

TE KOOP



Park Dolce Vita 37, Zevenhoven

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
82 m²

Perceeloppervlakte
710 m²

Inhoud
293 m³

Bouwjaar
1982

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning

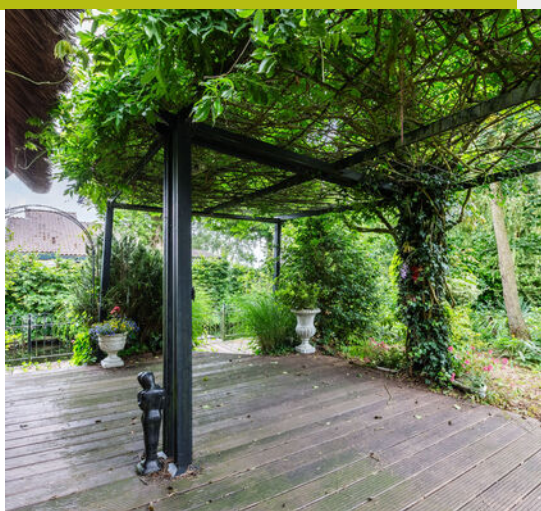
Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

Energielabel
C

Isolatie
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

CV
Vaillant





> Omschrijving

Park Dolce Vita 37 – Zevenhoven

Vrijstaand wonen in het groen – een verborgen parel in het Groene Hart

Soms komt er een plek beschikbaar waar alles samenvalt. Rust, ruimte, natuur en privacy, gecombineerd met een centrale ligging midden in de Randstad. Deze vrijstaande woning op Park Dolce Vita in Zevenhoven is zo'n plek.

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 710 m² eigen grond, omringd door volwassen bomen, kleurrijke beplanting en water, ervaart u hier iedere dag het gevoel van buiten wonen. Vogels die u 's ochtends begroeten, een kop koffie op één van de zonnige terrassen, een wandeling langs het water of een lange zomeravond onder de begroeide overkapping; hier bepaalt de natuur het ritme van de dag.

Park Dolce Vita staat bekend als een verzorgd en groen opgezet park met een gemoedelijke sfeer. De combinatie van veel groen, waterpartijen en ruime percelen maakt dit een bijzonder prettige woonomgeving waar bewoners elkaar kennen, maar tegelijkertijd volop privacy genieten.

Wonen midden in het Groene Hart

De ligging van deze woning is minstens zo bijzonder als de woning zelf. Binnen enkele minuten bevindt u zich in het uitgestrekte natuurgebied van de Nieuwkoopse Plassen, één van de mooiste laagveengebieden van Nederland. Dit Natura 2000-gebied staat bekend om zijn heldere water, rietkragen, zeldzame vogels en eindeloze mogelijkheden om te varen, suppen, vissen, wandelen en fietsen.

Ook natuurgebied De Groene Jonker, met zijn bijzondere moeraslandschap en grote diversiteit aan vogelsoorten, ligt op korte afstand. Fietsliefhebbers kunnen hun hart ophalen met tientallen kilometers aan fietsroutes door het Groene Hart, langs historische

lintdorpen, molens en uitgestrekte polders.

Ondanks de landelijke rust zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. De dorpen Nieuwkoop, Zevenhoven en Mijdrecht bieden winkels, supermarkten, horeca, basisscholen en sportverenigingen. Daarnaast zijn Alphen aan den Rijn, Schiphol, Amsterdam, Leiden, Gouda en Utrecht uitstekend bereikbaar, waardoor u hier geniet van het beste van twee werelden: wonen in de natuur met de Randstad binnen handbereik.

