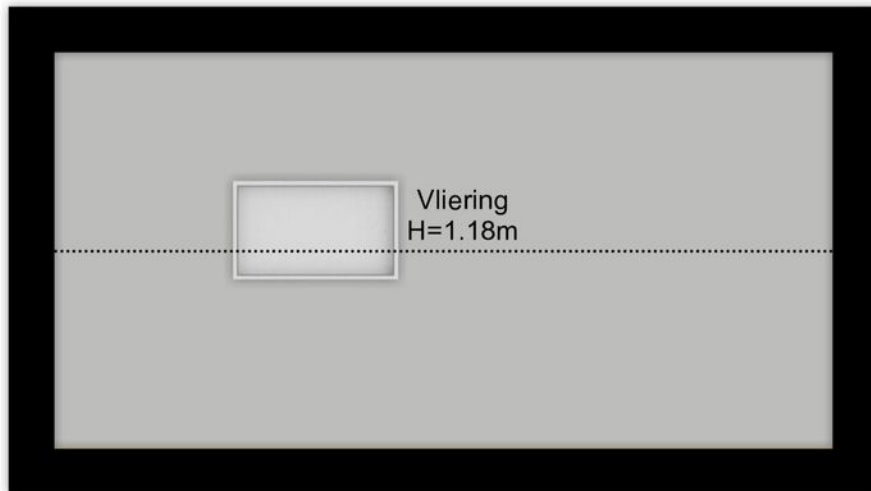
Ontdek de tweede verdieping



> Plattegrond

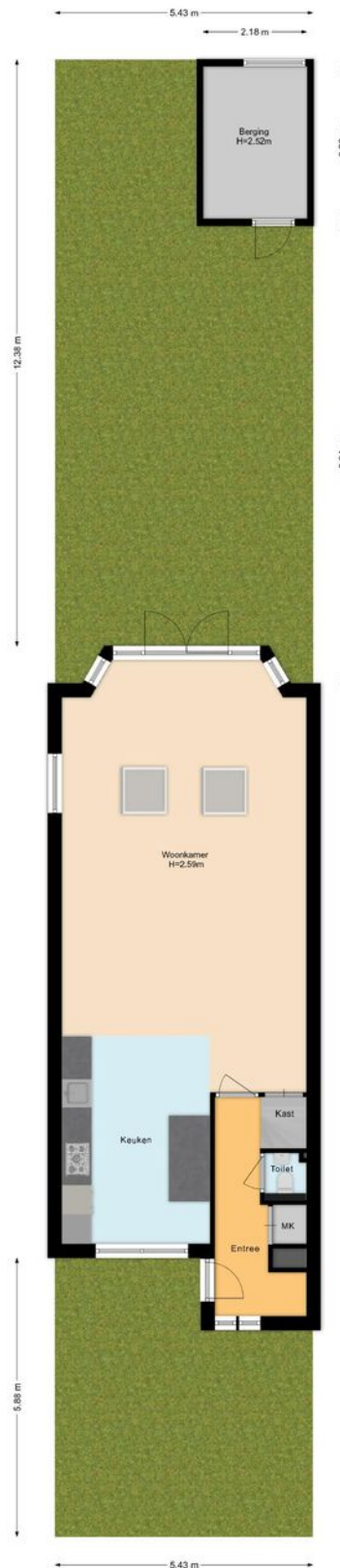
Ontdek de vliering

← 5.18 m →



> Plattegrond

Ontdek de situatie

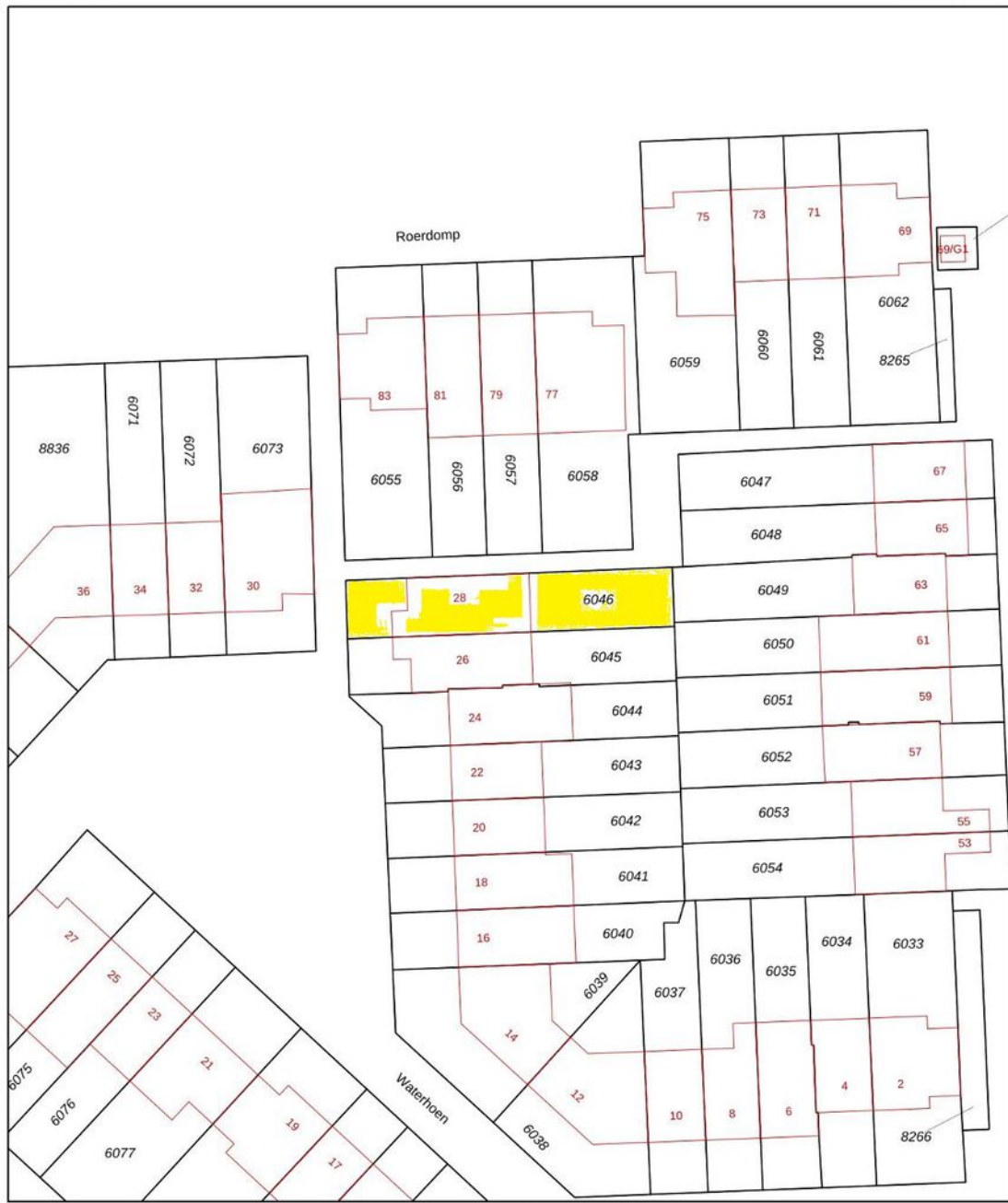


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Waterhoen 28

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Mijdrecht	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6046	
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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

Allesbrander

Houtkachel

(Gas)kachels

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

-

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

X

- PVC Laminaat

X

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
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	X		
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamerkast met spiegels en verlichting	X		
-			
Woning - Exterieur/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			
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			
Maatwerk schaduwdoek 2x achtertuin +RVS bevestigingsmaterialen			X
Tuinverlichting voor en achter	X		
Regenton, tuinmeubilair, schommels, slanghaspels,		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler			
- geiser			
- Plintboiler keuken	X		
-			
-			
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	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas			
Pergola met Jasmin en houten constructie zithoek achter,	X		
Haag voorzijde woning met hardhouten raamwerk in haag	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (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