

TE KOOP



Braspenning 3, Mijdrecht

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte

156 m²

Perceeloppervlakte

236 m²

Inhoud

533 m³

Bouwjaar

1973

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

tussenwoning

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Energielabel

B

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

CV

Nefit en Brink 2024





> Omschrijving

Ben jij op zoek naar een woning met écht veel ruimte en wil je die helemaal naar je eigen smaak maken? Dan is deze verrassend royale tussenwoning aan de Braspenning 3 zeker het bekijken waard. Achter de bescheiden gevel gaat een huis schuil dat aanzienlijk groter is dan je op het eerste gezicht verwacht. De brede begane grond, meerdere slaapkamers, de grote zolderverdieping en de circa 11 meter diepe achtertuin bieden alle vrijheid om hier een bijzonder familiehuis van te maken. De woning vraagt om modernisering, maar de belangrijkste basis is er al: royale vertrekken, grote raampartijen met HR++ glas, energielabel B, een flexibele indeling en veel mogelijkheden om extra kamers te creëren. Maak bijvoorbeeld een open woonkeuken, realiseer een werk- of slaapkamer op de begane grond of deel de zolder met een dakkapel op in twee ruime kamers. De Nefit-installatie voor warm water en de Brink heteluchtverwarming zijn bovendien in het najaar van 2024 vernieuwd.

Woningen met deze breedte, hoeveelheid leefruimte en indelingsmogelijkheden komen niet vaak beschikbaar. Zie jij vooral kansen en heb je zin om van een ruim huis jouw eigen thuis te maken? Plan dan een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel ruimte en mogelijkheden hier achter de voordeur schuilgaan.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met het toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping. Zodra je doorloopt, ervaar je hoeveel ruimte deze woning op de begane grond biedt. Met een breedte van circa 7,5 meter en een diepte van circa 8,5 meter zijn de afmetingen aanzienlijk ruimer dan je bij een doorsnee tussenwoning verwacht. De woonkamer beslaat een groot deel van de begane grond en biedt volop plaats voor verschillende zit- en eethoeken. De royale raampartijen met HR++ glas zorgen voor veel daglicht en een prettig zicht naar buiten. Centraal in de ruimte bevindt zich de open haard, die een natuurlijk middelpunt in de woonkamer vormt. Door de royale maatvoering kun je de begane grond op verschillende manieren indelen. Naast een ruime zitkamer en eethoek is er voldoende plaats voor een werkplek, speelhoek of leeshoek. Er kan eventueel zelfs een afzonderlijke kamer worden gerealiseerd,

bijvoorbeeld als werkkamer of slaapkamer op de begane grond.

De keuken is momenteel als aparte ruimte ingericht en beschikt over veel werkblad en kastruimte. Wil je liever een open woonkeuken, dan biedt de indeling mogelijkheden om de keuken meer bij de woonkamer te betrekken. Zo kun je een grote leefruimte creëren waarin koken, eten en wonen met elkaar worden verbonden. De woning biedt je de mogelijkheid om de bestaande ruimtes volledig naar je eigen smaak en woonwensen te moderniseren. De royale afmetingen, de grote raampartijen en de flexibele indeling vormen daarvoor een sterk uitgangspunt.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en meerdere praktische vaste kasten. Ook op deze verdieping valt de royale maatvoering direct op. De slaapkamers zijn goed van formaat en bieden volop mogelijkheden als hoofd-, kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is in 1993 vergroot door de oorspronkelijke badkamer samen te voegen met een naastgelegen slaapkamer. Hierdoor is een uitzonderlijk ruime badkamer ontstaan, voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet, bidet en een brede wastafel met twee kranen. Door de ramen valt prettig daglicht naar binnen. De ruimte biedt volop mogelijkheden om hier bij modernisering een luxe en eigentijdse badkamer van te maken.

Heb je juist behoefte aan meer slaapkamers, dan biedt de huidige indeling de mogelijkheid om de badkamer weer compacter te maken en een extra kamer terug te brengen. Zo kun je deze verdieping aanpassen aan jouw gezinssituatie en woonwensen. De combinatie van drie bestaande slaapkamers, veel kastruimte en de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer is iets wat je bij een tussenwoning maar weinig tegenkomt.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de voorzolder met een dakraam. Vanaf hier heb je toegang tot een royale zolderkamer, die eveneens is voorzien van een dakraam. Deze verdieping is nu ingericht als één grote slaapkamer en biedt daarnaast veel bergruimte.

De zolderkamer leent zich goed voor een andere indeling



Door het plaatsen van een brede dakkapel en een extra dakraam aan de voorzijde kan hier relatief eenvoudig ruimte ontstaan voor twee ruime kamers. Daarmee kun je de verdieping bijvoorbeeld gebruiken voor extra slaapkamers, een combinatie van slapen en werken of een aparte hobbyruimte.

In de technische berging bevinden zich de Nefit-installatie voor het warme water en de Brink heteluchtverwarming. Beide installaties zijn in het najaar van 2024 vernieuwd. Daarnaast is er nog een afzonderlijke berging voor extra opslag. Desgewenst kan hier, of op de voorzolder, een wasopstelling worden gerealiseerd.

