

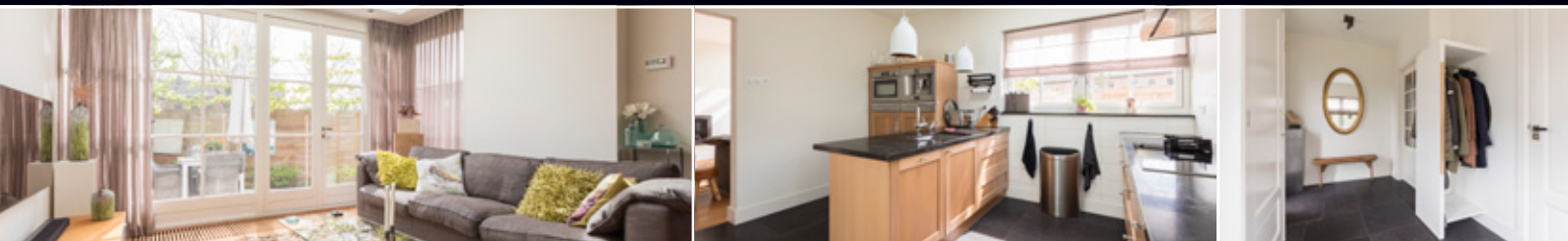


De Koning & Witzier  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Baambrugge, Rijksstraatweg 57

Jaren '30 woning met uitstekende faciliteiten voor thuiswerken...



## Rust, Ruimte, Vrijheid...Vrijstaand wonen!

Voor De Koning & Witzier zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. In de afgelopen ruim 50 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. De Koning & Witzier weet met haar specialistische werkwijze de juiste partijen bij elkaar te brengen.

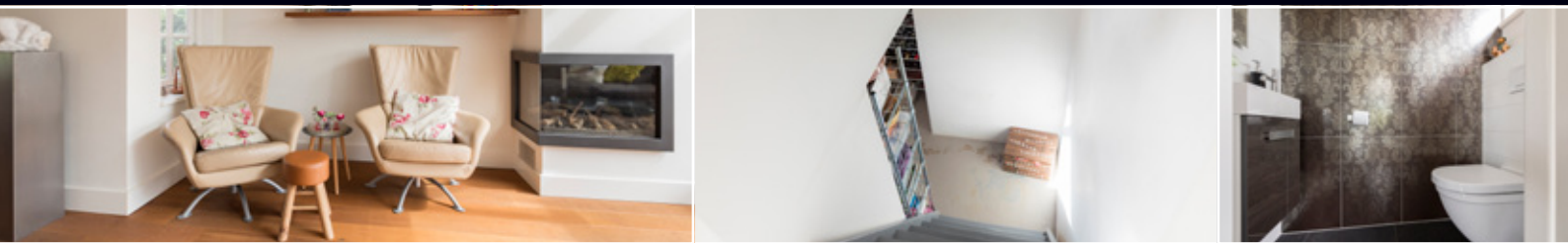
Mocht uw interesse gewekt zijn voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging of een vrijblijvend gesprek.



Ons team staat voor u klaar!

Heeft u vragen of wilt u een bezichtiging?

Wij nemen graag de tijd om u te informeren en/of rond te leiden.

