

# TE KOOP



## **B. van Trichtlaan 72, Wilnis**

Vraagprijs € 435.000 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  
**117 m<sup>2</sup>**

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

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

Bouwjaar  
**1972**

Soort woning  
**eengezinswoning**

Type woning  
**tussenwoning**

Aantal kamers  
**5**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie label  
**C**

Isolatie  
**dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas**

CV  
**isolCv installatie HRE A label pomp**





## > Omschrijving

Ben je op zoek naar een fijne eengezinswoning op een rustige locatie in een gemoedelijk dorp? Dan is deze ruime tussenwoning aan de Burgemeester van Trichtlaan in Wilnis (provincie Utrecht) zeker een aanrader. Je woont hier op een verkeersluw woonerf in een kindvriendelijke buurt met veel speeltuinen en groen. Ondertussen zijn essentiële voorzieningen als winkels, scholen, bushaltes en de uitvalswegen allemaal vlakbij. Deze in 1972 gebouwde woonhuis biedt onder meer vier volwaardige slaapkamers, een lichte woonkamer, een moderne keuken en badkamer en een onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin. In de achtertuin beschik je bovendien over een grote vrijstaande berging. Het geheel verkeert in goede staat van onderhoud en is keurig afgewerkt. Zo is recentelijk het binnen schilderwerk nog compleet vernieuwd.

### Begane grond

Na binnenkomst via de voordeur kom je eerst terecht in een sierlijk betegelde entree. Hier vind je aan de rechterkant achtereenvolgens de toegangsdeur tot een separate toiletruimte (met zwevend toilet en wastafelmeubel), de meterkast (om het hoekje), de trapopgang en een grote trapkast.

In de entreegang zit links achterin de toegangsdeur tot de fraaie toegangsdeur tot de woonkamer. Het gaat hier om een verrassend ruime woonkamer met een open en licht karakter. Aan weerszijden van de woonkamer zorgen grote raampartijen namelijk voor de inval van enorm veel zonlicht. In het hele woongedeelte is verder een mooie laminaatvloer aangelegd. De muren en plafonds zijn in neutrale kleuren afgewerkt.

Als je naar de achterkant van de woonkamer loopt, beland je in de open keuken die dit huis rijk is. Deze L-vormige keuken biedt met een vaatwasser (van Bosch), een magnetron, een gasfornuis, een afzuigstelsel en een koelkast volop moderne inbouwapparatuur. In de keuken tref je bovendien aansluitpunten voor een wasmachine.

### Eerste verdieping

Zodra je aankomt op de tussenverdieping, kom je in eerste instantie terecht op een centrale overloop. Van hieruit heb je vervolgens toegang tot drie ruime slaapkamers. Twee hiervan zitten aan de achterkant van de woning. In een van de kamers beschik je over een

vaste inbouwkast. De slaapkamers zijn, net als het woongedeelte, voorzien van fraaie laminaatvloeren.

Op de eerste verdieping tref je verder een moderne badkamer. Je kunt hier gebruikmaken van een groot ligbad, maar ook van een heerlijk ruime inloopdouche. Daarnaast zijn een fraai wastafelmeubel en het tweede zwevende toilet van de woning te vinden.

### Tweede verdieping

De bovenste woonlaag van het huis is eveneens via een vaste trap te bereiken. Daar vind je op de voorzolder onder andere opbergruimte, de cv-ketel en witgoed-aansluitpunten. Vanuit de voorzolder bereik je bovendien de vierde ruime slaapkamer van de woning. Deze volwaardige zolderslaapkamer is uitgerust met zachte vloerbedekking. Aan de voorkant heb je (achter knieschotten) de beschikking over veel extra opslagruimte.

### Tuin

Vanuit het woongedeelte kun je via twee naar buiten openslaande tuindeuren de achtertuin bereiken die bij deze woning hoort. De achtertuin is op het noorden gericht, maar is dusdanig diep dat er altijd wel een zonnig plekje te vinden is. Verder is in de achtertuin, net als in de voortuin, vooral betegeling te vinden, al zijn er ook twee borders met beplanting aangebracht. Achterin de tuin staat nog een vrijstaande stenen berging. Deze is goed voor dertien vierkante meter aan opslagruimte.

