



Spoorlaan 58, 1391 SZ Abcoude

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

**VlaanderenMeybaum
Koppelkade 1
1391 CT, ABCOUDE
Tel: 0294-281670
E-mail: info@vlaanderenmeybaum.nl
www.vlaanderenmeybaum.nl**



Omschrijving

Heerlijk licht appartement gelegen op de begane grond van dit kleinschalige appartementencomplex aan de Spoorlaan in Abcoude. Voor de deur is het treinstation van Abcoude en de winkels bij de Derde Brug zijn op loopafstand bereikbaar. Ook het oude centrum van Abcoude is zowel lopend als per fiets uitstekend bereikbaar. Uw auto kunt u parkeren in de onder het complex gelegen parkeerkelder en op deze verdieping heeft u ook de beschikking over een ruime berging.

Direct bij binnenkomst in de entree/hal bevindt zich de meterkast maar ook de deuren naar de slaapkamers zitten hier. Beide slaapkamers zijn van een uitstekend formaat en de ramen met uitzicht op de binnentuin geven een prettig licht. Verderop in de hal zitten de deuren naar zowel de badkamer, het toilet alsook de woonkamer. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, een wastafel en een design radiator terwijl het toilet voorzien is van een fonteintje.

De woonkamer is aan de straatkant gelegen en is door zijn vele ramen heerlijk licht. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een deur naar c.v.-ruimte waar ook de wasmachine en droger kunnen worden geplaatst. Aan de voorzijde bevindt zich het inpandige balkon van ca. 7 m². Het gehele appartement is voorzien van een nette laminaatvloer.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte bedraagt 98 m².
- Privé parkeerplaats en berging in de onderbouw, bereikbaar vanuit de centrale hal d.m.v. zowel trap als lift.
- Intercom.
- Gezonde, actieve VVE.
- Servicekosten bedragen € 172,57 per maand.
- Energielabel A.
- Vaste notaris (HVG Amsterdam)

Abcoude is een mooi, landelijk gelegen dorp, dichtbij Amsterdam, Amstelveen, Utrecht, en Schiphol. De Zuidas, Amsterdam Zuid en Stadshart Amstelveen liggen op 15 minuten autorijden. Het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd. In de buurt rijden diverse buslijnen en u kunt lopend naar het NS station. Het dorp heeft een oud en gezellig centrum met restaurants, cafés en voldoende winkels. Gedurende het gehele jaar worden er diverse culturele activiteiten georganiseerd en er is een theater. Ook zijn er voorzieningen zoals sportverenigingen (voetbal, hockey, tennis), kinderopvang, vier basisscholen, een golfbaan en zelfs een gloednieuwe sporthal met een zwembad. De omgeving biedt mooie wandel- en fietsroutes naar het Abcoudermeer en de Vinkeveense Plassen, of langs het Gein en de Angstel.

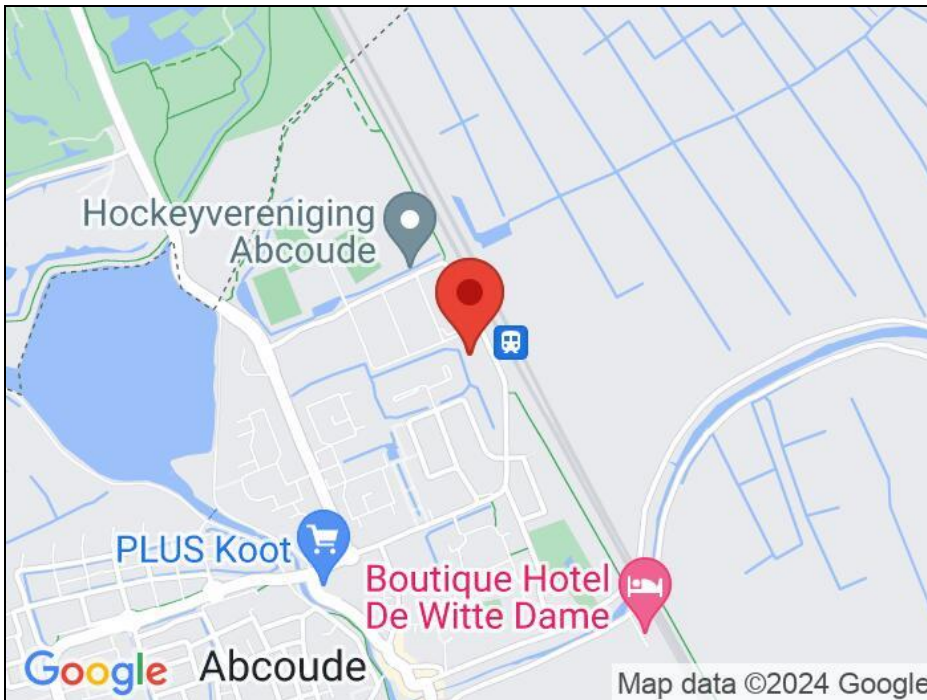


Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	312 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	98 m ²
Soort appartement	Benedenwoning
Bouwjaar	2009
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Garage	Parkeerkelder, parkeerplaats
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Lift
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

