



VRAAGPRIJS € 940.000,- K.K.

## VEENDIJK 31 WILNIS



*wonen is leven!*



## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 940.000,- k.k.
Soort	herenhuis
Bouwjaar	2022
Woonoppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Inhoud	621 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	283 m <sup>2</sup>
Kamers	6
Energielabel	A++
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Warmwater	centrale voorziening
CV-ketel	-
Zonnepanelen	23 zonnepanelen

### Bijzonderheden

- De woning is aardgasvrij, energiezuinig en wordt verwarmd via een lucht/water warmtepomp
- Hoge isolatiewaarde energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4
- Uitbouw van ca. 2,4 meter achterzijde woning
- Gehele woning voorzien van een pvc-tegelvloer in grijze kleurstelling

# OMSCHRIJVING

## Welkom op de Veendijk 31 in Wilnis!

In de nieuwbouwwijk "De Maricken" presenteren wij met trots deze royale twee-onder-één-kapwoning. Met een imposante witte gevel en elegante donkere accenten straalt deze royale woning aan de Veendijk een tijdloze allure uit. Gelegen op een 'eiland', in de buurt van een nog aan te leggen park, biedt dit huis een unieke combinatie van rust en stijlvol wonen. De omringende vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, met hun eigentijdse ontwerp, dragen bij aan het charmante straatbeeld.

### Algemeen

Deze energiezuinige gezinswoning met energielabel A++ is gebouwd in 2022. Een belangrijk pluspunt is de energiezuinigheid van de woning, met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4, optimale isolatie, een warmtepomp en vloerverwarming (LTV). De woning is uitgebouwd met ca. 2,4 meter extra leefruimte en voorzien van zonnepanelen, kunststof kozijnen en HR++ beglazing. Met een woonoppervlakte van 175 m<sup>2</sup>, drie slaapkamers op de eerste verdieping en twee ruime slaapkamers op de tweede verdieping, biedt deze woning volop ruimte voor het gezin.

Wij lopen de woning even met u door.

### Begane grond

Via de oprit, met parkeergelegenheid op eigen terrein en aangebouwde berging, betreedt u de zijentree van de woning. De hal verwelkomt u met een trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, trapkast met garderobe en de eigentijdse toiletruimte met fontein. Wanneer u de royale L-vormige woonkamer binnenstapt valt direct de prettige lichtinval op. Loopt u door naar het zitgedeelte dan wordt u aangenaam verrast door de riante aanbouw aan de achterzijde. Dankzij deze uitbreiding ontstaat de mogelijkheid voor een riante eethoek. Openslaande deuren leiden naar de achtertuin.

De zonnige woonkamer vloeit naadloos over in de aan de voorzijde gelegen open keuken, uitgerust met een modern keukenblok en kastenwand. Het keukenblok, uitgevoerd met houten fronten en een granieten werkblad, biedt een stijlvolle omgeving voor gezellig samenzijn en culinair genot.

Met een RVS-spoelbak, Quooker, vaatwasser, wijnklimaatkast, Bora kookplaat met afzuiging is deze keuken een ware blikvanger. Een op maat kastenwand met koelkast, vriezer, oven en combi-oven en brede lades bieden voldoende opbergruimte voor al uw keukenbenodigdheden.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping leidt een ruime overloop naar de moderne badkamer en drie slaapkamers. De royale masterbedroom, met inloopkast, bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd.

De luxe badkamer is uitgerust met een wandcloset, inloopdouche, ligbad, handdoekenradiator en een extra breed badkamermeubel met brede wastafel. In de badkamer is ook vloerverwarming aanwezig.

### Tweede verdieping

De ruime overloop op de tweede verdieping leidt naar twee ruime slaapkamers. Op de voorzolder ruimte voor een lucht-/water warmtepomp en de aansluiting van de wasapparatuur. Het dakraam op de overloop zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatie.

De speelse nokhoogte van ongeveer 4,4 meter in de slaapkamers biedt creatieve inrichtingsmogelijkheden. Ook deze verdieping geniet van vloerverwarming.

### Tuin

De voortuin is strak en modern aangelegd en heeft een parkeerplaats voor één auto op eigen terrein. Een poortdeur geeft toegang tot de achtertuin. De diepe en brede achtertuin (11 meter x 10,5 meter) is voorzien van een gazon, borders en tegels. Bij het huis is een heerlijk terras en achter in de tuin, in het verlengde van de berging staat een fraaie overkapping. Perfect om heerlijk te relaxen en tot in de late avonduren van het buitenleven te genieten.

