



Leeuwenburgh 49, 1391 RW Abcoude

Vraagprijs € 950.000,- k.k.

**VlaanderenMeybaum
Koppelkade 1
1391 CT, ABCOUDÉ
Tel: 0294-281670
E-mail: info@vlaanderenmeybaum.nl
www.vlaanderenmeybaum.nl**



Omschrijving

Luxe wonen in Abcoude met twee privé parkeerplaatsen, lift en volledig gelijkvloers? Nabij de winkels voor de dagelijkse boodschappen maar ook bus, spoor, A2, A9, het AMC en Schiphol? In een ruim penthouse met leuk uitzicht? Dat kan!

Abcoude is karakteristiek, overzichtelijk, kleinschalig en ligt onder de rook van Amsterdam. De historische dorpskern is vormgegeven om het water van 't Gein en de Angstel. Juist het dorpse onderscheid met de stad, met een goed voorzieningenniveau, is zo kenmerkend voor Abcoude.

Op loop-/fietsafstand van de gezellige oude dorpskern, in de typisch Hollandse omgeving van het authentieke Abcoude, ligt dit ruime penthouse op de 2e verdieping met groot dakterras op het zonnige zuiden, twee slaapkamers en twee gunstig gelegen eigen parkeerplaatsen. Het gebouw heeft een lift om gemakkelijk van de parkeergarage naar de tweede verdieping te komen.

Vanuit de ruime entree, met daarin het toilet met fonteintje en garderobekast, zijn alle vertrekken van het Penthouse bereikbaar. Rechts treft u de zeer ruime woonkamer met open keuken en schuifpui naar het riante dakterras aan. In de luxe keuken met spoeleiland bevindt zich diverse moderne inbouwapparatuur zoals onder meer een Miele 4-pits gasfornuis met ook twee inductieplaten, een vaatwasser, een koel/vriescombinatie en een oven. In de woonkamer valt door de diverse raampartijen veel licht binnen, er is airconditioning aanwezig en een gelhaard voor de sfeer ontbreekt ook niet!

Voor onder andere de wasmachine en droger heeft u een grote berging tot uw beschikking, waarin ook plaats is voor de c.v.-ketel, welke u richting de slaapkamers tegenkomt. Naastgelegen is de eerste badkamer gelegen, deze beschikt over een wastafel en een inloopdouche. Hier tegenover vindt u de eerste slaapkamer met inbouwkast en ramen richting het dakterras. Loopt u verder door dan bereikt u de hoofdslaapkamer met over de gehele breedte een inbouwkast. Deze slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met daarin een ligbad, inloopdouche, bidet, tweede toilet en dubbele wastafel.

Het ruime dakterras is fraai aangelegd met daarop meerdere zitjes, plantenbakken en spotjes in de vlondervloer.

De toegangsdeur van het gebouw ligt niet aan de straatzijde, zodat u veilig naar binnen en buiten kan lopen. Deze deur komt uit op de entree met toegang tot de lift, een tweede invalidenlift, en de brievenbussen. Vanuit deze hal komt u in de centrale hal en neemt de lift of trap naar de overige appartementen of de parkeerkelder met daarin ook nog een berging voor uw bijvoorbeeld uw fietsen.

Bijzonderheden:

- Twee privé parkeerplaatsen in afgesloten garage met verwarmde oprit.
- Intercom systeem met camera.
- Zeer geschikt door de extra voorzieningen voor minder validen.
- Heerlijk ruim dakterras op het zuiden.
- Airconditioning in de woonkamer.
- Screens voor de ramen.
- In de koopakte wordt de zogenaamde 'niet bewoners clause' opgenomen.

Abcoude is een mooi, landelijk gelegen dorp, dichtbij Amsterdam, Amstelveen, Utrecht, en Schiphol. De Zuidas, Amsterdam Zuid en Stadshart Amstelveen liggen op 15 minuten autorijden. Het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd. In de buurt rijden diverse buslijnen en u kunt lopend naar het NS station. Het dorp heeft een oud en gezellig centrum met restaurants, cafés en voldoende winkels. Gedurende het gehele jaar worden er diverse culturele activiteiten georganiseerd en er is een theater. Ook zijn er voorzieningen zoals sportverenigingen (voetbal, hockey, tennis), kinderopvang, vier basisscholen, een golfbaan en zelfs een gloednieuwe sporthal met een zwembad. De omgeving biedt mooie wandel- en fietsroutes naar het Abcoudermeer en de Vinkeveense Plassen, of langs het Gein en de Angstel.

