# TE KOOP



## Hofland 51, MIJDRECHT

*Hofland 19*
*3641 GA*
*Mijdrecht*

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

Ruijgrok Makelaars



# > Kenmerken

Woonoppervlakte
**180 m²**

Perceeloppervlakte
**0 m²**

Inhoud
**709 m³**

Bouwjaar
**2004**

Soort woning
**maisonnette**

Type woning
**appartement**

Aantal kamers
**5**

Aantal slaapkamers
**3**

Energielabel
**A**

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

CV
**Nefit HR-107 2019**





# > Omschrijving

Hofland 51 in Mijdrecht is geen alledaags appartement. Verdeeld over drie woonlagen heeft deze luxe maisonette eerder de beleving van een royaal stadshuis, met een eigen slaapverdieping, een indrukwekkende leefetage bovenin en het comfort van een privé lift die de verdiepingen met elkaar verbindt. Voeg daar drie slaapkamers, twee dakterrassen, een zeer royale inpandige garage en vrij uitzicht over groen en water aan toe en er ontstaat een woning met een geheel eigen signatuur. En dat midden in het centrum van Mijdrecht.

Op de bovenste woonlaag komt de maisonette volledig tot haar recht. Hier vormen de woonkamer, eetruimte en keuken samen een royale leefverdieping, omringd door licht en uitzicht. Het daglicht krijgt vrij spel door de grote glaspartijen en vanuit verschillende plekken in de leefruimte kijkt u naar buiten. Groen, water en lucht vormen het decor, terwijl aan beide zijden een dakterras het wonen naar buiten verlengt. Het resultaat is een open en stijlvolle verdieping die royaal aanvoelt, maar tegelijkertijd verschillende prettige plekken biedt om te zitten, eten en koken.
De woonkamer vormt een heerlijke plek om tot rust te komen. De gashaard geeft de ruimte warmte en sfeer, terwijl de brede raampartijen het uitzicht nadrukkelijk onderdeel maken van het interieur. Er is alle ruimte voor een comfortabele zithoek zonder dat de kamer zijn open karakter verliest. De rustige kleuren, warme vloer en het vele daglicht zorgen daarbij voor een stijlvolle en aangename basis.
Verderop neemt de grote eettafel op natuurlijke wijze zijn plek in tussen woonkamer en keuken. Hierdoor vloeien de verschillende functies mooi in elkaar over en ontstaat een leefruimte die uitnodigt tot lange diners en gezellige avonden met familie of vrienden. De open keuken sluit daar prachtig op aan en is onder andere uitgevoerd met een royaal kookeiland, diverse inbouwapparatuur en een kokendwaterkraan. Het donkere werkblad vormt een stijlvol contrast met de lichte kasten, terwijl de hoge kastenwand voor volop bergruimte zorgt. Een keuken die niet alleen praktisch is ingericht, maar echt onderdeel vormt van de woonbeleving.

Misschien wel het mooiste aan deze woonverdieping is dat u aan twee kanten naar buiten kunt. De twee dakterrassen sluiten direct aan op het leefgedeelte en geven ieder hun eigen perspectief op de omgeving. Zet de deuren open en binnen en buiten lopen vrijwel vanzelf in elkaar over. Aan de achterzijde zorgen het water, de volwassen bomen en het vrije zicht voor een verrassend groen decor. Een fijne plek om uitgebreid te tafelen, de dag rustig te beginnen of juist lang van een mooie avond te genieten.
Een verdieping lager bevindt zich het slaapgedeelte. De drie slaapkamers bieden volop mogelijkheden, waarbij de royale hoofdslaapkamer direct in het oog springt. Hier is gemakkelijk plaats voor een groot tweepersoonsbed en een uitgebreide kastenopstelling, terwijl de kamer ruimtelijk blijft aanvoelen. De twee overige slaapkamers zijn prettig van formaat en kunnen naar wens worden gebruikt als slaap-, kinder-, logeer- of werkkamer.
Ook aan praktische ruimte ontbreekt het op deze verdieping niet. Een afzonderlijke inloopkast biedt veel plaats voor kleding en andere spullen, terwijl de berg-/wasruimte een eigen plek geeft aan de wasapparatuur en extra bergruimte. De badkamer is royaal opgezet en uitgevoerd met een ruime douche, een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel, spiegelkasten, wandcloset, bidet en handdoekradiator.
Beneden wacht nog een kwaliteit die bij een appartement zeker niet vanzelfsprekend is: de zeer royale inpandige garage. Naast ruimte voor de auto blijft hier volop plaats over voor fietsen, opslag en hobbyspullen. De garage is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar en beschikt daarnaast over een eigen buitendeur. Vanuit de entree brengt de trap of lift u naar de woonlagen erboven.



