

9 EERSTE HOEFWEG DE HOEF

Vraagprijs € 445.000 k.k.

06-34080366 - info@fredmakelaardij.nl - www.fredmakelaardij.nl

FRED. makelaardij o.g.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	114 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Inhoud	377 m³
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2022
Energielabel	A+++



OMSCHRIJVING

Wat een geweldig gasloos A+++ twee-laags appartement is dit! Het woonoppervlak van circa 114 m2 en slim ingedeeld. Op de begane grond heb je een ruime woonkamer met een terras, een slaapkamer en een fijne badkamer. Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping die je helemaal naar jouw eigen wens in kan richten. Je woont aan een gezellig hofje in De Hoef en de rivier De Kromme Mijdrecht is vlakbij de woning.

WAT ZIJN DE VOORDELEN VAN DEZE MAISONNETTE?
• energielabel A +++
• vloerverwarming en koeling op de begane grond
• bouwjaar 2022
• slapen en douchen op de begane grond
• veel daglicht
• de ligging aan een gezamenlijk hofje
• dichtbij de rivier de Kromme Mijdrecht
• een losse berging in de kelder
• de gezamenlijke tuin aan de voorzijde
• een eigen parkeerplaats

ONTDEK DE VERRASSENDE RUIMTES OP DE BEGANE GROND
Je bereikt de ingang van het appartement via een trap. Je komt binnen in de entree die toegang geeft tot de slaapkamer, het toilet, een opbergkast en de woonkamer.

Doe de deur open en je bent direct onder de indruk van de ruime woonkamer. Aan de linkerzijde staat een moderne lichte keuken met een schiereiland die de ruimte perfect benut. Aan het schiereiland is ruimte voor barkrukken, heel gezellig om hier te zitten terwijl je huisgenoot aan het koken is.

In het hart van de woonkamer vind je de perfecte plek om je eethoek te plaatsen. Jouw zithoek past met gemak bij de achtergevel bij de grote ramen die veel daglicht binnenlaten.

En het balkon is perfect, wat een fijne plaats om van het buitenleven te genieten. Hou je van natuur en wil je meer buitenruimte? Ook aan de voorzijde van het complex kan je buiten zitten. De vereniging van eigenaren heeft een gezamenlijke picknicktafel en een bankje geplaatst.

De slaapkamer heeft een prima formaat en ligt aan de voorzijde van deze verdieping. De badkamer is toegankelijk vanuit de slaapkamer en is afgewerkt in een hippe combinatie van wit, zwart en marmerlook. Hier vind je een ruime inloopdouche, een wastafel in een meubel en een opbergkast. En hoe handig is dat als je gasten ontvangt: het toilet is niet in de badkamer maar in de hal te vinden.

DE EERSTE VERDIEPING IS ROYAAL EN NAAR EIGEN WENS IN TE RICHTEN
De eerste verdieping is te bereiken met een vaste trap. Op deze verdieping word je verrast door één royale en heerlijk lichte door jou zelf in te delen ruimte. Aan de voorzijde is een Velux-raam geplaatst. Op deze verdieping is de boiler te vinden en ook de aansluiting voor de wasmachine en -droger

EEN VERRASSEND COMPLEX MET VIJF APPARTEMENTEN
Het complex had voorheen een zakelijke bestemming. In een deel van het gebouw zijn vijf twee-laagse appartementen met een woonbestemming gerealiseerd. In het souterrain zijn de bergingen te vinden en een ruimte met een bedrijfsbestemming. Het is nog niet bekend welk bedrijf zich hier zal vestigen. De appartementen liggen in een groene omgeving en zijn ideaal voor starters en andere kleine huishoudens.

Het appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van de woning met eigen toegang, gelegen op de begane grond (beletage) en eerste verdieping, met een berging in het souterrain en eigen parkeerplaats en al hetgeen daartoe verder behoort. Voor een volledig overzicht van de gemeenschappelijke delen en het privé-deel verwijzen wij je naar de uitgebreide documenten in het Move-dossier.

Om het complex te beheren is een Vereniging van Eigenaren opgericht. De maandelijkse bijdrage aan de VVE is € 100,00 voor dit appartement Elke eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de kosten van het onderhoud aan het privé-deel. Ook hier is meer informatie over te vinden in Move.

HOE ZIT HET MET ENERGIE?
Deze woning heeft energielabel A+++. De woning wordt verwarmd en gekoeld met een warmtepomp in combinatie met drie bronnen. Er liggen zonnepanelen op het dak. Verdere details zijn te vinden in het Move-dossier.

