KORVER
MAKELAARS

Korver Makelaars | Altijd ‘t juiste adres!



Merelslag 67

1426 BA De Hoef

€ 375.000 k.k.

www.merelslag67.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 makelaar-skantoor 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

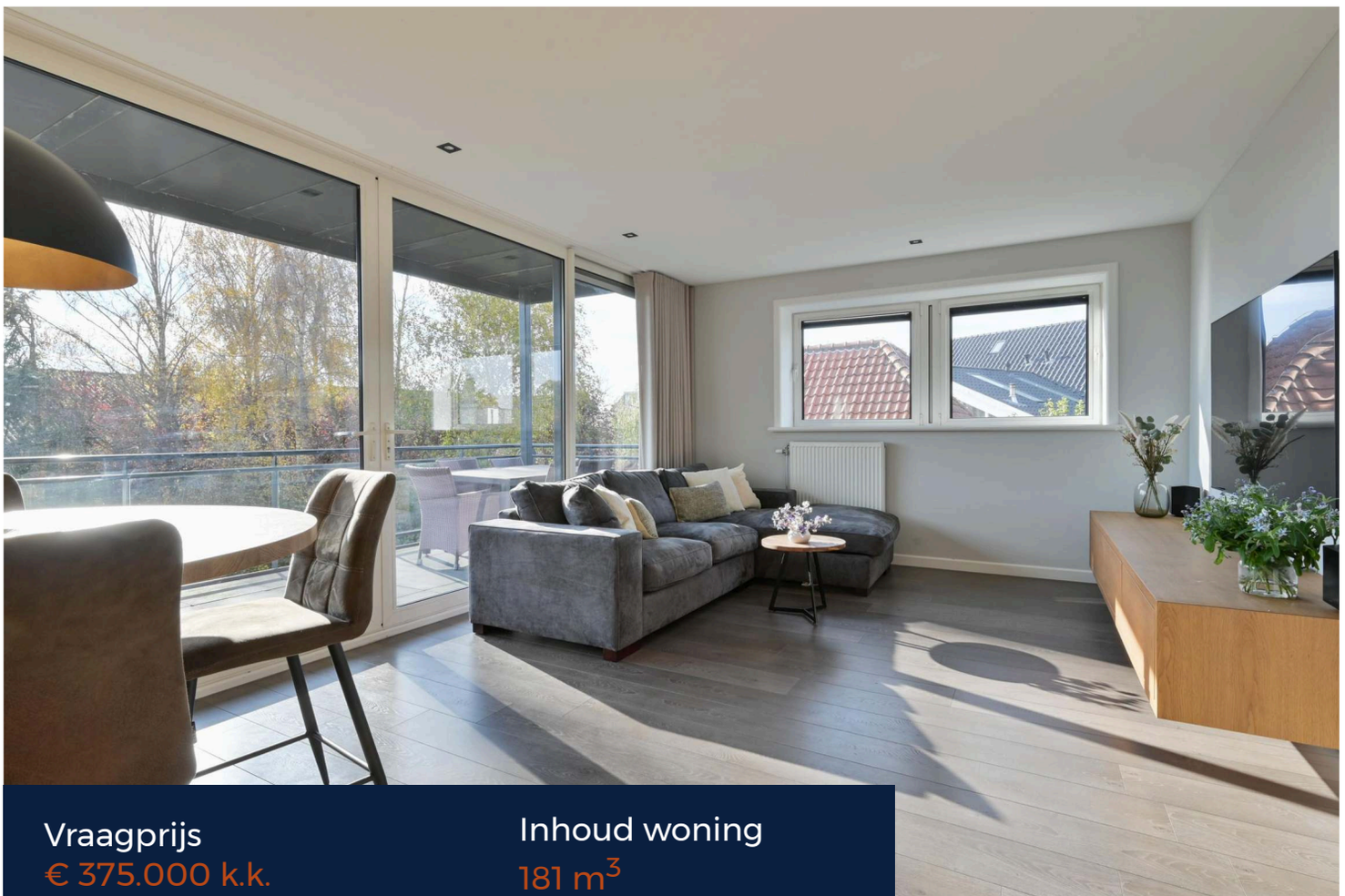
Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

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 medeweker(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 gegegevens) zullen wij als ook de eigenaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuist heid 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
€ 375.000 k.k.

