

RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Leo Dongelmannstraat 1
Abcoude

Vraagprijs: € 695.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten(meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 142 m²

Gebouwgebonden

buitenruimte: Circa 13 m² (overkapping voordeur en balkon)

Perceeloppervlakte: Circa 198 m²

Bouwjaar: Circa 1960

Wat een goed verbouwd huis met prachtige aanbouw is dit!

Verhuisdozen uitpakken en volop genieten dus. Met een gezellige woonkeuken, woonkamer en studeer-/speelkamer op de begane grond is dit een heerlijk familiehuis met een perfecte thuiswerkplek. In 2012 volledig verbouwd en gerenoveerd met veel smaak dus kom langs en ervaar!

Begane grond

Aan de voorzijde zijn er twee ingangen: de voordeur voor 'hoog' bezoek en de deur ernaast die toegang geeft tot een grote en praktische bijkeuken. Via de bijkeuken komt u in de gezellige woonkeuken met een groot kookeiland en uitzicht op de tuin. Een daklicht zorgt ervoor dat er veel lichtinval in de keuken is. Vanzelfsprekend is de keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur: 5 pits kookplaat, afzuigkap, combi- oven (compacte bakoven met magnetron), losse koelkast en losse vriezer, afwasmachine (allen van het merk Bosch), een elektrische close-in boiler verzorgt het warm water. Verder is de keuken uitgevoerd in wit met een composiet blad (keuken en kookeiland) en is er veel bergruimte.

De woonkamer heeft een open haard en eetgedeelte aan de tuinzijde. Door het grote raam aan de voorzijde is de woonkamer een heerlijk lichte ruimte. Via de keuken is er toegang tot een grote werk- of speelkamer in de uitbouw met ruimtelijk puntedak. De houten dakspanten zijn in het zicht gehouden en er is een grote schuifpui naar de tuin geplaatst waardoor dit een zeer sfeervolle ruimte is.

Bijna de gehele begane grond is voorzien van stoere, massief houten 'kaasplanken'.



Leo Dongelmanstraat 1
Abcoude



Leo Dongelmanstraat 1
Abcoude

Eerste verdieping

De trap in de hal, waar ook een toilet en de meterkast zijn, leidt naar de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, een badkamer en aparte ruimte met toilet en wasmachine aansluiting. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot een diep en zonnig balkon. Beide slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer. De badkamer is modern, uitgevoerd in wit/ grijs en heeft een dubbele wastafel, bad en ruime inloopdouche.

Tweede verdieping

Op de verdieping in de nok is de derde, grote slaapkamer gelegen die zowel aan de voor- als achterzijde een grote dakkapel heeft met veel bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er nog een kleine bergkamer op deze verdieping, de CV ketel hangt op de overloop. Ook deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.



Leo Dongelmanstraat 1
Abcoude



Leo Dongelmannstraat 1
Abcoude

Tuin

De achtertuin ligt op het oosten en heeft veel zon in de ochtend en in de zomer ook 's middags. In de ruime voortuin is een terras gemaakt voor de middag- en avondzon en door de hoge heg is hier voldoende privacy. De oprit heeft een oplader, er is plaats voor 1 auto en gratis parkeren voor de deur is geen probleem!



Leo Dongelmanstraat 1
Abcoude

Bijzonderheden:

- Energielabel: C
- CV ketel: Remeha 2013
- Volledig dubbel glas behalve 2 kleine raampjes
- Spouwmuur isolatie in 2014 aangebracht
- 2011/ 2012 uitbouw en renovatie
- Plafond begane grond, 1e en 2e verdieping vernieuwd
- Betonnen begane grond vloer
- Op de oprit is een laadpunt geplaatst (niet geschikt voor snelladen) voor hybride auto's
- In alle slaapkamers en in de studeerkamer is een kabel- en UTP aansluiting aanwezig
- Alle leidingen (van elektra, CV en sanitair) zijn vernieuwd tijdens de renovatie en tevens is er een nieuwe groepenkast geplaatst (2013)
- Wij verwelkomen MAXIMAAL 2 kijkers per afspraak en houden ons aan de 1,5 meter afstand regel

Ligging:

Abcoude heeft een optimale verkeersontsluiting (A2 en A9), diverse busverbindingen, een NS-treinstation en is zeer gunstig gelegen t.o.v. het bruisende Amsterdam (10 autominuten), Utrecht (ca. 25 minuten) en Schiphol (15 minuten). Abcoude ligt op fietsafstand van het AMC, IKEA en de Johan Cruyff Arena.

Het gezellige, oude dorp heeft vele winkels, sportvoorzieningen (o.a. voetbal, hockey, tennis, 27 holes golfbaan en watersport mogelijkheden) en vier lagere scholen. Er zijn diverse restaurants, er zijn voldoende kinderopvang mogelijkheden en er is zelfs een theater.

Zwem- en vaarwater van 'de Angstel', winkels, scholen en andere faciliteiten liggen ook binnen handbereik. Hardlopen, fietsen doe je lekker fris buiten uitkijkend over de weilanden.

