

# TE KOOP



## Cliffordweg 28, Waverveen

Vraagprijs € 795.000 k.k.

Hofland 19  
3641 GA  
Mijdrecht

Tel. 0297 283375  
[www.ruigrok.nl](http://www.ruigrok.nl)  
[info@ruigrok.nl](mailto:info@ruigrok.nl)



Ruijgrok Makelaars



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**130 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**710 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**862 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1994**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**vrijstaande woning**

Aantal kamers

**4**

Aantal slaapkamers

**2**

Energielabel

**B**

Isolatie

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

CV

**Atag E325C 2015**





## > Omschrijving

Deze goed onderhouden woning ligt op een royaal perceel van 710 m<sup>2</sup>. De praktische keuken, gezellige eetkamer met uitzicht op de polders, en de comfortabele woonkamer met vloerverwarming maken deze woning aantrekkelijk om hier je eigen thuis te creëren. Op de begane grond vind je ook een ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer. De bovenverdieping biedt een grote open zolder met veel potentie voor extra kamers en een tweede badkamer. Volop mogelijkheden dus!

Rondom het huis is er volop buitenruimte, met een keurige voortuin, ruime oprit voor meerdere auto's en de mogelijkheid om een laadpaal te plaatsen. De achtertuin is fraai aangelegd en grenst aan een slootje met prachtig uitzicht over het polderlandschap. Extra opslag en hobbyruimte zijn te vinden in de diverse schuren / garages. De woning ligt gunstig tussen Amsterdam en Utrecht, en dichtbij Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen. Een ideale combinatie van rust, ruimte en gemak. Kom gerust eens kijken en ervaar het zelf!

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Zodra je deze woning binnenkomt, heb je direct toegang tot zowel de bijkeuken/ garage als de hoofdwooning via de centrale hal. Deze hal leidt naar de sfeervol ingerichte keuken met landelijke allure, uitgerust met witte kasten en een grijs kunststof werkblad, inclusief een complete set inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat met afzuigkap, magnetron, koelkast, vaatwasser en dubbele spoelbak. Aangrenzend aan de keuken vind je de eetkamer, van waaruit je een mooi uitzicht hebt over de polders van Groot Mijdrecht—een perfecte setting voor ontspannen maaltijden. De woonkamer aan de voorkant biedt een even fraai uitzicht op de voortuin en de omringende polders. Deze ruimte is comfortabel afgewerkt met behang en een plavuizenvloer met vloerverwarming.

Op de begane grond bevindt zich ook een royale slaapkamer, voorzien van tapijt en behang en praktische inbouwkasten. Vanuit deze kamer heb je toegang tot de badkamer, die compleet betegeld is en uitgerust met een ligbad, een wastafel met spiegel, en een douchecabine. Een klein raam zorgt hier voor natuurlijk licht en ventilatie.

Het huis is goed onderhouden en biedt met zijn degelijke uitstraling een solide basis voor wie mogelijkheden ziet voor enkele persoonlijke aanpassingen. De praktische indeling en ruime kamers maken deze woning ideaal voor comfortabel en vrij wonen.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de bovenverdieping, die momenteel één grote open zolderruimte is met ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Hier bevindt zich ook de plaats voor de cv-ketel. De indeling van deze zolder biedt nu al eenvoudige mogelijkheden om twee slaapkamers te creëren. Door het toevoegen van een dakkapel kun je de ruimte verder uitbreiden, waardoor zelfs een vierde slaapkamer en een tweede badkamer mogelijk worden. De opties voor het aanpassen van deze ruimte zijn talrijk!

Schuren/ garages

Achter het huis vind je verschillende schuren en garages, ideaal voor iedereen die extra ruimte zoekt voor een hobby of uitgebreide opslagmogelijkheden. Alle ruimtes zijn uitgerust met elektriciteit. De eerste garage beschikt bovendien over verwarming en wateraansluiting en heeft een ruime bergvloering erboven. De achterste garage is ook royaal qua oppervlakte en is uitgerust met twee overheaddeuren. In totaal zien we een oppervlak aan garages/ annex schuren van meer dan 90 m<sup>2</sup> (begane grond en bergvloering)

Tuin

Rondom de woning is veel buitenruimte aanwezig. De voortuin is netjes aangelegd met graszoden en een terras dat direct vanuit de woonkamer toegankelijk is. De ruime oprit biedt plek voor meerdere auto's, zodat je gemakkelijk op eigen terrein kunt parkeren. Bovendien is er genoeg ruimte om een laadpaal voor een elektrische auto te laten plaatsen. Vanuit de oprit lopen we door naar de achtertuin, waar verschillende schuren bereikbaar zijn. Ook de achtertuin is netjes aangelegd met graszoden en grenst aan een slootje aan de achterzijde, wat een prachtig uitzicht over het polderlandschap geeft. Daarnaast is er volop ruimte om zonnepanelen te laten installeren, wat het huis extra duurzaam kan maken.