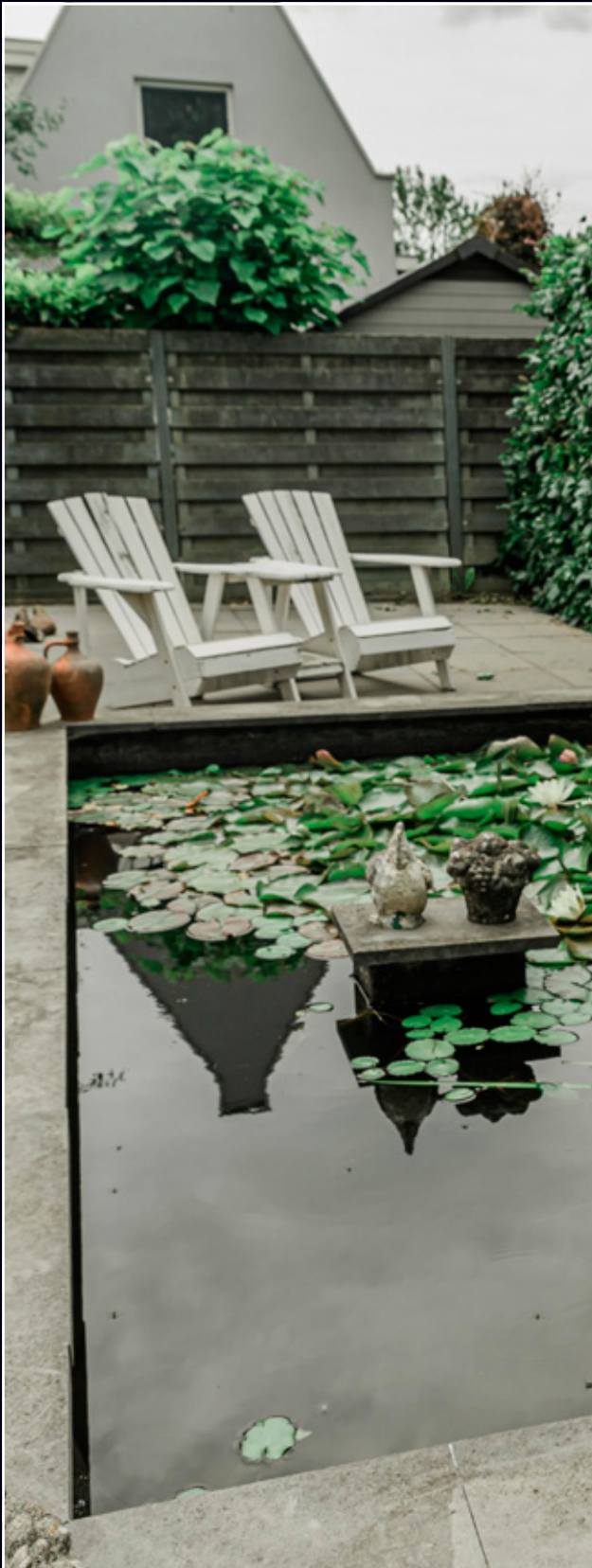


Op slechts 10 km van Amsterdam en toch in alle rust wonen.

Deze stijlvolle jaren-30 woning heeft een charmante uitstraling en tegelijk een strak en hedendaagse inrichting. De woning biedt naast rust en ruimte ook de mogelijkheid voor het werken in huis. Thuiswerken is hier geen verplichting maar een genot. Via een inrit met sierhek bereikt u deze woning met aangebouwde garage, terras, royale vrije tuin met atelier en parkeergelegenheid. De totale grondoppervlakte bedraagt ca. 502 m<sup>2</sup> eigen grond.



Bij uitstek een plek voor mensen die dichtbij de stad willen wonen, vanuit huis willen werken en tegelijkertijd in een landelijke en gezellige omgeving willen leven.

**Situering:**

Baambrugge is een idyllisch dorpje tussen Loenen en Abcoude in. Met de rust en ruimte heeft u niet het idee onder de rook van Amsterdam te zitten, maar heeft u toch alle gemakken van de stad bij de hand. U kunt zelfs op de fiets naar Amsterdam! Baambrugge heeft alles voor de dagelijkse boodschappen en er zijn diverse scholen, crèches, sportclubs en het café De Punt. Centraal gelegen, dichtbij de Rijksweg A2 en Schiphol. Het AMC is goed per fiets bereikbaar, alsmede het treinstation van Abcoude.

In het naastgelegen dorp Abcoude treft u uitgebreide voorzieningen en een NS-station met prima verbindingen naar o.a. Amsterdam en Utrecht. Voor voortgezet onderwijs kunt u onder meer terecht in Vinkeveen.

Daarnaast vindt u in de nabije omgeving diverse recreatiemogelijkheden, prachtige fiets- en wandelroutes en tal van mogelijkheden voor watersporters.

