

TE KOOP



Hofland 25, Mijdrecht

Vraagprijs € 869.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
157 m²

Perceeloppervlakte
421 m²

Inhoud
594 m³

Bouwjaar
1978

Soort woning
villa

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
A

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

CV
HR 2017





> Omschrijving

Hofland 25 te Mijdrecht

Wilt u het landelijke wonen combineren met de gemakken van het dorp? Dan is deze instapklare twee-onder-een-kapvilla echt iets voor u! Gelegen op een gewilde locatie in het hart van Mijdrecht, biedt deze woning vrij uitzicht over een weiland. Hier geniet u van een harmonieuze sfeer en een aangename rust.

Deze prachtige woning is zowel van binnen als van buiten uitstekend onderhouden en fraai afgewerkt. Met maar liefst zes kamers, waaronder vier slaapkamers, en twee badkamers, is er volop ruimte voor uw comfort. De diepe achtertuin met terrasoverkapping grenst direct aan vaarwater, met verbinding naar rivier De Amstel en de Vinkeveense Plassen. Hier ervaart u echt een vakantiegevoel in uw eigen huis. Bovendien is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kom langs en ervaar zelf de rust en ruimte die deze woning te bieden heeft!

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 hebben we toegang tot de trap naar de eerste verdieping, de bijkeuken, het toilet met fontein, de garderobe, de ruime eetkamer en de sfeervolle woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft gestuukte wanden, vloerverwarming en airconditioning. De brede schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een fijne lichtinval, geeft toegang tot het zonneterras en biedt een fantastisch vrij uitzicht over de tuin en het achterliggende weiland. De moderne, greeploze keuken (2017) is in parallelle opstelling geplaatst en uitgevoerd in een lichte kleur met een donker werkblad. Een keukenraam zorgt hier voor voldoende lichtinval. Wat betreft apparatuur is de keuken voorzien van een inductiekookplaat met Bora kookveldafzuiging, stoomoven, gewone oven, Quooker, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Op de vloer ligt een mooie donkere plavuiz. In de bijkeuken vinden we de opstelling voor wasmachine en droger, een schuifdeur bergkast en zowel warm als

koud water.

De eetkamer ligt aan de voorkant van de woning. Ook hier zien we gestuukte wanden en ruim voldoende lichtinval, dankzij de grote ramen en openslaande deuren die toegang geven tot de voortuin. De begane grond is voorzien van een prachtige houten vloer, die zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer.

Eerste verdieping

Via de open trap komen we op de overloop van de eerste verdieping, waar we toegang hebben tot drie slaapkamers en twee badkamers. De masterbedroom ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een eigen badkamer. Deze slaapkamer beschikt over een dakkapel, Velux dakraam en airconditioning. De moderne badkamer bij de masterbedroom is zwart/wit betegeld en uitgerust met een douchecabine en wastafel.

De kamers aan de voorzijde hebben een grote dakkapel, wat extra leefruimte creëert en een gevoel van ruimte en licht geeft. De tweede, nieuwe badkamer is voorzien van een inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel met grote spiegel, douchecabine, toilet en vloerverwarming. De badkamer heeft een mooie kleurstijl met warme natuursteenlook wand- en vloertegels, gecombineerd met een groene visgraat wandbetegeling, wat een speels en modern geheel vormt. Een raam zorgt hier voor een fijne lichtinval en natuurlijke ventilatie.

De c.v.-installatie is netjes weggewerkt in een praktische bergkast. Op deze verdieping ligt een mooie laminaatvloer, die de ruimte een warme uitstraling geeft. Dit zorgt voor een gezellige en comfortabele sfeer in de slaapkamers en op de overloop.



Tweede verdieping

De vaste trap brengt ons naar de ruime voorzolder van de tweede verdieping. Hier vindt u aan beide zijden handige knieschot bergruimte, perfect voor extra bergruimte. Het Velux dakraam aan de voorzijde zorgt voor voldoende daglicht, waardoor deze ruimte helder en uitnodigend aanvoelt. Op de voorzolder hangt ook de omvormer voor de zonnepanelen, handig en efficiënt weggewerkt. De vierde slaapkamer op deze verdieping biedt nog meer licht en ruimte met een dakraam aan de voorzijde en een extra raam aan de zijkant van de woning. Ook hier is knieschot bergruimte aanwezig, waardoor er volop opbergmogelijkheden zijn. Dit maakt de kamer ideaal voor bijvoorbeeld een logeerkamer, thuishok of hobbyruimte.

