

TE KOOP



Dorpsstraat 37 B, Mijdrecht

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
96 m²

Perceeloppervlakte
0 m²

Inhoud
321 m³

Bouwjaar
2019

Soort woning
benedenwoning

Type woning
appartement

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

Energielabel
C

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

CV
2019





> Omschrijving

Dorpsstraat 37B, Mijdrecht

Aan de Dorpsstraat, die dwars door het sfeervolle dorpscentrum van Mijdrecht (provincie Utrecht) loopt, vind je in een kleinschalig wooncomplex dit fraaie driekamerappartement. Je woont hier op een levendige locatie, omringd door winkels en horecagelegenheden. Het appartement ligt evenwel aan een steegje waar bijna geen mensen komen. Dankzij de openslaande deuren kun je op mooie dagen zelf echter wél lekker in deze steeg vertoeven. Dit volledig gelijkvloerse appartement biedt onder meer twee ruime slaapkamers, een sfeervolle woonkamer en een moderne keuken en badkamer. Het geheel verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is smaakvol afgewerkt en je profiteert overal van volop privacy. Daarnaast zijn alle raampartijen van dit appartement uitgerust met rolluiken.

Ligging

De Dorpsstraat is de belangrijkste winkelstraat van het gezellige dorpscentrum van Mijdrecht. Vanuit dit appartement heb je supermarkten, winkels en horecagelegenheden dan ook op steenworp afstand. Ondanks deze centrale locatie woon je in dit appartement toch op een betrekkelijk rustige plek, aan een steegje waar in principe alleen bewoners van dit wooncomplex komen.

Vanuit de Dorpsstraat zijn andere belangrijke voorzieningen overigens ook snel te bereiken. Denk hierbij aan de diverse basisscholen van Mijdrecht, die allemaal op korte fietsafstand liggen. Bovendien zijn er verschillende bushaltes op enkele minuten wandelen van de woning. Hier profiteer je van goede busverbindingen met onder andere Uithoorn, Woerden, Abcoude, Breukelen en Amsterdam. Tenslotte zit je vanuit de Dorpsstraat met de auto in een mum van tijd op de N201 en in een kleine tien minuten bij de oprit naar de A2.

Over het wooncomplex

Als bewoner van dit appartement deel je de gemeenschappelijke toegangsdeur tot het gebouw met de bewoners van twee andere appartementen. Eenmaal binnen beland je in een gezamenlijke

entree. Daarvandaan bereik je al snel de voordeur van nummer 37B. Bij dit appartement hoort een grote garage, waar je profiteert van dik veertien vierkante meter aan opslagruimte.

Indeling appartement

Na binnenkomst in de woning kom je eerst terecht in een keurige entree. Deze staat in verbinding met de verrassend grote woonkamer die dit appartement rijk is. Hier staan diverse forse raampartijen garant voor een flinke hoeveelheid aan lichtinval. De woonkamer is verder uitgerust met een keurige pvc-laminaatvloer, die op fraaie wijze in visgraatpatroon is aangelegd. Aan het uiteinde van de woonkamer zijn naar buiten openslaande deuren aangebracht. Hierdoor kun je op mooie dagen even lekker buiten zitten in de steeg die langs die kant van het appartement loopt.