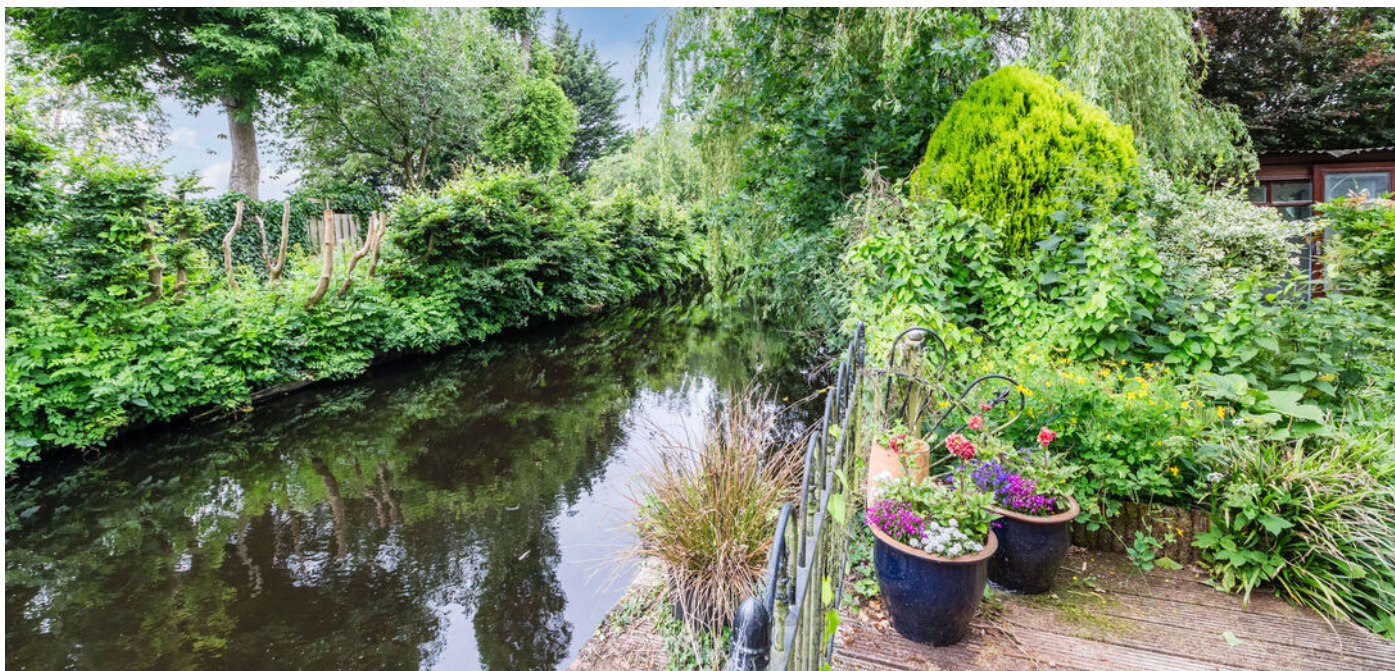
Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met garderoberuimte, meterkast en een separaat toilet met fonteintje.

De woonkamer is opvallend ruim en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de brede pui richting de tuin. Er is voldoende plaats voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Vanuit vrijwel iedere hoek kijkt u uit over het groen rondom de woning, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De comfortabele vloerverwarming en tegelvloer maken het geheel compleet.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Dankzij de praktische opstelling beschikt u over veel werk- en bergruimte. De halfhoge afscheiding zorgt voor een gezellige verbinding met de woonkamer zonder het open karakter te verliezen.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, extra bergruimte en een directe toegang tot de tuin.



Eerste verdieping

Via de houten trap bereikt u de overloop, die toegang geeft tot twee comfortabele slaapkamers en de badkamer.

Beide slaapkamers beschikken over praktische bergruimte onder de schuine kap. De hoofdslaapkamer biedt ruim plaats aan een tweepersoonsbed en een royale kastenwand. De tweede kamer is uitstekend geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer.

De complete badkamer beschikt over een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij het aanwezige raam geniet u van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Een tuin die ieder seizoen verrast

Het absolute hoogtepunt van deze woning is de schitterende tuin rondom. Dankzij het royale perceel en de volwassen begroeiing voelt het alsof u een eigen privépark bezit. Meerdere terrassen zorgen ervoor dat u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw.

Direct achter de woning bevindt zich een sfeervol houten terras met begroeide overkapping. Een heerlijke plek om met familie of vrienden lange zomeravonden door te brengen.

Aan de waterzijde nodigt een gezellige vlinder uit om in alle rust te genieten van het uitzicht, een goed glas wijn of simpelweg de stilte. De combinatie van volwassen bomen, bloeiende planten en kronkelende tuinpaden geeft deze buitenruimte een uitzonderlijk karakter.

