

TE KOOP



Burgemeester Fernhoutlaan 33, Wilnis

Vraagprijs € 425.000 k.k.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

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



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
134 m²

Perceeloppervlakte
170 m²

Inhoud
455 m³

Bouwjaar
1972

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Energielabel
C

Isolatie
**muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
gedeeltelijk dubbel glas**

CV
Vaillant ecoTec Plus VHR 2020





> Omschrijving

Burgemeester Fernhoutlaan 33 te Wilnis

Ontdek een huis dat meer is dan alleen een woning; het is een canvas voor jullie toekomst. Dit charmante huis, verrijkt met een ruime en lichte woonkamer, een uitnodigende halfopen keuken, en vijf slaapkamers biedt alle ruimte voor jullie gezin om te groeien en te bloeien. De achtertuin, perfect gelegen op het westen, vangt de middag- en avondzon en biedt een vredige plek voor ontspanning of entertainment. Dit huis is klaar om jullie persoonlijke stempel te dragen, waardoor het de ideale plek is om nieuwe herinneringen te creëren. Met een uitnodigende sfeer en volop potentieel om te personaliseren, vertegenwoordigt het een unieke kans om een thuis te creëren dat echt van jullie is. Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en plan een bezichtiging om zelf de charme en mogelijkheden van dit huis te ervaren.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Stap binnen in een woning met potentieel, waar de praktische indeling vanaf de entree duidelijk wordt. De hal biedt direct toegang tot alle noodzakelijke voorzieningen, waaronder een toilet, garderobe, en voldoende opbergruimte, waardoor je eenvoudig de dagelijkse routine kunt organiseren. Verderop in de woning leidt de hal naar een lichte woonkamer, waar ruime raampartijen natuurlijk licht binnenlaten. De plavuizen vloer en neutraal gekleurde muren vormen een solide basis voor elke stijl of decor.

De keuken, strategisch geplaatst in een sfeervolle uitbouw met een halfopen opstelling, biedt een functionele ruimte die wacht op jullie persoonlijke touch. Met een efficiënte hoekopstelling, roomwitte kastfronten en een kunststof werkblad is het uitgerust met een 4-pits gasfornuis, een vlakscherm afzuigkap, een grote oven en een losse koelkast. Bovendien biedt de directe toegang tot de tuin een uitgelezen kans om binnen en buiten naadloos met elkaar te verbinden, perfect voor die zomerse dagen of een gezellige barbecue. Dit huis nodigt jullie uit om het te transformeren tot een thuis waar jullie eigen verhalen tot leven komen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De masterbedroom, aan de rustige achterzijde van de woning, biedt toegang tot het balkon. Beide slaapkamers aan deze kant van de woning zijn uitgerust met ingebouwde kasten, wat zorgt voor extra opberggemak. De badkamer, die in 2008 geheel is vernieuwd, is voorzien van een inloopdouche met douchewand, een vrijhangend toilet, een badkamermeubel met spiegelkast, en ook de aansluitingen voor jullie wasmachine en droger. Verder is de badkamer ook voorzien van een elektrische vloerverwarming. Deze verdieping combineert functionaliteit met comfort, en staat klaar om te voldoen aan alle behoeften van jullie gezin.

Tweede verdieping

Via de vaste trap komen we op de tweede verdieping, waar we een ruime voorzolder met de c.v.-ketel en bergruimte zien. De lichtinval is ook op deze verdieping aangenaam, mede door de dakkapel aan de achterzijde die het daglicht mooi binnenlaat. Met twee dakkapellen biedt deze etage verrassend veel ruimte, waardoor er twee slaapkamers zijn gecreëerd. Extra bergruimte achter de knieschotten zorgt ervoor dat aan opbergmogelijkheden geen gebrek is, wat deze verdieping zowel functioneel als ruimtelijk maakt.



Tuin

In zowel de voor- als achtertuin vind je een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De voortuin is praktisch ingericht met een gedeelte bestrating en beschikt over zonwering, perfect voor de zonnige dagen. Ook aan de achterzijde is zonwering aangebracht, waardoor je comfortabel van de middag- en avondzon kunt genieten zonder de hinder van te veel warmte. De achtertuin, gericht op het westen, vangt de middag- en avondzon, waardoor je optimaal kunt genieten van lange zomeravonden op het terras. Met een diepte van ongeveer 8 meter is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een sfeervolle groenstrook met vaste planten aan de zijkant. De ruime berging, die de volledige breedte van het perceel beslaat en wel 13 m² groot is, biedt uitgebreide opbergmogelijkheden. Bovendien is er een handige achterom via de berging, wat extra gemak biedt.

