

# TE KOOP



## Kievit 35, Mijdrecht

Vraagprijs € 425.000 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  
**111 m<sup>2</sup>**

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

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

Bouwjaar  
**1981**

Soort woning  
**eengezinswoning**

Type woning  
**tussenwoning**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energielabel  
**A**

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

CV  
**Vaillant 2019**





## > Omschrijving

Een charmante woning op een toplocatie! Dit in 1981 gebouwde huis, gelegen aan de Kievit, heeft 111,2 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak en energielabel A. Het huis beschikt over een ruime en lichte woonkamer, fijne keuken, vier grote slaapkamers, goed sanitair en een mooie achtertuin met veel privacy. Ook de locatie is een groot pluspunt. Je woont in een kindvriendelijke wijk met natuurgebieden, sportvoorzieningen, scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen dichtbij. Wordt dit jouw nieuwe thuis?

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de betegelde voortuin is de voordeur van deze fijne woning bereikbaar. Achter de voordeur vind je de entreehal, die toegang biedt tot een toiletruimte met staand toilet en fonteintje, de meterkast en de woonkamer.

De royale woonkamer is uitgerust met een prachtige laminaatvloer. De wanden zijn hier netjes afgewerkt in warme en neutrale kleuren. Aan zowel de voor- als achterzijde beschikt de woonkamer over een grote raampartij, waardoor de lichtinval zeer goed is. Centraal in de woonkamer vind je een openhaard en kast om spullen in op te bergen.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woonkamer. De keuken kenmerkt zich door de gebroken witte keukenkastjes en het mooie werkblad. Je treft hier de volgende apparatuur aan: oven, gasfornuis en Quooker. De keuken heeft een toegangsdeur naar de bijkeuken van het huis. Hier vind je een extra keukenblok met veel kastjes voor bergruimte. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en de droger te vinden. De bijkeuken heeft een openslaande deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

De trap in de entreehal biedt toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Middels deze overloop zijn de trap naar de tweede verdieping, de eerste drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Op de eerste verdieping beschik je over drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van een vinyl vloer en een geweldige lichtinval.

De badkamer is aan de voorzijde gelegen op deze verdieping. Deze

ruimte kenmerkt zich door de lichte tegels. De badkamer is uitgerust met een staand toilet, badmeubel met wastafel en ligbad.

Tweede verdieping:

De ruime overloop van de tweede verdieping is bereikbaar via de trap op de eerste verdieping. Op de overloop zijn aansluitingen voor de wasmachine en de droger gelegen. De overloop biedt verder toegang tot de vierde slaapkamer van het huis.

De vierde slaapkamer is ruim opgezet en voorzien van een laminaatvloer. De muren en het plafond zijn hier in rustige kleuren afgewerkt. Aan de achterzijde heeft de slaapkamer een groot dakraam, waardoor er veel natuurlijk licht naar binnen komt.

Tuin:

Het huis heeft een ruime achtertuin, die deels groen en deels betegeld is. Je hebt genoeg ruimte om tuinmeubelen te plaatsen, om optimaal van het lekkere weer te genieten. De achtertuin is rondom uitstekend beschermd door schuttingen, waardoor je volop privacy ervaart.

Achterin de tuin staat een houten berging. Deze berging is groot genoeg voor het opbergen van (tuin)spullen en/of het stallen van fietsen. De tuin is bereikbaar via een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis en er is eventueel een parkeerplaats op eigen terrein te creëren.



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**111 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**149 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**395 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1981**

## > Omschrijving

Over de ligging en de buurt:

Deze charmante woning is gebouwd in 1981 en gelegen aan de Kievit in Mijdrecht. Het huis bevindt zich in de rustige en kindvriendelijke buurt Twistvlied-Wickelhof. In de straat heb je geen last van verkeer. In de dichte omgeving vind je natuurgebieden Groene Jonker en Marickenland.

Hierdoor heb je genoeg wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de buurt. Je woont op loopafstand van diverse sportvoorzieningen, zoals een voetbalclub, tennis- en padelvereniging en hockeyclub.

Het gezellige dorpscentrum is op zo'n 10 minuten fietsafstand gelegen. Dit centrum biedt een groot en divers winkelaanbod. Je vindt hier winkels voor je dagelijkse boodschappen, boetieks en bekende ketens. Bovendien zijn er in het centrum veel leuke restaurants en terrassen gelegen.

