



Royale  
hoekwoning

**NIENHUIS RUIJSKADE 30**

1399 HH Muiderberg

 **Streefkerk**<sup>®</sup>  
streefkerk.com



# Welkom bij Streefkerk

Wij zijn Streefkerk Makelaars o.g. & Assurantiën; een kantoor met 20 enthousiaste medewerkers die zich o.a. bezig houden met makelaardij, hypotheek, verzekeringen en pensioenen. Muiden, Weesp en de verdere Vechtstreek vormen een schitterend gebied om in te wonen. Welgelegen aan de rivier De Vecht, goed bereikbaar en vol natuur, cultuur en historie. Dat is ook het gebied waarin Streefkerk opereert. Begonnen in Muiden in 1966 en uitgegroeid tot een middelgroot kantoor dat opdrachten uitvoert in de gehele regio.

## Uw makelaars voor deze woning



### Dirk Streefkerk

Makelaar/Taxateur Wonen en  
Bedrijfsmatig Vastgoed

06 536 22 191  
dirkstreefkerk@streefkerk.com



### Cor Jan Foppen

Register Makelaar/Taxateur Wonen  
en Erkend Financieel Adviseur

06 514 39 512  
cor-janfoppen@streefkerk.com



### Jayden Dumortier

Assistent makelaar Wonen

jaydendumortier@streefkerk.com

## Alles onder één dak!



Hypotheekadvies



Pensioenadvies



Verzekeringen



Schadebehandeling



Makelaardij en Taxaties

Wilt u vrijblijvend kennismaken?

Bel ons op telefoonnummer

0294 - 261392



Villa met  
vrij uitzicht

BOUWJAAR

1980

ENERGIELABEL

C

AANTAL KAMERS

9

SOORT WONING

Villa

WOONOPPERVLAKTE

256 m<sup>2</sup>

PERCELOPPERVLAKE

424 m<sup>2</sup>

INHOUD

1000 m<sup>3</sup>

LIGGING

vrij uitzicht

# Wonen met uitzicht: Uniek aan het IJsselmeer!

**Aan de geliefde Nienhuis Ruijskade 30, in het charmante Muiderberg, ligt deze sfeervolle woning met een werkelijk adembenemend uitzicht over het IJsselmeer. Elke dag wakker worden met een vrij uitzicht over het water? Hier wordt het werkelijkheid.**

Gelegen op een prachtige locatie aan de rand van het charmante dorp Muiderberg, biedt deze woning een ideale combinatie van rust, comfort en functionaliteit. Met meerdere woonlagen, een zonnig balkon, een royale woonkamer en diverse multifunctionele ruimtes is dit huis perfect voor gezinnen, thuiswerkers of mensen die net wat meer willen.

De woning ligt op loopafstand van het gezellige dorpscentrum van Muiderberg, het strand en de jachthaven. Bovendien bent u via de nabijgelegen A1 binnen korte tijd in Amsterdam, Almere of 't Gooi.

## Kenmerken

- Split-level eengezinswoning
- Woonoppervlakte ca. 200 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte ca. 180 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers 8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
- Bouwjaar 1980
- Inpandige garage
- Zonnig balkon op het zuiden
- Grotendeels dubbel glas, dak- en muurisolatie
- Energielabel: C
- Souterrain en werkkamer, ideaal voor praktijk aan huis of kantoorruimte



**BINNENKIJKEN**  
Kijk snel verder  
voor een volledige  
impressie van  
de woning

## Meer weten?

Bekijk de woning op onze site.





Souterrain en Begane grond;

Via de entree kom je in een ruime hal met toegang tot verschillende vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte in het souterrain, die je uitstekend kunt gebruiken als hobbyruimte, kantoor of extra slaapkamer. Direct daarnaast vind je de technische ruimte.

Aan de achterzijde is een ruime berging aanwezig met volop opslagmogelijkheden. Ook de garage is vanuit de hal bereikbaar; hier is plek voor een auto en extra bergruimte.