#### Omgeving

Dit mooie perceel van 710 m<sup>2</sup> ligt in Waverveen, gunstig tussen Amsterdam en Utrecht. Slechts 10 minuten van de A2 afslag Vinkeveen en 20 minuten van Amstelveen via de nieuwe N201. De dorpskernen van Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen zijn dichtbij voor al uw dagelijkse boodschappen. Geniet van recreatie en natuur aan de Vinkeveense Plassen, een paradijs voor liefhebbers van waterrecreatie met zijn 12 zandeilanden en rijke natuur. Aan het natuurgebied Botshol, een typisch Hollands laagveengebied, vindt u rust en ruimte voor wandelingen buiten het broedseizoen en de mogelijkheid om roeiboten te huren.

#### Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 20 min.

Amsterdam Centrum - 30 min.

Stadshart Amstelveen - 20 min

Schiphol - 25 min.

Utrecht Centrum - 35 min.

#### Kenmerken:

Type woning: vrijstaande woning, semi-bungalow

Bouwjaar: 1994

Woonoppervlakte: 130 m<sup>2</sup>

Kamers: 4 (meer kamers zijn goed mogelijk!!!)

Tuin: voor-, zij- en achtertuin, meerdere schuren/ garages en parkeren op eigen terrein

Energielabel: B

#### Bijzonderheden:

- de woning is voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen.
- Een woning met potentie, je kunt hier helemaal je eigen plekje van maken
- Prachtig vrij uitzicht op oer Hollands polderlandschap
- Meerder garages en schuren voor hobby of kleine zelfstandige met opslagruimtes

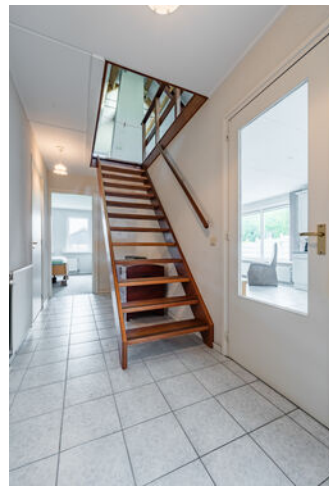
Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen

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.