WAT KAN IK VAN DE OMGEVING VERWACHTEN?
Het appartement ligt in De Hoef vlakbij het riviertje de Kromme Mijdrecht middenin het polderlandschap tussen Uithoorn, Nieuwveen, Zevenhoven, Noorden en Mijdrecht. Fiets de Kromme Mijdrecht af richting Uithoorn en je bent zo bij het centrum van Uithoorn.

Of je fietst de andere kant op in de richting van het pittoreske Woerdense Verlaat en sla daarna af richting Nieuwkoop. Een andere leuke plaats om te bezoeken is Mijdrecht met veel winkels, andere voorzieningen en een gezellig centrum.

Voor een kleine gemeenschap heeft De Hoef verrassend veel activiteiten, verenigingen en zelfs een eigen website die door de bewoners zelf wordt gevuld met informatie. De basisschool is gewoon in het dorp, er is een pannenkoekenrestaurant, een buurtbus en een dorpshuis. De Hoef Sportief is één van de hoogtepunten van het jaar, een dag vol sportactiviteiten op en in de buurt van de Kromme Mijdrecht en de wegen rondom De Hoef.

WELKE BIJZONDERHEDEN ZIJN VAN TOEPASSING?
• Informatie over erfdienstbaarheden en kettingbedingen zoals de zelfbewoningsplicht zijn te vinden in het Move-dossier
• Als verkopend makelaar treden wij op namens de verkoper. De eigenaar heeft een NVM-vragenlijst ingevuld waarmee zij invulling geven aan hun mededelingsplicht
• Als koper heb je een onderzoeksplicht, meer informatie hierover is te vinden op de website van de NVM. Een NVM-aankoopmakelaar kan jou bijstaan om aan deze plicht te voldoen
• In het Omgevingsloket is informatie te vinden over de Omgeving. Enkele documenten zijn aan het Move-dossier toegevoegd, op de website van het Omgevingsloket is veel meer informatie te vinden
• Meer bijzonderheden zijn te vinden in de documenten in het Move-dossier

DE DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

DE MEETINSTRUCTIE

De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. Tijdens de bezichtiging heb je de gelegenheid om de maten na te meten.







































