

TE KOOP



Potmeer 3, Vinkeveen

Vraagprijs € 410.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
89 m²

Perceeloppervlakte
119 m²

Inhoud
320 m³

Bouwjaar
1987

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energie label
C

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

CV
Nefit 2016 (lease)





> Omschrijving

Potmeer 3 in Vinkeveen

Een instapklare woning op een heerlijke locatie! Deze schitterende woning, gelegen aan de Potmeer, is keurig onderhouden en heeft een woonoppervlak van 89 m². Met een lichte woonkamer, grote keuken, drie ruime slaapkamers, heerlijke badkamer en een tuin waar het heerlijk toeven is, biedt dit huis puur wooncomfort. En dan woon je ook nog eens op een fijne plek, in een rustige en kindvriendelijke buurt en dichtbij tal van voorzieningen. Kortom, een huis om verliefd op te worden!

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Via de betegelde voortuin is de voordeur van deze charmante woning bereikbaar. Achter de voordeur bevindt zich de entreehal, die toegang biedt tot een toiletruimte met staand toilet en fonteintje, meterkast, trap naar de eerste verdieping en woonkamer.

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning biedt veel ruimte en comfort. Je treft hier een prachtige laminaatvloer aan. De woonkamer is in 2018 volledig gestuct en voorzien van nieuwe radiatoren. Aan de achterzijde bevindt zich een brede raampartij en een glazen deur, die samen zorgen voor een aangename lichtinval in de ruimte. In de woonkamer vind je een toegangsdeur naar de trapkast.

Aan de voorzijde van de woning tref je de open keuken aan. De grote keuken staat in hoekopstelling en kenmerkt zich door de gebroken witte keukenkastjes en het stenen werkblad. Je beschikt hier over een vaatwasser (AEG), oven (Samsung), gaskookplaat (Siemens) koelkast en vriezer.

Eerste verdieping:

Middels de trap in de entreehal bereik je de overloop van de eerste verdieping. Deze overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Op de eerste verdieping van deze woning vind je de trap naar de tweede verdieping, de eerste twee slaapkamers, de badkamer en een wasruimte.

Van de twee ruime slaapkamers op deze verdieping, ligt er één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide kamers zijn voorzien van

een laminaatvloer en netjes afgewerkte muren en plafonds. Dankzij het grote raam profiteer je in iedere slaapkamer van een uitstekende lichtinval.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde op de eerste verdieping. Deze ruimte is keurig betegeld en kenmerkt zich door de combinatie van lichte en donkere tegels. In de in 2018 vernieuwde badkamer is zowel een bad als aparte douche aanwezig. Verder is de ruimte uitgerust met een zwevend toilet en badmeubel met wastafel. Op deze verdieping bevindt zich tevens een kamer, waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden zijn. Plaats je de wasmachine op de voorzolder, dan kan deze dienst doen als slaapkamer.

Tweede verdieping:

De trap op de eerste verdieping biedt toegang tot de overloop van de tweede verdieping. Via deze ruime overloop zijn bergingen en de derde slaapkamer bereikbaar. Op de voorzolder is het tevens mogelijk om een wasmachine te plaatsen. Ook vinden we hier de c.v.-ketel (lease) in een berg ruimte. De derde slaapkamer is, net als de overige slaapkamers van het huis, fraai afgewerkt. Er is een groot dakraam en een dakkapel aanwezig in de kamer, wat zorgt voor een overvloed aan daglicht en ruimte

Tuin:

Het huis heeft een keurig onderhouden tuin, die mooi betegeld en voorzien is van prachtige beplanting. Dankzij de hoeveelheid beschikbare ruimte, is het mogelijk om een heerlijke loungeplek te realiseren. Hier kun je in alle rust van het lekkere weer genieten, want de tuin is goed afgeschermd aan beide kanten.

Aan de achterzijde van de tuin vind je een overkapping met aangrenzend een berging. Onder de overkapping kun je meubels plaatsen om overdekt te loungen. De berging is ideaal voor het opbergen van spullen en het stallen van fietsen. De tuin is bereikbaar via een achterom.



> Omschrijving

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis.

