TE KOOP



Bisschop Koenraadstraat 21,

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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

Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
117 m²

Perceeloppervlakte
228 m²

Inhoud
477 m³

Bouwjaar
1968

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
B

Isolatie
dubbel glas, geen isolatie

CV
HRE30/30 2012





> Omschrijving

Bisschop Koenraadstraat 21

Toe aan wat meer ruimte, zowel in als om het huis? Dan is de Bisschop Koenraadstraat 21 in Mijdrecht zeker een bezichtiging waard! Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier. Niet alleen binnen woon je hier heerlijk ruim, ook buiten is het goed voor elkaar met een eigen oprit, een garage en een grote, verzorgde achtertuin met houten overkapping. Tel daar de prettige ligging in een rustige woonwijk en energielabel B bij op en je hebt een aantrekkelijke woning met volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken!

De indeling van de woning is als volgt:
Begane grond
Via de verzorgde voortuin bereiken we de voordeur. De lichte entree biedt toegang tot de meterkast, een praktische trapkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is afgewerkt met lichte wandtegels en donkere vloertegels en voorzien van een hangend toilet en een glazen fonteintje.
Eenmaal in de woonkamer valt direct de prettige lichtinval op. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen samen met het extra raam in de zijgevel voor een fijne, lichte leefruimte. De woonkamer is ruim negen meter diep en biedt alle gelegenheid om aan de voorzijde een royale zithoek in te richten. Aan de achterzijde is plaats voor een grote eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. De warme houtkleurige vloer en lichte wandafwerking vormen een mooie basis voor verschillende interieurstijlen. Vanuit het eetgedeelte heb je een prettig zicht op de achtertuin.
De halfopen keuken sluit aan op het eetgedeelte, zodat je ook tijdens het koken gezellig betrokken blijft bij wat er aan tafel gebeurt. De crèmekleurige kastfronten met houtkleurige accenten combineren mooi met het donkere werkblad en de spiegelende achterwand. Aan werk- en opbergruimte is hier geen gebrek, dankzij de vele boven- en onderkasten en lades. Een groot deel van de inbouwapparatuur is de afgelopen jaren vernieuwd, waaronder de inductiekookplaat, vaatwasser, vriezer en combimagnetron. Daarnaast beschikt de keuken over een oven, afzuigkap en anderhalve spoelbak. De roodbruine vloertegels met marmerachtige tekening geven de keuken een eigen uitstraling. Bovendien is de keuken voorzien van vloerverwarming.
Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken. Een fijne toevoeging aan het huis, met een extra werkblad en diverse kasten waarin je gemakkelijk je voorraad en huishoudelijke spullen kwijt kunt. Via de achterdeur stap je zo de tuin in.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is opvallend ruim en beslaat met een lengte van bijna zeven meter de volledige diepte van de woning. Ramen aan beide zijden zorgen voor een mooie lichtinval. De kamer biedt naast de grote kastenwand met spiegeldeuren voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en eventueel een aparte kleedhoek. Mocht je liever een extra slaapkamer hebben, dan is dat hier goed mogelijk. De oorspronkelijke toegangsdeuren zijn behouden, waardoor de kamer weer in twee afzonderlijke slaapkamers kan worden verdeeld. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde, is afgewerkt met een houtkleurige vloer en beschikt over een vaste kast. Een fijne kinder-, logeer- of werkkamer.
De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is compact maar praktisch ingericht. Witte wandtegels worden gecombineerd met een donkere sierstrip en donkere vloertegels. De badkamer beschikt over een douche met glazen afscheiding, regen- en handdouche, een wastafelmeubel met spiegelkast en een designradiator. Het aanwezige raam zorgt voor daglicht en biedt de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren.

.



