

TE KOOP



Meeuwenlaan 28, Vinkeveen

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
107 m²

Perceeloppervlakte
142 m²

Inhoud
422 m³

Bouwjaar
1968

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie label
C

Isolatie
-

CV





> Omschrijving

Aanbiedingstekst Meeuwenlaan 28 Vinkeveen

Een woning waar je je snel thuis zult voelen! Dit in 1968 gebouwde huis, gelegen aan de Meeuwenlaan, biedt 107m² aan woonoppervlak (dit is exclusief de ruimte op de zolderverdieping) en is uitstekend onderhouden. De woning beschikt over een grote en lichte woonkamer, fraaie keuken, drie ruime slaapkamers, uitstekend sanitair en een sfeervolle tuin waar het heerlijk toeven is. Maar dat is nog niet alles, want ook de locatie is geweldig. Je woont op steenworp afstand van het centrum en vindt veel voorzieningen in de nabije omgeving. Hier wonen is uniek door de vrije ligging aan de achterzijde!

Over de ligging en de buurt:

Deze goed onderhouden woning is gebouwd in 1968 en gelegen aan de Meeuwenlaan in Vinkeveen. Het huis heeft zowel voor- als achter vrij uitzicht. Je woont in de rustige en kindvriendelijke buurt Zuiderwaard-Westerheul. Met de fiets bereik je de Vinkeveense Plassen en natuurgebied Botshol. Deze natuurgebieden bieden jou genoeg wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden. Op fietsafstand zijn ook enkele sportvoorzieningen gelegen, waaronder een voetbalclub, tennisvereniging en sportschool.

Je woont op korte loopafstand van het bruisende dorpscentrum van Vinkeveen. In dit centrum is winkelcentrum Zuiderwaard gelegen. Je bent in het hart van Vinkeveen aan het juiste adres voor winkels voor je dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en landelijke filialen. Daarnaast biedt het dorpscentrum nog enkele gezellige eet- en drinkgelegenheden.

Dankzij de gunstige ligging nabij het centrum, vind je veel voorzieningen op korte afstand. Zo zijn de supermarkt, kinderopvang, basisschool, huisarts en bushalte allemaal lopend bereikbaar. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt op rijafstand van de woning. Het huis heeft een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen. De A2 is snel bereikbaar.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de sfeervolle voortuin bereik je de overdekte voordeur van deze woning. Achter de voordeur bevindt zich de entreehal, die toegang biedt tot een netjes afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de meterkast en de woonkamer.

De ruim opgezette woonkamer is uitgerust met een prachtige laminaatvloer. De muren en het plafond zijn bovendien keurig afgewerkt. Aan de achterzijde heeft de woonkamer een zeer brede raampartij en glazen schuifpui naar de tuin. Hierdoor geniet je van een overvloed aan natuurlijk licht in de ruimte. Verder wordt de woonkamer verlicht met inbouwspots. De woonkamer biedt toegang tot de trap naar de eerste verdieping en de trapkast.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. De open keuken beschikt over hoogglans witte keukenkastjes en een stijlvol werkblad. Je treft hier de volgende apparatuur aan: vaatwasser, oven, magnetron, inductie fornuis, koelkast, vriezer en afzuigkap. De keuken wordt verlicht met inbouwspots. De keukenruimte geniet van een geweldige lichtinval dankzij de zeer brede raampartij aan de voorzijde van de woning.



Eerste verdieping:

De trap in de woonkamer biedt toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Middels de overloop zijn de trap naar de zolder, twee van de drie slaapkamers, de badkamer en de wasruimte bereikbaar.

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde (dit waren voorheen 2 kamers). Alle kamers beschikken over een mooie laminaatvloer en keurig afgewerkte muren en plafonds. In iedere slaapkamer is er een grote raampartij aanwezig, waardoor de lichtinval niets te wensen overlaat.

De badkamer heeft een centrale ligging op de eerste verdieping. Deze karakteristieke ruimte is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel en inloopdouche. Op de eerste verdieping is ook nog een wasruimte gelegen. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en de droger te vinden en heb je ruimte om spullen op te bergen.

Zolder:

Via de trap op de eerste verdieping bereik je de zolderverdieping. Op deze verdieping beschik je over veel opslagruimte. Door het plaatsen van een dakopbouw kunnen er nog behoorlijk wat m² aan woonoppervlakte aan de woning toegevoegd worden.

