



VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

HOFLAND 204 MIJDRECHT



wonen is leven!



KENMERKEN

Vraagprijs	€ 425.000 k.k.
Soort	eengezinswoning
Bouwjaar	1940
Woonoppervlakte	90 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	21 m ²
Inhoud	342 m ³
Perceeloppervlakte	235 m ²
Kamers	4
Energielabel	G
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
CV-ketel	Remeha Tzerra ace CW4 2022
Zonnepanelen	-

Bijzonderheden

- De zolderkamer (7,3 m²) is meegeteld in de woonoppervlakte
- Woning voorzien van authentieke details en paneeldeuren
- Voorzien van extra geluidsisolerende maatregelen
- Suskasten in woon- en slaapkamer
- Isolatie: ramen voorzien van extra geluidsisolerend glas (dubbel glas) en enkel glas ramen achterzijde
- Haard niet in gebruik, kachelpijp aanwezig
- Op fietsafstand van het dorpscentrum Mijdrecht
- Centraal gelegen t.o.v. uitvalswegen
- Gelegen aan de Provinciale weg N201

OMSCHRIJVING

Aan de rand van Mijdrecht staat deze charmante, zorgvuldig onderhouden twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage. Deze woning biedt onder meer een sfeervolle lichte woonkamer met karakteristieke schouw, een dichte keuken en drie slaapkamers. De diepe achtertuin is gelegen op het zuidoosten. De vrijstaande garage maakt het plaatje compleet. De woning staat aan de rand van het dorp met dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

Quote van de makelaar

“Deze woning, gebouwd in “Amsterdamse School” stijl is door de huidige bewoners altijd met liefde en aandacht bewoond. Ben jij de nieuwe bewoner die hier ook met veel plezier gaat wonen?”

Belangrijke informatie | Project toekomst N201

De woning is gelegen aan de Provinciale weg N201 in Mijdrecht. De Provincie Utrecht is voornemens om vòòr 2030 de N201 tussen Amstelhoek en Vreeland op een aantal plaatsen aan te passen met het doel om de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid voor de toekomst te verbeteren. De bocht in de N201 bij Mijdrecht (komend vanaf Uithoorn) zal gestrekt worden en achter het Shell tankstation afbuigen. Aan de voorkant van de woning zal de weg doodlopend worden en alleen in gebruik zijn ten behoeve van de bewoners.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van de Provincie Utrecht.

Algemeen

Deze twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 1940 en gelegen op een perceel van 235 m² eigen grond. De achtertuin ligt op het zuidoosten met daarin een vrijstaande garage van maar liefst 20 m². In verband met de voor de woning gelegen Provinciale weg N201 zijn er in het huis zowel in de woonkamer als in de slaapkamers extra geluidsisolerende maatregelen getroffen. Van deze woning kunt u uw eigen droomhuis maken.

De indeling van de woning

Begane grond

Wanneer u via het tuinpad de woning binnenloopt ziet u een sfeervol huis dat uitnodigt om naar binnen te gaan. De authentieke paneeldeur geeft u toegang tot de hal met paneel plafond, meterkast en garderobe. Bij binnenkomst ervaart u gelijk de gezellige woonkamer met kenmerkend balkenplafond en karakteristieke consoles. De zithoek is gelegen aan de voorzijde van de woning. De grote ramen in de voor- en zijgevel zorgen voor voldoende lichtinval. Daarnaast is er een schouw voorzien van Delfts Blauwe tegels. In de woonkamer is een deur naar de provisiekelder. De woonkamer is voorzien van een massief eiken, geoliede, plankenvloer.

De dichte keuken grenst direct aan de woonkamer. De keuken heeft een originele “Piet Zwart” Bruijnzeel aanrechtblok, kookplaat, koelkast en aansluiting van de wasmachine. In de keuken hangt de cv-installatie (Remeha uit 2022). Het zijraam geeft zicht op de zijtuin. Vanuit de keuken komt u in de tweede hal die toegang biedt tot de berging en de toiletruimte. Vanuit deze hal is de tuin en de garage te bereiken. Door de ligging aan de parallelweg Hofland is de woning ook via deze hal bereikbaar.

