



VRAAGPRIJS € 1.450.000,- K.K.

DE HOEF WESTZIJDE 25 DE HOEF



wonen is leven!



KENMERKEN

Vraagprijs	€ 1.450.000,- k.k.
Soort	woonboerderij
Bouwjaar	1871
Woonoppervlakte	240 m ²
Overige inpandige ruimte	44 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	29 m ²
Inhoud	1.004 m ³
Perceeloppervlakte	6.795
Kamers	5
Energielabel	E
Verwarming	c.v.-ketel, hete lucht verwarming welke ook kan koelen, open haard
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische boilers eigendom
CV-ketel	
Zonnepanelen	-

Bijzonderheden

- Glasvezel 2021
- Buitenschilderwerk (vrijwel geheel) 2023

OMSCHRIJVING

Op deze droomplek gaat onthaasten helemaal vanzelf!

Dit prachtige rietgedekte landhuis, omringd door weelderig groen, biedt niet alleen een gastenverblijf/zomerhuis en een vrijstaande garage maar ook een perceel van ca. 6.795 m² eigen grond. Dit unieke stukje paradijs grenst aan rivier De Kromme Mijdrecht en beschikt over een eigen aanlegsteiger. Vanaf deze steiger kunt u moeiteloos met uw eigen boot of sloep over de betoverende wateren van de Amstel naar Amsterdam varen of verder het schitterende Groene Hart verkennen. U kunt ook uw koers richten op de Vinkeveense of Westeinder plassen.

De woonboerderij

Deze goed onderhouden woonboerderij stamt uit 1871 en staat sinds 1900 geregistreerd in de BAG. In 1966/1967 en 1991 is de hoeve onder architectuur ingrijpend verbouwd en alle jaren onderhouden. De woning roept een traditionele woonsfeer van het buitenleven op en laat zich karakteriseren door de zwarte gevel, de grote ramen met roedeverdeling en de halfronde boerderijramen.

Naast het landhuis vindt u een gastenverblijf/zomerhuis met keuken, badkamer en verdieping. De ruimte is momenteel ingericht als werkkamer en heeft openslaande deuren naar de tuin. Het royale perceel heeft alles in zich om heerlijk te onthaasten, de lommerrijke tuin is paradijselijk te noemen. We mogen u begroeten in De Hoef, een landelijk gelegen dorp langs het meanderend riviertje De Kromme Mijdrecht. Het bijzondere aan De Hoef is dat hier drie provincies samenkomen: Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht.

Begane grond

Open de toegangspoort om het landhuis te betreden en ervaar direct de oase van rust en ruimte. Volg de royale oprit naar de fraai gecentreerde entree van de woning. U betreedt de hal waar aan de linkerkant de woonkamer te vinden is en aan de rechterkant de woonkeuken. In het verlengde van de hal bevinden zich de meterkast, garderobe, toiletruimte en een tweede toegangsdeur naar de woonkamer. Betreed de woonkamer via de deur met roedeverdeling.

De royale woon-/leefruimte staat in verbinding

met de houten trap naar de eerste verdieping. Het licht stroomt van alle kanten de ruimte in door de diverse ramen en deuren, waardoor er een mooie verbinding met het buitenleven ontstaat. In de woonkamer bevindt zich een sfeervolle hout-haard die zorgt voor aangename warmte tijdens de koude winterdagen. Aan de achterzijde is de verhoogde zithoek met openslaande deur naar de tuin geplaatst. Geniet van de eerste zonnestralen op een prachtige voorjaarsdag, terwijl de deur openstaat. Wat een allure!

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de grote woonkeuken. Neem een klein trapje vanuit de woonkamer om de landelijke keuken te betreden. Wat een heerlijke ruimte is dit! De keuken is geplaatst in een langsofstelling en afgewerkt met een rood granieten werkblad. Hier vindt u voldoende bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat, een onderbouw afzuigkap, een oven en een vaatwasser. Aan de zijkant van de keuken is een eetgedeelte met openslaande deuren naar de tuin.

Verdieping

Via de rechte trap betreedt u de ruime overloop met vide op de eerste verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een vaste kast en een badkamer. In de kamer zijn dakramen aan beide zijden geplaatst. De badkamer heeft een wandcloset, wastafel, douchecabine en handdoekenradiator.