Tuin

Aan de achterzijde ligt een circa 11 meter diepe tuin op het westen. Door de breedte van de woning heb je hier opvallend veel ruimte, waardoor de tuin zich goed leent voor meerdere terrassen, royale borders en verschillende zitplekken in de zon en schaduw. De tuin is nu grotendeels bestraat en groen omzoomd en is dus gemakkelijk bij te houden, maar biedt ook een mooie basis om er helemaal jouw eigen buitenplek van te maken. Denk aan een groot terras bij de woning, een loungehoek achterin, speelmogelijkheden voor kinderen of juist een combinatie van groen en onderhoudsvriendelijke bestrating.

Aan de woning bevindt zich een elektrisch zonnescerm, zodat je op warme dagen eenvoudig schaduw kunt creëren. Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra, praktisch voor fietsen, gereedschap en extra opslag. Via de achterom bereik je de openbare weg.

Omgeving

De straat Braspenning is een rustige straat in de wijk Hofland-Zuid waar alleen bestemmingsverkeer komt. Achter de woning ligt een plein waar kinderen ongestoord kunnen spelen. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: meerdere supermarkten liggen op korte afstand. Ook basisscholen, kinderopvang en het VeenLanden College bevinden zich in de directe omgeving, wat deze plek aantrekkelijk maakt voor gezinnen. In het centrum van Mijdrecht vind je een breed aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. Mijdrecht vervult binnen De Ronde Venen een belangrijke centrumfunctie en beschikt over het grootste winkelcentrum van de gemeente. Ook de bereikbaarheid is prettig. Via de N201 en de N212 rijd je richting de A2 en zijn onder meer Amsterdam, Utrecht,

Amstelveen en Schiphol goed bereikbaar. Tegelijkertijd woon je hier midden in het Groene Hart, met het open polderlandschap en volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen in de omgeving.

Autominuten

Oprit A2 Vinkeveen – circa 12 min.

Amsterdamse Zuidas – circa 25 min.

Amsterdam Centrum – circa 35 min.

Stadshart Amstelveen – circa 18 min.

Schiphol – circa 25 min.

Utrecht Centrum – circa 35 min.

Kenmerken:

Type woning: eengezins-, tussenwoning

Bouwjaar: 1973

Woonoppervlakte: 156 m²

Kamers: 7

Tuin: ca. 11 meter diep, ligging west

Energie label: B (geldig tot 27-07-2036)

Bijzonderheden:

+ Opvallend ruime tussenwoning met veel leefruimte op alle verdiepingen

+ Zeer brede en flexibel in te delen begane grond met grote raampartijen en HR++ glas

+ Mogelijkheid voor een extra werk- of slaapkamer op de begane grond

+ Drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale zolderkamer met uitbreidingsmogelijkheden

+ Grote achtertuin op het westen met stenen berging, elektra en achterom

+ Nefit-installatie voor warm water en Brink heteluchtverwarming vernieuwd in het najaar van 2024

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.

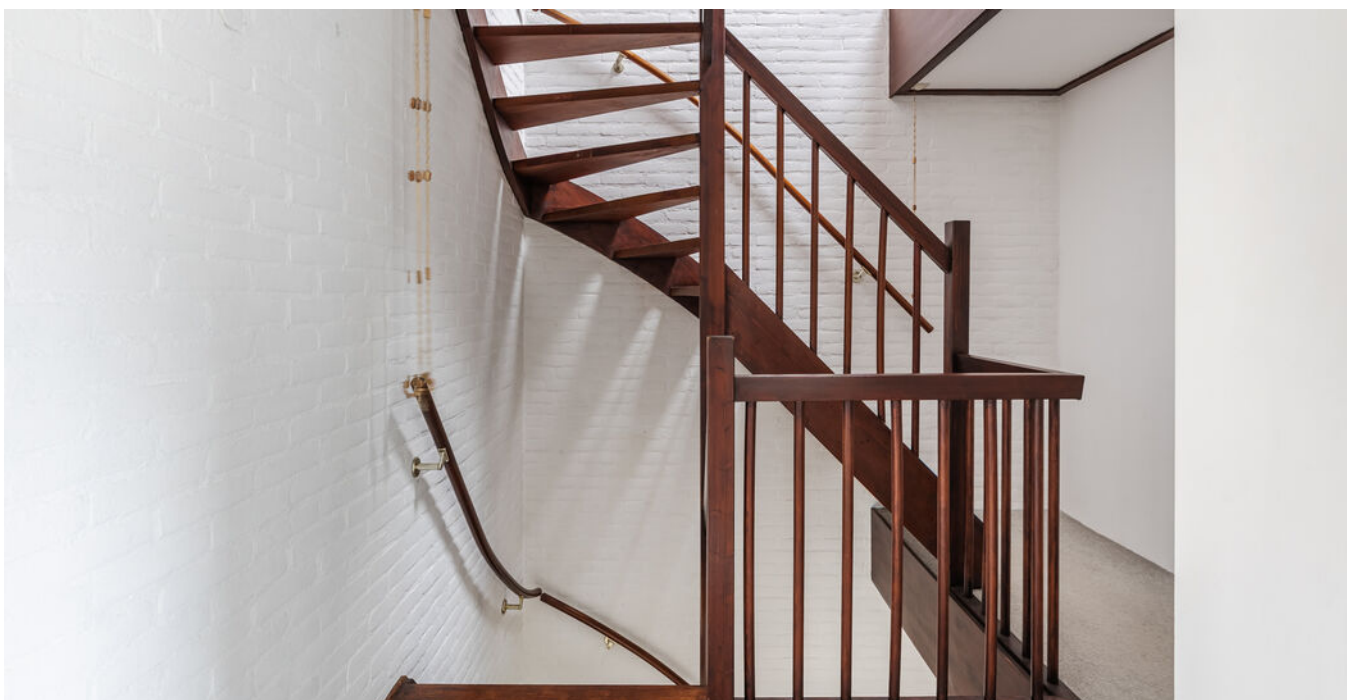
N.B. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend.

