

TE KOOP



Hofland 23, Mijdrecht

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
211 m²

Perceeloppervlakte
746 m²

Inhoud
801 m³

Bouwjaar
1979

Soort woning
villa

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energie label
D

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

CV
combiketel en heteluchtverwarming





> Omschrijving

Hofland 23 te Mijdrecht

Wilt u het gevoel van landelijk wonen maar wel de faciliteiten van een dorp? Dan is deze vrijstaande villa met garage echt iets voor u! De woning staat op een gewilde locatie in de kern van Mijdrecht met vrij uitzicht over water en weiland. Qua ruimte in en om het huis met de voorzieningen van het dorp om de hoek is dit een prachtige gezinswoning. Maar er is meer...Wat dacht u van in de toekomst gelijkvloers wonen?

We zien hier maar liefst 6 kamers (4 slaapkamers waarvan 1 op de begane grond), 2 badkamers (waarvan 1 op de begane grond) en een diepe achtertuin. De beplanting zorgt voor een omsloten tuin, zodat u op de verschillende terrassen voldoende privacy vindt. In deze tuin kunt u de hele dag van de zon genieten! De tuin, met eigen aanlegsteiger, grenst direct aan vaarwater met verbinding naar rivier De Amstel en de Vinkeveense Plassen. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Graag nodigen wij u uit om deze unieke woning zelf te komen ervaren!

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via de oprit komen we bij de overdekte entree aan de zijkant van de woning. Vanuit de hal is er toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, garderobe, meterkast en woonkamer. De woonkamer is in drie gedeeltes opgedeeld. Aan de voorzijde van de woning zien we een ruime zithoek met open keuken. In het midden van de woning zien we een zithoek bij de sfeervolle open haard. En lopen we door naar de achterzijde van de woning, dan komen we in de eetkamer met schuifpui naar de achtertuin. Vanuit hier een magnifiek uitzicht over de achtertuin en de aanwezige lichtstraat zorgt voor heerlijke daglichtinval. Aan de achterzijde van de woning zien we een riante ouderslaap- met eigen badkamer. De badkamer beschikt over een toilet, een douche en dubbele wastafel met meubel en een handdoekradiator. Twee ramen zorgen voor natuurlijke ventilatie.

Vanuit de gang hebben we toegang tot een toilet en tot de kleine berging met de opstelplaats van de c.v. installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping

Via de open trap komen we op ruime overloop van de eerste verdieping. De ruimte heeft een fijne lichtinval vanwege de twee ramen op de overloop. Hier vandaan is er toegang hebben tot 3 slaapkamers, een toilet en de badkamer. We zien 2 slaapkamers aan de achterzijde waarvan 1 met balkon. De slaapkamer aan de voorzijde is vergroot middels een dakkapel. Alle kamers zijn ruim, hebben een fijne lichtinval en zijn afgewerkt met tapijt en schoon metselwerk wanden. Deze badkamer beschikt over een ligbad met douchegelegenheid, een wastafelmeubel met dubbele waskom en een grote spiegel. Ook hier zorgen ramen voor natuurlijke ventilatie.

Garage

De garage/bijkeuken is te bereiken via de voorzijde of via een deur bij de eetkamer.



Tuin

De heerlijke, privacyvolle achtertuin met diverse terrassen is gesitueerd op het westen en gelegen aan vaarwater. De tuin is ongeveer 32 meter diep en aan de achterzijde zo'n 13 meter breed. Hier is het op elk moment van de dag genieten van het buiten zijn. Door de gebruikte materialen en beplanting heeft de tuin een weelderige uitstraling. Het zonneterras gelegen aan de woning geeft een geweldig uitzicht over de tuin, het water en het daarachter gelegen weiland. Er is een schuur voor extra bergruimte en een achterom. Parkeren kunt u op eigen terrein aan de voorzijde van de woning. De weloverwogen indeling van de voortuin zorgt ervoor dat er vanaf de straatzijde geen directe inkijk is.

Omgeving

De villa ligt in de kern van Mijdrecht met uitzicht op een weiland en directe vaarverbinding naar Amsterdam en de Vinkeveense Plassen. Op loopafstand vindt u de gezellige Mijdrechtse dorpskern met een gevarieerd winkelaanbod en waar elke donderdag de weekmarkt wordt gehouden. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals (basis-)scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. Door de centrale ligging bent u zo op diverse uitvalswegen richting o.a. Amsterdam, Schiphol, Utrecht, Hilversum en Woerden. Mijdrecht ligt op een centrale locatie in een prachtig, landelijk gebied, Het Groene Hart, tussen Utrecht en Amsterdam.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 20 min.
Amsterdam Centrum - 26 min.
Stadshart Amstelveen - 20 min.
Schiphol - 18 min.
Utrecht Centrum - 26 min.