Onder de dakkapel, aan de andere kant van de vide, is een werkplek gecreëerd. Via de overloop bereikt u de tweede slaapkamer aan de achterzijde. Deze slaapkamer heeft dakraam aan beide zijden, een vaste kast bij binnenkomst en drie vaste kasten tegen de achtergevel. Ook deze kamer heeft een eigen badkamer. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, douchecabine, ligbad, wandcloset en designradiator.

Beide badkamers hebben marmeren wand- en vloertegels en beschikken over mechanische ventilatie.

OMSCHRIJVING

Zomerhuis/gastenverblijf

Het zomerhuis is verbonden met het woonhuis via een tussenhal. Betreed de hal vanuit de woonkamer via een tussendeur met roedeverdeling en krijg toegang tot het zomerhuis/gastenverblijf. Via de deur in deze hal bereikt u ook de achtertuin. Ga door een tweede deur naar het zomerhuis. Betreed de hal waar u de trap naar de verdieping en de gang naar de keuken en badkamer vindt. Aan de linkerzijde is er een fijne (werk)kamer met openslaande deuren naar de tuin. Op een mooie zomerdag opent u de deuren en geniet u van het ultieme buitengevoel. Ga vanuit de gang naar de keuken, die als bijkeuken wordt gebruikt. Hier vindt u een eenvoudig keukenblok met kastruimte. Naast de keuken bevindt zich de badkamer met wasapparatuur en cv-installatie (Remeha Avanta). De badkamer heeft een hoekbad met douche, wastafel en toilet.

Neem de trap naar de verdieping, waar zich aan de voorzijde een slaapkamer bevindt met bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden. Aan de achterzijde is er een ruime berging. Zowel de slaapkamer als de bergzolder hebben een dakraam. Met de twee ramen in de achtergevel is het mogelijk om van deze ruimte een extra slaapkamer te maken.

Tuin

De tuin rondom de woning heeft diverse volwassen beplanting, een royaal gazon, borders met planten, een kas met vlonderterras, tuinverlichting en een royale oprit. Een grindpad leidt naar de woning en een deel van de tuin. In deze tuin kunt u meerdere zitjes creëren en vooral genieten van rust, ruimte en privacy. Tussen de woning en de garage is genoeg ruimte om een tuintafel te plaatsen, waar u heerlijk kunt genieten van een heerlijke zomerse maaltijd in alle rust. U kunt de tuin betreden via de openslaande deuren in de woonkamer, keuken en het zomerhuis. Het totale perceel heeft een oppervlakte van ca. 6.795 m², inclusief de schapenweide, vijver en een stukje bos.

De ruime berging/garage bij de oprit is geschikt voor het stallen van fietsen, tuinspullen, een zitmaaier, etc. en is ook ruim genoeg om uw auto of oldtimer te parkeren. De oprit naar het huis biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Langs de dijk bevindt zich een eigen aanlegsteiger. Vanaf deze steiger kunt u met uw eigen boot of sloep de betoverende wateren van de Amstel bevaren naar Amsterdam of verder het schitterende Groene Hart verkennen. U kunt ook koers zetten naar de Vinkeveense of Westeinder plassen.

Omgeving

De Hoef, een plaats gelegen aan de Kromme Mijdrecht, een zijtak van de Amstel, kenmerkt zich door gevarieerde lintbebouwing. In dit dorp vindt u diverse voorzieningen, zoals een basisschool met buitenschoolse opvang, een sportvereniging en een Boerenlandwinkel. Binnen ongeveer 15 minuten fietsen zijn er middelbare scholen en andere basisscholen te bereiken. Het actieve dorpscomité van De Hoef organiseert diverse evenementen, waaronder het sportieve evenement genaamd "De Hoef Sportief". Op minder dan 10 minuten loopafstand van de woning bevindt zich het gezellige restaurant genaamd "Pannenkoekenhuis De Strooppot", waar u kunt genieten van heerlijke (speciaal-) pannenkoeken. Dit restaurant biedt tevens faciliteiten voor feesten en partijen. De centra van Mijdrecht, Uithoorn en Nieuwkoop liggen op korte afstand van De Hoef. Bovendien biedt de omgeving van deze woning uitgestrekte polderlandschappen waar u kunt genieten van heerlijke fiets- en wandeltochten, maar ook van roeien en kanoën.





wonen is leven!



