



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!



Herenweg 242R48

3645 DW Vinkeveen

€ 689.000 k.k.

www.herenweg242r48.nl

Klanten over ons

Klanten
geven ons een:

9,1



Bron: Funda, maart 2023

Voor ons was het een geweldige ervaring om met zoveel liefde en geduld ons bij te staan bij alles wat er komt kijken bij het verkopen van je huis.

Zeer goede begeleiding door het hele kantoor, en zeer goede adviezen en acties van de makelaar tijdens verkooponderhandeling.

Het hele traject is prefect verlopen. Erg blij met het snelle handelen en met de verkoop van ons huis. Bedankt.

Contact liep erg goed, ze reageren snel en goed en denken mee. Zijn erg blij geweest met makelaarskantoor Korver.

Alles eigenlijk naar wens verlopen. Verkoop heeft wat langer geduurd als verwacht maar dat lag zeker niet aan de makelaar! Samen met Korver Makelaars een nogal afwijkend verkooptraject bewandelt wat met veel creativiteit gezamenlijk tot de verkoop van ons huis heeft geresulteerd.

Prima contact en begeleiding. Zeer vriendelijke en fijne medewerkers. Deur staat letterlijk en figuurlijk altijd open.

Het contact verliep op een zeer prettige manier. Steeds waren alle medewerkers bereid ons te helpen of uitleg te geven omtrent de te volgen procedures.

Bezichtiging

Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid

Voordat u eventueel een bod uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u 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. Leest u deze brochure aandachtig door, win bijvoorbeeld informatie bij de desbetreffende gemeente in en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

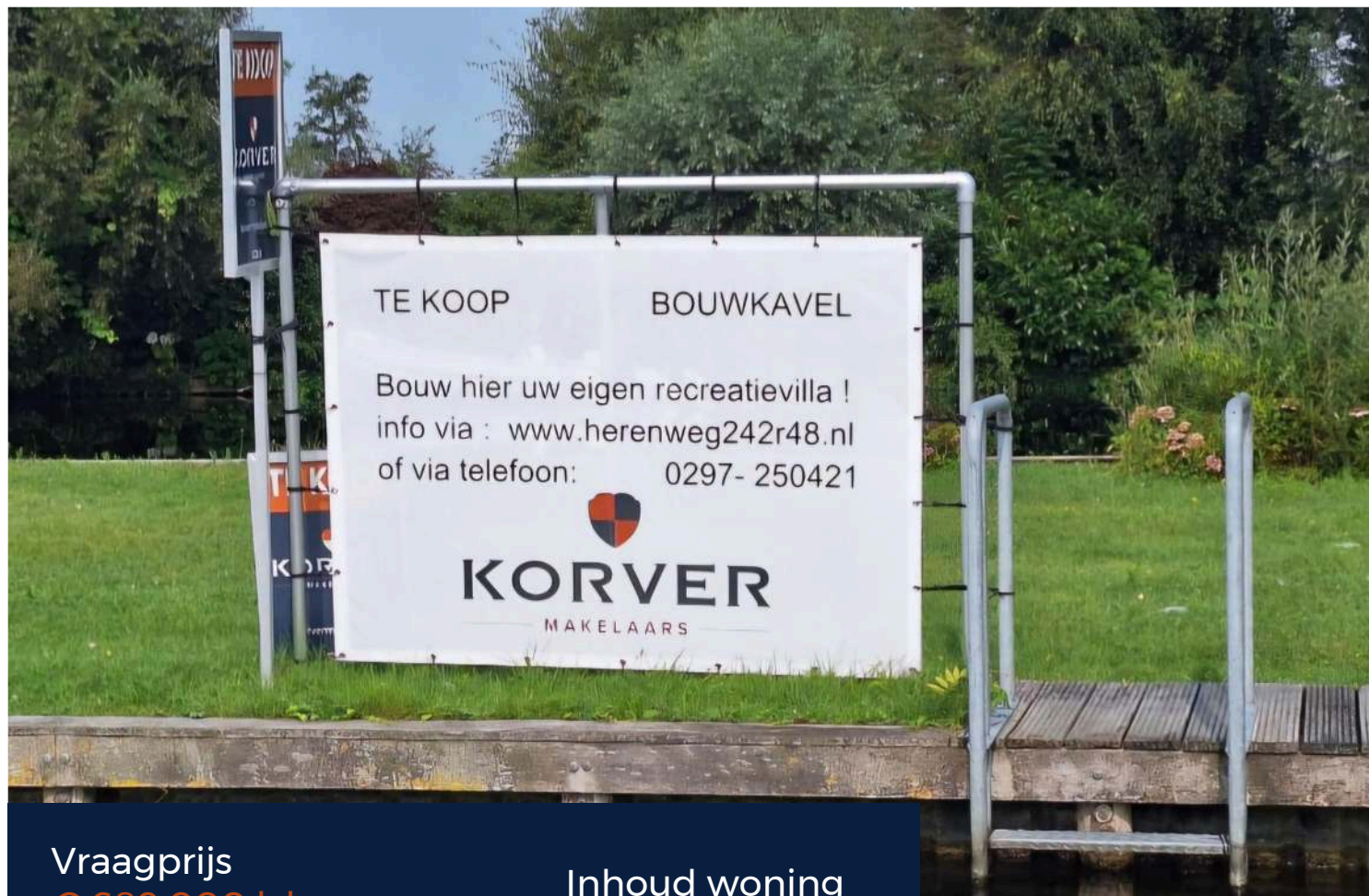
Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, is geheel vrijblijvend en heeft het karakter van een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Hoewel grote zorg is besteed aan de hierbij verstrekte informatie (foto's, tekeningen en andere gegevens) zullen wij als ook de eigenaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Met betrekking tot de bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.



