

TE KOOP



Watertuin 15, Wilnis

Vraagprijs € 695.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
130 m²

Perceeloppervlakte
859 m²

Inhoud
573 m³

Bouwjaar
1973

Soort woning
woonark

Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

Energie label
E

Isolatie
dubbel glas

CV
Nefit Ecomline HR 2008





> Omschrijving

Watertuin 15 te Wilnis

Thuis het vakantiegevoel beleven?

Wat een locatie.... kijkt u straks vanuit uw woonkamer uit op een levend schilderij van water en oer-Hollands polderlandschap? U vindt het bij deze waterbungalow. De woonark heeft twee slaapkamers, een woonkeuken in de aanbouw, een garage bij binnenkomst van het park, parkeergelegenheid op eigen terrein en uniek uitzicht op de landerijen van het natuurgebied "De Bovenlanden". Middenin het veenweidegebied tussen de grazende koeien en toch op slechts 40 autominuten van hartje Amsterdam. Een plek met rust, ruimte, vrijheid, privacy en midden in de natuur. Ziet u zichzelf al zitten op het terras, genietend van de ondergaande zon?

Lees snel verder voor meer informatie of bel ons direct om een bezichtigingsafpraak te maken!

De indeling van de woning is als volgt:

De voortuin van deze woning is keurig aangelegd en biedt ruimte om met meerdere auto's te parkeren op eigen terrein. Handig als u een elektrische auto heeft! We komen bij de overdekte entree van de woning en stappen binnen in de ark.

De hal geeft toegang tot het toilet, de trap naar het casco, de slaapkamer en de woonkamer. Lopen we door naar de woonkamer, dan worden je ogen direct getrokken naar het uitzicht. Wat is dat fantastisch hier! Grazende koeien, zwanen en weidevogels; het is echt een levend schilderij waar naar gekeken kan worden. De eigenaar van de ark heeft het goed doordacht; zo is de keuken verplaatst naar de aanbouw waardoor er een zeer riante living is ontstaan. De ruimte heeft een hele fijne lichtinval door de vele raampartijen en is keurig afgewerkt met neutrale wanden en een fraaie parkethoutenvloer. Een houtkachel/inzethaard zorgt ook in de wintermaanden voor extra sfeer en warmte.

Lopen we door naar de aanbouw op het vaste land, dan komen we in de riante woonkeuken. Omdat er dus voor gekozen is om hier een ruime woonkeuken te creëren is er een goede plek ontstaan waar u een grote tafel kunt plaatsen. Ook hier heeft u weer dat prachtige

uitzicht! De keuken is in een hoekopstelling geplaatst en voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en dubbele spoelbak. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met opstelplaats voor wasapparatuur en c.v.-ketel. De aanbouw is voorzien van vloerverwarming. Verder is buiten goed verbonden met binnen. Openslaande deuren en schuifpuien geven vanuit de woonkamer en keuken, toegang tot de goed onderhouden tuin.

Lopen we weer terug naar de hal, dan komen we bij de badkamer. Hier zien we een ligbad, wastafelmeubel met spiegel en een inloopdouche.

Met 3 treden omhoog komen we in de grote slaapkamer.

Oorspronkelijk waren dit twee slaapkamers, dit is uiteraard weer terug te brengen naar deze situatie. Hoewel de huidige speelse indeling ook een goede inrichting is van deze ruimte. De kamer is voorzien van een vaste kastenwand.

Casco

Vanuit de hal geeft een trap toegang tot het betonnen casco van de ark. In de eerste ruimte zien we de tweede slaapkamer. Omdat deze kamer gedeeltelijk onder waterniveau ligt is hier altijd een aangenaam klimaat. Vanuit deze kamer is er toegang tot de andere compartimenten. In deze compartimenten vinden we veel bergruimte.

Tuin

De tuin ligt rondom de woonark. Direct bij de woning zien we een groot, hardhouten terras, overschaduwde door dakplatanen. In de hete zomermaanden geen overbodige luxe! Lopen we verder door in de tuin, dan komen we bij het omheinde terras aan het water. Ook de ark is voorzien van een hardhouten omloop.

Via een bruggetje, is het volledig beschoeide eiland achter de ark te bereiken. In de tuin zien we verder nog twee houten bergingen staan. De voortuin biedt ruimte om met 3 auto's op eigen terrein te parkeren.