Woonoppervlakte
56 m^2

Inhoud woning
181 m^3

Energielabel
A

Soort appartement	**Bovenwoning**
Soort bouw	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2010**
Aantal kamers	**2 (1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
CV-Ketel	**Combiketel gas gestookt, eigendom**

Merelslag 67
1426 BA De Hoef

Op zoek naar een fijn appartement waar comfortabel wonen en heerlijk buitenleven hand in hand gaan? Dan is dit verrassend ruime appartement op de eerste verdieping absoluut een bezichtiging waard! Gelegen in een kleinschalig appartementencomplex, gebouwd in 2010 en bestaande uit slechts vier appartementen, geniet u hier van een prettige en rustige woonomgeving. Het absolute pluspunt? Het riante terras op het zuiden, waar u volop kunt genieten van de zon, het vrije uitzicht en lange zomeravonden in de buitenlucht.

Het appartement beschikt over een lichte woonkamer met een grote schuifpui naar het terras, een open keuken, een ruime slaapkamer met een op maat gemaakte kastenwand en een complete badkamer. Daarnaast
heeft u de beschikking over een eigen berging op de begane grond én een parkeerplaats op eigen terrein. Wel zo gemakkelijk: u parkeert uw auto gewoon op uw eigen plek!

Ook de ligging maakt dit appartement bijzonder aantrekkelijk. U woont hier heerlijk buiten, met de rust en ruimte van het Groene Hart om u heen, terwijl de dorpen Mijdrecht, Uithoorn en Nieuwveen zich op korte afstand bevinden. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de N201 zijn onder andere Amsterdam, Utrecht, Amstelveen en Schiphol uitstekend bereikbaar. Een fijne combinatie van landelijk wonen en stedelijke voorzieningen binnen handbereik!

De indeling van dit unieke appartement is als volgt:

BEGANE GROND
Op eigen terrein beschikt u over een parkeerplaats, zodat u altijd verzekerd bent van een plekje voor uw auto. Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich de entree van het appartement bevindt.

EERSTE VERDIEPING
Bij binnenkomst treft u de entree/hal met voldoende ruimte voor het ophangen van jassen en toegang tot alle vertrekken. Hier bevindt zich tevens de meterkast.
De badkamer is praktisch en verzorgd ingericht en beschikt over een comfortabele inloopdouche met zowel een regendouche als een handdouche en een wastafelmeubel. Het toilet met fonteintje bevindt zich in een separate ruimte.
Daarnaast is er een diepe, praktische kast aanwezig met de aansluiting voor de wasmachine, de opstelplaats van de cv-ketel en de unit voor mechanische ventilatie. Zo zijn de technische voorzieningen netjes uit het zicht ondergebracht.
De slaapkamer is heerlijk ruim en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabel slaapvertrek. Een echte meerwaarde is de op maat gemaakte kastenwand, die doorloopt tot aan het plafond. Hierdoor beschikt u over bijzonder veel bergruimte en blijft de kamer prettig ruimtelijk.
Eenmaal in de woonkamer begrijpt u direct waarom dit appartement zo aantrekkelijk is. De woonkamer is heerlijk licht dankzij het extra zijraam en de brede schuifpui, die vrijwel de gehele breedte van de kamer beslaat. Hierdoor valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat er een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.
Via de schuifpui stapt u zo het riante terras op het zuiden op. Dit is zonder twijfel een van de fijnste plekken van het appartement! Er is volop ruimte voor een gezellige loungehoek en een eettafel, zodat u hier op ieder moment van de dag heerlijk kunt ontspannen, uitgebreid kunt tafelen of simpelweg kunt genieten van de zon. Het vrije uitzicht zorgt daarbij voor een heerlijk gevoel van ruimte. Ook vanuit het zijraam heeft u een fraai zicht op de rivier De Kromme Mijdrecht.
De open keuken staat in verbinding met de woonkamer en is opgesteld in een praktische L-vorm. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, oven, 4-pits gaskooktoestel en vaatwasser. Daarnaast beschikt de keuken over diverse laden en boven- en onderkasten, zodat u voldoende bergruimte heeft.

Tot slot beschikt het appartement op de begane grond over een eigen berging/box, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