Kenmerken

van de woning



Vraagprijs
€ 689.000 k.k.

Inhoud woning

Woonoppervlakte

Energie label

Soort bouw

Sites.n.v.t.

Perceeloppervlakte

1770 m²

Aantal kamers

0



Herenweg 242R48

3645 DW Vinkeveen

Uniek bouwperceel van ongeveer 635 m² op exclusief eiland in de Vinkeveense Plassen. Één van de laatste kansen om uw eigen droomhuis te realiseren.

Dit exclusieve bouwperceel, gelegen aan de prestigieuze Goudkust, biedt een zeldzame kans om een recreatiewoning op maat te realiseren.

De locatie biedt een schitterend vrij uitzicht en directe toegang tot het heldere zwem- en vaarwater. Recreatieve mogelijkheden zoals suppen, zeilen en zwemmen zijn direct voor de deur beschikbaar. Het eiland is uitstekend onderhouden en beschikt over een groot gazon, aanlegsteigers en een ruim, onderheid vlonderterras. Daarnaast is er aan beide zijden een degelijke beschoeiing aanwezig, waarvan één zijde in februari 2024 volledig is vernieuwd met hardhout.

Dit is het laatste beschikbare perceel op de legakker waarop een vrijstaande recreatiewoning gebouwd mag worden. De recreatiewoning mag binnen het bouwvlak (dat verplaatst mag worden richting het midden van het eiland) een maximale goothoogte van 5,5 meter, een maximale nokhoogte van 7 meter en een maximale inhoud van 250 m³ hebben. Daarnaast is de bouw van een bijgebouw en een overkapping toegestaan. Een woonark ingraven in de legakker, binnen de bestemmingsplanregels, behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Voor nadere specificaties wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan (artikel 17 Recreatie – Verblijfrecreatie Recreatiewoning R-VR-4, Zone 1).

De thans geldende bestemmingsplanregels voor deze locatie zijn als volgt:

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie recreatiewoning (R - VR4)' aangewezen gronden zijn bestemd voor: recreatiewoningen ten behoeve van verblijfsrecreatie; alsmede voor: bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd met dien verstande dat uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan, waarbij de navolgende regels gelden: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak; voorts geldt het volgende:

- goothoogte 5,5 meter, maximale bouwhoogte 7 meter, maximale inhoud 250 m³;
- voor bijgebouwen of overkappingen maximale bouwhoogte 3 meter, maximale oppervlakte 35% van de oppervlakte van het perceel, met een maximum van 15 m²;
- de bouwhoogte van terreinverlichting bedraagt ten hoogste 6 meter;
- de bouwhoogte van terreinafscheidingen tussen bouwpercelen achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 meter;



- de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en langs paden en wegen bedraagt ten hoogste 1 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de landschappelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- de waterveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid en rampenbestrijding.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Gebouwen buiten bouwvlak bij solitaire recreatiewoningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 onder a en b om bij solitaire recreatiewoningen:

- een bijgebouw buiten het bouwvlak toe te staan;
- uitbreiding van de recreatiewoning tot buiten het bouwvlak toe te staan;
- verplaatsing van de recreatiewoning buiten het bouwvlak toe te staan;

met inachtneming van het volgende:

- de totale inhoud van de recreatiewoning bedraagt maximaal 250 m³
- de recreatiewoning dient ook na uitbreiding milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- de nieuwe positionering van de gebouwen dient landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn

de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

17.5.1 Permanente bewoning

- permanente bewoning is niet toegestaan.