## Ligging

De nieuwe wijk "De Maricken" bevindt zich aan de rand van Wilnis, grenzend aan Mijdrecht. Gekenmerkt door weelderig groen en brede lanen, straalt deze wijk een sfeer van rust en ruimte uit. Op loopafstand vind je een kinderopvang, basisschool en een gezondheidscentrum. De Maricken ligt op fietsafstand van de gezellige dorpskernen van Mijdrecht, Vinkeveen en Wilnis, met een diversiteit aan winkels, scholen en sportverenigingen. De gemeente De Ronde Venen staat bekend om haar sportieve karakter, met faciliteiten zoals zwemlessen, voetbal en hockey, allemaal binnen handbereik. De middelbare school bevindt zich op slechts 15 minuten fietsen. Dankzij de centrale ligging is De Maricken de ideale woonplek voor wie werkzaam is in (de buurt van) Amsterdam, Amstelveen en Utrecht.

Maak vandaag nog een afspraak met voor een bezichtiging met een van onze makelaars. Jouw nieuwe thuis wacht op je aan Veendijk 31 in Wilnis.



*wonen is leven!*





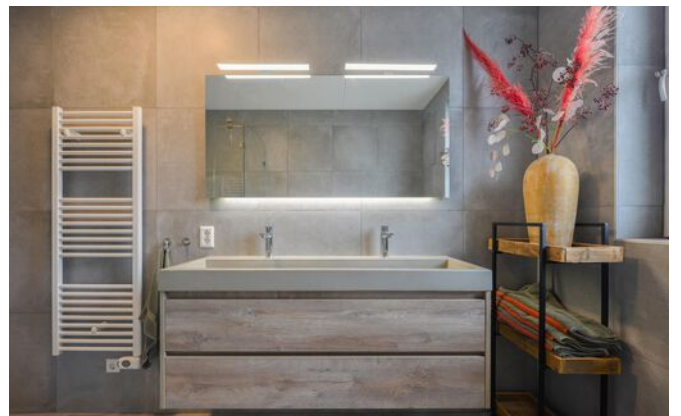
*women is leven!*







*women is leven!*





*women is leven!*





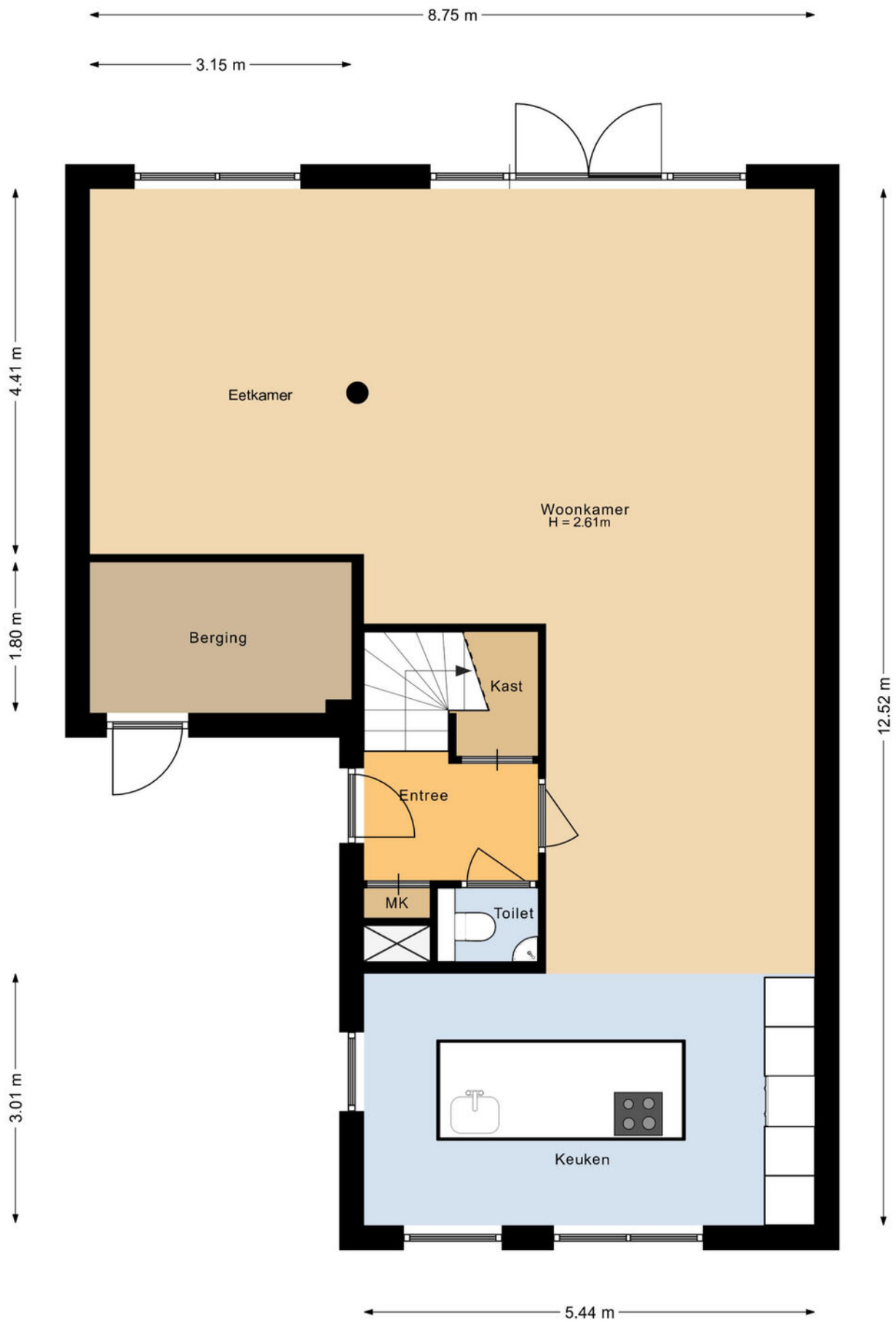
*women is leven!*





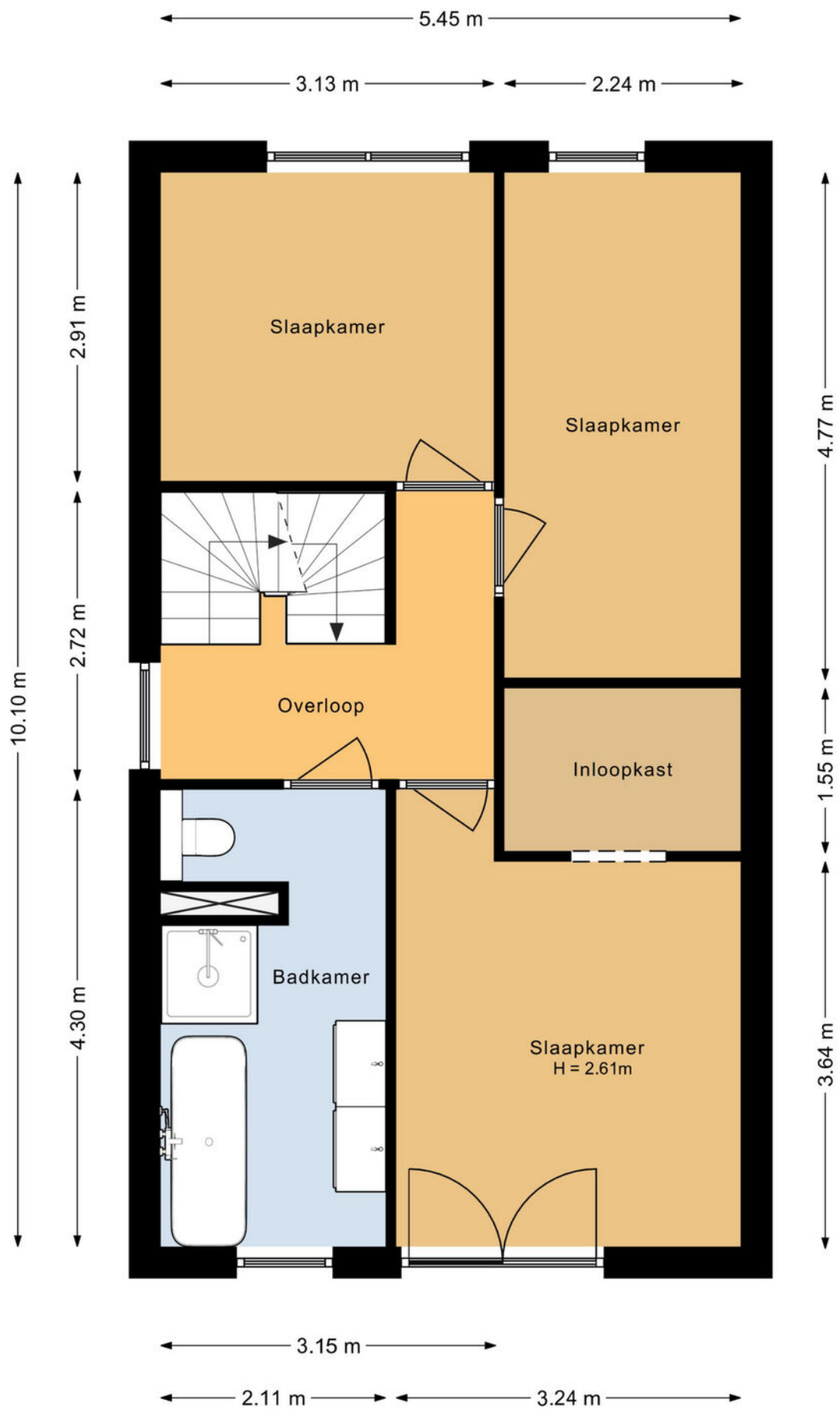
*wonen is leven!*

# PLATTEGROND

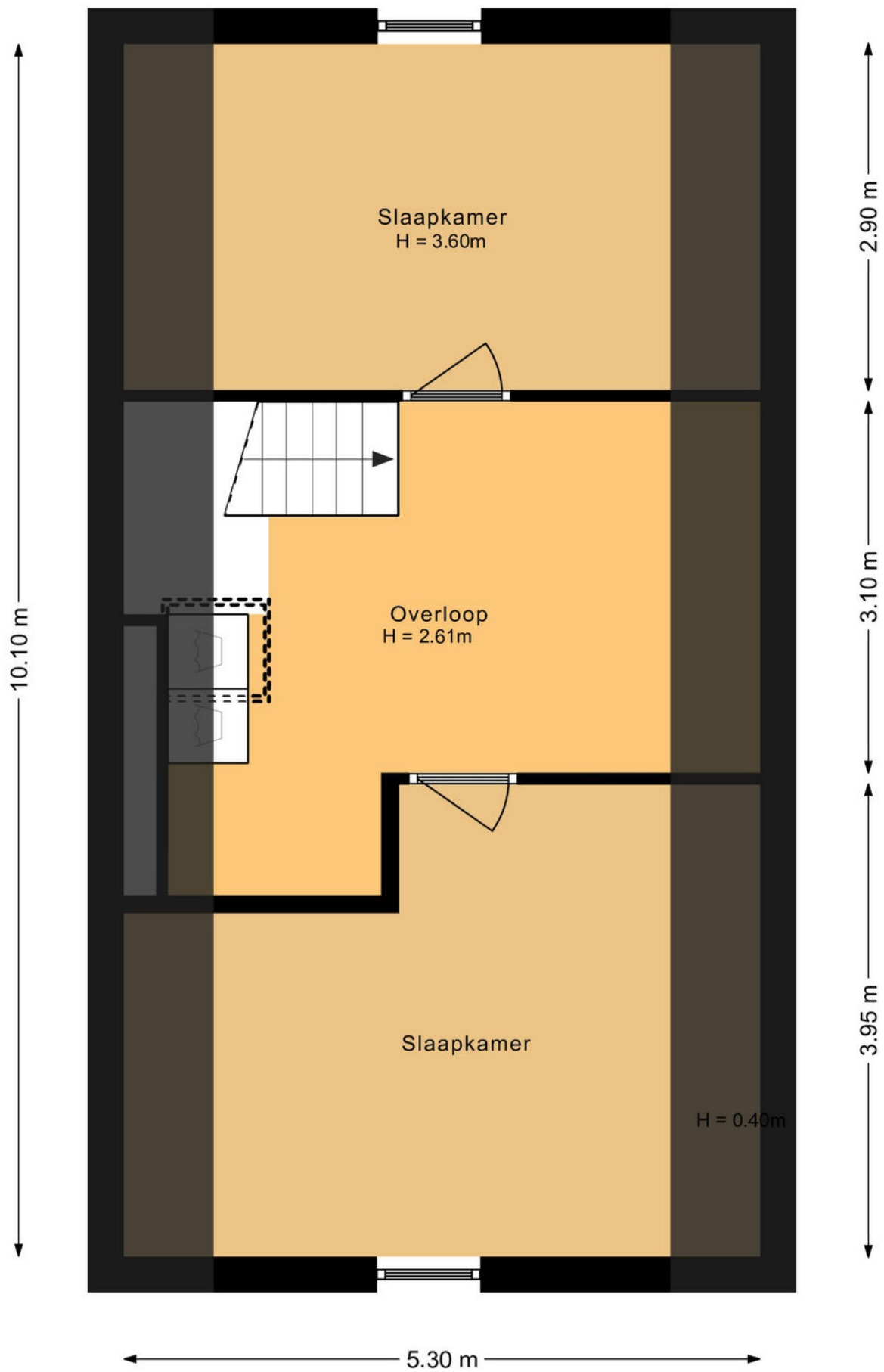




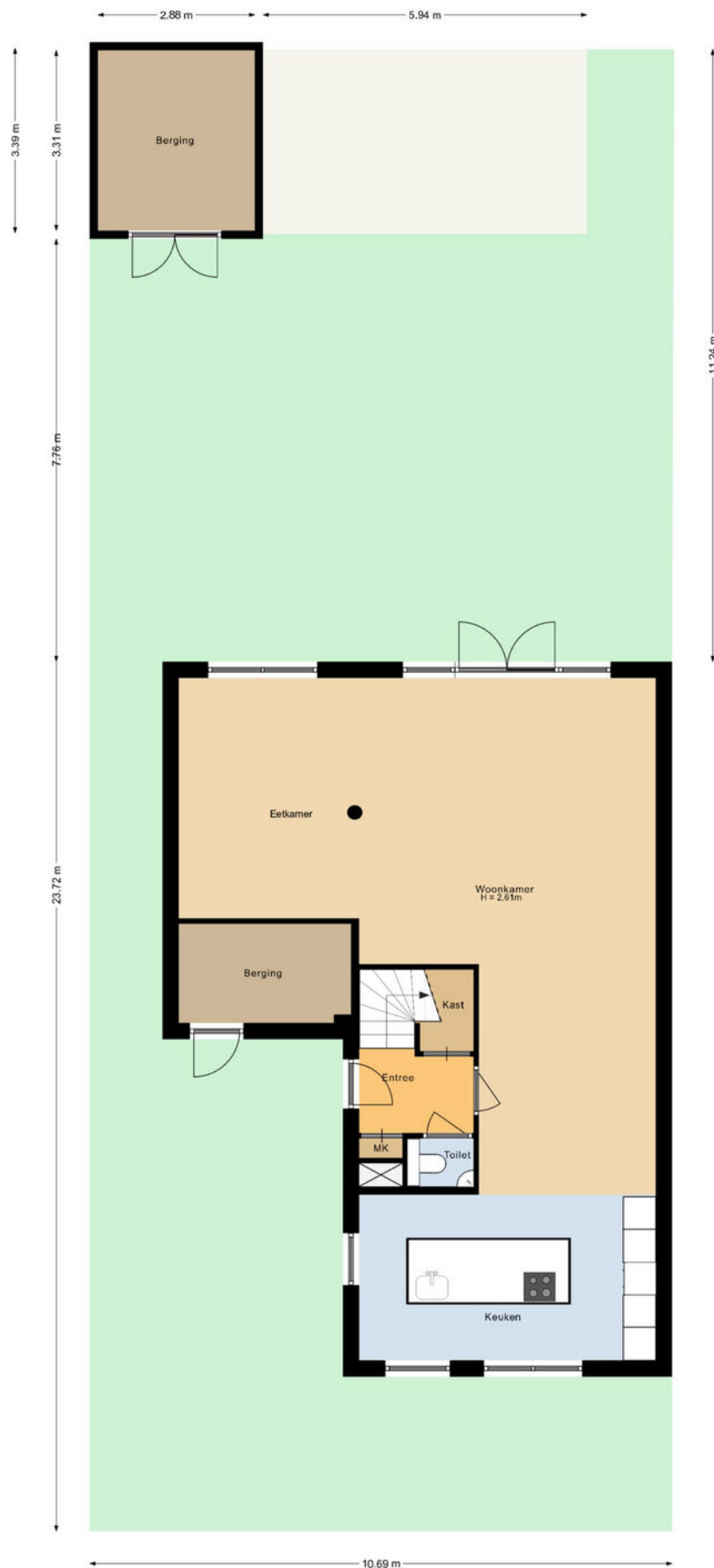
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
789825661

Datum registratie  
20-05-2022

Geldig tot  
20-05-2032

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**A<sup>++</sup>**



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	7 Verwarming	Warmtepomp	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	8 Warm water	Warmtepomp	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja
5 Ramen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



