

TE KOOP



Saffier 19, Mijdrecht

Vraagprijs € 450.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
109 m²

Perceeloppervlakte
165 m²

Inhoud
426 m³

Bouwjaar
1977

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
hoekwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
A

Isolatie
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

CV
Intergas HR CW5 2014





> Omschrijving

Saffier 19, Mijdrecht

Ben je op zoek naar een fijne eengezinswoning waar je niets meer aan hoeft te doen, en waar je in principe zo in kunt gaan wonen? Bekijk dan zeker eens deze ruime hoekwoning aan de Saffier in het gemeidelijke dorpje Mijdrecht (provincie Utrecht). Je woont hier op een rustig woonerf in de ruim opgezette, opvallend groene buurt Hofland, in het noorden van het dorp. Essentiële voorzieningen als scholen, winkels en de uitvalswegen zijn van hieruit vlakbij. Dit fraai afgewerkte woonhuis biedt onder meer drie ruime slaapkamers, een luxe badkamer, een mooi aangelegde voor- en achtertuin en een sfeervolle woonkamer en woonkeuken. Bovendien heb je met een grote vliering en een vrijstaande berging volop opbergruimte. Deze woning verkeert verder in uitstekende staat van onderhoud en gaat het hier om een toekomstbestendig en duurzaam huis. Dit laatste wordt ook bewezen door de 12 zonnepanelen en het energielabel (A) dat aan de woning is toegekend.

Begane grond

Wanneer je deze woning via de voordeur betreedt, kom je eerst terecht in een ruime entree. Hier vind je naast de meterkast ruimschoots genoeg plek om een garderobe te creëren. In de entree zit tegenover de voordeur de toegangsdeur tot de woonkamer. Het gaat hier om een tuingerichte woonkamer met enorme raampartijen, waaronder een fraaie schuifpui. Dankzij de ligging op het westen geniet je vooral 's avonds van veel lichtinval in de woonkamer. Verder is er voor de vloeren gebruikgemaakt van stijlvolle betegeling. De in rustgevende kleuren afgewerkte muren en plafonds steken daar prachtig bij af.

Vanuit de woonkamer is er een doorgang tot de keuken, die aan de voorkant van de benedenverdieping zit. De keuken bevindt zich min of meer in een aparte ruimte, waardoor je hier met gemak een gezellige woonkeuken van kunt maken. De keuken zelf is van het kwaliteitsmerk Bruynzeel. Het geheel is uitgerust met in zeegroen uitgevoerde kastfronten en moderne inbouwapparatuur als een vaatwasser, een oven, een magnetron, een inductiekookplaat, een koelkast en een vriezer.

Tussen de woonkamer en de keuken vind je tenslotte nog een kleine hal. Van hieruit heb je toegang tot een afgezonderde toiletruimte, die volledig is betegeld en verder is voorzien van een zwevend toilet.

Eerste verdieping

In de hoek van de woonkamer begint de vaste trap die uitkomt op de overloop van de eerste verdieping. Hiervandaan zijn vervolgens drie ruime slaapkamers te bereiken. In één van deze kamers tref je een vaste airco-unit aan de muur. Daarnaast zijn alle slaapkamers voorzien van een mooie laminaatvloer.

Door een fraaie houten schuifdeur open te duwen verschaft je jezelf vanuit de overloop toegang tot de stijlvol betegelde badkamer die dit huis rijk is. In deze badkamer kun je in de riante inloopdouche een heerlijke douche nemen. Daarnaast zijn hier een luxe badmeubel (met een dubbele spoelbak), aansluitpunten voor een wasmachine en het tweede zwevende toilet van de woning te vinden. Bovendien zijn hier 2 veluxdakramen van kunststof met zonwering voor extra lichtinval.

Tweede verdieping

In het plafond boven de overloop van de eerste verdieping is een uittrekbare trap aangebracht. Trek je deze vlizotrap uit, dan heb je toegang tot een vliering die bij uitstek als opbergruimte te gebruiken is. Ook zien we hier de opstelplaats voor de c.v.-ketel.