Het eiland is per boot bereikbaar binnen circa vijf minuten vanaf de jachthaven en ligt op slechts 20 minuten rijden van Amsterdam en 30 minuten rijden van Utrecht.

Specificaties en voorzieningen:

- + Perceelsgrootte totaal 1.770 m² waarvan circa 635 m² grond en het resterende deel water.
- + Aansluiting op elektriciteit en drinkwater (inclusief 2 boilers).
- + Blokhut (merk: Lugarde).
- + Pergodatent (merk: Ben Eilers).
- + Twee metalen tuinbergingen (merk: Biohort).



- + Consoleboot (merk: Laguna) met 15pk Yamaha buitenboordmotor (jaarlijks onderhouden, winterstalling binnen en zomerligplaats in de jachthaven).
- + DIRECT RECREËREN IS DUS MOGELIJK !

Alle voorzieningen zijn onderheid en geplaatst op hardhouten vlonders/frames en de werkzaamheden zijn uitgevoerd door een erkend bedrijf.

Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging per boot, zodat u de locatie en de mogelijkheden van het perceel met de beleving in de natuur zelf kunt ervaren.



















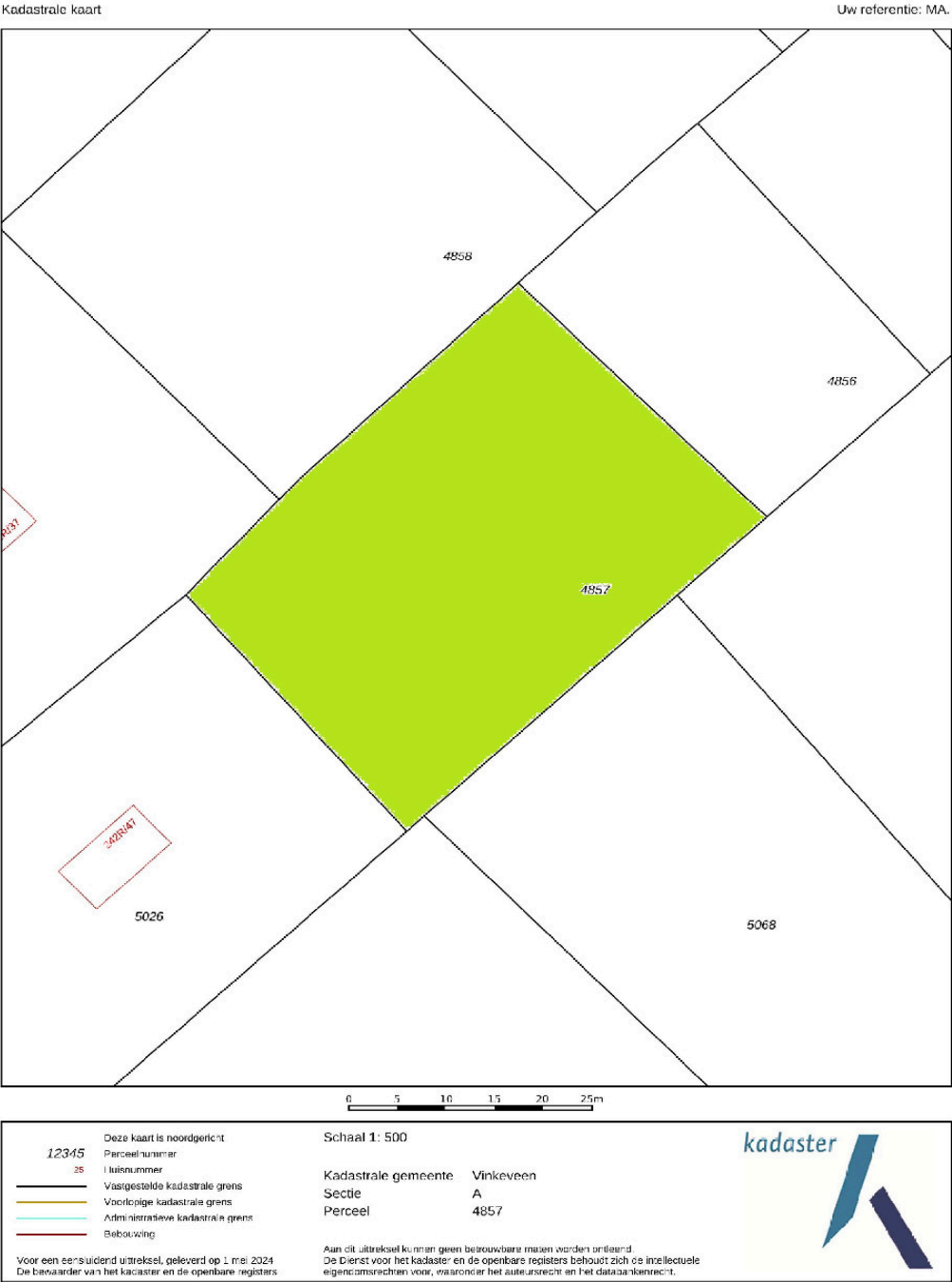




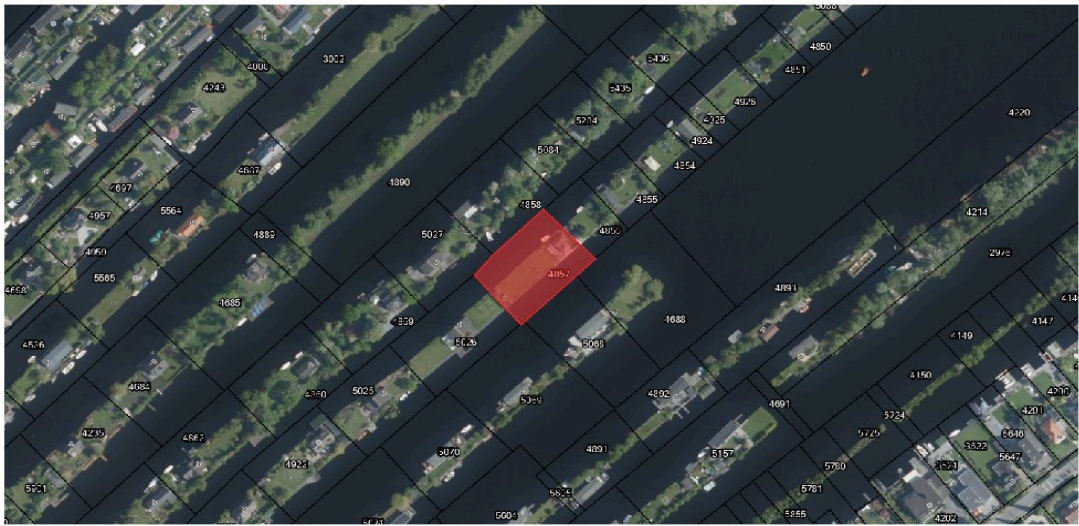




Plattegrond



Plattegrond



Bestemmingsplankaart

Omgevingsloket

Regels op de kaart

Opnieuw zoeken

Perceel Vinkeveen (VKV00) A 4857

Toon documenten op gekozen locatie

Legenda

Document

Gekozen locatie

Transparantie

Plankaart

Perceel Vinkeveen (VKV00) A 4857

