

TE KOOP



de Hoef Oostzijde 73, De Hoef

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
165 m²

Perceeloppervlakte
0 m²

Inhoud
698 m³

Bouwjaar
1973

Soort woning
villa

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
C

Isolatie
dakisolatie, vloerisolatie

CV
Remeha Avanta 2019





> Omschrijving

De Hoef Oostzijde 73 in De Hoef

Wat als je niet hoeft te kiezen? Niet tussen ruimte en groen, niet tussen vrij wonen en voorzieningen dichtbij en al helemaal niet tussen een heerlijke tuin en het water. Bij De Hoef Oostzijde 73 komt het samen: een vrijstaande woning met 165 m² woonoppervlak, een diepe groene tuin van ruim 40 meter, een ruime garage en een eigen aanlegsteiger aan de Kromme Mijdsrecht, direct aan de overzijde van de weg.

Het is vooral de plek die meteen opvalt. Aan de voorzijde kijk je uit over het water, de weilanden en de polder, terwijl achter het huis een tuin ligt die maar door lijkt te gaan. Daartussen staat een royaal huis met karakter, sfeer en volop ruimte voor het gezin.

Via de ruime oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een laadpaal, bereik je de entree. Vanuit de hal liggen de woonkamer en keuken aan weerszijden; ook het toilet en een praktische kast bevinden zich hier.

De woonkamer aan de voorzijde heeft grote raampartijen en prachtig uitzicht over de Kromme Mijdsrecht en de polder. De visgraatvloer versterkt de warme uitstraling. Aan de andere zijde ligt de keuken met eetkamer, bereikbaar via karakteristieke glas-in-looddeuren. De lichte landelijke keuken is in 2021 geplaatst, tegelijk met de uitbouw, en beschikt over groene wandtegels, een groot fornuis, een spoeliland met zitgedeelte en een tegelvloer. Er is volop ruimte voor een grote eettafel.

Vanuit de keuken bereik je de slaapkamer op de begane grond. Deze ruime kamer kan ook als kantoor, werk- of hobbyruimte worden gebruikt. De aangrenzende badkamer heeft een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Daarmee biedt de woning de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen, nu of met het oog op later.

Ook de bijkeuken is vanuit de keuken bereikbaar. Deze is in een deel van de garage gerealiseerd en biedt plaats aan de wasapparatuur en extra bergruimte. Het overige gedeelte van de garage is circa 27 m² groot, voorzien van elektra en heeft openslaande deuren.

Boven zijn twee bijzonder ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Door de royale afmetingen kunnen de slaapkamers eenvoudig worden gesplitst om een derde en/of vierde slaapkamer te creëren. Aan de voorzijde kijk je opnieuw uit over het water en de polder, terwijl de achterste slaapkamer zicht biedt op de diepe tuin. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig en vanuit de achterste slaapkamer bereik je via een vlizotrap de bergzolder. De tweede badkamer is voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel; het toilet is separaat.

Maar misschien is het wel de tuin die ervoor zorgt dat je hier nét wat langer blijft kijken. Ruim 40 meter diep en circa 17 meter breed, met meerdere terrassen en volop groen. Vanuit de eetkamer stap je direct het zonneterras met overkapping op. Verderop volgen gazon, borders, volwassen beplanting en verschillende fruitbomen. Achterin bevinden zich onder andere een plantenkas en moestuin. Daarnaast zijn er twee schuren en een afgeschermd speeltuintje.

De tuin ligt op het noordoosten, maar dankzij de enorme diepte is er op verschillende momenten van de dag een zonnige of juist beschutte plek te vinden. Buiten eten, tuinieren, spelen of gewoon genieten van de rust: hier is er alle ruimte voor.

En dan ligt aan de overzijde van de weg nog de eigen aanlegsteiger met zwemtrap aan de Kromme Mijdsrecht. Een frisse duik, even aan het water zitten of met de boot het Groene Hart in: vanaf hier vaar je onder andere richting de Vinkeveense en Nieuwkoopse Plassen, Uithoorn en Amsterdam.