Garage

Bij binnenkomst op het park bevindt zich de garagebox van ca. 14 m² welke hoort bij deze watervilla.

Omgeving

Het watervillapark "De Watertuin" is een park met circa 70 min of meer gelijke watervilla's. De idyllische ligging aan het water dat van zwemkwaliteit is, en middenin het prachtige polderlandschap van het Groene Hart, is uniek te noemen. Kernwoorden die De Watertuin het best beschrijven zijn rust, privacy en natuur. Bijna alle woningen hebben een eigen garage bij de ingang van het park. Hierdoor is er weinig autoverkeer op het park en is rust en stilte gegarandeerd. Verder beschikken de woningen over ruime tuinen aan het water die zo liggen, dat uw privacy gegarandeerd is. De Watertuin ligt op slechts 15 minuten fietsen van het gezellige winkelcentrum van Mijdrecht, maar in veel minder tijd fietst of wandelt u de vrije natuur in.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 26 min.

Amsterdam Centrum - 26 min.

Stadshart Amstelveen - 26 min

Schiphol - 24 min.

Utrecht Centrum - 28 min.

Kenmerken:

Type woning: waterbungalow

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlakte: 130 m²

Kamers: 4

Tuin: Rondom de woning, aan water, met vrij uitzicht op polderlandschap

Energielabel: in aanvraag

Bijzonderheden:

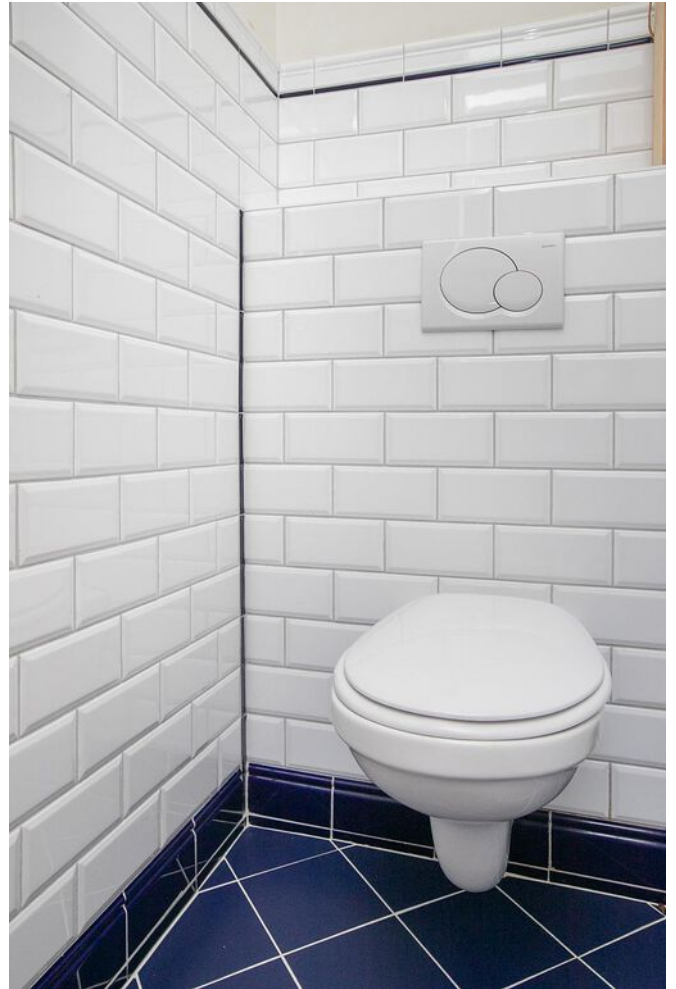
- het platte dak geeft ruimte om veel zonnepanelen te plaatsen
- centrale ligging in de Randstad
- glasvezel aanwezig, bijdrage glasvezelnetwerk
- parkkosten / contributie Vereniging van Eigenaren ca. € 95,- per maand incl. water (op basis van na-verrekening)

