

# TE KOOP



## Graaf van Solmsstraat 2, Mijdrecht

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Hofland 19  
3641 GA  
Mijdrecht

Tel. 0297 283375  
[www.ruijgrok.nl](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto:info@ruijgrok.nl)



**Ruijgrok Makelaars**



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**376 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**950 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**1472 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1985**

Soort woning  
**villa**

Type woning  
**vrijstaande woning**

Aantal kamers  
**6**

Aantal slaapkamers  
**5**

Energie label  
**C**

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

CV  
**cv-ketel**





## > Omschrijving

Ontdek de veelzijdigheid van luxe wonen in Mijdrecht met onze prachtig geconstrueerde en comfortabele vrijstaande villa, waar mogelijkheden onbegrensd zijn. Deze villa, perfect voor gezinnen, kantoor of praktijk aan huis, is ontworpen met het oog op duurzaamheid en comfort, waardoor u hier zorgeloos oud kunt worden. Ook kan de meer dan riante dubbele garage ingericht worden als mantelzorgwoning. Gelegen in het hart van het dorp, combineert deze woning het beste van twee werelden: levendigheid voor de liefhebbers van stedelijke dynamiek en rust en privacy voor wie op zoek is naar een vredig toevluchtsoord. Bovendien liggen alle essentiële winkels, restaurants en het gezellige Raadhuisplein op loopafstand, waardoor uw dagelijks leven extra gemakkelijk maakt.

Gebouwd in 1985 met hoogwaardige materialen, biedt deze woning een solide en comfortabele woonervaring. De indeling is gericht op gemak, met ruime kamers en een praktisch ontwerp dat talloze mogelijkheden biedt.

Bij binnenkomst treft u een stijlvolle hal met vide en bordestrap, een praktische garderoberuimte en een ruim gastentoilet. Via plafondhoge glazendeuren komt u in de gigantische woonkamer van circa 70 m<sup>2</sup>, deze biedt veelzijdige inrichtingsmogelijkheden voor gezellige hoeken en een gashaard. Aangrenzend vindt u een eetkamer van 22 m<sup>2</sup> met schuifpui naar het terras, die ook als slaapkamer of kantoor kan dienen. De ruime woonkeuken is voorzien van alle inbouwapparatuur en biedt veel opbergruimte. Het woonhuis wordt door een corridor met de garage verbonden. Dit kan dienst doen als een mooie, lichte werkruimte en deze heeft toegang naar het onderheide terras.

De bovenverdieping verrast met een indrukwekkende overloop, een wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur en aansluitingen voor een douche en een wastafel. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers. Via een van deze kamers is er toegang tot een grote bergzolder via een vlizotrap. De ouderslaapkamer aan de achterzijde heeft een eigen badkamer met wastafelmeubel, douche en toilet. Deze badkamer is voorzien van vloerverwarming. Tevens is er vanuit deze kamer toegang tot een balkon.

Vanuit de keuken leidt de corridor naar de aangebouwde, dubbele

garage, deze is geschikt voor 2 auto's en heeft bovendien nog heel veel bergruimte. Boven de garage is een grote ruimte die mogelijk kan dienen voor een eigen appartement voor een van de kinderen of als atelier of kantoorruimte kan dienen.

De villa staat trots op een fraai aangelegd perceel, met een voor- en zijtuin die de woning extra cachet geven. Geniet van privacy op het verhoogde terras, terwijl u makkelijk toegang heeft tot de keuken. Aan de westzijde vindt u een kleinere tuin met houten berging.

Wij nodigen u uit om de onbegrensde potentie van deze woning te ontdekken. Of u nu de binnen- of buitenkant naar uw hand wilt zetten, deze villa biedt eindeloze mogelijkheden. Laat u verrassen tijdens een vrijblijvende bezichtiging en ontdek de perfecte ligging in het Groene Hart, nabij Amsterdam, Hilversum, Utrecht en Schiphol, en met een breed scala aan voorzieningen in Mijdrecht.

Kenmerken:

Type woning: vrijstaand

Bouwjaar: 1985

Woonoppervlakte: 376 m<sup>2</sup>

Kamers: 7

Tuinorientatie: west

Bijzonderheden:

- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen
- Mogelijkheid voor mantelzorgwoning in de garage
- Parkeerplaats voor meerdere auto's op eigen terrein
- bestemming wonen met gedeeltelijke functieaanduiding "praktijkruimte"

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.