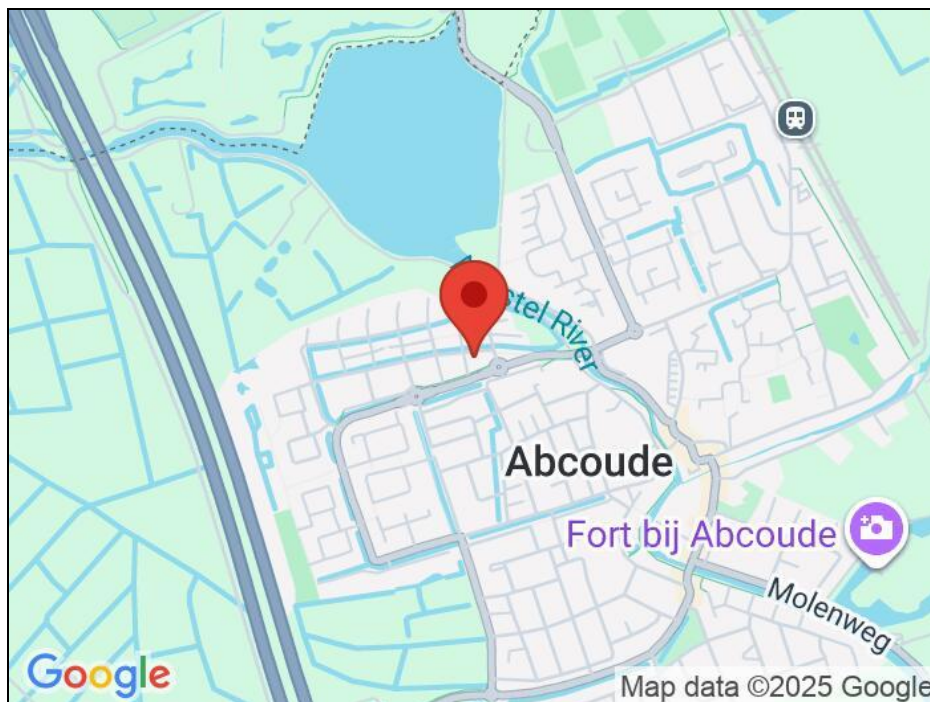


Kenmerken

Vraagprijs	€ 950.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	697 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	159 m ²
Soort appartement	Penthouse
Bouwjaar	2004
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Lift, Airconditioning, Schuifpui
C.V.-ketel	Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Leeuwenburgh 49
1391 RW ABCOUDE