Spoorlaan 58
1391 SZ ABCOUDE





Foto's





Foto's



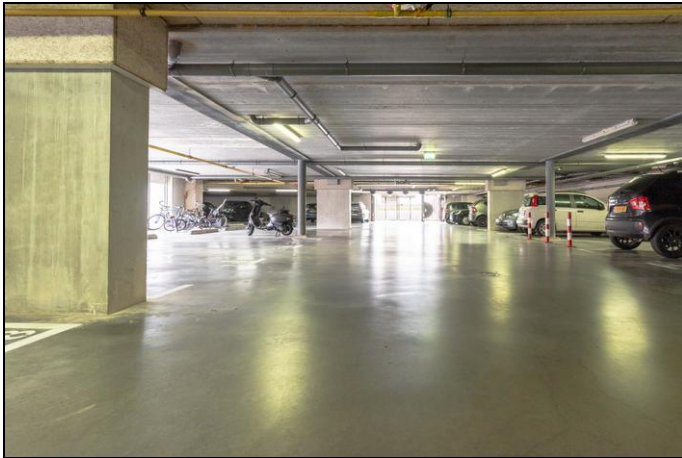


Foto's





Foto's

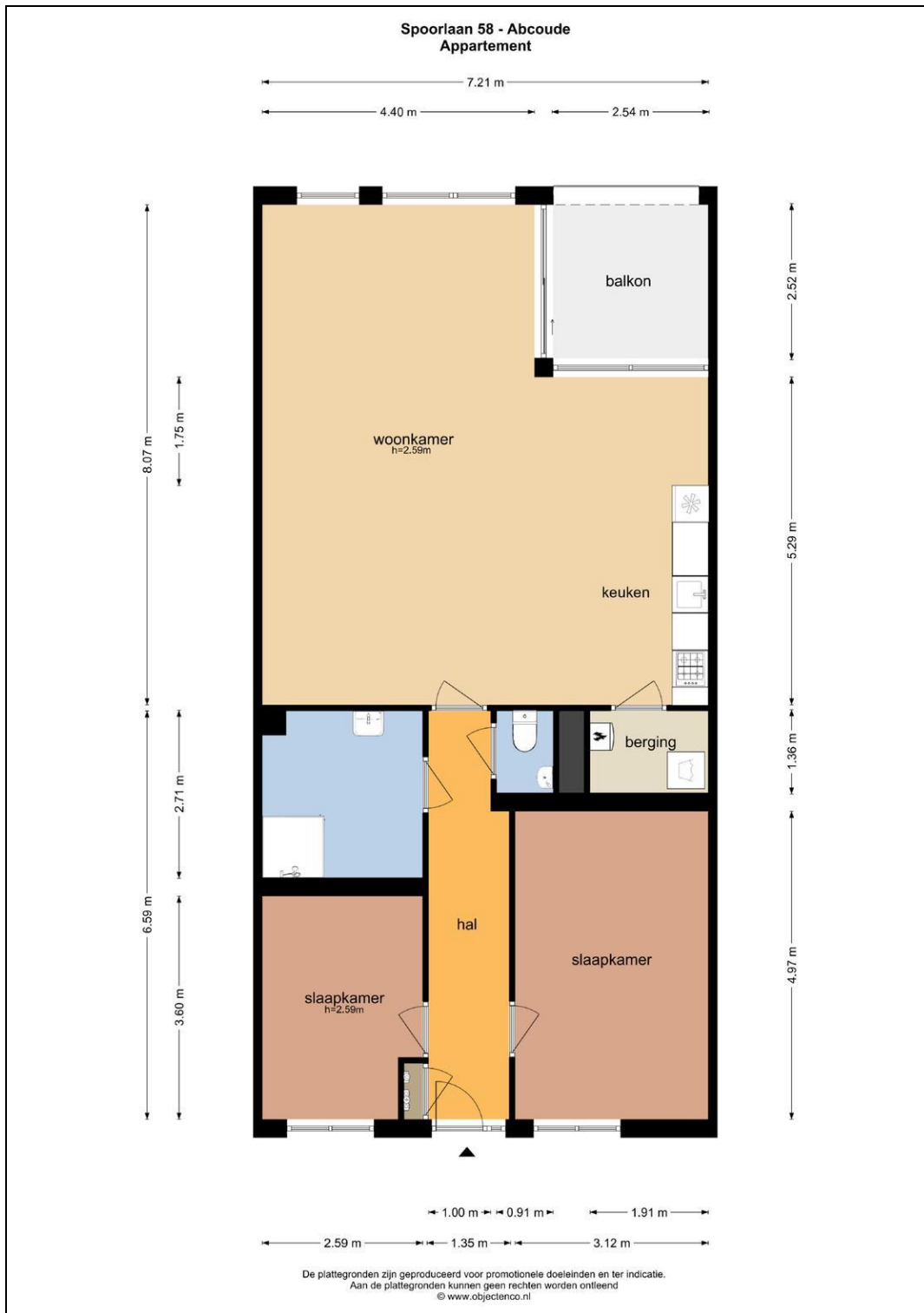


Kadastrale kaart



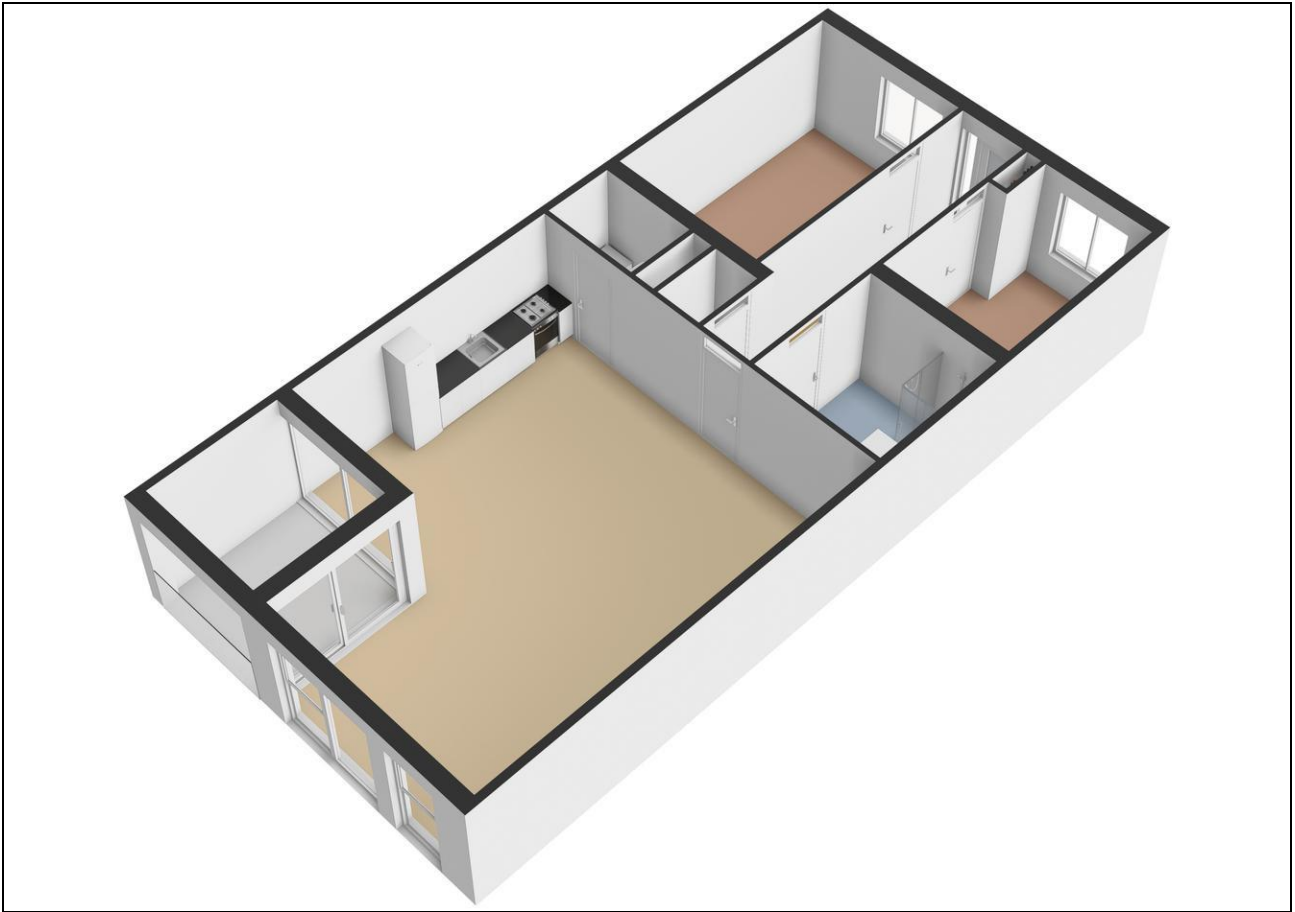