Kenmerken:

Type woning: Villa, vrijstaand met garage
Bouwjaar: 1979
Woonoppervlakte: 211m²
Kamers: 6
Tuin: West, aan vaarwater, 32 m. diep en 13 m. breed
Energie label: D

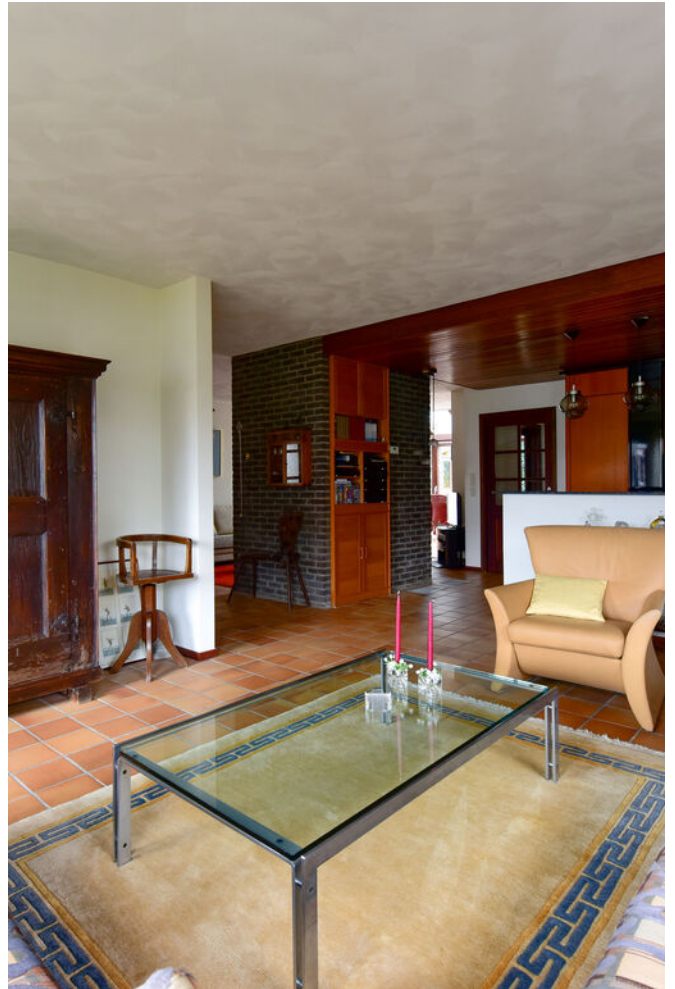
Bijzonderheden:

- Vanwege de huidige indeling op de begane grond is er een gelijkvloerswoonplan aanwezig.
- Fantastische ligging; de gezelligheid van het dorp aan de voorzijde van de woning en de rust en stilte aan de achterzijde
- Liggend aan vaarwater, u vaart hiervandaan naar de Amstel of de Vinkeveense Plassen.

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

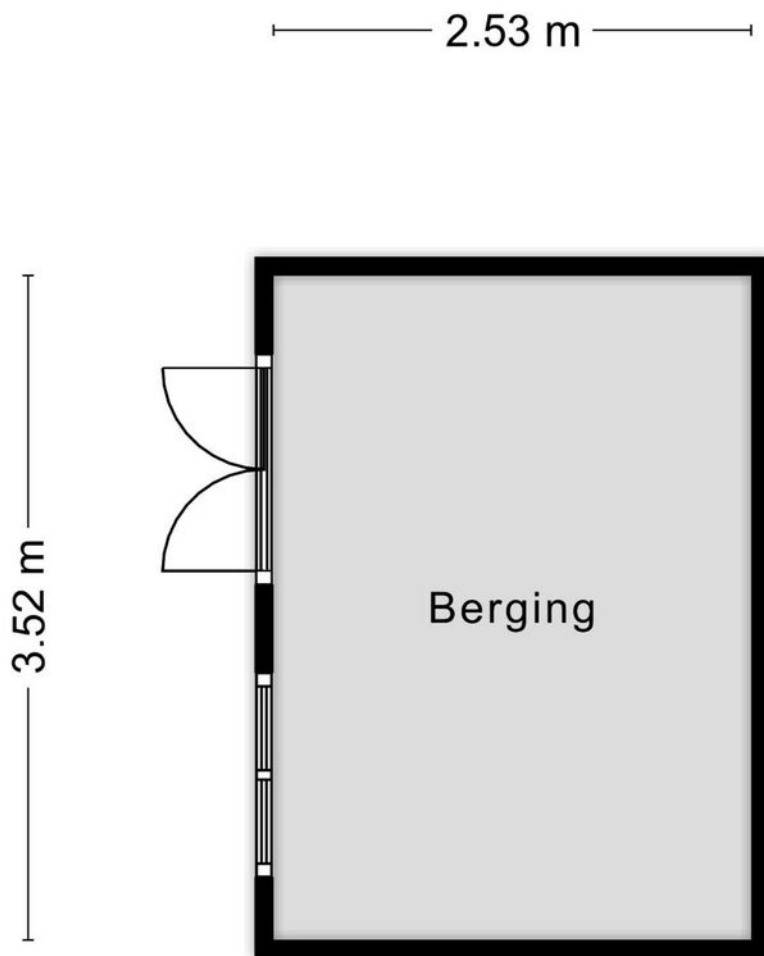
Ontdek de...
eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
berging



