

TE KOOP



Herenweg 244, Wilnis

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
350 m²

Perceeloppervlakte
972 m²

Inhoud
1705 m³

Bouwjaar
1984, verbouwd 2001

Soort woning
villa

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
7

Aantal slaapkamers
4

Energie label
A

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

CV
Nefit (2001) en Intergas (2009)





> Omschrijving

Een woning waar je jouw woondromen werkelijkheid maakt! Dit prachtige huis, met inpandig appartement met eigen entree, gelegen aan de ringvaart met toegang naar de Vinkeveense Plassen, biedt veel wooncomfort. De woning heeft een woonoppervlak van bijna 350 m² en is goed onderhouden. Met drie mooie slaapkamers, grote woonruimtes, nette keukens, goed sanitair, kantoorruimtes en een gigantische garage, is dit huis van alle gemakken voorzien. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de geweldige tuin aan het water, die een overvloed aan ruimte en privacy biedt. Naast de fantastische living is ook de locatie een groot pluspunt. Je woont in een leuke buurt met allerlei voorzieningen op korte afstand. Kortom, een werkelijk unieke woning!

Over de ligging en de buurt:

Deze riante woning is gebouwd in 1984 en gelegen aan de Herenweg in Wilnis. Het huis heeft vrij uitzicht en bevindt zich in een leuke en kindvriendelijke buurt. Met de fiets bereik je het Wickelhofpark en natuurgebied Marickenland. Hierdoor heb je voldoende wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de buurt. Op fietsafstand zijn ook een aantal sportvoorzieningen te vinden, waaronder een voetbalclub, golfclub, tennisvereniging, hockeyvereniging en sportschool. Het gezellige dorpscentrum is ook met de fiets bereikbaar. Het centrum van Wilnis voorziet jou van enkele speciaalzaken en winkels voor je dagelijkse boodschappen. Daarnaast tref je hier nog een aantal leuke horecagelegenheden aan. Voor een groter winkelaanbod kun je Mijdrecht bezoeken, dat ook op fietsafstand ligt.

Indeling van de woning:

Achter de voordeur schuilt een enorm ruime hal met groot toilet en via openslaande deuren is er toegang naar de riante woonkamer. Via de woonkamer bereik je nog een kantoor en de keuken. Het kantoor is uitstekend afgewerkt met mooie wanden en een tegelvloer. De keukenruimte is ruim opgezet en voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De keuken (2001) zelf staat in hoekopstelling en kenmerkt zich door de witte keukenkastjes en het houtkleurige werkblad. Je beschikt hier over een vaatwasser, koelkast en kookplaat. De keuken heeft een openslaande deur naar de

achtertuin en biedt toegang tot de bijkeuken van de woning. In de bijkeuken vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en heb je veel ruimte om spullen op te bergen.

Middels de bijkeuken is de biljartkamer bereikbaar en ook de grote garage wordt bereikt via de bijkeuken. Deze is overigens ook vanaf de voor- of achtertuin te bereiken. De garage kan dienen als parkeerterrein, maar is ook ideaal als klus-, hobby- of werkruimte.

Eerste verdieping:

Via de trap op de overloop van de begane grond, bereik je de eerste verdieping. Hier vind je de drie slaapkamers en de badkamer. Van de drie slaapkamers zijn er twee aan de achterzijde gelegen en één aan de voorzijde. De slaapkamers aan de achterzijde beschikken over een laminaatvloer en de kamer aan de voorzijde heeft vloerbedekking. In alle ruimtes zijn de wanden en plafonds netjes afgewerkt.

In de grootste slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, beschik je over een fijn ligbad. Alle slaapkamers genieten van een uitstekende lichtinval. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een trap naar de zolder. De badkamer kenmerkt zich door de donkere tegels op de vloer en de lichte tegels op de wanden. Je treft hier een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche aan.

Tweede verdieping:

De zolder vormt de tweede verdieping van de woning. Deze verdieping is zeer ruim en biedt veel bergruimte.