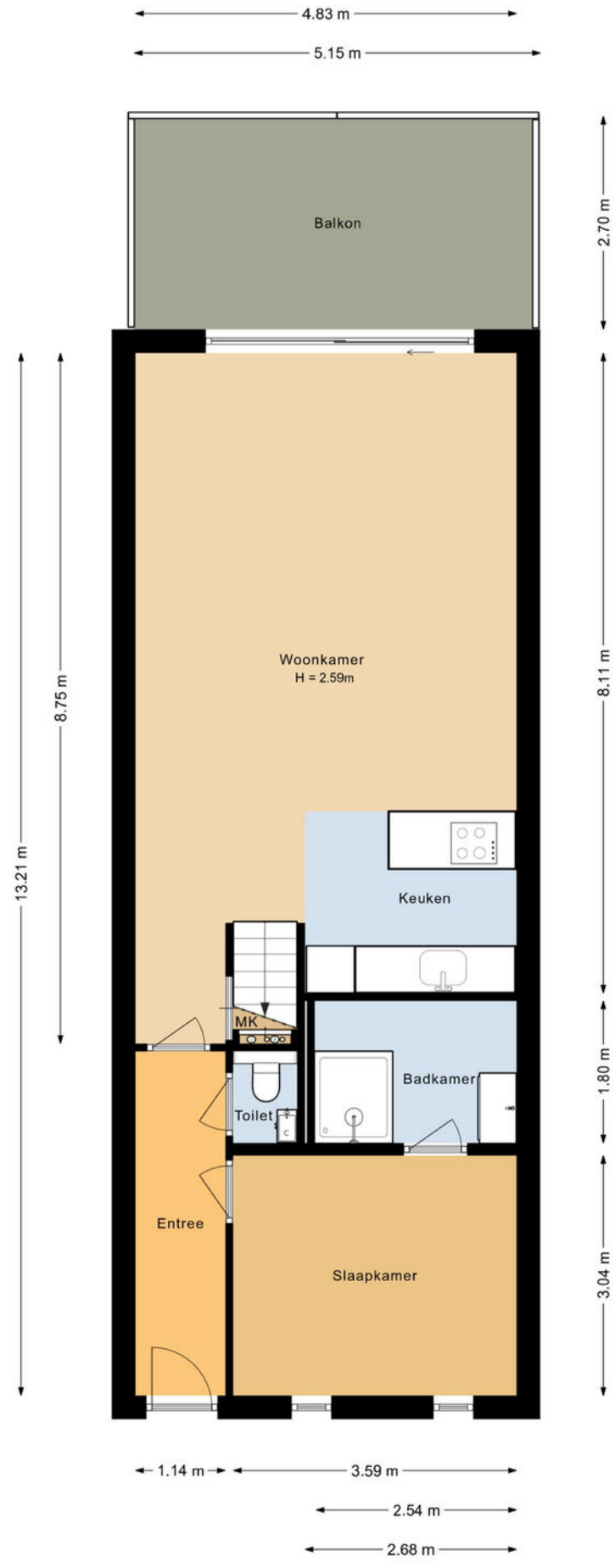




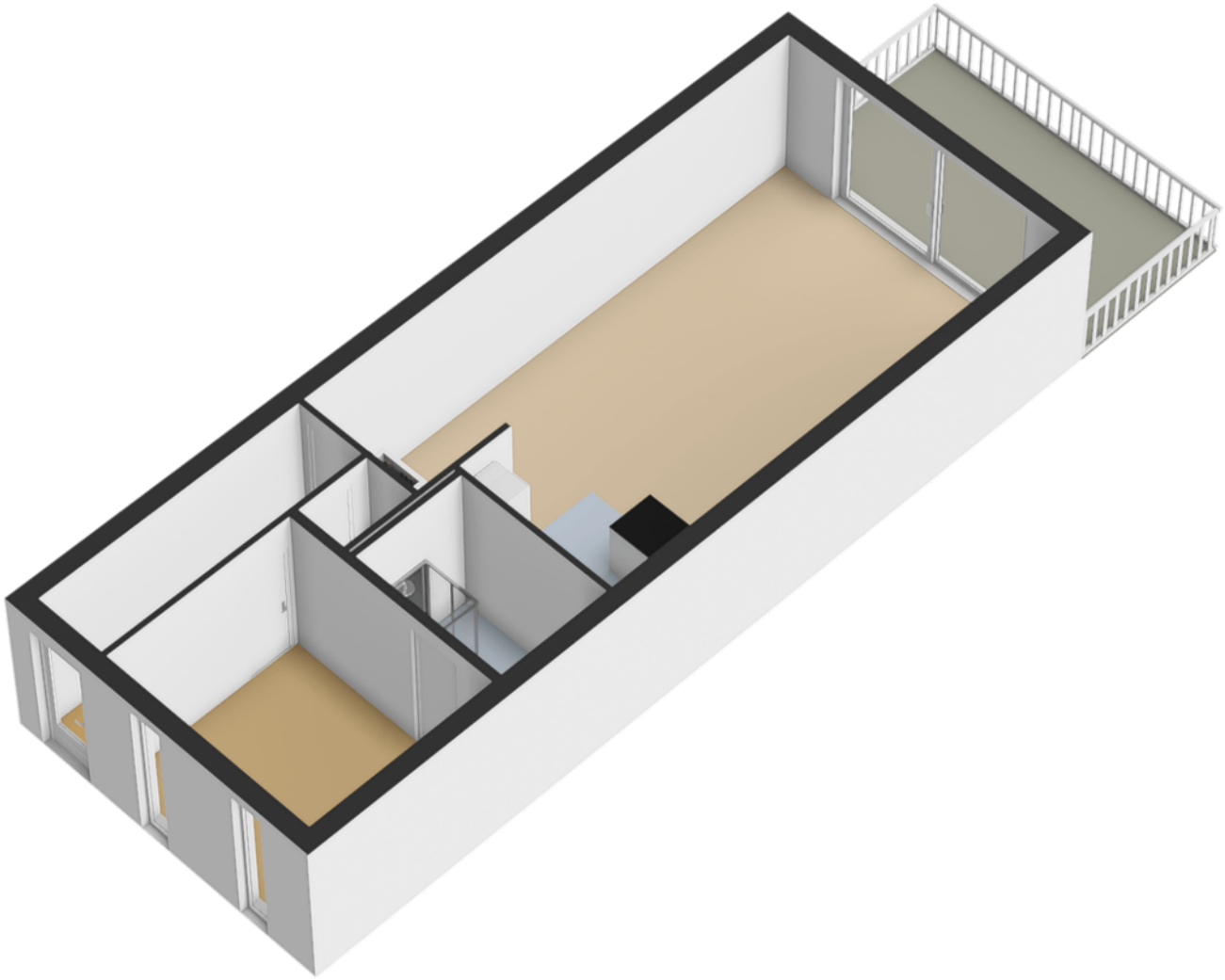