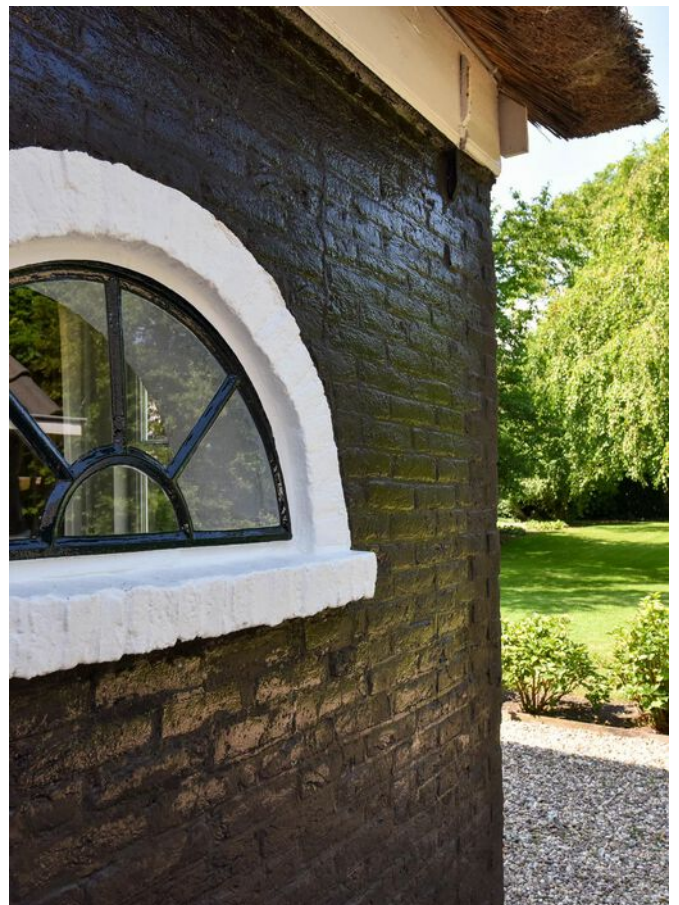


wonen is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!



