# TE KOOP

## Watertuin 37, Wilnis

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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

Ruijgrok Makelaars

## > Kenmerken

Woonoppervlakte
**128 m²**

Perceeloppervlakte
**570 m²**

Inhoud
**619 m³**

Bouwjaar
**1974**

Soort woning
**bungalow**

Type woning
**vrijstaande woning**

Aantal kamers
**7**

Aantal slaapkamers
**2**

Energielabel
**F**

Isolatie
**dakisolatie**

CV
**Vaillant ECOTEC plus VHR 35-38 2016**

# > Omschrijving

Watertuin 37

Het water maakt deze plek echt anders. Een hengel uitgooien, met de kano of SUP het water op of op een warme dag zwemmen: het kan allemaal gewoon bij huis. Ook wandelaars en fietsers zitten hier goed, want vanuit de Watertuin trek je zo de groene en waterrijke omgeving in.

Binnen voelt de woonark licht en ruim aan. De vele ramen zorgen voor veel daglicht en houden het groen en water steeds in beeld. De verschillende leefruimtes geven wonen, koken en ontspannen ieder hun eigen plek. Een mooie extra is de afsluitbare tuinkamer aan de voorzijde. Deze wordt nu gebruikt als eetkamer wanneer er gasten zijn, maar biedt ook andere mogelijkheden, bijvoorbeeld als derde slaapkamer, hobbyruimte of praktijkruimte. Doordat het separate toilet vanuit de hal bereikbaar is, hoeven eventuele bezoekers niet door de woonkamer. Dat maakt deze ruimte ook interessant voor wie wonen en werken aan huis wil combineren.
Een bijzonder detail is de aanbouw, die volledig is onderheid en onder architectuur is gerealiseerd. Het ruime casco onder de woonark biedt daarnaast veel extra gebruiksruimte, bijvoorbeeld voor werken, hobby's of opslag. Diverse rolluiken zorgen voor extra comfort en privacy.
Ook aan het binnenklimaat en energiegebruik is gedacht. De airconditioning zorgt op warme dagen voor verkoeling en kan in de koudere maanden als extra ondersteuning bij het verwarmen worden gebruikt. Op het dak liggen daarnaast 18 zonnepanelen.

Wat deze plek minstens zo prettig maakt, is de sfeer. De Watertuin is rustig en veilig, met bewoners die naar elkaar omkijken zonder elkaar te overlopen. Je hebt hier echt je eigen plek en privacy, maar tegelijkertijd is er een fijne betrokkenheid onderling.

De indeling van de woning is als volgt.
Begane grond
Entree met toegang tot het separate toilet, de wasruimte, de woonkamer, de tuinkamer. De afsluitbare tuinkamer aan de voorzijde heeft veel ramen en wordt nu gebruikt als eetkamer, maar is ook zeer geschikt als derde slaapkamer, hobby- of praktijkruimte.
De royale woonkamer staat in open verbinding met de in 2022 vernieuwde keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een kokendwaterkraan. Verder bevinden zich op deze woonlaag een ruime slaapkamer met kastruimte en de badkamer met inloopdouche en ligbad.
Casco
Via de vaste trap bereik je het casco onder de woonark. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met daglicht en kastruimte. Daarnaast zijn er meerdere onderling verbonden multifunctionele ruimtes die gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld opslag, hobby's of werken. Ook zijn hier extra kastruimte en de technische voorzieningen ondergebracht.
Aan de waterzijde bevindt zich nog een extra kamer. Deze is vanuit de woonkamer, achter de bank, bereikbaar via een tweede vaste wenteltrap. Deze ruimte is niet aangemerkt als officiële slaapkamer, maar biedt wel volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of ontspanningsruimte.