Eerste verdieping

De trap vanuit de keuken brengt u op de eerste verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. De buitendeur zorgt voor de natuurlijke ventilatie en het daglicht in deze ruimte. De ouderslaapkamer, met ingebouwde kasten, strekt zich uit over de lengte van het huis. Het dak aan de voorzijde en het zijraam zijn voorzien van extra geluidsisolerende maatregelen. De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. Ook in deze kamer zijn extra geluidsisolerende maatregelen getroffen.

Zolder

Vanaf de overloop geeft een steile houten trap toegang tot de zolder. Deze zolderkamer is de voormalige slaapkamer van de dochter des huizes maar zou ook een werk-/studiekamer kunnen zijn. Het dakraam maakt dit een lichte ruimte.

Garage

Een woning is pas compleet met een vrijstaande garage. De garage is via de achtergelegen parallelweg Hofland te bereiken. De openslaande deuren of de loopdeur geven toegang tot de garage. Voor de garage is een korte oprit gelegen met voldoende parkeerruimte voor één auto.

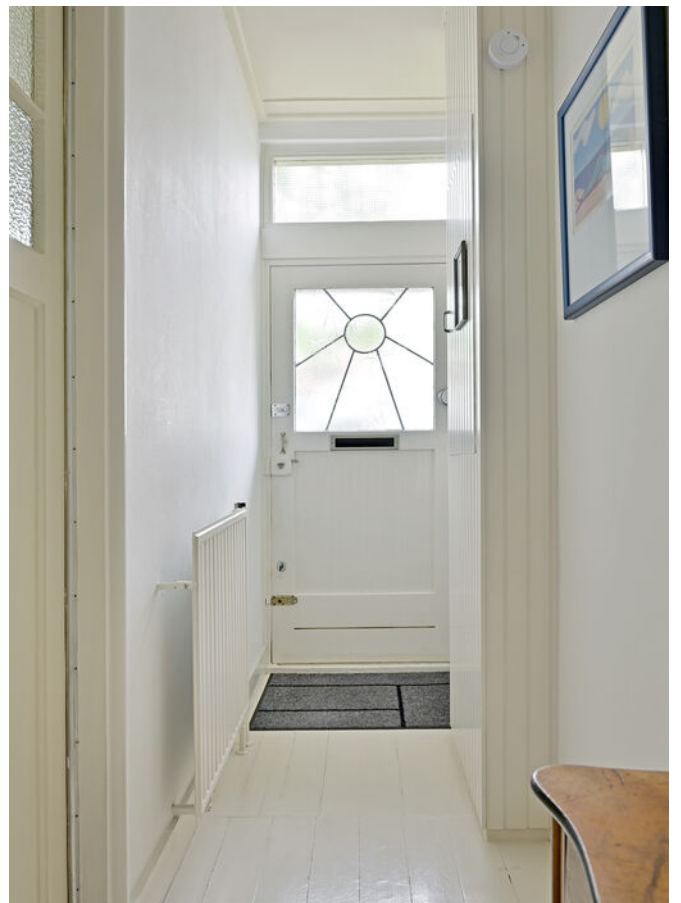
Tuin

Een van de grote pluspunten van deze woning is toch wel de tuin. Deze heeft een goede zonligging (zuidoosten) waardoor u hier al vroeg in de ochtend beschut van de zon kunt genieten. De tuin is aangelegd met diverse planten en struiken. Het pad langs de garage loopt naar de achterdeur van de woning.

Centraal gelegen

De ligging van Hofland biedt ook het voordeel van uitstekende bereikbaarheid. Gelegen aan de Provinciale weg N201 en de uitvalsweg N212 bent u binnen een half uur in de bruisende steden Amsterdam en Utrecht. Of u nu wilt genieten van de culturele schatten, de levendige sfeer of de diverse eetgelegenheden; deze steden bieden eindeloze mogelijkheden voor vermaak en ontdekking. En voor frequente reizigers is de nabijheid van luchthaven Schiphol een onmiskenbaar voordeel. Op fietsafstand vindt u de gezellige dorpskern van Mijdrecht met gezellige winkels en horeca. Diverse sportverenigingen, het openbaar vervoer en scholen zijn op korte afstand gelegen. Kiest u liever voor de natuur? Binnen een paar minuten fietst of wandelt u zo de polder in.







wonen is leven!





