

# TE KOOP



## Oudhuijzerweg 37, Wilnis

Vraagprijs € 639.000 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

**138 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**330 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**580 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2006**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**vrijstaande woning**

Aantal kamers

**4**

Aantal slaapkamers

**3**

Energielabel

**A**

Isolatie

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

CV

**Remeha 2020**





## > Omschrijving

Oudhuijzerweg 37, Wilnis

Een huis met volop mogelijkheden! Als je op zoek bent naar een woning die je nog helemaal eigen kunt maken, is dit een unieke kans. Het huis, gelegen aan de Oudhuijzerweg, heeft maar liefst 138 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak. Je beschikt hier over een lichte woonkamer, fijne keuken, drie ruime slaapkamers, goed sanitair, een groot dakterras en een voor- en achtertuin. Je woont in een rustige en groene omgeving, met natuurgebieden, sportvoorzieningen, winkels en scholen op fiets afstand.

Bovendien, met het oog op de toekomst, biedt deze woning uitstekende mogelijkheden voor duurzaam wonen. Je kunt hier gemakkelijk zonnepanelen en een eigen laadpaal laten installeren, wat elektrisch autorijden zeer aantrekkelijk maakt. Verder is het huis al voorbereid op de toekomst met een gelijkvloers woonplan, inclusief een slaapkamer en badkamer op de begane grond, ideaal voor een comfortabel leven op lange termijn. Maak jij van dit leuke huis jouw nieuwe thuis?

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de oprit bereik je de voordeur aan de zijkant van de woning. Achter de voordeur bevindt zich de entreehal, die toegang biedt tot de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de eerste slaapkamer en de woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en kan nog compleet naar eigen smaak ingericht worden. Momenteel is de ruimte voorzien van een lichte tapijtvloer. De woonkamer beschikt over twee brede raampartijen, die samen voor een uitstekende lichtinval zorgen.

Via de achterzijde van de woonkamer is de keuken bereikbaar. De keukenruimte is uitgerust met een tegelvloer. De keuken zelf staat in hoekopstelling en is te herkennen aan de lichte keukenkastjes. Je beschikt hier over een vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. De keukenruimte heeft een

openslaande deur naar de bijkeuken van het huis. In de bijkeuken tref je de aansluitingen voor de wasmachine en droger aan en heb je ruimte om spullen op te bergen. Via de bijkeuken zijn de berging en eerste badkamer bereikbaar.

De eerste slaapkamer van het huis is te bereiken via de entreehal. De slaapkamer is voorzien van een lichte tapijtvloer en de wanden en het plafond zijn in rustige kleuren afgewerkt. De twee raampartijen zorgen voor veel daglicht in de kamer. In de slaapkamer is een grote schuifkast aanwezig. Aansluitend aan de slaapkamer vind je de badkamer. Deze kleine badkamer is netjes betegeld en uitgerust met een badmeubel met wastafel en inlooptdouche.

Eerste verdieping:

De trap in de entreehal biedt toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Via deze overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Op deze verdieping vind je de tweede en derde slaapkamer, tweede badkamer en een berging.

De twee slaapkamers op deze verdieping bevinden zich aan de voorzijde. Beide kamers beschikken over een tapijtvloer en genieten van een goede lichtinval. De badkamer is aan de achterzijde van deze verdieping gelegen. Deze ruimte is fraai betegeld en uitgerust met een zwevend toilet, wastafel en ligbad met handdouche.

Tegenover de badkamer bevindt zich een ruime berging. Deze berging biedt veel opslagruimte en tevens zien we hier de opstelplaats voor de c.v.-ketel. Middels de overloop is ook het grote dakterras bereikbaar. Dit dakterras is betegeld en biedt voldoende ruimte om meubilair te plaatsen.





#### Tuin:

Het huis heeft een netjes verzorgde voor- en achtertuin, die deels uit groen en deels uit tegels bestaat. Het is op verschillende plekken mogelijk een loungeplek te creëren, om optimaal van het lekkere weer te genieten. Het is hier dan ook heerlijk toeven als het zonnetje schijnt.

In de achtertuin bevindt zich een houten berging. Hier heb je ruimte om (tuin)spullen op te bergen en fietsen te stallen. Tevens zien we hier de mogelijkheid om met 2 kleine auto's op eigen terrein te parkeren.