Lichte woonverdieping

Woonverdieping;

Op de eerste verdieping bevindt zich het woongedeelte. Hier vind je een royale en lichte woonkamer met een prettig uitzicht op de omgeving.

De aparte eetkamer grenst aan het zonnige balkon, waar je heerlijk van de ochtendzon kunt genieten.

De centraal gelegen keuken is praktisch ingedeeld en van alle gemakken voorzien.

Daarnaast is er een ruime werkkamer aanwezig, die je ook uitstekend kunt gebruiken als extra slaapkamer.





Slaapverdieping;

Op de bovenste woonlaag vind je maar liefst vier slaapkamers van verschillende afmetingen, allemaal voorzien van dakramen of dakkapellen die zorgen voor een prettige lichtinval.

De moderne badkamer is centraal gelegen en uitgerust met een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en toilet.

Daarnaast is er op de overloop voldoende ruimte voor een extra kast of een praktische werkplek.





Tuin met guesthouse;

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Een absolute meerwaarde van deze woning is het vrijstaande bijgebouw in de tuin: een volledig ingericht guesthouse met eigen voorzieningen, ideaal voor gasten, werken aan huis of als zelfstandige, extra verblijfsruimte.



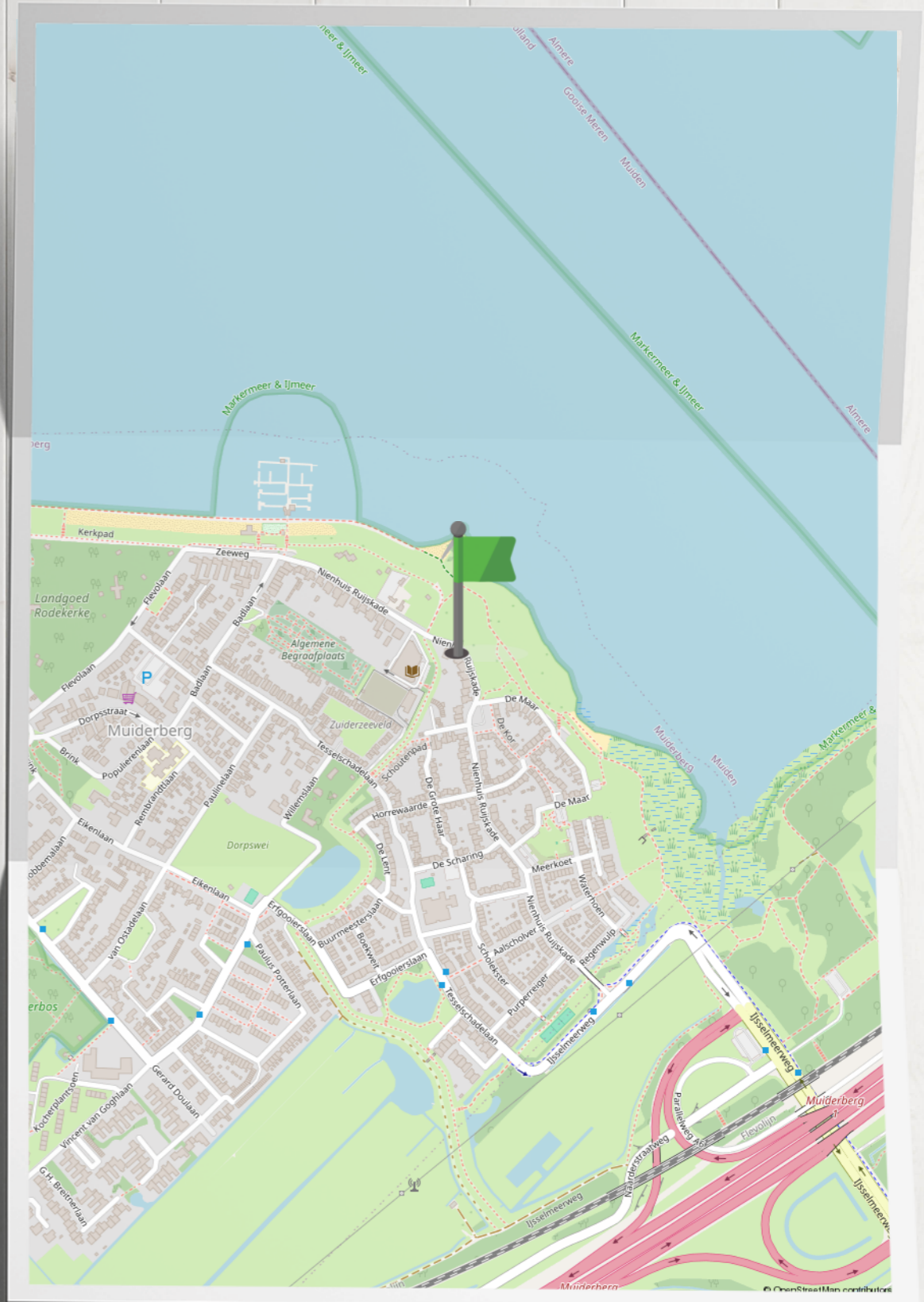


Guesthouse;

Het bijgebouw beschikt over een comfortabele woonkamer, een aparte slaapkamer, een eigen keuken en een badkamer met douche en toilet.

Daarmee is het een ideale plek voor logees, een au pair of als zelfstandige werkruimte aan huis.

## Locatie op kaart Nienhuis Ruijskade 30



# Plattegrond

Nienhuis Ruijskade 30, Muiderberg  
Laag 1 en 2



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Nienhuis Ruijskade 30, Muiderberg  
Laag 3 en 4



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Nienhuis Ruijskade 30, Muiderberg  
Bijgebouw