Tuin

Als bewoner van dit huis heb je de beschikking over een fraai aangelegde achtertuin, die op het westen is gericht. In deze tuin is sprake van een fijne afwisseling. Zo zijn onder andere grote terrastegels, een keurige kunstgrasmat en rijkelijk gevarieerde beplanting aangebracht. Achterin de tuin vind je nog een houten berging, een overkapping en een achterom.

Ligging

De straat Saffier maakt deel uit van de buurt Hofland, in het noorden van Mijdrecht. Dit is een ruim opgezette buurt met een kindvriendelijk karakter en veel groen. Bovendien staat dit huis aan een kalme straat



Ligging

De straat Saffier maakt deel uit van de buurt Hofland, in het noorden van Mijdrecht. Dit is een ruim opgezette buurt met een kindvriendelijk karakter en veel groen. Bovendien staat dit huis aan een kalme straat op een verkeersluw woonerf. Ondanks deze rustige ligging heb je vanuit de Saffier diverse belangrijke voorzieningen binnen handbereik. Zo liggen er rond de woning verschillende scholen, zowel voor het basisonderwijs als het voortgezet onderwijs. Verder woon je op steenworp afstand van de dichtstbijzijnde supermarkt en bereik je in een paar minuten fietsen het gezellige dorpscentrum van Mijdrecht. Daar zijn meerdere supermarkten, winkels en sfeervolle horecagelegenheden te vinden.

Op vergelijkbare afstand zijn er bushaltes waar je de bus kunt nemen naar bijvoorbeeld Uithoorn of Breukelen. Reis je met de auto? Dan bereik je vanuit de Saffier in een mum van tijd de N201. Over die weg kun je zo binnendoor richting Uithoorn, Aalsmeer, Amstelveen en Amsterdam rijden. Rijd je juist de andere kant op, dan zit je in nog geen tien minuten op de snelweg A2.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 22 min.

Amsterdam Centrum - 24 min.

Stadshart Amstelveen - 24 min

Schiphol - 22 min.

Utrecht Centrum - 26 min.

Kenmerken:

Type woning: Eengezinswoning, hoekwoning

Bouwjaar: 1977

Woonoppervlakte: 109 m²

Kamers: 4

Tuin: ca. 12 meter diep, ligging west

Energie label: A

Bijzonderheden

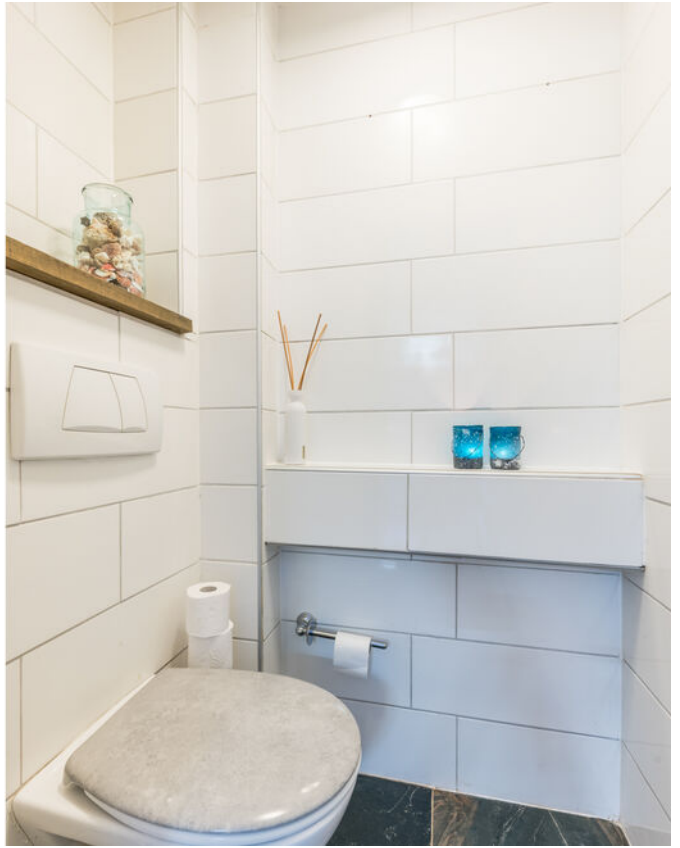
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen.

- Ruime hoekwoning in rustige, familievriendelijke buurt Hofland, in het noorden van het gemoedelijke dorp Mijdrecht (provincie Utrecht), vlak bij scholen, winkels en de uitvalswegen.

