



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!



Herenweg 211B

3645 DL Vinkeveen

€ 1.150.000 k.k.

www.herenweg211b.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 bieding 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
€ 1.150.000 k.k.
Woonoppervlakte
146 m²

Inhoud woning
441 m³
Energie label

Soort woning
Soort bouw
Bouwjaar
Perceeloppervlakte

Villa, geschakelde woning
Nieuwbouw
2026
335 m²

Aantal kamers
Aantal badkamers

5 (3 slaapkamers)
1 badkamer en 1 apart toilet



Herenweg 211B

3645 DL Vinkeveen

Nieuw, comfortabel en aan het water wonen in Vinkeveen!

Aan de Herenweg in Vinkeveen wordt een bijzonder project gerealiseerd: twee geschakelde nieuwbouwwoningen op een toplocatie, vlakbij het dorpscentrum én de Vinkeveense Plassen. Dat maakt dit project extra exclusief: geen grootschalige nieuwbouw, maar een kleinschalig plan met oog voor de omgeving. Hier vindt u het beste van twee werelden: een gemoedelijke dorps sfeer en de bruisende natuur van de plassen, gecombineerd met de luxe en het gemak van een moderne nieuwbouwwoning.

De woningen zijn door architectenbureau Studio 110 Architectuur ontworpen, en worden gebouwd met hoogwaardige materialen en voldoen aan de nieuwste bouwnormen. Dat betekent niet alleen een frisse, moderne uitstraling, maar ook optimaal wooncomfort: uitstekend geïsoleerd, energiezuinig en klaar voor de toekomst. U profiteert van lage energielasten, een gezond binnenklimaat en de zekerheid van een gloednieuwe woning waarin alles splinternieuw is, van de keuken tot de badkamer. Dit is de perfecte combinatie van nieuwbouwcomfort, duurzaamheid en een unieke woonlocatie aan het water.

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in een ruime hal met garderobe, toilet, meterkast en trapopgang. Vanuit hier loopt u door naar de woonkamer, gelegen aan de voorzijde, waar u een fijne zithoek kunt creëren. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime leef keuken, dé plek waar het gezin samenkomt. Met uitzicht op de tuin en ruimte voor een grote eettafel vormt dit het kloppend hart van het huis. De keuken kunt u nog helemaal naar eigen stijl en wensen vormgeven.

De eerste verdieping biedt drie royale slaapkamers, een aparte berging, een ruime overloop en een riant badkamer. Deze badkamer biedt u het luxe van een blanco canvas: u bepaalt zelf het design, van hoogwaardig sanitair tot verfijnde tegelwerken.

De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap en voorzien van twee dakramen, biedt extra ruimte en licht, ideaal voor het opbergen van spullen, maar ook uitstekend te gebruiken als werkkamer of hobbyruimte.

De tuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt volop mogelijkheden om uw persoonlijke buitenparadijs te creëren: een speelplek voor de kinderen, een groene oase vol bloemen en planten, of een stijlvolle zithoek om te ontspannen.

Door de ligging aan het water krijgt het buitenleven een extra dimensie.

Hier beschikt u over een eigen ligplaats direct aan het water, een heerlijke plek om uw boot aan te meren en zo op elk moment het water op te gaan. Stel u voor: een ontspannen vaartocht op een zwoele zomeravond of een rustige ochtend met alleen het zachte kabbelen van het water om u heen. Hier voelt elke dag een beetje als vakantie, gewoon bij u thuis.



Waarom dit project zo aantrekkelijk is:

- Kleinschalig en exclusief: slechts twee woningen
- Alternatieve indeling mogelijk, zie de plattegronden
- Centrale ligging in Vinkeveen, vlakbij dorpscentrum en plassen
- Moderne indeling met veel leefruimte
- De woning wordt gebouwd met gebruikmaking van hoogwaardige materialen en ruime keuzevrijheid voor indeling en afbouw
- Tuin op het westen voor optimale zonligging
- Ligplaats voor een boot
- Duurzaam, energiezuinig en onderhoudsarm wonen
- Perceelsgrootte is een indicatie, na verkoop wordt het perceel ingemeten
- Goede bereikbaarheid van Amsterdam, Utrecht en de rest van de Randstad
- Er zijn kadastraal twee parkeerplaatsen per woning in eigendom, maar aangezien deze zich in het openbaar gebied bevinden, zullen hiervoor één of twee parkeeronthefingen moeten worden aangevraagd.

