

TE KOOP



de Hoef Oostzijde 49, De Hoef

Vraagprijs € 695.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruigrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte

136 m²

Perceeloppervlakte

329 m²

Inhoud

564 m³

Bouwjaar

2020

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

8

Aantal slaapkamers

6

Energielabel

A

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, volledig geïsoleerd**

CV

-





> Omschrijving

De Hoef Oostzijde 49, De Hoef

Woon jij graag in een rustig dorp in een landelijke omgeving, ver weg van stedelijke hectiek en geluidsoverlast door snelwegen? Kom dan eens een kijkje nemen in deze stijlvolle twee-onder-een-kapwoning aan de De Hoef Oostzijde in De Hoef, een gemoedelijk dorpje in de provincie Utrecht, vlak naast de grens met Zuid-Holland.

Aan de voorkant heb je een vrij uitzicht over de rivier de Kromme Mijdrecht die voor het huis langs stroomt. Als bewoner van deze fijne tweekapper heb je bovendien een eigen aanlegsteiger aan deze rivier. Verder is dit een energieneutrale woning met een prettig leefklimaat, onder andere dankzij het vele houtbouw en de vloerverwarming op de benedenverdieping.

Deze woning biedt verder onder meer zes volwaardige slaapkamers, een flexibel inzetbare zolderruimte, een vliering, een moderne badkamer en een sfeervolle woonkamer en woonkeuken. Tenslotte is er sprake van een prachtig aangelegde voor-, zij- en achtertuin en een even fraaie serre.

Begane grond:

Wanneer je via de voordeur deze woning betreedt, beland je eerst in een ruime entree. Hier vind je rechts de toegangsdeuren tot de meterkasten en een afgezonderde toiletruimte met zwevende toilet. Ga je na binnenkomst juist naar links, dan kom je in de sfeervolle woonkamer terecht. In het hele woongedeelte vind je, net als in de entree, een mooie vloer die is gemaakt van geweven pvc. Onder deze pvc-vloer is bovendien vloerverwarming aangebracht. Groot pluspunt van de woonkamer is verder de erker aan de voorkant. Deze biedt voor extra veel lichtinval en een mooie mogelijkheid tot het creëren van een zitgelegenheid met uitzicht over het water. Aan de achterkant van het woongedeelte bevindt zich de keuken van deze woning. Het gaat hier om een riante woonkeuken die ruimschoots genoeg plek biedt om een eettafel met stoelen te plaatsen. In de keuken zelf maak je gebruik van moderne inbouwapparatuur als een vaatwasser, heetwaterkraan, koelkast, vriezer én een losstaand inductiefornuis met drie ovens en vijf pitten. Vanuit de keuken heb je vervolgens toegang tot een ruime bijkeuken, waar de aansluitpunten voor zowel

een wasmachine als een wasdroger te vinden zijn.

De benedenverdieping wordt gecompleteerd door de eerste slaapkamer van het huis. Ook hier is sprake van een fraaie geweven pvc-vloer. Pronkstuk van deze kamer is verder natuurlijk het grote ligbad, dat via een tussenmuur netjes van het slaapgedeelte is afgezonderd. Naast het bad is bovendien een keurig wastafelmeubel geplaatst.

Eerste verdieping:

In de hoek van de woonkamer vind je de vaste trap die uitkomt op de eerste verdieping, waar je in eerste instantie terecht komt op een centrale overloop. Van daaruit zijn maar liefst vijf slaapkamers bereikbaar. Hiervan zijn er twee van aanzienlijke omvang. Eén van de drie slaapkamers aan de voorkant is dankzij een dakkapel extra ruim. In alle kamers op deze woonlaag is wederom gebruik gemaakt van geweven pvc-vloeren. Op de eerste verdieping is verder een fraaie badkamer voorhanden. Deze is voorzien van een prachtige inlopdouche, een zwevend toilet en een mooi badmeubel.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping van deze woning bestaat in feite uit twee van elkaar afgezonderde delen. Enerzijds is er namelijk een opslagvliering, die te bereiken is door de vlizotrap in het plafond boven de overloop op de eerste verdieping uit te trekken. Daarnaast loopt vanuit één van de slaapkamers op de eerste verdieping een trap omhoog tot aan een andere zolderruimte, die flexibel inzetbaar is. Je kunt hier bijvoorbeeld een mooi thuishok of een extra slaapkamer van maken.