Omgeving

In de kindvriendelijke wijk Veenzijde, midden in het Groene Hart, vind je een ideale combinatie van rust, natuur en dagelijkse voorzieningen. Op loopafstand zijn een supermarkt, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten beschikbaar, wat het leven hier bijzonder comfortabel maakt. De wijk geniet van een goede busverbinding en ligt dicht bij uitvalswegen, waardoor omliggende plaatsen en het gezellige centrum van Mijdrecht binnen enkele fietsminuten bereikbaar zijn. De directe omgeving nodigt uit tot ontspannen fietstochten door het veenweidelandschap.

Veenzijde kenmerkt zich door ruime opzet en veel groen in een rustige straat. Belangrijke voorzieningen zoals winkels en basisscholen, maar ook speeltuinen en parkjes, liggen allemaal op loopafstand. Met snelle toegang tot de N212 en A2, en diverse bushaltes die uitstekende verbindingen bieden, combineert wonen in Veenzijde de charme van het dorpsleven met uitstekende bereikbaarheid en mobiliteit.

Autominuten

Amsterdamse Zuidas - 22 min.
Amsterdam Centrum - 24 min.
Stadshart Amstelveen - 24 min
Schiphol - 22 min.
Utrecht Centrum - 26 min.

Kenmerken:

Type woning: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar: 1972
Woonoppervlakte: 134 m²
Kamers: 6
Tuin: ca. 8,5 meter diep, ligging west
Energie label: C

Bijzonderheden:

- ruime woning met maar liefst 5 slaapkamers
- zonwering aan zowel de voor- als achterzijde
- extra ruime berging van 13 m²
- achtertuin op het westen dus optimaal genieten van de middag- en avondzon

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.