Tuin

De heerlijke, privacyvolle achtertuin met diverse terrassen ligt op het westen en grenst aan vaarwater. De tuin is ruim 20 meter diep en aan de achterzijde 12 meter breed, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van het buiten zijn. Door de gebruikte materialen en beplanting heeft de tuin een "landelijk stoere" uitstraling. Direct aan de woning bevindt zich een groot onderheid zonneterras met een nieuwe garage/ berging. Hierachter is een fraaie veranda met terrasheater, verlichting en een elektrisch zonne-/windscherm. Onder de terrasoverkapping vindt u altijd een koel en droog plekje, waar u zelfs bij minder goed weer heerlijk buiten kunt zitten. Achterin de tuin zijn terrasvlonders aan het water, beschermd met een glaswandafscherming. Hier heeft u een magnifiek uitzicht over de tuin en het daarachter gelegen weiland. De onderheide garage/ berging, geplaatst in 2021, heeft vergrijsde hardhouten buitenbekleding, wat het geheel een moderne uitstraling geeft. De garage is voorzien van elektra en water en is volledig geïsoleerd.

Aan de voorzijde van de woning kunt u meerdere auto's parkeren op eigen terrein. De voortuin heeft een eigen laadpaal, wat in combinatie met de zonnepanelen een groot pluspunt is. De weloverwogen indeling van de voortuin zorgt ervoor dat er vanaf de straatzijde geen directe inblik is, wat extra privacy biedt.

Omgeving

Deze instapklare twee-onder-een-kap villa ligt in het hart van Mijdrecht met uitzicht op een weiland en een directe vaarverbinding naar Amsterdam en de Vinkeveense Plassen. Op loopafstand vindt u de gezellige dorpskern van Mijdrecht met een gevarieerd winkelaanbod en een wekelijkse markt op donderdag. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals (basis)scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. Door de centrale ligging bent u snel op diverse uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Utrecht, Hilversum en Woerden. Mijdrecht bevindt zich op een ideale locatie in het prachtige, landelijke 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, 2-onder-1-kap
Bouwjaar: 1978
Woonoppervlakte: 157 m²
Kamers: 6
Tuin: West, aan vaarwater, 20m diep en 12m breed
Energie label: A



Bijzonderheden:

- Aan vaarwater met vrij uitzicht
- Zonnige tuin met veel privacy en eigen aanlegsteiger
- Parkeerplaats op eigen terrein voor 3 auto's, voorzien van elektrische laadpaal
- Onderheid terras
- Nieuwe, luxe berging met overkapping
- Elektrisch zonnescherm
- Airconditioning
- Evohome-systeem
- Schuifpui voorzien van hor
- Keuken vernieuwd in 2017
- C.V. installatie uit 2017
- Elektrische installatie uit 2017
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen

In deze woning is eventueel het volgende te realiseren:

- Praktijkruimte met eigen ingang
- Levensloopbestendig wonen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Uitbouw op het onderheide terras

Hierdoor biedt de woning veel flexibiliteit en aanpassingsmogelijkheden om aan uw specifieke wensen en behoeften te voldoen.

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.

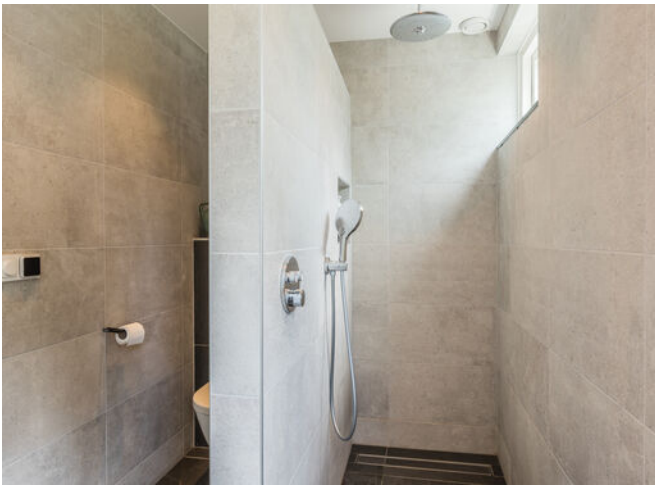
N.B. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend.