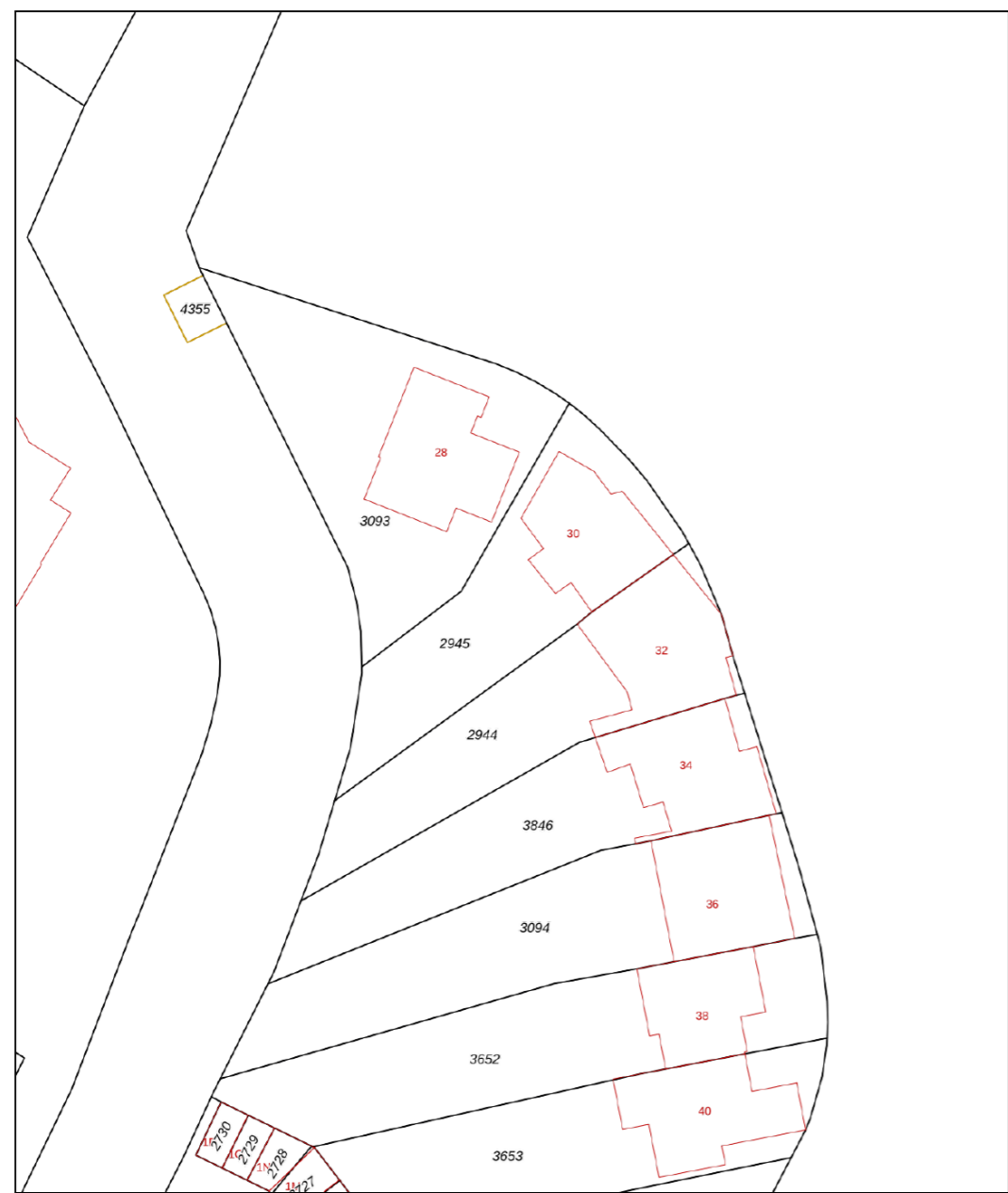



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

## Nienhuis Ruijskade 30

Kadastrale kaart Uw referentie: N. Ruijskade 30



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>28</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Muiden</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2945</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>	
--	---	--

# Wonen in Muiderberg

Muiderberg is een pittoresk dorpje in de provincie Noord-Holland, vlakbij Muiden en onderdeel van de gemeente Gooise Meren. Het ligt aan het IJmeer, op korte afstand van Amsterdam. Muiderberg staat bekend om zijn rust, natuurlijke schoonheid en rijke geschiedenis. Het is een populaire plek voor zowel bewoners als bezoekers die op zoek zijn naar een ontspannende omgeving.

Muiderberg staat bekend om zijn prachtige zandstrand aan het IJmeer, dat populair is onder gezinnen en watersportliefhebbers. Het gebied biedt veel recreatiemogelijkheden, zoals wandelen, fietsen en kitesurfen. Het nabijgelegen Naarderbos en de heidevelden van het Gooi maken het extra aantrekkelijk voor natuurliefhebbers.