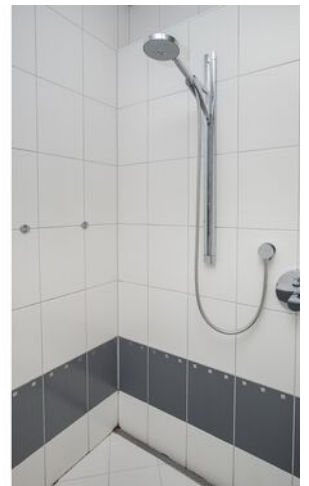
U bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijgt u natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende de tijd, zodat u op uw gemak de woning kan bekijken en ervaren. Uiteraard kunt u hierbij uw eigen makelaar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

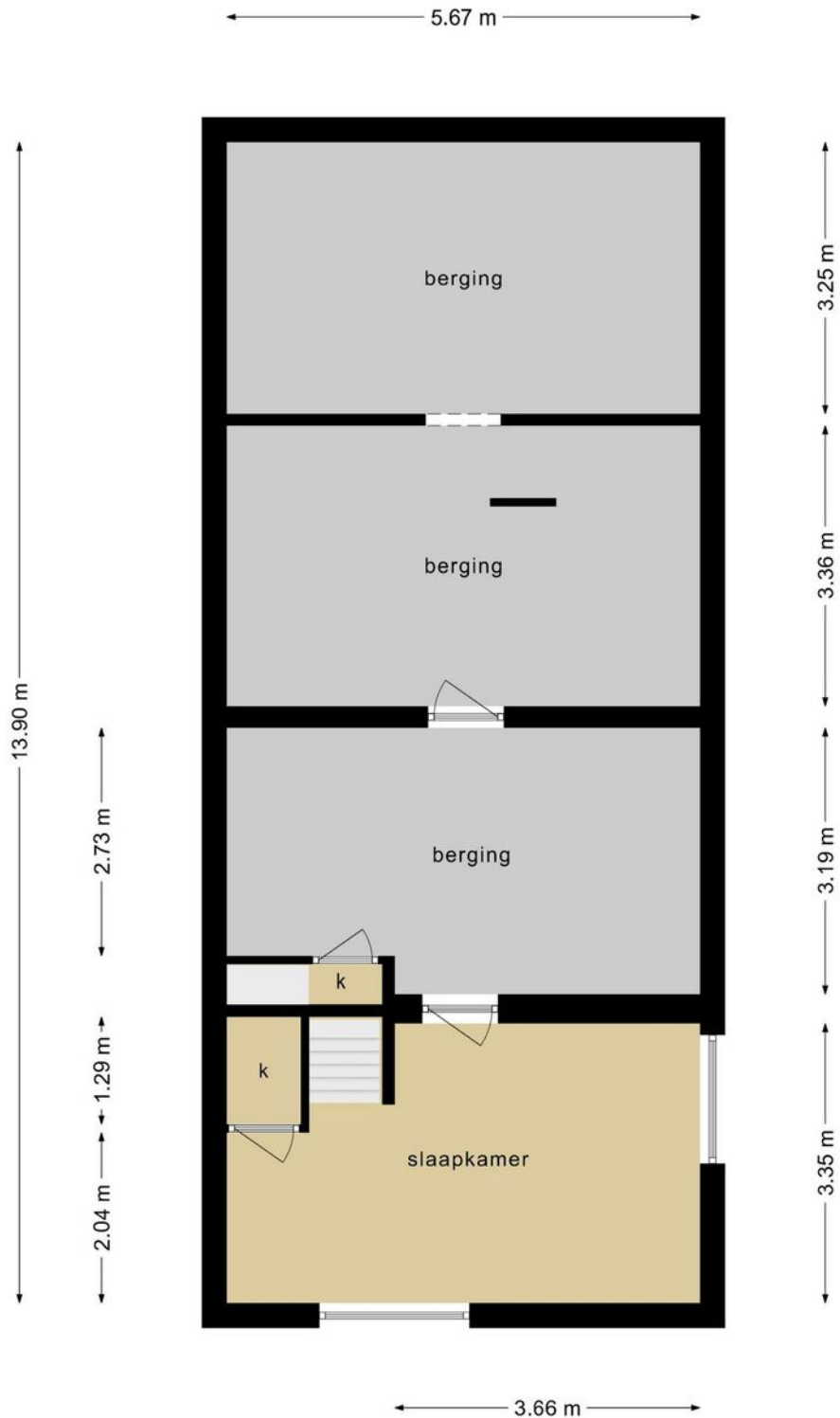
Ontdek de...
begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

