



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!



Wagenmaker 159

3648 KX Wilnis

€ 446.000 k.k.

www.wagenmaker159.nl

Klanten over ons

Klanten
geven ons een:

9,1



Bron: Funda, maart 2023

Voor ons was het een geweldige ervaring om met zoveel liefde en geduld ons bij te staan bij alles wat er komt kijken bij het verkopen van je huis.

Zeer goede begeleiding door het hele kantoor, en zeer goede adviezen en akties van de makelaar tijdens verkooponderhandeling.

Het hele traject is prefect verlopen. Erg blij met het snelle handelen en met de verkoop van ons huis. Bedankt.

Contact liep erg goed, ze reageren snel en goed en denken mee. Zijn erg blij geweest met makelaarskantoor Korver.

Alles eigenlijk naar wens verlopen. Verkoop heeft wat langer geduurd als verwacht maar dat lag zeker niet aan de makelaar! Samen met Korver Makelaars een nogal afwijkend verkooptraject bewandelt wat met veel creativiteit gezamenlijk tot de verkoop van ons huis heeft geresulteerd.

Prima contact en begeleiding. Zeer vriendelijke en fijne medewerkers. Deur staat letterlijk en figuurlijk altijd open.

Het contact verliep op een zeer prettige manier. Steeds waren alle medewerkers bereid ons te helpen of uitleg te geven omtrent de te volgen procedures.

Bezichtiging

Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid

Voordat u eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Leest u deze brochure aandachtig door, win bijvoorbeeld informatie bij de desbetreffende gemeente in en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, is geheel vrijblijvend en heeft het karakter van een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Hoewel grote zorg is besteed aan de hierbij verstrekte informatie (foto's, tekeningen en andere gegevens) zullen wij als ook de eigenaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Met betrekking tot de bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.



Kenmerken

van de woning



Vraagprijs

€ 446.000 k.k.

Woonoppervlakte

72 m²

Inhoud woning

214 m³

Energie label

A

Soort appartement

Soort bouw

Bouwjaar

Aantal kamers

Aantal badkamers

CV-Ketel

Portiekflat

Bestaande bouw

2000

3 (2 slaapkamers)

1 badkamer en 1 apart toilet

**Combiketel Nefit gas gestookt uit
2018, eigendom**



Wagenmaker 159

3648 KX Wilnis

Licht, modern en verrassend ruim wonen met een zonnig balkon op het westen! Op zoek naar een fijn drie-kamer appartement waar comfort, ruimte en een groene woonomgeving samenkomen? Dit moderne en speels ingedeelde appartement op de derde verdieping biedt het allemaal. Dankzij de grote raampartijen is het appartement heerlijk licht en vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op, waar je op het westen tot in de avond van de zon kunt genieten.

Het appartement maakt deel uit van een verzorgd complex uit 2000 in de geliefde wijk Veenzijde in Wilnis. Hier woon je rustig en groen, met een prachtig vrij uitzicht, terwijl je tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen dichtbij hebt. Boodschappen, winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar.

Ook voor liefhebbers van het buitenleven is dit een heerlijke plek. Vanuit de wijk wandel of fiets je zo richting het groene buitengebied van Wilnis, met volop mogelijkheden om de omgeving te ontdekken. Het gezellige centrum van Wilnis en het nabijgelegen Mijdrecht liggen op korte fietsafstand, zodat een boodschap, kop koffie of terrasje altijd binnen handbereik is.

En wil je verder weg? Dankzij de gunstige ligging zijn zowel Amsterdam als Utrecht goed bereikbaar, met de auto via onder andere de N201 en A2 en met het openbaar vervoer.

Parkeren doe je eenvoudig op het parkeerterrein bij het complex. Via de centrale en beveiligde entree bereik je de eigen (fietsen-)berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Met de lift of via het trappenhuis bereik je vervolgens de verzorgde centrale hal en de entree van het appartement.

Kortom: een heerlijk licht en compleet appartement op een fijne plek, met volop groen om je heen, alle voorzieningen dichtbij en een zonnig balkon om de dag ontspannen af te sluiten.