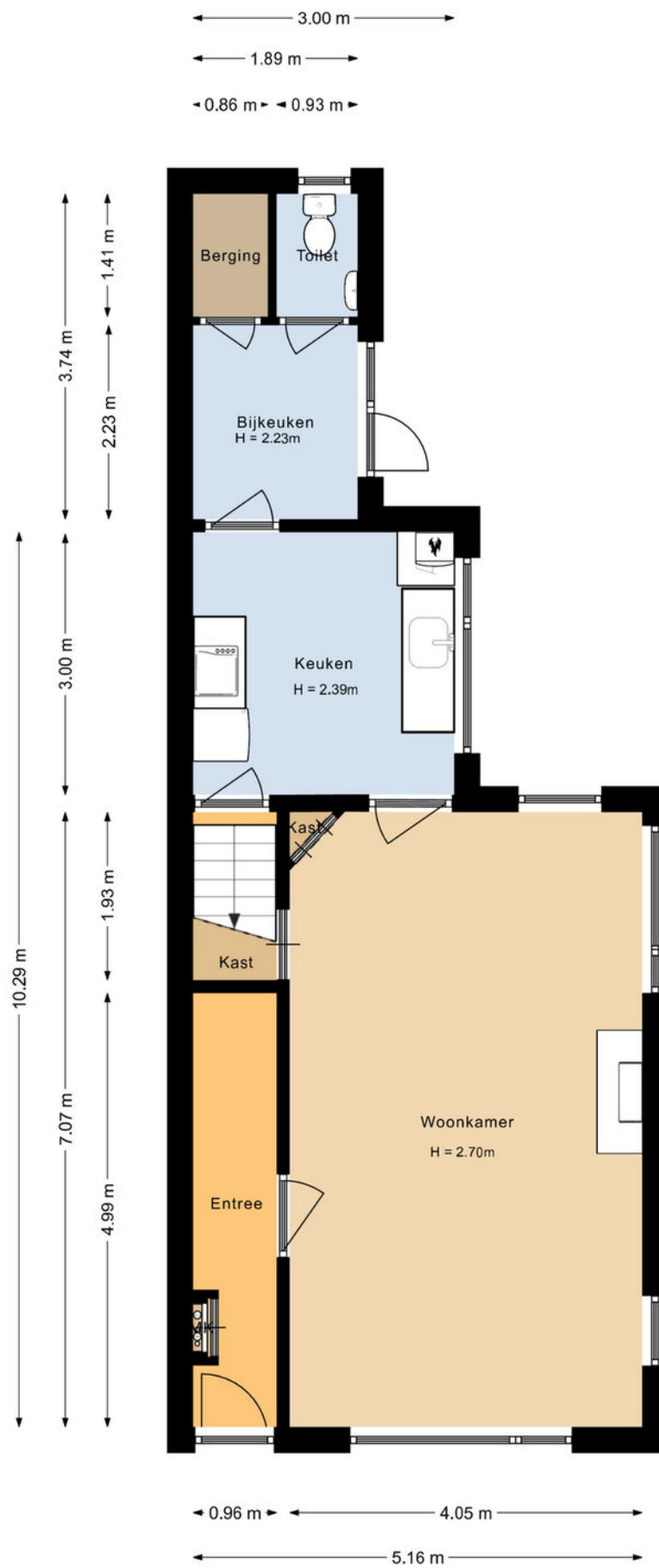
wonen is leven!