Daarnaast beschikt het perceel over meerdere vrijstaande houten bergingen met gezamenlijk circa 29 m² aan praktische bergruimte. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap, hobby's of een werkplaats.

Comfort

De woning is gebouwd in 1982 en beschikt over muur- en vloerisolatie en dubbel glas. De gehele woning wordt comfortabel verwarmd middels vloerverwarming. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Vaillant cv-combiketel (eigendom).

Een woning met perspectief

Naast de bijzondere ligging en de kwaliteit van de woning biedt Park Dolce Vita ook interessante toekomstperspectieven.

- U woont op een verzorgd en ruim opgezet park waar permanent wonen al jarenlang de praktijk is en waar een prettige, betrokken woonomgeving is ontstaan.
- De gemeente Nieuwkoop werkt aan een bestemmingswijziging naar een permanente woonbestemming. Inmiddels hebben zowel de provincie Zuid-Holland als het Rijk hun medewerking uitgesproken. De formele bestemmingsplanprocedure wordt momenteel door de gemeente verder afgerond.
- De woning is geschikt als hoofdverblijf en inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) is mogelijk. Afhankelijk van uw persoonlijke situatie kunnen de gebruikelijke fiscale regelingen voor een eigen woning van toepassing zijn.

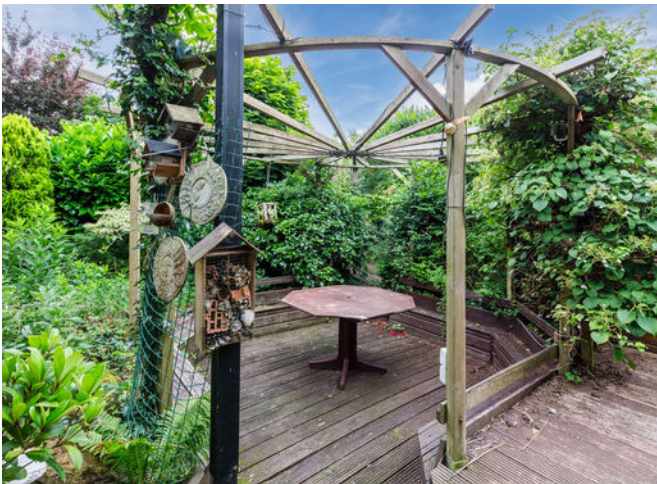
Bijzonderheden

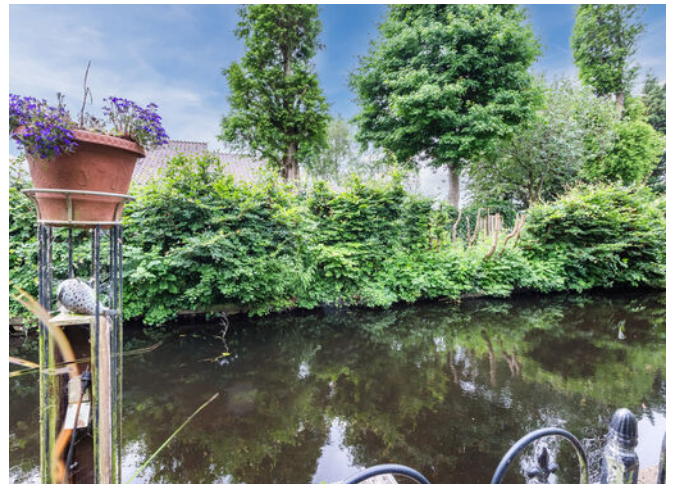
- Vrijstaande woning;
- Circa 82 m² woonoppervlakte;
- 710 m² eigen grond;
- Volle eigendom;
- Twee slaapkamers;
- Ligging aan het water;
- Schitterend aangelegde tuin rondom;
- Meerdere terrassen en een begroeide overkapping;
- Circa 29 m² externe bergruimte;
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming;
- Muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas;
- Vaillant cv-combiketel (eigendom);
- Bijdrage VVE € 550,-- per jaar
- Aanvaarding in overleg.

Een woning als deze komt zelden beschikbaar. Niet alleen vanwege de royale kavel of de vrijstaande ligging, maar vooral vanwege de unieke combinatie van rust, natuur, privacy en de centrale ligging in het Groene Hart. Bent u op zoek naar een plek waar iedere dag voelt als thuiskomen? Dan nodigen wij u van harte uit om deze bijzondere woning zelf te komen ervaren.