Tuin
De fraai aangelegde tuin ligt rondom de woonark en is grotendeels op het zuiden gericht. Er is volop ruimte om buiten te genieten, van een rustige ochtend in de tuin tot een lange middag of avond in de zon. Met het groen en water altijd dichtbij is het hier heerlijk vertoeven.
Aan de straatzijde van de tuin is circa twee à drie jaar geleden drainage aangelegd voor een goede afwatering. Op het perceel staat daarnaast een vrijstaande stenen berging, handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen die je graag bij de hand houdt.
Ook is er parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.
Extra praktisch is de eigen garagebox bij de entree van het complex. Deze is volgens de plattegrond circa 2,60 meter breed en 5,09 meter lang, met een hoogte van circa 1,90 meter. Daarmee is er ook buiten de woonark volop ruimte voor parkeren en opslag.

.

Alles bij elkaar is dit vooral een woonplek met veel vrijheid: binnen royaal, buiten ruim met het water en het groen als vast onderdeel van het dagelijks leven.

Omgeving
De Watertuin ligt midden in het groene en waterrijke landschap rond Wilnis, op circa 20 kilometer van Amsterdam. Het complex bestaat uit ongeveer 70 waterwoningen. Door het vele groen, het water en het beperkte autoverkeer is het hier aangenaam rustig.
Vlakbij liggen de Wilnisse Bovenlanden, een karakteristiek landschap met open graslanden, sloten, rietkragen, petgaten en legakkers. Vanuit huis wandel of fiets je dan ook zo het buitengebied in, met volop rust, ruimte en weidse uitzichten.
Toch zit je hier niet ver van de dagelijkse voorzieningen. Het winkelcentrum van Mijdrecht ligt op circa 15 minuten fietsen en ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Zo woon je heerlijk vrij en groen, terwijl winkels, omliggende plaatsen en belangrijke routes gewoon binnen bereik blijven.

Autominuten
Amsterdamse Zuidas - 30 min.
Amsterdam Centrum - 40 min.
Stadshart Amstelveen - 30 min
Schiphol - 35 min.
Utrecht Centrum - 40 min.
De belangrijkste kenmerken op een rij:

Kenmerken:
Type woning: Bungalow, waterwoning
Bouwjaar: 1974
Woonoppervlakte: 128m²
Kamers: 7 waarvan 2 slaapkamers (3e slaapkamer eenvoudig mogelijk)
Tuin: rondom de woning, terras zuidwest, aan water.

Bijzonderheden:
- Royale, lichte woonkamer met brede raampartijen over de volledige waterzijde en een sfeervolle open haard
- Keuken vernieuwd in 2022
- Airconditioning in de woning
- Tuinkamer is zeer geschikt als derde slaapkamer of praktijkruimte.
- De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 95,-, waarvan € 80,- voor het onderhoud van de paden en de algemene verlichting en € 15,- als voorschot op het waterverbruik.
- Er is glasvezel aanwezig
- vrijwel alle damwanden vernieuwd
- Omdat deze watervilla zowel aan eigen grond ligt als officieel in het Kadaster staat ingeschreven, kwalificeert zij als registergoed. Hierdoor kun je een specifieke waterwoning-hypotheek aanvragen bij de Rabobank of Orange Credit. Voor dit hypotheektype gelden afwijkende voorwaarden, dus laat je begeleiden door een financieel adviseur die vertrouwd is met woonarkfinancieringen; vraag de makelaar om een betrouwbaar adres.