Juist die combinatie maakt deze plek bijzonder: vrij wonen, veel ruimte in en om het huis, het water voor de deur en voorzieningen binnen bereik. Binnen zorgen de glas-in-looddeuren, visgraatvloer en landelijke keuken voor sfeer, terwijl buiten de diepe tuin en eigen aanlegsteiger het plaatje compleet maken.



De indeling van de woning is als volgt.

Begane grond

Entree, hal, toilet, woonkamer, keuken met eetkamer, slaapkamer met aangrenzende badkamer en bijkeuken met toegang tot de garage.

Eerste verdieping

Overloop, twee ruime slaapkamers, die eenvoudig kunnen worden gesplitst waardoor een derde en/of vierde slaapkamer kan worden gecreëerd. Daarnaast bevindt zich hier de tweede badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel. Het toilet is separaat.

Bergzolder Via vlizotrap bereikbaar vanaf de overloop.

Garage

Circa 27 m², voorzien van elektra en openslaande deuren. In de garage is een bijkeuken gerealiseerd met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tuin

Circa 17 meter breed en ruim 40 meter diep, met terras, gazon, borders, plantenkas en moestuin. Aan de overzijde van de weg ligt de eigen aanlegsteiger.

Omgeving

Je woont hier in De Hoef, midden in het Groene Hart. En dat merk je eigenlijk iedere dag. De omgeving bestaat uit water, weilanden, bomen en karakteristieke lintbebouwing. Het is de rust en ruimte van buiten wonen, terwijl Mijdrecht en Uithoorn dichtbij genoeg zijn voor de dagelijkse boodschappen, een terrasje of een avondje uit. Vanaf de eigen aanlegsteiger vaar je zo het omliggende vaargebied in. Liever op de fiets? Dan hoef je alleen maar de polder in te rijden en ben je omringd door groen.

Voor de dagelijkse boodschappen, een terrasje of een hapje eten kun je terecht in Mijdrecht of Uithoorn, beide op circa 5 tot 10 autominuten. Ook Amsterdam, Amstelveen, Utrecht en Schiphol zijn goed bereikbaar.

Hier woon je dus heerlijk vrij en groen, maar zonder dat je het gevoel hebt dat je ver van alles vandaan zit.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - circa 30 min.

Amsterdam Centrum - circa 35 min.

Stadshart Amstelveen - circa 24 min.

Schiphol - circa 26 min.

Utrecht Centrum - circa 30 min.

Kenmerken

Type woning: Vrijstaande woning met garage

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlakte: 165 m²

Kamers: 5, waarvan 3 slaapkamers

Tuin: noordoosten, circa 17 meter breed en meer dan 40 meter diep

Energielabel: C

Aanlegsteiger: eigen aanlegsteiger aan de Kromme Mijdrecht

Bijzonderheden:

