



Hendrik van Viandenstraat 7 Vreeland

Geachte geïnteresseerde,

Namens de verkopers bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze sfeervolle woning. Middels deze brochure willen wij u zo compleet mogelijk informeren.

Wellicht is dit het huis dat u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers.

Wij zijn zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening kenbaar te maken, zodat wij de verkopers kunnen informeren.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wil uitbrengen, neemt u dan contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Gerwig Makelaardij O.G.





Inleiding

Op een rustige, kindvriendelijke en bijzonder geliefde locatie in het charmante vechtdorp Vreeland staat deze sfeervolle en ruime helft van een dubbel woonhuis (bouwjaar 1965). Deze woning beschikt over parkeermogelijkheid voor twee auto's op eigen terrein, 7 zonnepanelen (2021), ruime voortuin en een zonnige brede achtertuin gelegen op het Zuiden.

Tevens voorziet deze woning u van: Een gezellige living met aangrenzend de eetkamer en de sfeervolle open woonkeuken, 3 ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, grote badkamer, aparte waskamer en een joekel van een zolder waar zeker twee kamers gerealiseerd kunnen worden. De woning is kindvriendelijk gelegen aan een rustige, mooie, autoluwe straat midden in een lommerrijke (groene) woonwijk van het pittoreske "Vecht"dorp Vreeland.

Vreeland ligt als een oase van rust in het landelijke hart van Nederland tussen de grote steden A'dam en Utrecht. De prachtige dorpskern wordt beschouwd als de parel van de Vechtstreek en de rivier "De Vecht" is op loopafstand. De centrale ligging van dit mooie dorp is gunstig, want Amsterdam, Utrecht en Hilversum liggen op 20 minuten afstand per auto. De waterrijke gebieden van Loosdrecht, Vinkeveen en Kortenhoef zijn bereikbaar via de uitvalswegen en via de rivier De Vecht, die door Vreeland haar loopt heeft. Vreeland vormt een ideale uitvalsbasis voor waterrecreatie en toeristische voet- en fietsroutes langs Vecht en Plassen. In het nabij gelegen meer de Wijde Blik wordt het gehele jaar gezwommen (zeer schoon zwemwater).

Kortom, een ideaal gezinshuis qua ruimte en ligging en dus zeker een bezichtiging waard!



Indeling begane grond

Entree, hal met meterkast, toilet, garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping.

Doorgang naar de ruime en zeer lichte woonkamer met gezellige openhaard en grote schuifpui naar de achtertuin en het terras. Aangrenzend aan de living, is de eetkamer met de open keuken gerealiseerd. Door het betrekken van een groot deel van de garage is hier een heerlijk ruime woonkeuken gecreëerd met openslaande deuren naar de achtertuin.

De keuken is voorzien van divers inbouwapparatuur zoals een ceramische kookplaat, combi oven-magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasmachine, en een spoelgelegenheid.

Via de keuken is de inpandige berging/bijkeuken te bereiken. Hier is de CV opstelling gesitueerd.







Indeling verdieping

Ruime overloop welke toegang geeft tot 2 slaapkamers, de oorspronkelijke kleine badkamer is gebruikt als wasruimte waar de machines kunnen staan,

Aan de voorzijde is een grote slaapkamer met inbouwkasten. Aan de achterzijde bevindt zich de masterbedroom. Deze ruime kamer beschikt tevens over een frans balkon en aangrenzend de grote badkamer.

Deze ruime badkamer is aan de achterzijde gesitueerd en beschikt over een ruime inloofdouche, ligbad en een wastafelmeubel met twee waskommen.





Indeling tweede verdieping

Via de vaste trap komt u op de zolder verdieping. Boven aan gekomen tref je een zeer ruime zolderverdieping met een voorzolder en hier is nog een extra slaapkamer gesitueerd. Een super praktische ruimte voor werk/logeerruimte of met een kleine aanpassing twee extra slaapkamers.



Tuin

De voortuin is deels ingericht als tuin en deels als oprit in gebruik. Het is immers erg prettig om de auto op eigen terrein te kunnen zetten, ook al is er in de brede straat altijd wel een plek te vinden. De achtertuin is pal op het zuiden gelegen en heeft een prettig formaat, heerlijk ruim zodat er voldoende plek is om meerdere terrassen te realiseren voor een plek in en uit de zon.





Kenmerken:

- Bouwjaar 1965
- Perceeloppervlakte: 341 m²
- Woonoppervlakte: 140 m²
- Inpandige bergruimte: 13 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 4 m²
- Inhoud woning: 592 m³

Bijzonderheden:

- Energielabel B
- De woning beschikt over 7 zonnepanelen (installatiedatum 2021)
- CV Ketel Remeha Calenta uit 2010
- Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving in het sfeervolle dorp Vreeland op 25 minuten afstand van Amsterdam, Utrecht en 't Gooi.