- Het geheel verkeert in zeer goede staat van onderhoud en is smaakvol afgewerkt.
- Overal is sprake van kunststof kozijnen.
- Grote woonkamer met sfeervolle afwerking en veel lichtinval.
- Volwaardige woonkeuken met volop moderne inbouwapparatuur (apparatuur vervangen in 2022/2023)
- Drie ruime slaapkamers.
- Luxe badkamer met heerlijke inloopdouche.
- Veel opbergruimte op opslagvloering en in berging in de achtertuin.
- Fraai aangelegde achtertuin op het westen met vrije ligging.
- 3-fase stroom in de meterkast

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.





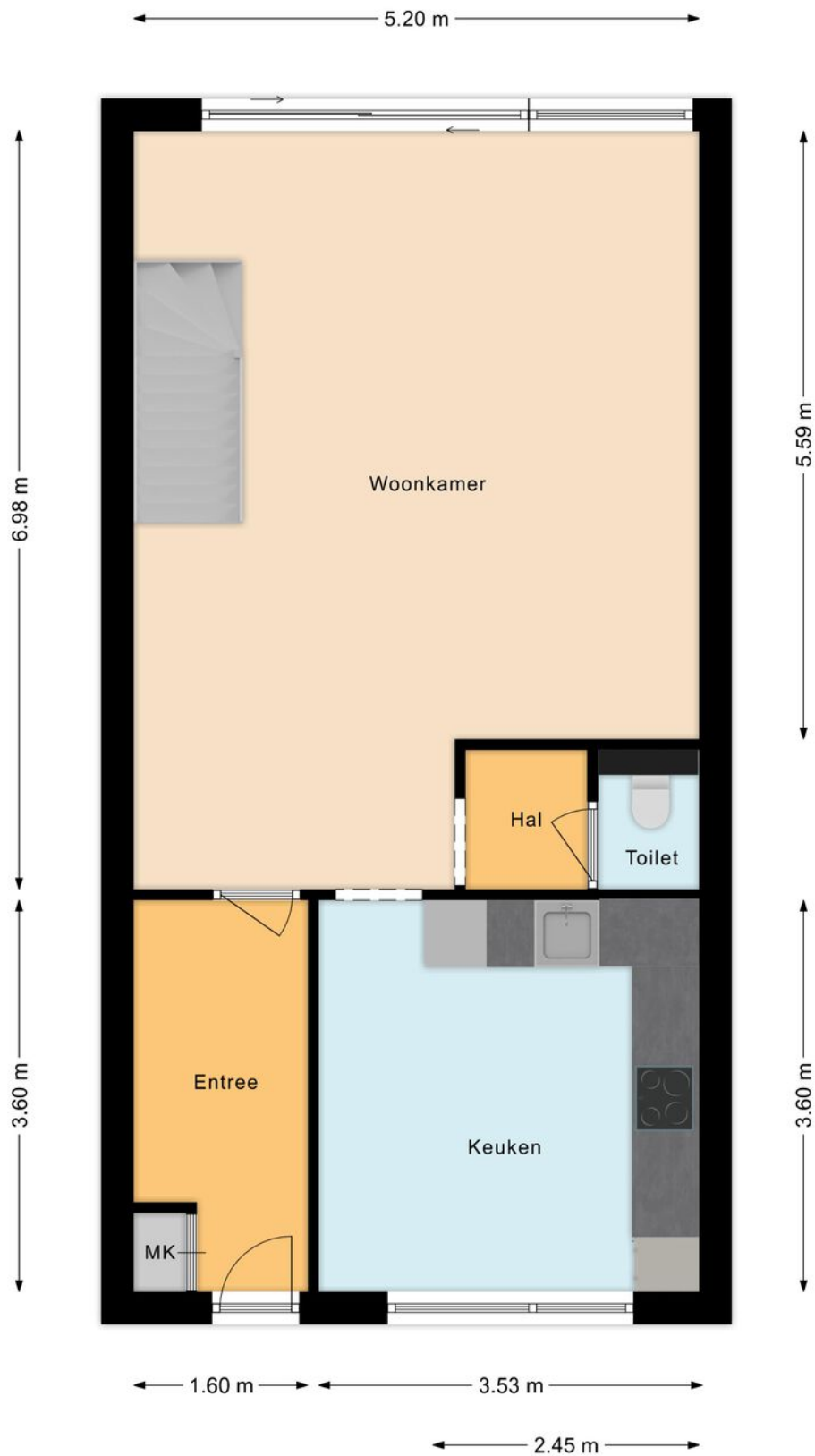






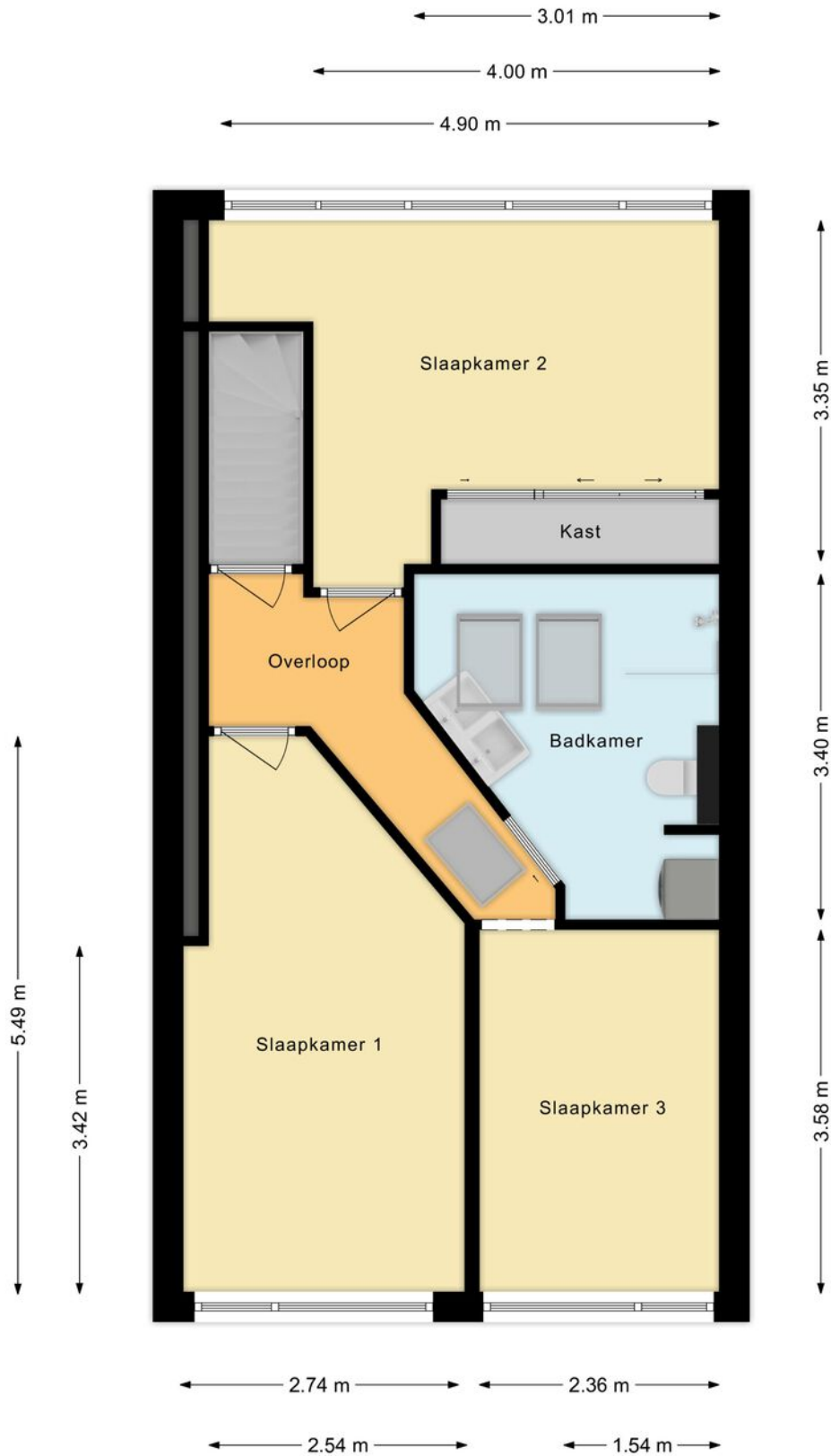
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



