RAADHUIS
MAKELAARDIJ

Kerkstraat 18
Abcoude

Vraagprijs:	€ 1.295.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten (meetmethode NEN 2580):

Wonen:	Circa 226 m^2 (waarvan ca. 37 m2 verdieping boven dubbele garage)
Overig inpandig:	Circa 55 m^2 (zolder hoofdhuis en begane grond garage)
Perceeloppervlakte:	Circa 423 m^2
Bouwjaar:	Circa 1906

Wat een unieke kans

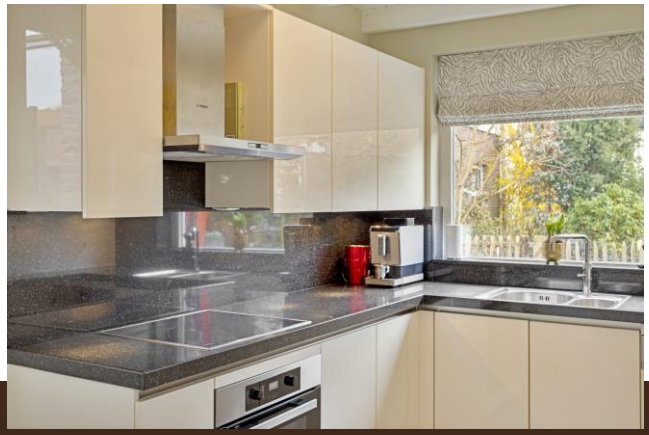
Groots wonen in het historische centrum van Abcoude aan 't Nauwe Gein met eigen oprit, vrijstaande dubbele garage met atelier of chill plek op de 1ste verdieping, te creëren eigen ligplaats (vergunning nodig), zonnige tuin, grote woonkamer en 4 slaapkamers met mogelijkheid voor een extra kamer onder de kap en 39 zonnepanelen!

Begane grond

Entree, hal, direct rechts de 1ste deur naar de woonkamer, trap met vernieuwde eiken treden, ruimte voor de garderobe, doorloop naar de compacte keuken aan de tuinzijde met tuindeur. Grote en lichte woonkamer met travertin vloer v.v. vloerverwarming. Schuifpui aan de achterzijde zodat er een makkelijke verbinding is met de tuin. Gashaard voor de sfeer en div. inbouwspots.
De keuken is voorzien van een zwart gemêleerd granieten blad met witte deurtjes, inductiekookplaat, afwasmachine, koelkast en combi Quooker. De achterdeur met overkapping zorgt voor een makkelijke loop naar de tuin.

't Geinoord

18



Eerste verdieping

Vernieuwde eiken vloer (toplaag) op de zeer ruime royale overloop, CV ketel (2021) slim weggewerkt in een berging, over de volle breedte van het pand, 1 royale slaapkamer aan de voorzijde, 1 slaapkamer met dakkapel, 1 slaapkamer met dakkapel en vaste kast, 1 slaapkamer aan de tuinzijde.
De badkamer met bubbel ligbad, wc, douche, wastafel en vloerverwarming is al een keer gemoderniseerd.

Tweede verdieping

Grote vliering met raam en omvormer zonnepanelen. U kunt hier heel veel spullen kwijt.

Tuin

Zonnige achtertuin, ligplaats mogelijk (zie onder), overdekt zitje voor 2 personen.
Vanuit de tuin is er een leuke doorkijk naar de Stationsstraat.

Tussen de huisnummers 22 en 24 ligt de oprit naar de achtertuin/garage.

Grote garage:
2 ruimtes beneden, 1 grote vrije ruimte boven (atelier, thuiswerkplek, chill plek).
2x garage deur aan de voorzijde en 1 garagedeur aan de waterzijde.