Hier bouwt u niet alleen een huis, maar ook een nieuw leven vol rust, ruimte en comfort. Graag maken wij een afspraak met u om alle mogelijkheden met u te bespreken.

Vinkeveen ligt op korte afstand van de diverse uitvalswegen en ligt op 20 autominuten van Amsterdam, Hilversum, Utrecht en Schiphol. Bovendien bent u met 45 minuten in Den Haag, Amersfoort of Alkmaar. Een perfecte ligging in Nederland. Daarbij beschikt Vinkeveen over de Vinkeveense Plassen waar men naar hartenlust kan recreëren en de watersport kan bedrijven. Ook heeft Vinkeveen voldoende voorzieningen waaronder een dorpscentrum met watersportvoorzieningen in de lintbebouwing, bibliotheek, (basis/middelbare)- scholen, (sport-)verenigingen o.a. de Vinkeveense zeilschool, volleybal, tennis, voetbal, en nog vele andere (sport-)clubs. Een uitgebreid winkelcentrum voor onder andere de dagelijkse boodschappen is centraal in Vinkeveen gelegen. Vinkeveen heeft bijna 8.500 inwoners. Vinkeveen is een woonkern van de gemeente De Ronde Venen. Sinds de laatste herindeling per 1 januari 2011 bestaat de gemeente uit acht dorpskernen. Dat zijn: Abcoude, Amstelhoek, Baambrugge, De Hoef, Mijdrecht, Vinkeveen, Waverveen en Wilnis. De gemeente De Ronde Venen is een groen en waterrijk gebied. Gelegen in het Groene Hart, biedt de gemeente diverse mogelijkheden om te recreëren en te verblijven en te genieten van de rust, de ruimte en de natuur. Enkele kerngegevens van de gemeente vindt u op de website van de provincie Utrecht.







Plattegrond

Begane grond
Herenweg 211B



Symbool	Omschrijving
	Rookmelder
	Schakelaar 3 standen
	Schakelaar enkel
	Schakelaar wissel
	WCD enkel 230V
	WCD dubbel 230V
	Centraaldoor met lichtpunt
	Wandlichtpunt
	Aansluiting UTP
	Aansluiting thermostaat
	CO2 voeler
	Aansluiting deurbel
	Buitenkraan
	Elektrische radiator

STUDIO 110
architectuur

Indeling en maatvoering ter indicatie



Plattegrond

Begane grond - optie keuken
Herenweg 211B



Symbool	Omschrijving
	Rookmelder
	Schakelaar 3 standen
	Schakelaar enkel
	Schakelaar wissel
	WCD enkel 230V
	WCD dubbel 230V
	Centraaldoos met lichtpunt
	Wandlichtpunt
	Aansluiting UTP
	Aansluiting thermostaat
	CO2 voeler
	Aansluiting deurbel
	Buitenkraan
	Elektrische radiator