**Algemeen:**

De woning is gebouwd omstreeks 1930/1935 van stenen muren met een pannen kap. Oorspronkelijk hoorde de woning vroeger bij de dorpschool. 10 jaar geleden is de woning grotendeels, gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid. De woning is v.v. dakisolatie (ca. 25 jaar oud) en dubbele beglazing. De mooie brede overstekken, zinken regenpijpen, erker en glas-in-lood deuren geven de woning extra cachet.

De woning heeft een inhoud van ca. 702 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van ca. 168 m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde en opzij van de woning treft u een royaal terras. Hier kunt u heerlijk genieten van de ochtend- en middag/avondzon! Verder is er een sfeervolle tuin met diverse zitjes, gazon en vijver. Via een inrit met sierhekwerk bereikt u het perceel met grinderf en parkeergelegenheid.



**Indeling:**

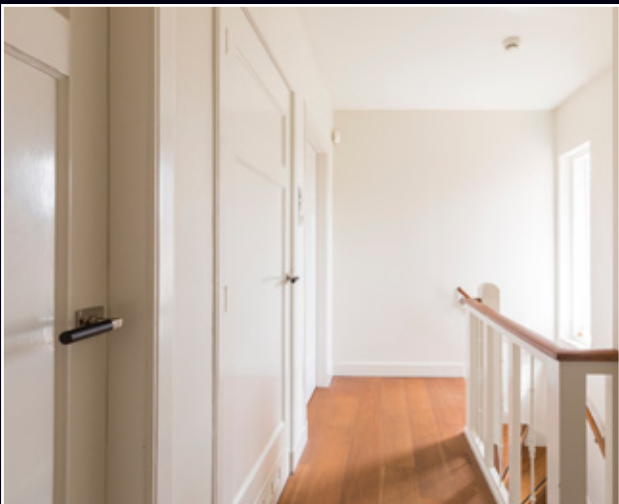
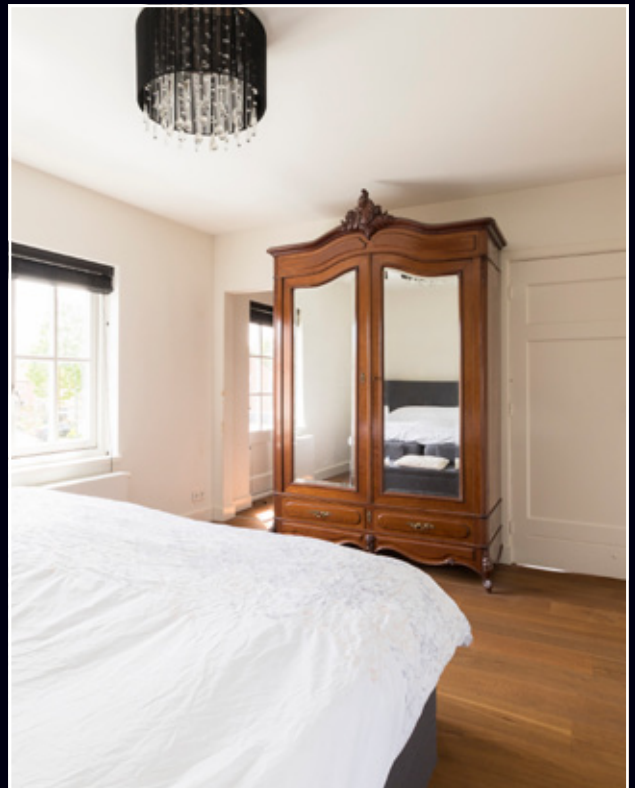
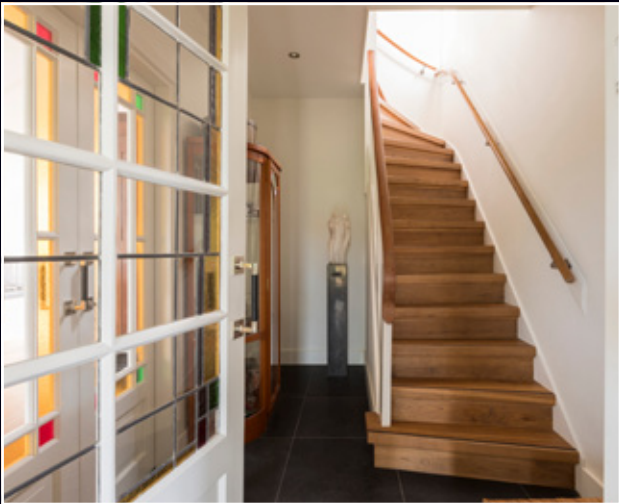
**Begane grond:** entree/royale hal met garderobe en meterkast; toilet met fonteintje; hal met open trapopgang naar verdieping; royale lichte woonkamer met veel raampartijen, openslaande deuren naar het terras, erker en gashaard; dichte keuken voorzien van stijlvolle inbouwkeuken met eiland en natuurstenen aanrechtblad, v.v. diverse inbouwapp.: combi oven/magnetron, 2 warmhouders, koffiemachine, koel/vriescombinatie, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat met wokbrander, afzuigschouw en Quooker, achteruitgang naar terras; keldertje; bijkeuken met wasmachine-en drogeraansluiting.