42,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

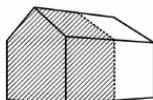
Veendijk 31  
3648LL Wilnis  
BAG-ID: 0736010000107852

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2020  
Compactheid 1,98  
Vloeroppervlakte 182 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Twee-onder-één kap



## Oponamedetails

### Naam

Julian van der Veer

### Examennummer

8818487

### Certificaathouder

BengCert

### Inschrijfnummer

SKGIKOB.012106

### KvK-nummer

81091516

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

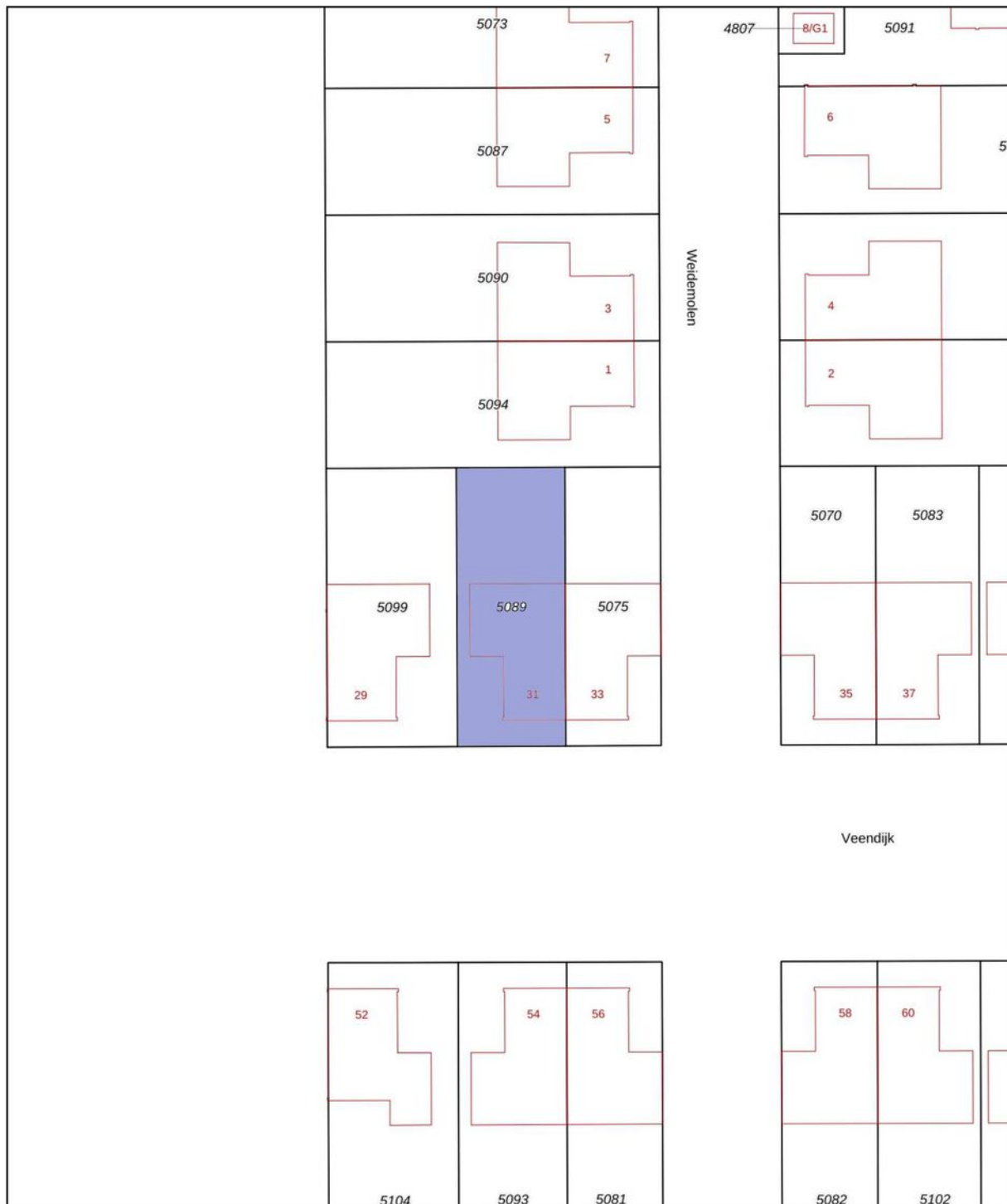
Detailopname



# KADASTRALE KAART

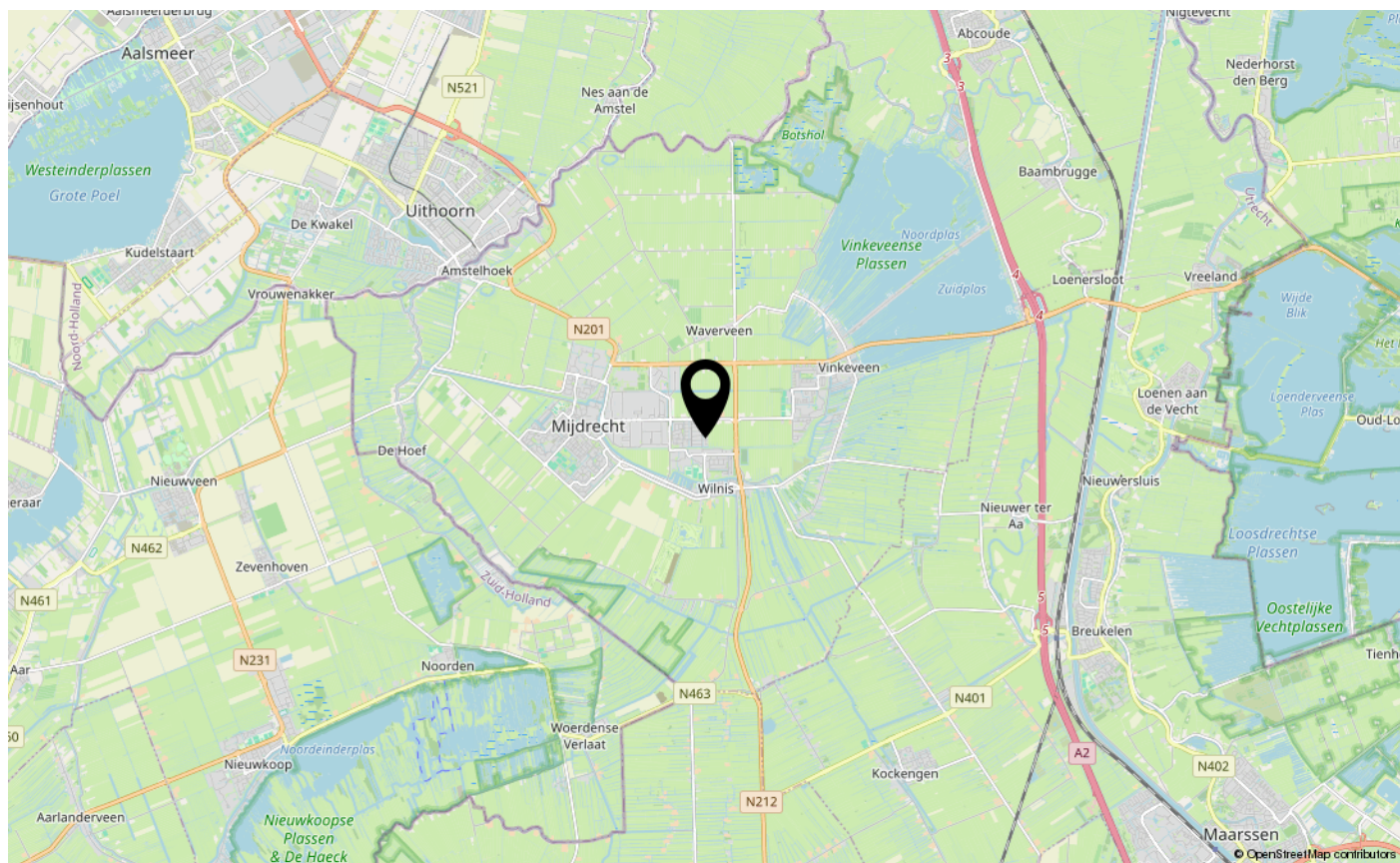
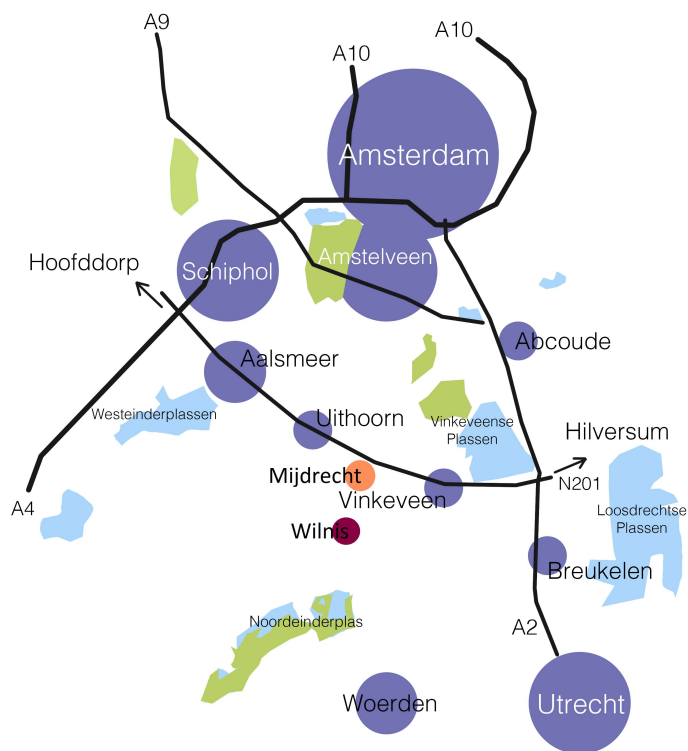
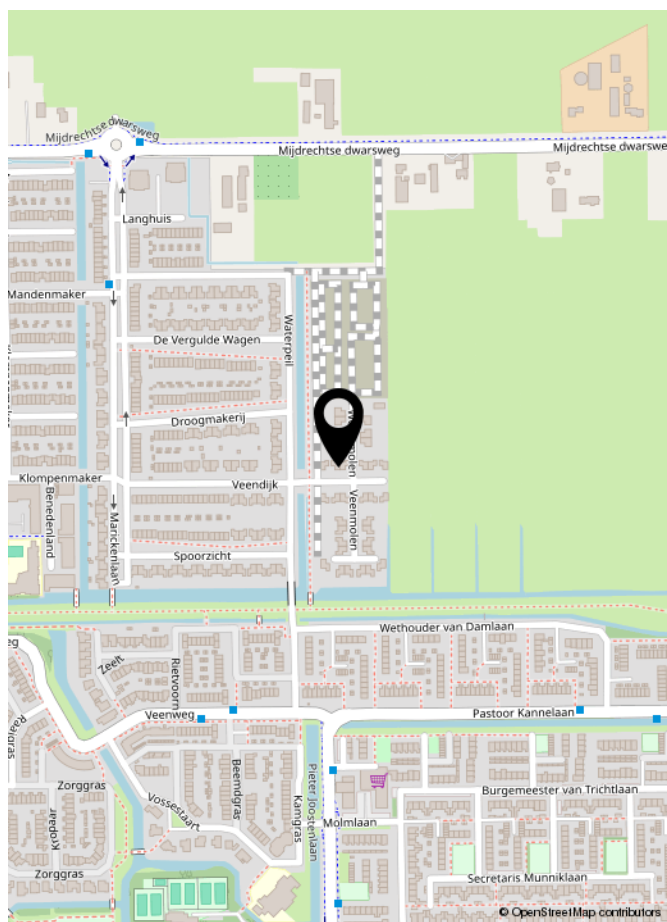
Kadastrale kaart