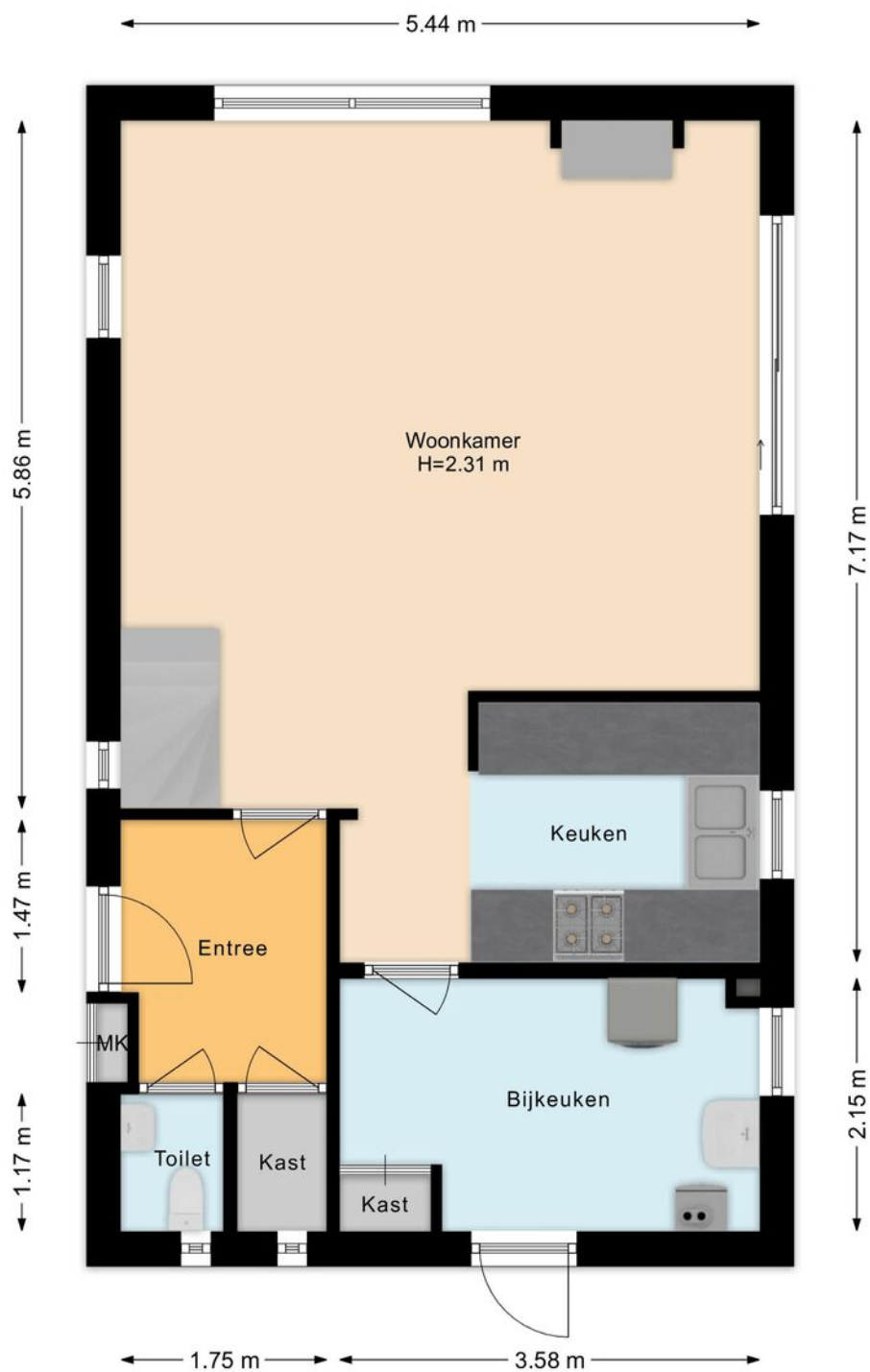


Deze foto is een impressie | This photo is an impression



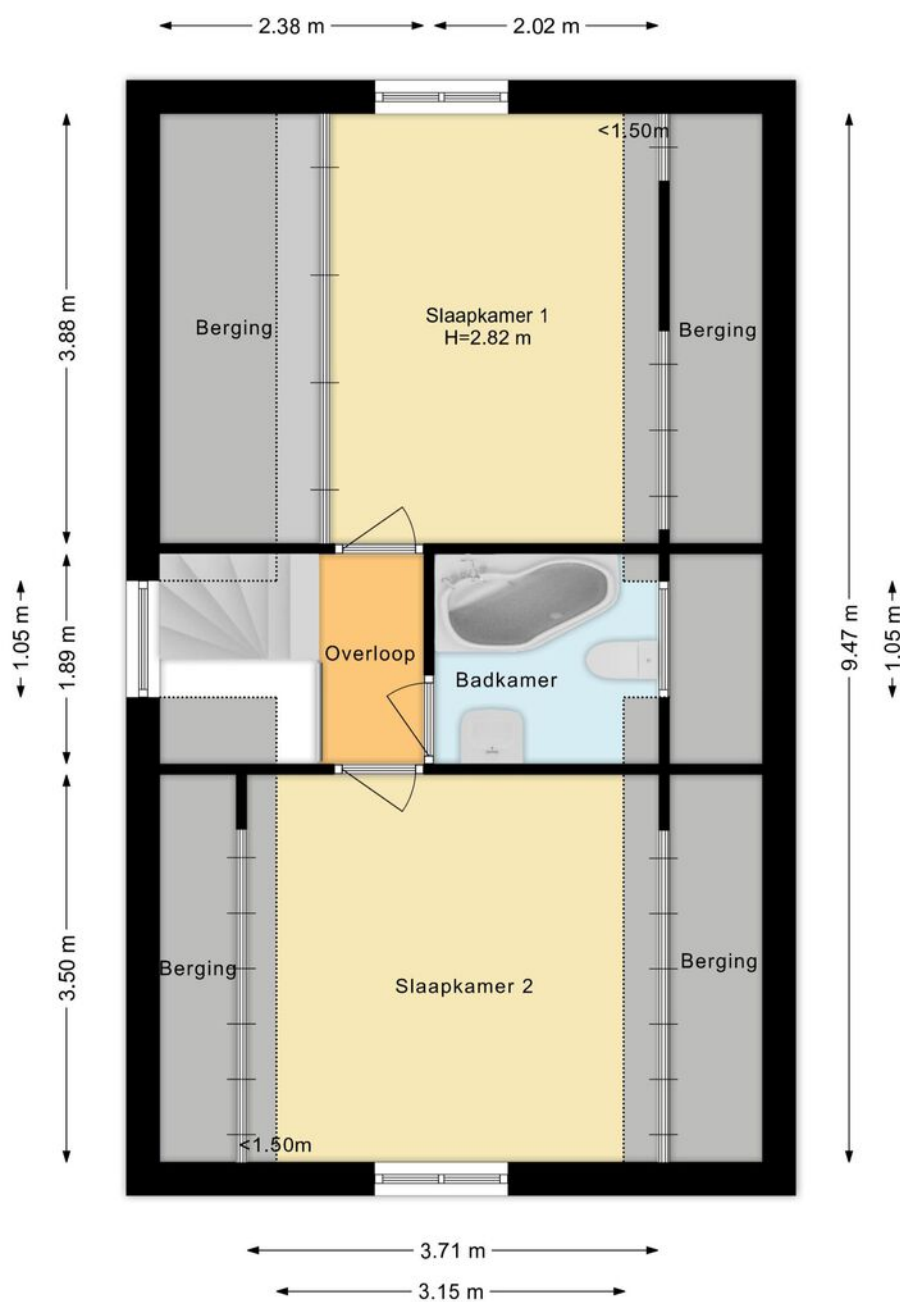
> Plattegrond

Ontdek de Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de Situatie



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Park Dolce Vita 37

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zevenhoven	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2828	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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 24 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Allesbrander			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)	X		
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			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
-			

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat		X	
-			
-			
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)			
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

- 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	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)			
-			
-			
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			
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.ruijgrok.nl
info@ruijgrok.nl



Ruijgrok Makelaars