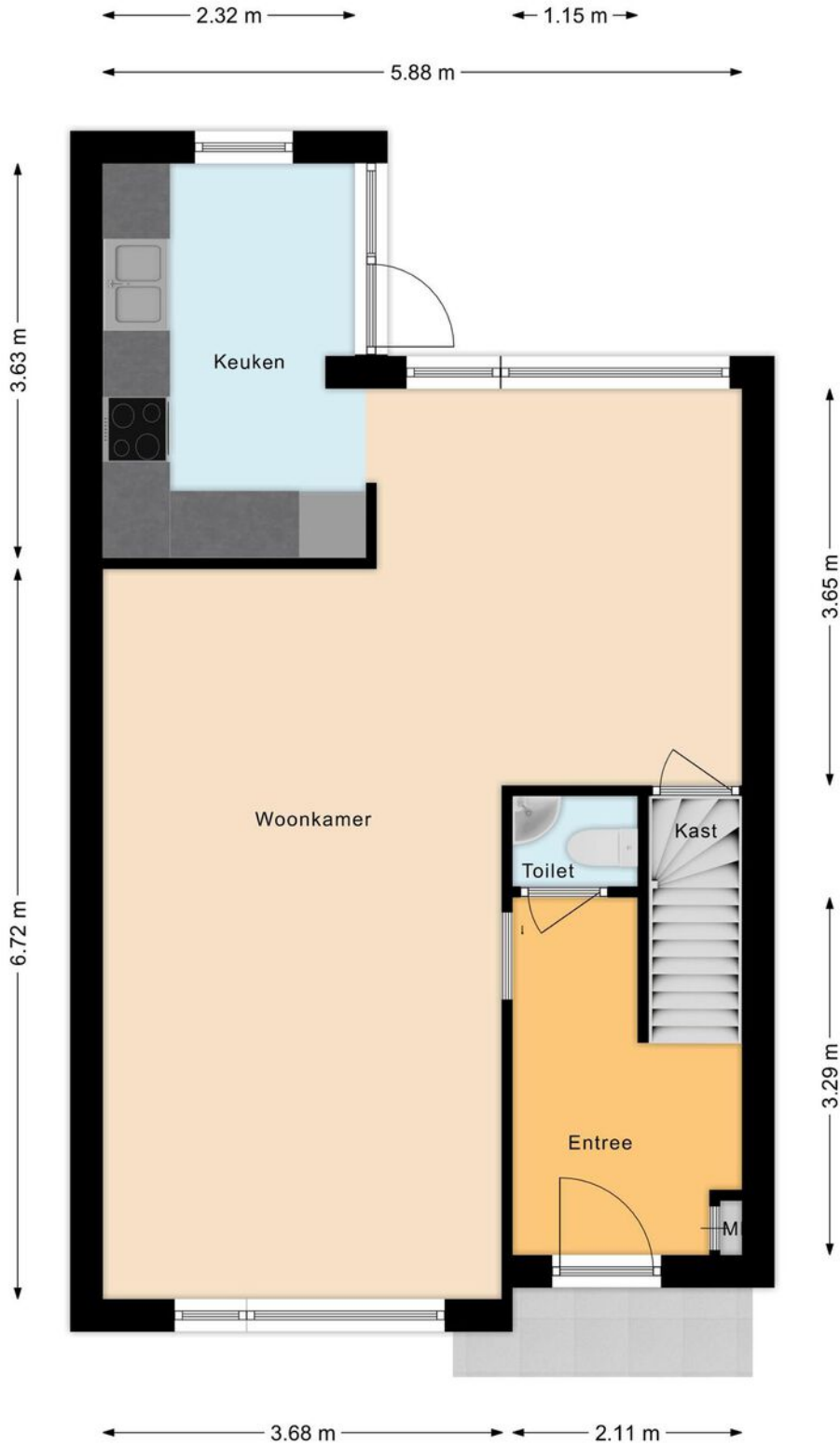






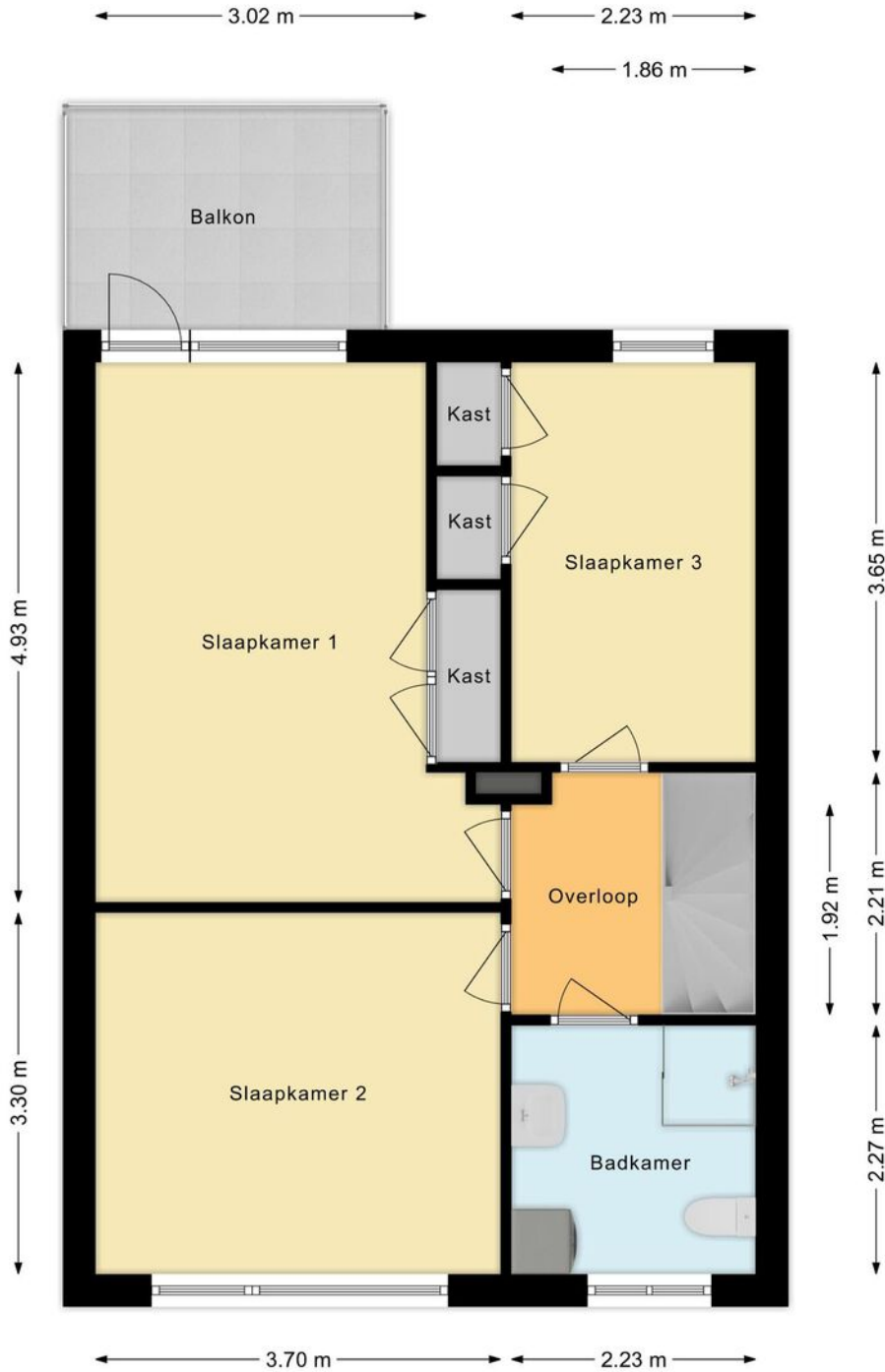
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