Tweede verdieping
Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping, waar de kunststof dakkapellen aan de voor- en achterzijde voor verrassend veel extra ruimte zorgen. Op de voorzolder bevinden zich de cv-ketel, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en diverse opbergmogelijkheden. Een praktische plek waar je ook gemakkelijk de was kunt laten drogen.
De derde slaapkamer profiteert van beide dakkapellen, waardoor er een mooie, lichte kamer is ontstaan. De kamer is afgewerkt met een houtkleurige vloer en inbouwspots en biedt voldoende plaats voor een bed, kasten en een bureau. Een ideale slaapkamer voor een opgroeiende tiener die graag zijn eigen plek heeft, maar ook uitstekend te gebruiken als werk- of hobbykamer. Achter de knieschotten is volop ruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt

Tuin
De ruim elf meter diepe tuin ligt op het noordoosten en is verzorgd aangelegd met grote terrastegels, verhoogde plantenborders en houten erfafscheidingen. Direct achter de woning is plaats voor een fijne zithoek en verderop in de tuin kun je gemakkelijk een grote tuintafel kwijt. De beplanting langs de randen zorgt voor een mooie afwisseling met de bestrating. Een bijzonder fijne toevoeging is de houten overkapping achter in de tuin. Met een afmeting van circa 3 bij 3 meter, verlichting en voldoende plaats voor een loungeset is dit een gezellige plek om met vrienden te borrelen of op een zomeravond nog lang buiten te zitten. Ook wanneer er een buitje valt, kun je hier gewoon lekker blijven zitten. De tuin is zo ingericht dat je weinig tijd kwijt bent aan onderhoud.
Een groot pluspunt is de aangebouwde stenen garage van circa 19 m^2. Met een lengte van ruim zes meter en een breedte van ruim drie meter is er voldoende ruimte voor fietsen, gereedschap of het inrichten van een eigen klusruimte. De garage is bereikbaar via de dubbele openslaande deuren aan de voorzijde en een aparte deur vanuit de achtertuin. Op de lange oprit naast de woning parkeer je gemakkelijk twee auto's op eigen terrein. De voortuin is verzorgd ingericht met bestrating, twee karakteristieke bolbomen en diverse beplanting.

Onderhoud en verduurzaming
Door de jaren heen is de woning goed onderhouden en op verschillende punten verbeterd. De dakkapellen, voordeur, achterdeur en garagedeur zijn uitgevoerd in kunststof, terwijl de kozijnen op de begane grond en eerste verdieping van hardhout (merbau) zijn. Daarnaast is de woning voorzien van dubbel glas, HR-beglazing en 10 zonnepanelen. Voor warm water is naast de cv-ketel een elektrische boiler aanwezig.

Omgeving
Je woont hier in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Proostdijland, met vrijwel alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. In de directe omgeving vind je diverse speeltuinen, basisscholen en kinderopvang. Ook sportliefhebbers zitten hier goed, met onder andere een voetbalclub, honkbalclub, korfbalvereniging en tennisvereniging in de buurt.
Het levendige dorpscentrum van Mijdrecht ligt op loopafstand. Met uiteenlopende winkels, gezellige restaurants, cafés en terrassen kun je hier niet alleen terecht voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor een gezellige middag uit.
Een supermarkt, huisarts en bushalte zijn eveneens lopend bereikbaar. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting Amsterdam, Amstelveen, Utrecht en Schiphol.
.



Autominuten
Oprit A2 Vinkeveen - circa 10 min.
Amsterdamse Zuidas - circa 25 min.
Amsterdam Centrum - circa 30 min.
Stadshart Amstelveen - circa 20 min.
Schiphol - circa 20 min.
Utrecht Centrum - circa 30 min.

Kenmerken:
Type woning: twee-onder-een-kapwoning;
Bouwjaar: 1968;
Woonoppervlakte: circa 117 m^2;
Kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers;
Tuin: achtertuin 11 meter diep op het noordoosten;
Energielabel: B.

Bijzonderheden:
- Uitgebouwde begane grond met halfopen keuken en bijkeuken;
- Drie slaapkamers met de mogelijkheid een vierde slaapkamer te realiseren;
- Aangebouwde garage en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein;
- 10 zonnepanelen, twee kunststof dakkapellen en vloerverwarming in de keuken.