Vinkeveense Plassengebied 2023

Bestemmingsplan Gemeente De Ronde Venen

meer kenmerken

Ontwerp ontwerp 26-04-2023 - in voorbereiding

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (5)

Water

Waarde - Aardkundige waarden

Groen - Legakker 2

Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied

Recreatie - Verblijfsrecreatie recreatiewoning (R-VR4)

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van waarde - archeologisch waardevol
verwachtingsgebied landbodem categorie 6



Bestemmingsplanregels eiland



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!

0297-250 421 | welkom@korvermakelaars.nl | www.korvermakelaars.nl



Ons team

Verkoop advies

Om u het beste van dienst te zijn bij de verkoop van uw woning maken we graag een afspraak bij u thuis. U krijgt allereerst een vrijblijvende en kosteloze indicatie van de waarde van uw woning waarbij we tevens uiteenzetten wat we voor u kunnen doen bij uw verkoop. Verkopen is namelijk meer dan alleen een bord in de tuin en klanten rondleiden.

Korver Makelaars werkt met een evenwicht tussen een zakelijke benadering van de verkoop en met een persoonlijke instelling. Wij werken met gevoel voor de cliënt en het huis dat wordt verkocht. Waarom koopt iemand een huis of kiest hij voor een bepaalde makelaar? Exact! Om het juiste gevoel!