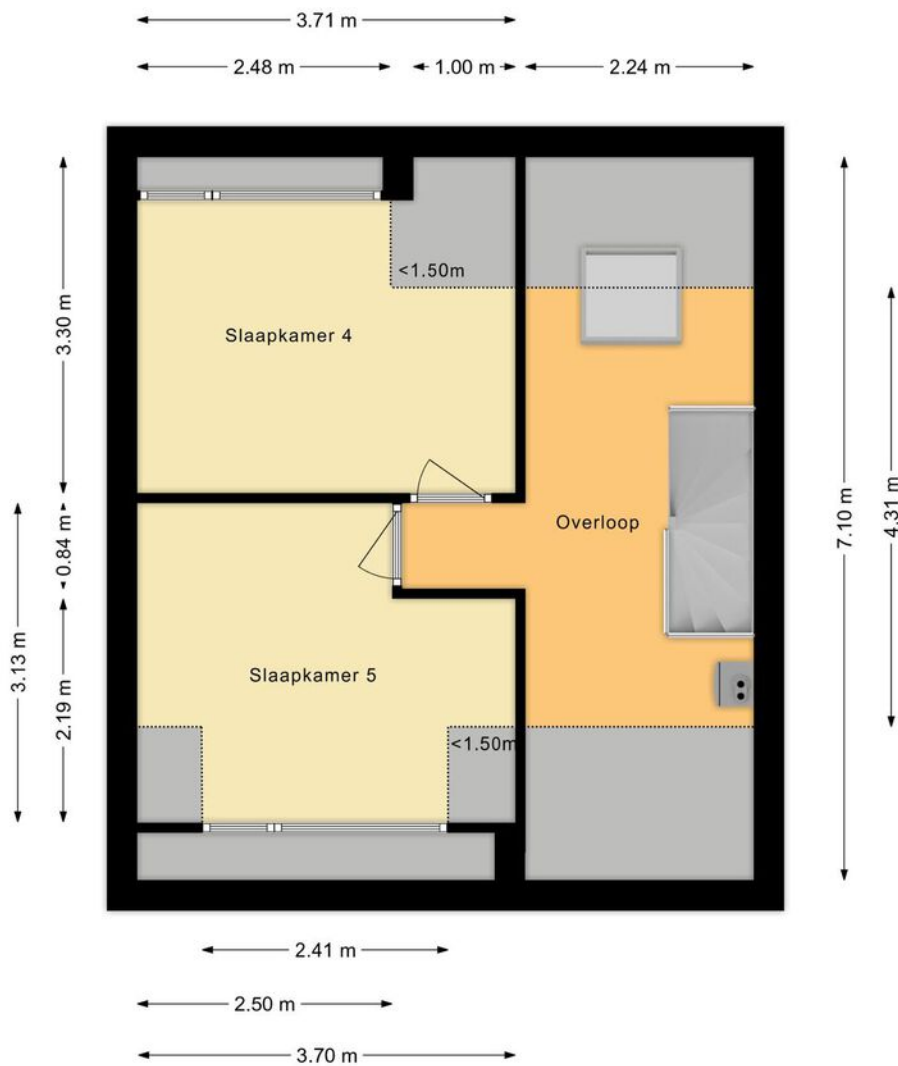
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Burgemeester Fernhoutlaan 33

Kadastrale kaart

Uw referentie: Imr



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2268</p> <p>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.</p>	
--	--	---



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