Serre en tuin:

Vanuit de keuken heb je via twee naar buiten openslaande deuren toegang tot een prachtige serre. Deze wordt grotendeels omringd door ramen en glazen puien, waardoor je hier heerlijk van het tuinleven kunt genieten, terwijl je er toch behaaglijk bij zit. Ook in de tuin zelf zijn er uiteraard genoeg plekken waar je je tuinmeubilair kunt plaatsen. Verder biedt de tuin een mooie mix aan betegeling en talrijke soorten beplanting. Achterin de achtertuin is tenslotte nog een separate berging te vinden, terwijl je op de eigen oprit in de voortuin volop parkeergelegenheid hebt.



Ligging:

Als je echt van het waterleven houdt en ook daadwerkelijk zelf met de boot erop uit gaat, dan is deze woning ideaal voor jou. De rivier de Kromme Mijdrecht stroomt namelijk voor het huis langs en aan deze rivier heb je als bewoner je eigen (aanleg)steiger. Even een frisse duik nemen in de rivier is vanaf deze steiger natuurlijk ook mogelijk. Verder heeft dit huis een fijne, centrale ligging in het gemoedelijke dorp De Hoef, een dorp dat wordt omringd door uitgestrekte polderlandschappen. In het dorp vind je voorzieningen als een basisschool, een gemeenschapshuis en enkele horecagelegenheden en bushaltes. De Hoef heeft daarnaast een rustige ligging, waardoor er van geluidsoverlast van snelwegen en stedelijke hectiek geen sprake is. Evenwel zijn verschillende belangrijke provinciale wegen in nog geen tien minuten autorijden te bereiken.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 40 min.
Amsterdam Centrum - 30 min.
Stadshart Amstelveen - 22 min
Schiphol - 25 min.
Oprit A4 - 20 min.

Kenmerken:

Type woning: twee-onder-een-kapwoning met parkeren op eigen terrein

Bouwjaar: 2020

Woonoppervlakte: 136,3 m²

Perceeloppervlakte: 329 m²

Kamers: 8

Energie label: A

Tuinoriëntatie: voor-, zij- en achtertuin, aan voorzijde steiger in de rivier de Kromme Mijdrecht

Voordelen houtskeletbouw woning

Een houtskeletbouw woning staat synoniem voor duurzaam en comfortabel wonen. Deze bouwmethode belast het milieu aanzienlijk minder door het gebruik van hout uit duurzaam beheerde bossen. Door de superieure isolatie bespaar je aanzienlijk op energiekosten. Daarnaast draagt de optimale vochtregulatie van het hout bij aan een gezonder binnenklimaat, wat vooral gunstig is voor mensen met allergieën of ademhalingsproblemen. Met reeds geïnstalleerde zonnepanelen benut je woning duurzame energie, waardoor het zowel ecologisch als economisch een toekomstbestendige keuze is.