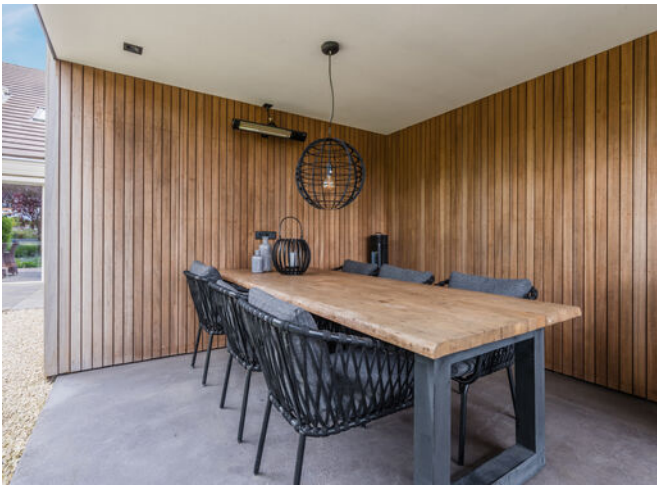


















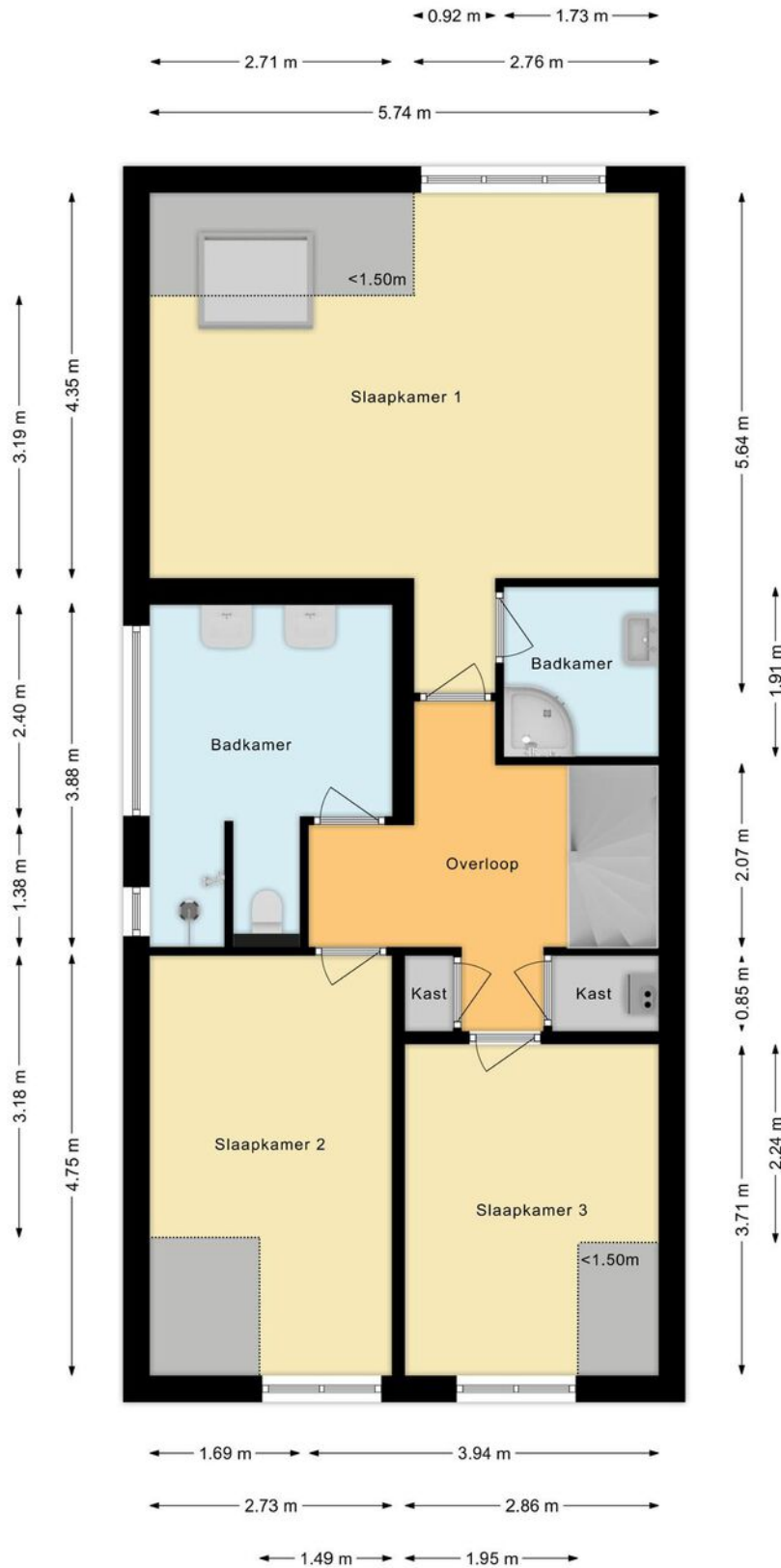
> Plattegrond

Ontdek de
Begane grond



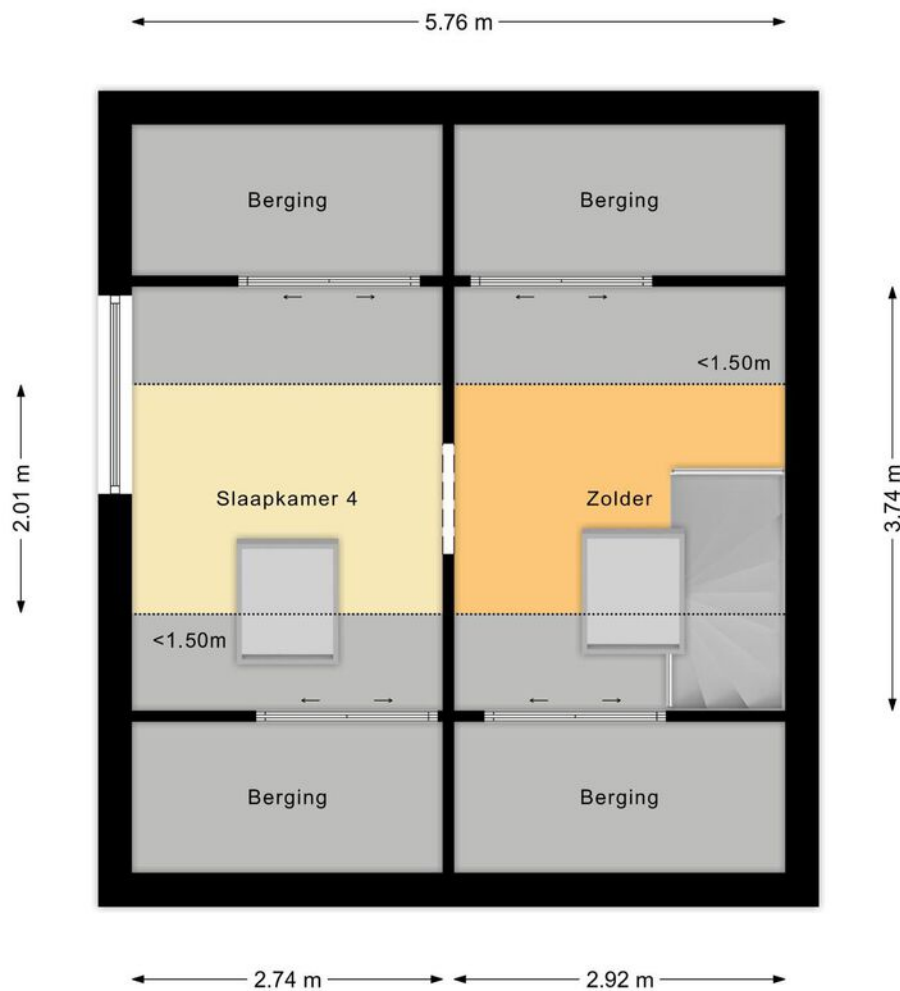
> Plattegrond

Ontdek de
Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de
Tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de
Situatie







> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Hofland 25

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



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	4998
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2024
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)	X		
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenlampen	X		
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex (handmatig) 8 ramen			X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Luxaflex (electrisch) 3 ramen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
-			
-			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
- Airconditioning Woonkamer	X		
- Airconditioning Slaapkamer	X		
- Evohome wifi gestuurde radiatorknoppen woonkamer, eetkamer, werkkamer en zold	X		
- Alarmsysteem + brandmelder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			
- oven	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- combi-oven/combimagnetron

- 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

X

- toiletborstel(houder)

X

> 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	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Elektrische Screen buitenkeuken	X		
Buitenkeukenmeubel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler			
- geiser			
-			
-			
-			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-			
-			

> Lijst van zaken

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

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