### Ligging en omgeving

In deze woning aan de Burgemeester van Trichtlaan woon je op een centrale plek in het gemoedelijke dorpje Wilnis. Van hieruit zijn alle relevante voorzieningen vlakbij. Zo wandel je in twee minuten naar de dichtstbijzijnde supermarkt en is er een basisschool op vijf minuten lopen. Verderop in Wilnis zijn er nog meer basisscholen, eveneens op beperkte wandelafstand. En het sfeervolle dorpscentrum bereik je te voet in nog geen tien minuten. Daarnaast zijn er meerdere bushaltes op steenworp afstand.



Plaatsen als Mijdrecht, Uithoorn en Woerden zijn daardoor goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Als je met de auto reist, zit je in luttele minuten op de N-wegen rond het dorp en vervolgens de A2 tussen Utrecht en Amsterdam. Ondanks de nabijheid van dit alles woon je aan de Burgemeester van Trichtlaan op een rustig plekje op een verkeersluw woonerf.

#### Autominuten

Vinkeveense Plassen - 12 min.

Amsterdamse Zuidas - 20 min.

Amsterdam Centrum - 22 min.

Stadshart Amstelveen - 20 min.

Schiphol - 22 min.

Utrecht Centrum - 26 min.

#### Kenmerken:

Type woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1972

Woonoppervlakte: 117 m<sup>2</sup>

Kamers: 5

Tuin: ca. 12 m. diep, met ruime berging

Energielabel: C

#### Bijzonderheden

- Ruime eengezinswoning centraal in Wilnis (provincie Utrecht), dicht bij winkels, scholen, bushaltes en uitvalswegen, maar toch op een rustige woonlocatie in een familievriendelijke buurt.

- Recentelijk is het schilderwerk binnen vernieuwd.

- Grote, lichte woonkamer met open keuken met volop moderne inbouwapparatuur.

- Vier volwaardige slaapkamers.

- Moderne badkamer met ligbad én inlopdouche.

- Onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin.

- Veel opbergruimte, onder meer in de vrijstaande berging in de achtertuin.

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.