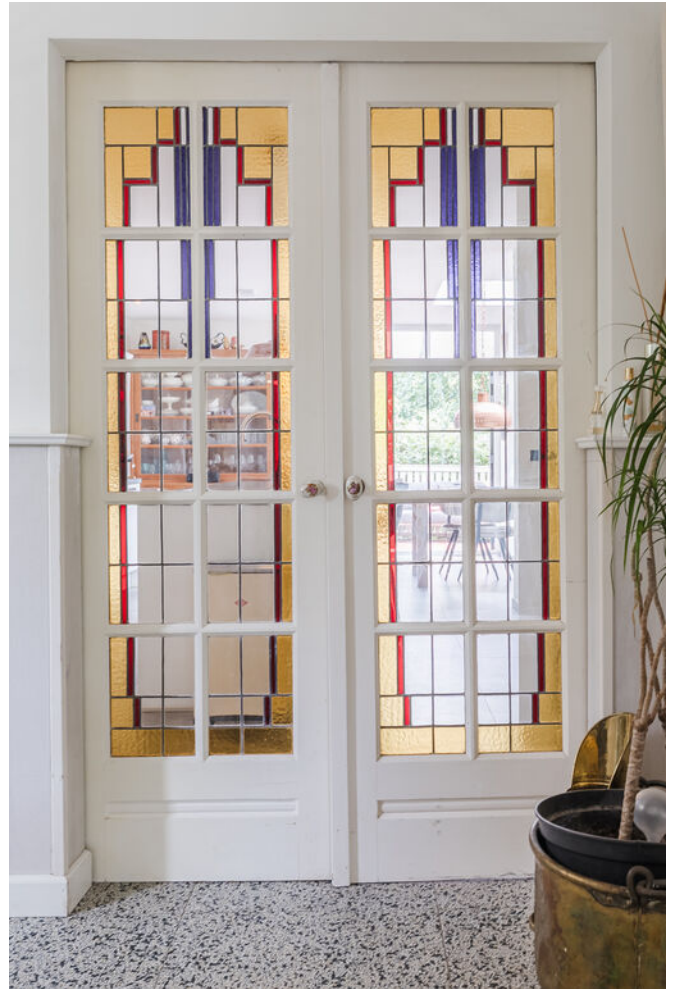
- Prachtige ligging aan de Kromme Mijdrecht
- Eigen aanlegsteiger aan de overzijde van de weg
- Diepe en zeer groene achtertuin van meer dan 40 meter
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een eigen laadpaal
- Ruime garage van circa 27 m²
- Slaapkamer op de begane grond
- Vloerverwarming
- 20 zonnepanelen
- Keuken en uitbouw gerealiseerd in 2021
- Bijkeuken met inpandige toegang tot de garage
- Kruipruimte geïsoleerd
- Bijna alle kozijnen en al het glas zijn in 2024 vervangen; de behouden kozijnen zijn voorzien van nieuw glas.
- Bijna alle elektra, gasleidingen en riolering zijn in 2020 vervangen.-

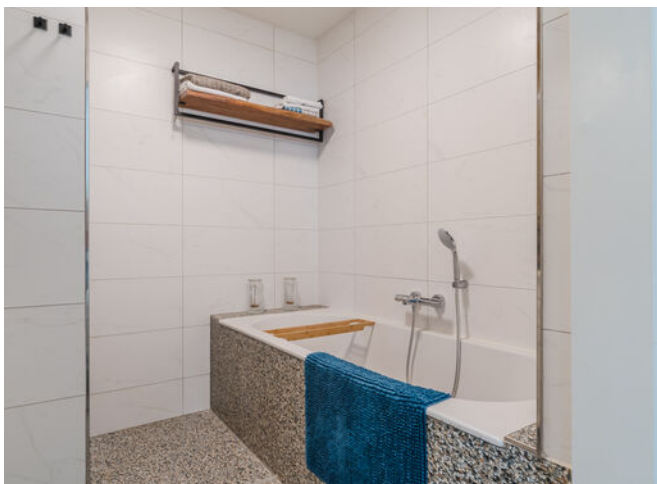
Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Uiteraard kun je hierbij je eigen makelaar 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.