Plattegrond Begane grond



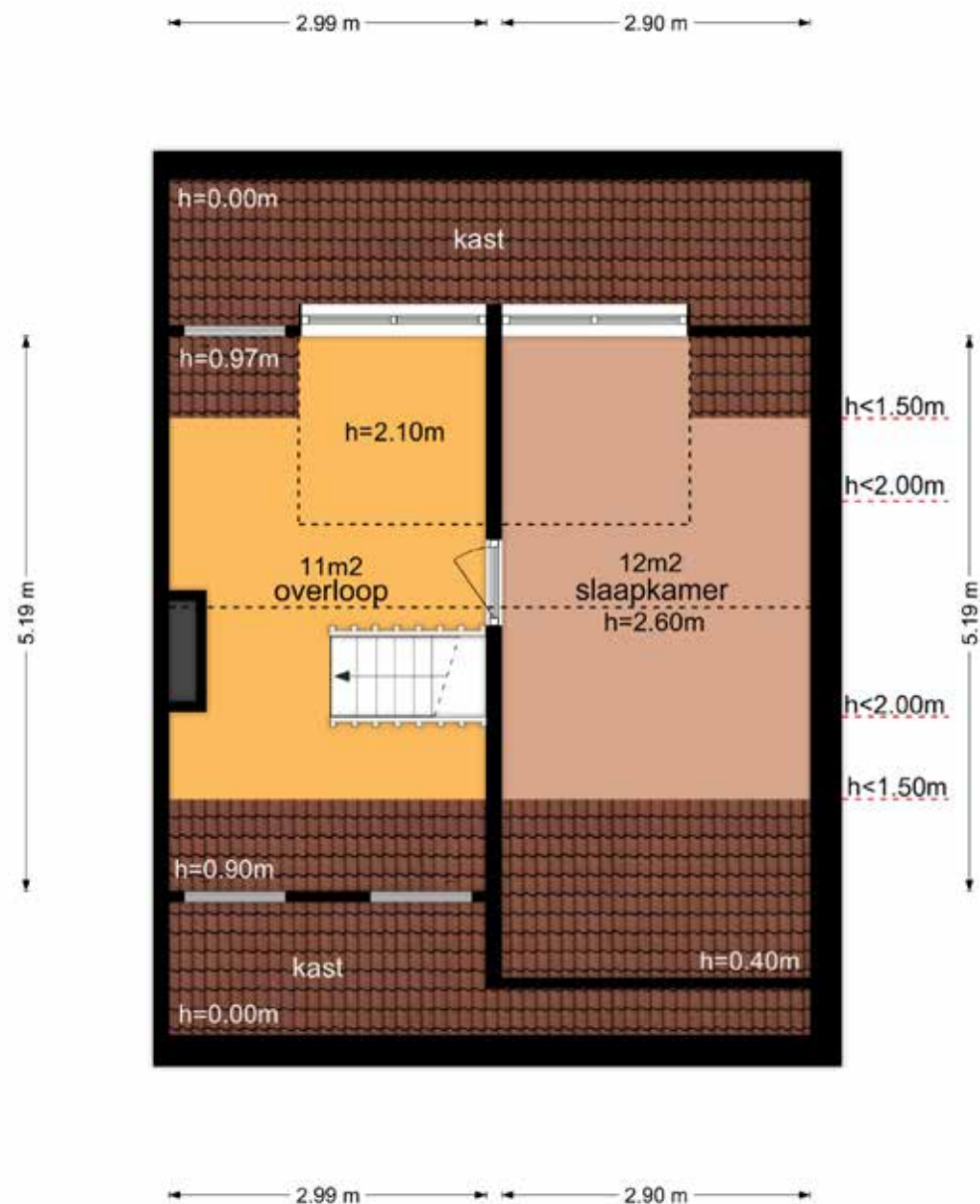


Plattegrond Verdieping





Plattegrond tweede verdieping



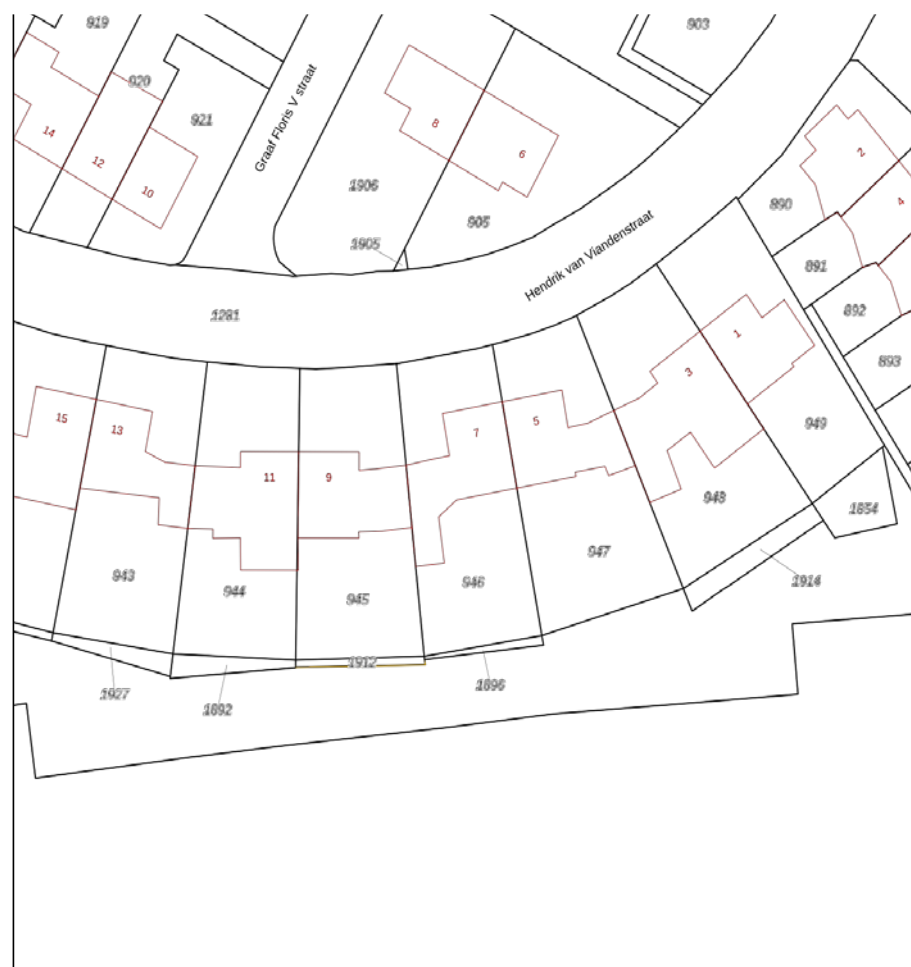


Gemeente Vreeland

Sectie en Nummer B - 946

Kadastrale oppervlakte 341 m²

Eigendomssituatie Volledig eigendom





Toelichting Meetinstructie NEN 2580

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlak van de woonruimte wordt opgemeten en is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen bij een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra informatie toezenden, zoals de lijst van zaken, vragenlijst ingevuld door de verkoper, kadaster stukken, meetrapport, en indien het huis bouwkundig is gekeurd, een bouwtechnisch rapport.

Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- De koopsom;
- Per welke datum u de woning wilt aanvaarden;
- Of u roerende goederen wilt overnemen;
- Onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Bij de verkoop van woningen wordt in veel gevallen een koopovereenkomst onder voorbehoud aangegaan. De meest voorkomende voorbehouden zijn die van Financiering, bouwtechnische keuring, bodemonderzoek, of een combinatie hiervan. Voor het voorbehoud van financiering staat een periode van zes weken, voor overige voorbehouden geldt een periode van twee weken. Genoemde perioden gaan in op de datum van de mondelinge overeenstemming. Bij het aangaan van een voorbehoud dient de koper aan te geven op grond waarvan de ontbinding ingeroepen kan worden. Indien gewenst kunnen wij de koper in contact brengen met financieel adviseurs, bouwkundigen, bodem- en overige deskundigen.

Voorwaarden bij aankoop van een woning

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerwig Makelaardij volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar zal in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast zal er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

Notaris