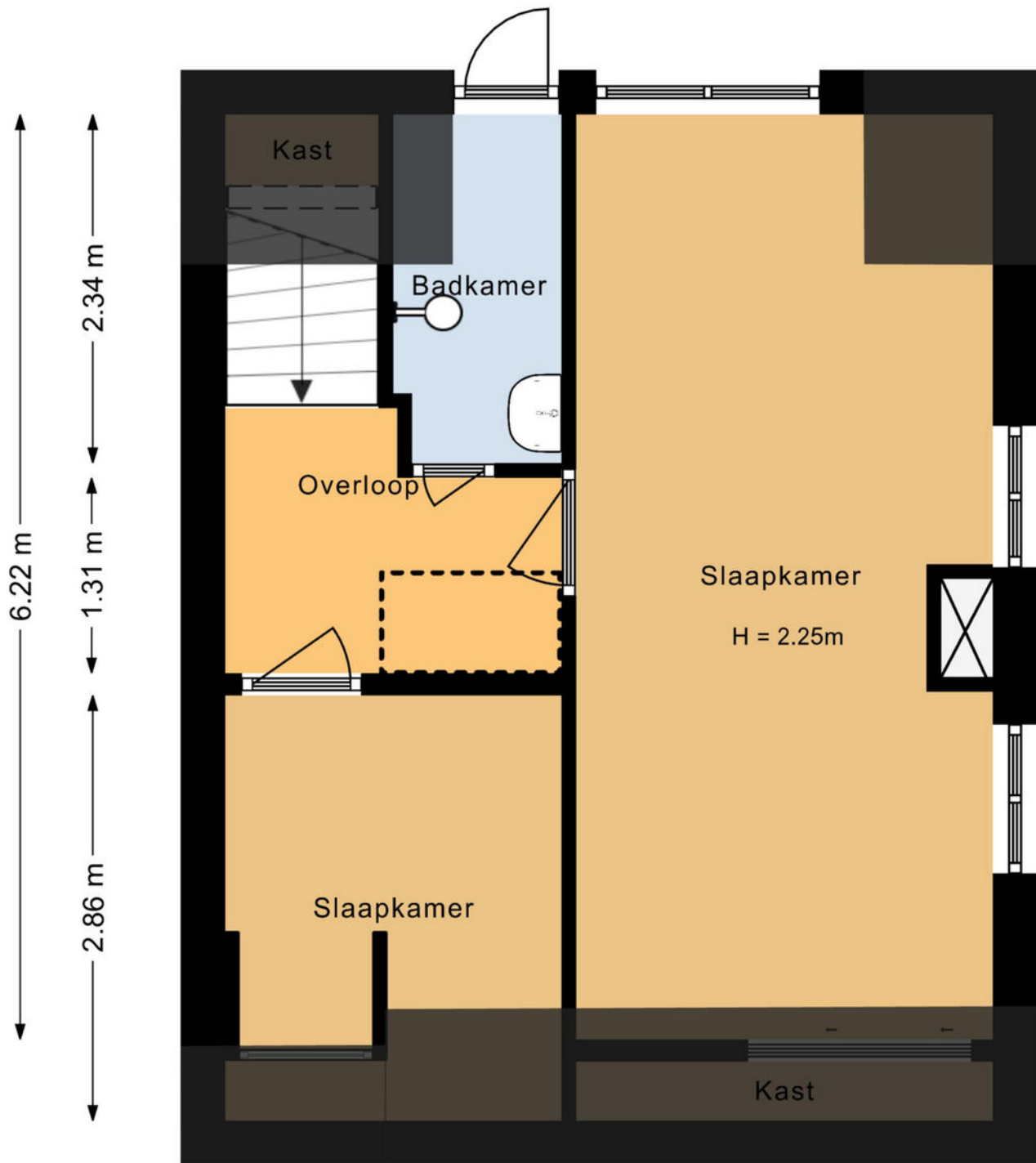


wonen is leven!