DE INDELING VAN HET APPARTEMENT IS ALS VOLGT:

Via de entree kom je binnen in de ruime hal, die direct een prettig gevoel van ruimte geeft. Hier bevinden zich de garderobehoek en de meterkast. Vanuit de hal zijn alle vertrekken van het appartement bereikbaar, waardoor de woning praktisch en overzichtelijk is ingedeeld.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkamer met open keuken. Hier komt het vrije uitzicht over het groen en de waterpartij prachtig tot zijn recht. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen en ontstaat een heerlijke, lichte leefruimte. De woonkamer heeft bovendien een praktische indeling met een comfortabele zithoek, ruimte voor een royale eethoek en een open keuken.

Via de loopdeur met schuifhor stap je vanuit de woonkamer het balkon op. Het balkon is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Er is voldoende ruimte voor een gezellig zitje en het uitzicht over het groen en de waterpartij maakt dit een fijne plek om de dag ontspannen af te sluiten.



De open keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en biedt dankzij de vele kasten en lades volop bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, combimagnetron, 4-pits gasfornuis met afzuigkap en een Quooker. Op de keukenvloer liggen praktische en onderhoudsvriendelijke laminaattegels.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, aan het einde van de gang. Ook hier zorgen het grote raam en de ligging aan de rustige achterzijde voor veel licht en een mooi uitzicht richting het balkon, het groen en de waterpartij. Het raam beschikt over een afzonderlijk te openen deel met inzethor. De slaapkamer is afgewerkt met een lichte beige vloerbedekking.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, direct bij de entree. Deze kamer is momenteel ingericht als kantoor, maar leent zich natuurlijk ook uitstekend als tweede slaapkamer, kinderkamer, hobbyruimte of kledkamer. Dankzij de twee te openen ramen is er volop daglicht en natuurlijke ventilatie; één van de ramen is voorzien van een inzethor. De lichte laminaatvloer loopt vanuit de hal door in deze kamer en de woonkamer en zorgt voor een rustige, samenhangende uitstraling.

Ook de badkamer is verzorgd en eigentijds uitgevoerd. De combinatie van grijze vloertegels en witte wandtegels geeft de ruimte een frisse uitstraling. Er is een douche in het bad, voorzien van een glazen wand, stortdouche en handdouche. Het wastafelmeubel beschikt over praktische lades en wordt gecombineerd met een spiegel met verlichting. Een handdoekradiator en te openen raam voor natuurlijke ventilatie maken de badkamer compleet.

Praktisch is de aangrenzende technische ruimte, waar de cv-installatie en WTW-installatie zijn opgesteld. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is extra bergruimte aanwezig. De praktische vloer met tegelprint maakt deze ruimte compleet.

Het separate toilet bevindt zich aan de andere kant van de gang en is stijlvol afgewerkt met een combinatie van zwarte en witte tegels en een fonteintje.

EEN AANTAL PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- + Modern en speels ingedeeld drie-kamerappartement
- + Heerlijk licht dankzij de grote raampartijen
- + Zonnig balkon op het westen met vrij uitzicht over groen en water
- + Twee slaapkamers, waarvan één ook uitstekend als kantoor of hobbyruimte te gebruiken
- + Mechanische ventilatie in alle ruimtes
- + Gelegen in de groene en geliefde wijk Veenzijde, dichtbij alle voorzieningen
- + Verzorgd complex met lift, eigen (fietsen-)berging
- + Gebouw voorzien van zonnepanelen door de VVE, waardoor de servicekosten lager zijn dan normaal



Wilnis is een plaats in de provincie Utrecht. Het maakt deel uit van de gemeente De Ronde Venen.

Enkele kenmerken van Wilnis:

Ligging: Wilnis is gelegen in het groene hart van Nederland, omgeven door polders en waterwegen. Het is gunstig gelegen ten opzichte van steden als Utrecht en Amsterdam.

Natuur: De omgeving van Wilnis staat bekend om zijn landelijke karakter en biedt mogelijkheden voor prachtige wandel- en fietstochten. Het is omringd door water, waaronder de rivier de Amstel.

Woonomgeving: Wilnis heeft een mix van nieuwbouw en historische woningen. Het is een rustige en aantrekkelijke woonomgeving vaak gekozen door gezinnen die op zoek zijn naar een landelijke sfeer met goede verbindingen naar stedelijke gebieden.

Voorzieningen: Ondanks de landelijke uitstraling zijn er in Wilnis de nodige voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten. Het biedt een evenwichtige combinatie van landelijk wonen en nabijheid van voorzieningen.