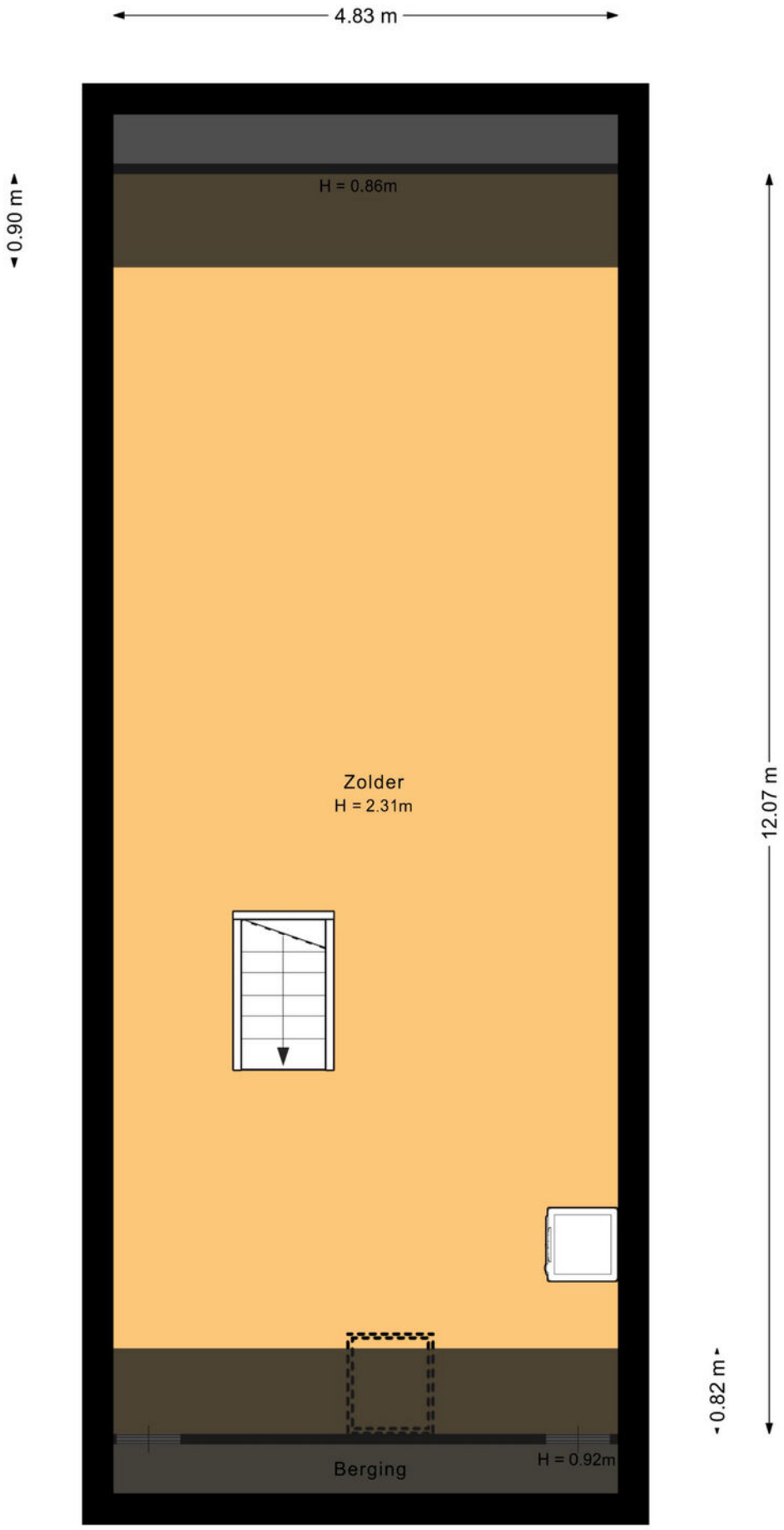

55
ZWEMMEN
VERBODEN
ART 50 APV



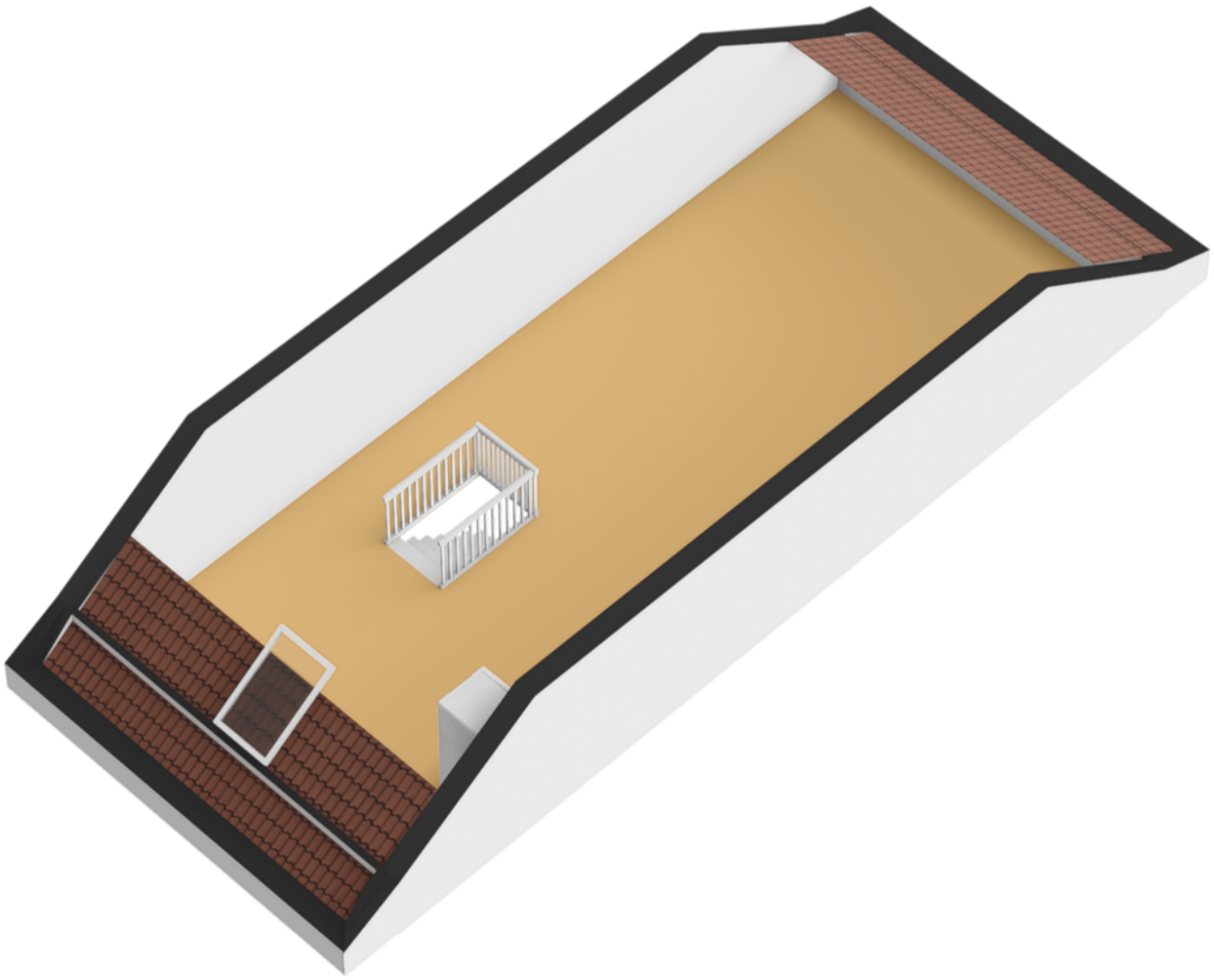