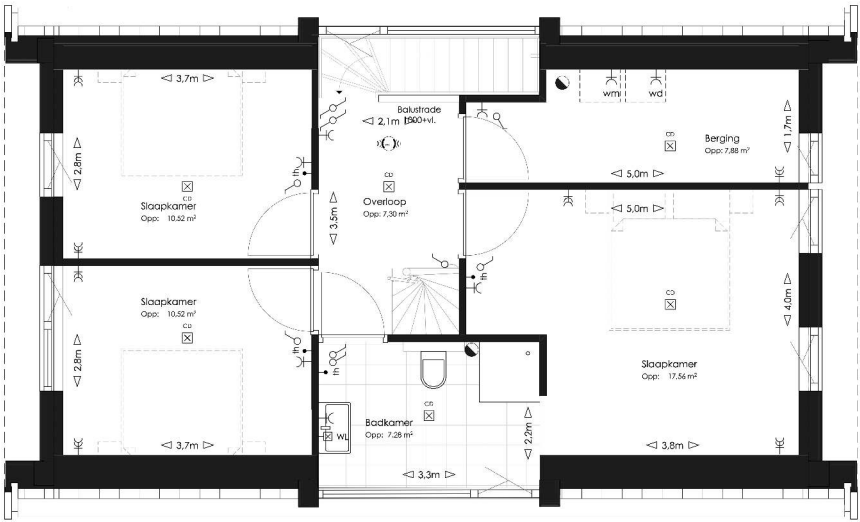
STUDIO 110
architectuur

Indeling en maatvoering ter indicatie



Plattegrond

Eerste verdieping
Herenweg 211B



Symbool	Omschrijving
	Rookmelder
	Schakelaar 3 standen
	Schakelaar enkel
	Schakelaar wissel
	WCD enkel 230V
	WCD dubbel 230V
	Centraaldoos met lichtpunt
	Wandlichtpunt
	Aansluiting UTP
	Aansluiting thermostaat
	CO2 voeler
	Aansluiting deurbel
	Buitenkraan
	Elektrische radiator

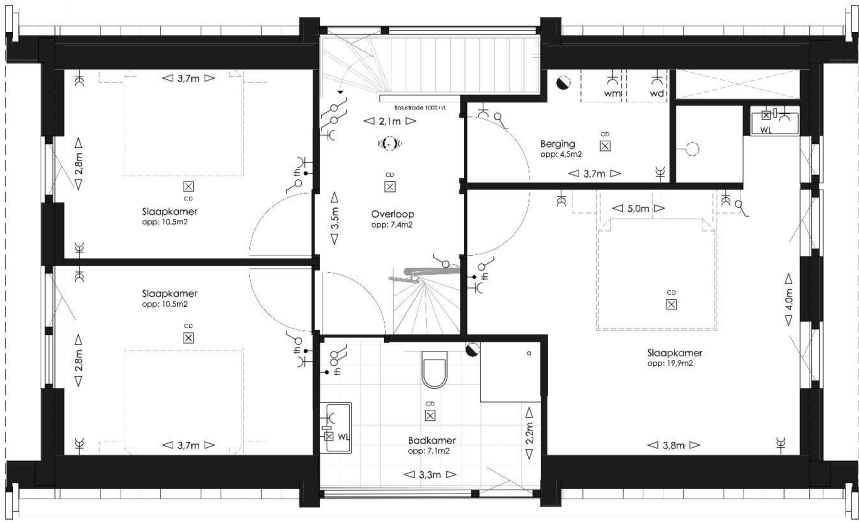
STUDIO 110
architectuur

Indeling en maatvoering ter indicatie



Plattegrond

Eerste verdieping - optie ensuite
Herenweg 211B



Symbool	Omschrijving
	Rookmelder
	Schakelaar 3 standen
	Schakelaar enkel
	Schakelaar wissel
	WCD enkel 230V
	WCD dubbel 230V
	Centraaldoor met lichtpunt
	Wandlichtpunt
	Aansluiting UTP
	Aansluiting thermostaat
	CO2 voeler
	Aansluiting deurbel
	Buitentkraan
	Elektrische radiator