Het centrale dorpsplein, De Brink, is omringd door historische panden en biedt een sfeervolle plek om te wandelen of een terrasje te pakken. De Joodse begraafplaats in Muiderberg is de grootste van Nederland en heeft een bijzondere historische waarde. Het dateert uit 1642 en bevat indrukwekkende grafstenen en monumenten. Het dorp heeft een hechte gemeenschap en een actief verenigingsleven. Er worden regelmatig evenementen georganiseerd, zoals jaarmarkten en sportactiviteiten, wat bijdraagt aan de levendigheid van het dorp.



## Ons team Streefkerk

We staan allemaal voor je klaar! Bel ons op telefoonnummer

☎ **0294 - 261392**



**Cor Jan Foppen**

Register Makelaar o.g. en  
Taxateur / Erkend  
Financieel Adviseur



**Jayden Dumortier**

Assistent makelaar Wonen



**Lauri van Worcum**

Commercieel medewerker  
binnendienst  
verzekeringen



**Monique Bosland**

Acceptant verzekeringen



**Wendy van Proosdij**

Medewerker binnendienst  
hypotheken



**Wout Cruijs**

Assurantieadviseur /  
Financieel Adviseur



**Patrick Peerdeman**

Schadebehandelaar  
binnendienst medewerker



**Bart Renting**

Financieel medewerker



**Aart Streefkerk**

Directielid / Pensioenadviseur /  
Erkend Financieel Adviseur /  
Gevolmachtigd Agent