BEGANE GROND



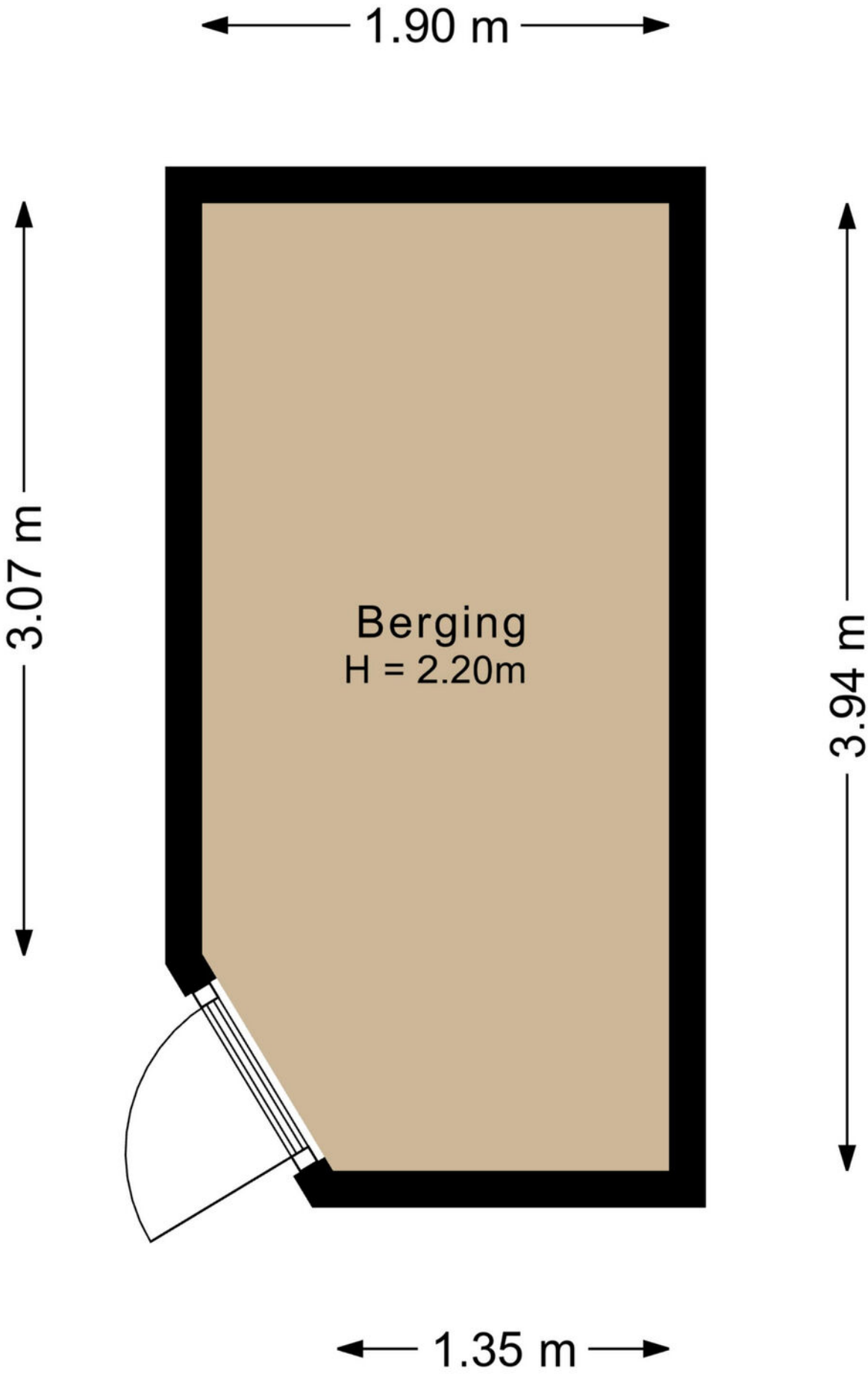
BEGANE GROND 3D