**1e verdieping:** overloop; slaapkamer met vaste kastenwand en inloopkast; slaapkamer met vaste kastenwand en wastafelmeubel; badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

**2e verdieping:** zolder met slaapgedeelte en berging onder de schuine kap, v.v. dakramen en spanten; royale bergkast met opstelplaats cv-ketel. Van deze verdieping kunt u naast een slaapkamer ook een kantoor maken, waar u, uw werkzaamheden vanuit huis kunt verrichten.













**Aangebouwde garage**, afmeting ca. 8,70 / 7,15 x 3 meter, gebouwd van steen met pannen dak, voorzien van openslaande deuren, vloering, elektra en water. Deze zou kunnen worden omgebouwd tot een prachtige kantoor ruimte voor het werken vanuit huis.

**Tuinhuisje/atelier**, afmeting ca. 2,96 x 2,79 meter, gebouwd van hout.

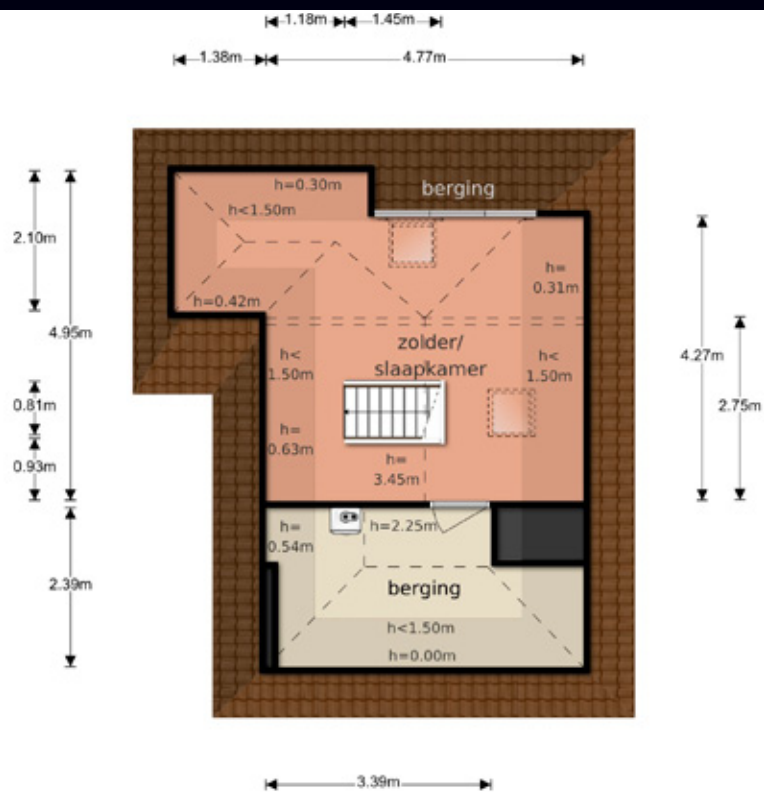




Rijksstraatweg 57 - Baambrugge  
Begane Grond

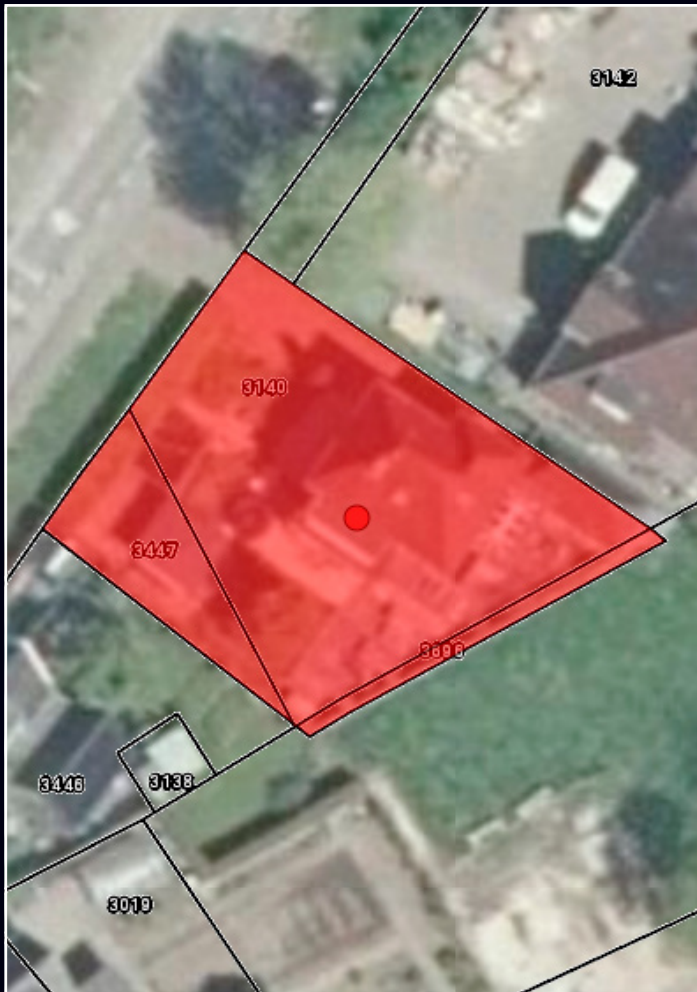


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



- Oplevering en overige voorwaarden in overleg.

- Spreekt dit object u aan? Rijdt u er dan eerst even langs om de locatie te ervaren en maak vervolgens een afspraak met de makelaar.



Kadastrale kaart (noordgericht) gemeente Baambrugge  
 Huisnr. 57  
 Perceelnsr. 3140, 3447 en 3696  
 Sectie A



Voor nadere informatie en/of het maken van een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Jeroen Doelman  
 06 41 - 310 305  
 p.vanrossem@koningwitzier.nl