Omgeving

Deze fraaie woning, gebouwd in 1987, bevindt zich aan een rustige weg aan de Potmeer in Vinkeveen. Het huis is gelegen in de rustige en kindvriendelijke buurt Zuiderwaard-Westerheul. Op fietsafstand liggen zowel 't Zwanenpark als het natuurgebied Marickenland, waardoor je wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden binnen handbereik hebt. Lopend bereik je enkele sportvoorzieningen, waaronder een sportschool, een voetbalclub en tennisvereniging. Het centrum van Vinkeveen bevindt zich op loopafstand van de woning. Dit dorpscentrum voorziet jou van een aantal winkels voor je dagelijkse boodschappen en speciaalzaken. In het hart van Vinkeveen tref je bovendien nog enkele leuke eetgelegenheden aan.

Door de gunstige ligging nabij het centrum, vind je diverse voorzieningen dichtbij. Net als het centrum zijn ook de kinderopvang, basisschool, het voortgezet onderwijs en de bushalte op loopafstand gelegen. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt wat verder weg en is met de auto bereikbaar. Het huis heeft een goede ligging ten opzichte van uitvalswegen. Vanaf de woning zijn omliggende dorpen als Mijdrecht en Wilnis snel bereikbaar.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 25 min.

Amsterdam Centrum - 32 min.

Stadshart Amstelveen - 22 min

Schiphol - 27 min.

Utrecht Centrum - 30 min.

Kenmerken:

Type woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlakte: 89 m²

Kamers: 5

Tuin: ca. 10 m. diep, met achterom

EnergieLabel: C

Bijzonderheden:

- Instapklare woning met vrij uitzicht
- Drie slaapkamers, nette keuken en heerlijke badkamer met ligbad
- Badkamer, stucwerk in woonkamer en nieuwe groepenkast uit 2018
- Veel lichtinval
- Velux ramen met zonwering
- Voorzien van glasvezelaansluiting
- ketel lease (ca. € 34,- per maand, overname verplicht of afkoop leasecontract, zie NVM vragenlijst)

Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. We plannen de bezichtigingen altijd in overleg met verkoper en koper en nemen ruim de tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Natuurlijk mag je hierbij je eigen makelaar meenemen.

N.B. We hebben onze uiterste best gedaan om deze gegevens zo zorgvuldig mogelijk samen te stellen. Echter, aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend.