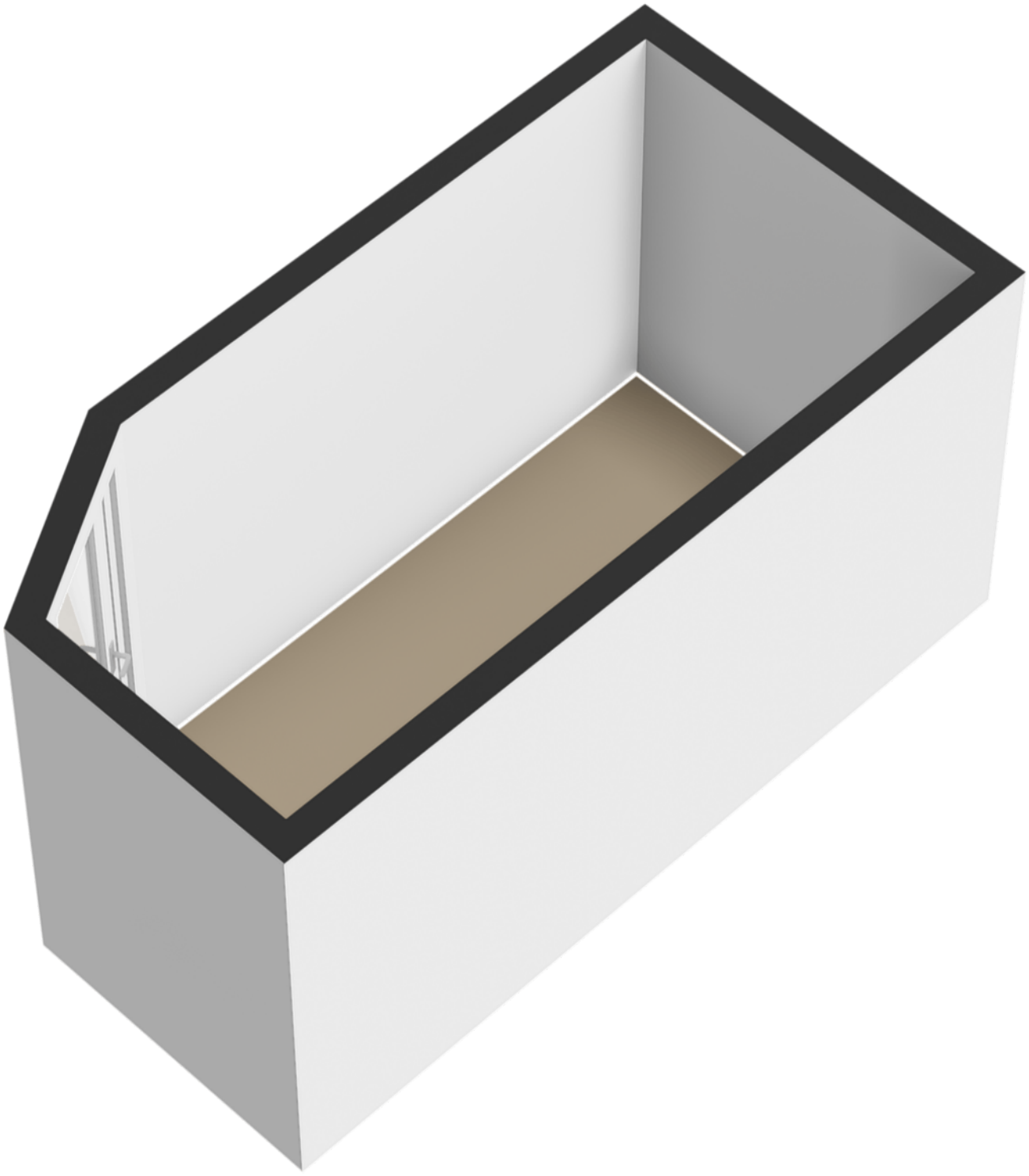
EERSTE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING 3D



