

TE KOOP



Mijdrechtse Zuwe 34, Amstelhoek

Vraagprijs € 1.280.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
213 m²

Perceeloppervlakte
2250 m²

Inhoud
953 m³

Bouwjaar
1989

Soort woning
villa

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energie label
C

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

CV
Nefit, 2021





> Omschrijving

Mijdrechtse Zuwe 34 te Amstelhoek.

LICHT & LUXE LEVEN IN DIT PARADIJS VAN ZONLICHT EN RUIMTE!

Gelegen op een geweldige locatie aan de rand van Amstelhoek, mogen wij deze royale villa (1989) aanbieden. De woning heeft een unieke architectuur waarbij er grote aandacht is geschonken aan het maximaliseren van lichtinval en vloeiende overgangen tussen binnen en buiten. Het resultaat is een heerlijk lichte villa waarbij je continue het gevoel hebt buiten te zitten, ongeacht het weer of seizoen! De geweldige glazen erker/serre in de woonkamer schittert als een diamant in het zonlicht en is dan ook een waar pronkstuk van dit huis.

Maar er is meer wat deze woning tot een geweldige plek maakt! Op zolder is er namelijk ook een bijzondere dakopbouw aanwezig waarin je van een fantastisch uitzicht over de omgeving geniet! Een ideale plek voor een studeerhoekje om je terug te trekken!

Met 212,9 m2 woonoppervlak zul je niet snel ruimte tekort komen in dit huis en ook in de gigantische tuin heb je meer dan genoeg plek om in alle privacy te genieten van het landelijke leven in het Groene Hart. Een oase van rust tussen Amsterdam en Utrecht!

Word jij de gelukkige nieuwe bewoner van dit paradijsje? Neem dan snel contact met ons op!

Over de ligging en de buurt:

Deze vrijstaande villa is gelegen aan de rand van Amstelhoek, op de grens van het dorp en het uitgestrekte polderlandschap van het Groene Hart. De woning ligt tegenover het Fort Uithoorn, behorende tot de Stelling van Amsterdam (Unesco Erfgoed) Via de brug over de Amstel, sta je al binnen enkele minuten in het gezellige Uithoorn, waar je terecht kunt voor al je dagelijkse voorzieningen. In het nabijgelegen winkelcentrum "Amstelplein", kun je terecht voor je dagelijkse boodschappen en in het dorpscentrum vind je een gevarieerd aanbod van winkels en horecagelegenheden.

Ook heeft het dorp meerdere basis- en middelbare scholen, evenals meerdere sportclubs. Wat betreft natuur en groen, heb je hier ook niets te klagen! Je kunt hier ieder jaar getijde genieten van de mogelijkheden die deze groene woonomgeving te bieden heeft: 's zomers kun je hier heerlijk zwemmen in de Amstel, 's winters kun je – met een beetje geluk – ook idyllische schaatstochten maken en iedere dag kun je natuurlijk heerlijk wandelen langs het water en genieten van de voorbijtrekkende bootjes.

Zo'n groene en vakantie-achtige omgeving, je zou bijna vergeten dat we middenin de randstad zijn! Toch heeft deze woning een ontzettend centrale ligging en ben je met de auto binnen een mum van tijd in Amsterdam, Amstelveen of op de snelwegen A4 en A2.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de royale oprijlaan komen we aan bij de voordeur van de woning. Achter de voordeur vinden we de entree met de meterkast, die toegang biedt tot de centrale hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, het gastentoilet met fonteintje en de toegang tot de lichte woonkamer met open keuken.

De zonnige woonkamer met tegelvloer en vloerverwarming is grotendeels tuingericht en geniet door de vele raampartijen rondom van een ontzettend grote hoeveelheid lichtinval. De grote glazen erker/serre versterkt dit effect alleen nog maar en geeft je het gevoel dat je binnen toch buiten zit met een fantastisch vrij uitzicht over de eigen tuin!

De open keuken is voorzien van een inductiefornuis, oven, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Achter de keuken zit een handige bijkeuken met de aansluitingen voor de witgoedopstelling en in pandige toegang tot zowel de garage als een aparte berging. De garage is voorzien van elektriciteit, een uitstortgootsteen en een bergvliering.



Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Hier vinden we 3 slaapkamers en 2 badkamers. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, voorzien van ingebouwde kasten en 2 slaapkamers beschikken tevens over een eigen balkon.

