



VRAAGPRIJS € 825.000 K.K.

KONINGSSPIL 41 MIJDRECHT



wonen is leven!



KENMERKEN

Vraagprijs	€ 825.000 k.k.
Soort	Villa
Bouwjaar	1992
Woonoppervlakte	167 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	15 m ²
Inhoud	602 m ³
Perceeloppervlakte	338 m ²
Kamers	6
Energielabel	A +
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater	warmtepomp
Warmtepomp	Vaillant aroTHERM plus lucht/water
Zonnepanelen	Verwachte opbrengst 3.865 kWh per jaar (totaal 12 stuks)

Bijzonderheden

- Energielabel A+;
- De woning is (met uitzondering van de schuifpui) voorzien van HR++ beglazing en nieuw schilderwerk aan de buitenzijde (beide mei 2024);
- Buitengevel is in maart 2020 voegwerk hersteld en gevel geïmpregneerd;
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen en een warmtepomp;
- Parkeren op eigen terrein;
- 5 volwaardige slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Moderne badkamer en toiletruimte, beide vernieuwd in 2021;
- Recent vernieuwde stenen vloer met comfortabele vloerverwarming op de begane grond;
- Funderingsrisico: niet verhoogd (A, B, C).

OMSCHRIJVING

Goed onderhouden, gemoderniseerde en ruime gezinswoning met energielabel A+, vijf slaapkamers, vrij uitzicht en parkeren op eigen terrein.

Aan een rustige en doodlopende straat staat deze verrassend ruime en energiezuinige gezinswoning, voorzien van twaalf zonnepanelen, met een lichte woonkamer, moderne badkamer en een zonnige achtertuin. Aan de voorzijde geniet u van een vrij en weids uitzicht richting de dijk en de achtergelegen weilanden. Via het nabijgelegen schelpenpad bereikt u de dijk, waar een fietspad door het groene polderlandschap loopt. De voortuin is ingericht met een oprit, bestrating en groen, waardoor u comfortabel op eigen terrein kunt parkeren.

Indeling Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de toiletruimte en een doorgang naar de voormalige garage. Deze is volledig bij de woning betrokken en thans in gebruik als ruime bijkeuken.

De royale living is prettig ingedeeld met een eethoek aan de straatzijde, waar het fraaie uitzicht op de dijk direct in het oog springt. Aan de tuinzijde bevindt zich het zitgedeelte met een schuifpui naar de achtertuin. De open keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en profiteert dankzij ramen aan twee zijden van veel natuurlijke lichtinval. De keuken beschikt over een deur naar de tuin, een dubbele spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, Bosch-oven, ingebouwde koel-vriescombinatie en een semi-geïntegreerde vaatwasser. De in 2021 vernieuwde stenen vloer loopt drempelloos door over de gehele begane grond en is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Vanuit de keuken bereikt u via een schuifdeur de ruime bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, de verdeler van de vloerverwarming, de warmtepomp, een uitstortgootsteen en een vaste kastenwand met volop bergruimte. Daarnaast is er een afvoer aanwezig, waardoor de mogelijkheid bestaat om hier een badkamer te realiseren.

Een te openen lichtkoepel zorgt voor extra daglicht en ventilatie. Via de geïsoleerde openslaande deuren is ook de voorzijde van de woning bereikbaar; daarnaast staat de bijkeuken in verbinding met de hal.

De moderne toiletruimte is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd met een wandcloset met inbouwreservoir en een fonteintje.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Het grote raam op de overloop zorgt niet alleen voor veel licht, maar ook voor een bijzonder fraai uitzicht over de dijk en de weilanden. Twee slaapkamers bevinden zich aan de tuinzijde waarbij de hoofdslaapkamer een eigen toegang heeft tot het balkon dat over de gehele breedte loopt van de woning. Beide slaapkamers zijn recent voorzien van elektrische rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als kantoor en biedt een prachtig, vrij uitzicht. De badkamer is zowel vanuit de hoofdslaapkamer als vanaf de overloop bereikbaar. De badkamer is in 2021 vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, een wandcloset met inbouwreservoir, een brede wastafel met meubel en praktische legplanken. Een raam bij de douche zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich een overloop en nog eens twee slaapkamers, waarmee de woning in totaal over vijf volwaardige slaapkamers beschikt. De eerste slaapkamer heeft een karakteristiek schuin lessenaarsdak en ramen aan twee zijden. De tweede slaapkamer beschikt over een regulier raam en een dakraam met verduistering. In een vaste kast bevindt zich de boiler. Achter de knieschotten is veel praktische bergruimte aanwezig. Op de overloop is een wastafel met meubel geplaatst: een praktische extra voorziening voor een groter gezin of voor logees.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een gazon en een terras direct aan de woning. Bij het terras is elektrisch bedienbare zonwering aanwezig en de tuin is voorzien van verlichting. De achtertuin beschikt over een achterom en is bereikbaar via de achtergelegen brandgang. Achter in de tuin staat een vrijstaand houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en fietsen of als ruimte voor hobby's en klussen. Het tuinhuis is voorzien van elektriciteit en water.