#### Over de ligging en de buurt:

Deze ruime woning bevindt zich aan de Oudhuyzerweg in Wilnis. Het huis is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt. Je woont nabij natuurgebied de Gagel, met mooie kanoroute, en Marickenland. Hierdoor heb je voldoende wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de dichte omgeving. Met de fiets bereik je ook enkele sportvoorzieningen, waaronder een voetbalclub, tennisvereniging en golfbaan.

Het dorpscentrum is lopend bereikbaar. In het centrum van Wilnis vind je enkele winkels voor je dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en gezellige eetgelegenheden. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je het centrum van Mijdrecht bezoeken, dat op korte fietsafstand van de woning ligt.

De dichtstbijzijnde supermarkt, kinderopvang, basisschool en bushalte bevinden zich op fietsafstand van de woning. Het treinstation Breukelen ligt wat verder weg en is met de auto of (elektrische) fiets bereikbaar. Het huis heeft een goede ligging ten opzichte van uitvalswegen.

#### Autominuten

Amsterdam of Amstelveen - 20 min.

Schiphol en A4 - 20 min.

Utrecht - 30 min.

Oprit A2 - 10 min.

Woerden - 15 min.

#### Kenmerken:

Type woning: Vrijstaande woning

Bouwjaar: 2006

Woonoppervlakte: 138 m<sup>2</sup>

Kamers: 4

Tuin: voor- en achtertuin, parkeren met 2 kleine auto's op eigen terrein

#### Bijzonderheden:

- + Ruime woning met veel mogelijkheden en toekomstbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- + Grote, fraai aangelegde voortuin
- + Drie slaapkamers, fijne keuken en goed sanitair
- + Royaal dakterras
- + Nog goed naar eigen smaak in te richten
- + Gelegen in een rustige en groene omgeving
- + Diverse voorzieningen dichtbij
- + Uitvalswegen goed bereikbaar

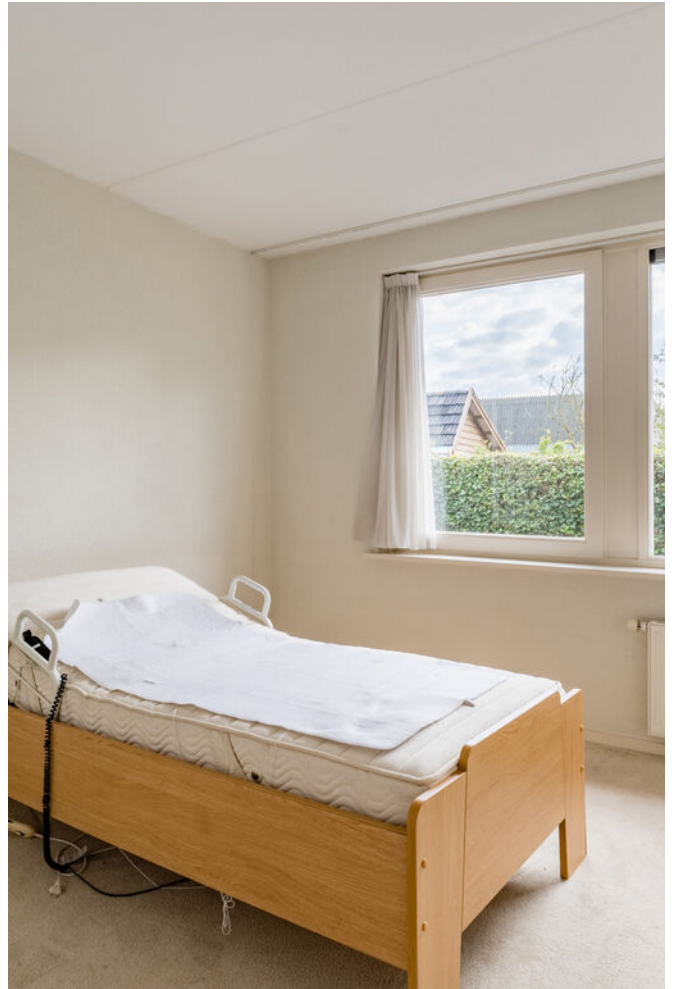
Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Uiteraard kun je hierbij je eigen makelaar 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 Eerste verdieping











Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wilnis	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4327	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 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







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**