De badkamers zijn allebei voorzien van een toilet en een wastafel. De ene badkamer heeft daarnaast ook een ligbad, de andere is voorzien van een inloofdouche.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap op de eerste verdieping bereiken we de bijzondere tweede verdieping met grote open zolderkamer. Er is hier een bijzondere dakopbouw gerealiseerd waardoor de kamer een speelse indeling heeft met verschillende hoogteniveaus en een geweldig uitzicht over de omgeving.

Tuin:

De woning is gelegen op een riant perceel met een parkachtige tuin rondom de woning. Grote terrassen worden afgewisseld met groene borders, gras en hoge bomen. Door het grote formaat van de tuin en de afwezigheid van directe burens, is de tuin heerlijk stil en privé. Voor de liefhebber is er eventueel nog een stuk van het naast gelegen weiland te koop!

Parkeren:

Parkeren op eigen terrein: oprit en eigen garage.

Kenmerken van de woning:

- Unieke villa met een overdaad aan lichtinval, ruimte en vrij uitzicht over de landerijen
- Bijzondere glazen serre op de begane grond en dakopbouw op de tweede verdieping
- 3 slaapkamers plus ruime zolderetage
- 2 badkamers
- Grote parkachtige tuin rondom de woning met veel privacy
- Gunstige locatie middenin de randstad en aan de rand van het Groene Hart
- Uitvalswegen zijn vlot bereikbaar
- Energielabel: C
- Ruime koelcel bij de keuken
- Woning met zeer veel bergruimte
- Volledige eigendom

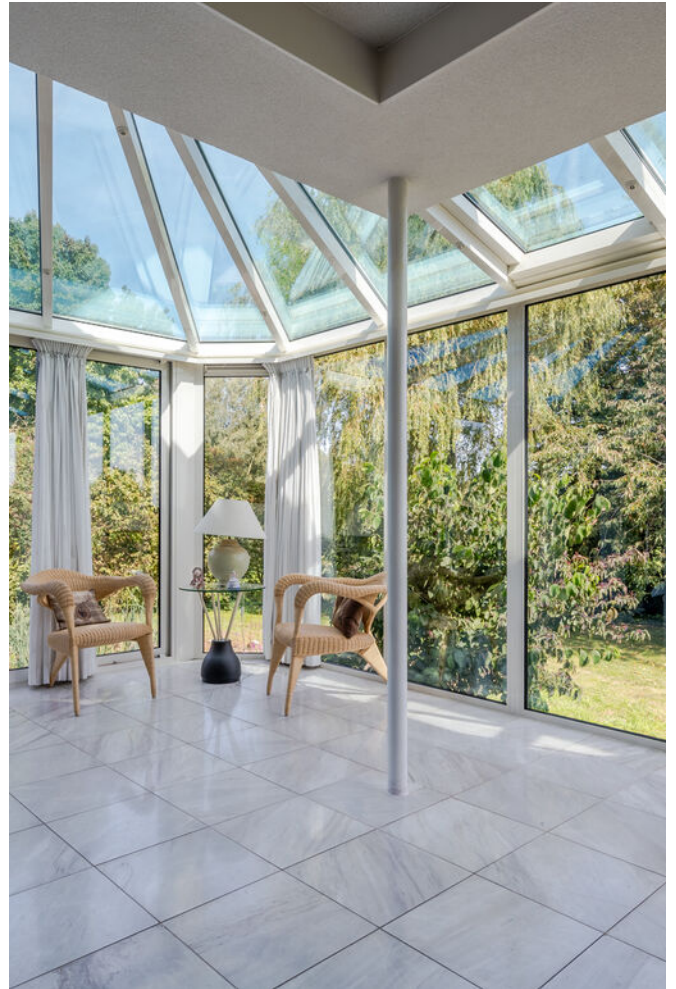
Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 20 min.
Amsterdam Centrum - 35 min.
Stadshart Amstelveen - 15 min
Schiphol - 20 min.

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.