Ligging

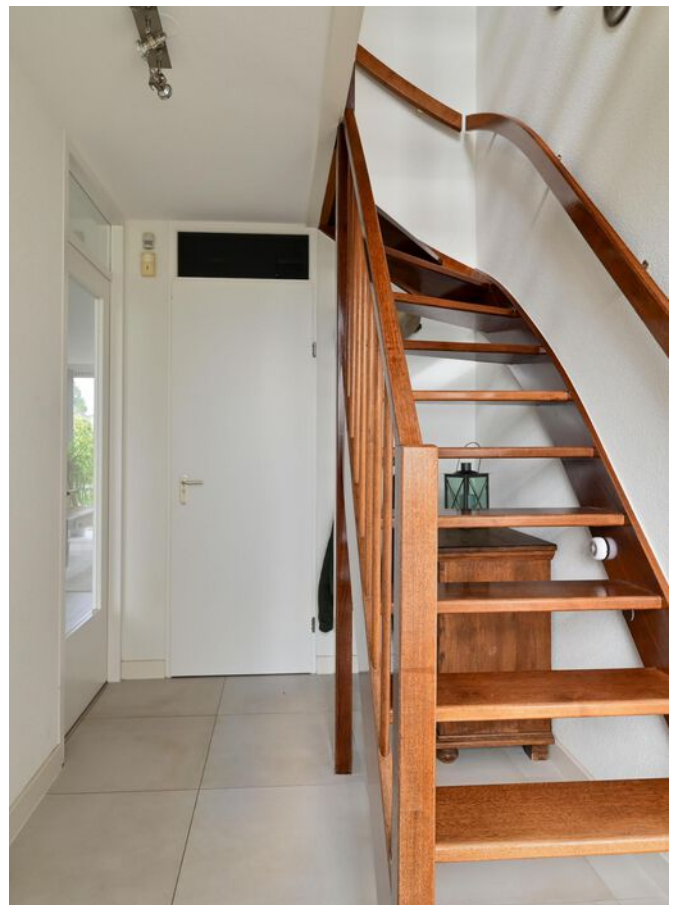
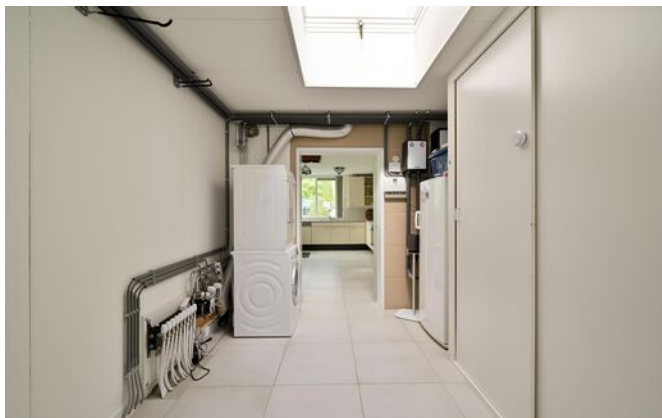
De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat in de kindvriendelijke buurt Molenland, aan de rand van Mijdrecht. De ligging nabij de dijk is bijzonder aantrekkelijk: via het nabijgelegen schelpenpad bereikt u snel het fietspad over de dijk, dat door het groene polderlandschap en langs de weilanden voert. Hierdoor woont u rustig en groen, met volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Tegelijkertijd zijn het centrum van Mijdrecht, supermarkten en overige dagelijkse voorzieningen goed per fiets bereikbaar. Ook omliggende plaatsen en de uitvalswegen richting onder meer Amsterdam, Utrecht en de luchthavenregio zijn vanuit Mijdrecht goed bereikbaar.