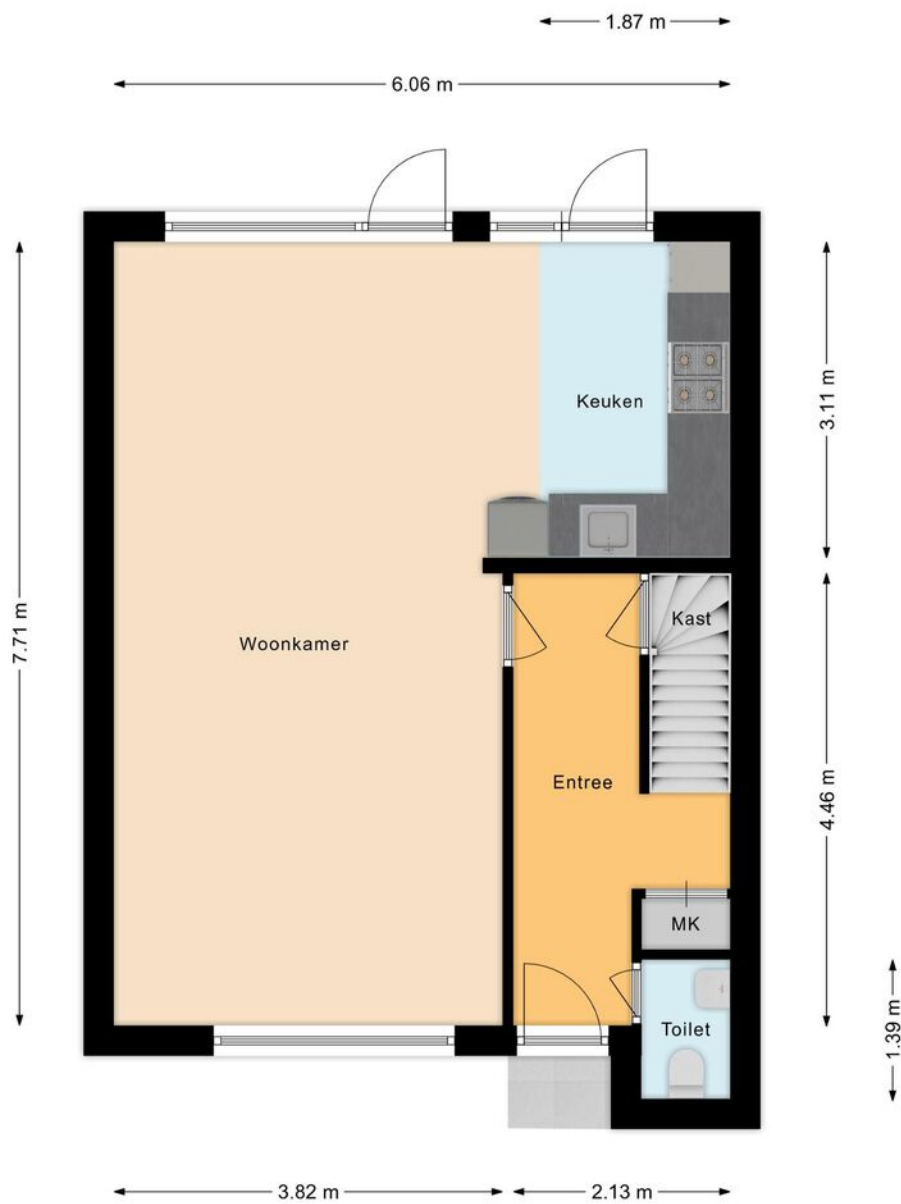






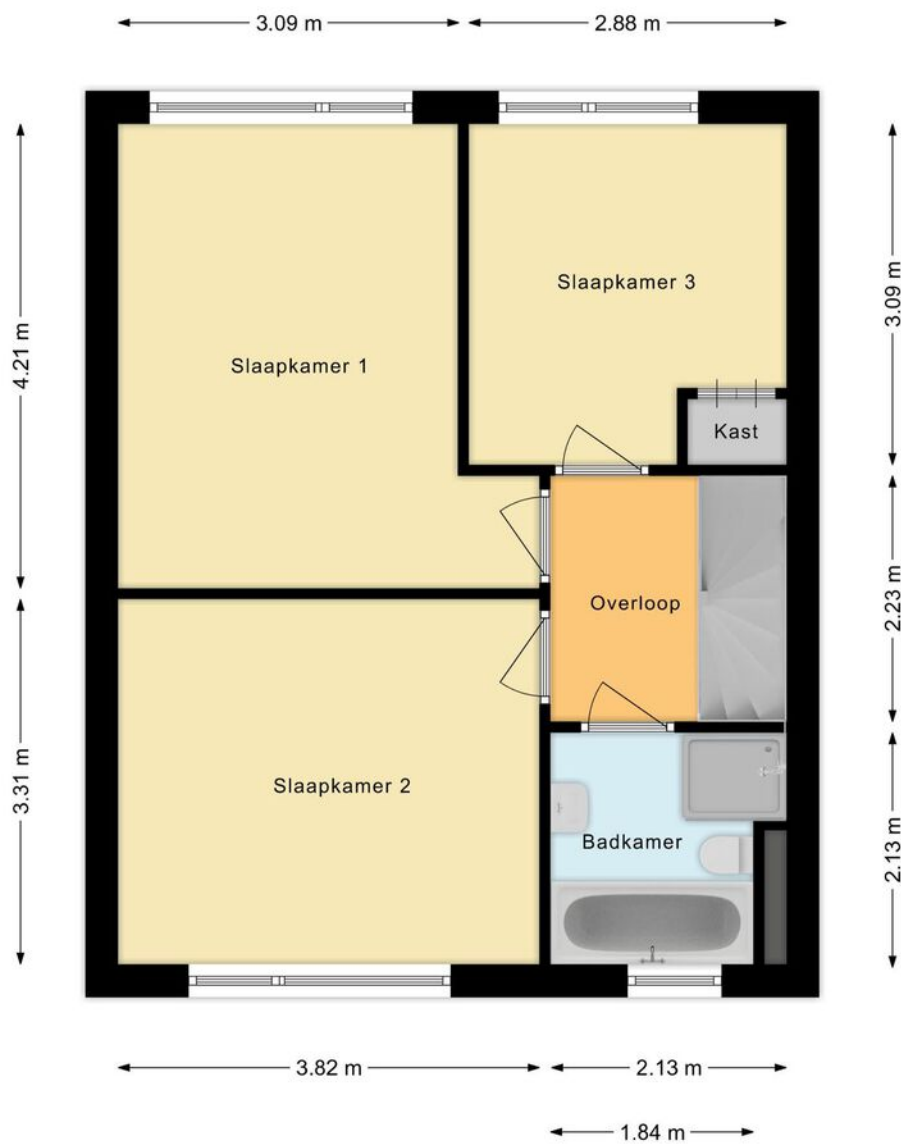
## > Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond



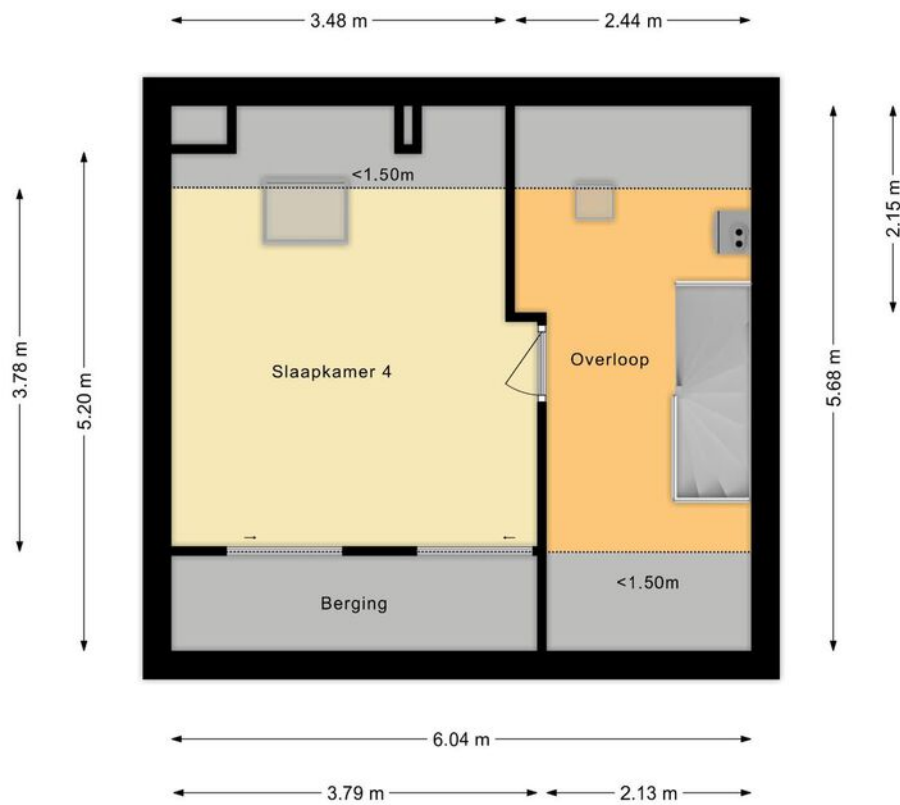
## > Plattegrond

Ontdek de...  
eerste verdieping



## > Plattegrond

Ontdek de...  
tweede verdieping



# > Plattegrond

Ontdek de...  
situatie

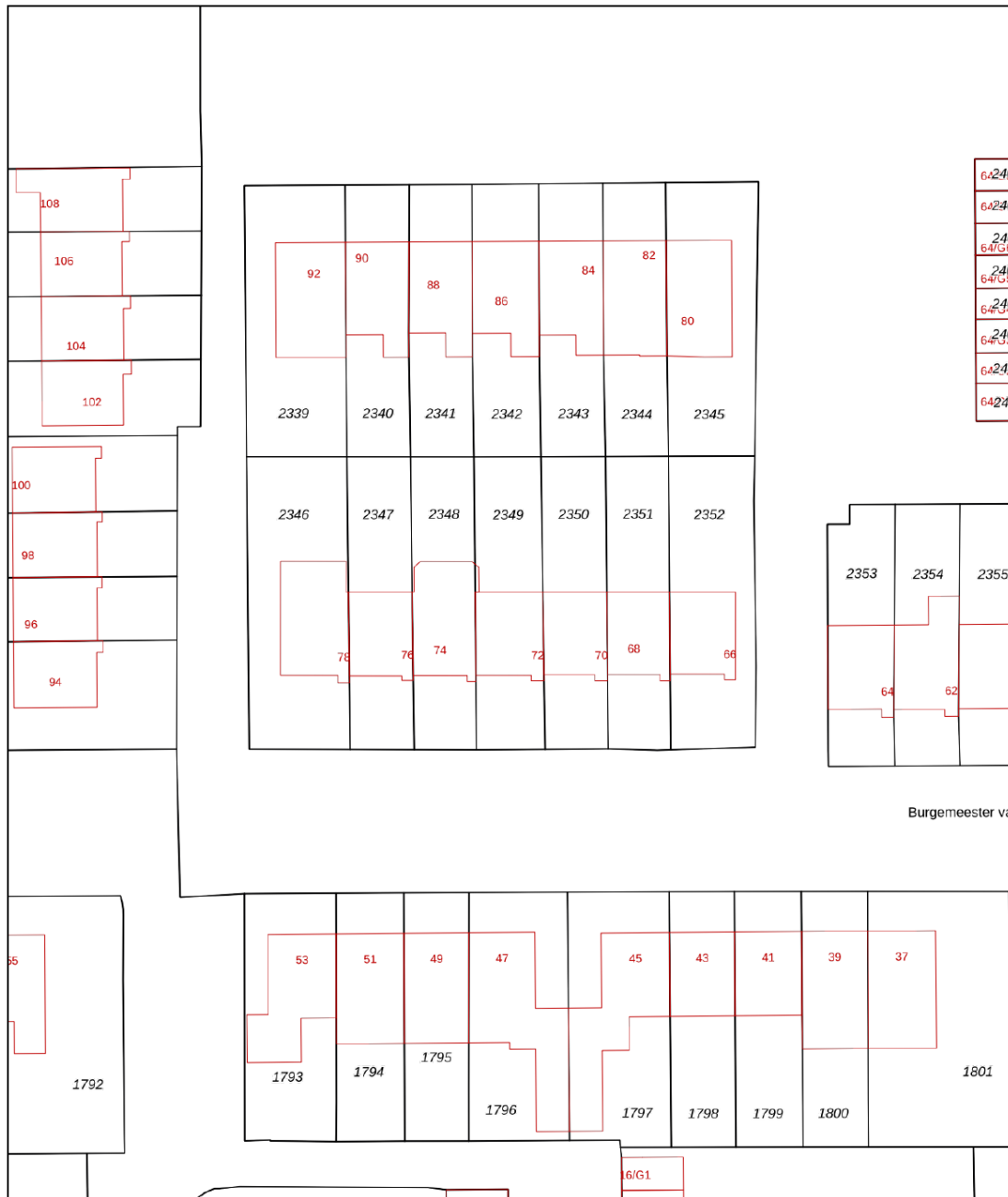



# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Burgemeester van Trichtlaan 72

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis Sectie A Perceel 2349</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander

Houtkachel

(Gas)kachels

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Hang lampen in woonkamer

X

- Hanglampen in eetkamer

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse Kledingskasten in slaapkamer

X

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- overgordijnen

- vitrages

- rolgordijnen

X

- lamellen

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

-



## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

### Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

-

-

### Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

### Woning - Keuken

#### Keukenblok (met bovenkasten)

#### 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	X		
- Quooker			
- koffiezetapparaat		X	
-			
-			
<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	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein			

## > Lijst van zaken

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

---

## > Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

- geiser

-

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

- Radiatorfolie

X

-

Tuin - Inrichting

## > Lijst van zaken

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



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**