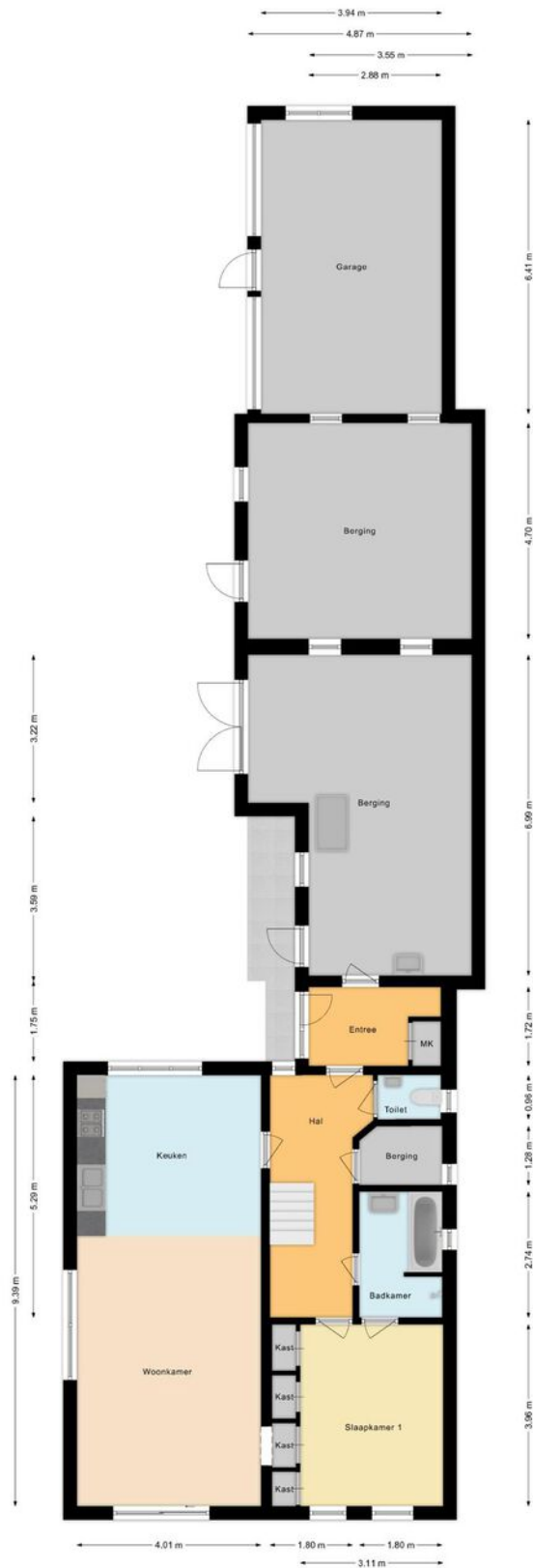






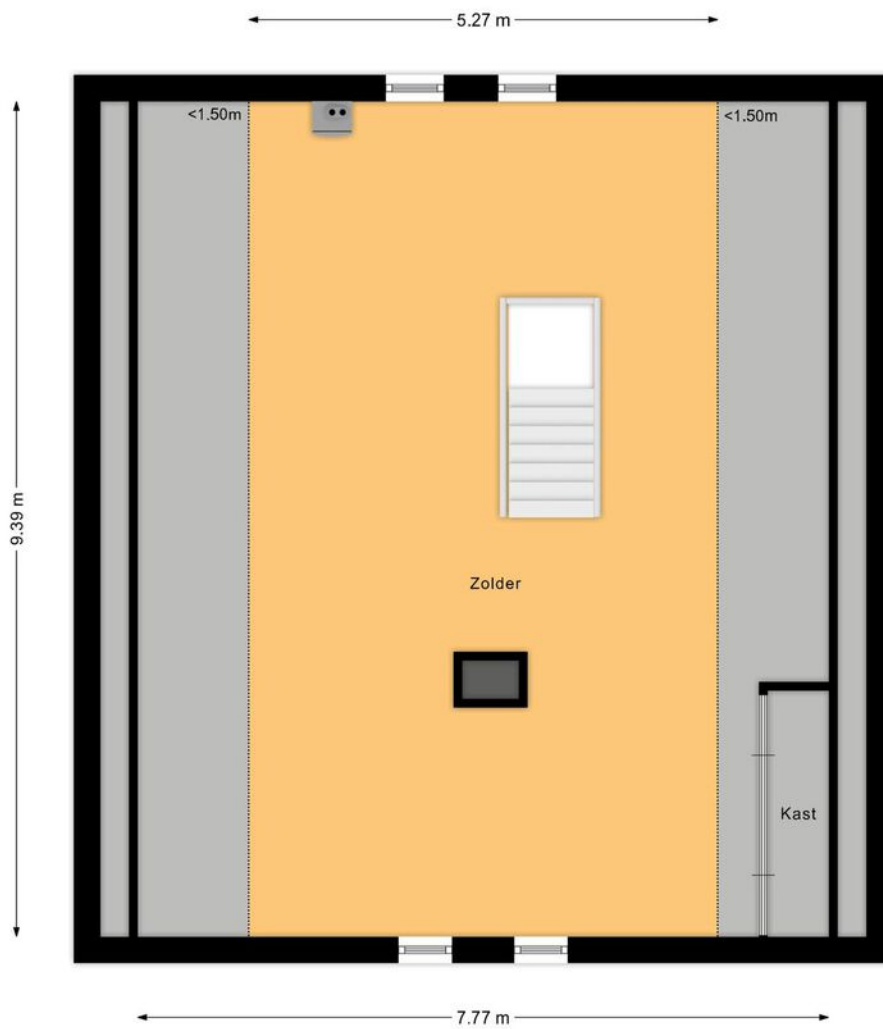
# > Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond