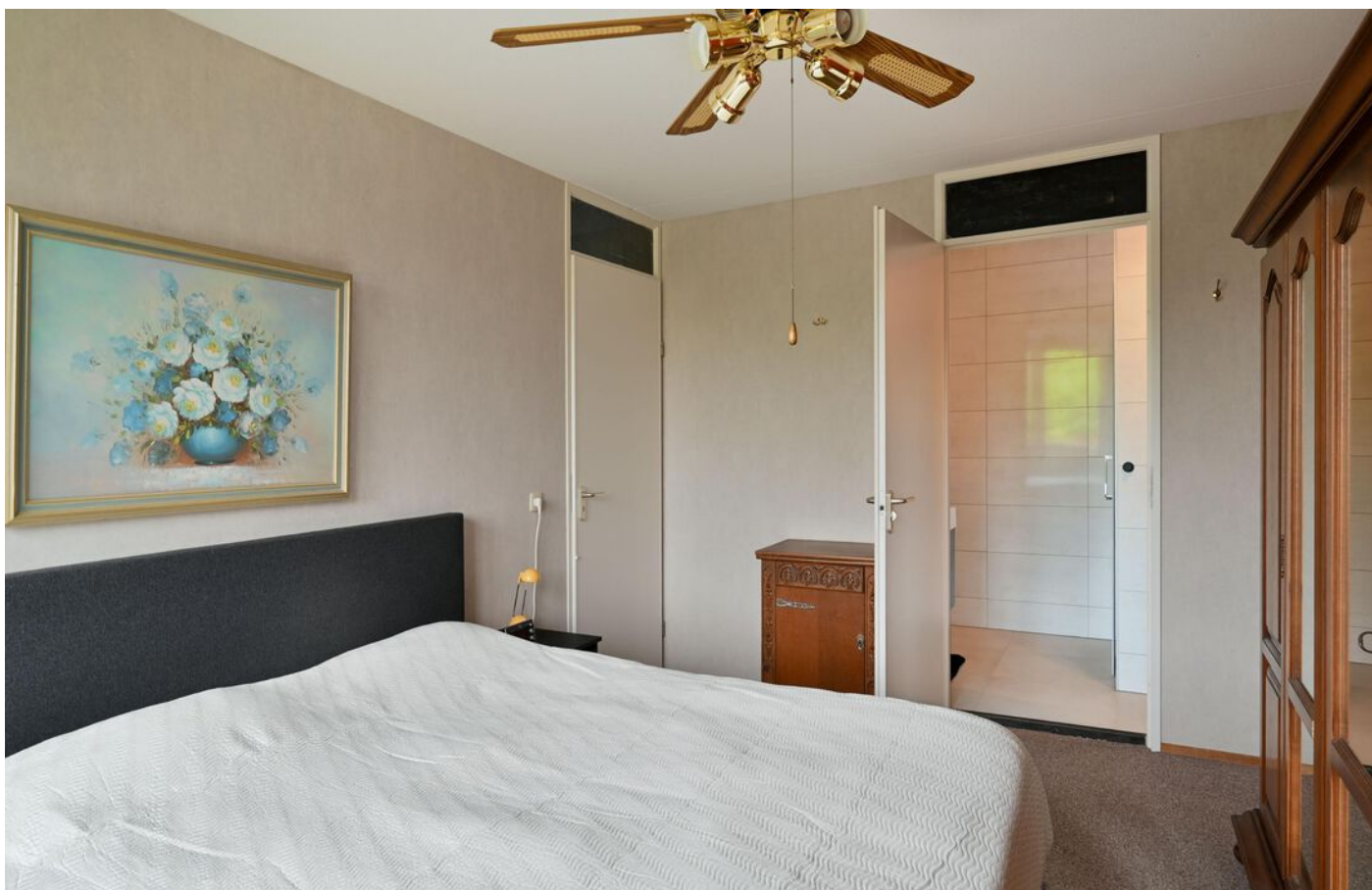






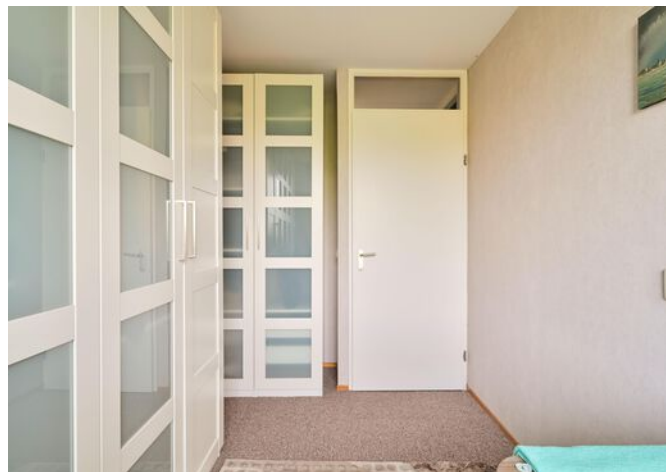
wonen is leven!





