

TE KOOP



Koraal 42, Mijdrecht

Vraagprijs € 698.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
132 m²

Perceeloppervlakte
310 m²

Inhoud
569 m³

Bouwjaar
1988

Soort woning
herenhuis

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
4

Energie label
A

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas (HR+++)**

CV
Remeha 28 C 2005





> Omschrijving

Koraal 42 Mijdrecht

Hier maak je jouw woondromen werkelijkheid! Wauw, deze woning is er eentje om verliefd op te worden. Gelegen op een gunstige locatie met veel voorzieningen binnen handbereik, heeft deze twee-onder-een-kapwoning veel te bieden. Met een woonoppervlak van 132,1 m², energielabel A, vier slaapkamers, een mooie keuken, goed sanitair en een garage met verdieping, geniet je hier van puur wooncomfort. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de geweldige tuin aan het water, met privacy én overkapping. Kortom, een absolute buitenkans!

Over de ligging en de buurt:

Deze goed onderhouden woning met vrij uitzicht is gelegen aan de Koraal in Mijdrecht (in een gewilde wijk waar weinig huizen te koop worden aangeboden). Aan de achterzijde ligt het huis aan het water en weiland. Je woont in de rustige en kindvriendelijke buurt Hofland. Op fietsafstand vind je het Wickelhofpark en natuurgebied Groene Jonker, die jou wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden bieden. In de directe omgeving tref je ook diverse sportfaciliteiten aan, waaronder een ijsclub, tennisvereniging, voetbalclub, korfbalvereniging en golfbaan.

Het centrum van Mijdrecht is op fietsafstand gelegen. Dit centrum voorziet jou van een groot en divers winkelaanbod. Zo vind je winkels voor je dagelijkse boodschappen, kledingwinkels, speciaalzaken en landelijke filialen. Ook zijn er nog een aantal leuke eetgelegenheden gelegen.

De dichtstbijzijnde supermarkt, kinderopvang, basisschool, het voortgezet onderwijs en bushalte zijn op loopafstand van het huis te vinden. Het treinstation is met de auto bereikbaar. Het huis heeft een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen. Je woont dichtbij de A4 en A2. Het bruisende centrum van Amsterdam is vanaf de woning slechts een halfuurtje rijden.

Indeling woning:

Begane grond:

Via de oprit bereik je de garage en voordeur van deze ruime woning. Achter de voordeur tref je de entreehal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, toiletruimte met staand toilet en fonteintje en toegang tot de woonkamer.

De ruim opgezette woonkamer is voorzien van een prachtige parketvloer en de wanden en het plafond zijn keurig afgewerkt in een rustige kleur. Aan zowel de voor- als achterzijde beschik je over een brede raampartij. Deze raampartijen zorgen voor een uitstekende lichtinval in de ruimte. De raampartij aan de achterzijde heeft schuifdeuren naar de achtertuin. De woonkamer biedt toegang tot kastruimte.

Via een U-boog aan de achterzijde van de woonkamer bereik je de keuken. In deze ruimte tref je een lichte tegelvloer aan. De keuken staat in hoekopstelling en kenmerkt zich door de licht eiken keukenkastjes en het donkere werkblad. Je vindt hier de volgende apparatuur: dubbele oven, Boretti 6-pits gasfornuis, koelkast.

De keuken biedt toegang tot de bijkeuken van de woning. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor vaatwasser, wasmachine en droger en heb je ruimte om spullen op te bergen. Via de bijkeuken bereik je de achtertuin en de garage. De grote garage kan gebruikt worden om te parkeren, maar ook als bergruimte of plek om fietsen te stallen. De garage heeft zelfs een verdieping. Op de garage verdieping beschik je over een eigen wastafel en heb je volop bergruimte.



Eerste verdieping:

Via de trap in de entreehal is de overloop van de eerste verdieping bereikbaar. Deze overloop biedt toegang tot de trap naar de tweede verdieping, kastruimte, de eerste drie slaapkamers en de badkamer.

Op de eerste verdieping van de woning vind je drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Alle slaapkamers beschikken over een prachtige laminaatvloer en netjes afgewerkte muren en plafonds. De grootste slaapkamer aan de voorzijde heeft kastruimte en biedt toegang tot een eigen balkon met dubbele openslaande deuren met draai/kiepraam. Op dit balkon heb je de mogelijkheid om klein tuinmeubilair te plaatsen.