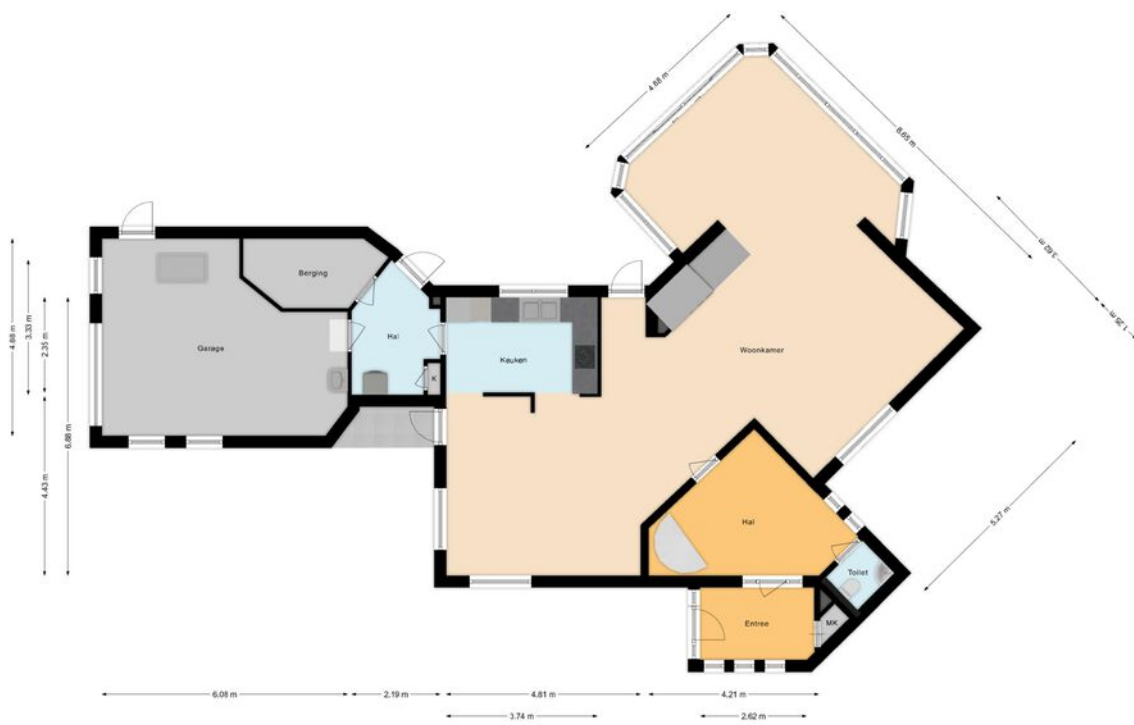






> Plattegrond

Ontdek de...
Begane Grond



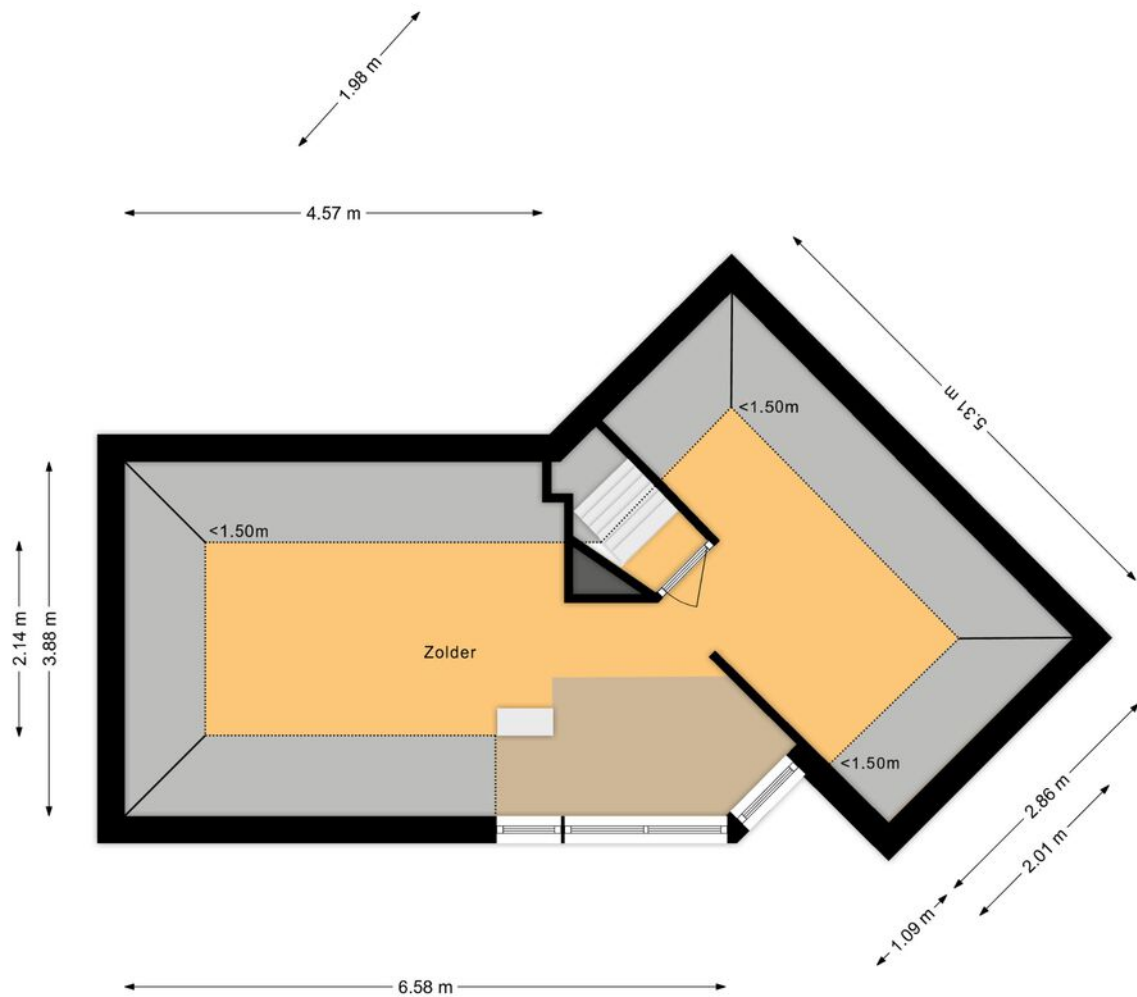
> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste Verdieping