Aankoop advies

Het aanschaffen van een woning begint met het opstellen van uw woonwensen. Meestal levert dit een flinke lijst op. Mocht u nu een woning vinden die aan al uw wensen voldoet, komt het regelmatig voor dat het niet binnen uw besteedbare budget past. Het is nu eenmaal menselijk om meer te wensen dan te kunnen betalen. Dus moeten er keuzes gemaakt worden. En dan begint het werk voor Korver Makelaars.

Onze dienstverlening houdt niet op bij zoeken en vinden. Natuurlijk regelen we de bezichtiging, maar we geven ook onze mening over zaken als de wijk en de bouwkundige staat van de woning. We helpen u vanaf uw woonwensen tot en met het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Maar dat mag u ook verwachten van de Adviseur van 't huis.



KORVER
MAKELAARS

Verkocht
scholwer 4
WB Mijdrecht
399.000,- k.k.

Aan de Zoom 76
1422 ME Uithoorn
€ 400.000,- k.k.

Verkocht
Langhuis 63
3648 LK Wilnis
€ 448.000,- k.k.

Verkocht
Buitenkruier 2
3642 BH Mijdrecht
€ 419.000,- k.k.

Verkocht
Hofland 12
3641 GE Mijdrecht
€ 1.100,- p.m.

Verkocht
Poldermeester
3648 KD Wilnis
€ 789.000,- k.k.

Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Vraag een GRATIS waardepaling aan!

Wil jij meer inzicht in de actuele marktwaarde van je huis? Onze makelaars komen graag bij je thuis voor een waardebepaling.

De woning waarde hangt af van veel factoren. Denk daarbij aan de locatie, de perceel-grootte, het bouwjaar en de staat van onderhoud. Als lokale makelaar met veel ervaring weten wij goed wat de actuele prijzen zijn in de regio. Door deze grondig te vergelijken met specifieke kenmerken van jouw huis, maken wij een waardebepaling op maat.

Nodig ons vrijblijvend en kosteloos uit. Dan weet je straks precies hoeveel (over)waarde jouw huis heeft. En wat dat betekent voor je bestedingsruimte voor een eventueel ander huis.

Wil jij weten wat je huis waard is? Maak dan nu een afspraak voor een **GRATIS** waardebepaling.

☎ 0297-250421

✉ welkom@korvermakelaars.nl



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Vraagprijs	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
Koopakte	Conform standaard NVM-model.
Overeenkomst	Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door ons kantoor 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.
Notaris	Door de koper aan te wijzen, tenzij anders bepaald in de brochure. Is de notaris echter verder dan 15 km van de woning gevestigd, dan worden eventuele extra kosten (reiskosten, reistijd, kosten notariële volmacht e.d.) aan koper doorberekend.
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort; groot 10% van de koopsom.
Baten en lasten	Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.
Bedenktijd koper	Een koper heeft drie dagen bedenktijd bij aankoop van “een tot bewoning bestemde onroerende zaak”, waarin hij die overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende koopakte aan koper wordt overhandigd. De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen vallen hier buiten.
Kosten koper	Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan uit 2% overdrachtsbelasting en 1 tot 1,5% notariskosten.
Onderzoeksplicht koper	Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. 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. Het beste kunt u zich laten bijstaan door uw eigen NVM-makelaar!
Bouwkundige keuring	Indien u dit wenst kunt u de woning zelf bouwkundig laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten. Meer informatie hierover kunt u bij ons op kantoor krijgen.



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker meestal afsluitprovisie over de hypotheeksom in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatie kosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor ongeveer 1% van de hypotheeksom in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak met u.

Verzekeringen

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht - dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorg dragen. Uiteraard bemiddelt onze adviseur ook in (opstal-) verzekeringen.

Asbestclausule

Bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1990, is een ouderdoms- en asbestclausule van toepassing. In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Toelichting meetclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van 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. Uitgangspunt blijft altijd "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



**Ruimte voor uw
aantekeningen:**





Wilt u uw woning snel en voor de hoogst haalbare prijs verkopen?
Dan weet u onze adviseurs te vinden. We staan graag voor u klaar.

De deur staat voor u open!

Korver Makelaars O.G. BV
Stationsweg 12, 3641 RG Mijdrecht
T +31 (0)297 250421
E welkom@korvermakelaars.nl
korvermakelaars.nl



Altijd 't juiste adres!



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

