

# TE KOOP



**Herenweg 165, Wilnis**

Hofland 19  
3641 GA  
Mijdrecht

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



**Ruijgrok Makelaars**



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**79 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**281 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**324 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1945-1959**

Soort woning  
**eengezinswoning**

Type woning  
**hoekwoning**

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**C**

Isolatie  
-

CV  
**Remeha 2011**







## > Omschrijving

Herenweg 165 Wilnis.

Een echte buitenkans! Deze schitterende woning, gelegen aan de Herenweg, is in 2020 compleet gerenoveerd en daardoor instapklaar. Met een lichte woonkamer, moderne keuken, drie slaapkamers, uitstekend sanitair, mooie praktijkruimte en een heerlijke tuin op het zuiden, is dit een huis om verliefd op te worden. Naast de fantastische living, is ook de locatie uitstekend. Je woont in een leuke buurt en vindt tal van voorzieningen op korte afstand. Kortom, de perfecte plek om jouw woondromen werkelijkheid te maken!

Over de ligging en de buurt:

Deze fraaie hoekwoning, gebouwd in 1960, bevindt zich aan de Herenweg in Wilnis. Het huis ligt aan de voorzijde aan een sierwater. Je woont in een rustige buurt. Met de fiets bereik je het Wickelhofpark en natuurgebied Marickenland. Hierdoor heb je dichtbij de woning diverse wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden. Op fietsafstand vind je ook meerdere sportvoorzieningen, waaronder een voetbalclub, golfbaan, korfbalvereniging en hockeyclub. Het centrum ligt op zo'n vijf minuten fietsafstand. In het dorps tref je winkels voor je dagelijkse boodschappen en enkele speciaalzaken aan. Voor een hapje of drankje kun je terecht bij een van de gezellige horecagelegenheden in het centrum. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je een bezoek brengen aan het nabijgelegen Mijdrecht. Vanaf de woning is dit dorpscentrum slechts 9 minuten fietsen. Hier vind je onder meer winkels voor je dagelijkse boodschappen, modezaken, lokale winkels en bekende ketens. De dichtstbijzijnde supermarkt en het voortgezet onderwijs zijn op fietsafstand gelegen. De kinderopvang, basisschool en bushalte zijn lopend bereikbaar. Het huis heeft een goede ligging ten opzichte van uitvalswegen.

Indeling van de woning:

Begane grond:

De netjes verzorgde voortuin biedt toegang tot de voordeur van deze charmante woning. Achter de voordeur vind je de ruime entreehal, die toegang biedt tot een toiletruimte met zwevend toilet, de trap naar de eerste verdieping, meterkast, trapkast en de woonkamer. De woonkamer ligt over de gehele lengte van het huis. In de woonruimte tref je een prachtige laminaatvloer aan. De wanden en het plafond zijn hoogwaardig afgewerkt in rustige kleuren. Aan zowel de voor- als achterzijde heeft de woonkamer een brede raampartij. Hierdoor laat de lichtinval niets te wensen over.

Via de achterzijde van de woonkamer bereik je de keuken. De keuken bestaat uit een keukenblok en kastenwand en straalt luxe uit. Je herkent de keuken aan de antracietgrijze kastjes en het stijlvolle werkblad. Je beschikt hier over de volgende hoogwaardige apparatuur: vaatwasser, oven, gasfornuis en koelkast. De apparatuur is afkomstig van Whirlpool en heeft vijf jaar garantie. De keukenruimte heeft een openslaande deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Via 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 het huis vind je de trap naar de tweede verdieping, drie slaapkamers en de badkamer.

Van de drie slaapkamers op deze verdieping zijn er twee aan de achterzijde gelegen en één aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn ruim en beschikken over een mooie vinyl vloer. De muren en plafonds zijn in alle ruimtes keurig afgewerkt. Twee van de drie slaapkamers hebben eigen kastruimte. In alle kamers is de lichtinval uitstekend. De badkamer is aan de voorzijde gelegen. Deze ruimte is schitterend betegeld en uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche met regendouche.

Tweede verdieping:

De trap op de eerste verdieping biedt toegang tot de zolder. Op de zolder zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden. Bovendien heb je op deze verdieping ruimte om spullen op te bergen.



#### Tuin:

Het huis heeft een mooie achtertuin op het zuiden. De tuin bestaat uit een combinatie van groen en betegeling. Er is voldoende ruimte om tuinmeubelen te plaatsen en zo een comfortabele loungeplek te creëren. Dankzij de gunstige ligging profiteer je van veel zonnetjes, waardoor het hier heerlijk toeven is. Genieten van het lekkere weer doe je in alle rust, want door de schuttingen en hoge beplanting is de tuin uitstekend beschut.

Aan de achterzijde van de tuin zijn het tuinhuis en de berging gelegen. In het tuinhuis is een mooie praktijkruimte gecreëerd. Deze ruimte is goed onderhouden en perfect voor een bedrijf aan huis. De berging in de achtertuin is geschikt om fietsen te stallen of tuinspullen op te bergen.

#### Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis.