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



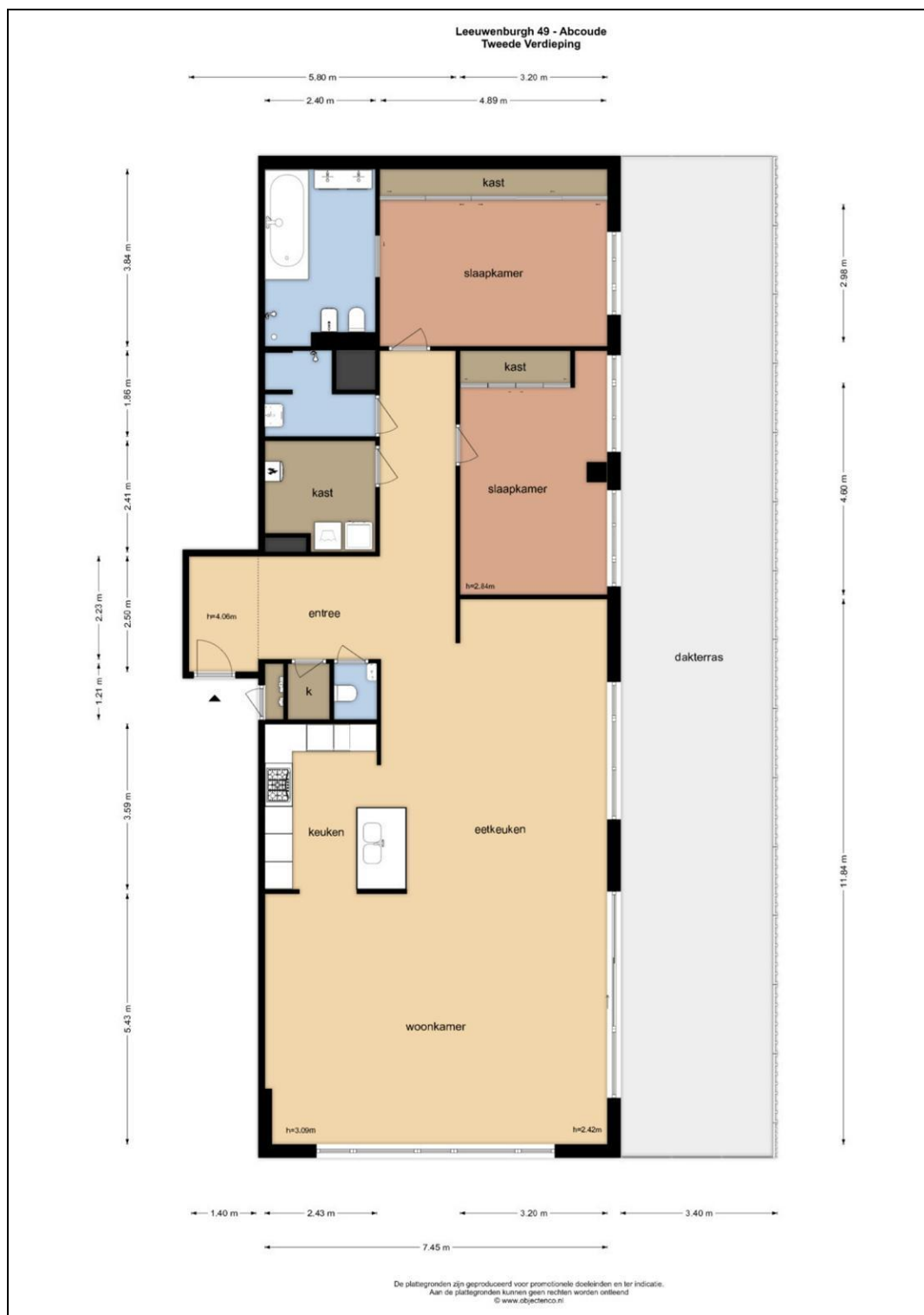


Kadastrale kaart





Plattegrond



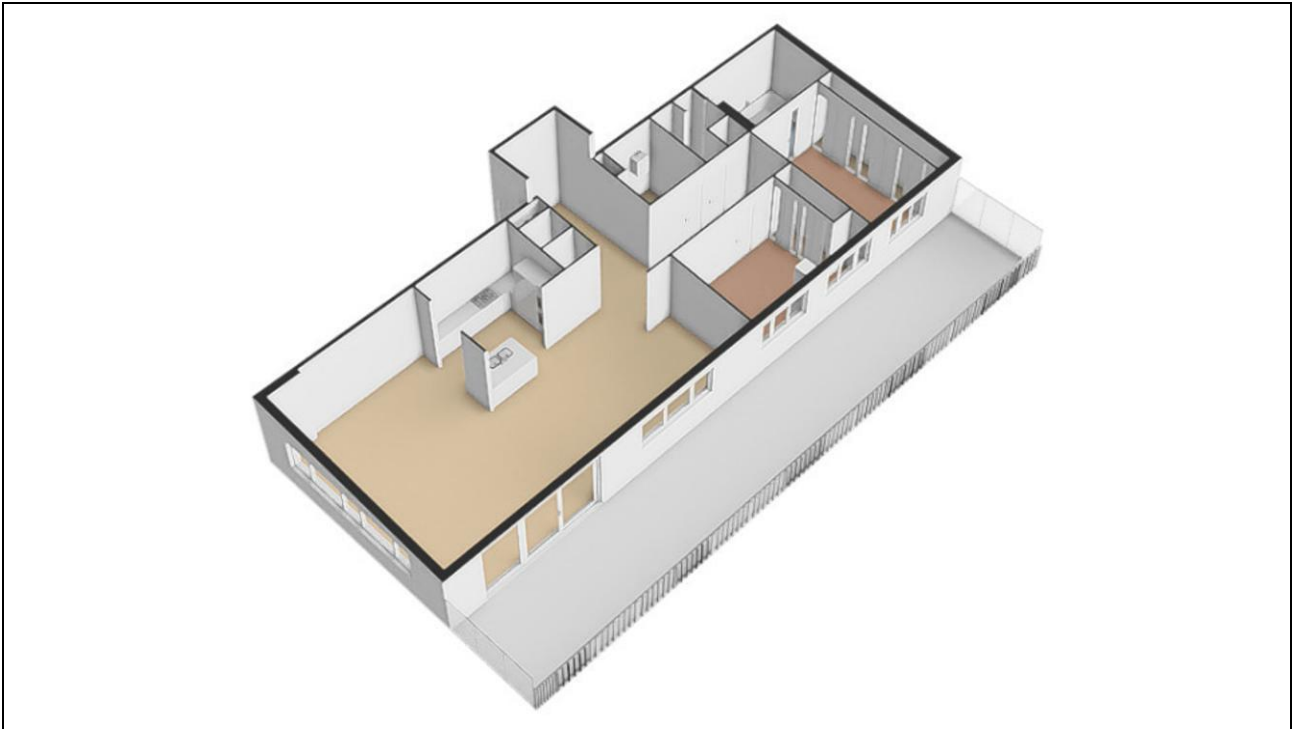