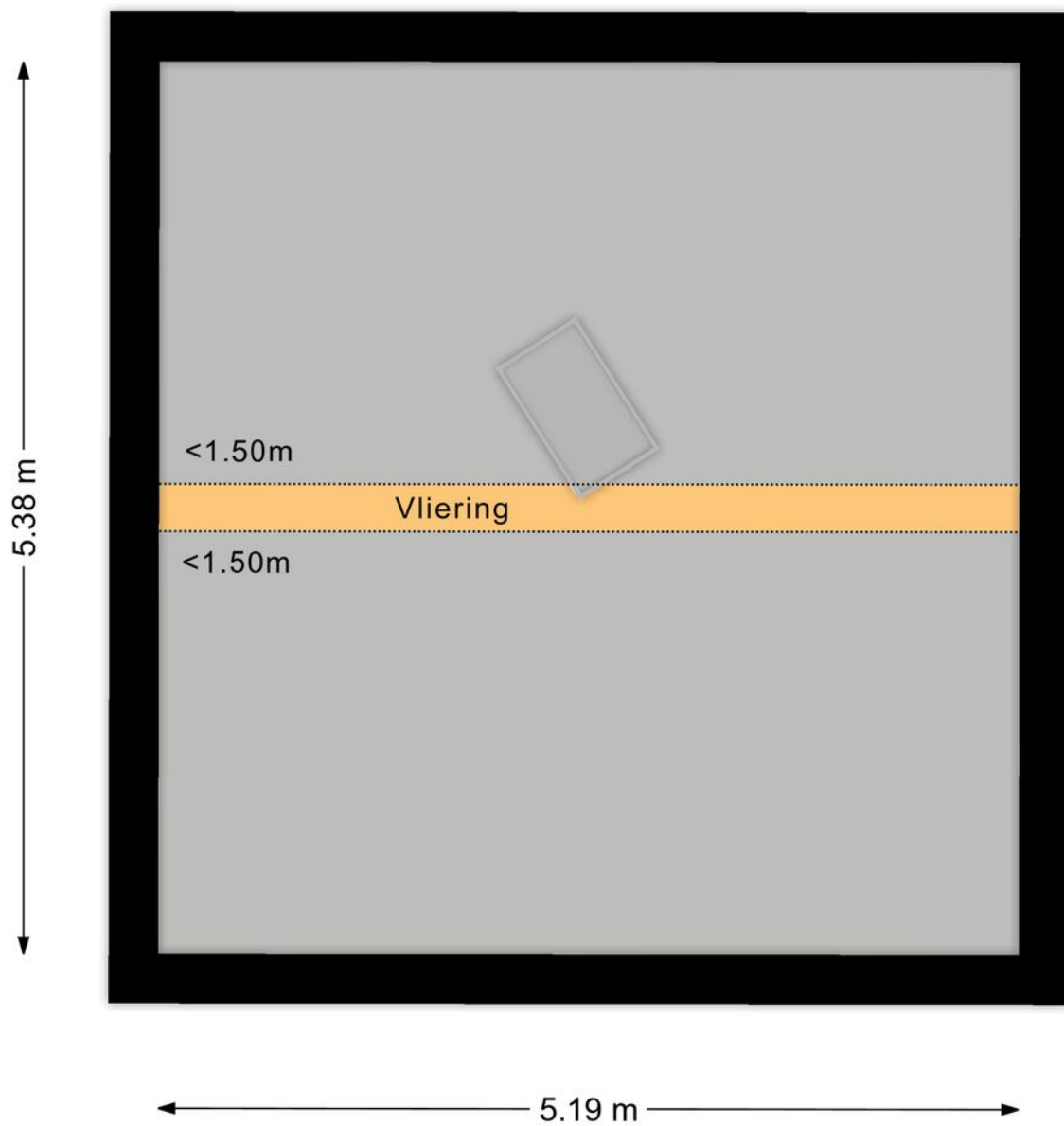
> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
vliering