De bouw van het nieuwe Sporthuis Abcoude (zwembad/sportzaal) is in de eindfase!

Het is hier goed wonen!!

Bijlagen op aanvraag:

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

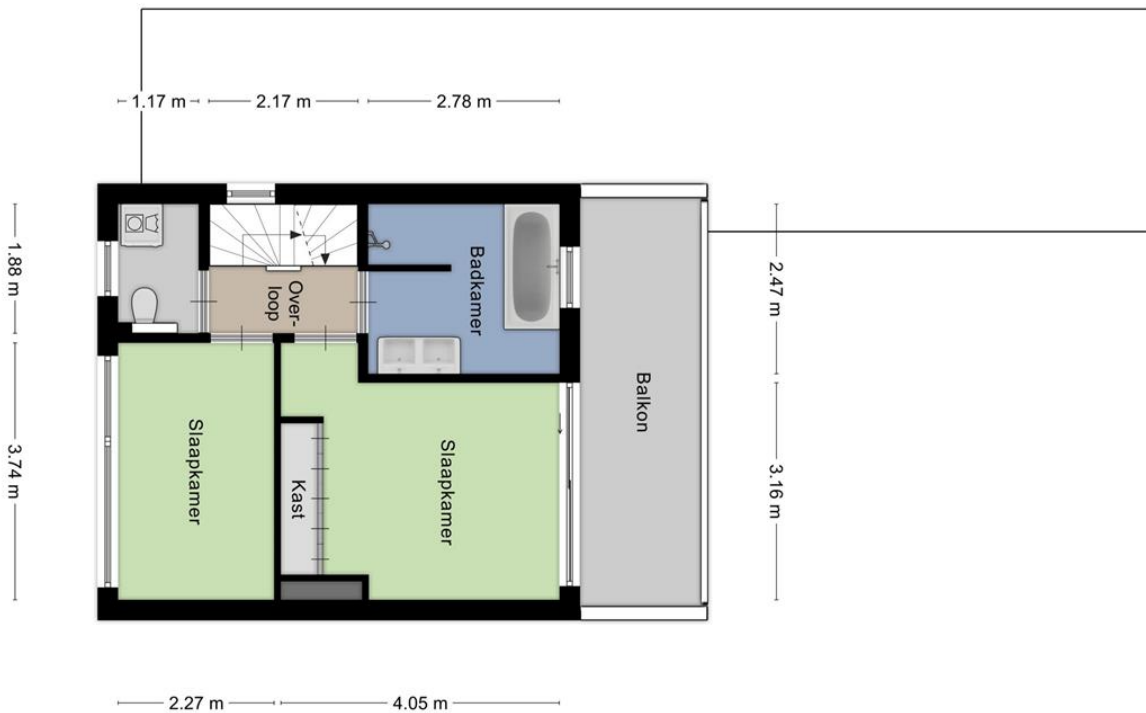
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Leo Dongelmanstraat 1
Abcoude

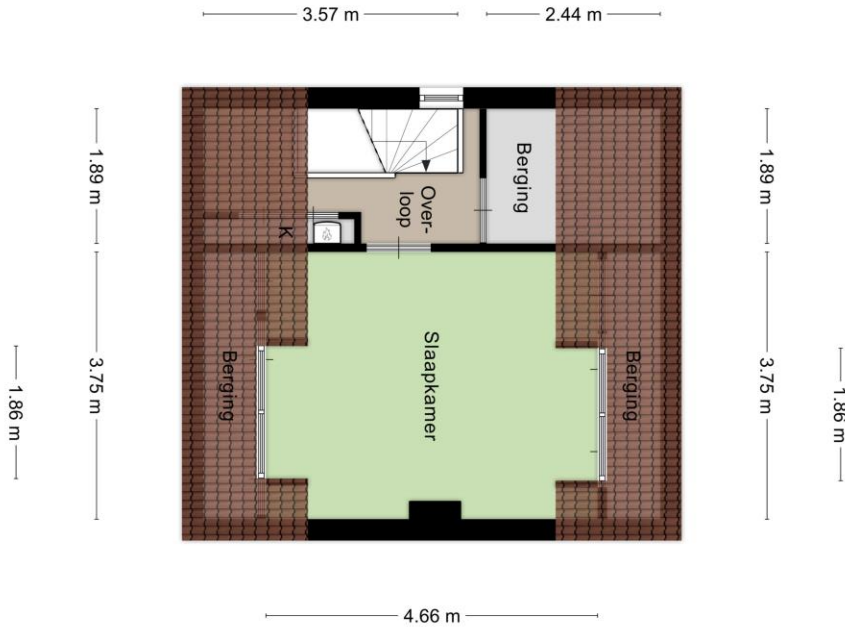
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Leo Dongelmanstraat 1
Abcoude

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Leo Dongelmanstraat 1
Abcoude

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:

Verskil 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 wekelijkheid 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 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