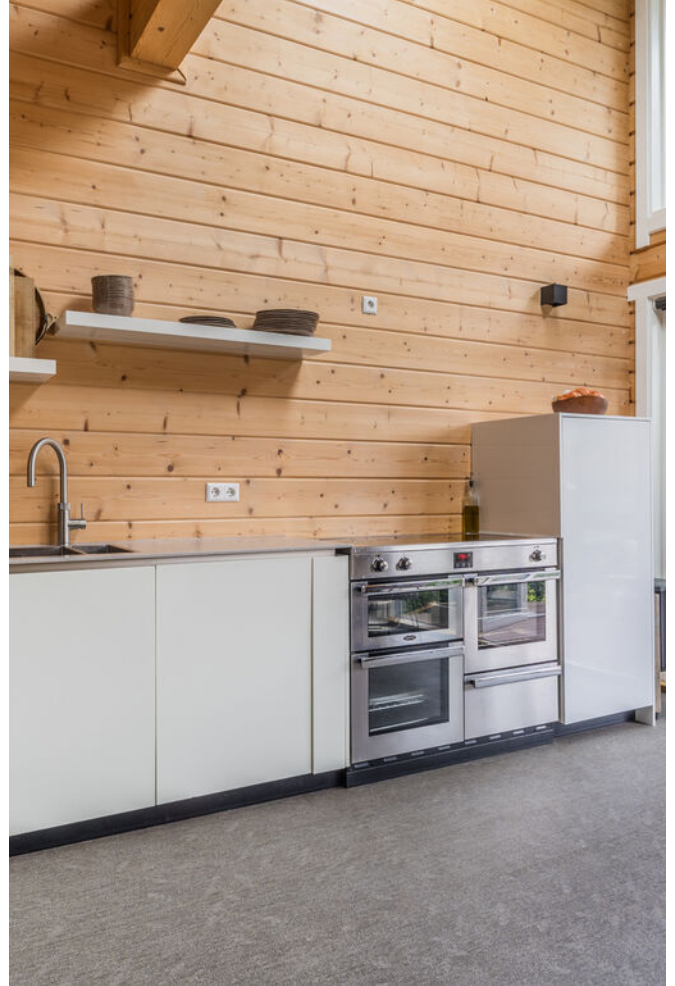
Bijzonderheden

- Instapklare twee-onder-een-kapwoning op centrale locatie in het gemoedelijke dorpje De Hoef.
- Prachtige ligging met aan de voorkant het vaar- en zwemwater van de Kromme Mijdrecht, met eigen (aanleg)steiger.
- Energie-neutrale woning met prettig leefklimaat, onder meer dankzij het vele houtbouw.
- Vloerverwarming over de hele benedenverdieping.
- Sfeervolle woonkamer met fraaie erker.
- Riante woonkeuken met losstaand inductiefornuis met vijf pitten en drie ovens.
- Masterbedroom met eigen ligbad en wastafelmeubel beneden.
- Vijf volwaardige slaapkamers op eerste verdieping.
- Moderne badkamer met heerlijke inloopdouche.
- Flexibel inzetbare zolderruimte.
- Veel opbergruimte, waaronder op vliering en in berging in de achtertuin.

Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Uiteraard kun je hierbij je 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.