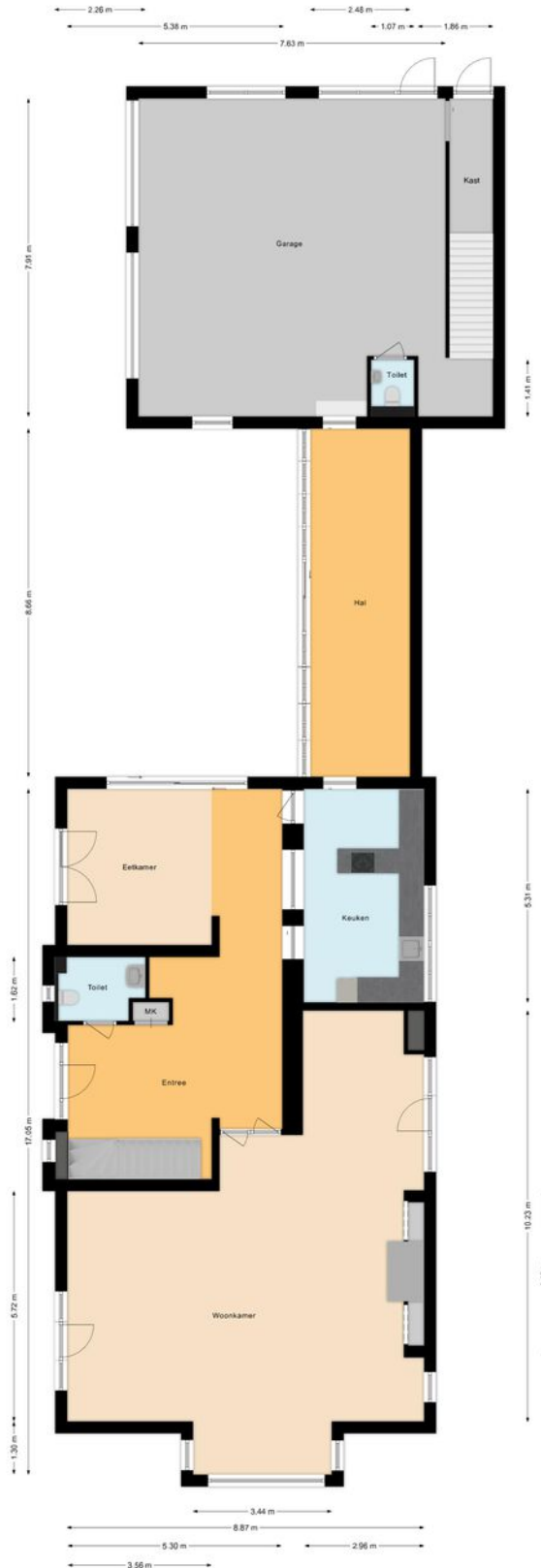






# > Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond



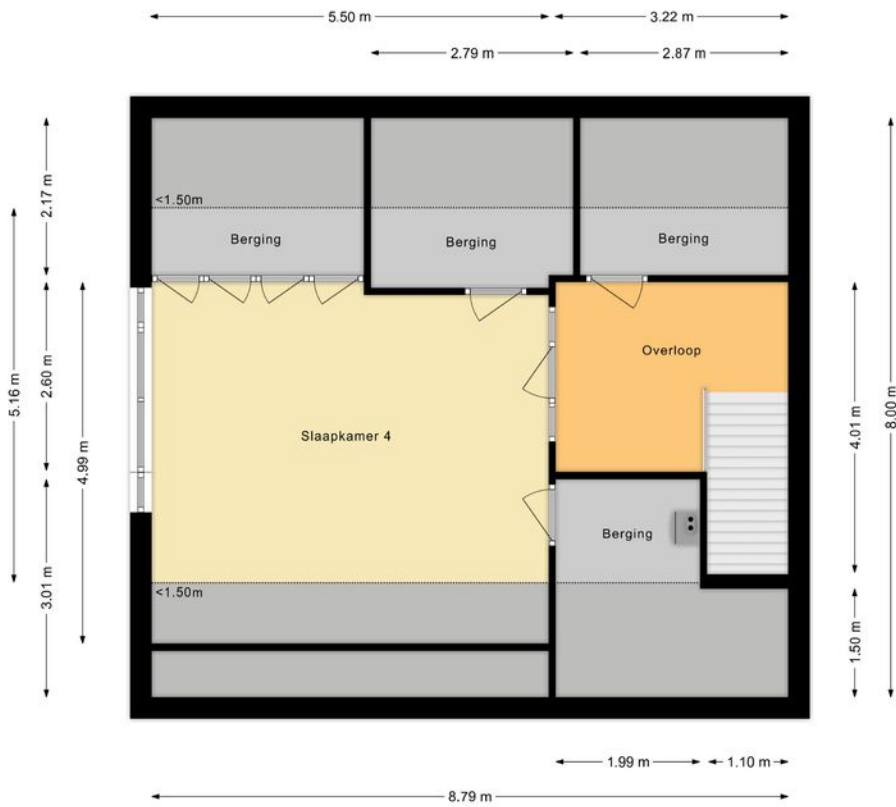
# > Plattegrond

Ontdek de...  
eerste verdieping



## > Plattegrond

Ontdek de...  
verdieping boven de garage

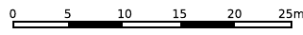


# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
**van Graaf van Solmsstraat 2**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5289	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
<b>Allesbrander</b>			
Houtkachel			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)			
<b>Radiatorafwerking</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-			
-			
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- maatwerk vaste meubel huiskamer blijft achter			
-			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat	X		
- plavuizen			
-			
-			
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel			
-			
-			
-			
-			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis			
- afzuigkap	X		
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron	X		

---

## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

- koffiezetapparaat

-

-

Keukenaccessoires, te weten

-

-

-

-

-

-

-

-

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

## > Lijst van zaken

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

---

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

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
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X		
<b>Beplanting</b>	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
<b>Buitenverlichting</b>	X		
<b>Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder</b>			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
<b>Tuinhuis/buitenberging</b>	X		
<b>Kasten/werkbank in tuinhuis/berging</b>			
<b>(Broei)kas</b>			
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
-			
-			
<b>Overig - Contracten</b>			
<b>CV: Nee</b>			
<b>Boiler: Nee</b>			
<b>Zonnepanelen: Nee</b>			



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

Tel. 0297 283375  
[www.ruijgrok.nl](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto: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/](http://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/](http://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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) Of je een vergunning nodig hebt voor een eventuele verbouwing, kun je eenvoudig nakijken op [www.omgevingsloket.nl](http://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](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto: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](http://www.ruijgrok.nl)  
[info@ruijgrok.nl](mailto:info@ruijgrok.nl)



**Ruijgrok Makelaars**