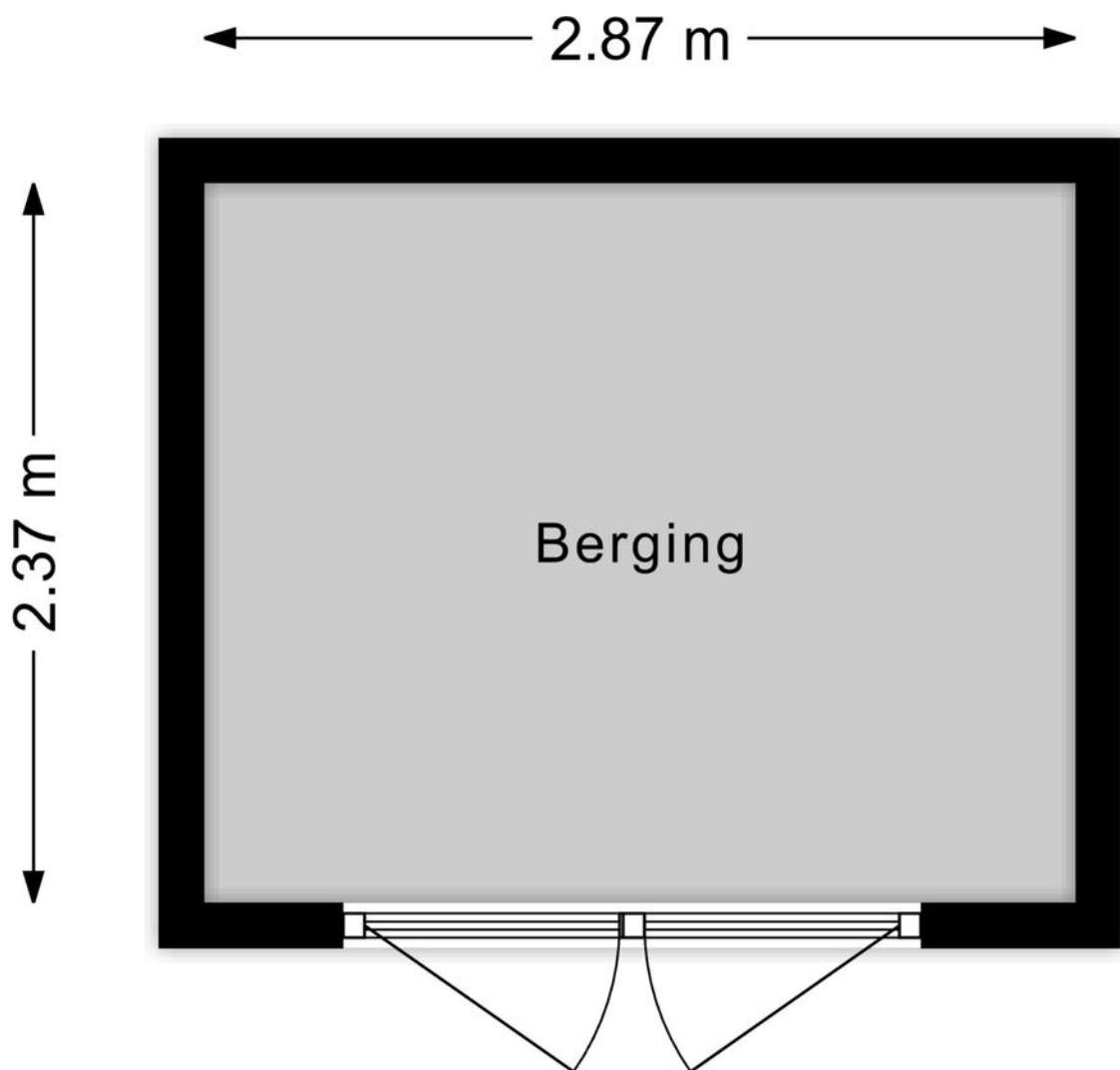
> Plattegrond

Ontdek de...
Tweede Verdieping



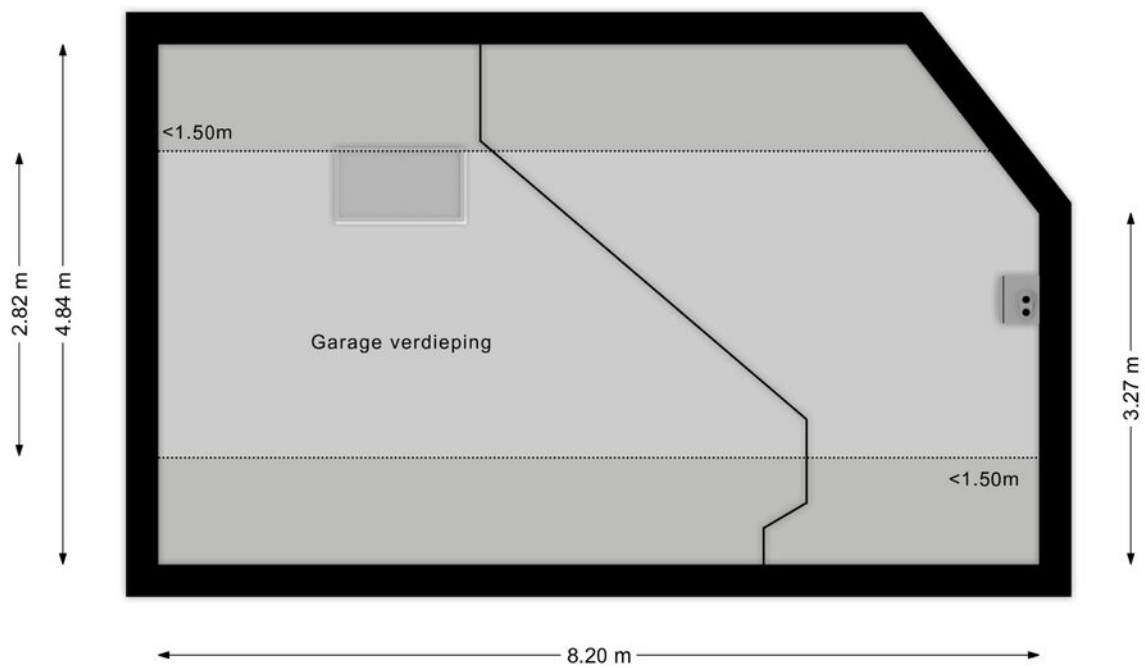
> Plattegrond

Ontdek de...
Berging



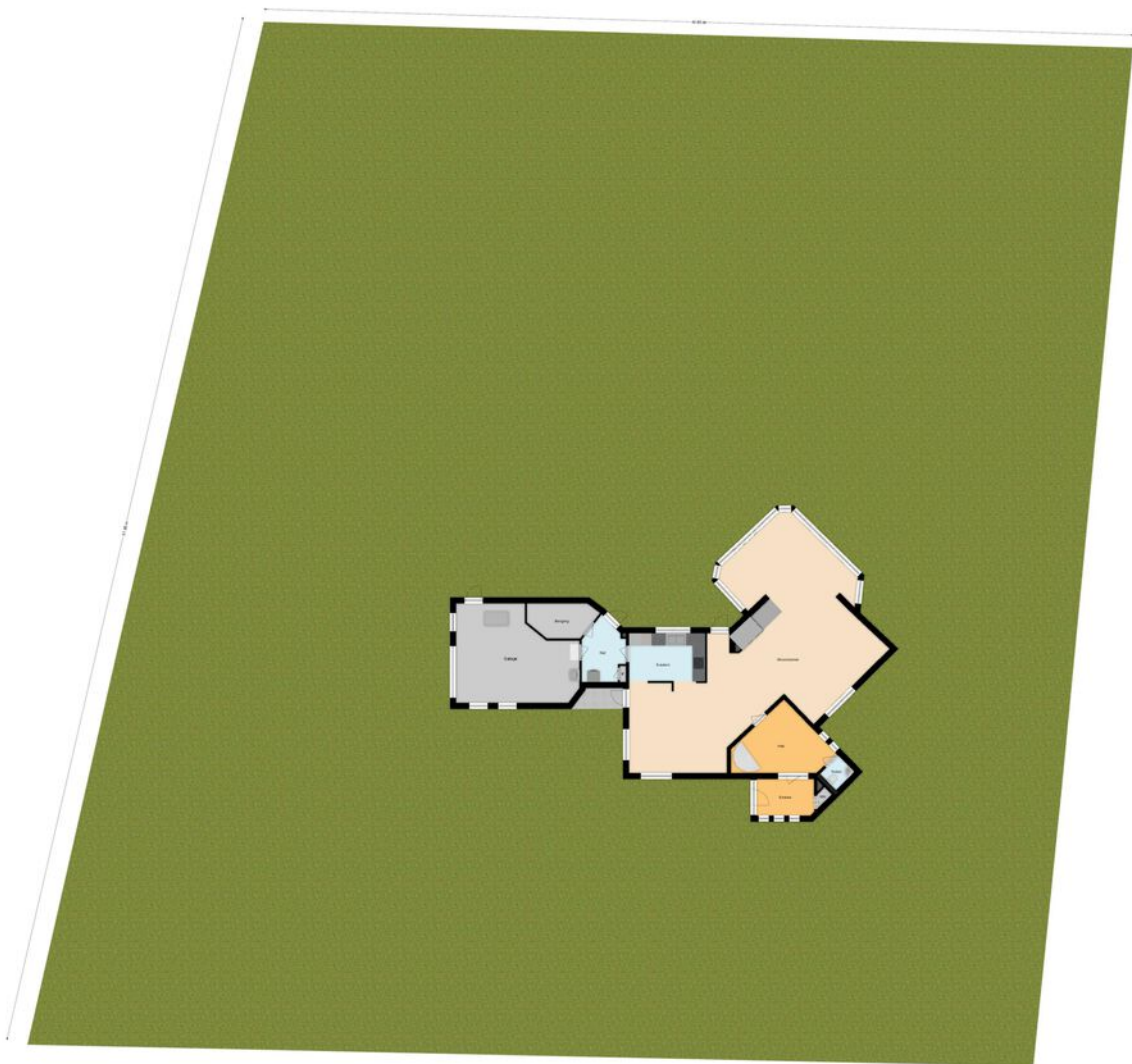
> Plattegrond

Ontdek de...
Garage Verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
Situatie



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Mijdrechtse Zuwe 34

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3139	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 2023
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)	X		
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inlooptkast ouder slaapkamer planken en ophangbuis	X		
- Inlooptkast kinderslaapkamers 1e verdieping planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			
- overgordijnen			
- 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

- plavuizen X

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel X

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis

- afzuigkap X

- magnetron

- oven X

- combi-oven/combimagnetron

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
-			
-			
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	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

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	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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
Shirly van Loo
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