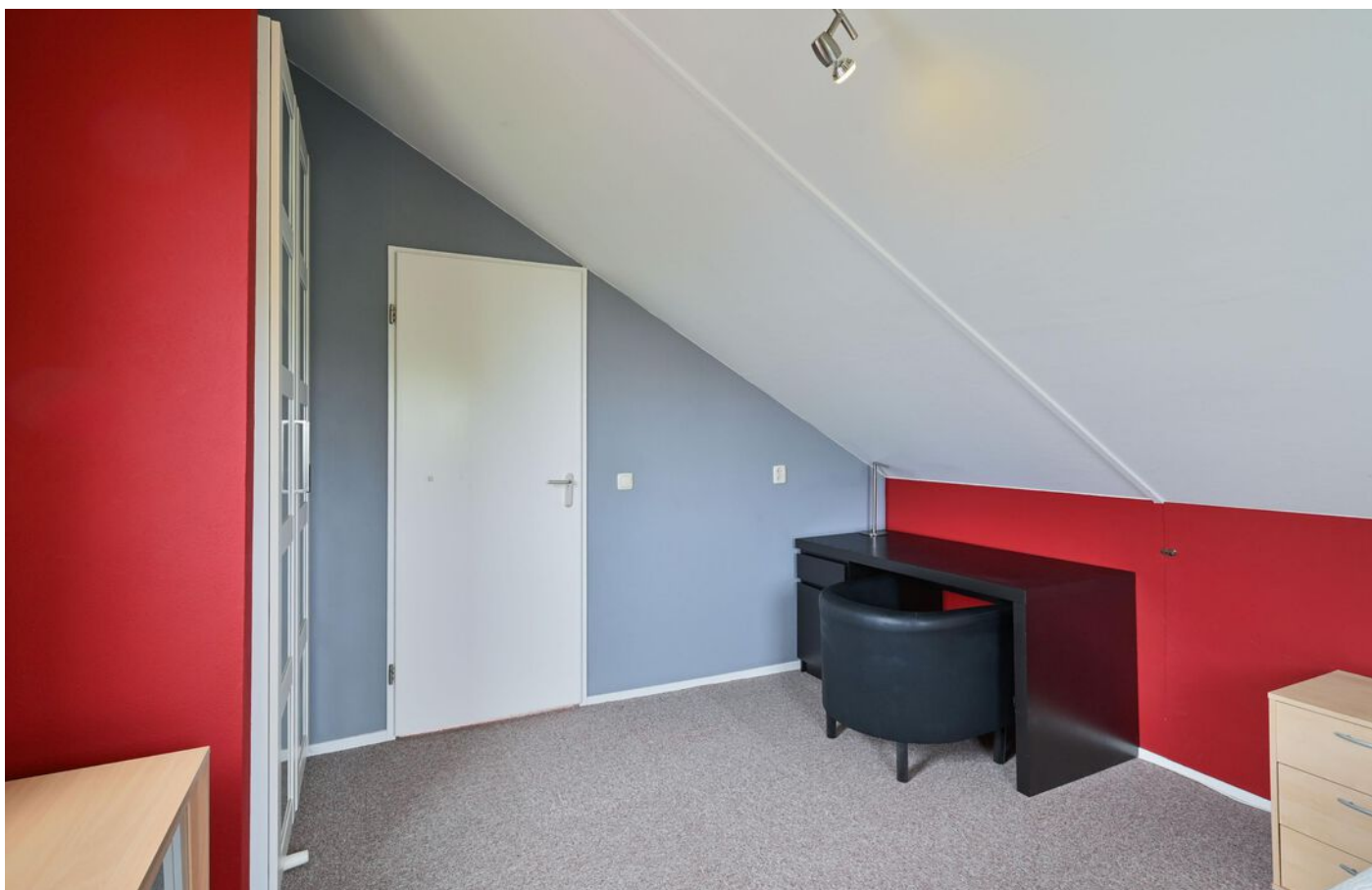
wonen is leven!



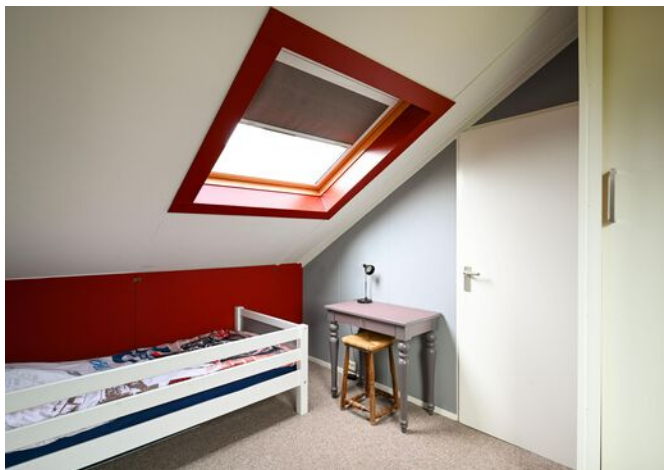


wonen is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!