PLATTEGROND

Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

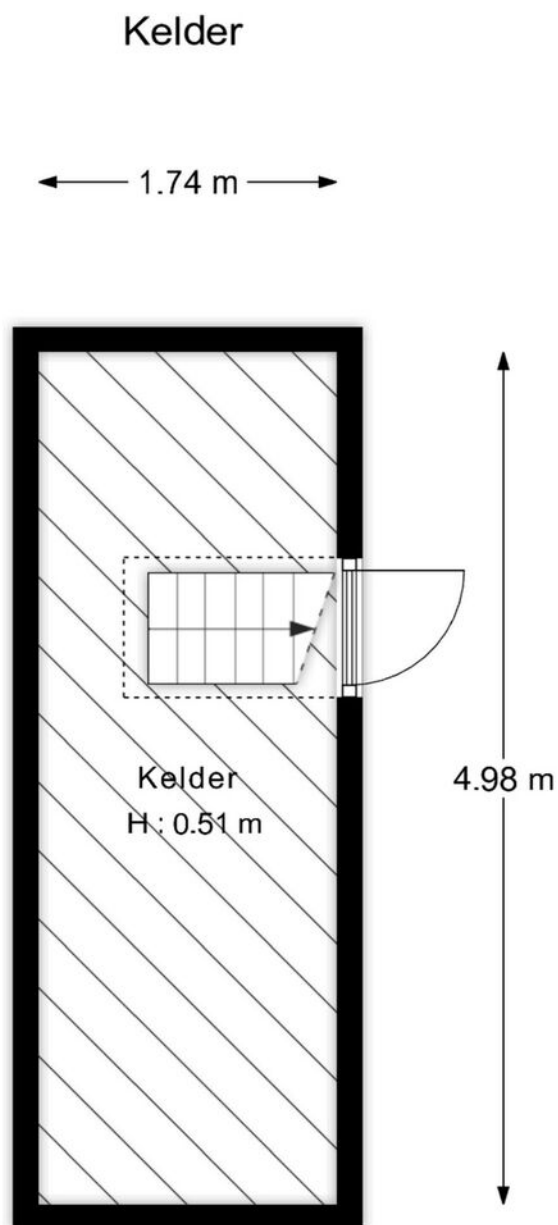
PLATTEGROND

Eerste verdieping



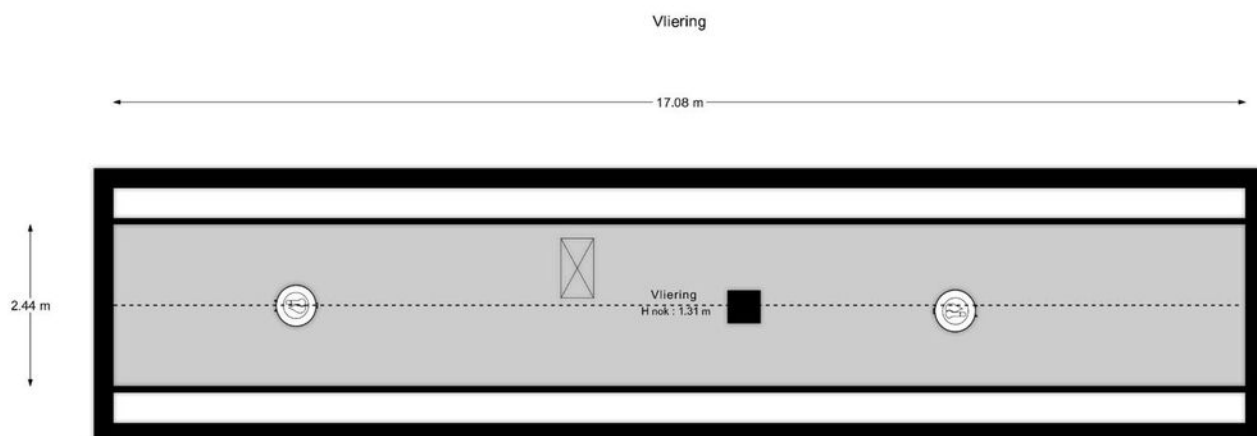
"De oppervlakte is met grootste mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemberg & Woning Diagnose

PLATTEGROND



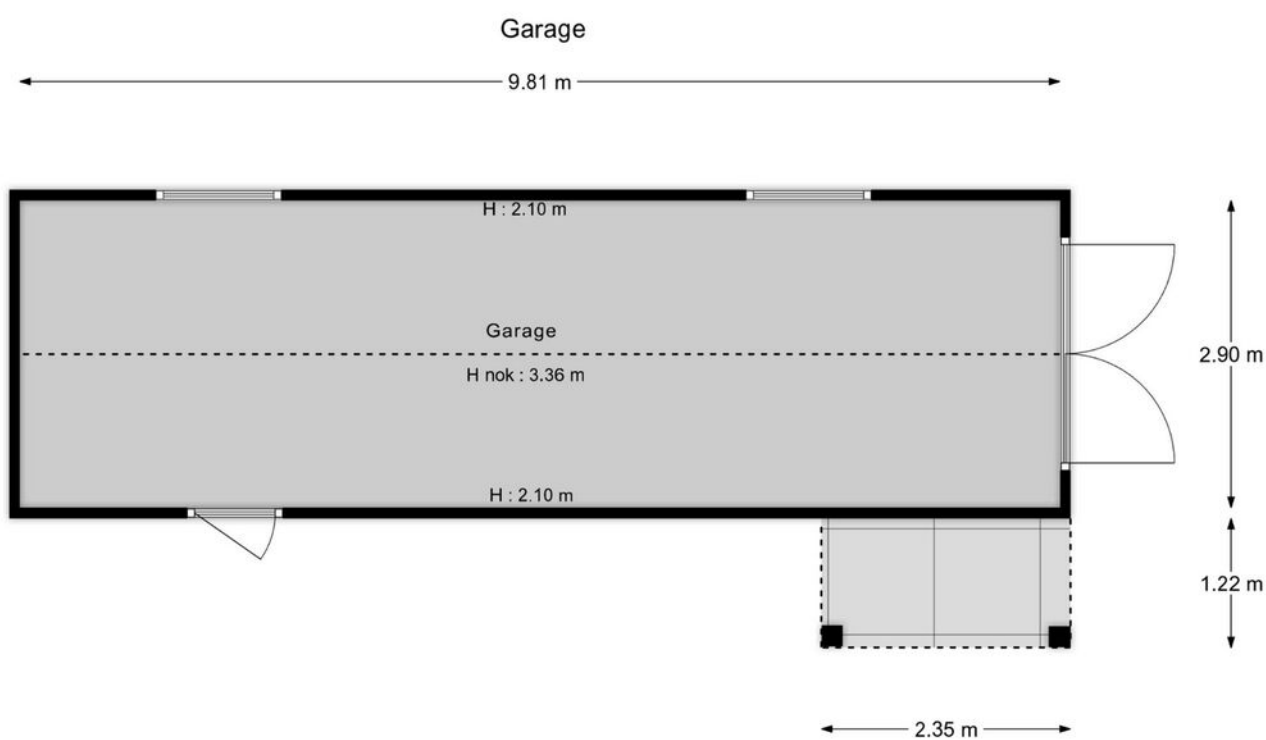
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