De indeling van het appartement is als volgt.
Op de begane grond bevinden zich de eigen entree en de zeer ruime inpandige garage. Vanuit de hal zijn zowel de trap als de lift bereikbaar.
Eerste verdieping
De eerste verdieping is ingericht als slaapverdieping en beschikt over drie slaapkamers, een badkamer, een afzonderlijke inloopkast en een berg-/wasruimte.
Tweede verdieping
De tweede verdieping vormt de leefetage met woonkamer, eetgedeelte en open keuken. Aan weerszijden bevindt zich een dakterras en een separaat toilet maakt deze woonlaag compleet.
De verdeling over drie niveaus geeft de maisonette een woonbeleving die eerder aan een ruim huis doet denken dan aan een traditioneel appartement. Beneden aankomen en parkeren, een verdieping hoger slapen en boven volop wonen en buiten zijn. De lift verbindt de verdiepingen comfortabel met elkaar en voegt daarmee een prettig stuk dagelijks gemak toe.
Die opzet maakt de woning interessant voor verschillende woonwensen. De drie slaapkamers en royale leefruimtes bieden volop plaats aan een gezin dat ruim en centraal wil wonen. Tegelijkertijd is dit een aantrekkelijk alternatief voor wie vanuit een grotere woning wil verhuizen, maar niet veel ruimte, privacy en bergruimte wil inleveren. De combinatie van een lift, een zeer royale garage en twee dakterrassen biedt daarbij kwaliteiten die binnen een appartement niet vanzelfsprekend zijn.

Omgeving
De centrale ligging in Mijdrecht gaat verrassend mooi samen met het vrije en groene uitzicht. Vanuit de bovenste woonlaag en de dakterrassen kijkt u uit over groen en water, terwijl het centrum zich dichtbij bevindt. Zo combineert u thuis rust, ruimte en uitzicht met het gemak van centraal wonen.
Het appartement ligt in het hart van Mijdrecht, met een directe vaarverbinding naar Amsterdam en de Vinkeveense Plassen. Binnen een paar minuten wandelt u naar het dorpscentrum, waar u diverse winkels, supermarkten en een wekelijkse markt vindt. In de omgeving zijn daarnaast scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer aanwezig. Ook Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Hilversum zijn vanuit Mijdrecht goed bereikbaar. Zo woont u centraal in het Groene Hart, met natuur en ruimte dichtbij.

Autominuten
Amsterdamse Zuidas - 20 min.
Amsterdam Centrum - 26 min.
Stadshart Amstelveen - 20 min.
Schiphol - 18 min.
Utrecht Centrum - 26 min.

Kenmerken:
Type woning: Maisonette
Bouwjaar: 2004
Woonoppervlakte: 180 $m^2$
Kamers: 3 slaapkamers
Buitenruimte: 2 dakterrassen, zo kunt u altijd een plek in de zon of in de schaduw vinden.
Energielabel: A

Bijzonderheden:
+ Luxe maisonette verdeeld over drie woonlagen
+ Drie slaapkamers en een royale inpandige garage
+ Lift naar de verschillende woonlagen
+ Twee dakterrassen met vrij uitzicht
+ Parkeren in de garage én op de eigen plek op het parkeerterrein van het complex
+ Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaars

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.







































