

TE KOOP



de Hoef Westzijde 44, De Hoef

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte

149 m²

Perceeloppervlakte

774 m²

Inhoud

661 m³

Bouwjaar

1995

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

vrijstaande woning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Energielabel

B

Isolatie

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

CV

Remeha 2023





> Omschrijving

Rivier voor, polder achter; zo eenvoudig is de ligging van De Hoef Westzijde 44 te omschrijven. Toch zegt dat weinig over het gevoel dat u krijgt zodra u hier de auto op eigen terrein parkeert en de ontspannen stilte hoort. In de woonkamer ligt comfortabele vloerverwarming onder de antraciet tegelvloer; grote raampartijen trekken het uitzicht op de Kromme Mijdrecht naar binnen, terwijl de glazen serre het woongedeelte naadloos verlengt richting de tuin. Een ruime slaapkamer op de begane grond maakt een toekomstbestendige indeling mogelijk, de lucht-warmtepomp-airco houdt het hele jaar door een prettig binnenklimaat en in de aangebouwde, volledig geïsoleerde garage staat zowel de auto als de werkbank droog. Buiten geniet u van volop keuzevrijheid: een steiger voor een ontspannen SUP-tocht, meerdere terrassen in zon of schaduw, drie bergingen voor al het tuin- en hobbygereedschap, en een kas waar in het vroege voorjaar de eerste bloemen en groenten al kiemen.

Bent u toe aan extra leefruimte zonder burens pal achter de schutting, én wilt u de balans tussen water, weidsheid en comfort zelf ervaren? Blader dan verder of plan direct een bezichtiging, dit huis laat zich het beste ter plekke beleven.

Begane grond

U parkeert de auto op eigen terrein en opent de overdekte voordeur. In de entree vallen meteen de royale lichtinval en de doorlopende antraciet tegelvloer op. Rechts de diepe bergkast, ruim genoeg om desgewenst om te vormen tot compacte badkamer met inloopdouche en wastafel en daarnaast het toilet. De open trap naar boven laat de ruimte luchtig aanvoelen, terwijl een flinke spiegelwand het daglicht nog eens verdubbelt.

Achter de tussendeur wacht de living, verbonden met de keuken. Hier profiteert u van comfortabele vloerverwarming én een splits-unit airco die op warme dagen koelt en in de winter extra snel bij verwarmt. Riant raampartijen aan de voorzijde van de woning zetten de rivier de Kromme Mijdrecht centraal; door het wisselende lichtspel lijkt het panorama elk uur te veranderen.

In het midden van de ruimte staat een rustieke, landelijke eettafel als schakel tussen zitgedeelte en keuken. Die keuken – uitgevoerd in

tijdloos wit met zwart granieten werkblad, biedt een breed 6-pits fornuis met dubbele oven en afzuigschouw, diverse kastlades en inbouwapparatuur.

Grenzend aan de keuken ligt de bijkeuken: wasmachine-aansluiting, extra spoelbak, opslag en een deur naar de garage. Zo verplaatst u boodschappen, fietsen of tuinmeubelen droog en eenvoudig.

De glazen serre opent via een deur naar het terras. De transparante kap maakt deze tuinkamer jaar rond bruikbaar; u dineert hier met zicht op het uitgestrekte polderlandschap en geniet van spectaculaire wolkenluchten. De houtkachel zorgt ook in de winter, voor een zeer behaaglijke warmte.

Aan de voorzijde van de begane grond bevindt zich een verrassend ruime slaapkamer met groot raam. Momenteel in gebruik als kantoor/ werkplek. Combineert u deze kamer met de potentiële badkamer in de hal, dan is gelijkvloers wonen mogelijk, ideaal voor logees, werk aan huis of een toekomstbestendige indeling. Tot slot de binnendoor bereikbare, geïsoleerde garage met elektrische segmentdeur: ruim genoeg voor een auto, inspiratie voor een hobbyruimte en altijd droog toegang tot de woning.

Eerste verdieping

De trap komt uit op een overloop die toegang biedt tot de slaapkamers, de badkamer en het separate toilet

De grootste slaapkamer beslaat de volledige diepte van het huis. Een brede dakkapel zorgt voor veel ruimte, terwijl de ramen voor en achter uitkijken over polderlandschap en de rivier de Kromme Mijdrecht. Dankzij de muurairconditioning blijft het hier in elk seizoen aangenaam. Wie behoefte heeft aan een extra kamer plaatst een scheidingswand; beide delen behouden dan hun eigen raam en daglicht.