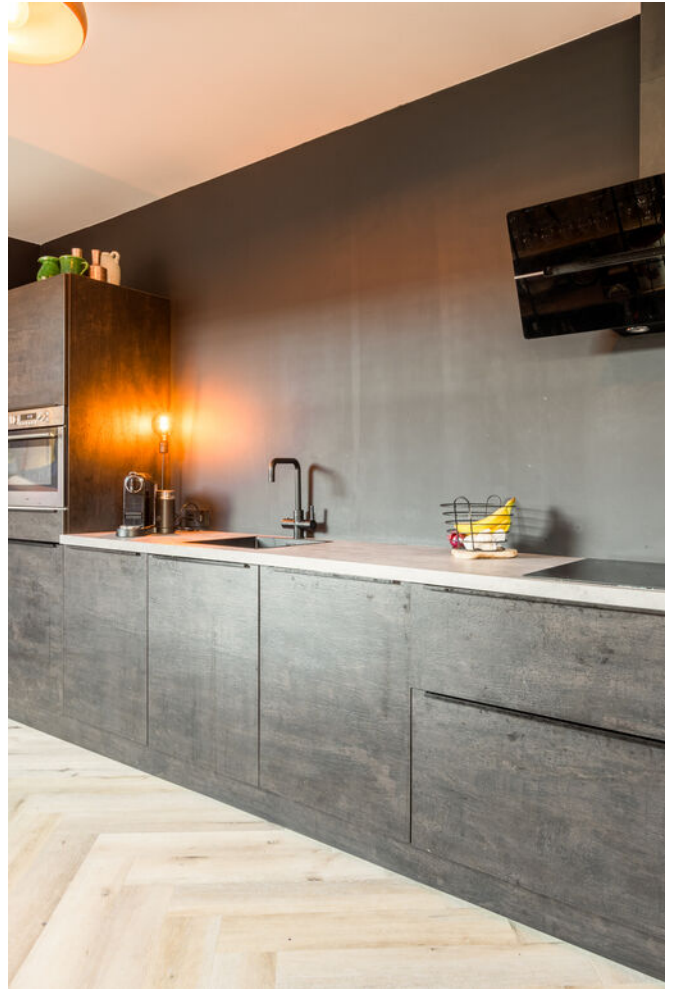
Een open keuken maakt eveneens deel uit van het woongedeelte. Deze keuken heeft een langwerpig keukenblok, dat dankzij de zwartbruine kleur en het nagenoeg ontbreken van handgrepen een strakke indruk maakt. Qua inbouwapparatuur biedt de keuken onder andere een vaatwasser, een oven, een magnetron, een inductiefornuis, een koelkast en een heetwaterkraan.

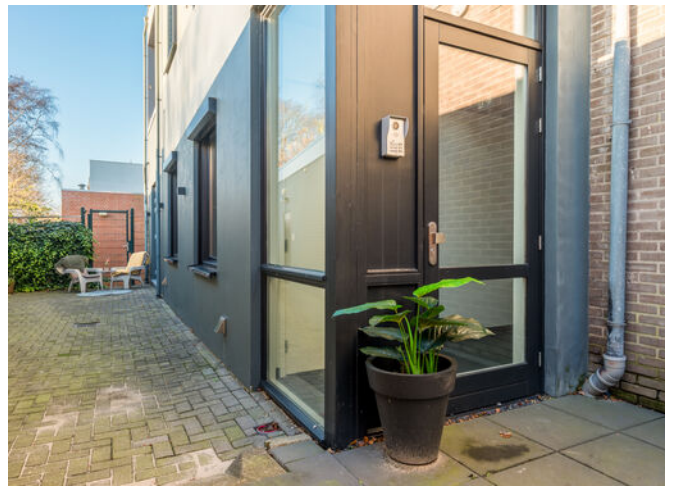
In de woonkamer vind je de toegangsdeur tot een centrale hal. Daarvandaan zijn vervolgens twee ruime slaapkamers te bereiken. Deze kamers zijn allebei groot genoeg om bijvoorbeeld een tweepersoonsbed in te plaatsen. Ook de beide slaapkamers zijn voorzien van prachtige PVC-laminaatvloeren.

Vanuit de genoemde hal heb je ook toegang tot de fraaie badkamer van dit appartement. Hier maak je gebruik van een zwevend toilet, een mooi wastafelmeubel (met twee spoelbakken) en een heerlijke inloophdouche. Naast de badkamer is nog een afgezonderde toiletruimte voorhanden, met daarin nog een zwevend toilet en een fonteintje. Deze toiletruimte is net als de badkamer stijlvol betegeld. Tenslotte vind je naast de toiletruimte nog een separate berging. Daar zijn ook de cv-ketel en aansluitpunten voor het witgoed te vinden.













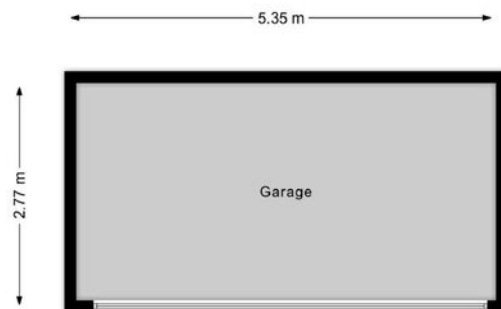
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...




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 C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9668	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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

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

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- hangrekken en planken aan de muur

X

- stelling in berging

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- overgordijnen

- vitrages

- rolgordijnen

- lamellen

X

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

X

- buiten rolluiken met afstandsbediening

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

- PVC visgraat vloer blijft achter is geen laminaat maar er is geen kopje PVC vloer

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

- oven

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)	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	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

(Broei)kas

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

> **Notities**

Belangrijke zaken...
op een rijtje

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

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