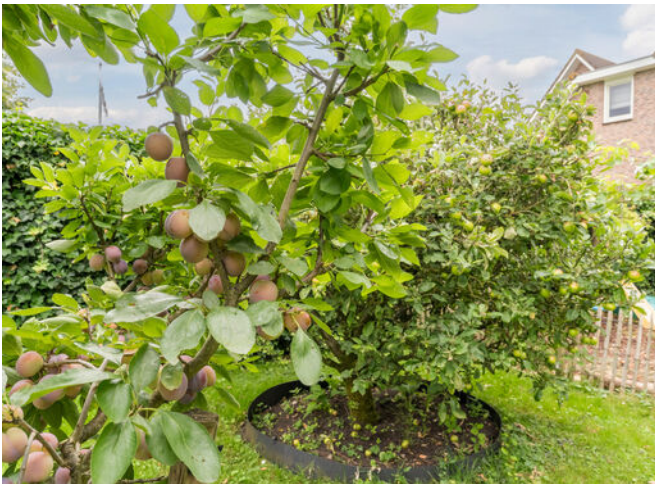














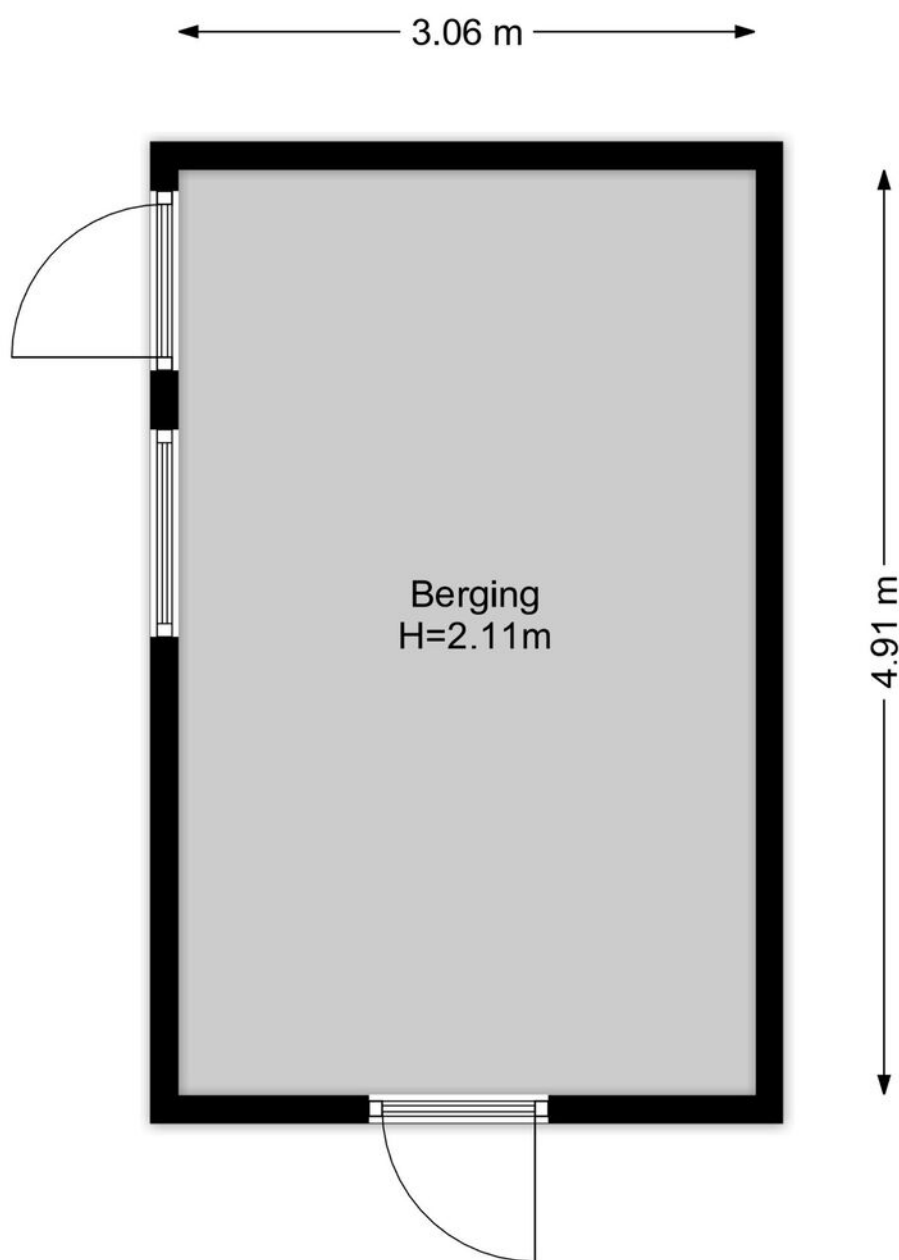
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