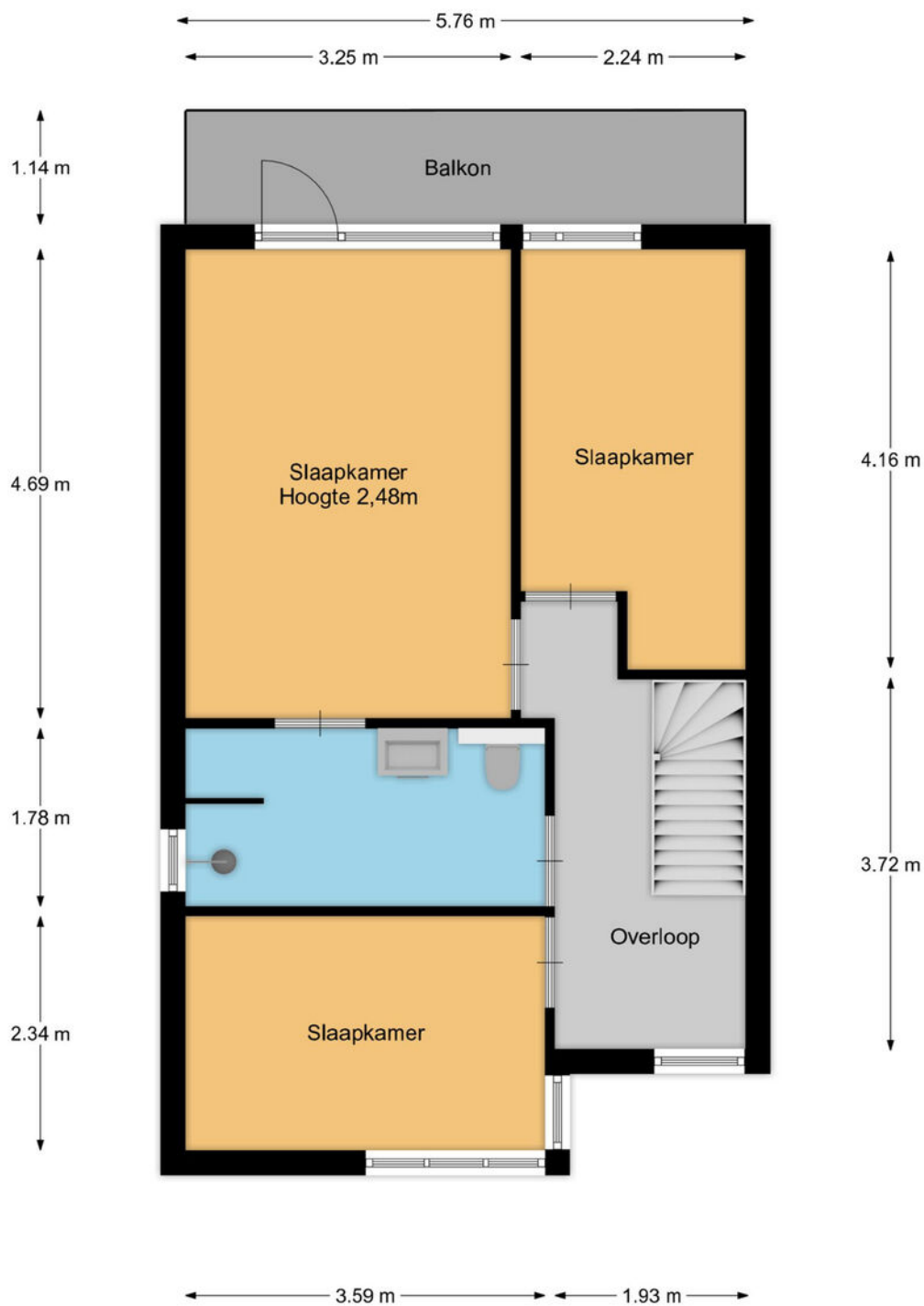


PLATTEGROND

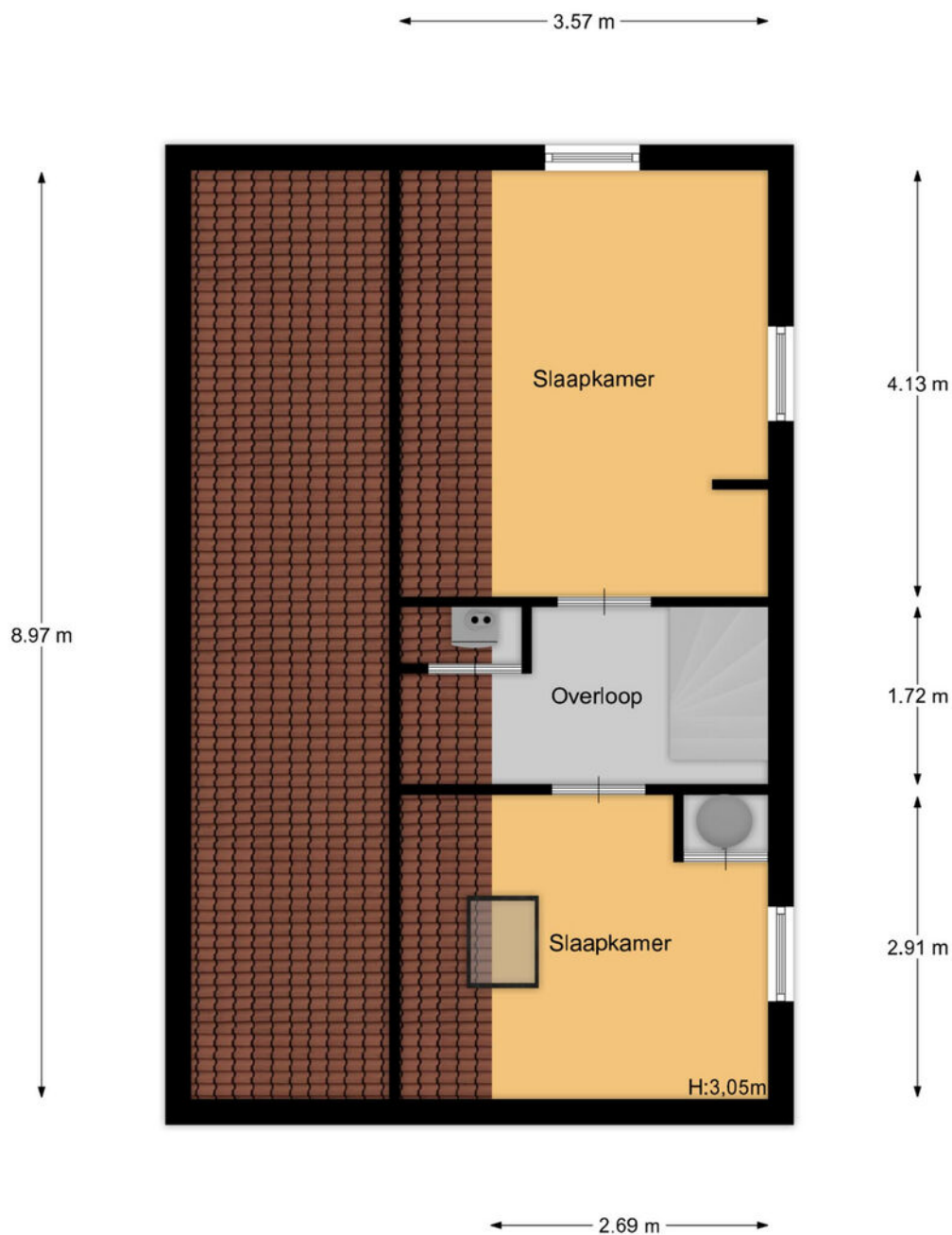


wonen is leven!