Tuin:

Het huis heeft een ruime, betegelde achtertuin. De tuin heeft een sfeervolle uitstraling, waardoor het leuk is om hier veel tijd door te brengen. Je hebt voldoende ruimte om meubilair te plaatsen, om uitiem van het zonnetje te genieten. Er is ook een overkapping aanwezig, die het mogelijk maakt om overdekt te loungen. De achtertuin is goed beschermt, waardoor je veel privacy ervaart.

In de achtertuin beschik je over een grote schuur. Uniek aan de schuur is dat een deel hiervan is gebruikt als een sfeervol kroegje. Deze kleine kroeg is voorzien van een kozijn met twee ramen van dubbel glas. Verder biedt de schuur nog ruimte om spullen op te bergen. Er is een achterom bereikbaar.

Parkeren:

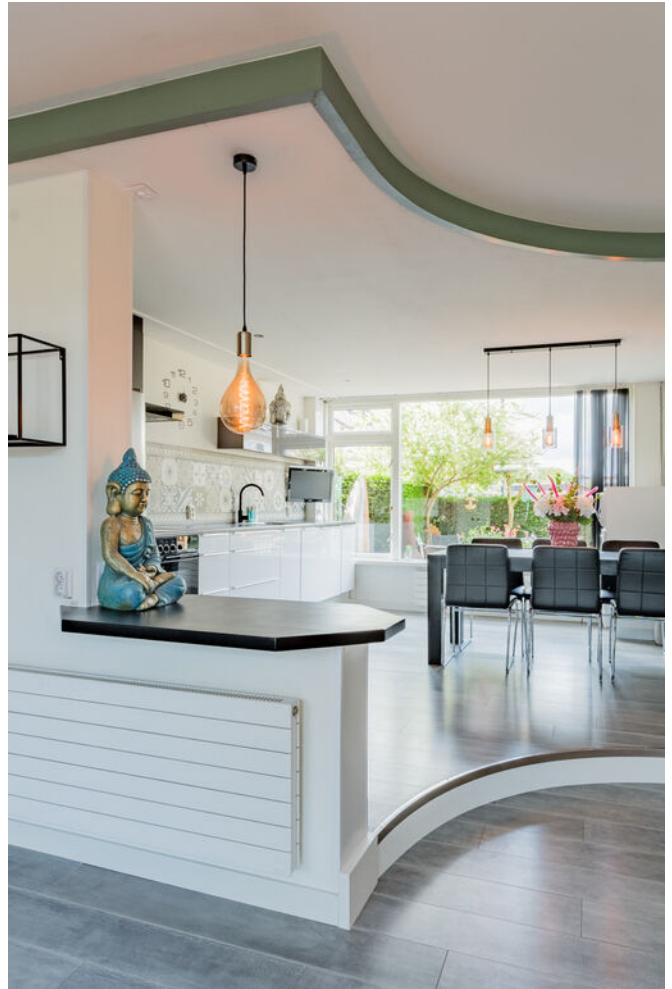
Er is parkeergelegenheid rond het huis.

Kenmerken van de woning:

- Ruime woning met gezellige tuin
- Uitstekend onderhouden
- Drie slaapkamers, mooie keuken en keurig sanitair
- Mogelijkheden voor een uitbouw en dakkapel
- Vrij uitzicht, zowel voor als achter
- Dichtbij winkelcentrum en scholen
- Uitvalswegen goed bereikbaar
- Energielabel: C
- Volledige eigendom