Plattegrond



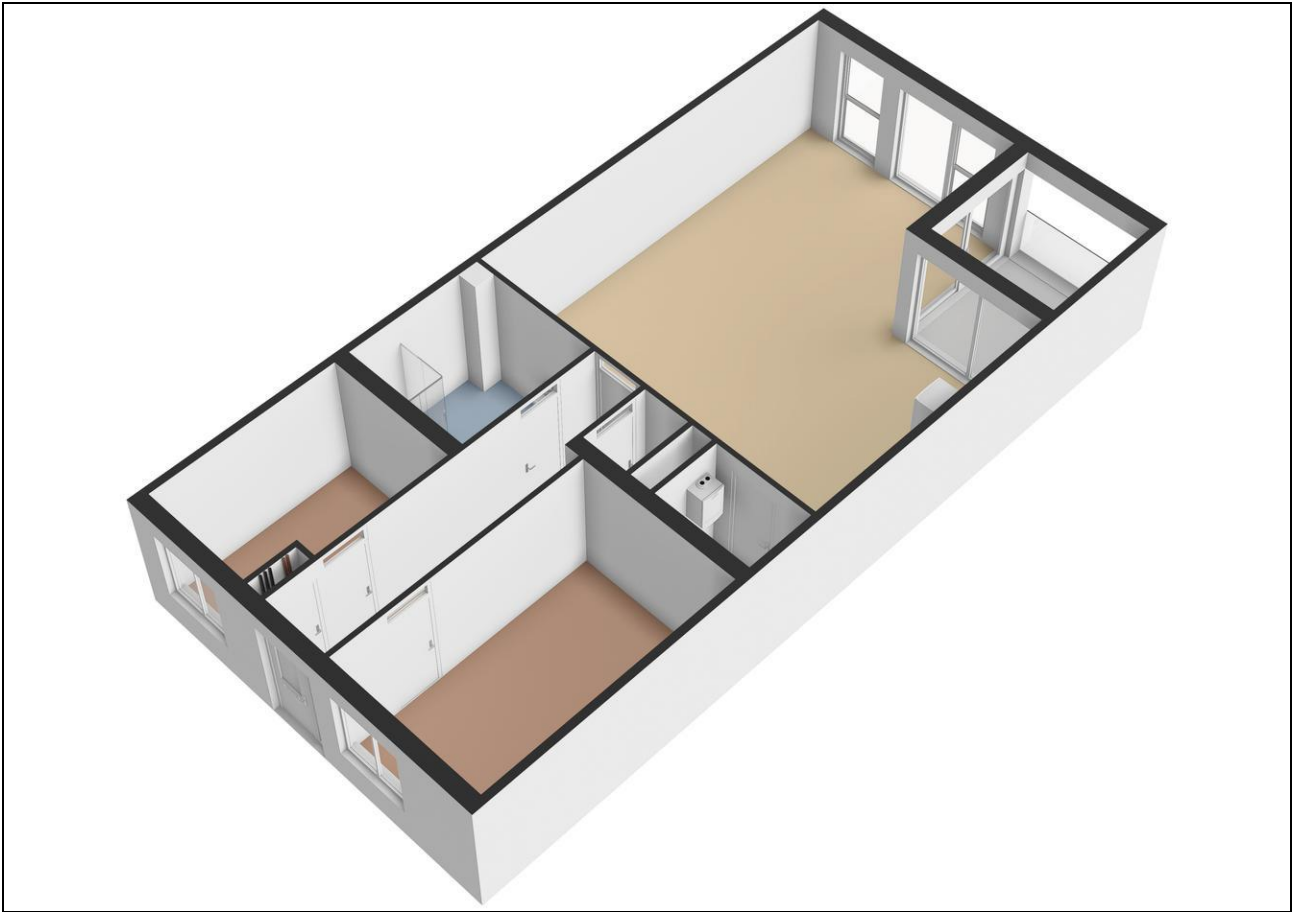


Plattegrond





Plattegrond



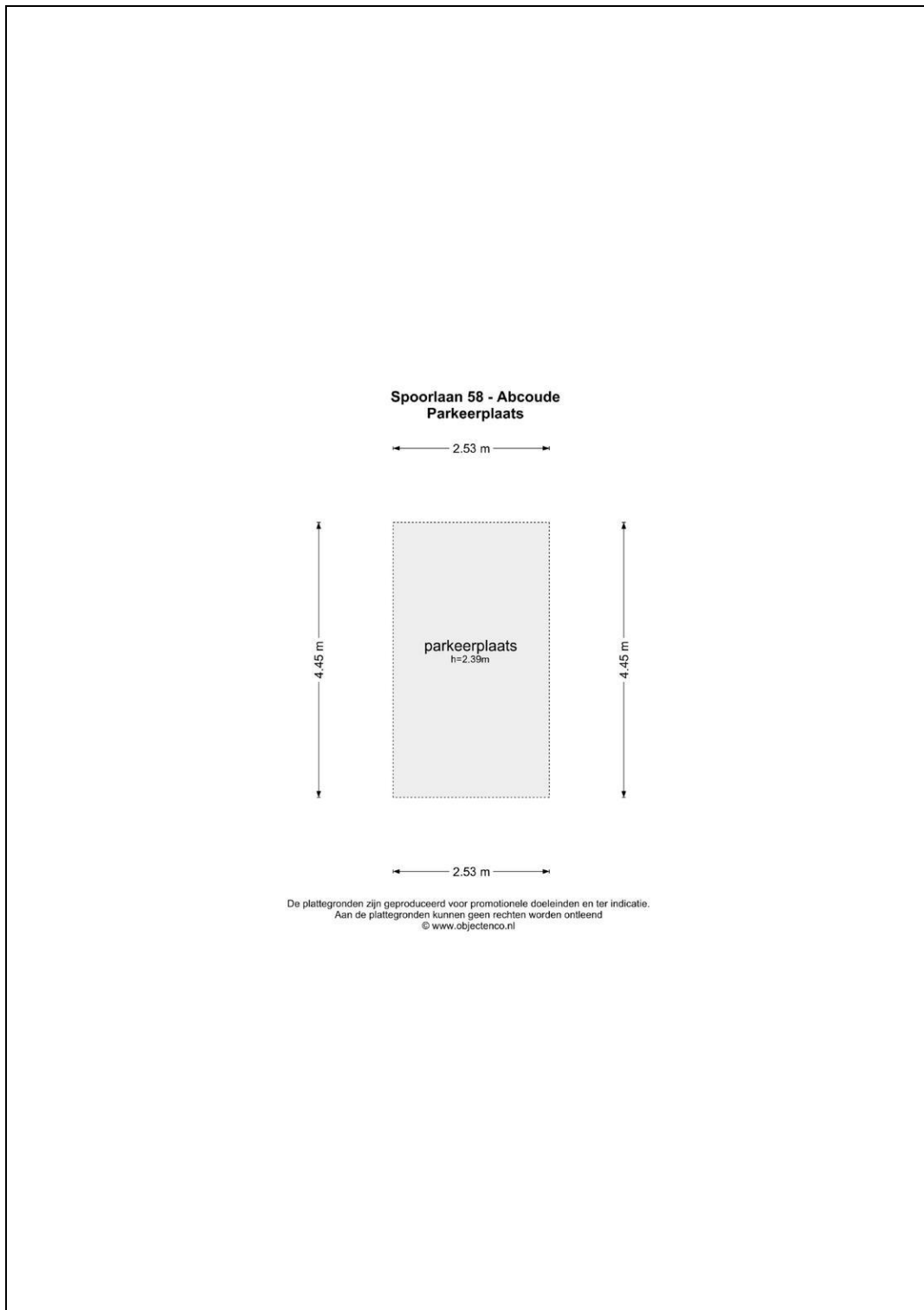


Plattegrond





Plattegrond





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Spoorlaan 58
Postcode / Plaats	1391 SZ Abcoude
Gemeente	Abcoude
Sectie / Perceel	A / 3314
Indexnummer	45
Aandeel	115/10.500ste
Soort	Volle eigendom/ appartementsrecht

Kadastrale gegevens	
Adres	Spoorlaan 58
Postcode / Plaats	1391 SZ Abcoude
Gemeente	Abcoude
Sectie / Perceel	A / 3314
Indexnummer	124
Aandeel	10/10.500ste
Soort	Volle eigendom/ appartementsrecht



DE MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs cq de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.