**Bart Tijnagel**

Klantadviseur hypotheken



**Emil Thiel**

Assurantieadviseur



**Eric Blom**

Schadebehandelaar  
Volmacht verzekeringen



**Yvonne van de Beek**

Administratief  
medewerker



**Dirk Streefkerk**

Directielid | Makelaar o.g.  
en Taxateur



**Anna Napoli**

Receptioniste en assistent  
makelaardij



**Christine Stuifzand**

Commercieel medewerker  
binnendienst  
verzekeringen



**Fatima El Uahchi**

Acceptant verzekeringen



## Extra informatie

Met betrekking tot de aankoop van het perceel dat via onze bemiddeling wordt aangeboden:

### Drie dagen bedenktijd

Vanaf 1 september 2003 gelden nieuwe wettelijke regels voor de koop van woningen en appartementen. Als de koper een consument is, moet de koop voortaan schriftelijk worden gesloten. De koper heeft, na het ontvangen van (een kopie van) de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. (zie verder toelichting koopakte)

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt uitdrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s). Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

### Brochure

Met de meeste zorg hebben wij de informatie in deze brochure samengesteld. Het betreft echter een globale omschrijving van het object en algemene- en bouwkundige aspecten van de woning. De opgegeven meters (inhoud en woonoppervlakte) zijn indicatief. Wij zijn deels afhankelijk van door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Ten aanzien van de juistheid van deze gegevens kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De brochure zal deel uitmaken van de koopovereenkomst.

### Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model, vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Dit model is op kantoor op te vragen.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (financiering, bouwtechnische keuring e.d.) is in de regel circa 5 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

### Zekerheidsstelling

De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze doorgaans binnen 6 weken na de wilsovereenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper

Aangaande verbouwingsmogelijkheden, gemeentelijke bestemmingsplannen, bodemgegevens en overige relevante publieke informatie wijzen wij koper op zijn onderzoeksplicht en verwijzen wij koper expliciet naar de betreffende gemeente of andere overheidsinstanties.

### Roerende zaken en vragenlijst

Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met verkoperinformatie te vinden op de website van de betreffende woning.

### Aansprakelijkheid

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voorzover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 meetinkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# Aantekening

A blank page from a notebook, featuring a light gray background and horizontal green dotted lines for writing. The page is oriented vertically and is part of a larger notebook spread.

# Aantekening

A blank page from a notebook, featuring a light gray background and horizontal green dotted lines for writing. The page is oriented vertically and is part of a larger notebook spread.

# Wil je weten wat jouw financiële mogelijkheden zijn ?

Neem contact met ons op voor een gratis en vrijblijvend hypotheekadvies.

**Cor Jan Foppen**

Register Makelaar o.g. en Taxateur  
Erkend Financieel Adviseur

**Bart Tijnagel**

Klantadviseur hypotheeken

**Dirk Streefkerk**

Makelaar/Taxateur Wonen en  
Bedrijfsmatig Vastgoed

## WAT KUNNEN WIJ U BIEDEN:

- 🕒 Een onafhankelijk en deskundig advies
- 🕒 Bemiddeling voor nagenoeg alle banken en verzekeringsmaatschappijen
- 🕒 Scherpe rentetarieven
- 🕒 Uitstekende voorwaarden
- 🕒 Snelle acceptatie



## WAT KUNNEN WIJ U BIEDEN:

Weesperweg 2A

1398 XD

Muiden

Nederland

0294 - 261 392

[hypotheeken@streefkerk.com](mailto:hypotheeken@streefkerk.com)

[streefkerk.com](http://streefkerk.com)

NB: Hoewel uiterste zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze informatie kunnen verkoper noch makelaar aansprakelijk worden gesteld voor enige onjuistheden.