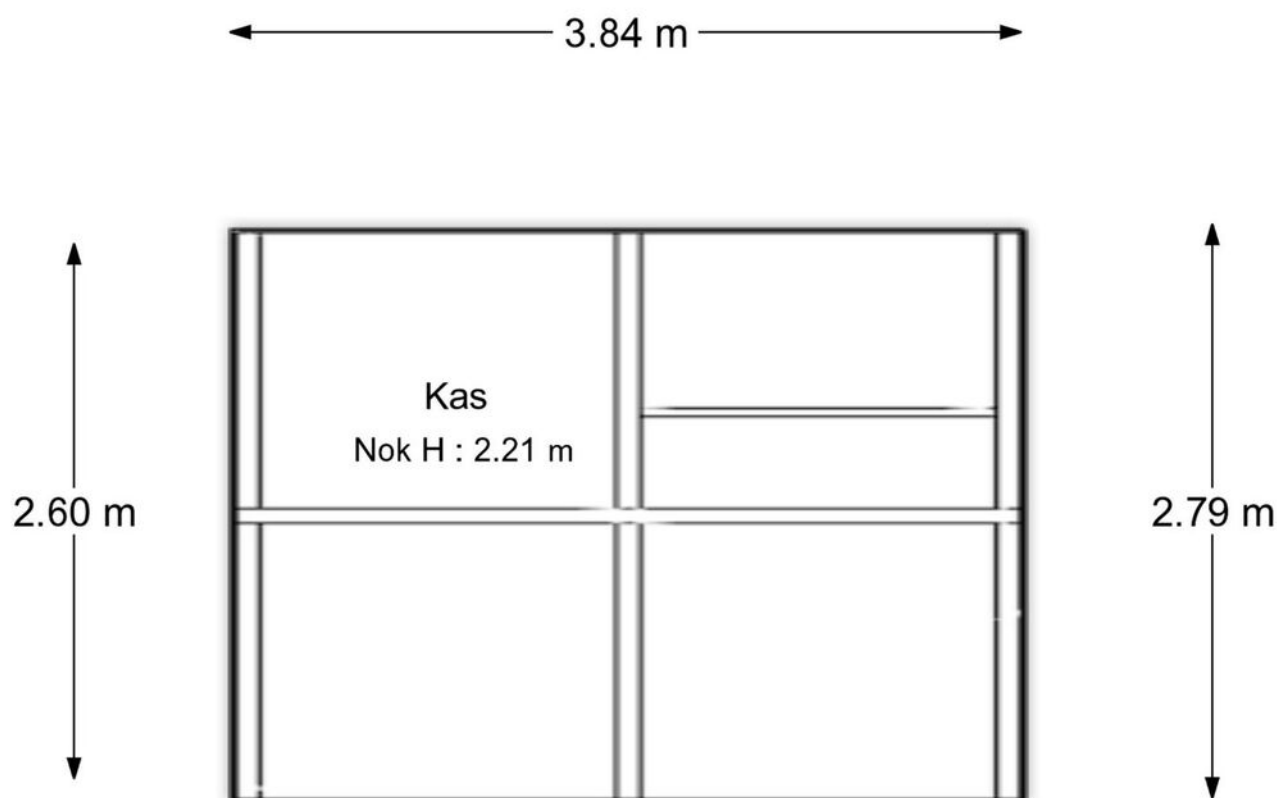
PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND

Kas



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

ENERGIELABEL

Energielabel woningen

Registratienummer
573094937

Datum registratie
10-03-2023

Geldig tot
03-03-2033

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

E



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	Lokale luchtverwarmer	nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Elektrische boiler	nee ja
3 Daken	+ ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

de Hoef Westzijde 25
1426AS de Hoef
BAG-ID: 073601000005314

Detailaanduiding

Bouwjaar 1900
Compactheid 2,26
Vloeroppervlakte 292 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opmamedetails