Indeling appartement:

Begane grond:

Aan de zijkant van het huis bevindt zich de voordeur. Achter de voordeur vind je de entreehal, die toegang biedt tot de meterkast, toiletruimte, slaapkamer en de overloop. De slaapkamer is uitgerust met een mooie laminaatvloer en strakke wanden. Door de brede raampartij geniet je van veel daglicht in deze ruimte.

1e verdieping appartement

Via de trap in de entreehal op de begane grond bereik je het andere deel van de eerste verdieping. Middels deze trap kom je terecht op de overloop. Deze overloop biedt toegang tot de woonkamer, een toiletruimte met zwevend toilet en een badkamer.



De badkamer aan de achterzijde bestaat uit een combinatie van lichte en donkere tegels en is uitgerust met een badmeubel met wastafel en inloofdouche.

De ruime woonkamer beschikt over een tegelvloer en keurig afgewerkte wanden. Er zijn drie grote ramen aanwezig, waarvan één met schuifdeur naar het gigantische dakterras. Deze raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de open keuken. Deze keuken is te herkennen aan de lichte keukenkastjes en het blauwe werkblad. De volgende apparatuur is hier aanwezig: gasfornuis, afzuigkap, koelkast en wastafel en kraan.

Tuin:

Het huis heeft een royale, fraai aangelegde tuin aan het water. De tuin is deels betegeld en deels groen en biedt volop mogelijkheden dankzij de beschikbare ruimte. Zo is het op verschillende plekken in de tuin mogelijk om een loungeplek te realiseren, maar is er ook genoeg ruimte voor speelplezier voor kinderen.

De tuin is uitstekend beschermd, waardoor je veel privacy ervaart. Dat betekent dat je hier in alle rust van het zonnetje kunt genieten. Vanaf de tuin heb je toegang tot de garage.

Parkeren:

Eigen garage en parkeergelegenheid rond het huis.

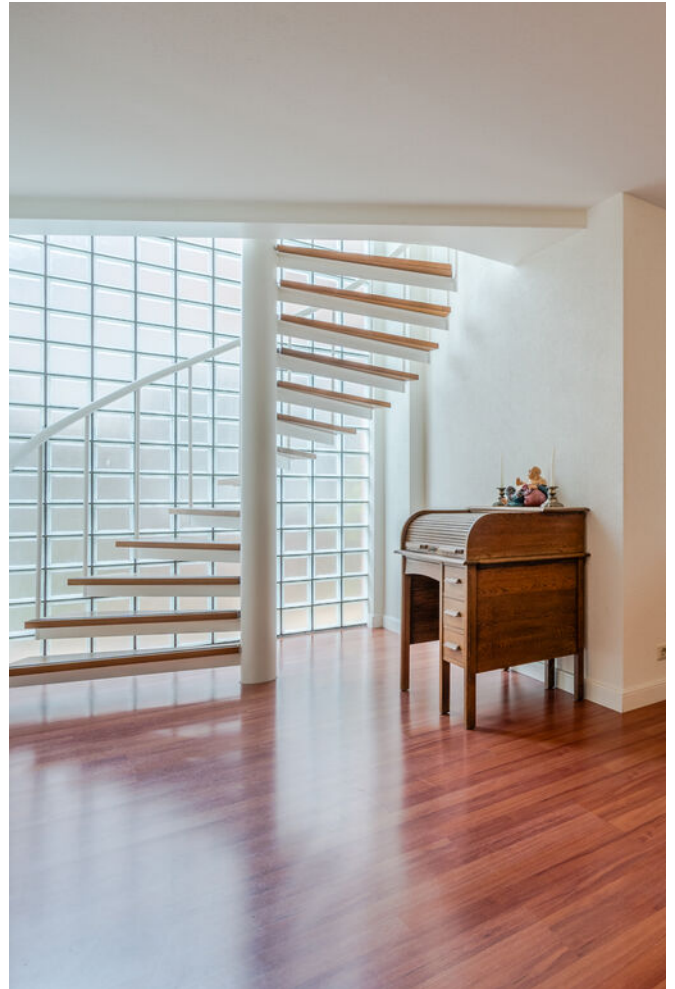
Kenmerken van de woning:

- Zeer ruime woning met fantastische tuin
- Vier slaapkamers, nette keukens en goed sanitair
- Het appartement is op eenvoudige wijze weer te betrekken bij de woning waardoor er één geheel ontstaat
- Veel ruimte en privacy
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken en kantoor
- Centrum op fietsafstand
- Veel voorzieningen dichtbij
- Uitvalswegen goed bereikbaar
- Volledige eigendom
- In 2001 geheel verbouwd van gedeeltelijk bakkerij tot comfortabele woning

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.



