Een tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Het grote venster en de diepe knieschotten maken de ruimte tegelijk karaktervol en praktisch; koffers, wintersportspullen of speelgoed verdwijnen uit het zicht, maar blijven binnen handbereik.

De badkamer is ingericht als privé-wellness: een ruime inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel en een whirlpool-ligbad waar de bubbels klaarstaan voor een ontspannen avond.



Voor het ochtendspits-gemak is er daarnaast een apart toilet, bereikbaar via de overloop, met glanzende zwarte metrotegels. Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de bergvlisering. Dozen met kerstverlichting, vakantiespullen of dierbare fotoalbums vinden hier een droge, overzichtelijke plek, zonder dat het woongedeelte er vol mee raakt.

Tuin

Buiten is minstens zo uitnodigend als het huis zelf. Het perceel reikt van de oever van de Kromme Mijdrecht tot het uitgestrekte polderlandschap aan de achterzijde en biedt op elke plek een ander uitzicht.

Rivierzijde

Aan de voorzijde ligt de bestraatte oprit waar meerdere auto's achter het sierhekwerk kunnen staan. Achter de fruitbomen en weelderige blauwereggen tegen de gevel glinstert het water al. Vanaf de eigen steiger tilt u een kano in het water, legt u een sloepje aan of duikt u op een zomerdag gewoon vanaf het trappetje voor een verfrissende zwemslag. De beschoeiing is keurig onderhouden en ligt er strak én veilig bij ligt.

Achtertuint

Een pad van composietdelen voert langs een kleine fontein naar een beschut terras met een sierlijke, metalen prieel. Hier staat de eettafel tot ver in het najaar buiten; tussen de druiventrossen en potrozen geniet u van het open zicht over het grasland en de wisselende luchten. Iets verderop staat een loungehoek met comfortabele rotan fauteuils de perfecte plek voor een cappuccino in de ochtendzon of een glas wijn bij de ondergaande zon. Er staat tevens een plantenkas, zodat u al vroeg in het seizoen bloemen kunt zaaien en of uw eigen groenten kunt opkweken. Direct aan de woning begint een ruim betegeld terras, bereikbaar via de trappartij vanuit de serre. Grenzend aan dit terras liggen de drie schuren: ideaal voor tuingereedschap, fietsen of de barbecue. Het wuiven van het gras en het geluid van weidevogels herinneren eraan hoe vrij u hier woont. Dankzij de ligging rond het huis is er altijd keuze tussen zon en schaduw. Een luwe plek voor de eerste lentezon, een schaduwplek onder het prieel of onder een boom op warme dagen, of juist het vlonderterras aan het water voor de avondzon; elke moment krijgt een eigen favoriete hoek.

Omgeving

Langs het kronkelende riviertje de Kromme Mijdrecht ligt De Hoef, een charmant dorp van nog geen duizend inwoners in de gemeente De Ronde Venen. Hier zeggen burens elkaar gedag, staat de basisschool midden in het dorp en organiseert het dorpshuis het hele jaar door toneel, sport en dorpsfeesten. Binnen een kwartier rijdt u naar Mijdrecht, Aalsmeer of Uithoorn; Schiphol, Amsterdam en Utrecht liggen op ongeveer een halfuur. Fietsers en wandelaars ontdekken vanuit De Hoef eindeloze polders, kronkelende jaagpaden en stiltegebieden in het Groene Hart, terwijl watersporters via de eigen steiger zó naar de Westeinderplassen varen. Zo combineert De Hoef het gevoel van buiten wonen met de gemakken van de Randstad om de hoek.

Bijzonderheden:

- Eigen steiger aan de Kromme Mijdrecht
- Vrij uitzicht over het polderlandschap achter
- Parkeren op eigen terrein + geïsoleerde garage binnendoor bereikbaar
- Begane grond klaar voor gelijkvloers wonen (slaap-kamer + optie voor 2e badkamer).
- Royale glazen serre voor alle seizoenen.
- Vloerverwarming in woonkamer/keuken; airco kan verwarmen én koelen.
- 20 zonnepanelen leveren duurzame energie.
- Slimme elektrische boiler warmt alleen op bij zonnestroom-overschot.
- Thuislaadpaal voor elektrische auto.

U bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijgt u natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende de tijd, zodat u op uw gemak de woning kan bekijken en ervaren. Uiteraard kunt u hierbij uw 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



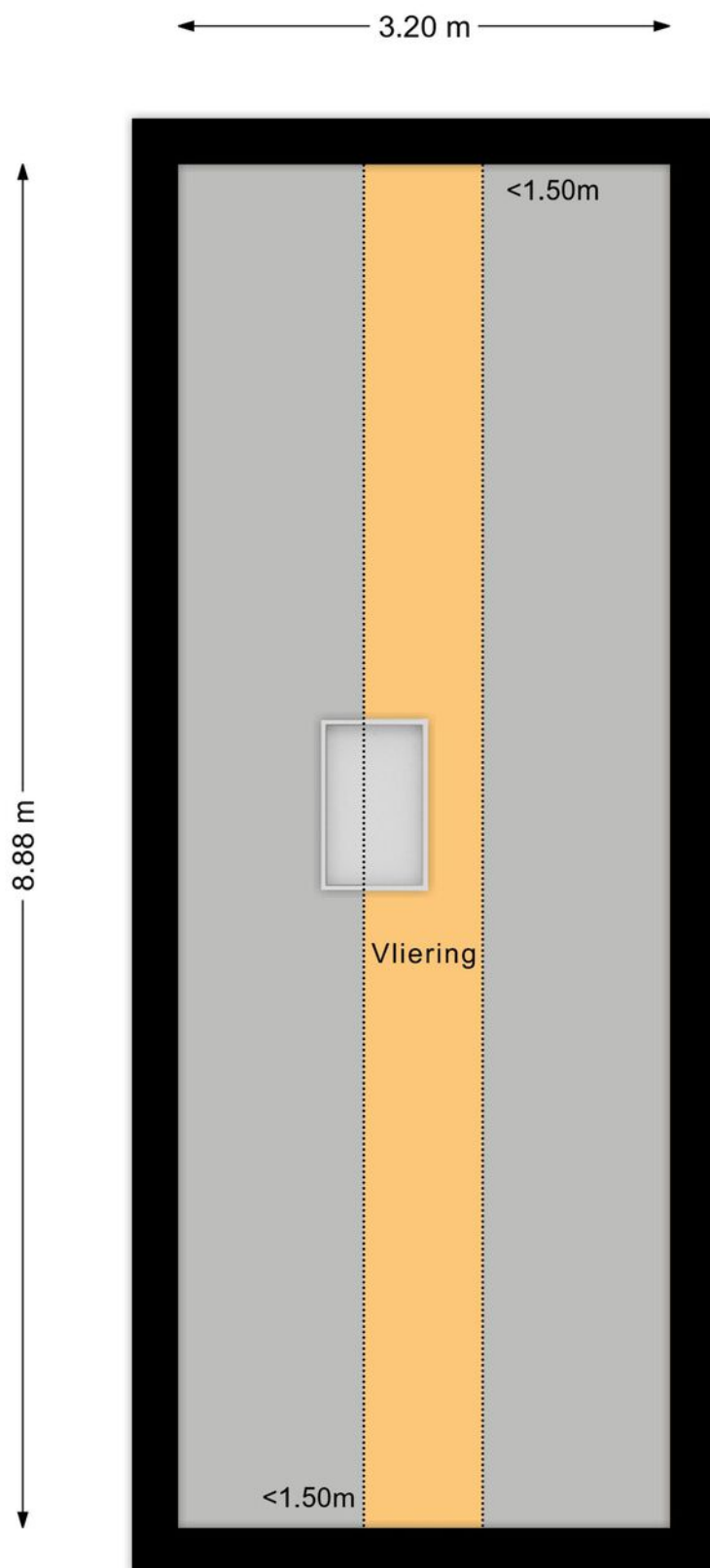
> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
Vliering



> Plattegrond

Ontdek het...
Perceel



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van de Hoef Westzijde 44

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Mijdrecht
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1280
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 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			X
(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			
- 3 kasten in de garage en planken aan de muur	X		
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			
- overgordijnen	X		
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			X
- shutters woonkamer en kantoor	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

- afzuigkap

X

- magnetron

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer			
- 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	
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
horren in de ramen	X		
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	
diverse bomen en planten willen we meenemen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
verlichting bomen en planten blijft achter	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
pergola met zeilen		X	
fontein engel			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- reserve dakpannen en bouwstenen over van de bouw blijven achter. opgeslagen onder de serre	X		
- alle gietijzeren potten en alle plantenbakken, en alle tuinmeubelen gaan mee		X	
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