Naam

M. Gunal

Examennummer

5515804

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKW.012311

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

Soort opname

Basisopname

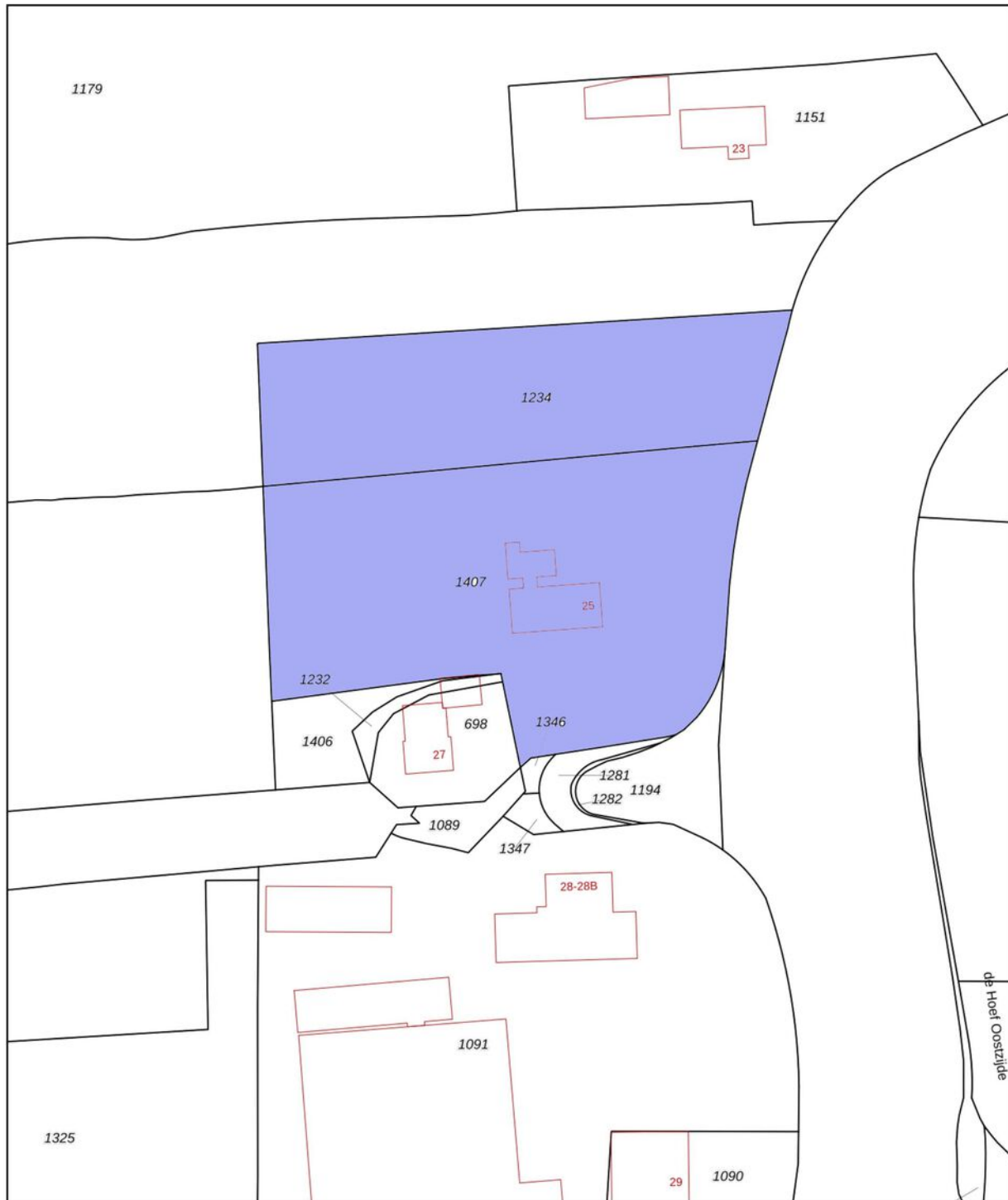


wonen is leven!