De fijne badkamer van deze woning is aan de achterzijde gelegen op de eerste verdieping. Deze ruimte kenmerkt zich door de lichte kleurstelling. Je treft hier een staand toilet, badmeubel met wastafel, ligbad en inloopdouche aan.

Tweede verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van de tweede verdieping. Middels deze overloop bereik je twee bergingen en de vierde slaapkamer. Aan zowel de voor- als achterzijde beschik je over een berging om spullen op te bergen. De vierde slaapkamer is ruim opgezet en net als de andere slaapkamers keurig afgewerkt. De ruimte is voorzien van een laminaatvloer en de muren en het plafond zijn strak afgewerkt. Dankzij het grote dakraam is de lichtinval hier goed.

Tuin:

Het huis heeft een fraai aangelegde tuin aan het water. De tuin is deels betegeld en deels groen en biedt verschillende mogelijkheden dankzij de hoeveelheid ruimte. In de tuin is het op diverse plekken mogelijk om een loungeplek te realiseren door tuinmeubelen te plaatsen. Het is daarnaast een optie om speelgelegenheid te creëren voor kinderen. De tuin is voorzien van een vijver en prachtige beplanting. Aan de achterzijde van de tuin vind je een mooie overkapping met aangrenzend een berging. De overkapping maakt het mogelijk om ook overdekt van de buitenlucht te genieten. De berging biedt ruimte voor tuinspullen.

Aan de achterzijde kun je heerlijk relaxen aan het water. De tuin is uitstekend beschermd dankzij de hoge beplanting, dus je hebt hier volop privacy. Genieten van het mooie weer doe je daarom ook in alle rust. Er is geen achterom.

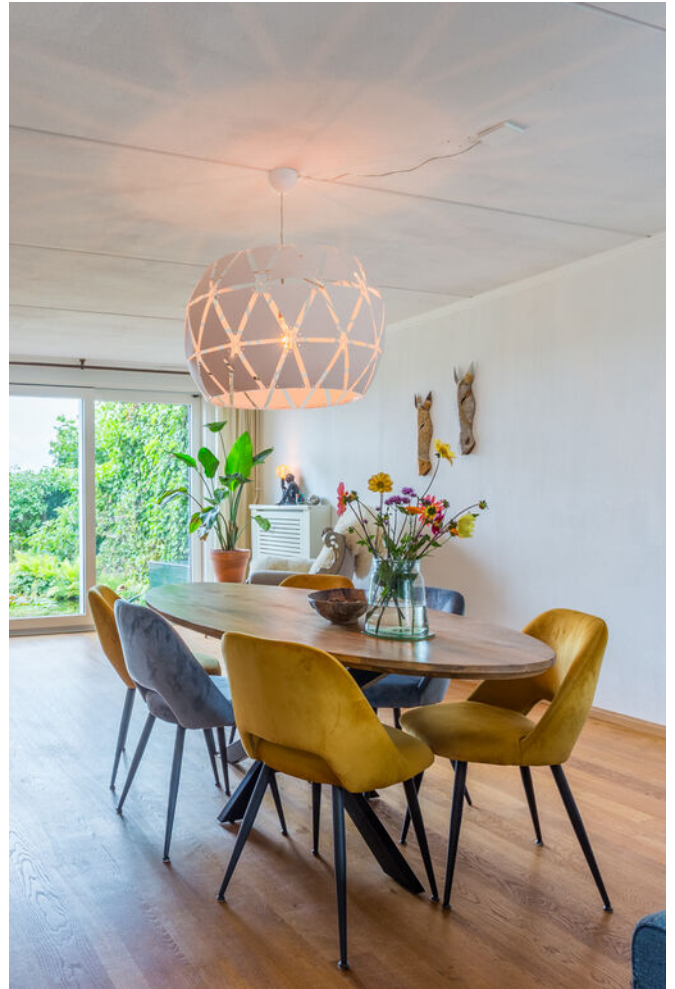
Parkeren:

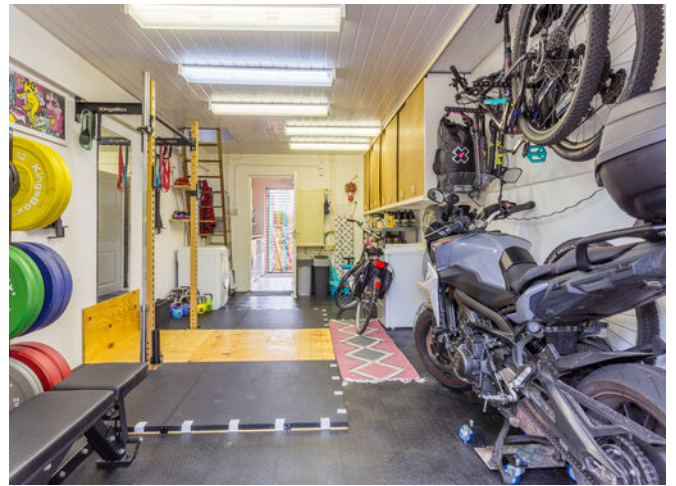
Eigen garage en parkeergelegenheid rond het huis.