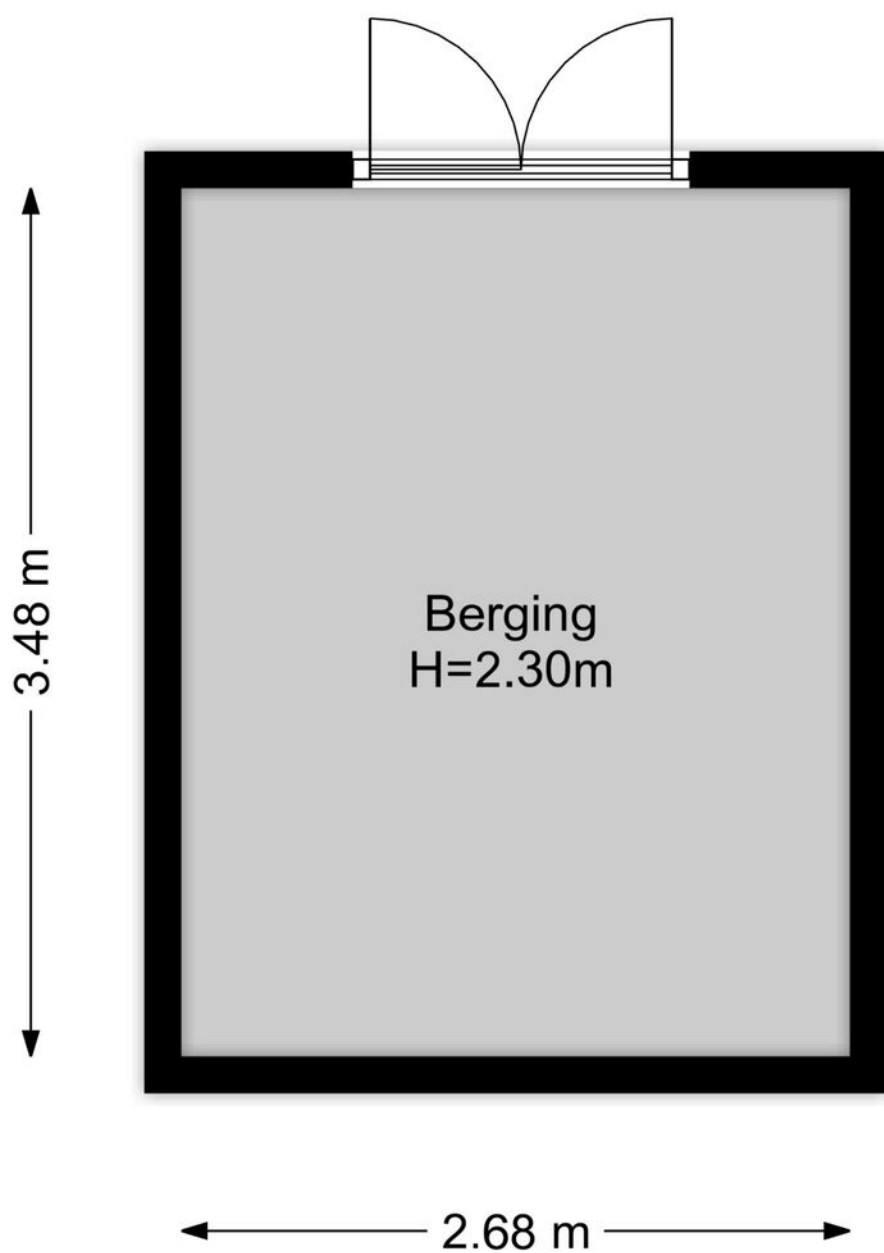
> Plattegrond

Ontdek de berging



> Plattegrond

Ontdek de tweede berging



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de situatie



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van de Hoef Oostzijde 73

Kadastrale kaart

Uw referentie: CTa



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
	Huisnummer	Mijdrecht		
	Vastgestelde kadastrale grens	C		
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	9744	
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2025
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	X		
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- verlichting buiten tuin en aan huis	X		
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			
-			

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			
- ontkalker	X		
-			
Keukenaccessoires, te weten			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus		X	
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser			
- vloerverwarming boven en beneden	X		
-			
-			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-			
-			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
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	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

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