KADASTRALE KAART

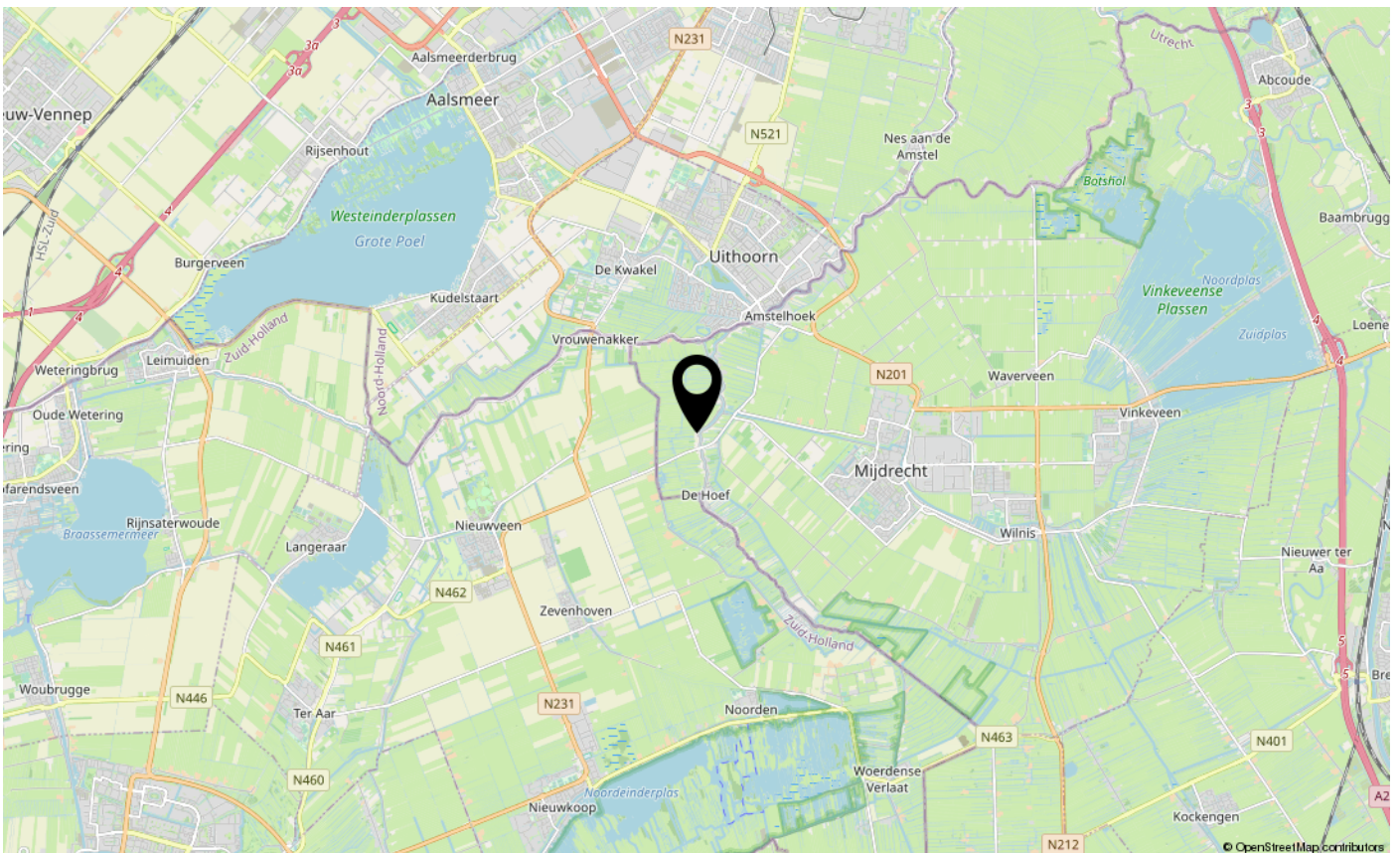
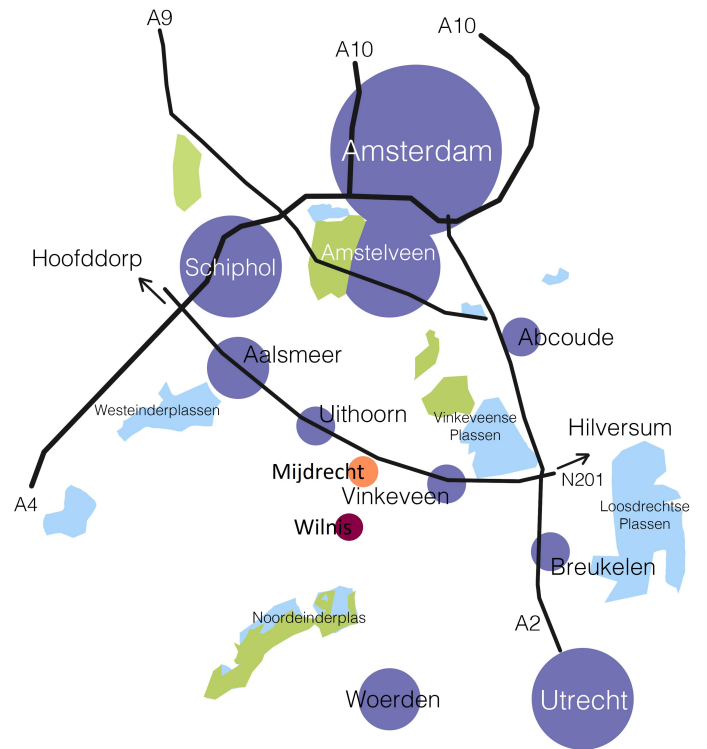
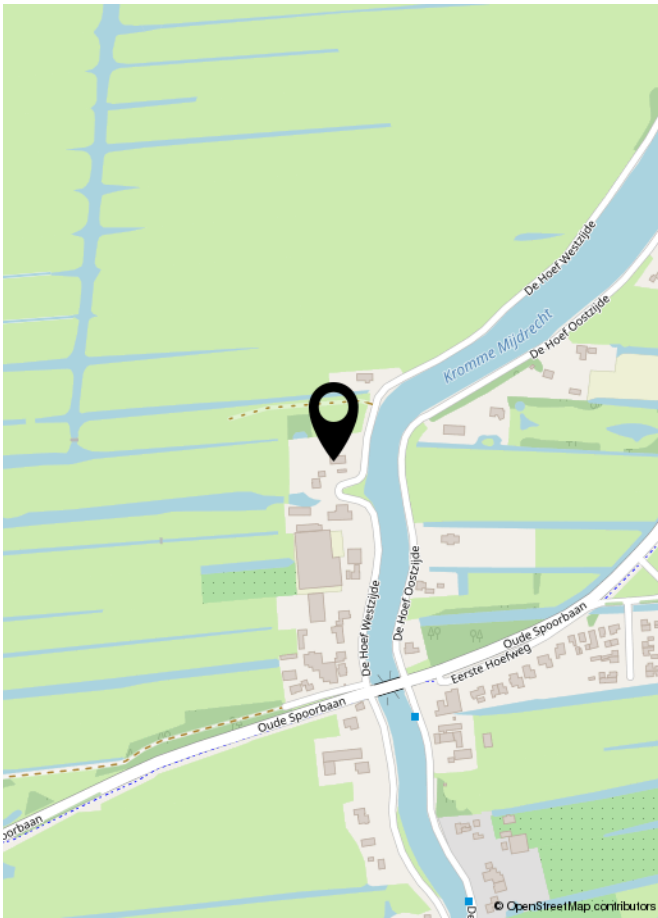
Kadastrale kaart