Wateractiviteiten: Door de waterrijke omgeving zijn er mogelijkheden voor watersporten en recreatie. De Vinkeveense Plassen, bekend om hun heldere water, liggen in de buurt en bieden gelegenheid voor zwemmen, varen en andere wateractiviteiten.

Kortom, Wilnis is een aantrekkelijke woonplaats voor mensen die willen genieten van de rust en schoonheid van oer-Hollandse polders, terwijl ze toch dicht bij stedelijke voorzieningen willen zijn.











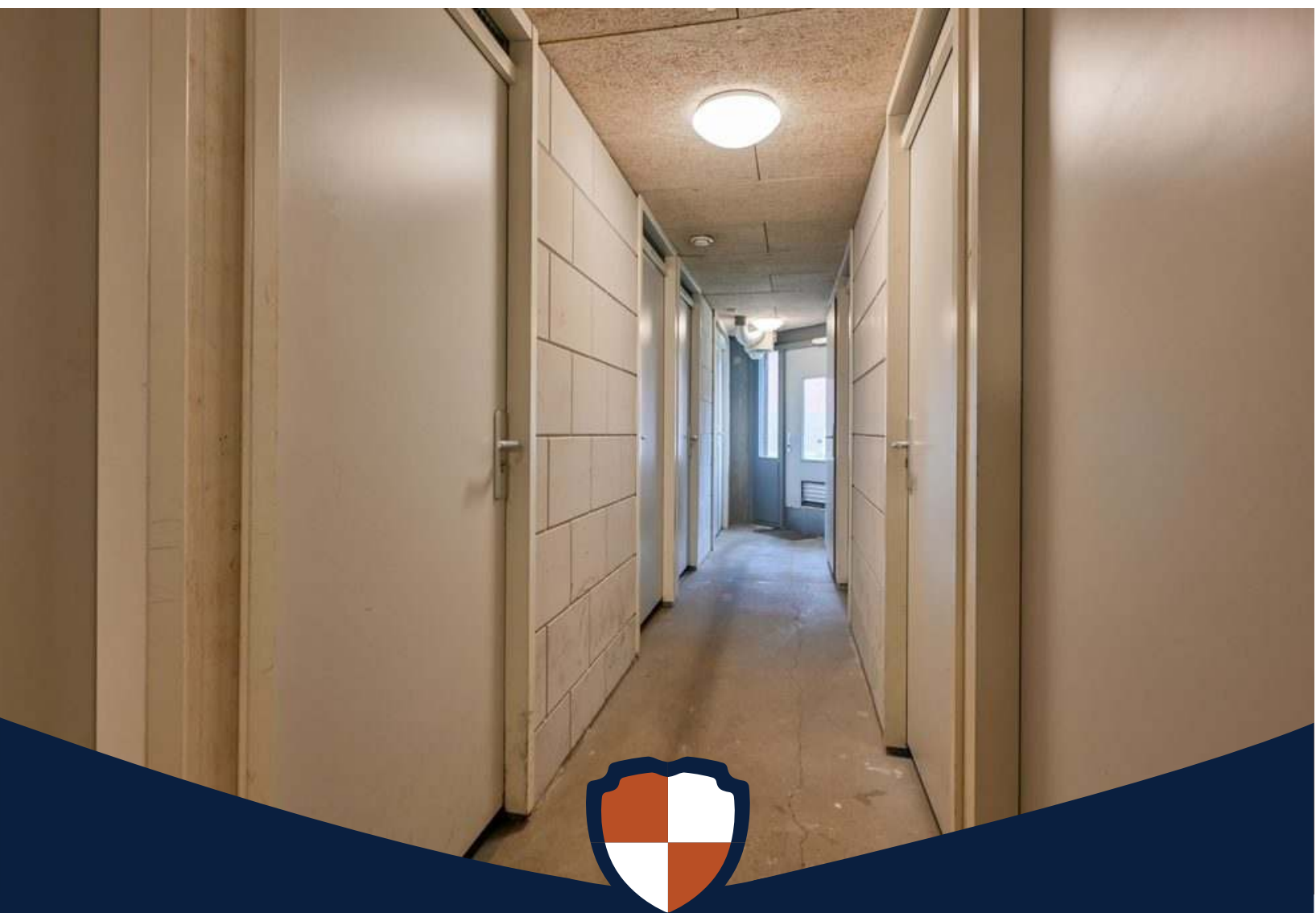








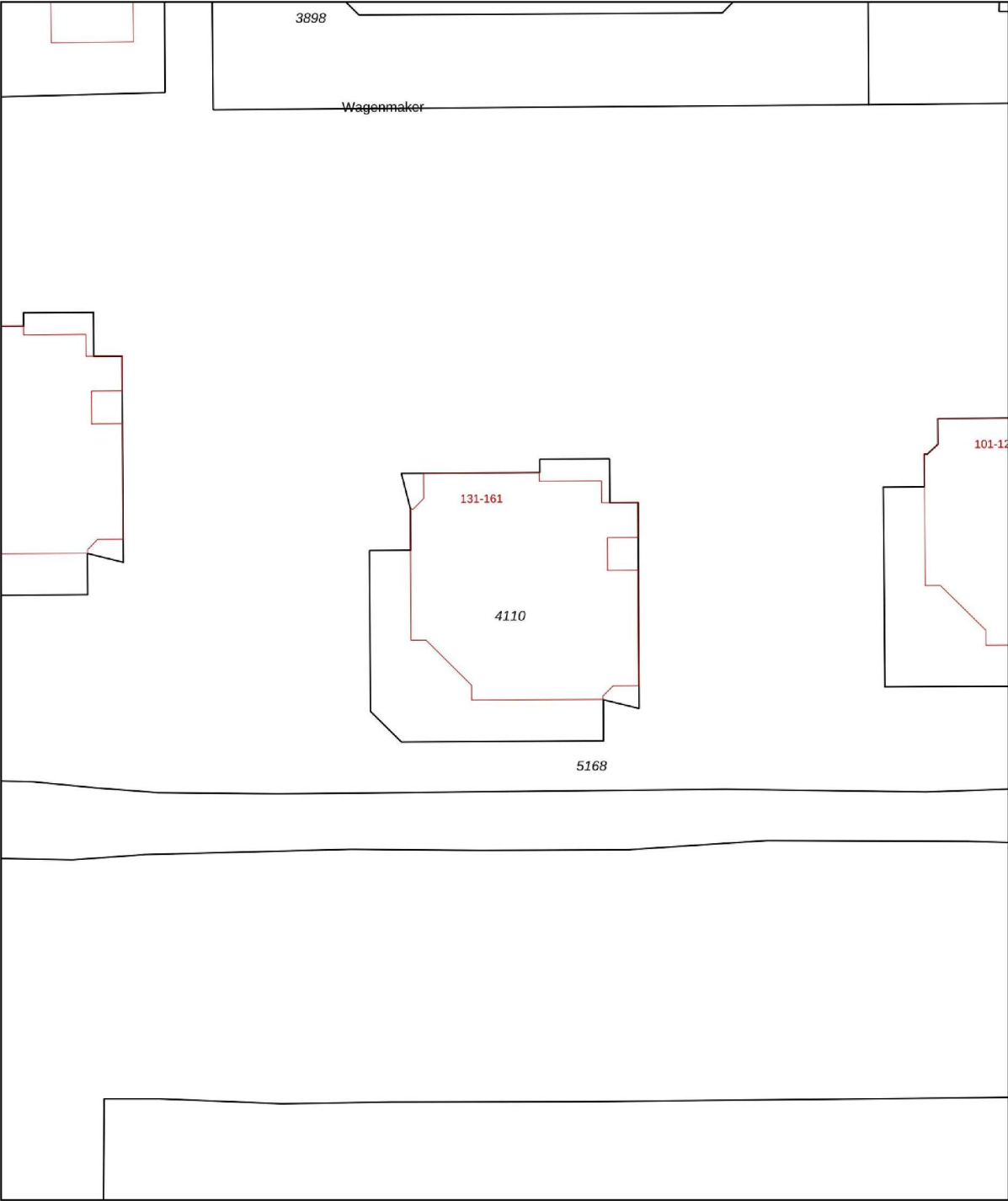




Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: joko



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wilnis

Sectie A

Perceel 4110

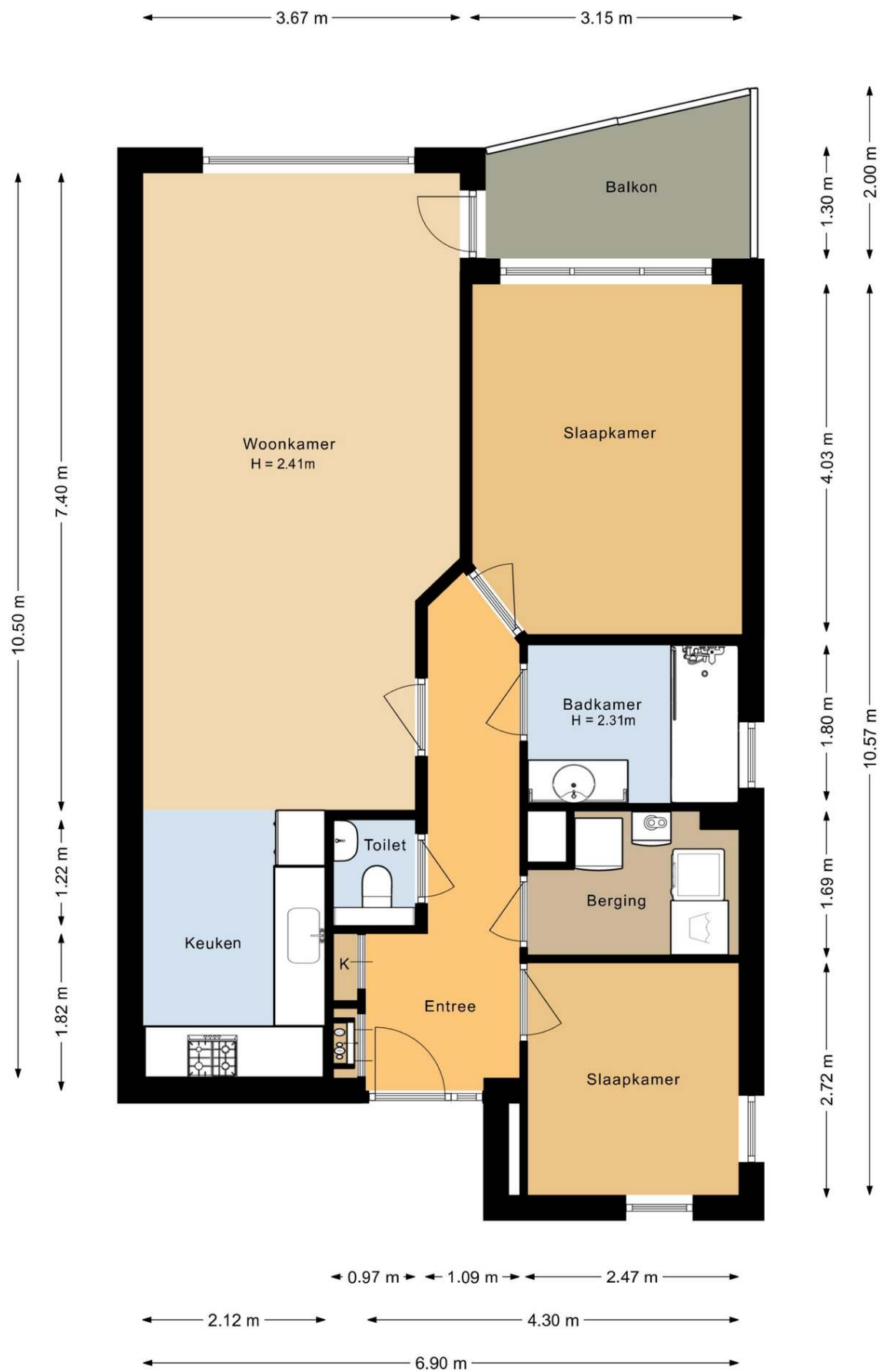
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