BERGING



BERGING 3D

Kadastrale kaart

Uw referentie: JFC



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

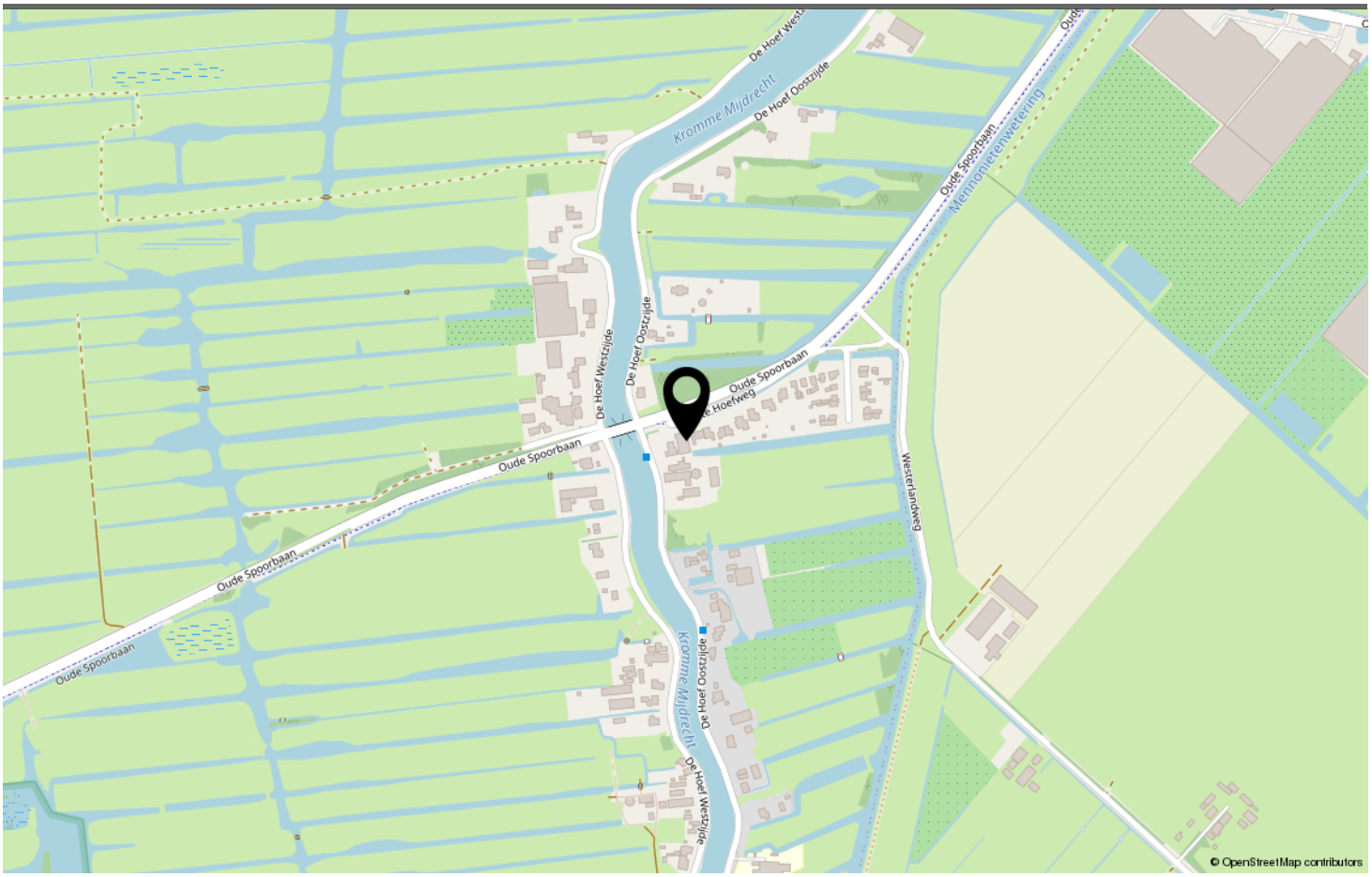
Kadastrale gemeente	Mijdrecht
Sectie	C
Perceel	9683