PLATTEGROND

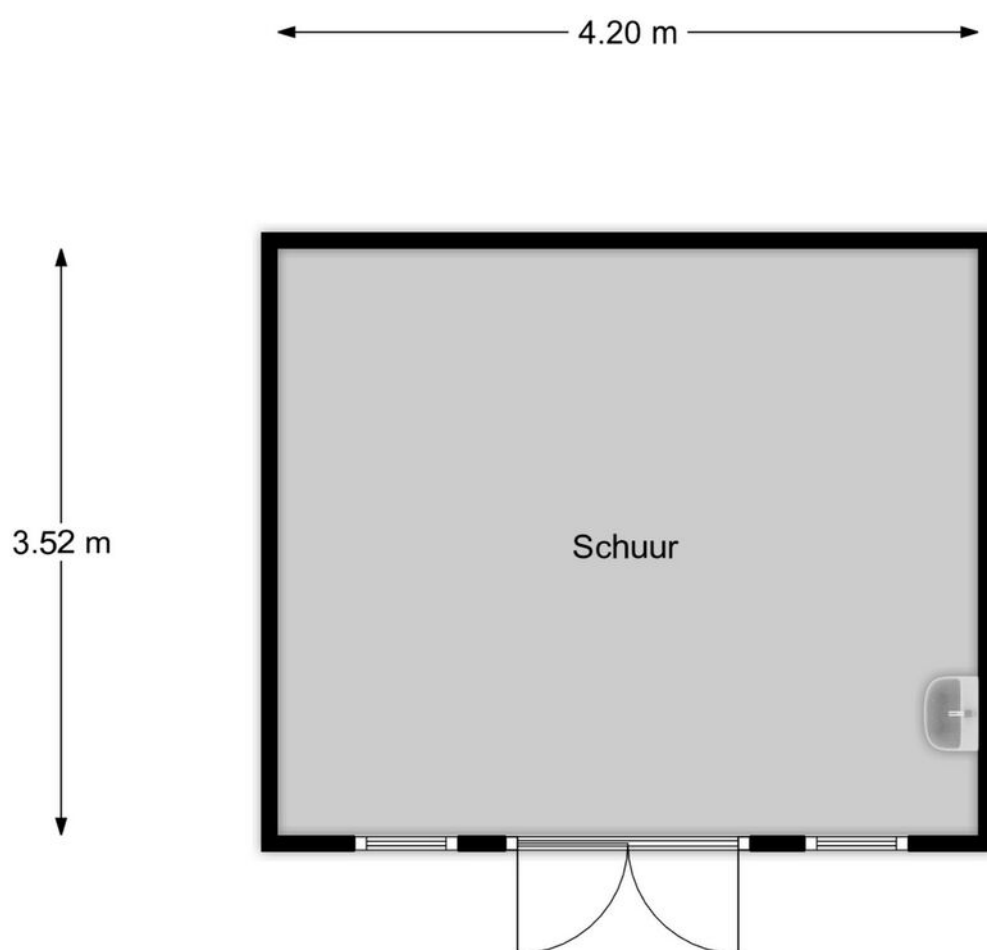


PLATTEGROND



wonen is leven!

PLATTEGROND



PLATTEGROND



wonen is leven!

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen	x			
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem	x			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Camera buiten		x		
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x		
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)				x
Camera buitenzijde woning		x		

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
678892179

Datum registratie
24-09-2026

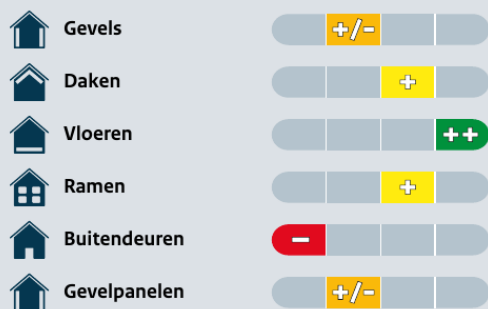
Geldig tot
24-09-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) **80,75 kWh/m²**



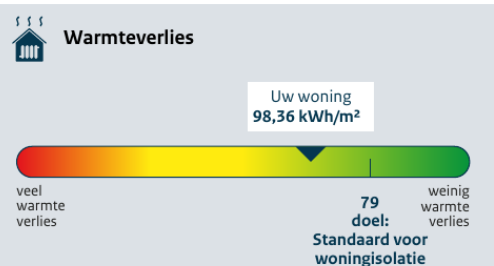
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtepomp
	Warm water	Warmtepomp
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	3.512 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] **15,78**