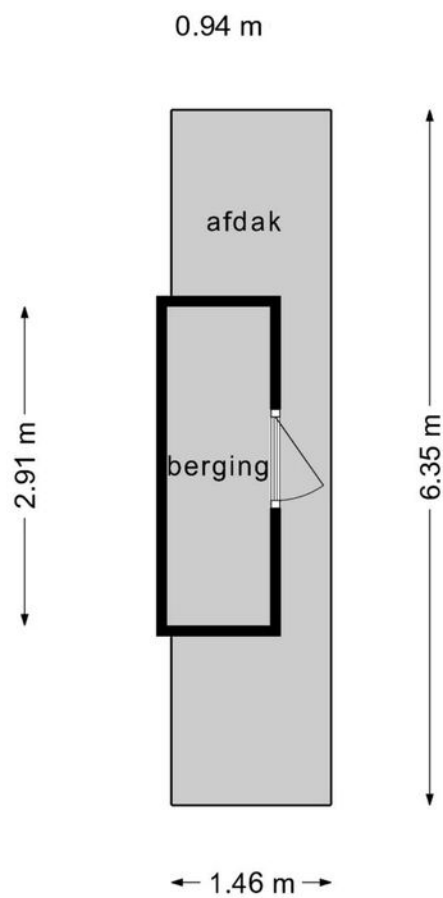
Ontdek het...
souterrain



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

> Plattegrond

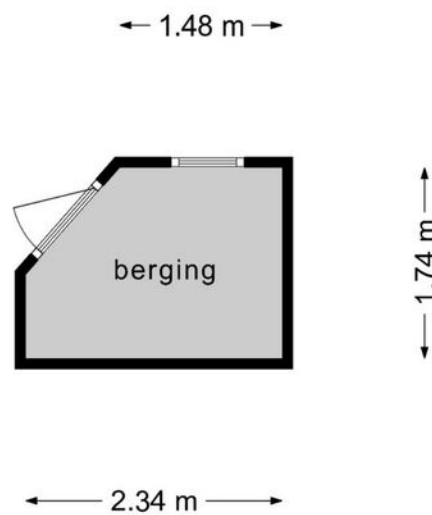
Ontdek de...
berging met overkapping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

> Plattegrond

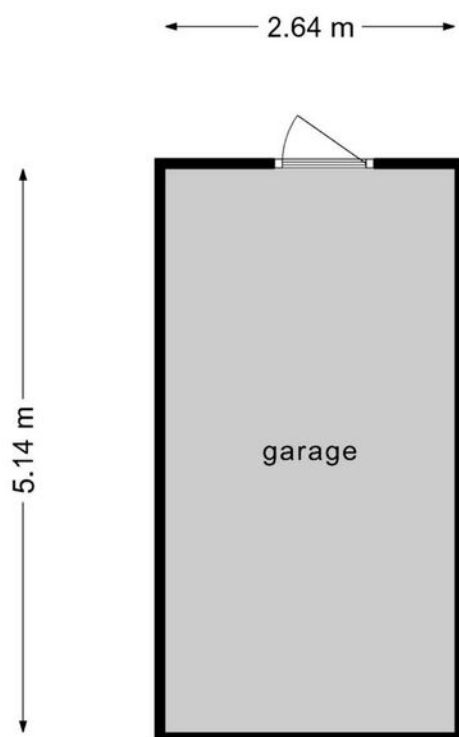
Ontdek de...
berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