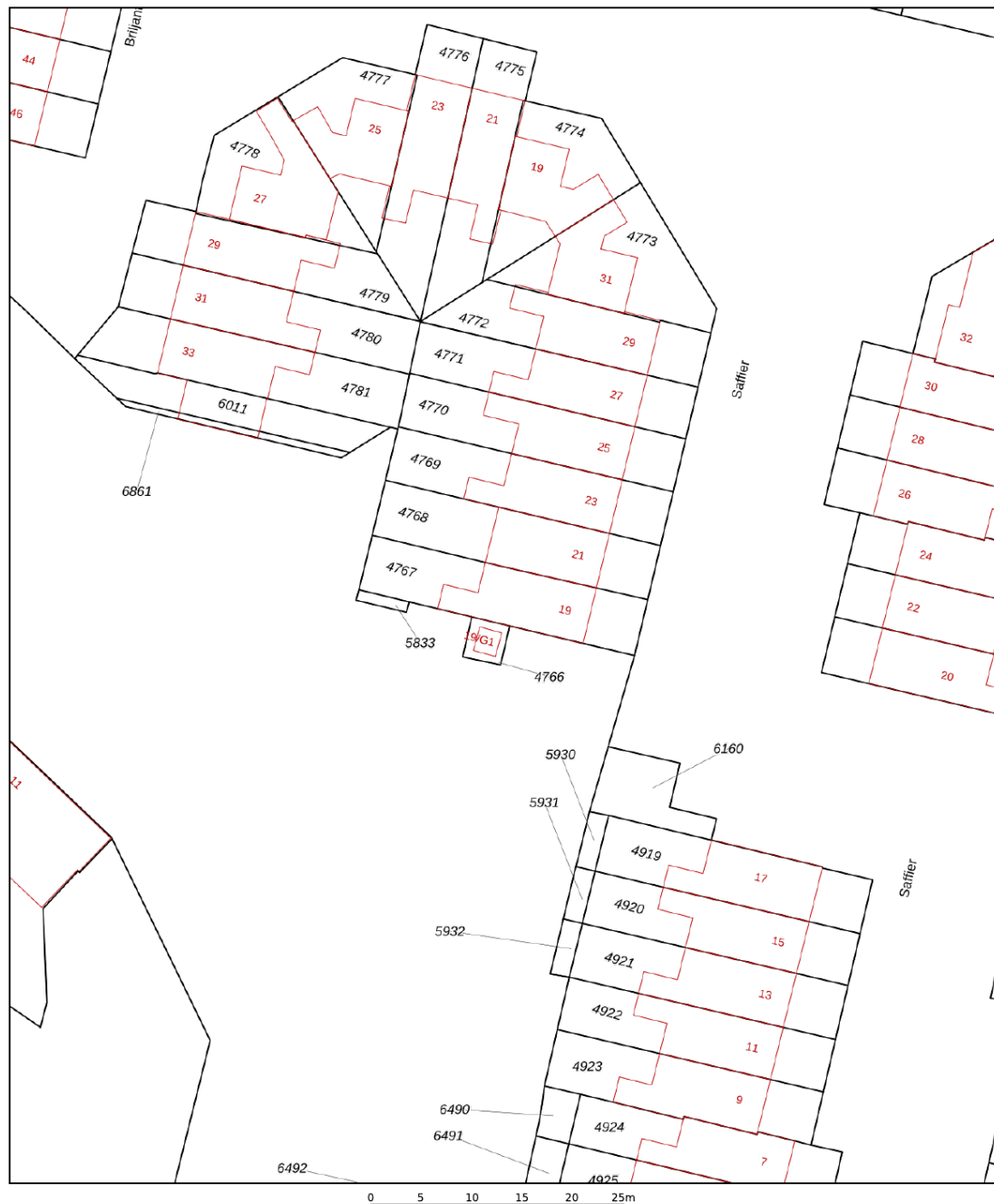



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Saffier 19

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Mijdrecht Sectie A Perceel 4767</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De losse kasten gaan mee		X	
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen		X	
- lamellen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren			
-			

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

X

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

- koffiezetapparaat

X

-

-

Keukenaccessoires, te weten

-

-

-

-

-

-

-

-

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
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
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			
Sommige planten gaan mee			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Lantaarnpaal gaat mee			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

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