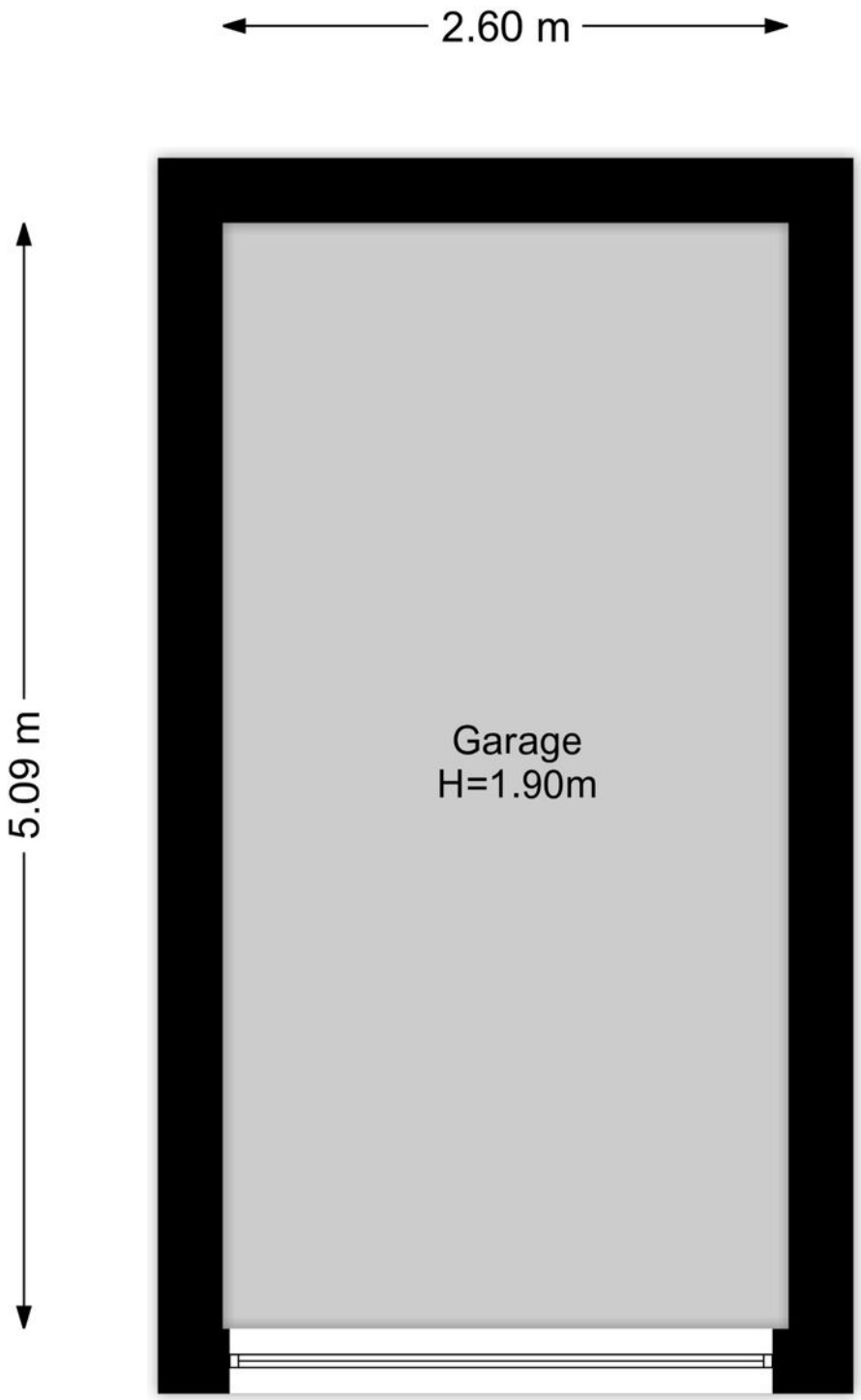
U bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijgt u natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende de tijd, zodat u op uw gemak de woning kan bekijken en ervaren. Uiteraard kunt u hierbij uw eigen makelaar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