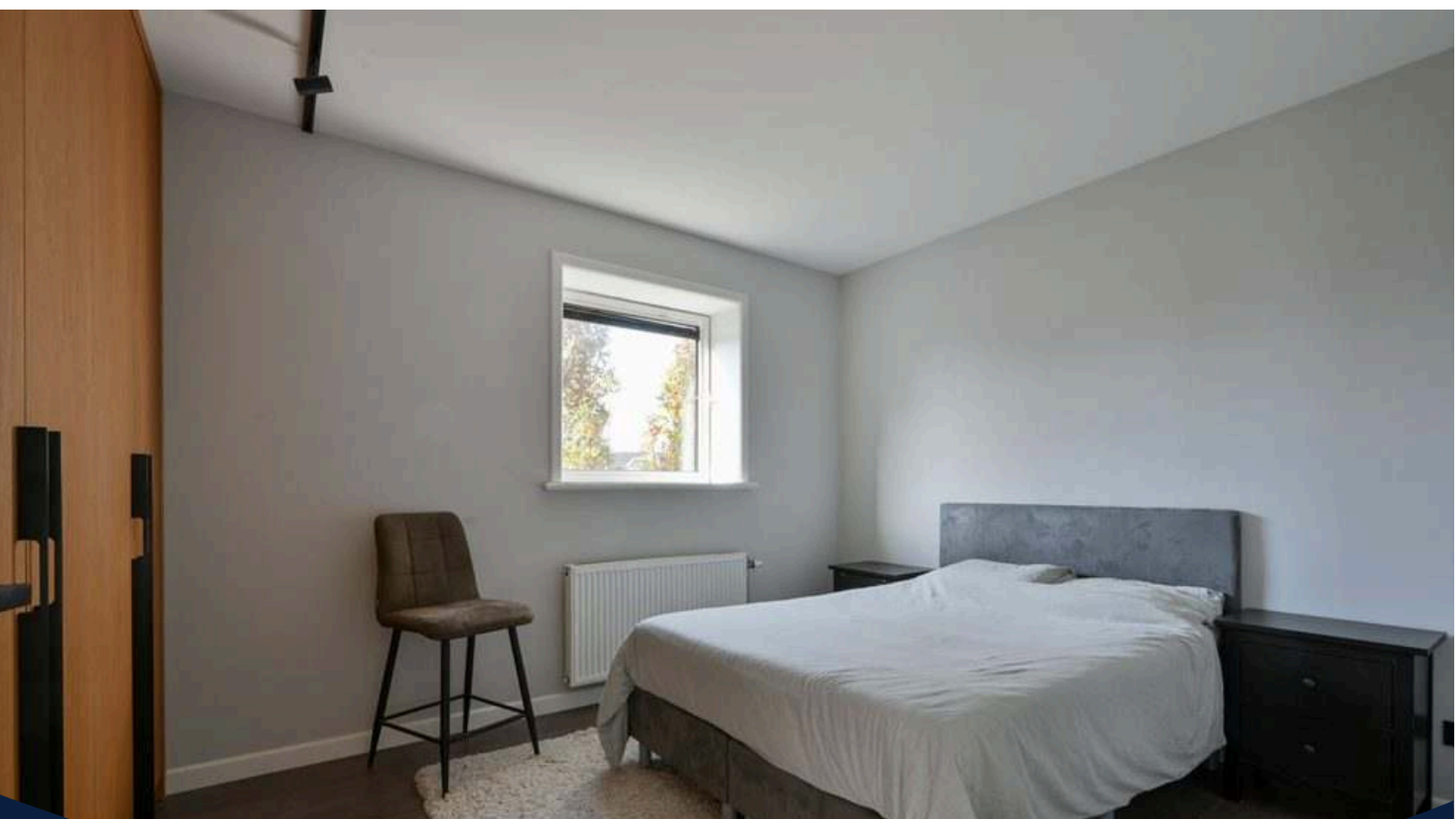
Een leuke extra: de huidige eigenaar biedt de mogelijkheid om de aanwezige meubels in overleg over te nemen. Dat maakt de stap naar uw nieuwe woonplek wellicht nóg gemakkelijker!

De ligging is ideaal voor wie graag rustig en groen woont, maar ook waarde hecht aan goede bereikbaarheid en voorzieningen. De dorpen Mijdrecht, Uithoorn en Nieuwveen liggen op korte afstand. In het dorp zelf vindt u onder andere een basisschool, diverse sportverenigingen en een actief verenigingsleven.
Voor de dagelijkse boodschappen, een uitgebreider winkelaanbod, gezellige restaurants en terrassen bent u binnen circa 10 autominuten in Mijdrecht of Uithoorn. Mijdrecht beschikt bovendien over een uitgebreid voorzieningenaanbod, waaronder scholen, een zwembad, sporthal, bibliotheek, diverse culturele activiteiten en een gezellig winkelcentrum. Op het bekende Raadhuisplein worden het hele jaar door uiteenlopende activiteiten georganiseerd.
Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. De omgeving kenmerkt zich door uitgestrekte polders, karakteristieke Hollandse landschappen en volop water. De Kromme Mijdrecht, de Vinkeveense Plassen en diverse wandel- en fietsroutes nodigen uit om eropuit te trekken en te genieten van al het moois dat het Groene Hart te bieden heeft.
En wilt u wat verder weg? Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de N201 zijn Amsterdam, Utrecht, Amstelveen en Schiphol uitstekend bereikbaar. Ook Hilversum ligt op korte afstand. Zo combineert u het beste van twee werelden: heerlijk rustig wonen in een groene omgeving, met de dynamiek van de Randstad binnen handbereik.