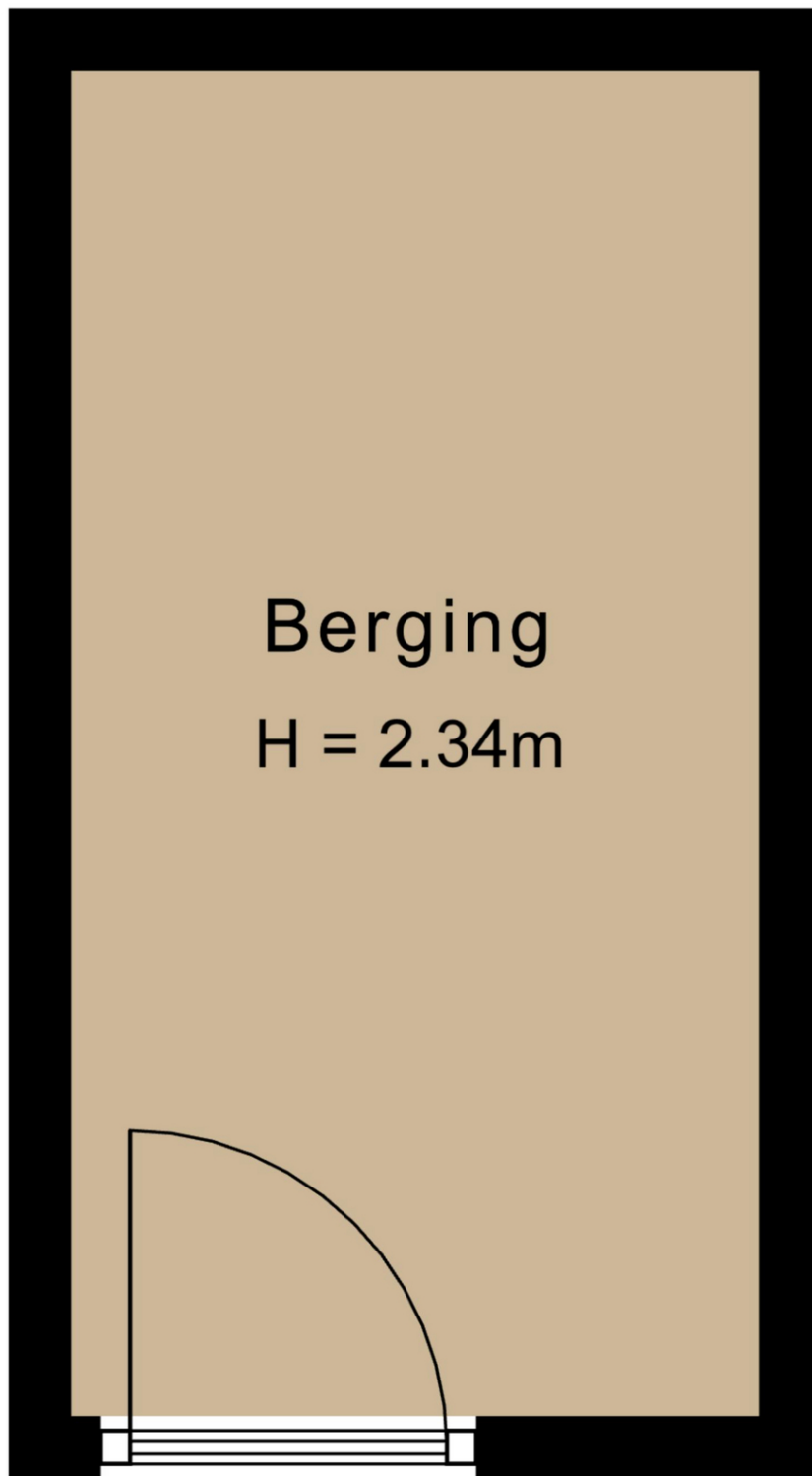
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Plattegrond



Plattegrond



Berging
H = 2.34m

3.23 m

1.65 m



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!

0279 250 421 | welkom@korvermakelaars.nl | www.korvermakelaars.nl



Ons team

Verkoop advies

Om u het beste van dienst te zijn bij de verkoop van uw woning maken we graag een afspraak bij u thuis. U krijgt allereerst een vrijblijvende en kosteloze indicatie van de waarde van uw woning waarbij we tevens uiteenzetten wat we voor u kunnen doen bij uw verkoop. Verkopen is namelijk meer dan alleen een bord in de tuin en klanten rondleiden.

Korver Makelaars werkt met een evenwicht tussen een zakelijke benadering van de verkoop en met een persoonlijke instelling. Wij werken met gevoel voor de cliënt en het huis dat wordt verkocht. Waarom koopt iemand een huis of kiest hij voor een bepaalde makelaar? Exact! Om het juiste gevoel!