Plattegrond



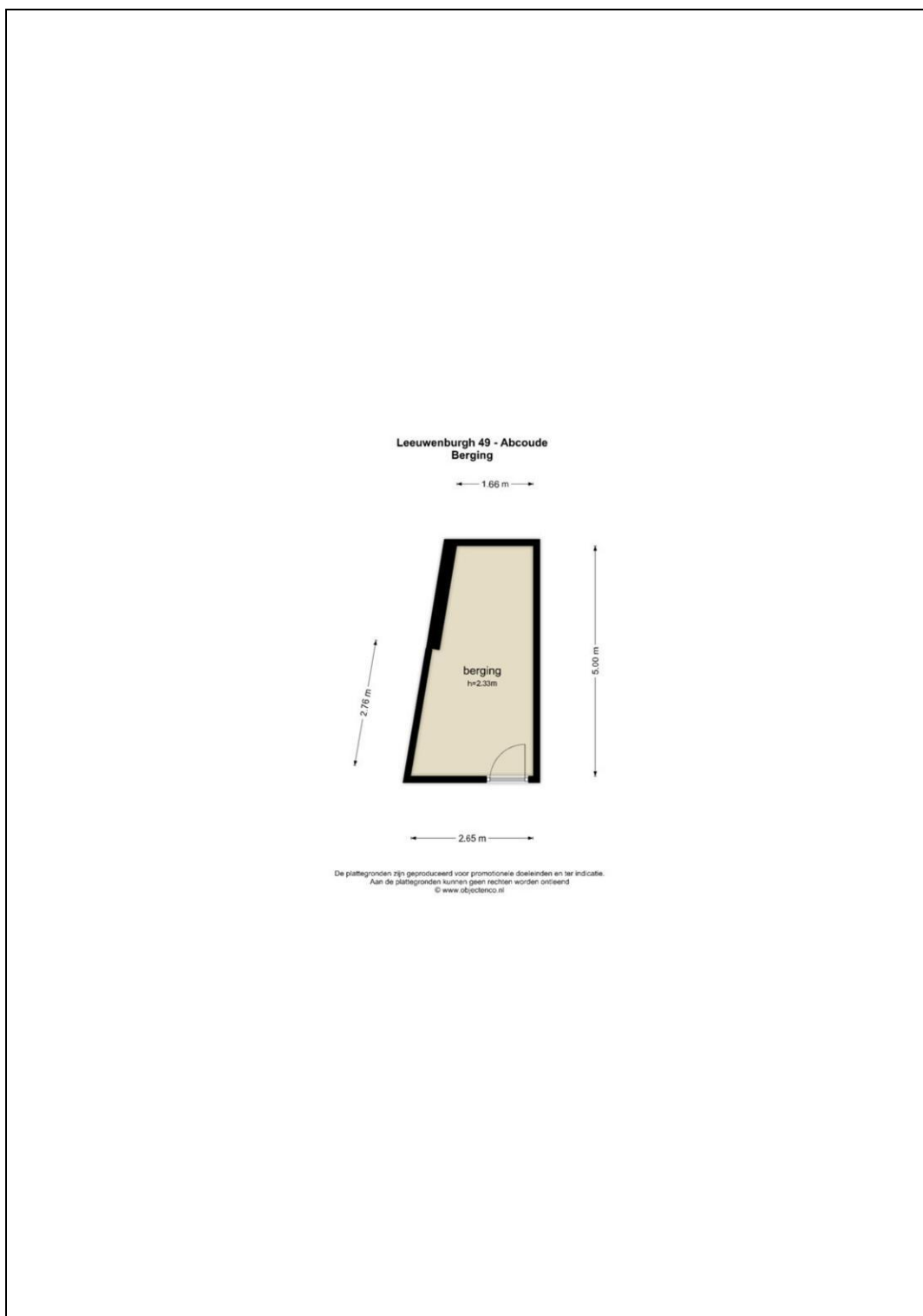


Plattegrond



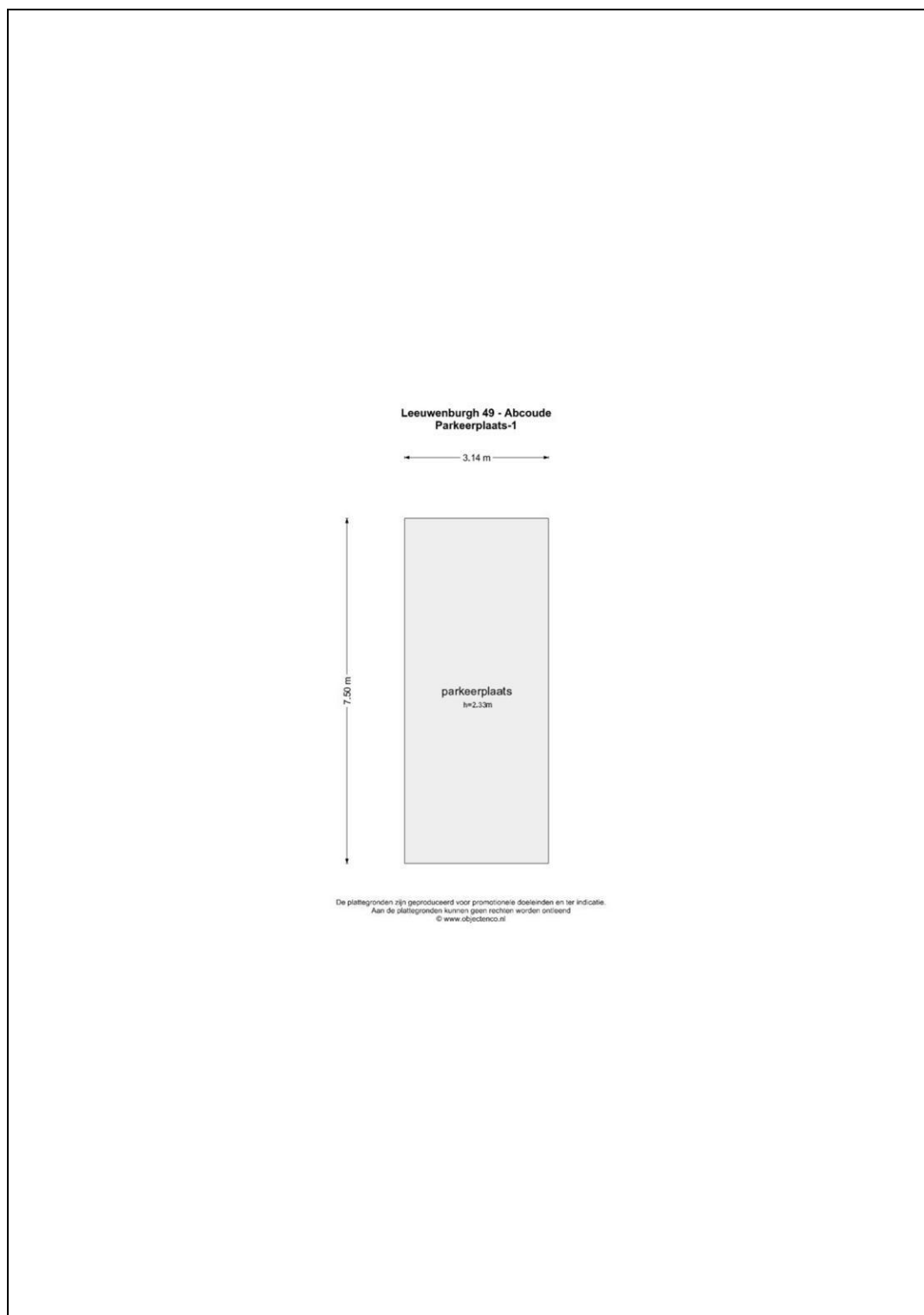


Plattegrond



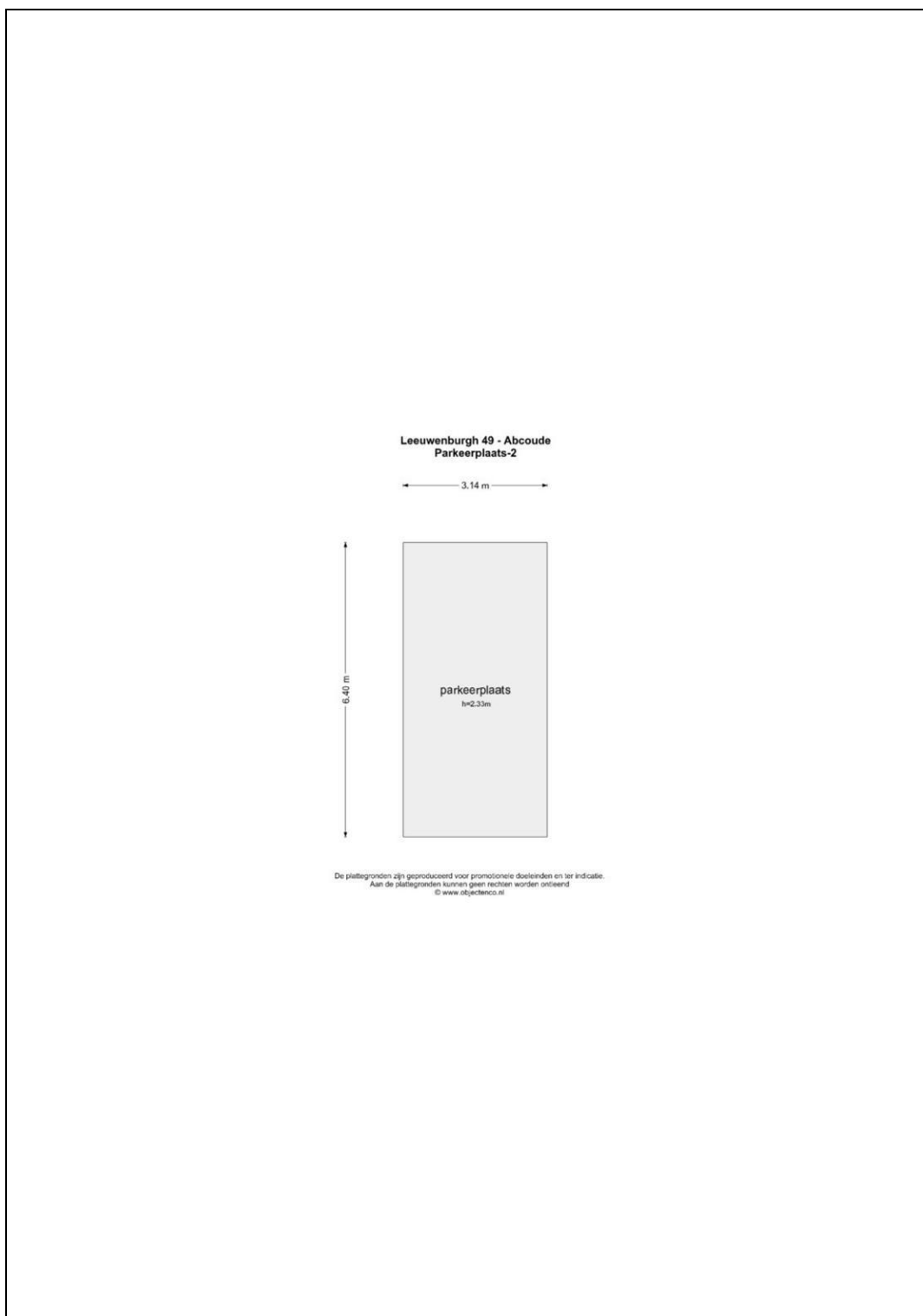


Plattegrond





Plattegrond





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Leeuwenburgh 49
Postcode / Plaats	1391 RW Abcoude
Gemeente	Abcoude
Sectie / Perceel	A / 3178
Indexnummer	10
Aandeel	3/22e
Omvang	Appartementsrecht
Soort	Volle eigendom



DE MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs cq de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.