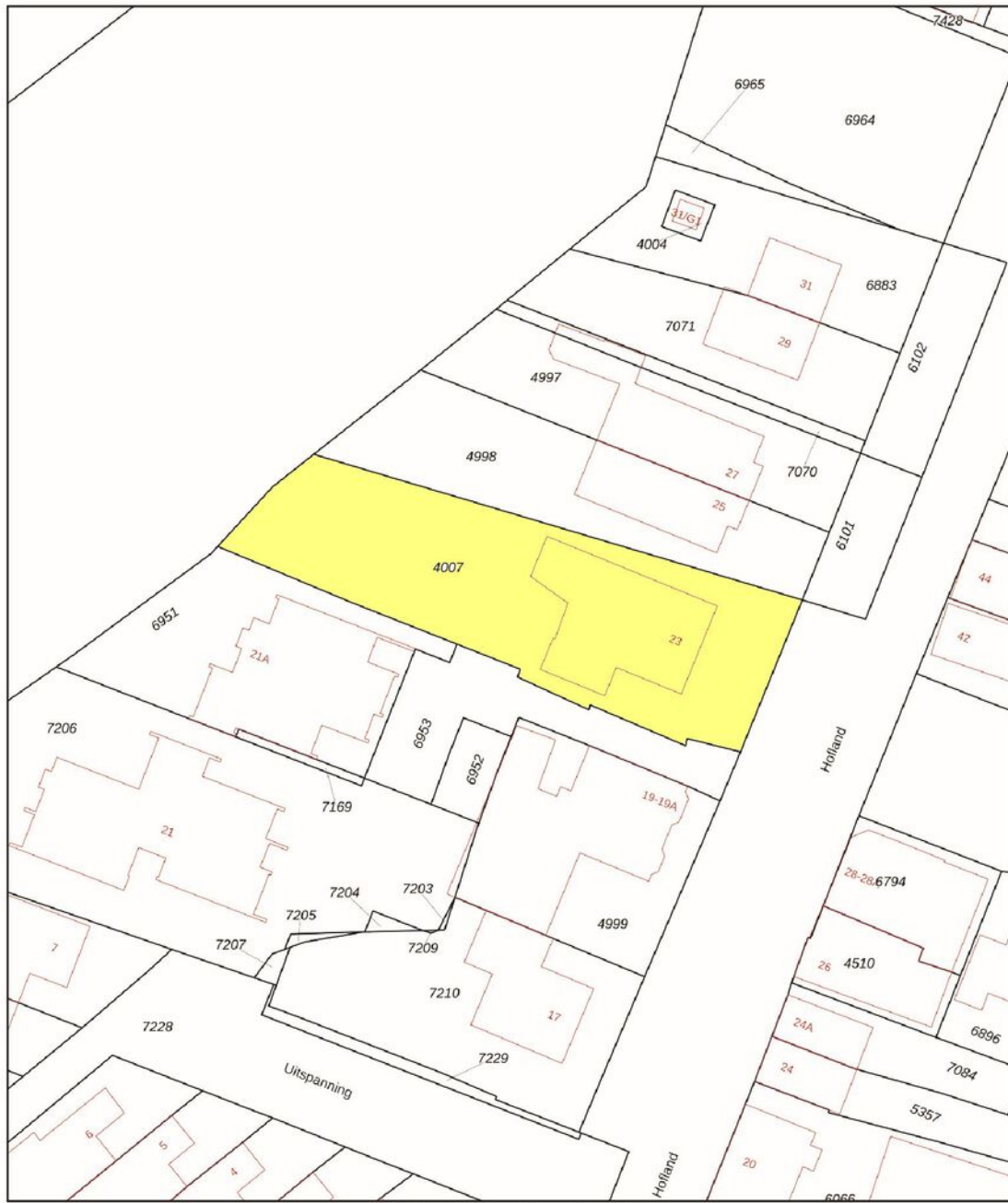
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Hofland 23

Kadastrale kaart

Uw referentie: Imr



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Mijdrecht
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4007
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2022
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.





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