> Plattegrond

Ontdek de...
garage



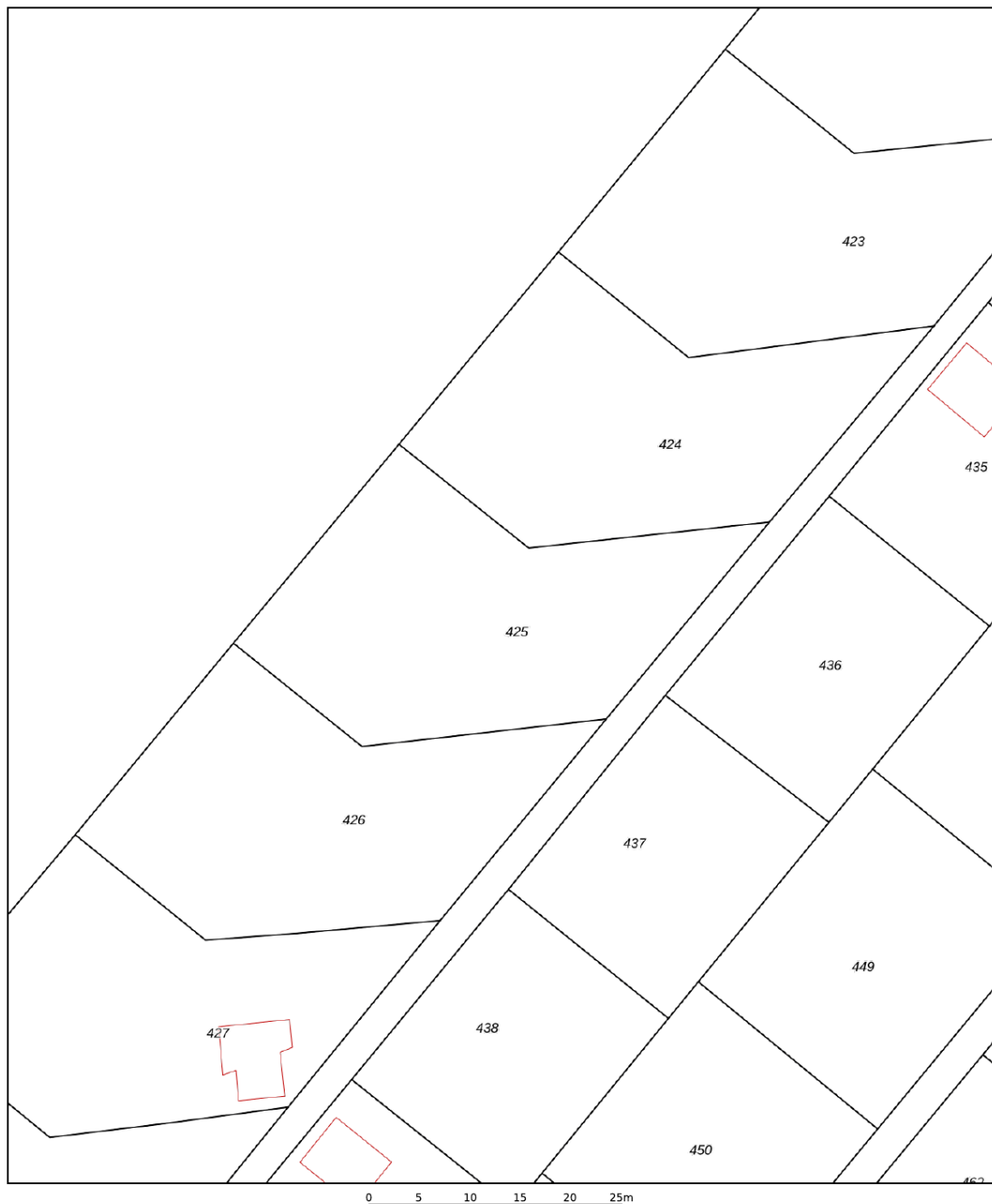
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Watertuin 15

Kadastrale kaart

Uw referentie: Watertuin15



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wilnis	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 425	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2022
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	X		
(Gas)kachels			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
-			
-			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hangkast woonkamer; Banz Bord	X		
- (Stelling) kasten in compartiment en archiefkast in 2e slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
-			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
-			
-			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
- Glazen tafels in woonkamer			X
- Klok in woonkamer			X
- Klassieke kast in woonkamer			X
- TV in woonkamer en bijbehorende boxen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis			
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast	X		
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
- Glazen planchet	X		
- Rail voor keukenaccessoires	X		
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			
Screens	X		
Rolluiken			
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			
Oplaadpunt elektrische auto			
Horren buiten	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		
Grote plantenpotten	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)			
- Pergola	X		
- Parasol en voet, tuinset 6 personen, ronde tafel en stoelen	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
Shirly van Loo
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