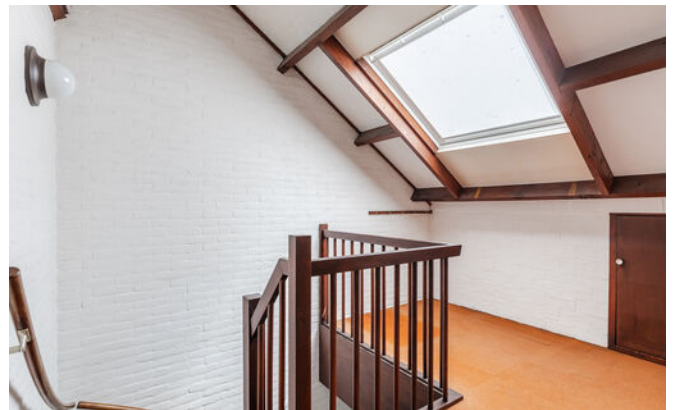














> Plattegrond

Ontdek de Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



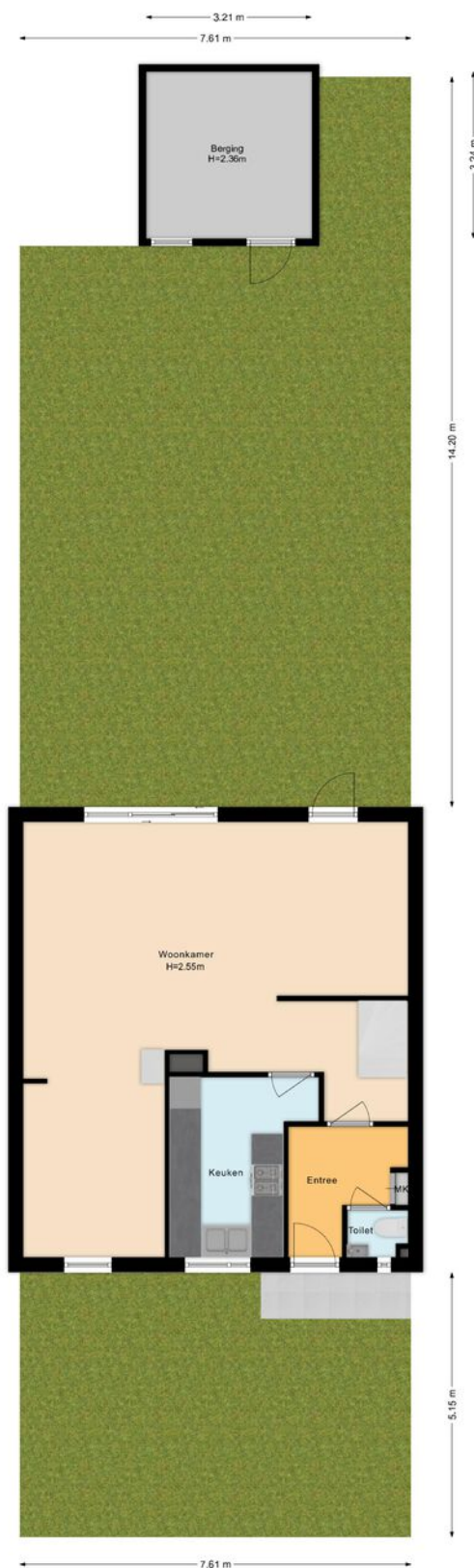
> Plattegrond

Ontdek de Tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de Situatie



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Braspenning 3

Kadastrale kaart

Uw referentie: Imr



12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Mijdrecht
Sectie	A
Perceel	3987

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



> 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	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	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen	X		
-			
-			
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel			
-			
-			
-			
-			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis			
- afzuigkap	X		
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
- 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	X		
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			
(Klok)thermostaat	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

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			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
-			
-			
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

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

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