

TE KOOP



de Hoef Westzijde 39 A, De Hoef

Vraagprijs € 425.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
86 m²

Perceeloppervlakte
360 m²

Inhoud
440 m³

Bouwjaar
1954

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
E

Isolatie
dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas

CV
Nefit Topline **HR107 2011**





> Omschrijving

De Hoef Westzijde 39A, De Hoef

Op een rustige woonlocatie, aan de noordkant van het gemoedelijke dorpje De Hoef (provincie Utrecht), vind je deze vrijstaande woning. Achter de woning ligt een uitgestrekt polderlandschap, terwijl je aan de voorkant nagenoeg direct aan het riviertje de Kromme Mijdrecht woont. Vanuit de ruime woonkamer en een van de drie slaapkamers heb je een heerlijk uitzicht over deze rivier. Deze woning biedt verder een keuken, een badkamer, een afgezonderde toiletruimte, een mooi aangelegde tuin en twee grote bergingen. Dit is verder een in potentie uitermate sfeervolle woning, die door de nieuwe bewoners helemaal naar eigen smaak kan worden ingericht en aangekleed.

Ligging

Dit huis aan de De Hoef Westzijde staat aan de noordkant van de dorpskern van het dorpje De Hoef. Dwars door dit langwerpige gevormde dorp stroomt het riviertje de Kromme Mijdrecht. Veel van de huizen van De Hoef staan nagenoeg direct aan dit riviertje, waaronder ook deze vrijstaande woning. In De Hoef vind je daarnaast onder meer een basisschool, een kerk en enkele horecagelegenheden en winkels. Voor een deel van deze voorzieningen moet je wel het riviertje oversteken. Met de auto zit je verder in een paar minuten op de doorgaande N-wegen rond het dorp. De oprit naar de snelweg A2 bereik je in een kwartiertje. Maar bovenal woon je in De Hoef op een rustig plekje in een landelijke omgeving. Zo wordt De Hoef grotendeels omringd door een fraai polderlandschap.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Om bij de voordeur terecht te komen, loop je vanuit de oprit een klein trappetje (vier treden) op. Eenmaal binnen kom je eerst terecht in een ruime entree. Hier vind je tegenover de voordeur de toegangsdeur tot de ruime woonkamer. Net als in de entree is in de woonkamer gebruikgemaakt van zachte vloerbedekking. Verder geniet je vanuit de woonkamer van een vrij uitzicht over het water. Aan de achterkant staat de woonkamer in open verbinding met de keuken. Het gaat hier om een L-vormige keuken met moderne inbouwapparatuur als een

elektrische kookplaat en een afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

Vanuit de entree heb je ook toegang tot de eerste volwaardige slaapkamer van deze woning. Ook hiervandaan heb je een prettig uitzicht over de rivier die langs het huis stroomt. In deze slaapkamer is wederom sprake van tapijt op de vloer. Bovendien beschik je hier over een eigen wastafel.

Verder vind je op de benedenverdieping de badkamer, waar je in de ruime inloofdouche een heerlijke douche kunt nemen. In de badkamer is verder een wastafel voorhanden. Vervolgens zit in de entree tegenover de badkamer de toegangsdeur tot een separate toiletruimte, die is uitgerust met een staand toilet.

Eerste verdieping

In de entree begint de vaste trap die uitkomt op de overloop van de eerste verdieping. Hiervandaan zijn nog eens twee grote slaapkamers te bereiken. Handig is dat deze beide slaapkamers zijn voorzien van vaste kastruimte.

Tuin

Als bewoner van dit huis beschik je over een privacy volle achtertuin en een steiger in de rivier de Kromme Mijdrecht. Vanaf hier kun je direct naar de Nieuwkoopse Plassen, de Westeinder Plassen, de Vinkeveense Plassen en de grachten van Amsterdam varen! Op de oprit op het eigen erf heb je ruimschoots genoeg plek om je auto te parkeren. Verder bereik je vanuit de tuin de bijkeuken/ berging en garage die bij deze woning horen. Samen zijn deze ruimtes goed voor bijna dertig m² aan opslagruimte. De garage is 15 m² groot, beschikt over een elektrische overheaddeur, dakkoepel en is voorzien van elektra.

Autominuten

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



> Kenmerken

Woonoppervlakte

86 m²

Perceeloppervlakte

360 m²

Inhoud

440 m³

Bouwjaar

1954

> Omschrijving

Kenmerken:

Type woning: vrijstaand met garage

Bouwjaar: 1954, uitgebouwd in 1974

Woonoppervlakte: 86 m²

Kamers: 4

Tuiniëntatie: zuidwest, aan voorzijde steiger in de rivier de Kromme Mijdrecht

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning op rustig plekje aan de noordkant van De Hoef (provincie Utrecht), nagenoeg direct aan de Kromme Mijdrecht en omringd door een uitgestrekt polderlandschap.
- Sfeervol huis, met veel potentie, dat naar eigen smaak kan worden ingericht en aangekleed.
- Ruime, lichte woonkamer met open keuken.
- Badkamer en toiletruimte op de benedenverdieping.
- Drie slaapkamers, waarvan één beneden.
- Bijna 30 vierkante meter aan opslagruimte, verspreid over de garage en bijkeuken.
- Tuin rondom de woning, met parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De woning dient gerenoveerd te worden, er is een bouwtechnisch keuringsrapport beschikbaar

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



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van de Hoef Westzijde 39 A

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Mijdrecht	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1032	
—	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 1 december 2023
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

- losse (hang)lampen

X

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

- lamellen

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

-

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

- plavuizen

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

- afzuigkap

X

- magnetron

- oven

- combi-oven/combimagnetron

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

- vaatwasser

- Quooker

- koffiezetapparaat

-

-

Keukenaccessoires, te weten

-

-

-

-

-

-

-

-

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

- fontein

> 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

- planchet X

- toiletkast

- toilet X

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

-

-

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Schotel/antenne X

Brievenbus X

Kluis

(Voordeur)bel X

Alarminstallatie

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders

(Klok)thermostaat

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

- geiser

-

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- radiatorfolie blijft achter

-

Tuin - Inrichting

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

> **Notities**

Belangrijke zaken...
op een rijtje

A series of horizontal dashed lines for writing.

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