De dichtstbijzijnde supermarkt, kinderopvang, basisschool en bushalte zijn lopend bereikbaar. Het treinstation ligt op rijafstand van de woning. Het huis heeft een goede ligging ten opzichte van uitvalswegen.

Bijzonderheden van de woning:

- + Fijne woning met grote tuin
- + Lichte woonkamer en vier slaapkamers
- + Veel lichtinval
- + Gelegen in een rustige buurt
- + Centrum op fietsafstand
- + Veel voorzieningen op korte afstand
- + Uitvalswegen goed bereikbaar
- + De woning is voorzien van 12 zonnepanelen
- + De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing

Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Uiteraard kun je hierbij je 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.











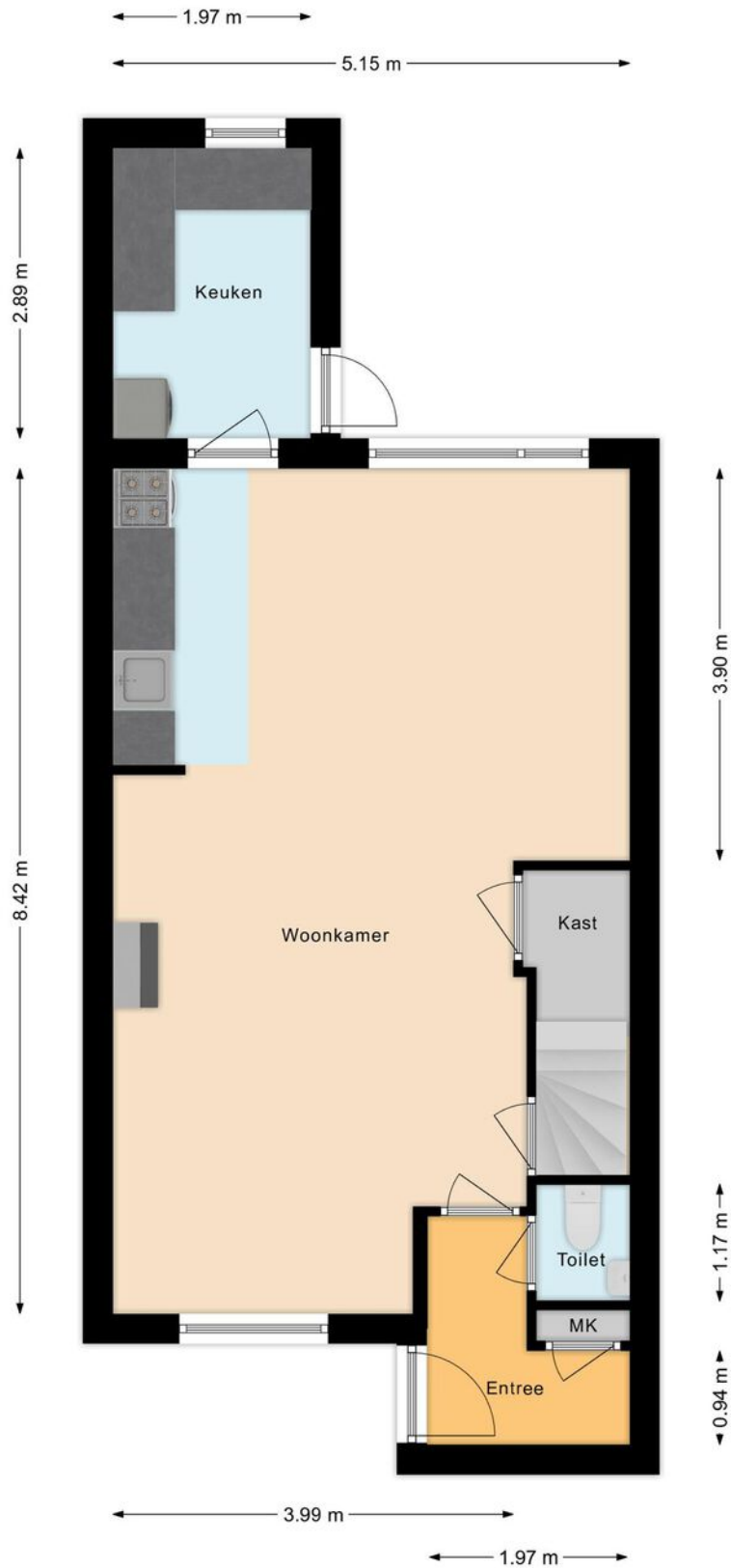






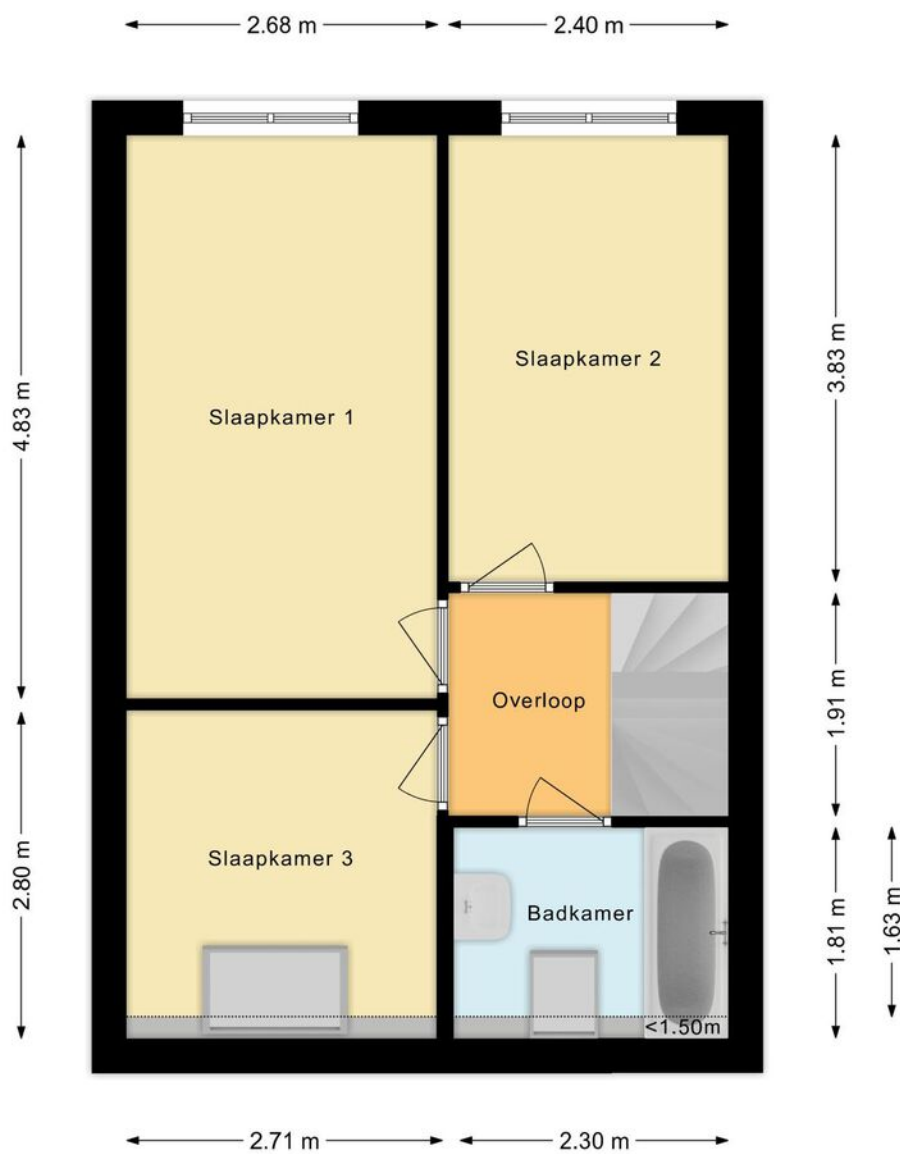
# > Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond



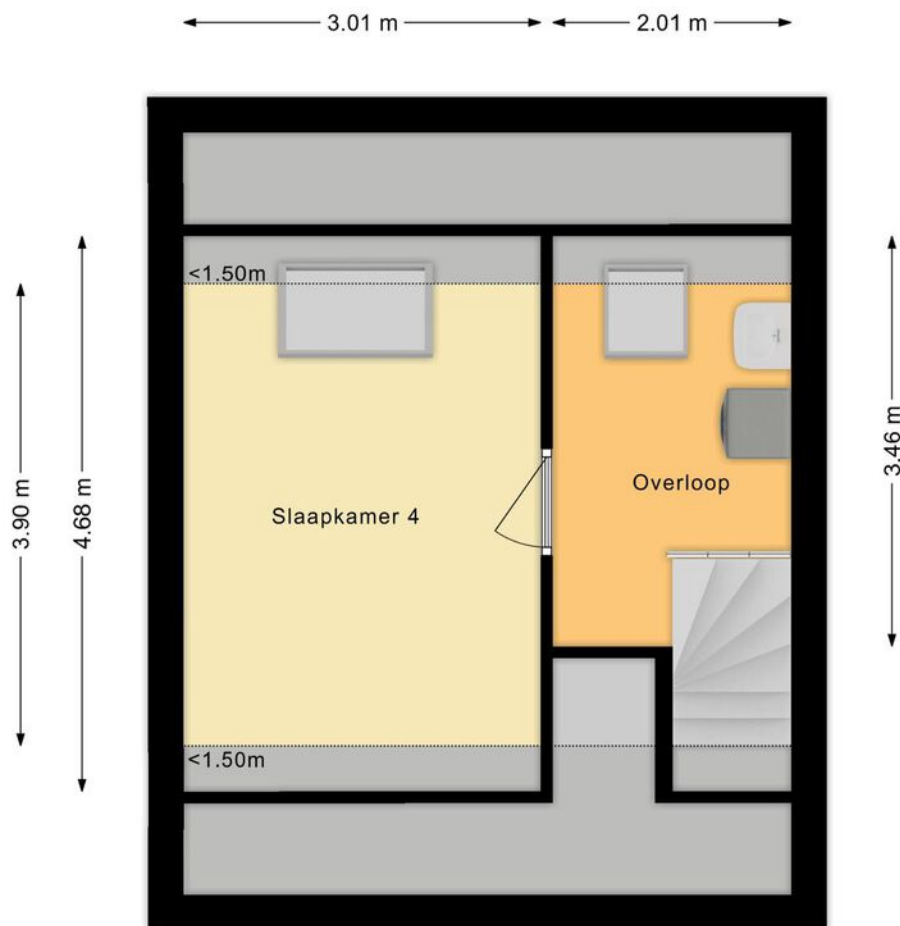
## > Plattegrond

Ontdek de...  
eerste verdieping



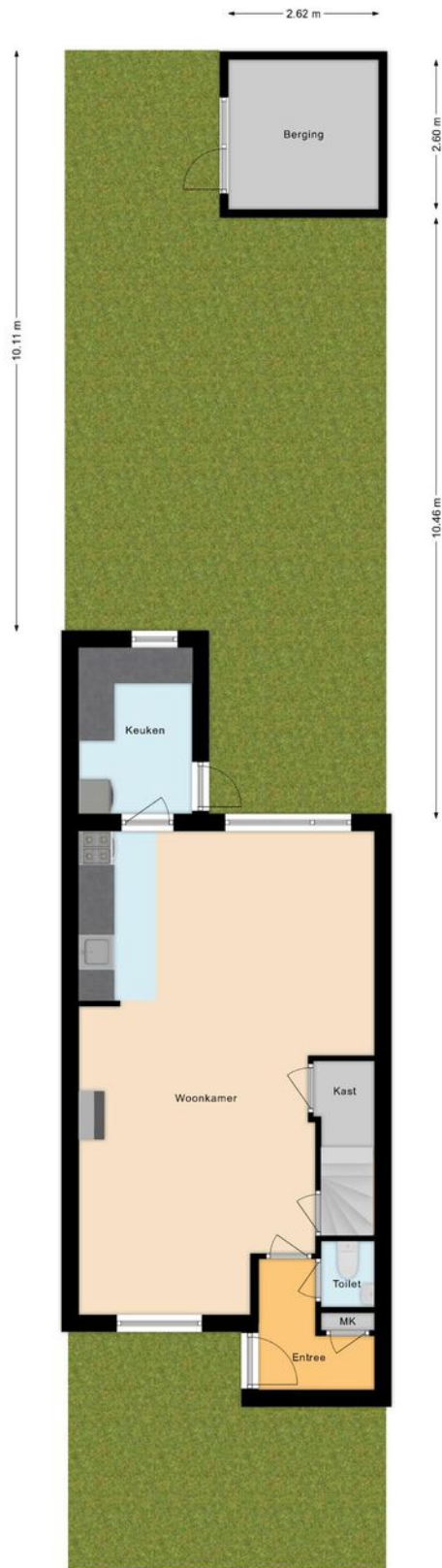
## > Plattegrond

Ontdek de...  
tweede verdieping



# > Plattegrond

Ontdek de...  
situatie

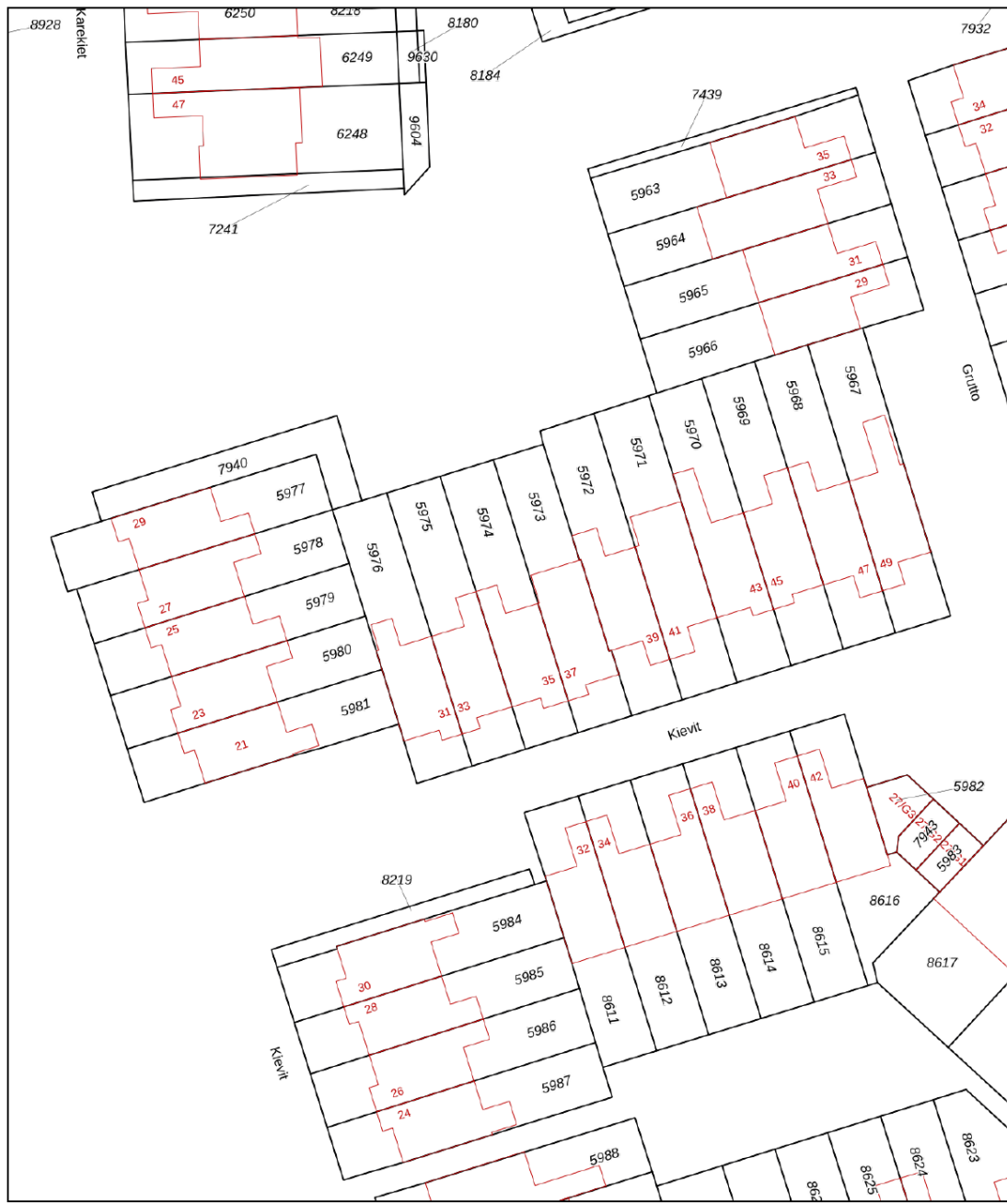



# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Kievit 35

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Mijdrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5974</p> <p>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.</p>	
---	---	---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
<b>Allesbrander</b>			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-			
-			
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
-			
-			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen			
- lamellen	X		
- jaloezieën			
- (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	X		
-			
-			
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
-			
-			
-			
-			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	
-			
-			
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Sauna met toebehoren</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- 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	X		
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
-			
-			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		

---

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

- geiser

-

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

-

-

Tuin - Inrichting

## > Lijst van zaken

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



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**