Kortom: een heerlijk appartement op een fijne locatie, met een zonnig terras, vrij uitzicht en alle praktische gemakken die het wonen extra comfortabel maken. Kom kijken en laat u verrassen!

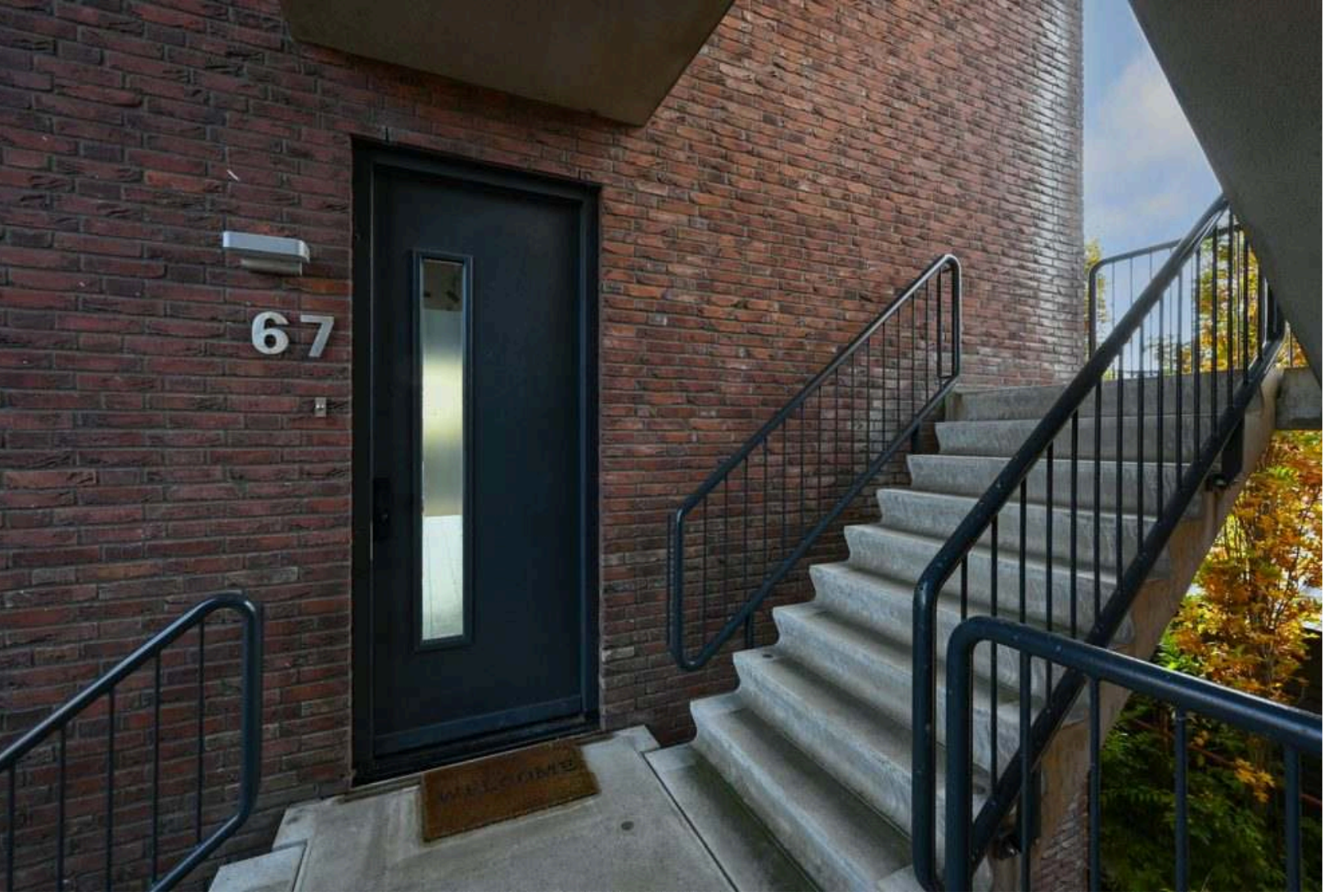
BIJZONDERHEDEN
+ Gelegen op de eerste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex (bouwjaar 2010).
+ Heerlijk riant terras op het zuiden met vrij uitzicht en zicht op de rivier De Kromme Mijdrecht.
+ Lichte woonkamer met extra zijraam en brede schuifpui naar het terras.
+ Ruime slaapkamer met een op maat gemaakte kastenwand tot aan het plafond.
+ Eigen berging op de begane grond en parkeerplaats op eigen terrein.
+ Meubels zijn in overleg met de huidige eigenaar over te nemen.