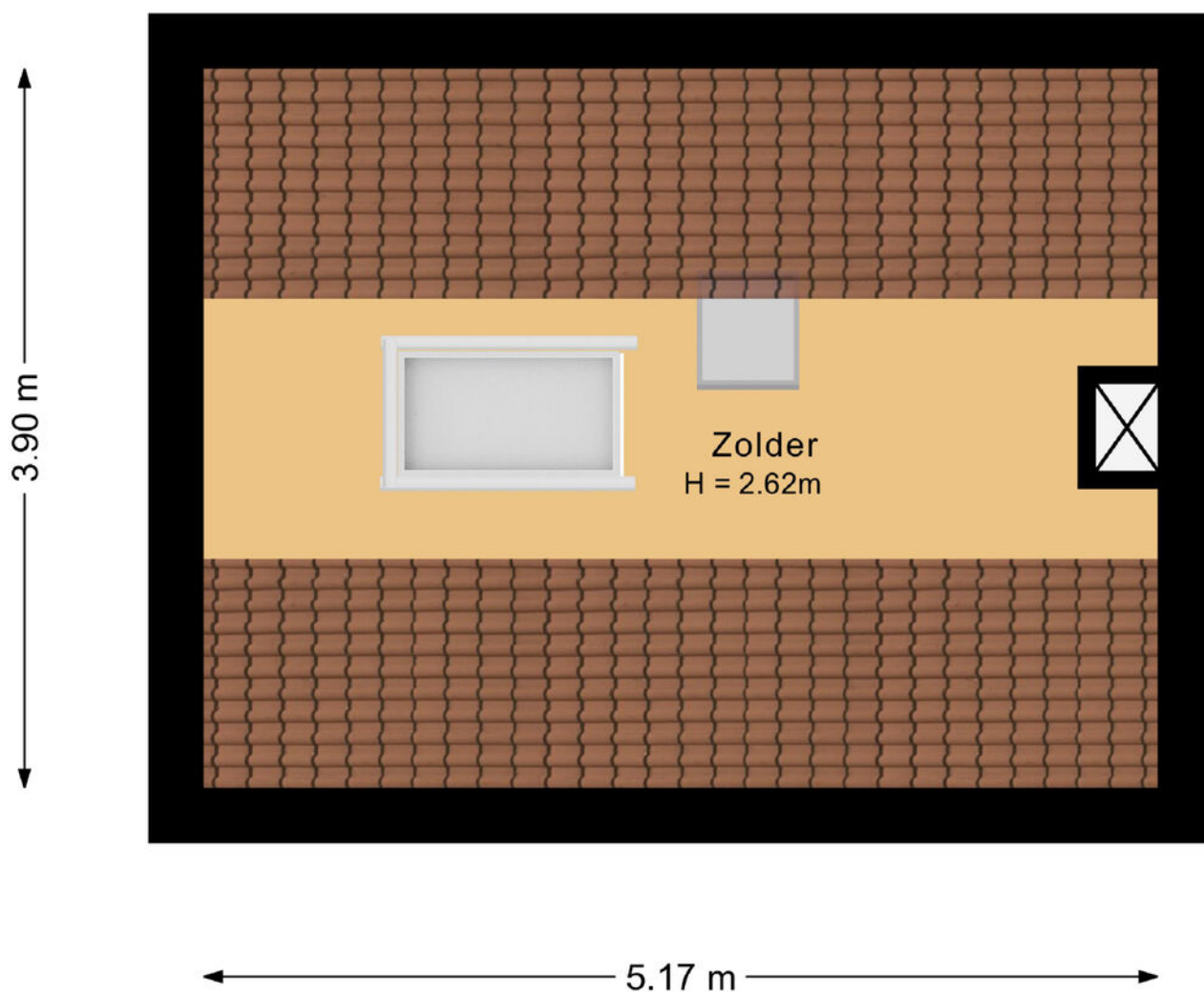
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



ENERGIELABEL



Rijksoverheid

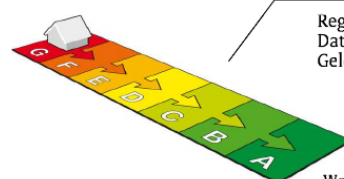
Energie label woning

Hofland 204

3641 GK Mijdrecht

BAG-ID: 0736010000004288

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label G

Registratienummer 924068280
Datum van registratie 28-12-2020
Geldig tot 28-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	vóór 1946	
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruijnte(s)	Enkel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruijnte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Henk Oosterloo
Examennummer 187248
KvK nummer 65597710