## > Plattegrond

Ontdek de...  
verdieping



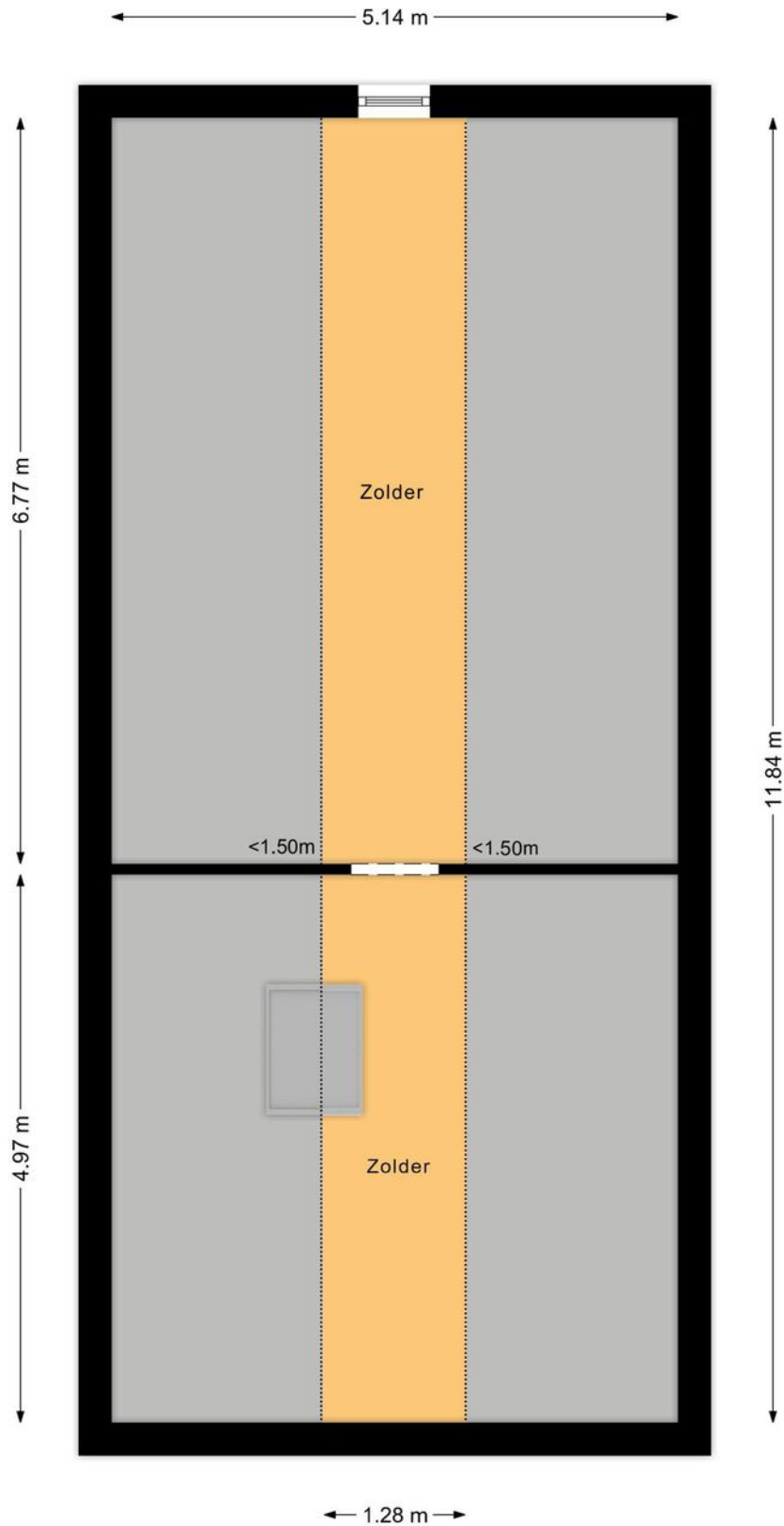
## > Plattegrond

Ontdek de...  
situatie



## > Plattegrond

Ontdek de...  
zolder van de bergingen/ garages




Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waverveen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1821	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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

X

Designradiator(en)

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- overgordijnen

- vitrages

X

- rolgordijnen

- 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

- 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

- combi-oven/combimagnetron

X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
-			
-			
<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			
- toiletborstel(houder)			
- fontein	X		

## > Lijst van zaken

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

---

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

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



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**