51


67



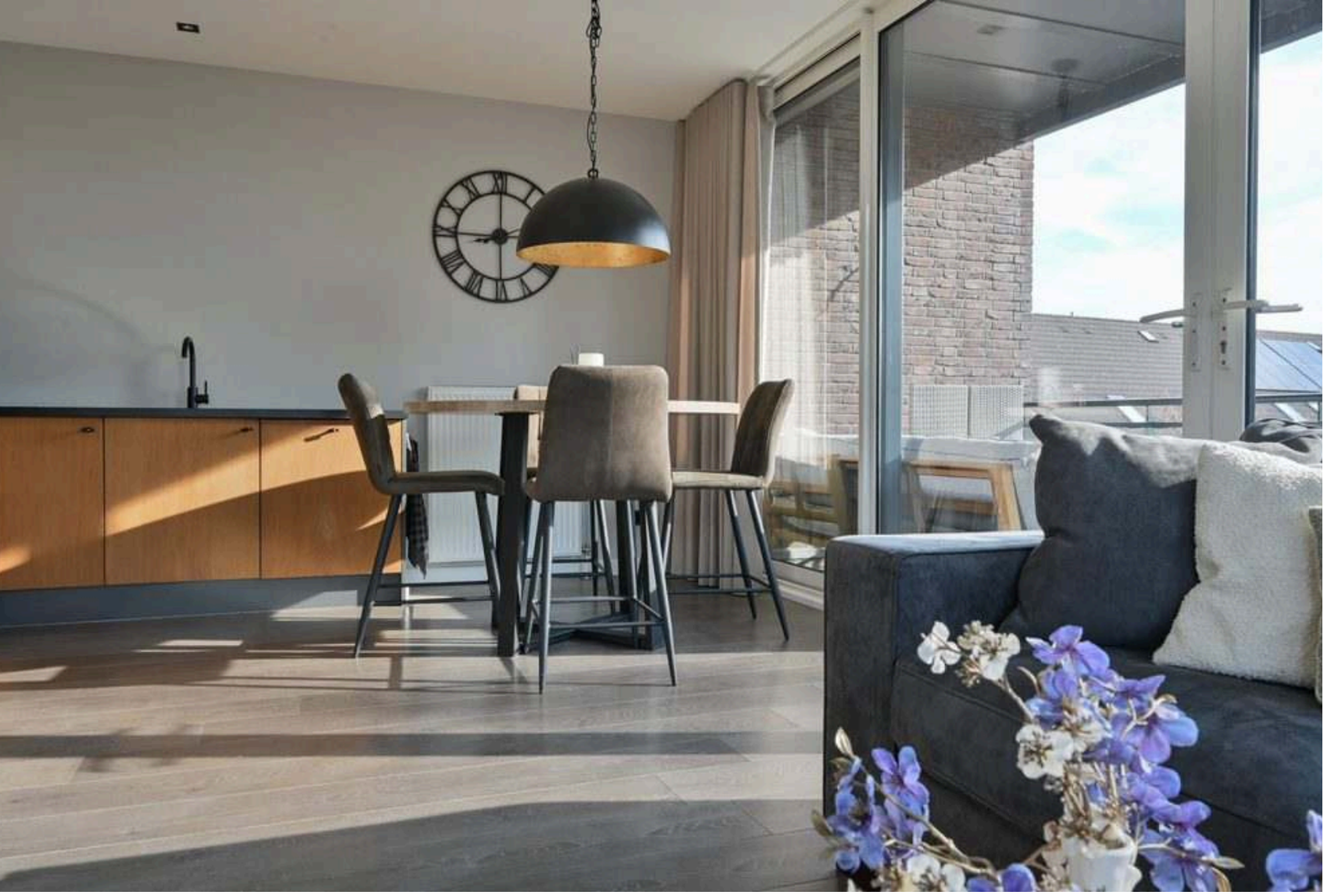






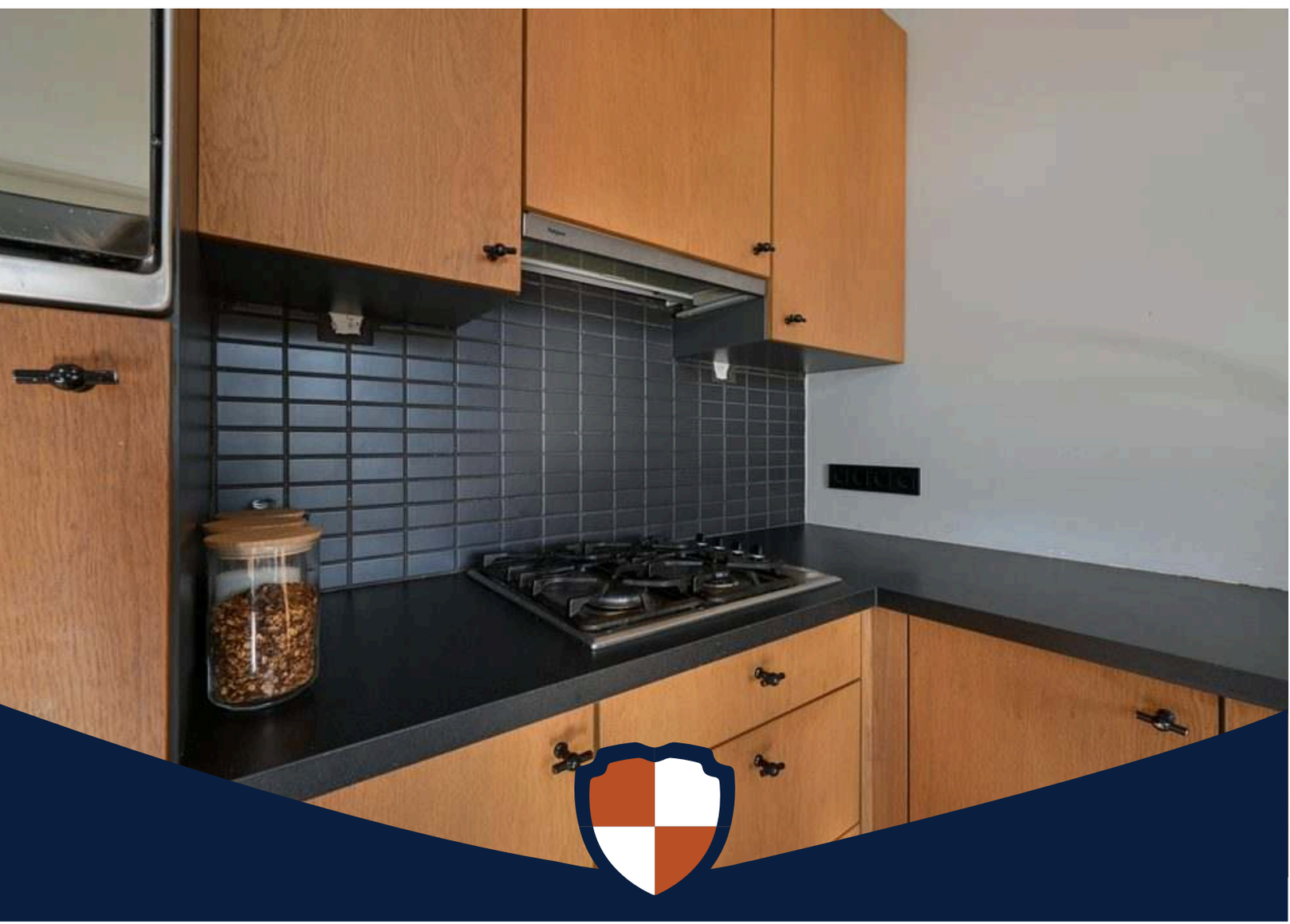


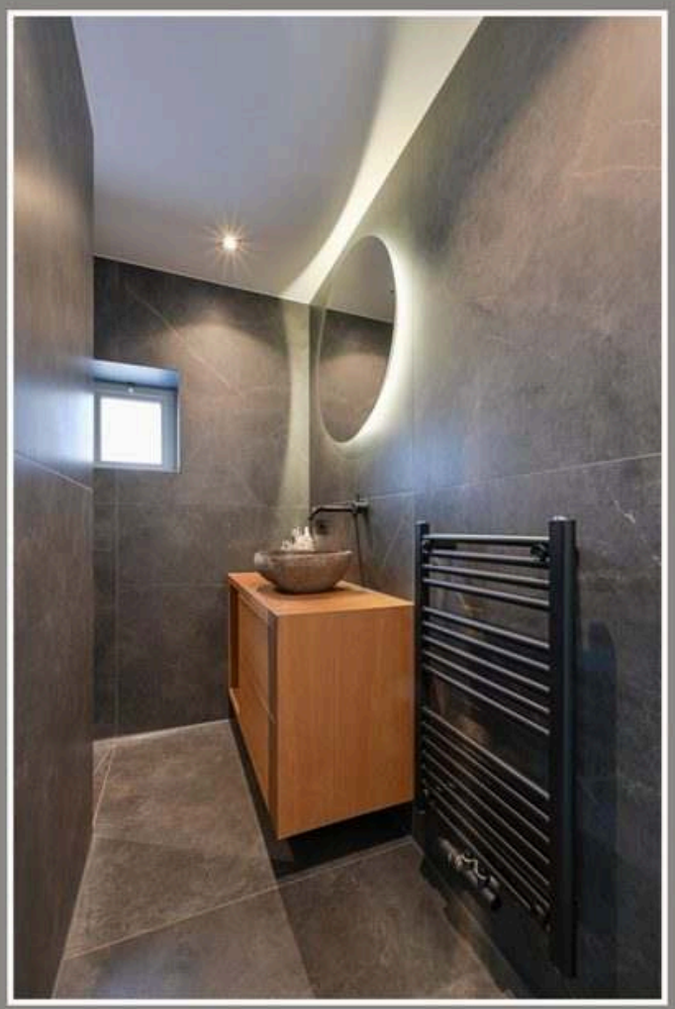