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofland 204

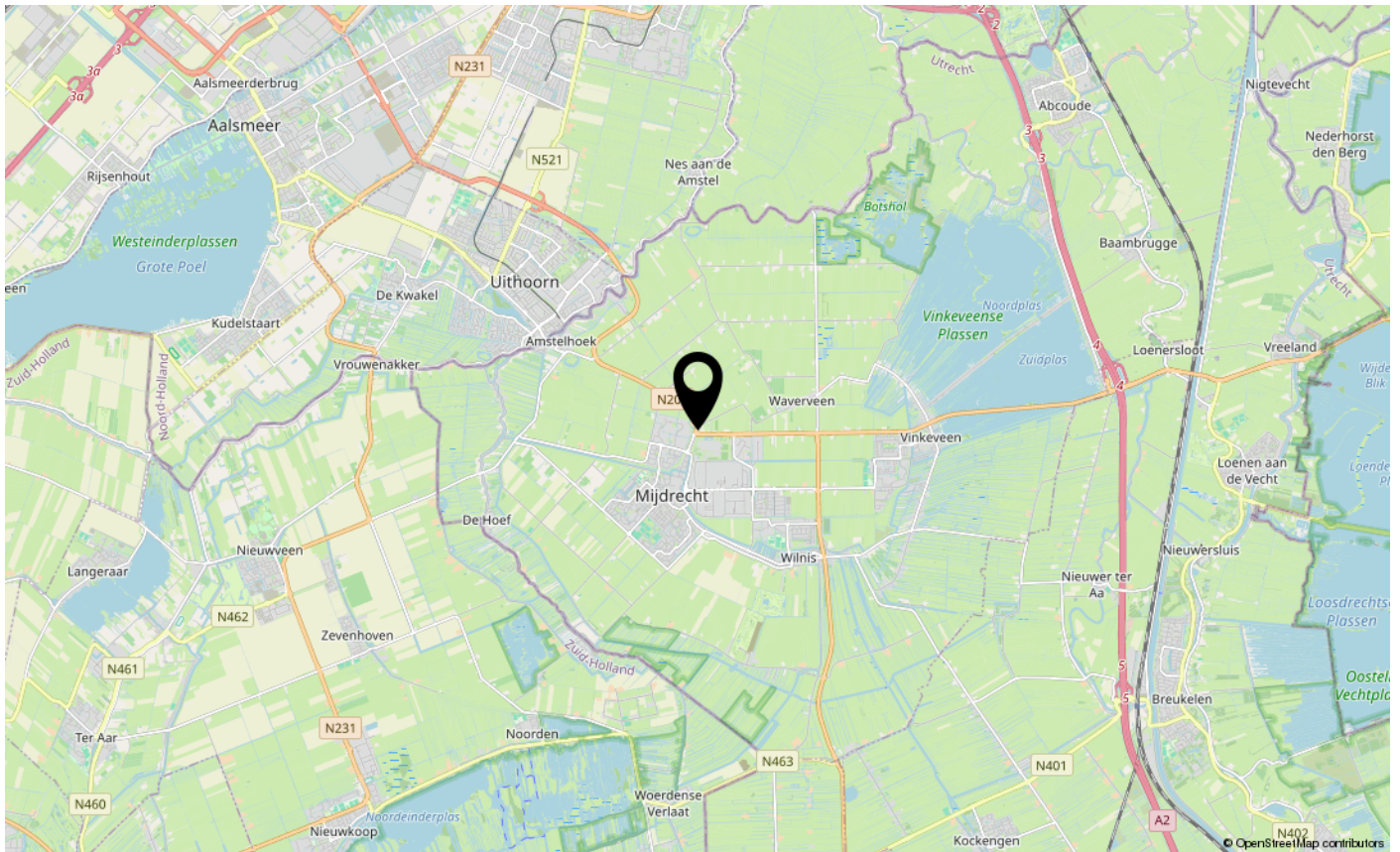
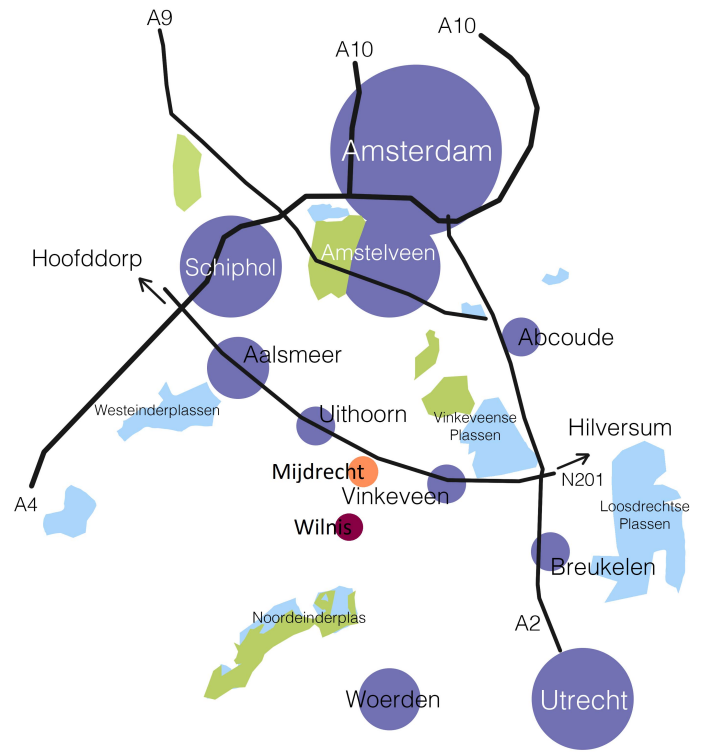
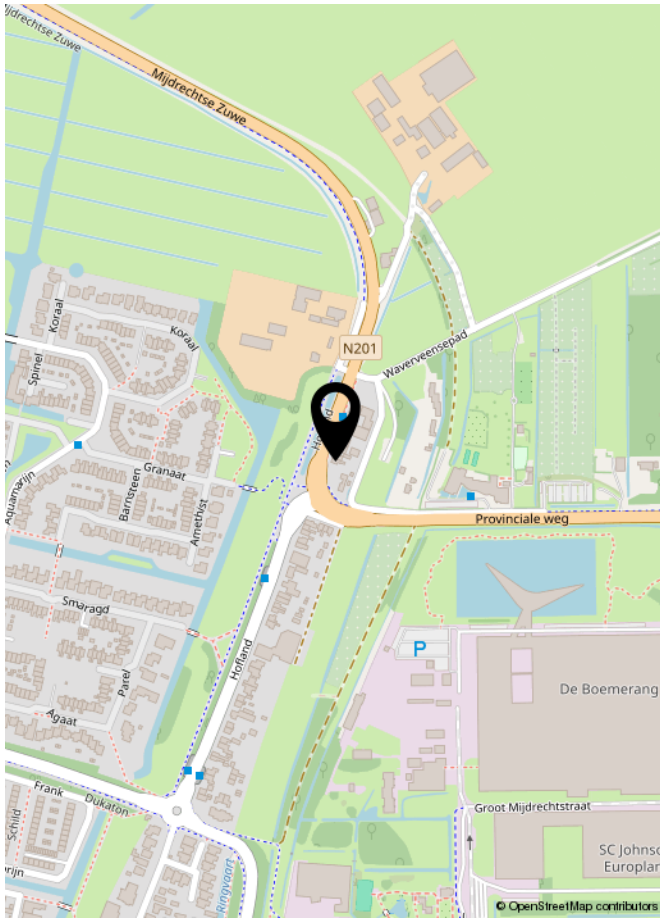


0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Mijdrecht	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4451	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2024 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.	

wonen is leven!

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(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				
- Losse boekenplanken kleine slaapkamer/ zolder				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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
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
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X

LIJST VAN ZAKEN

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

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.

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 70 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

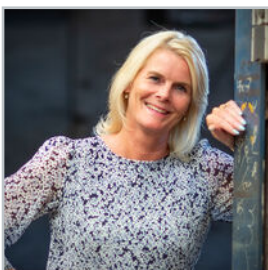
Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 20 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd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