Aandeel hernieuwbare energie [%] **53,1**

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **klein**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Koningsspil 41
3642ZN Mijdrecht

Bouwjaar

1992

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

166 m²



Energieadviseur

R.A.M. Tonen

wonen is leven!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: Koningsspil 41



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Mijdrecht

C

8022

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

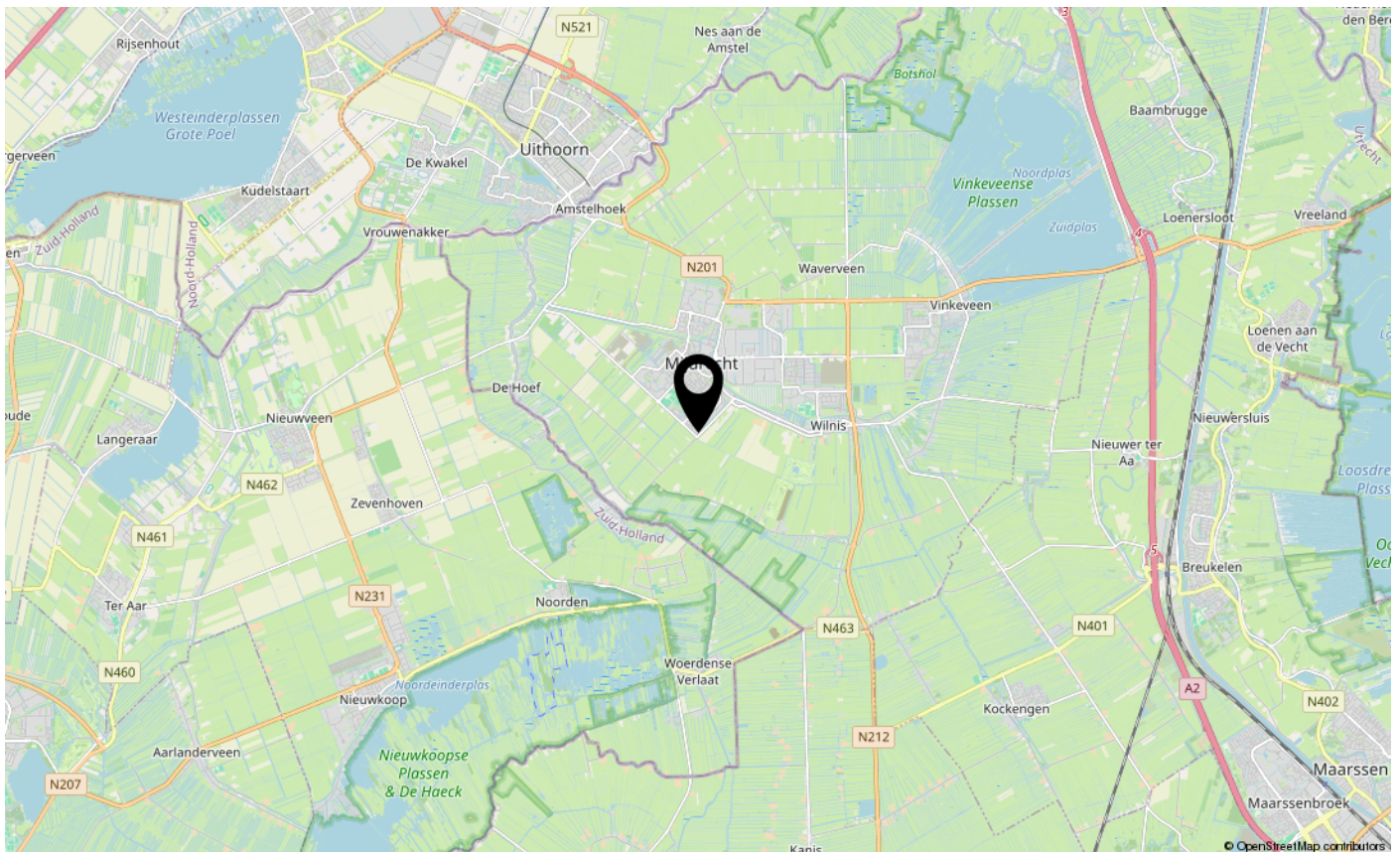
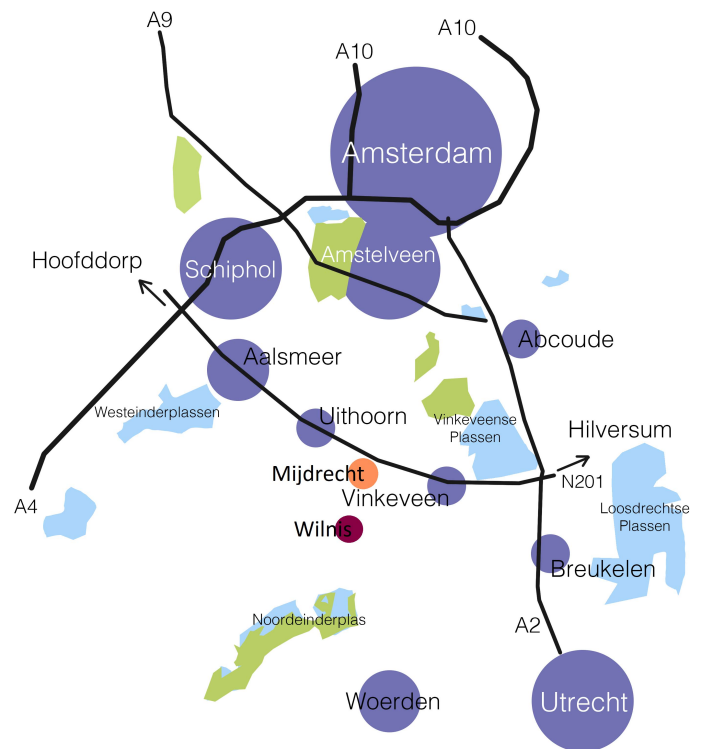
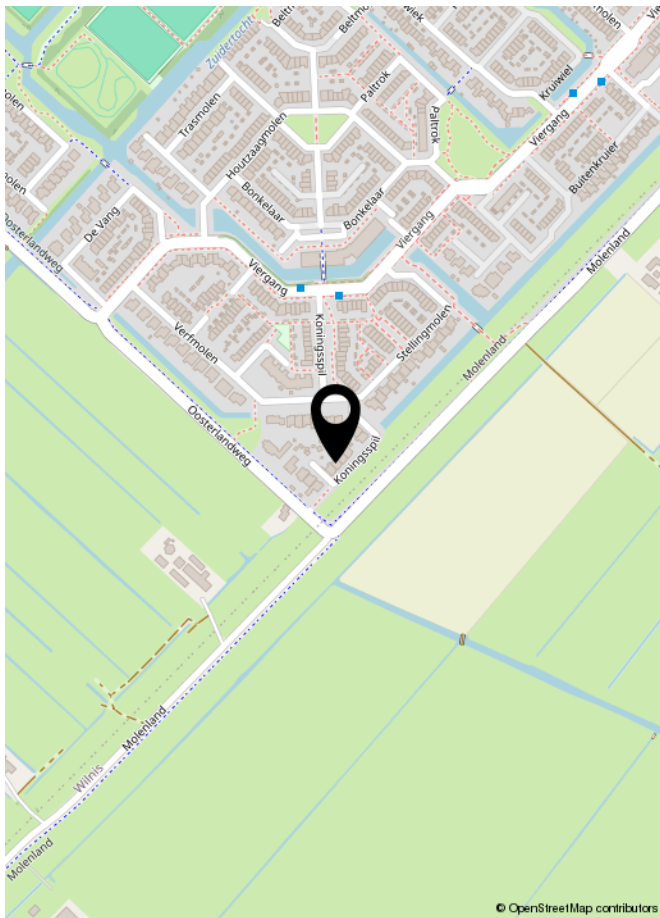
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