Zie jij jezelf al wonen in deze ruime twee-onder-een-kapwoning, met een eigen garage, alle ruimte voor het gezin en een heerlijke tuin om in buiten te zitten? Kom dan vooral zelf eens kijken aan de Bisschop Koenraadstraat 21!
De beste indruk van deze woning krijgen jullie natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen hiervoor voldoende tijd, zodat jullie de woning op je gemak kunnen bekijken en ervaren. Uiteraard kunnen jullie hierbij een eigen makelaar meenemen.
N.B. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend.
























































BOSCH

























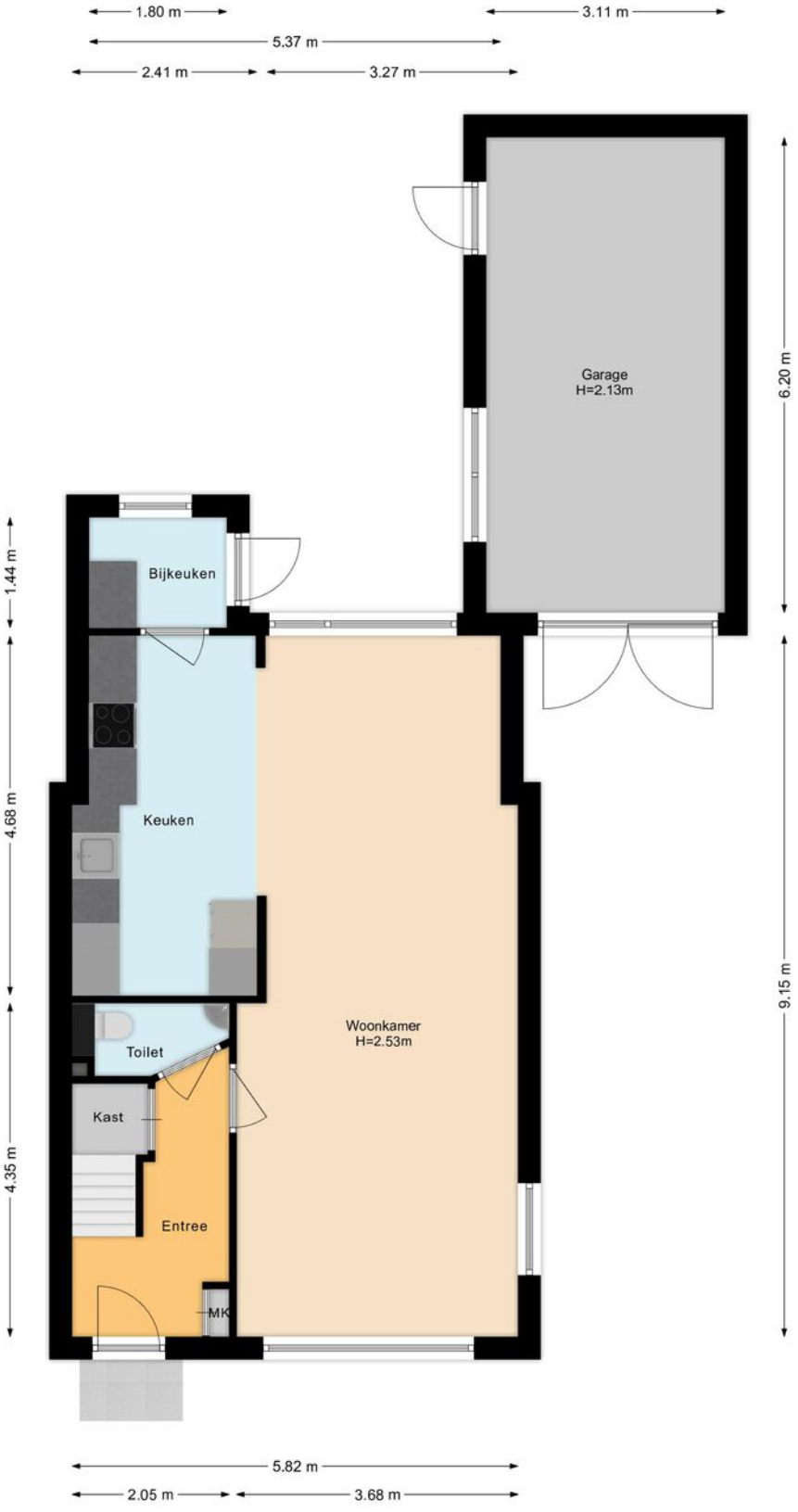






> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



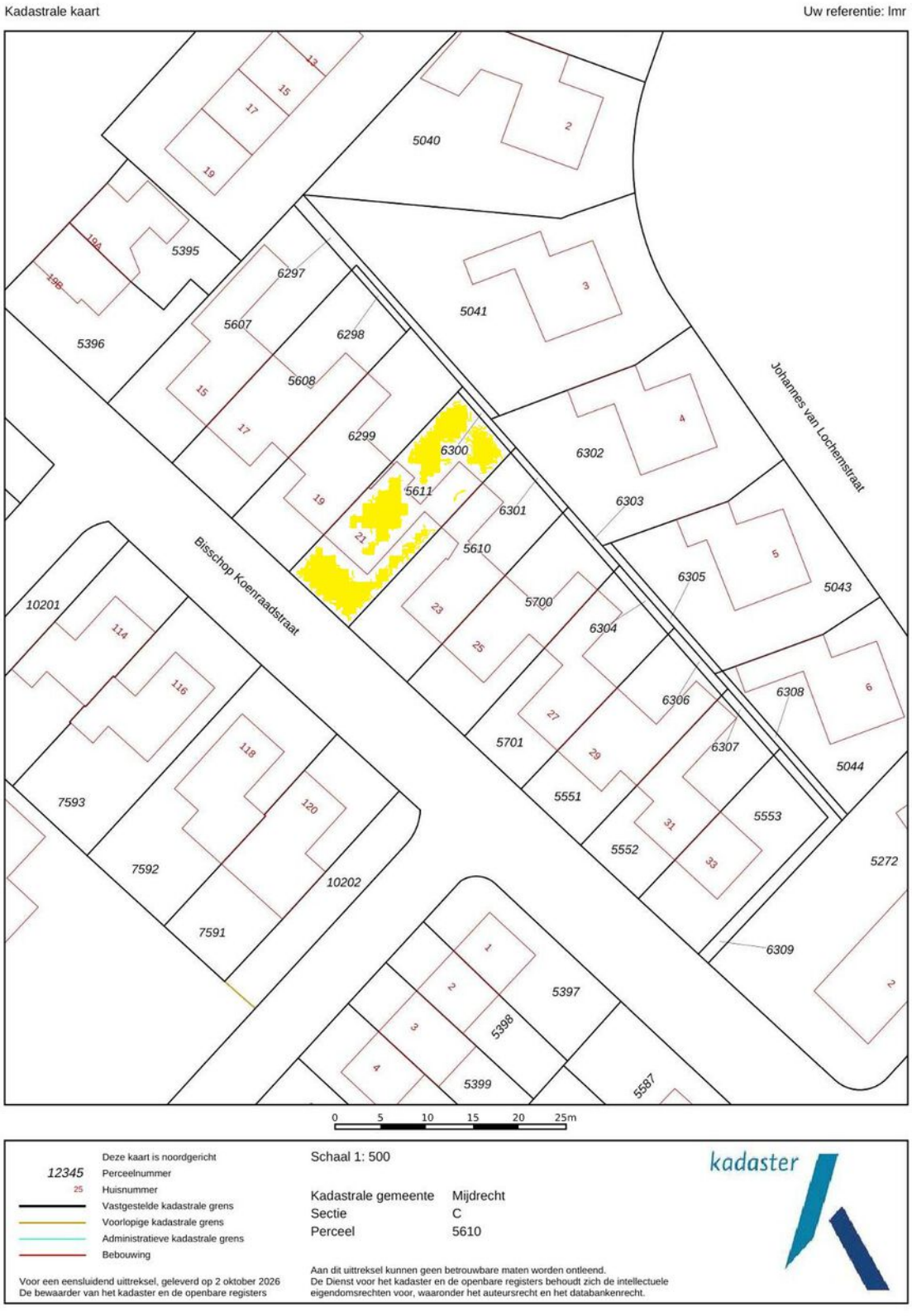
> Plattegrond

Ontdek de situatie



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Bisschop Koenraadstraat 21



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 losse kastjes op wieltjes op de voorzolder.			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen			
- lamellen	X		
- 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			
- marmeren keukentegels			
-			
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
-			
-			
-			
-			
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			
- koffiezetapparaat			
- keukenboiler 10 liter	X		
-			
Keukenaccessoires, te weten			
- thee en handdoekrekje	X		
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
- 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			
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
-			
-			

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Kluis			
(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			
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		
Grote potten waarvan de meeste met vaste planten blijven achter.			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
- bankje in voortuin	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
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

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