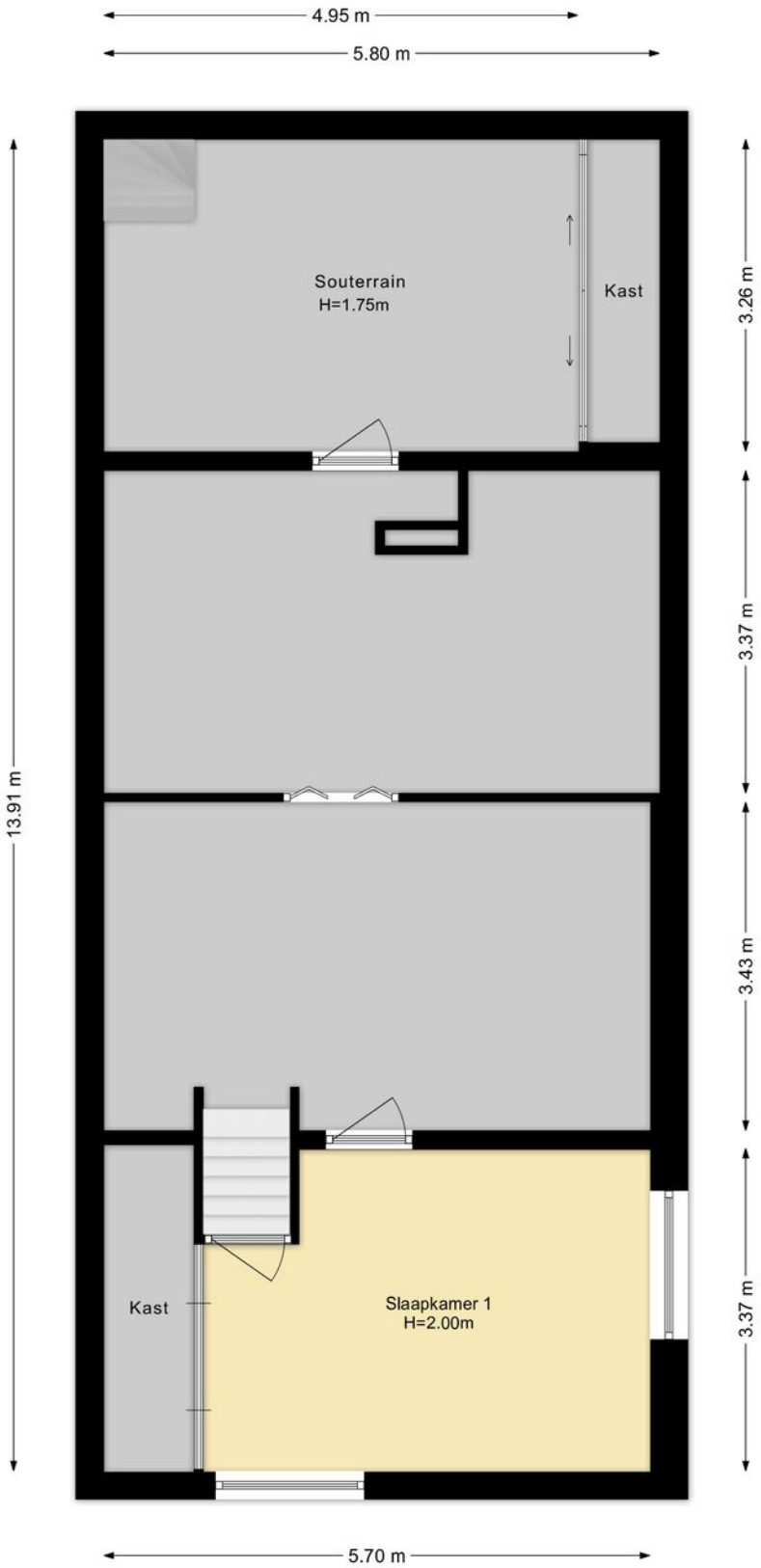


# > Plattegrond

Ontdek de situatie

# > Plattegrond

Ontdek het casco

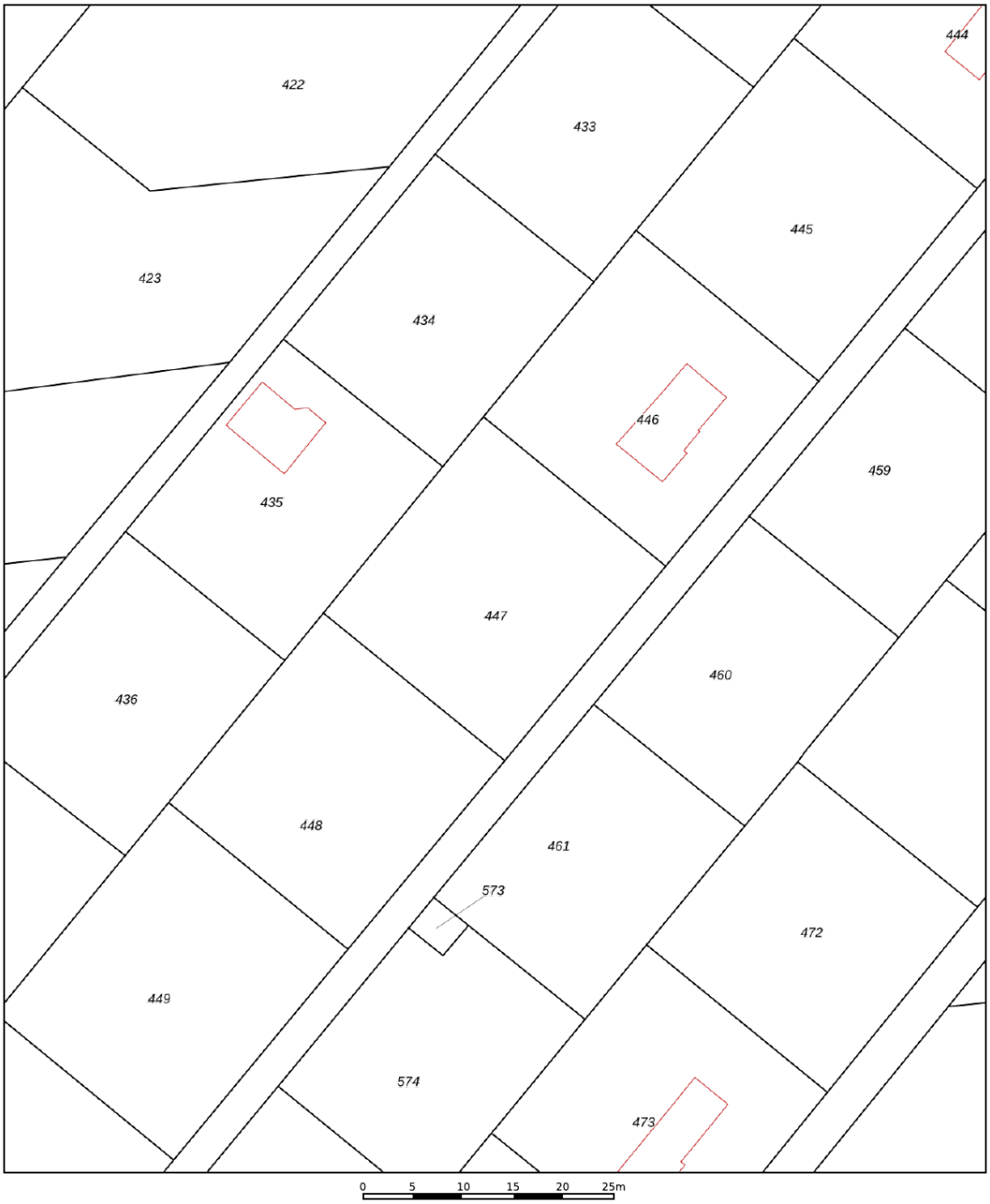


# > Kadaster

Ontdek het perceel...
**van Watertuin 37**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Wilnis |
| Sectie | E |
| Perceel | 447 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 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.

# > Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | |
| Allesbrander | | | |
| Houtkachel | | X | |
| (Gas)kachels | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | |
| - losse (hang)lampen | | | |
| - Lamp plafond slaapkamer | | X | |
| - | | | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - 4 Billy en 2 hoge Billy kasten gaan mee | | X | |
| - | | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | | | |
| - vitrages | | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | | | |
| - jaloezieën | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - | | | |

# > Lijst van zaken

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

# > Lijst van zaken

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

# > Lijst van zaken

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

# > Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Aantal planten gaan mee | | X | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| | | | |
| | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| (Broei)kas | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| - | | | |
| - Tuinmeubilair gaat mee. Vuurhaard gaat mee. Tuinslang en waterpomp. Plantenpotten gaan mee. Duiven til eventueel voor overname. | | 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 beland, 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 ontlenen 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