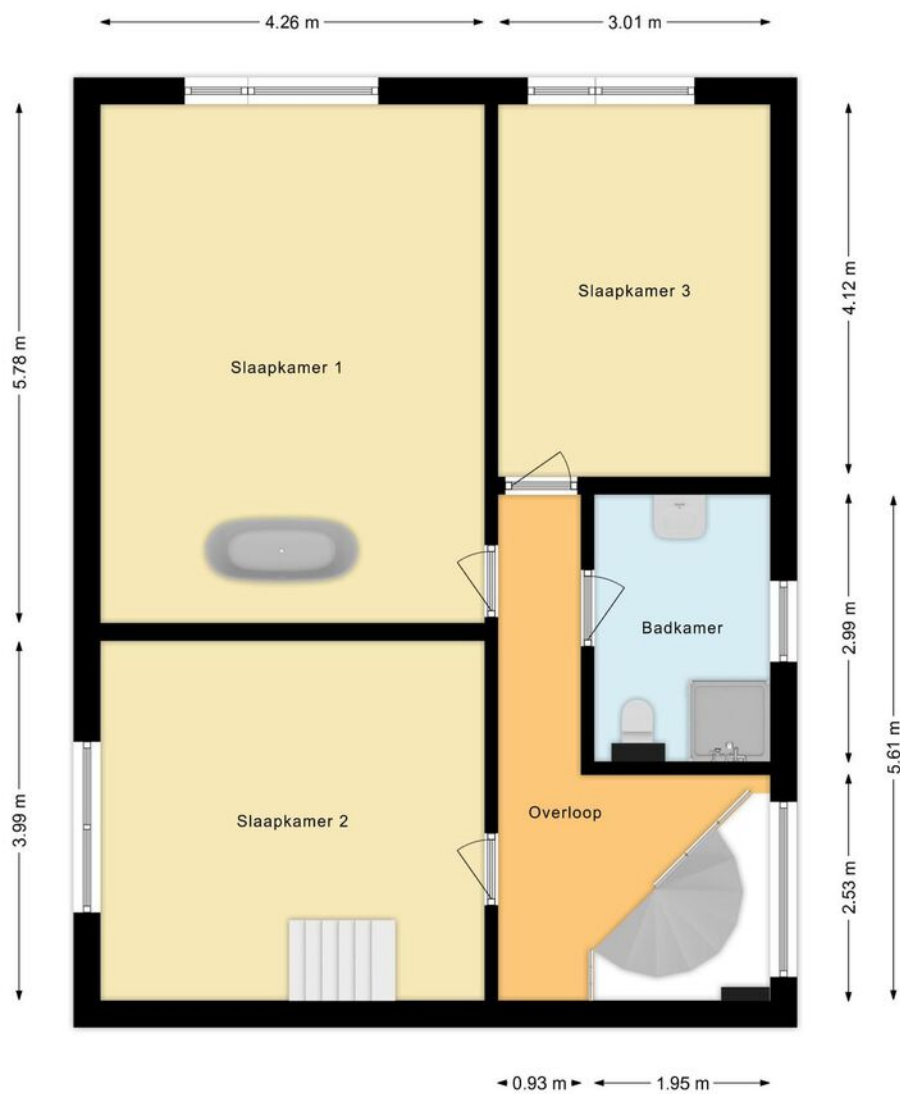
> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
Eerste verdieping