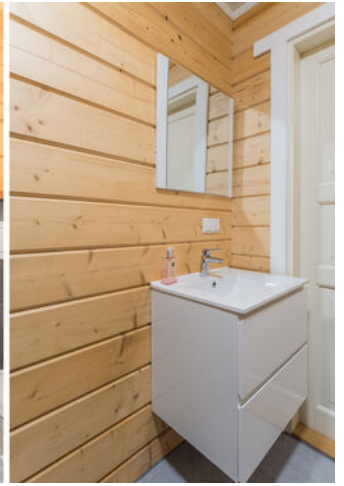


















> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



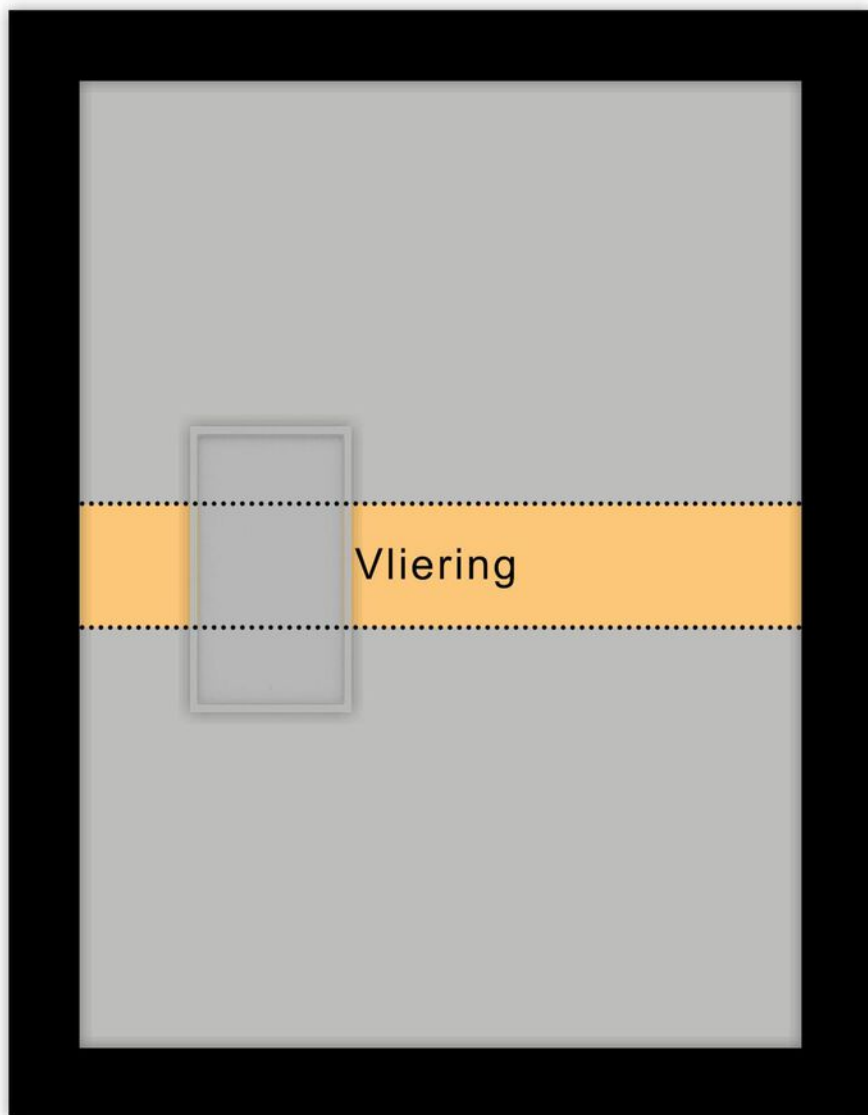
> Plattegrond

Ontdek de situatie



> Plattegrond

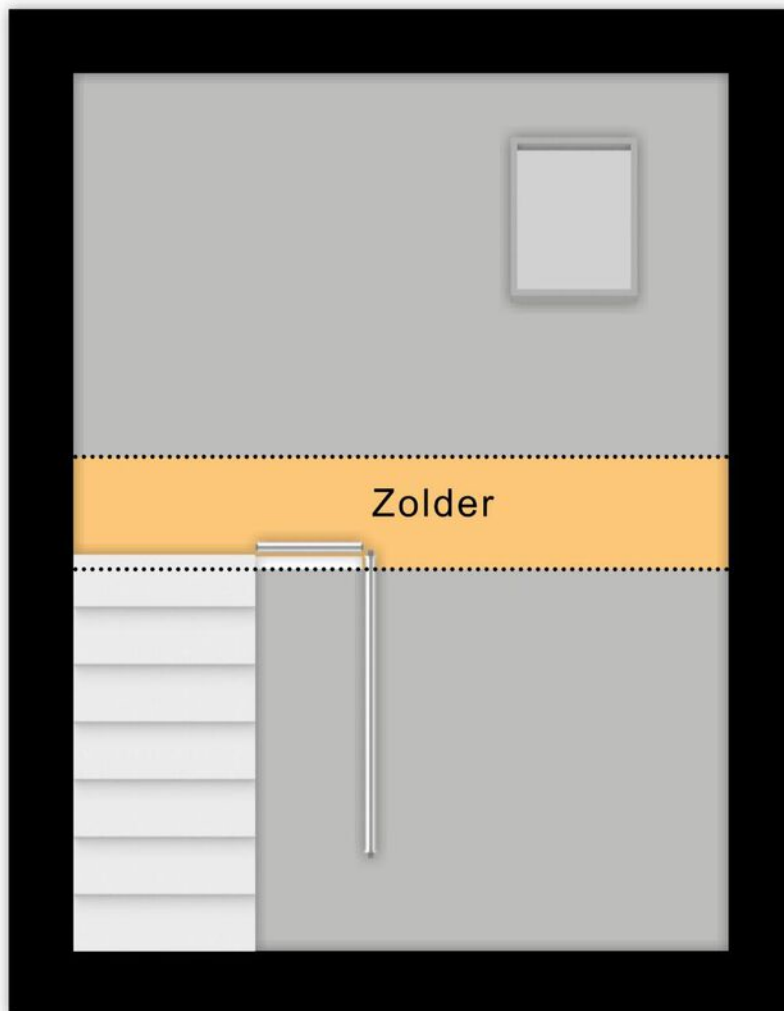
Ontdek de vliering



> Plattegrond

Ontdek de zolder

← 3.06 m →



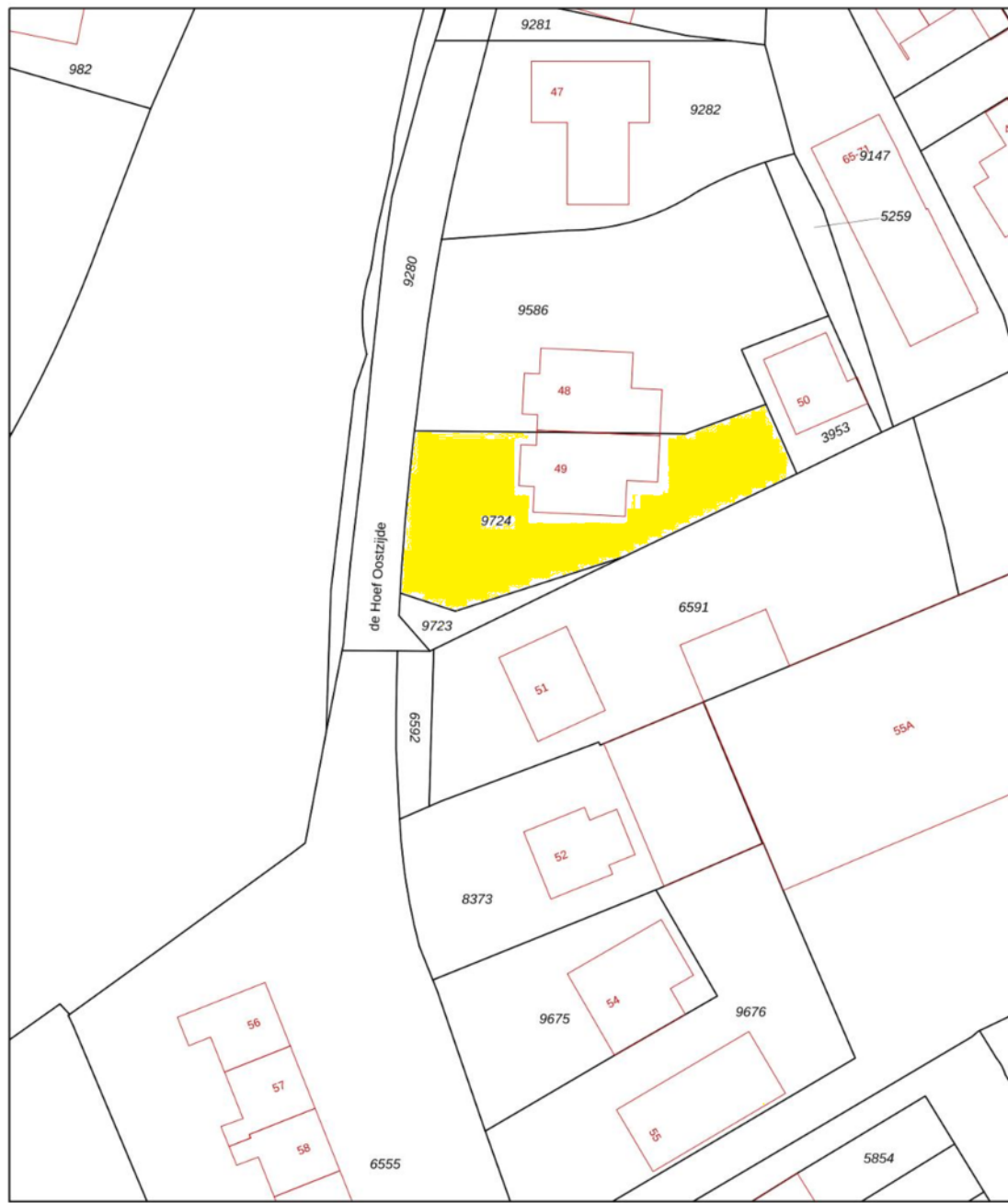
0.52 m





> Kadaster

Ontdek het perceel...
van de Hoef Oostzijde 49

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Mijdrecht	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	9723	
	Bebouwing	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.		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
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			
- kasten bijkeuke			X
- kasten slaapkamers en overloop en beneden			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen	X		
- 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

- plavuizen

- geweven pvc

X

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

- magnetron

X

- 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)			
- fontein	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			X
Kluis			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

- geiser

-

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

-

-

Tuin - Inrichting

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			
bespreken wat achterblijft qua fruitbomen ed			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
fietsenschuur			X
ingegraven trampoline			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
-			
-			
Overig - Contracten			
CV: Nee			
Boiler: Nee			
Zonnepanelen: Nee			



*Ruijgrok Makelaars O/G B.V.
Hofland 19
3641 GA, Mijdrecht*

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

> 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

> 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 NEN2580

De meetinstructie waarmee het woonoppervlak van deze woning is berekend, is gebaseerd op de NEN2580 norm. Deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. De meetinstructie sluit verschillen in metingen niet volledig uit, door bijvoorbeeld 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 (www.epbouwadvies.nl/ / 0297 288 693)

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 belang, 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 ontleen 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