Kenmerken van de woning:

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met prachtige tuin
- Vrij uitzicht vanuit de tuin over de polder
- Vier slaapkamers, mooie keuken en goed sanitair
- Grote garage met verdieping
- Isolatie met triple glas +++
- 12 zonnepanelen (gemiddelde opbrengst 4000 KWH per jaar)
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt
- Alle voorzieningen in de directe omgeving
- Energietabel: A
- Volledige eigendom

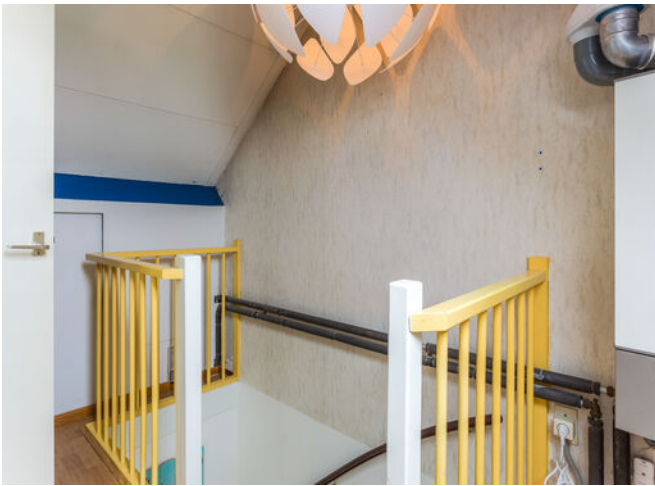
















> Plattegrond

Ontdek de
Begane grond



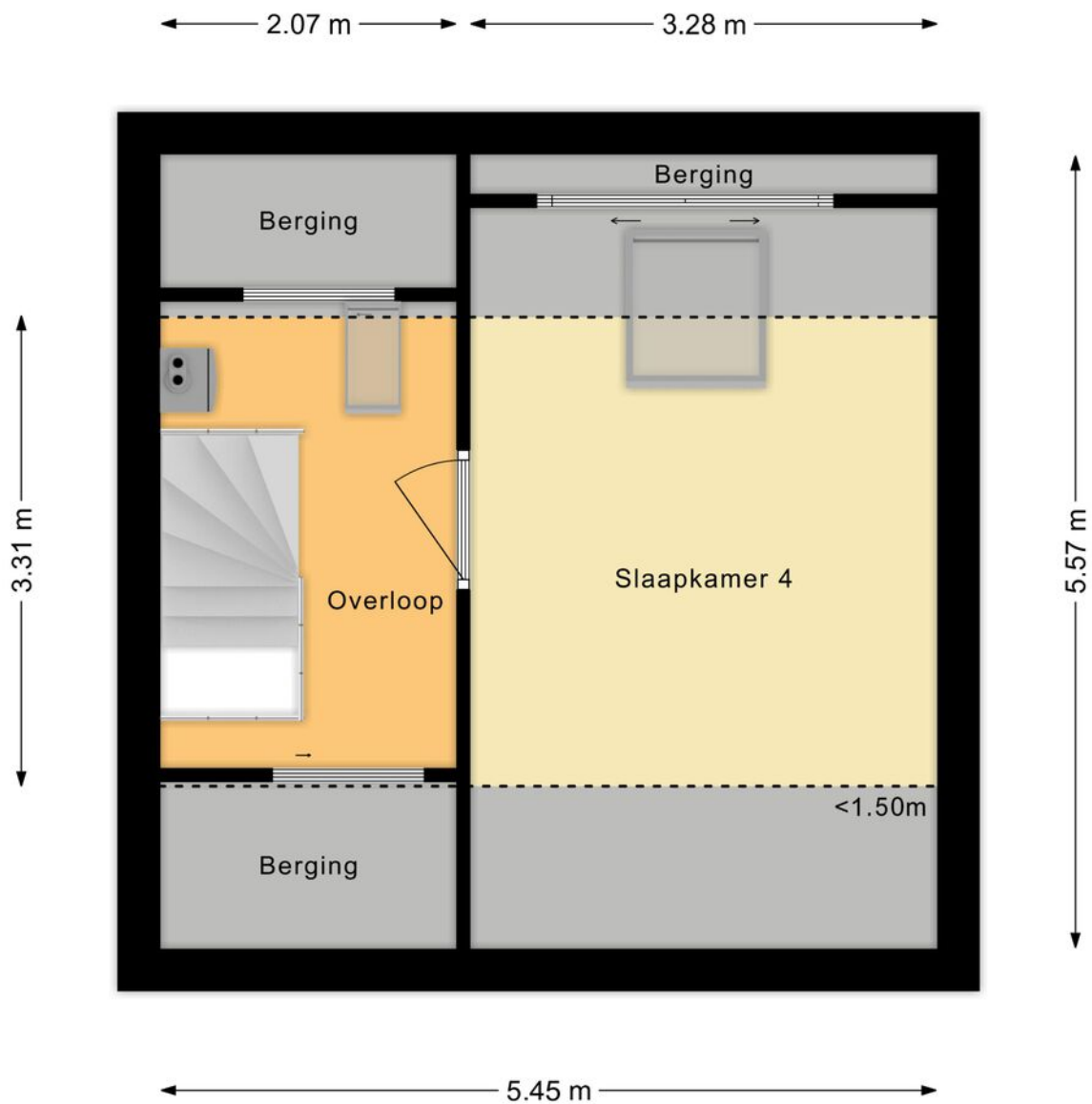
> Plattegrond

Ontdek de
Eerste verdieping



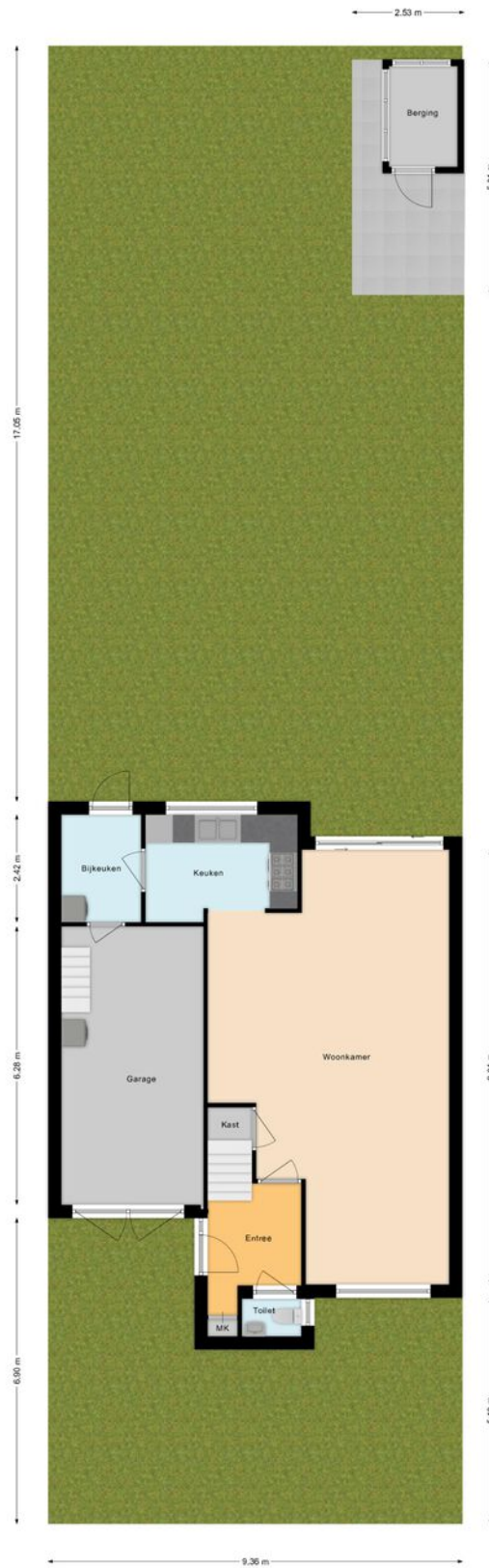
> Plattegrond

Ontdek de
Tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de situatie



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Koraal 42

Kadastrale kaart

Uw referentie: Imr



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5714	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

> 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			
-		X	
-			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
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

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

- geiser

-

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

-

X

-

Tuin - Inrichting

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

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

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