Uw referentie: Veendijk 31



<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 eensluitend uittreksel, geleverd op 22 maart 2024 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 5089</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>kadaster</p> 
--	--	---

# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen				X
- overgordijnen		X		
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloeren	X			





# LIJST VAN ZAKEN

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

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- warmtepomp	X			
- zonnepanelen	X			
- veiligheidscamera'		X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Overkapping	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Ja				

# BELASTINGTARIEVEN

## Indicatie belastingtarieven 2024 Gemeente De Ronde Venen

### Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

### Tarieven

0.0622 % van de getaxeerde waarde

OZB-eigenaar niet-woning

0.2478 % van de getaxeerde waarde

OZB-gebruiker

0.2144 % van de getaxeerde waarde

### Rioolrechten

Per aansluiting

€ 235,20

### Afvalstoffenheffing

Kleine container (140 liter) of ondergronds

€ 278,40

Grote container (240 liter)

€ 378,40

Extra kleine container (140 liter)

€ 204,20

Extra grote container (240 liter)

€ 306,30

### Waterschapsbelasting

#### Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

€ 91,65

### Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

€ 170,30

# 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.

### **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**

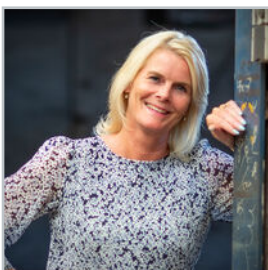
Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 20 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd 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!*