Tenzij het door ons vooraf anders aangegeven, staat het de koper vrij de notaris die voor de eigendomsoverdracht en het passeren van de hypotheekakte zorgdraagt te kiezen. De koper kan gerust naar ons advies vragen. De kosten van de notaris zijn voor rekening van de koper tenzij anders afgesproken.

Zekerheidsstelling

Binnen vier weken na de datum waarop de schriftelijke overeenstemming is bereikt, dient de koper een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de bankrekening van de door de koper gekozen notaris. In de plaats hiervan staat het hem vrij om een bankgarantie te doen stellen, mits deze de verkoper dezelfde zekerheid biedt.

Eigenaars lasten

De eigenaars lasten, te denken valt aan de onroerende zaak belasting (eigenaars deel), waterschap, eventuele servicekosten of erfpachtcanon, komen vanaf de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper. Deze kosten zullen door de notaris naar rato worden verrekend.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzeker u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken, ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om ons kantoor te bellen om tekst en uitleg te vragen over het huis of appartement en de te volgen (aankoop) procedure.

Is deze woning niet helemaal de woning waar u naar op zoek bent?

Als u een huis zoekt, wilt u niet alleen een goed huis in een prettige omgeving, maar natuurlijk ook de zekerheid dat u waar krijgt voor uw geld en dat u geen risico's loopt. Niet met het huis en ook niet financieel. Kortom dat aan alles is gedacht om voor u een zo goed mogelijke transactie te realiseren. Daarom biedt Gerwig Makelaardij u aankoopbegeleiding van het moment van zoeken tot het moment waarop u de sleutel in handen krijgt. U kunt hiervoor bij ons een zoekopdracht plaatsen. Het persoonlijk contact in dit proces staat bij ons voorop.



Uw behandelend makelaar:

Dirk Gerwig
M: 06 50 52 62 96
E: info@gerwig.nl





Vraagprijs € 575.000 kosten koper

Gerwig Makelaardij O.G.
Dannestraat 7
3621 AE Breukelen

T: 0346-262543
W: www.gerwig.nl
E: info@gerwig.nl