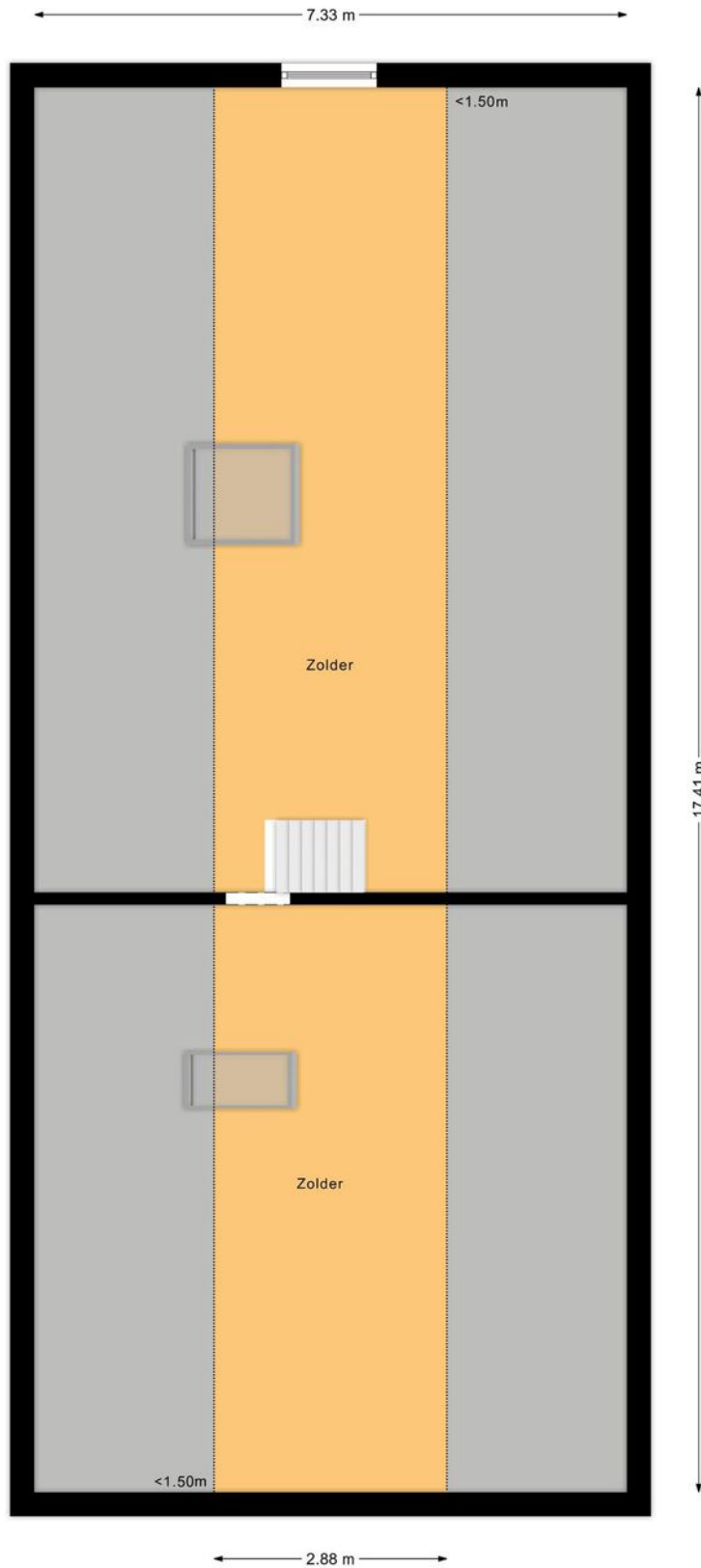
> Plattegrond

Ontdek het...
Appartement



> Plattegrond

Ontdek de...
Vliering



> 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

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- grote hang/ligkast in slaapkamer

X

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

X

-

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

X

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

- afzuigkap

X

- magnetron

- oven

- combi-oven/combimagnetron

X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat		X	
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
- losse vriezer en koelkast in bijkeuken		X	
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

- geiser

-

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

-

-

Tuin - Inrichting

> Lijst van zaken

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