Uw referentie: DH Westzijde 25



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Mijdrecht Sectie D Perceel 1407</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>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

LOCATIE



wonen is leven!

BELASTINGTARIEVEN

Indicatie belastingtarieven 2023 Gemeente De Ronde Venen

Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

OZB-eigenaar niet-woning

OZB-gebruiker

Rioolrechten

Per aansluiting

Afvalstoffenheffing

Gezinshuishouding

Alleenstaande

Waterschapsbelasting

Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

Tarieven

0.0639 % van de getaxeerde waarde

0.2554 % van de getaxeerde waarde

0.2038 % van de getaxeerde waarde

€ 216,00

€ 358,20

€ 278,40

€ 62,37

€ 136,48

VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

Koopakte

Conform standaard NVM-model

Notaris

Door de koper aan te wijzen. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Kosten Koper

Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen.

Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan bij eigen bewoning uit 2% overdrachtsbelasting en notariskosten.

Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbehoud opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker kosten in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte object een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor kosten in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak voor u.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht – dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorgdragen.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan beslaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

CLAUSULES

In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen

Meetinstructie

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen van het uitvoeren van de metingen.

Energielabel

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

Asbestclausule

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

Bouwkundige keuring

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

Neem uw eigen NVM-makelaar mee!

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

NRVT-taxateur

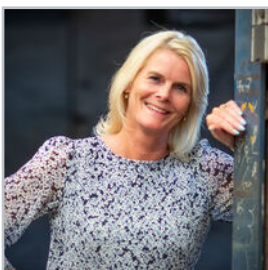
Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 20 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

Persoonlijke aandacht

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen

Martine van Acker
Register makelaar /
beedigd taxateur



✉ martine@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
📱 06 – 50 554 835

Inge van Groningen
Register makelaar /
taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
📱 06 – 54 377 815

Irma van der Moolen
Commercieel
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

Sabrina de Vries
Commercieel
medewerkster



✉ sabrina@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

wonen is leven!



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP**



wonen is leven!