



## **Amsterdamsestraatweg 11, 1391 AA Abcoude**

**Huurprijs € 2.250,- p.m.**

**VlaanderenMeybaum  
Koppelkade 1  
1391 CT, ABCOUDE  
Tel: 0294-281670  
E-mail: [info@vlaanderenmeybaum.nl](mailto:info@vlaanderenmeybaum.nl)  
[www.vlaanderenmeybaum.nl](http://www.vlaanderenmeybaum.nl)**



## Omschrijving

Gelegen op een leuke locatie aan het vaarwater van de Angstel en op loopafstand van alle winkels in Abcoude bieden wij nu dit in 2013 gebouwde, uitstekend verzorgde en van alle gemakken voorziene appartement te huur aan!

Het appartement is uiteraard volledig geïsoleerd en heeft energielabel A.

Via de entree op de begane grond, met daar in een meterkast en een ruime berging, komt u via de trap op de eerste verdieping.

Vanaf de ruime overloop heeft u toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. De woonkamer met open keuken, welke diverse inbouwapparatuur heeft, is ook voorzien van een gezellige gashaard en airconditioning. Vanuit de comfortabele stoel voor het Franse balkon heeft u leuk uitzicht over het riviertje de Angstel en de twee authentieke boerderijen aan de overzijde. Aan de andere kant van de woonkamer is nog een tweede Frans balkon. Op de vloer ligt een mooie PVC vloer met daaronder vloerverwarming welke in de zomer ook voor koeling kan zorgen. De ruime slaapkamer met airconditioning op deze verdieping heeft een grote vaste kastenwand en een dakkapel. Aan de andere zijde van het appartement is de badkamer gelegen.

De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel, vloerverwarming en een designradiator. Het Keylite dakraam zorgt hier voor het nodige daglicht en ventilatie.

Tot slot is ook het toilet met fonteintje bereikbaar vanaf de overloop. In de woonkamer is de trap naar de tweede verdieping op fraaie wijze weggewerkt. Deze zit achter een houten schuifdeur, zodat warmte niet verloren gaat en ook eventueel geluid van boven naar beneden en vice versa, niet voor hinder zorgt.

Op de tweede verdieping zijn wederom alle vertrekken bereikbaar vanaf de overloop. De twee ruime slaapkamers hebben twee dan wel drie dakramen en zijn zodoende prettig licht. Ook hier is de vloer belegd met een PVC vloer met daaronder vloerverwarming/koeling. Het tweede toilet heeft ook een fonteintje en in deze ruimte zitten tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Als laatste heeft deze verdieping nog een ruime berging met daarin de diverse installaties.

Bent u opzoek naar een heerlijk appartement waaraan u niets hoeft te doen? Komt u dan vooral kijken op de Amsterdamsestraatweg!!

Bijzonderheden:

- Woning wordt ongemeubileerd opgeleverd.
- Geheel geïsoleerd, energielabel A.
- Vloerverwarming met koeling door het gehele appartement.
- Intercom met camera.
- Airconditioning in de woonkamer en slaapkamer.
- Warmte terug win installatie.
- Screens.
- Centraal stofzuig systeem.
- Zonnepanelen.

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.

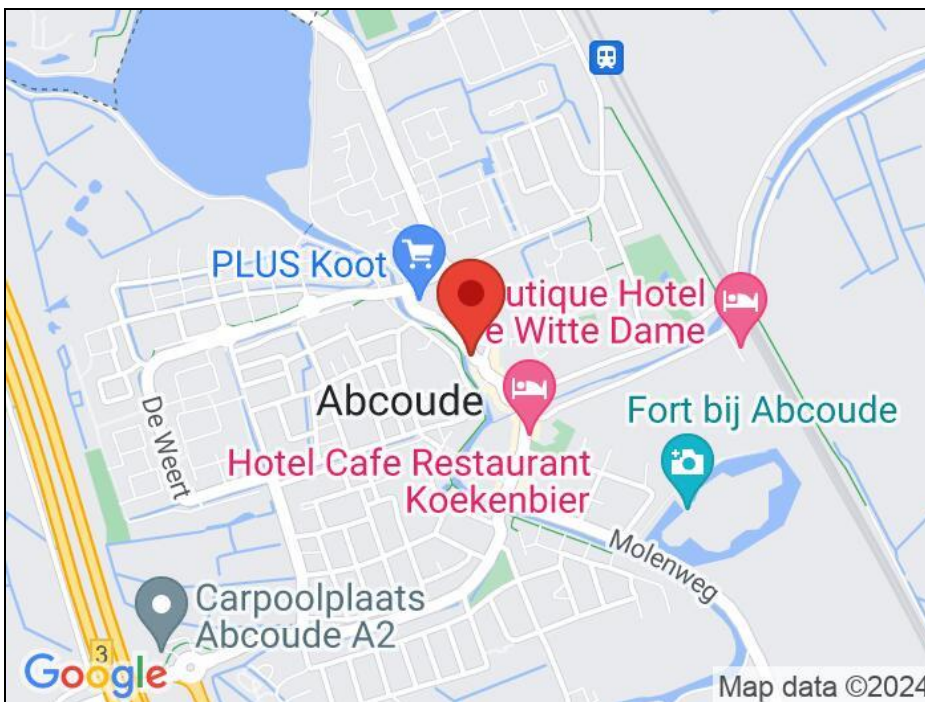


## Kenmerken

Huurprijs	€ 2.250,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	414 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	112 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	2013
Ligging	In centrum
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie, Gashaard
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Buitenzonwering, Airconditioning, Frans balkon, Dakraam, Zonnepanelen