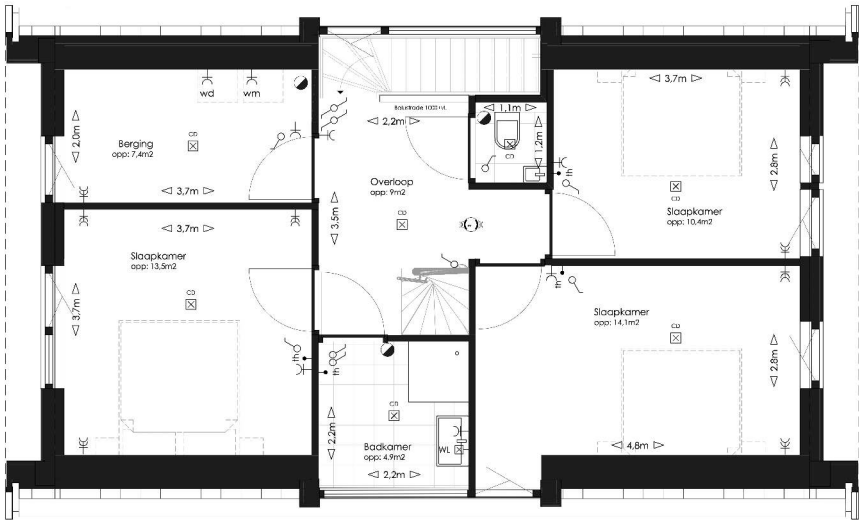
STUDIO 110
architectuur

Indeling en maatvoering ter indicatie



Plattegrond

Eerste verdieping - optie toilet
Herenweg 211B



Symbool	Omschrijving
	Rookmelder
	Schakelaar 3 standen
	Schakelaar enkel
	Schakelaar wissel
	WCD enkel 230V
	WCD dubbel 230V
	Centraaldoos met lichtpunt
	Wandlichtpunt
	Aansluiting UTP
	Aansluiting thermostaat
	CO2 aansluiting
	Aansluiting deurbel
	Buitenkraan
	Elektrische radiator

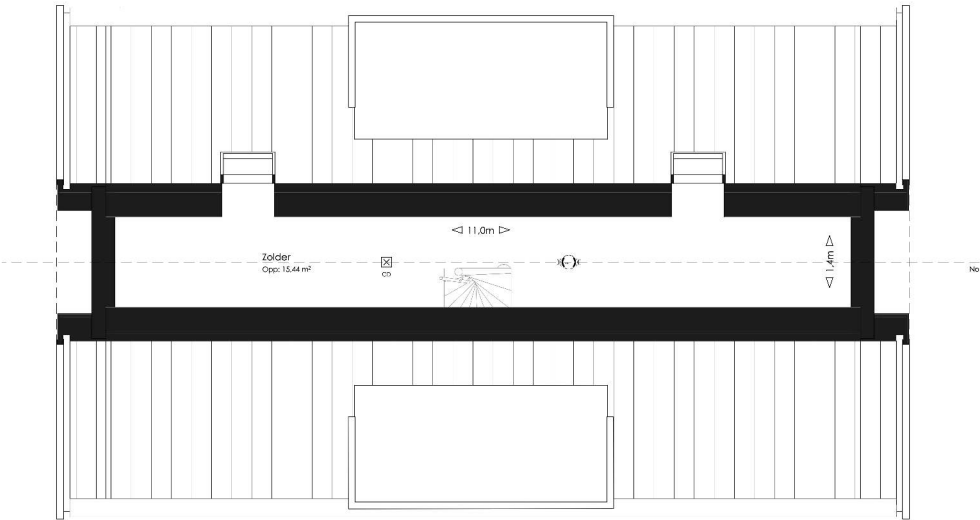
STUDIO 110
architectuur

Indeling en maatvoering ter indicatie



Plattegrond

Tweede verdieping
Herenweg 211B



Symbool	Omschrijving
	Rookmelder
	Schakelaar 3 standen
	Schakelaar enkel
	Schakelaar wissel
	WCD enkel 230V
	WCD dubbel 230V
	Centraaldoos met lichtpunt
	Wandlichtpunt
	Aansluiting UTP
	Aansluiting thermostaat
	CO2 voeler
	Aansluiting deurbel
	Buitenkraan
	Elektrische radiator

STUDIO 110
architectuur

Indeling en maatvoering ter indicatie



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 Mijndrecht
399.000,- k.k.

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

Verkocht
Buitenkraker 2
3642 BH Mijndrecht
€ 419.000,- k.k.

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

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

Hofland 12
3641 GE Mijndrecht
€ 1.100,- p.m.

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