#### Kenmerken van de woning:

- Instapklare hoekwoning met tuin op het zuiden
- Gerenoveerd in 2020
- Drie slaapkamers, nette keuken en uitstekend sanitair
- Praktijkruimte achter in de tuin
- 8 zonnepanelen (huur)
- Boven vrij uitzicht op de polder
- Centrum op fietsafstand
- Diverse voorzieningen dichtbij
- Energielabel: C
- Volledige eigendom

U bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijgt u natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende de tijd, zodat u op uw gemak de woning kan bekijken en ervaren. Uiteraard kunt u hierbij uw 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.

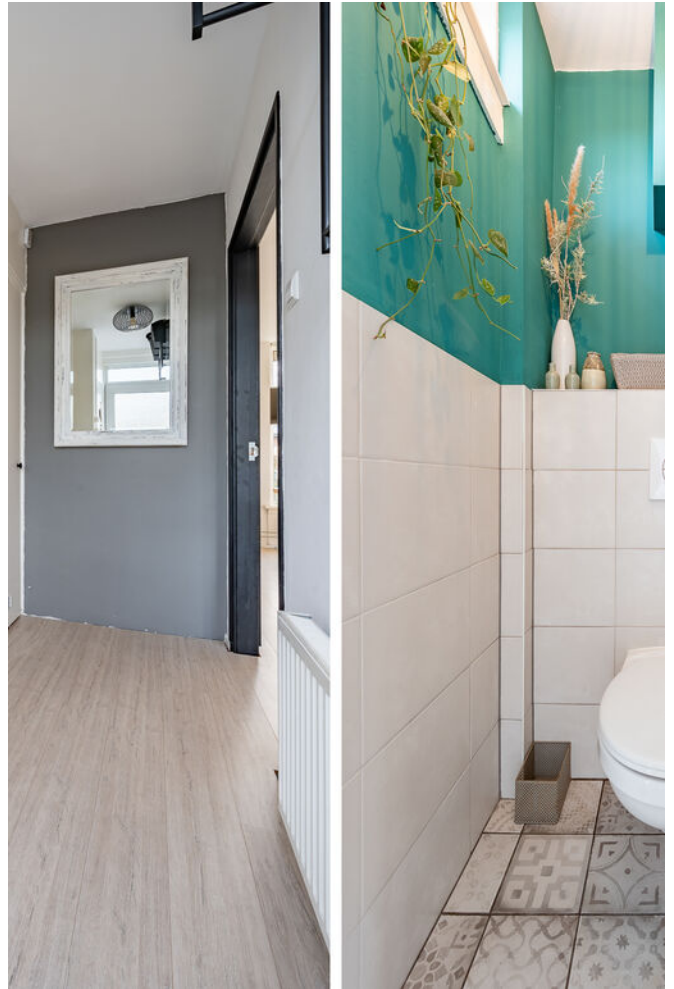




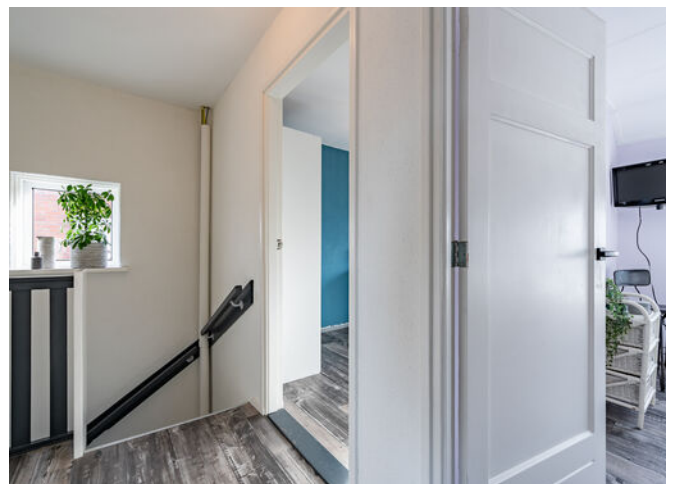






















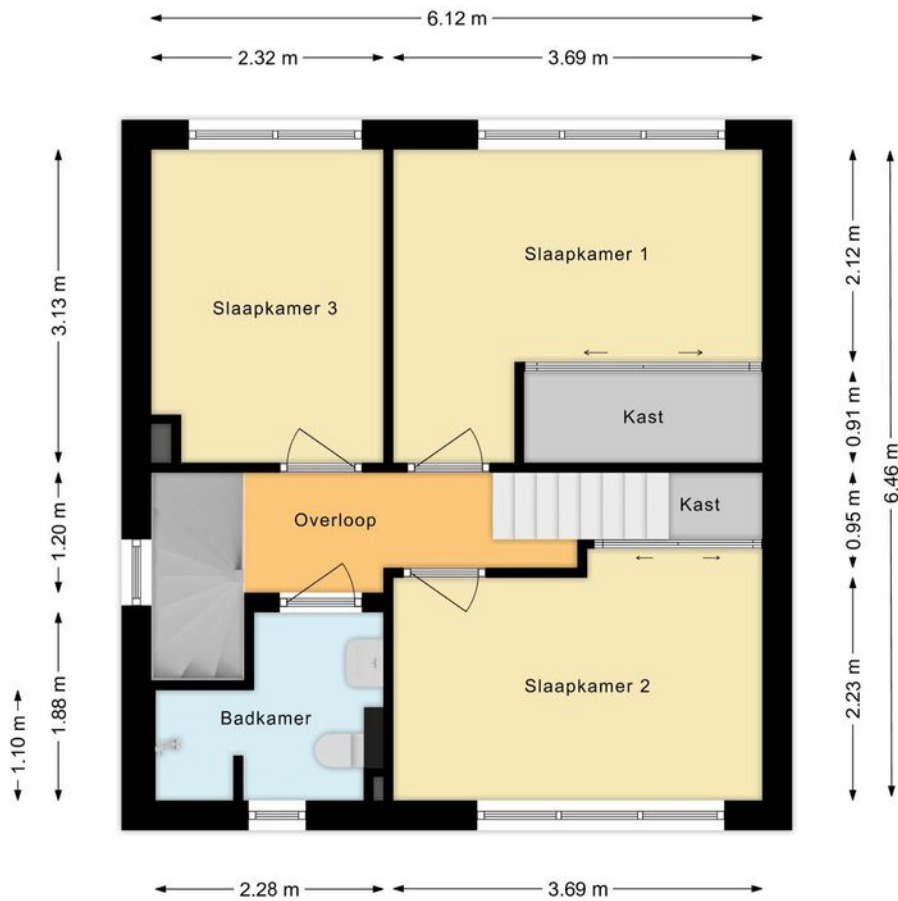
## > Plattegrond

Ontdek de begane grond



# > Plattegrond

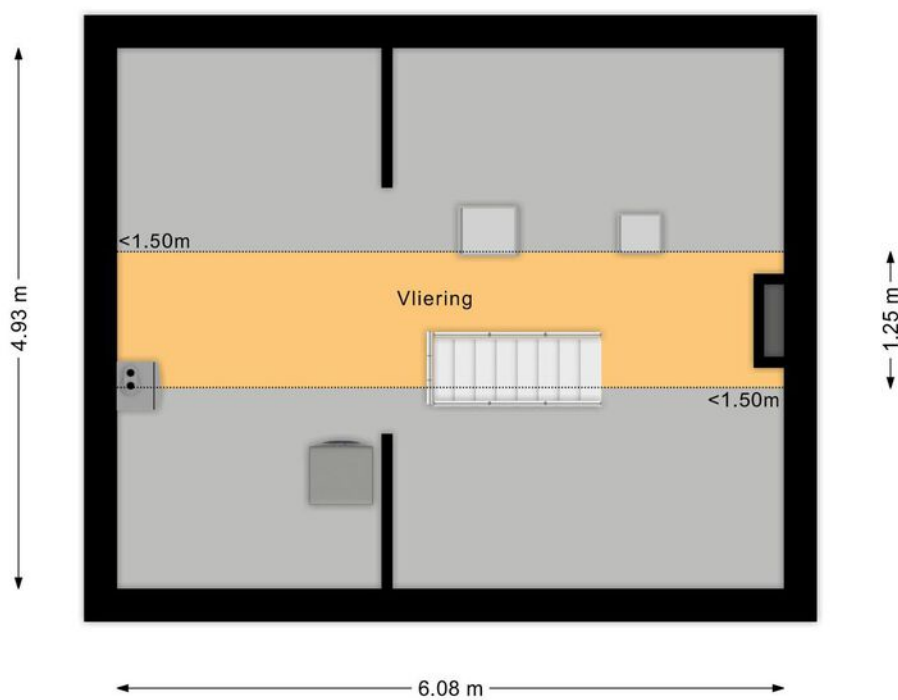
Ontdek de eerste verdieping





## > Plattegrond

Ontdek de zolder



# > Plattegrond

Ontdek de situatie





# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Herenweg 165

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wilnis	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4506	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 december 2023  
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)

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

- vitrages

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

X



## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- plisse gordijnen in de woonkamer mogen overgenomen worden, vouwgordijn grote slaapkamer kan ook overgenomen worden

-

**Vloerdecoratie, te weten**

- vloerbedekking

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

-

-

**Overig, te weten**

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

**Woning - Keuken**

**Keukenblok (met bovenkasten)**

**Keuken (inbouw)apparatuur, te weten**

- kookplaat

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- magnetron

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast	X		
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- 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	X		

---



## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- toiletborstel(houder)

- fontein

-

-

**Badkamer met de volgende toebehoren**

- ligbad

- jacuzzi/whirlpool

- douche (cabine/scherm)

- stoomdouche (cabine)

- wastafel

- wastafelmeubel

- planchet

- toiletkast

- toilet

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

-

-

**Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/  
energiebesparing**

Schotel/antenne

Brievenbus

Kluis

(Voordeur)bel

Alarminstallatie

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Rookmelders

(Klok)thermostaat

Airconditioning

Screens

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

- 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

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

- vlaggenmast(houder)

-

-

### Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee



## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Zonnepanelen: Moet worden overgenomen

---



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**