# Lijst van Zaken

|  | blijft achter | ter overname<br>gaat mee | n.v.t. |
|--|---------------|--------------------------|--------|
| - tuinaanleg/(sier) bestrating/  | X             |                          |        |
| - beplanting/erfafscheiding  | X             |                          |        |
| - buitenverlichting  | X             |                          |        |
| - tuinhuisje/buitenberging   | X             |                          |        |
| - broeikas   |               |                          | X      |
| - vlaggemast   | X             |                          |        |
| - voet droogmolen  |               |                          | X      |
| - antenne  |               |                          | X      |
| - brievenbus   | X             |                          |        |
| - (voor deur) bel  | X             |                          |        |
| - veiligheidssloten  | X             |                          |        |
| - alarminstallatie   | X             |                          |        |
| - rolluiken/zonwering buiten   |               |                          | X      |
| - gordijnrails   | X             |                          |        |
| - gordijnen  | X             |                          |        |
| - vitrages   |               |                          |        |
| - losse horren/rolhorren   |               |                          | X      |
| - rol gordijnen  | X             |                          |        |
| - vloerbedekking/linoleum  |               |                          | X      |
| - parketvloer/kurkvloer/houten vloer   | X             |                          |        |
| - warmwatervoorziening, te weten   |               |                          |        |
| - c.v. met toebehoren  | X             |                          |        |
| - klokthermostaat  | X             |                          |        |
| - (voorzet) openhaard met toebehoren   | X             |                          |        |
| - kachels  |               |                          | X      |
| - isolatievoorzieningen<br>(voorzetramen, radiatorfolie etc.)  |               |                          | X      |
| - keukenblok met bovenkasten incl.verlichting  | X             |                          |        |
| - keuken (inbouw) apparatuur, te weten:  |               |                          |        |
| - (combi) magnetron  | X             |                          |        |
| - oven   | X             |                          |        |
| - vaatwasser   | X             |                          |        |
| - koelkast   | X             |                          |        |
| - inductiekookplaat  | X             |                          |        |
| - 2 warmhoudlades  | X             |                          |        |
| - inbouwverlichting/dimmers  | X             |                          |        |
| - opbouwverlichting  |               | X                        |        |
| - inbouwkasten   | X             |                          |        |
| - spiegelwanden  |               |                          |        |
| - losse kasten, boeken-, legplanken  |               |                          | X      |
| - wastafels met accessoires  | X             |                          |        |
| - toiletaccessoires (toilethouder, toiletbril, spiegel)  | X             |                          |        |
| - badkameraccessoires (planchet, spiegel etc)  | X             |                          |        |
| - sauna met toebehoren   |               |                          | X      |
| - (huis) telefoontoestellen  |               |                          | X      |
| -  |               |                          |        |
| -  |               |                          |        |
| - zaken die geen eigendom van de verkoper zijn,<br>maar waarvan eventuele leasecontracten,<br>huurkoop-contracten of huurcontracten zijn<br>over te nemen (keukens, openhaarden, c.v., ketels,<br>boilers, geisers): |               |                          |        |
| -  |               |                          |        |
| -  |               |                          |        |
| Overige:   |               |                          |        |
| -  |               |                          |        |
| -  |               |                          |        |

## Vragen of interesse? Wij vernemen het graag. Neem onderstaande punten alvast door:

1. Eventueel bijgevoegde plattegronden, tekeningen, schetsen en opgegeven maatvoeringen zijn slechts indicatief.
  2. Indien van toepassing (bij grond): het jacht- en/of visrecht kunnen zijn verhuurd.
  3. Voor zover er sloten/watergangen tot het object behoren geldt dat het onderhoud hiervan voor rekening van koper is vanaf het moment dat de koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden.
  4. Het kan voorkomen dat er sprake is van bebouwing of verbouwingen welke zonder vergunning zijn gerealiseerd. Met betrekking tot eventueel aanwezige bebouwing en/of verbouwing(en) welke zonder vergunning zijn gerealiseerd wordt in de koopovereenkomst opgenomen dat koper ermee bekend is dat het verboden is om te bouwen zonder of in afwijking van de bouwregelgeving en dat het ook verboden is een dergelijk bouwwerk in stand te houden (Woningwet 1-4-2007 en Uitspraak Raad van State 2-10-2008 nr. 200806131/1, LJN BF7205) en dat koper met ingang van datum van de eigendomsoverdracht de verkoper vrijwaart voor alle gevolgen welke uit het eventueel niet legaal zijn van bebouwing en/of verbouwing(en) voort zouden kunnen vloeien.
  5. **Oplevering:** in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht
  6. **Waarborgsom:** tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
  7. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het financieringsvoorbehoud dient koper tenminste één schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper te overleggen. Desgewenst kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvragen voor de geldlening.
  8. Bij objecten van 15 jaar of ouder zal de zgn. 'ouderdomsclausule' in de koopakte worden opgenomen: 'Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.
  9. Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt de navolgende clausule in de koopakte opgenomen: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt het navolgende: het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt –al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
  10. Inzake de (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte o.a. het navolgende opgenomen: Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- N.b. Naast bovengenoemde punten kunnen er ook andere zaken aan de orde zijn die van belang zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde punten nader uit te werken in de koopakte/akte van levering. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.*



## Rust, Ruimte, Vrijheid... Vrijstaand wonen!



**De Koning & Witzier**  
Dé makelaar voor vrijstaand wonen

Oosteinde 32. 3466 LB Waarder  
T 0348-502224

[info@koningwitzier.nl](mailto:info@koningwitzier.nl)  
[www.koningwitzier.nl](http://www.koningwitzier.nl)



Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