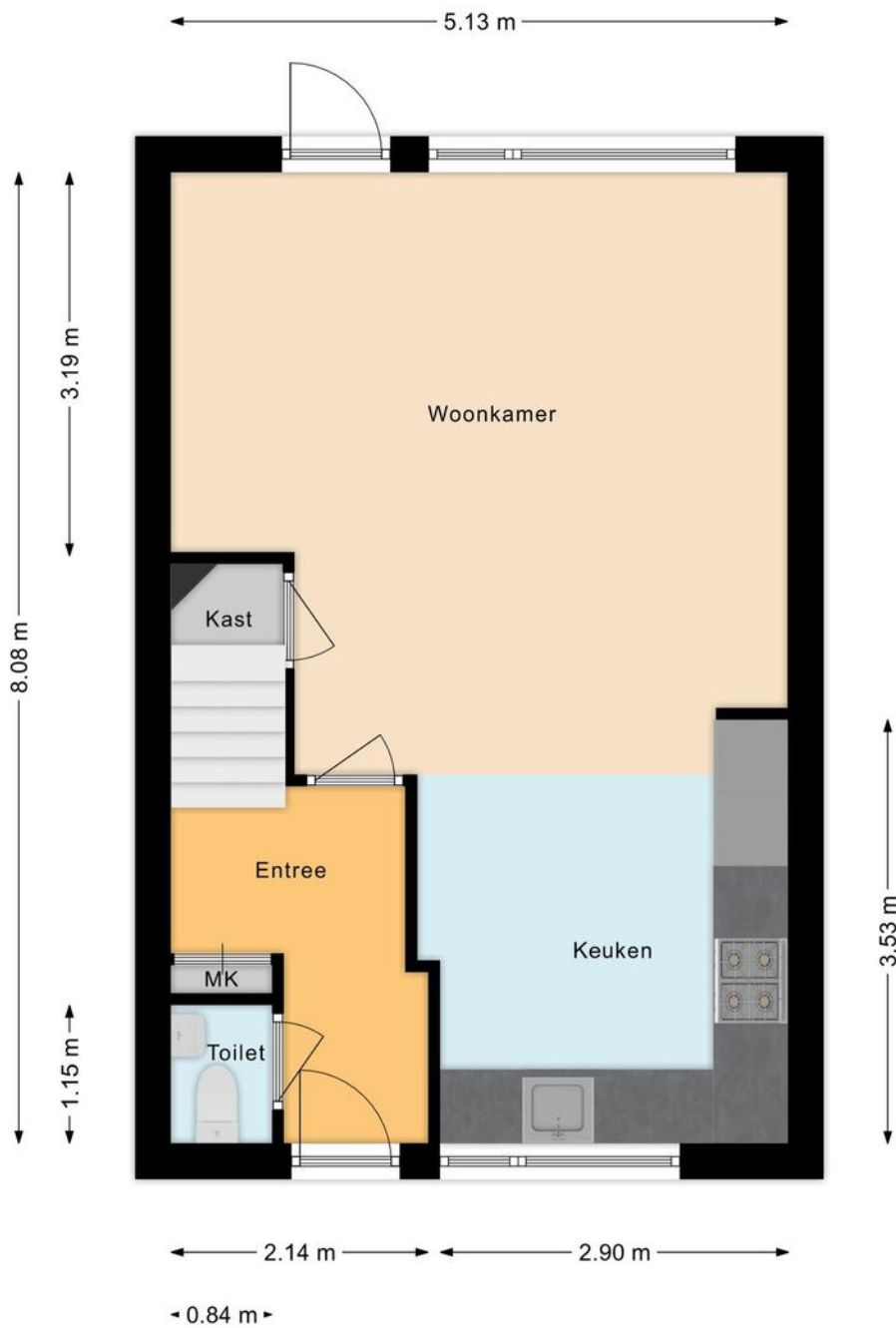






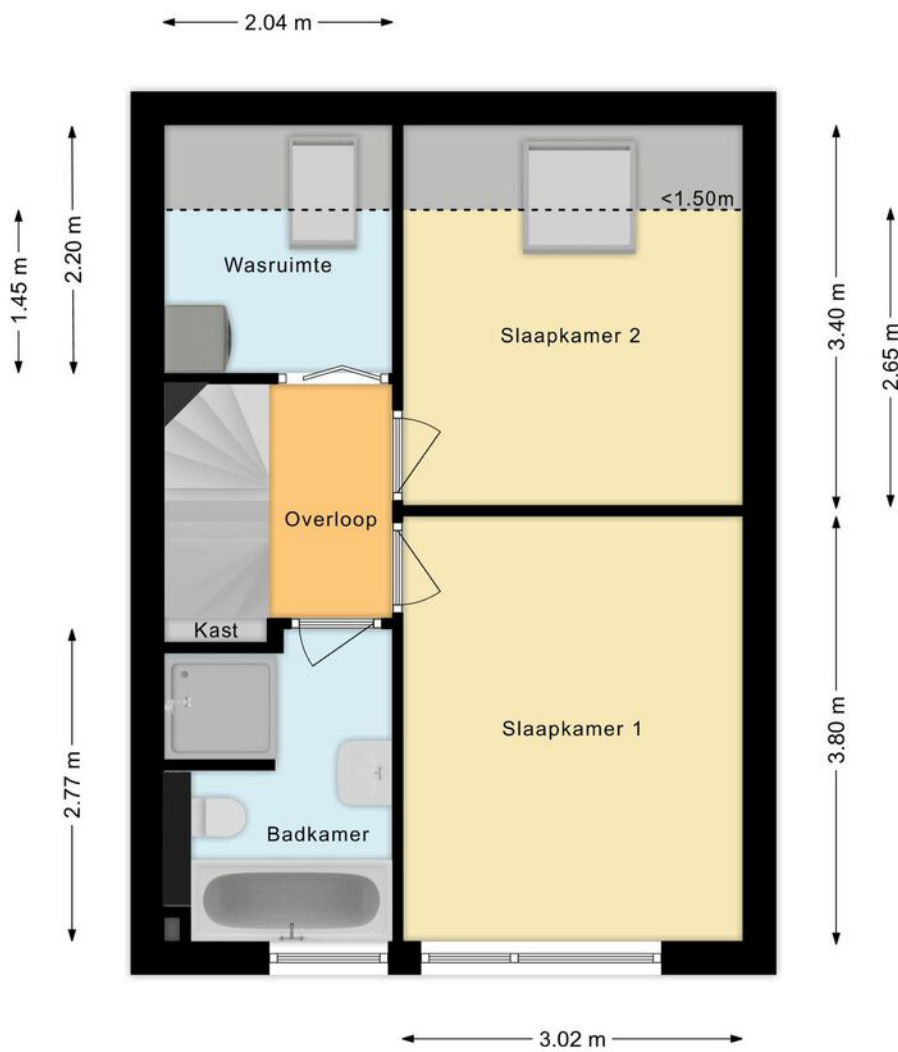
> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond



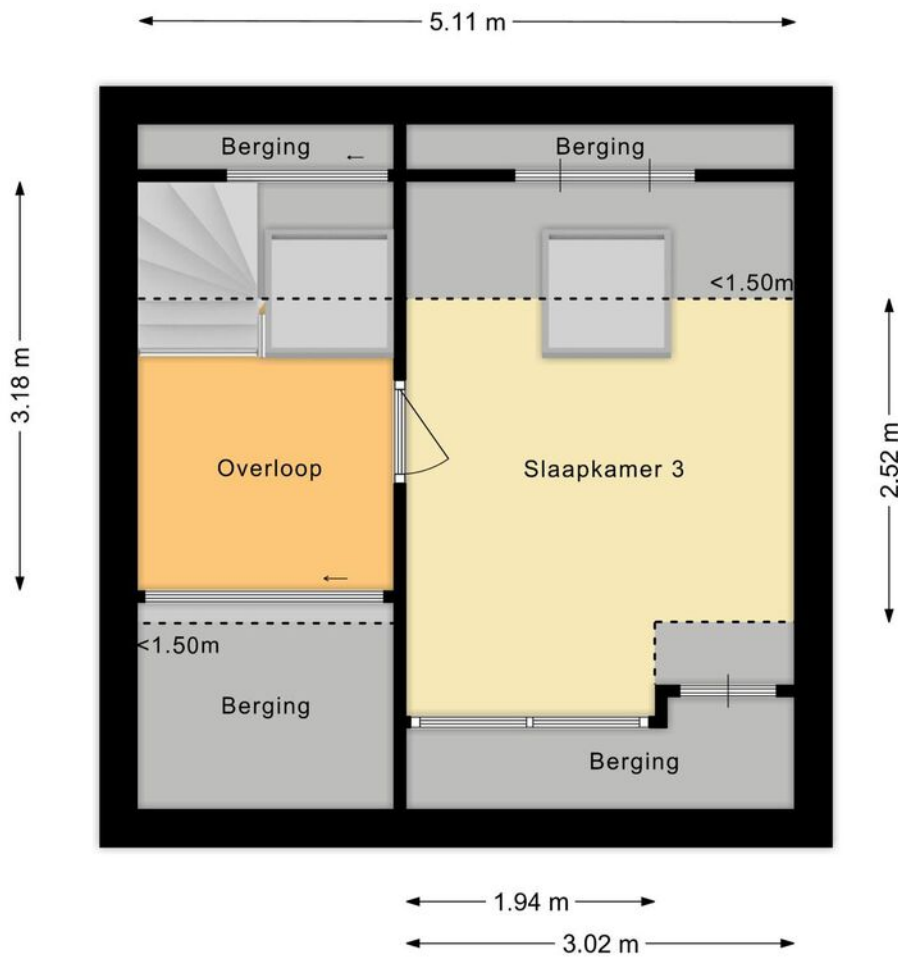
> Plattegrond

Ontdek de...
eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
tweede verdieping




> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Potmeer 3

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vinkeveen Sectie E Perceel 3342</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
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		
- Lampen/armaturen Zolder, slaapkamer achter, badkamer, toilet, tuinhuis, berging	X		
- Huiskamer, hal, overloop 1e etage, slaapkamer voor, oude badkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Medicijnkastje, Kallax kasten voorzolder en alle losse kasten		X	
- Kasten/stelling berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (losse) horren/rolhorren		X	
- Raamdecoratie woonkamer groot raam		X	
-			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat	X		
- plavuizen			
-			
-			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
-			
-			
-			
-			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat		X	
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
- Afstandbediening verlichting	X		
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)			
- fontein	X		
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- 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		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Oplaadpunt elektrische auto			
Velux zonwering	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

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

Tuingereedschap

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

-

-

Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

Boiler: Nee

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Zonnepanelen: Nee

Kliko's (eigendom gemeente)

Moet worden
overgenomen



*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