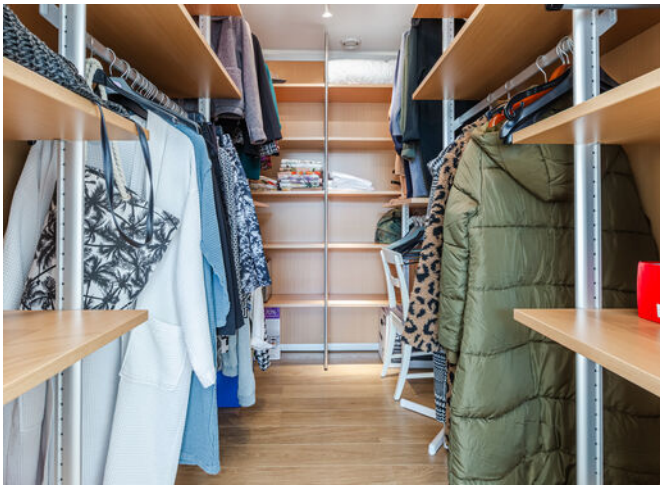






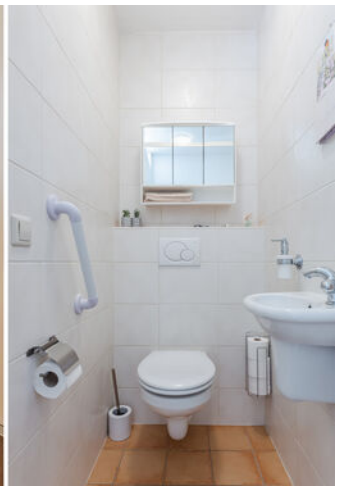




















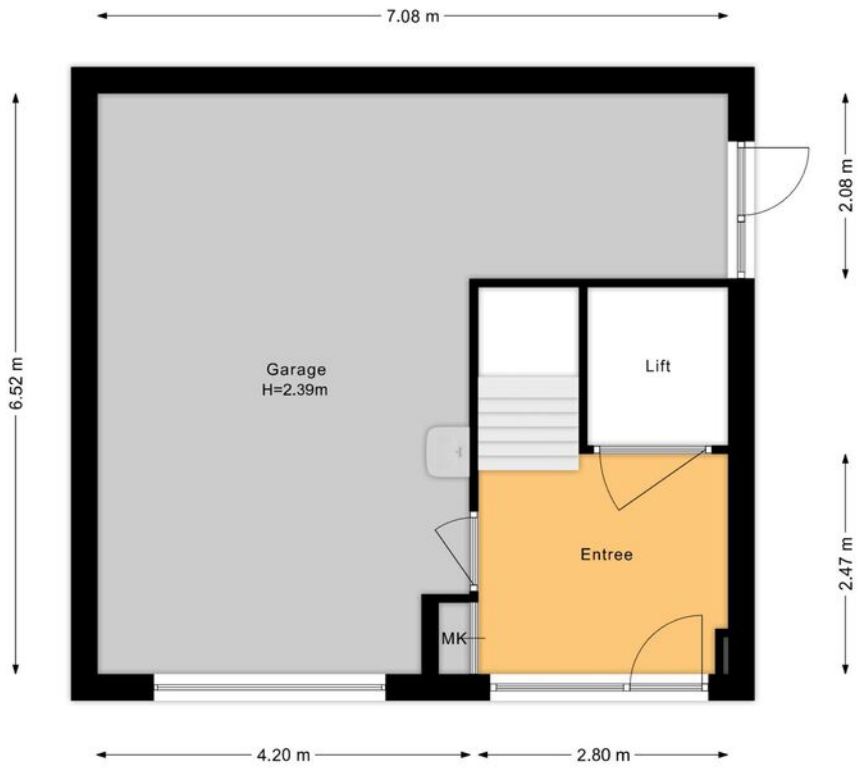






# > Plattegrond

Ontdek de...



# > Plattegrond

Ontdek de...



# > Plattegrond

Ontdek de...



# > Kadaster

Ontdek het perceel...
**van Hofland 51**

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 | Mijdrecht |
| Sectie | A |
| Perceel | 6103 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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.

# > Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Allesbrander | | | |
| Houtkachel | | | |
| (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 | | | |
| - Losse kasten een paar | X | | |
| - | | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | | | |
| - lamellen | | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - | | | |

# > Lijst van zaken

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

# > Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | | |
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| - 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 | | | |
| - jacuzzi/whirlpool | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - | | | |
| - | | | |

| | |
|---|---|
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | |
| Schotel/antenne | |
| Brievenbus | X |
| Kluis | X |
| (Voordeur)bel | X |
| Alarminstallatie | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | |
| Rookmelders | X |
| (Klok)thermostaat | X |

# > Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Airconditioning | | | |
| Screens | X | | |
| Rolluiken | | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | |
| Waterslot wasautomaat | | | |
| Zonnepanelen | | | |
| 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 | | | |
| Beplanting | | | |
| | | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | | |
| | | | |
| | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | |
| (Broei)kas | | | |
| | | | |
| | | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | | |
| - | | | |
| - | | | |
| | | | |
| 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
Wendy Oudhoff

*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

# > Notities

Belangrijke zaken...
**op een rijtje**

# 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