wonen is leven!

BELASTINGTARIEVEN

Indicatie belastingtarieven 2026 Gemeente De Ronde Venen

Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

OZB-eigenaar niet-woning

OZB-gebruiker

Rioolrechten

Per aansluiting

Afvalstoffenheffing

Kleine container (140 liter) of ondergronds

Grote container (240 liter)

Ondergronds (geen container)

Waterschapsbelasting

Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

Tarieven

0.0721 % van de getaxeerde waarde

0.2898 % van de getaxeerde waarde

0.2109 % van de getaxeerde waarde

€ 258,60

€ 295,00

€ 396,00

€ 295,00

€ 92,79

€ 186,85

VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Koopovereenkomst

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleverdatum en alle eventuele overige voorwaarden zal door ons een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgesteld, welke zo snel mogelijk door partijen wordt ondertekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 koop 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 overeenkomst'.

Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbepaald opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

Notaris

Door de verkoper aan te wijzen: Notariskantoor Geert Labordus B.V. in Aalsmeer.

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

€ 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen.

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker kosten in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte object een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten 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 kosten in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak voor u.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Verzekering

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 zorgdragen.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

CLAUSULES

In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen

Meetinstructie

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de 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 of beperkingen van het uitvoeren van de metingen.

Energielabel

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

Asbestclausule

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Bewoningsclausule

Verkoper heeft aan koper verklaard dat het verkochte niet door verkoper zelf is gebruikt en dat hij de koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen of gebreken aan het verkochte, waarvan verkoper op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte wel zelf feitelijk had gebruikt.

Bouwkundige keuring

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend.

Neem uw eigen NVM-makelaar mee!

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

NRVT-taxateur

Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 30 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

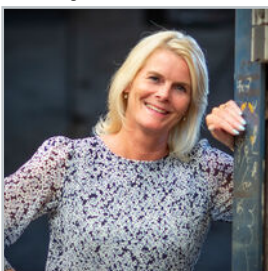
Persoonlijke aandacht

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen

Martine van Acker

Register makelaar /
beedigd taxateur /
woningmarktconsultant



✉ martine@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
📱 06 – 50 554 835

Inge van Groningen

Register makelaar /
register taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
📱 06 – 54 377 815

Irma van der Moolen

Commercieel
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

Minke Knibbe

Commercieel
medewerkster



✉ minke@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

wonen is leven!



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP



wonen is leven!