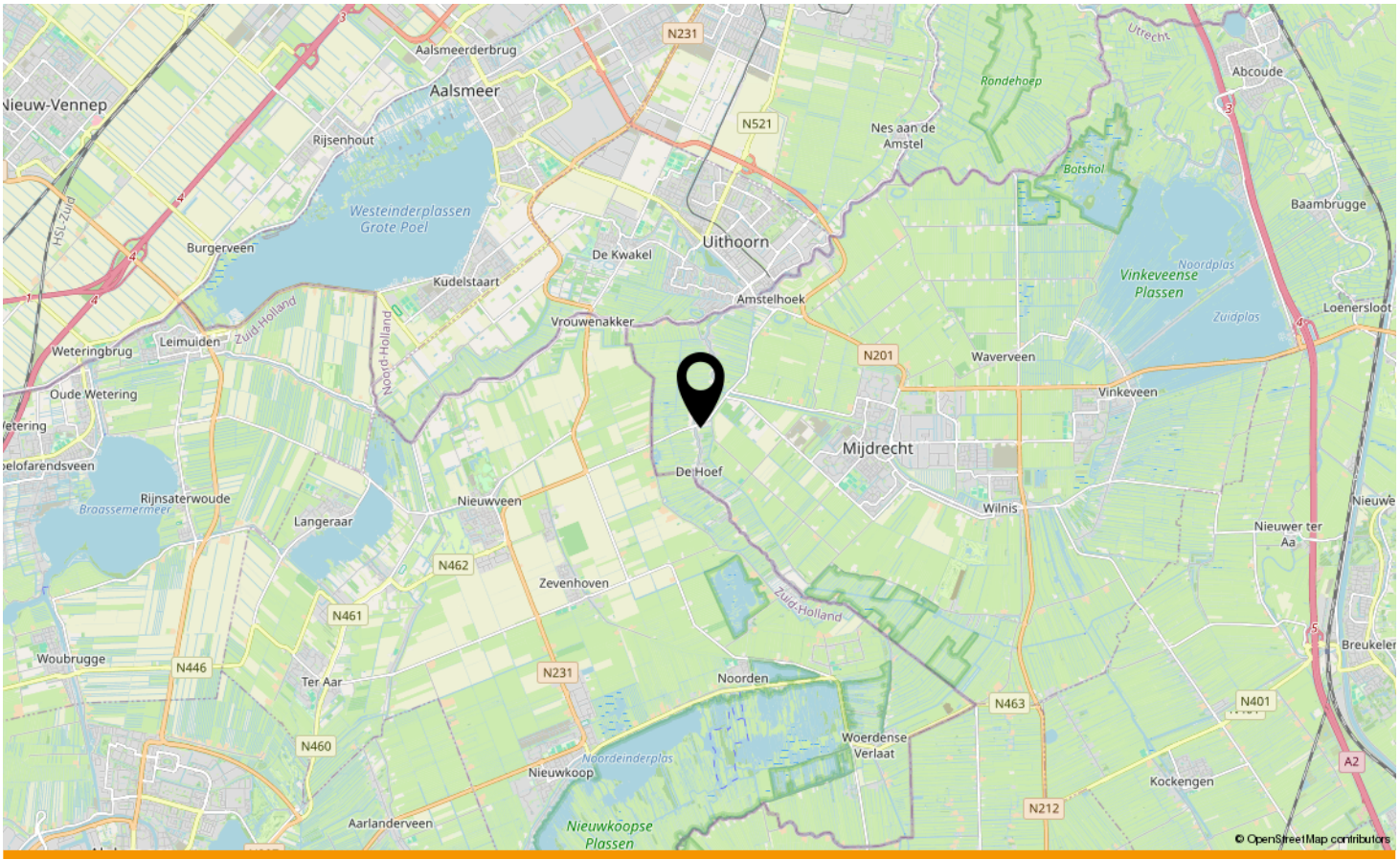
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
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.

KADASTRALE KAART





LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Pvc	X			
-				X
Overig, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder			X	
- toiletborstel(houder)			X	
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

LIJST VAN ZAKEN



EERSTE HOEFWEG 9
DE HOEF

Neem vrijblijvend contact met ons op

FRED. makelaardij o.g. - Boterdijk 137, 1424 NE De Kwakel
06-34080366 - info@fredmakelaardij.nl - www.fredmakelaardij.nl

FRED.
makelaardij o.g.