Bijzonderheden:

- Energielabel: C
- De woonoppervlakte is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580)
- 39 zonnepanelen (2021) zorgen voor een lage energierekening en een label C. De panelen hebben in 2022 11.500 kWh opgewekt!
- 2x recht van overpad over de oprit maar dit gaat niet ten koste v.d. privacy in de tuin
- Houten en aluminium kozijnen alles voorzien van dubbele beglazing
- Garage heeft een aparte meterkast en een aansluiting voor een afvoer, geen vaste verwarming maar infrarood werkt goed of een elektrische kachel
- Door een hap uit de tuin te nemen (vergunning plichtig door Waternet) is er een mogelijkheid om een eigen ligplaats te maken
- De opgegeven maten van de tuin zijn globaal

Energielabel letter:

Ligging:

ABCOUDE..... de groene en waterrijke achtertuin van Amsterdam! Hardlopen door de weilanden, fietsen, hockeyen, voetballen en tennissen. Het kan allemaal. Diverse winkels en restaurants zijn in het gezellige centrum te vinden. Een aantal 'grote jongens' is ook aanwezig bv. De HEMA. Je kunt op de fiets en met de sloep naar bv. de Vinkeveense Plassen, Loosdrecht of Amsterdam (zuid/oost, AMC, Ajax en het Ziggo Dome). Lokaal is er ook een actief cultureel leven met o.a. een Zomer festival, het Piet Mondriaan theater, het Jazz-huis en nog veel meer. Vergeet ook het treinstation niet en de perfecte uitvalswegen rondom Abcoude (A2, A9, A1). Het is hier echt fijn wonen!
Het Sporthuis Abcoude, dichtbij het station (zwembad/sportzaal) is ideaal.

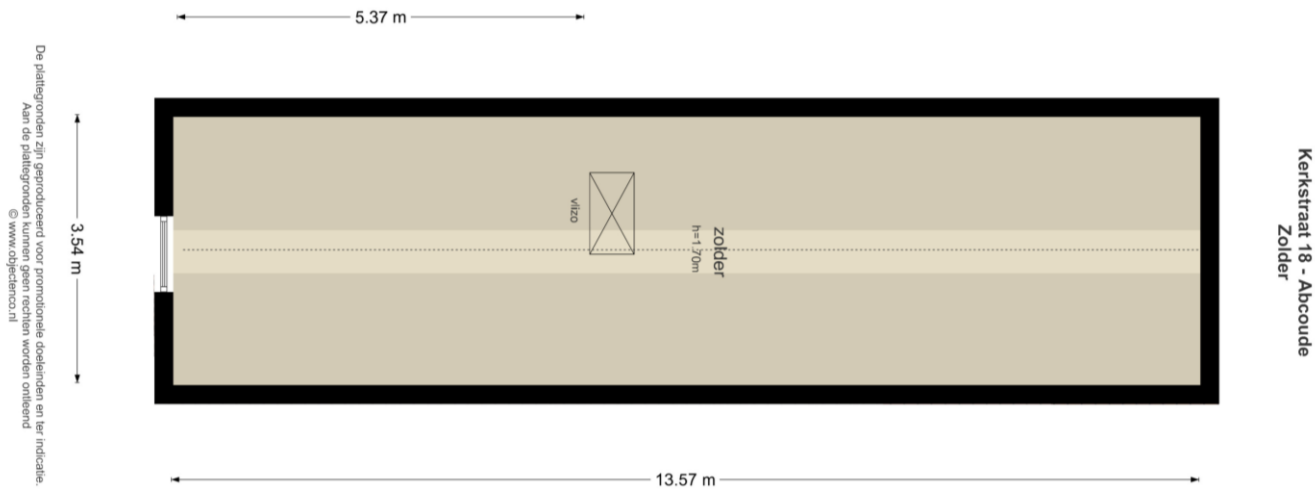
Bijlagen op aanvraag:

- Lijst van roerende zaken
- Kadastraal uittreksel
- Milieu-informatie

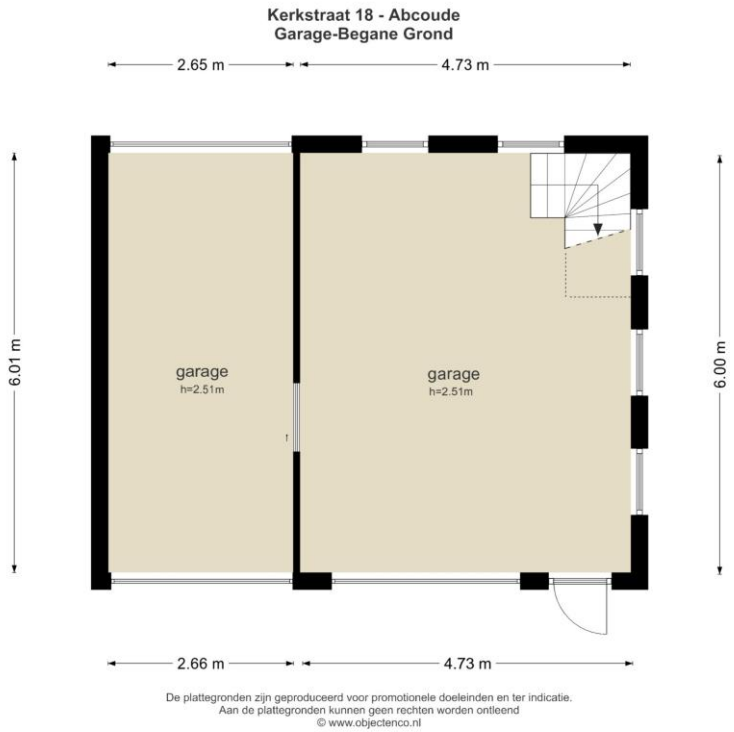
Plattegrond

Plattegrond

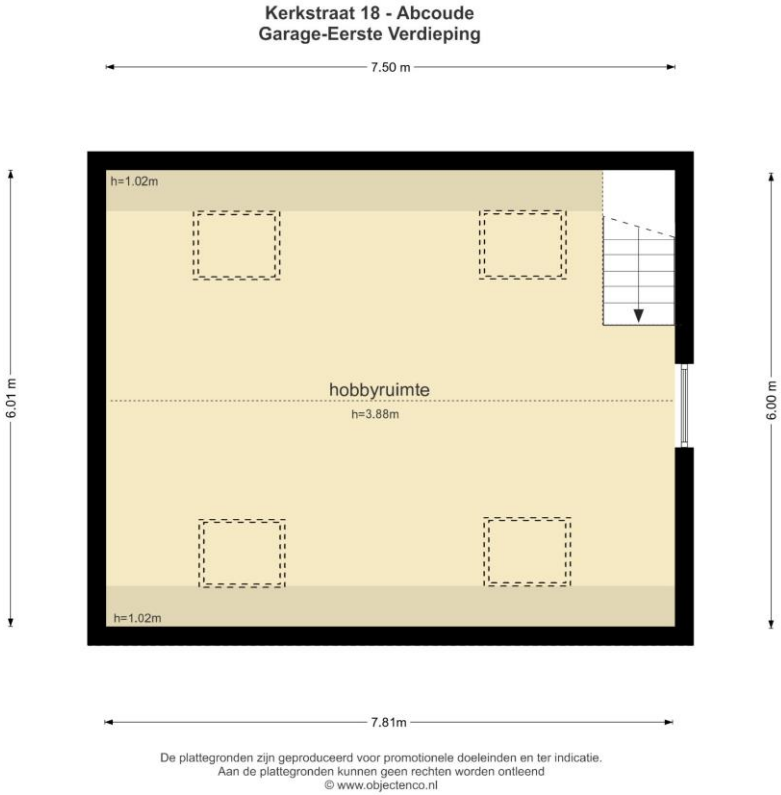
Plattegrond



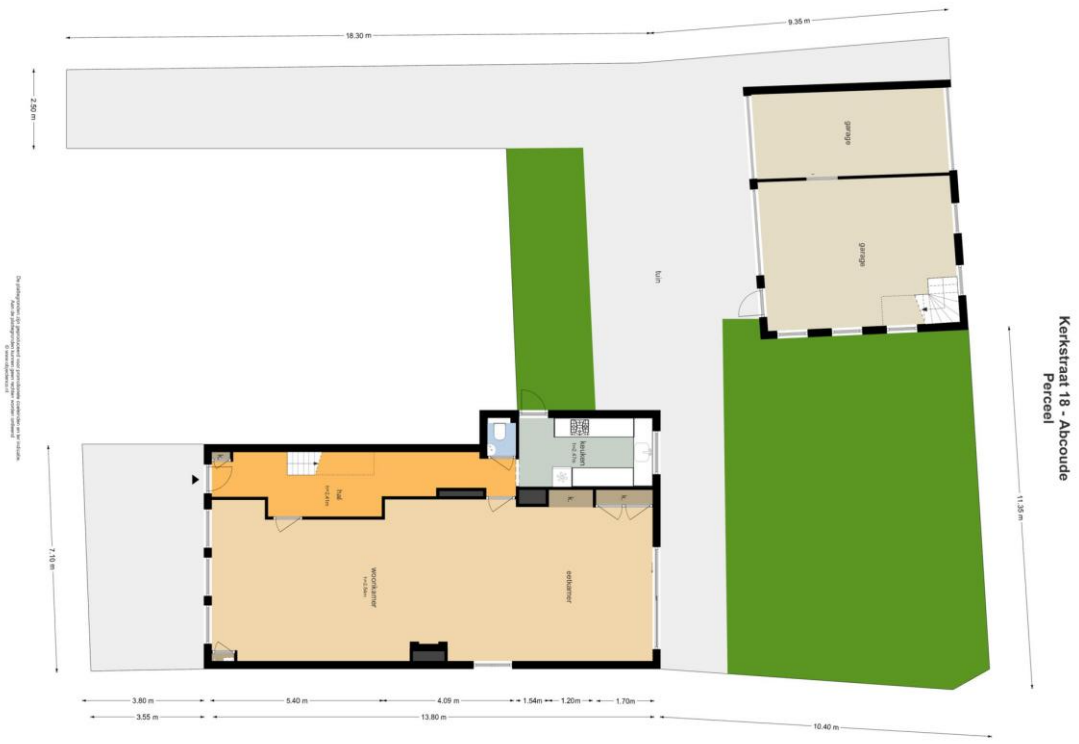
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Algemeen

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Oppervlakte vd woning:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: de oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI), een instructie die is afgeleid van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot de juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoet komen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid wordt niet gegarandeerd (bovenstaande zal worden opgenomen in de koopakte).

Algemeen

De vraagprijs is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bieding. Derhalve heeft het bieden van de vraagprijs niet direct een overeenkomst tot gevolg. Indien u zich als kopende partij niet laat bijstaan door een aankopend makelaar dient uw bieding **schriftelijk** te geschieden, vergezeld gaand van een leesbare kopie van een geldig **legitimatiebewijs**. Slechts schriftelijke biedingen met daarin eventuele voorwaarden kunnen in behandeling genomen worden.

Verkoper heeft te allen tijde 'het recht van gunning'.

Algemeen

Indien een overeenkomst is bereikt, zal e.e.a. **binnen 5 werkdagen** worden uitgewerkt in een koopakte. Deze akte zal worden opgemaakt door een, door de koper, uit te kiezen notaris welke werkzaam is **in** of **in een aangrenzende plaats (binnen een straal van 15 km.)** van de gemeente waar het betreffende pand is gesitueerd. De kosten voor het opmaken van de koopakte en overige akten zijn voor rekening van de koper. Mocht u een notaris buiten de regio kiezen dan zullen tevens gemaakte reiskosten in rekening worden gebracht. De notaris zal gebruikmaken van de modelakte van de "ring Amsterdam".

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

RAAD-HUIS
MAKELAARDIJ

Raad-Huis makelaardij o.z. BV
Raadhuisplein 2
1391 CV Abcoude
T: (0294) 282940
E: info@raad-huis.nl

Volg ons ook op:

@raadhuisabcoude

@raadhuisabcoude

www.raad-huis.nl