## Locatie

Amsterdamsestraatweg 11  
1391 AA ABCOUDE





## Foto's



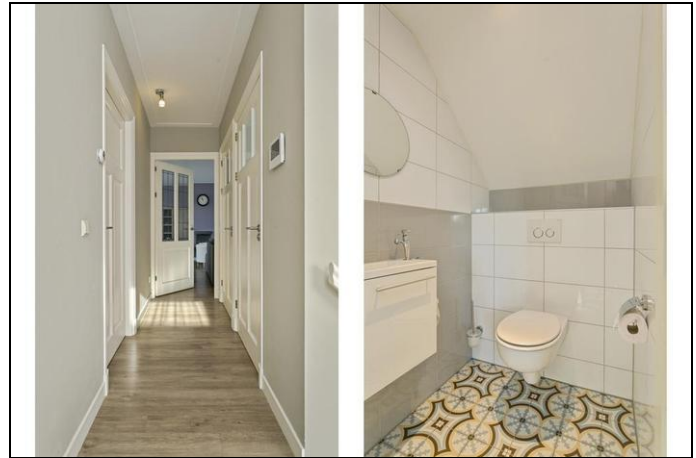


## Foto's





## Foto's





## Foto's





## Foto's



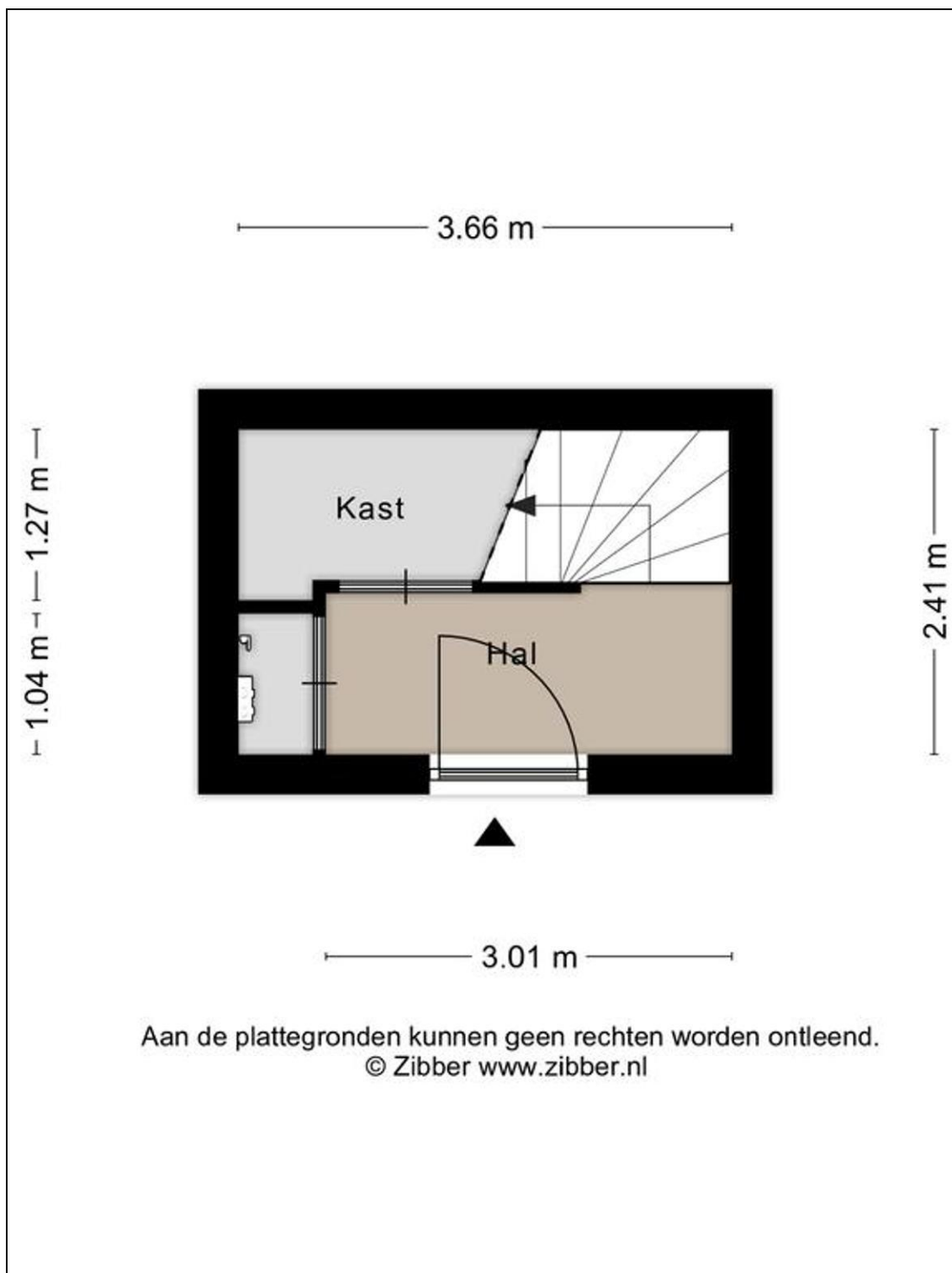


# Kadastrale kaart





# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond



# 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 verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de 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 bieder 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.