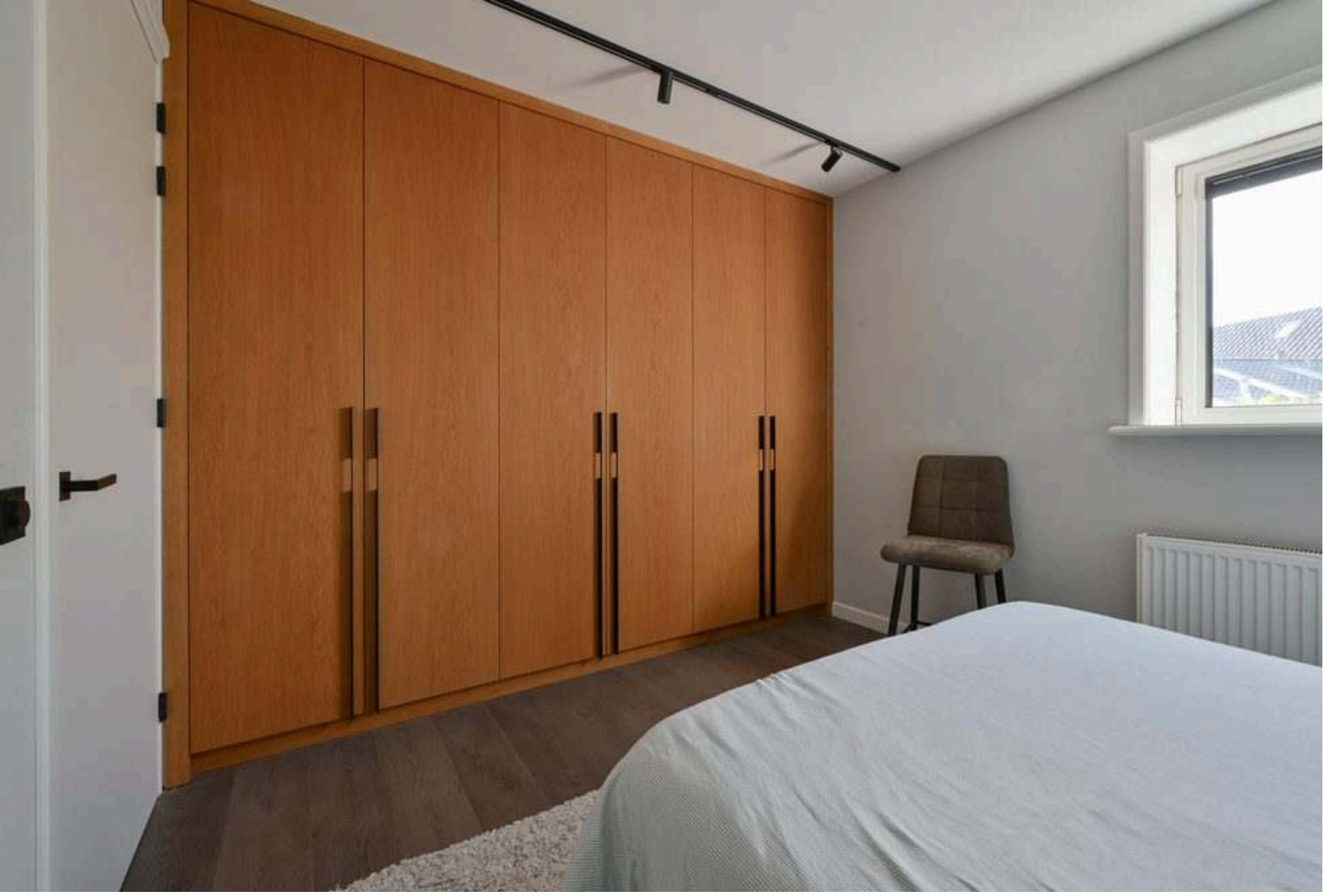

























Merelslag








51



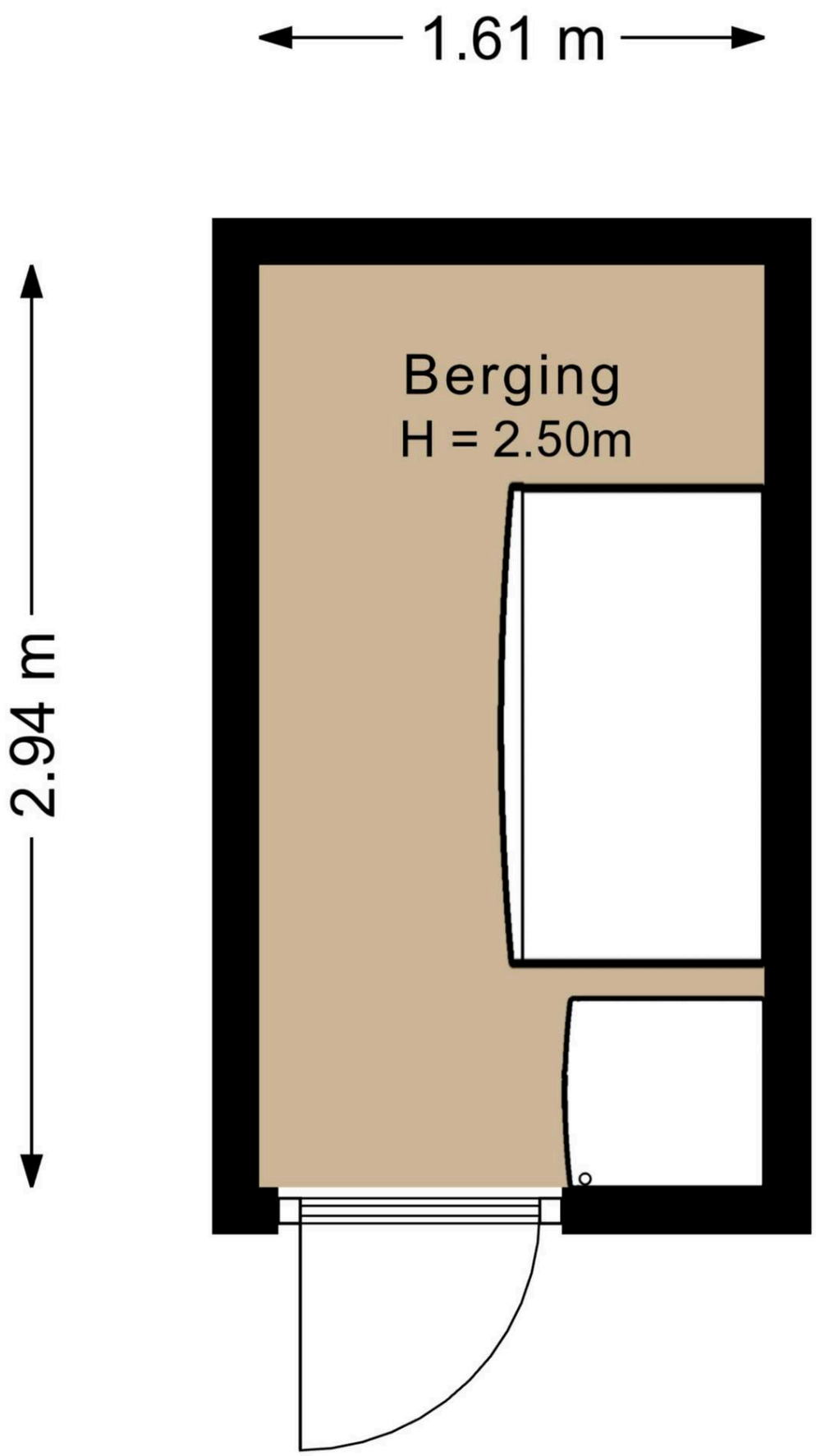




Plattegrond



Plattegrond



KORVER
MAKELAARS

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 uiteen zetten 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



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

Financierings-kosten	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

KORVER
MAKELAARS