Aankoop advies

Het aanschaffen van een woning begint met het opstellen van uw woonwensen. Meestal levert dit een flinke lijst op. Mocht u nu een woning vinden die aan al uw wensen voldoet, komt het regelmatig voor dat het niet binnen uw besteedbare budget past. Het is nu eenmaal menselijk om meer te wensen dan te kunnen betalen. Dus moeten er keuzes gemaakt worden. En dan begint het werk voor Korver Makelaars.

Onze dienstverlening houdt niet op bij zoeken en vinden. Natuurlijk regelen we de bezichtiging, maar we geven ook onze mening over zaken als de wijk en de bouwkundige staat van de woning. We helpen u vanaf uw woonwensen tot en met het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Maar dat mag u ook verwachten van de Adviseur van 't huis.



KORVER
MAKELAARS

Verkocht
scholwer 4
WB Mijdsrecht
399.000,- k.k.

Aan de Zoom 76
1422 ME Uithoorn
€ 400.000,- k.k.

Verkocht
Buitenkraker 2
3642 BH Mijdsrecht
€ 419.000,- k.k.

Verkocht
Langhuis 63
3648 LK Wilnis
€ 448.000,- k.k.

Verkocht
Poldermeester
3648 KD Wilnis
€ 789.000,- k.k.

Hofland 12
3641 GE Mijdsrecht
€ 1.100,- p.m.

Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Vraag een GRATIS waardepaling aan!

Wil jij meer inzicht in de actuele marktwaarde van je huis? Onze makelaars komen graag bij je thuis voor een waardebepaling.

De woning waarde hangt af van veel factoren. Denk daarbij aan de locatie, de perceel-grootte, het bouwjaar en de staat van onderhoud. Als lokale makelaar met veel ervaring weten wij goed wat de actuele prijzen zijn in de regio. Door deze grondig te vergelijken met specifieke kenmerken van jouw huis, maken wij een waardebepaling op maat.

Nodig ons vrijblijvend en kosteloos uit. Dan weet je straks precies hoeveel (over)waarde jouw huis heeft. En wat dat betekent voor je bestedingsruimte voor een eventueel ander huis.

Wil jij weten wat je huis waard is? Maak dan nu een afspraak voor een **GRATIS** waardebepaling.

☎ 0297-250421

✉ welkom@korvermakelaars.nl



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Vraagprijs	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
Koopakte	Conform standaard NVM-model.
Overeenkomst	Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door ons kantoor opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.
Notaris	Door de koper aan te wijzen, tenzij anders bepaald in de brochure. Is de notaris echter verder dan 15 km van de woning gevestigd, dan worden eventuele extra kosten (reiskosten, reistijd, kosten notariële volmacht e.d.) aan koper doorberekend.
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort; groot 10% van de koopsom.
Baten en lasten	Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.
Bedenktijd koper	Een koper heeft drie dagen bedenktijd bij aankoop van "een tot bewoning bestemde onroerende zaak", waarin hij die overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende koopakte aan koper wordt overhandigd. De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen vallen hier buiten.
Kosten koper	Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan uit 2% overdrachtsbelasting en 1 tot 1,5% notariskosten.
Onderzoeksplicht koper	Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Het beste kunt u zich laten bijstaan door uw eigen NVM-makelaar!
Bouwkundige keuring	Indien u dit wenst kunt u de woning zelf bouwkundig laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten. Meer informatie hierover kunt u bij ons op kantoor krijgen.



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker meestal afsluitprovisie over de hypotheeksom in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatie kosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor ongeveer 1% van de hypotheeksom in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak met u.

Verzekeringen

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht - dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorg dragen. Uiteraard bemiddelt onze adviseur ook in (opstal-) verzekeringen.

Asbestclausule

Bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1990, is een ouderdoms- en asbestclausule van toepassing. In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Toelichting meetclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



**Ruimte voor uw
aantekeningen:**





Wilt u uw woning snel en voor de hoogst haalbare prijs verkopen?
Dan weet u onze adviseurs te vinden. We staan graag voor u klaar.

De deur staat voor u open!

Korver Makelaars O.G. BV
Stationsweg 12, 3641 RG Mijdrecht
T +31 (0)297 250421
E welkom@korvermakelaars.nl
korvermakelaars.nl



Altijd 't juiste adres!



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