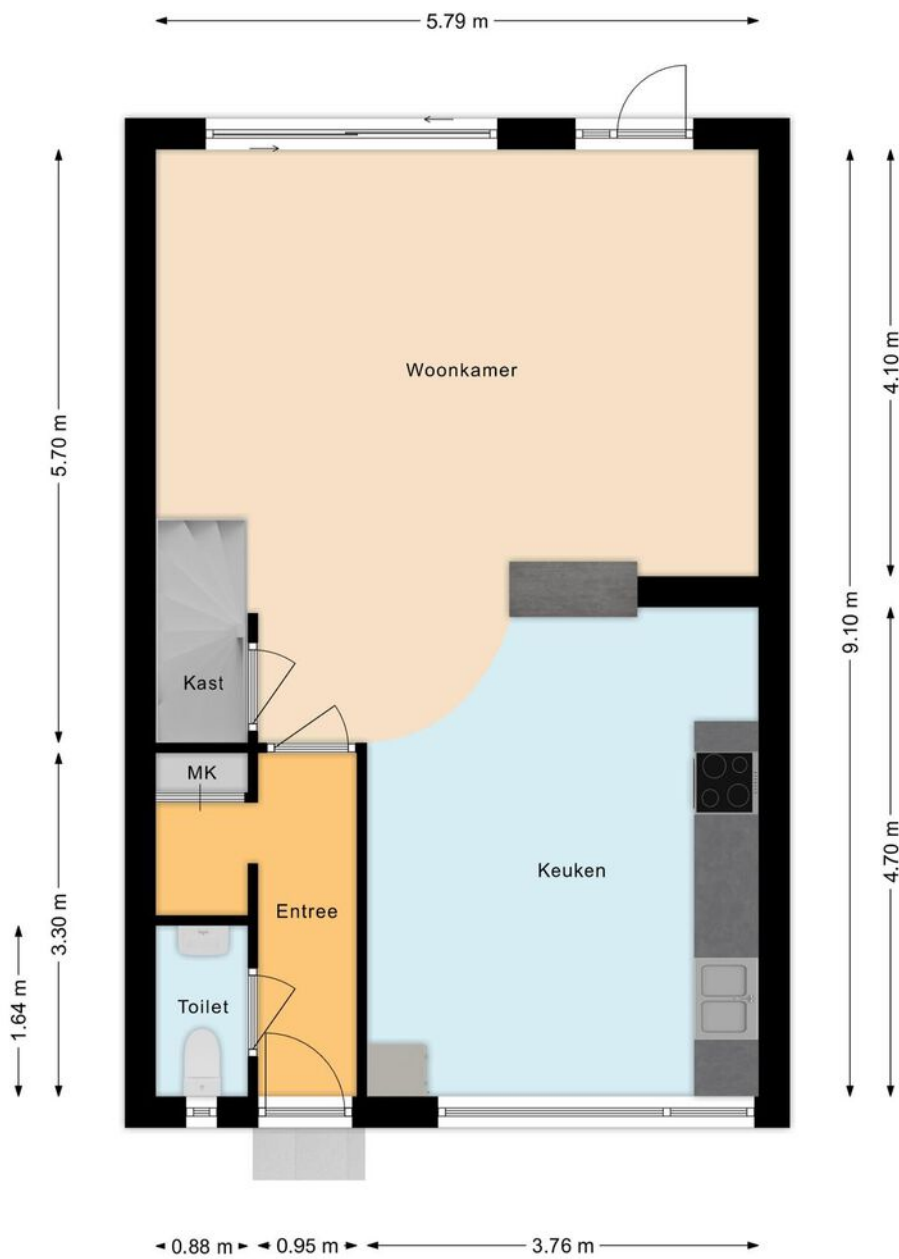






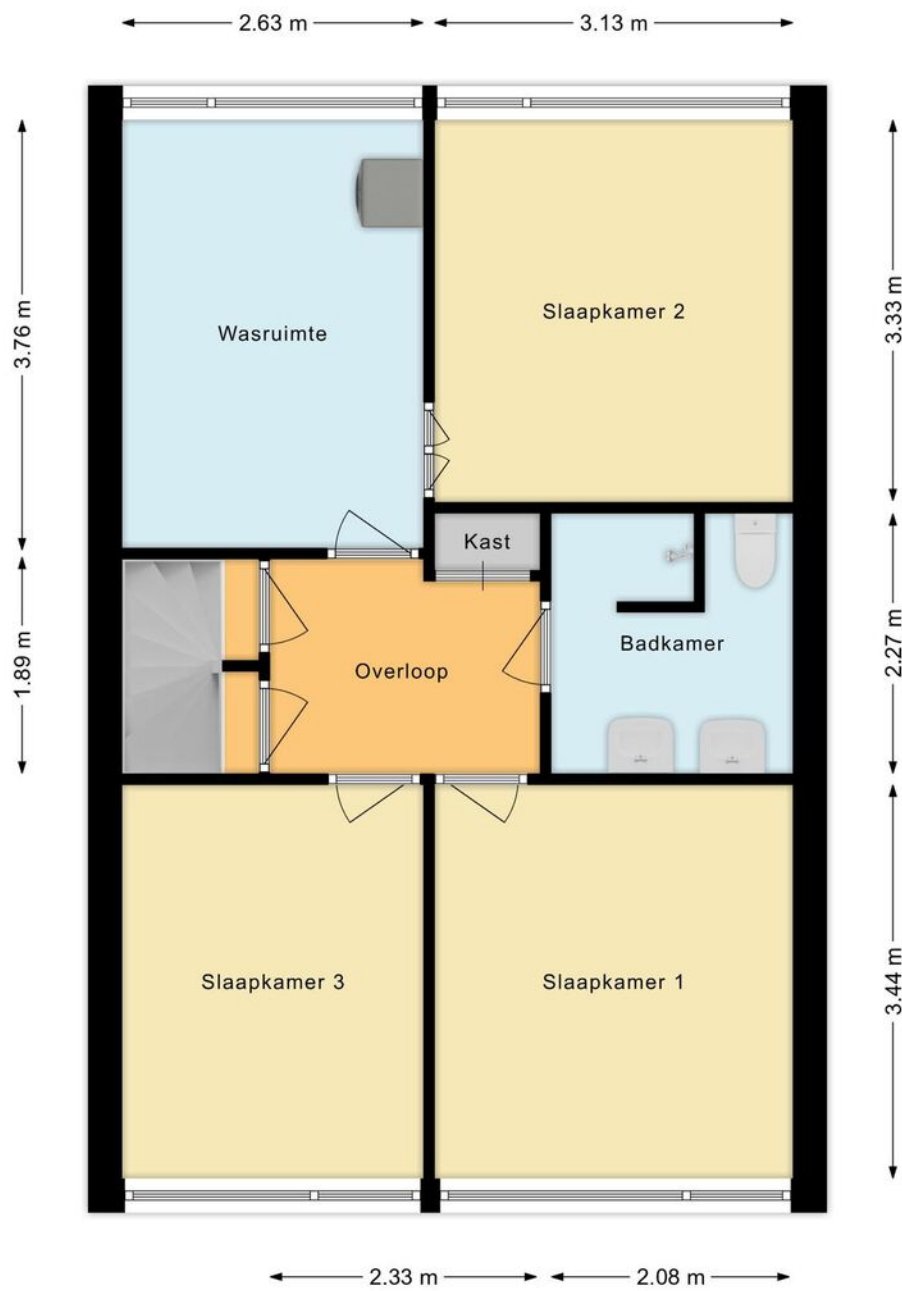
> Plattegrond

Ontdek de Begane grond



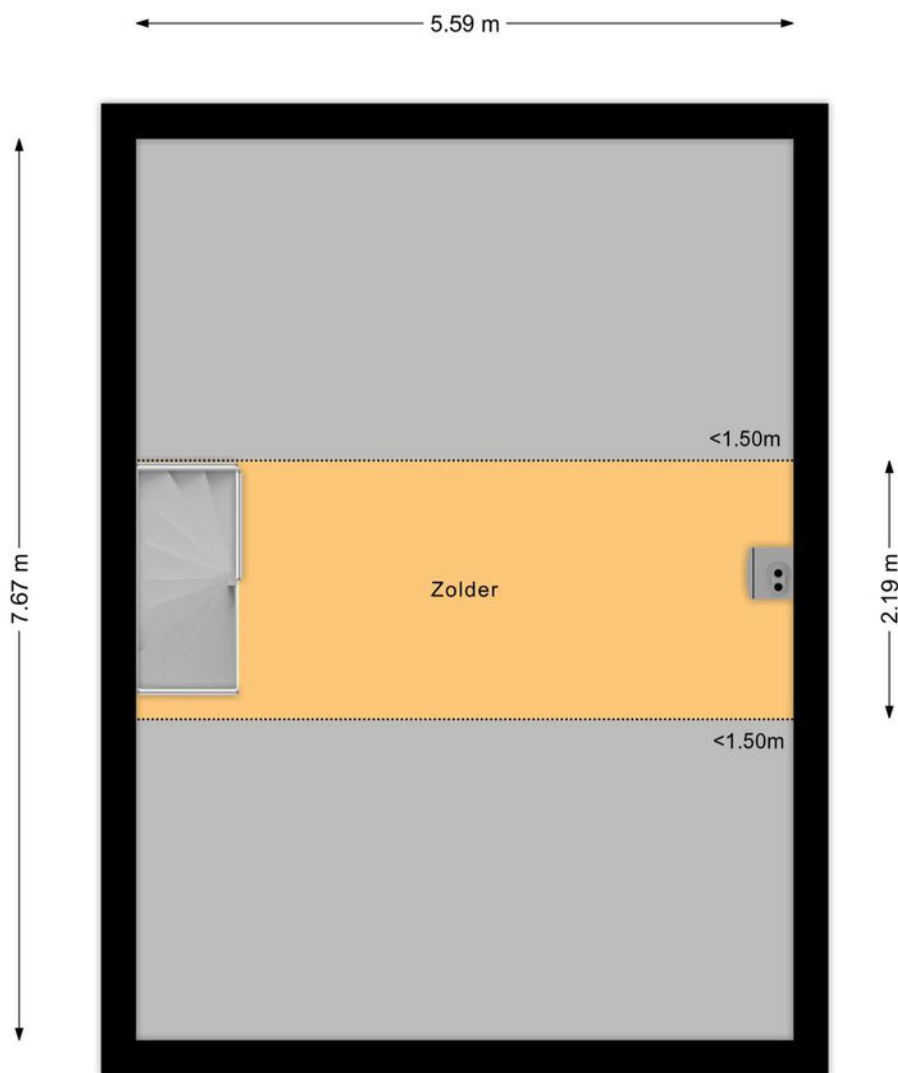
> Plattegrond

Ontdek de Eerste verdieping



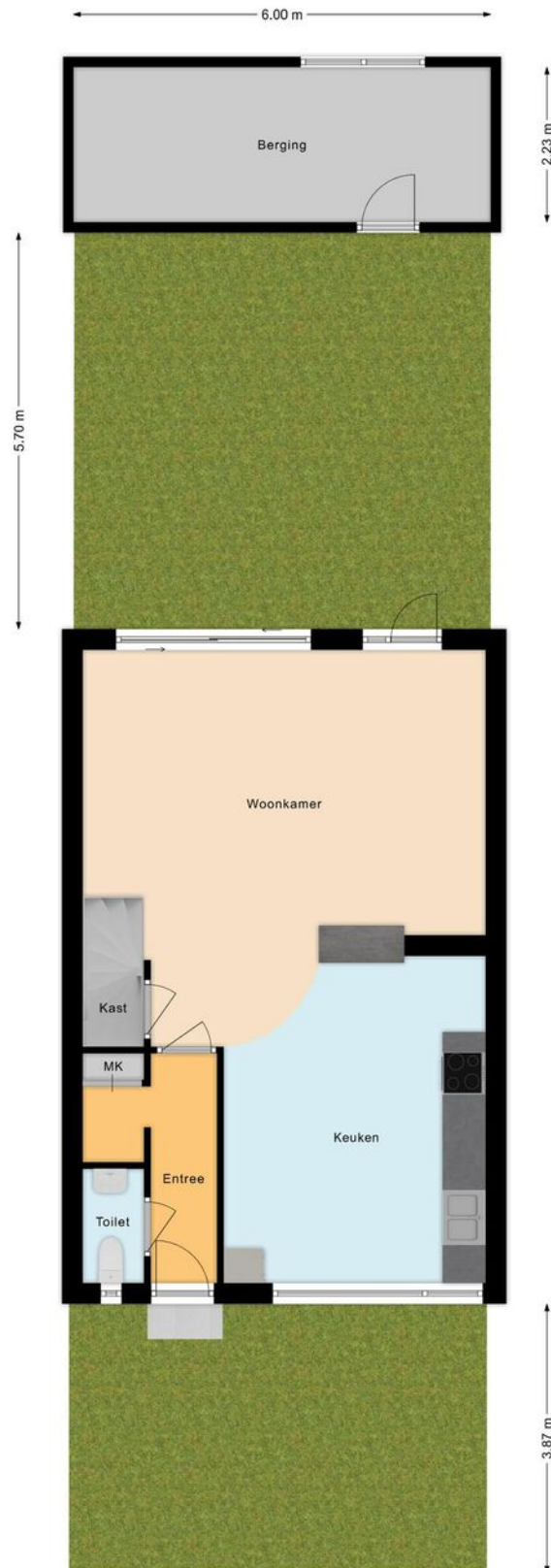
> Plattegrond

Ontdek de Tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de Situatie




> Kadaster

Ontdek het perceel
van Meeuwenlaan 28

Kadastrale kaart

Uw referentie: lmr



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vinkeveen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2967	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 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

- losse (hang)lampen

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkasten, commode en ook stapelbed kinderkamer X

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen

- overgordijnen

- vitrages X

- rolgordijnen X

- lamellen X

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren X

-

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

X

- TV kast blijft achter, de TV en haard ingebouwd kunnen worden overgenomen

X

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

- 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

- koffiezetapparaat

-

-

Keukenaccessoires, te weten

-

-

-

-

-

-

-

-

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein			
- Wasbakje met kraan blijft achter toilet beneden	X		
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel			
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			

> Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

(Klok)thermostaat

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

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			
Zithoek, barkrukken kasten en tafel in de tuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
-			
-			
Overig - Contracten			
CV: Ja			
Boiler: Nee			
Zonnepanelen: Nee			

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

De kosten van het afkopen van het CV contract ad € 780,25
zijn voor de koper

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

> **Notities**

Belangrijke zaken...
op een rijtje

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

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