

RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Roomolen 12
Abcoude

Vraagprijs: € 889.000,- kosten koper

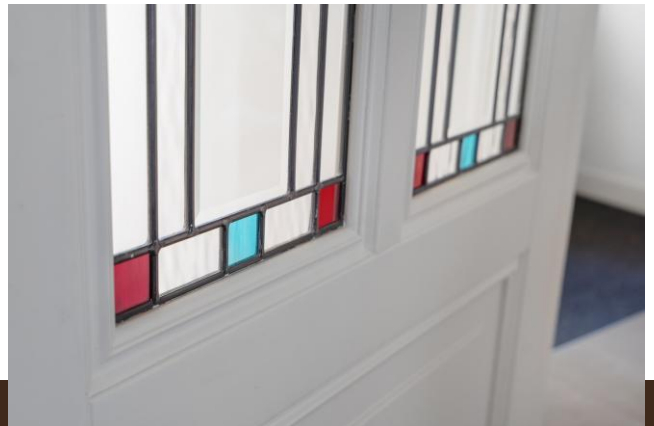
Gebruiksoppervlakten(meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 138 m²

Gebouwgebonden
buitenruimte: Circa 13 m² (overkapping)

Perceeloppervlakte: Circa 216 m²

Bouwjaar: Circa 1996



Roomolen 12 Abcoude

Comfortabel en levensloopbestendig wonen in Abcoude

Aan de rand van Abcoude, op een ruim opgezet en groen plein, ligt dit moderne en levensloopbestendige hoekhuis. De woning heeft drie en eventueel vier slaapkamers, twee badkamers en een eigen parkeerplaats. Dankzij de ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond is het huis geschikt voor gelijkvloers wonen. Vanuit de beschutte patio-tuin aan de achterzijde kijk je vrij uit over het weiland richting de dijk van het Abcoudermeer.

De woning combineert comfortabel wonen met veel licht, bergruimte en een praktische indeling. De ligging is ideaal: rustig, groen en op loopafstand van winkels zoals de grote Plus-supermarkt. Er zijn op de eerste verdieping nog goede uitbouw mogelijkheden. Voorbeelden zijn in de buurt zichtbaar. Ook is er ruimte voor een praktijk aan huis dankzij een eigen entree.

Begane grond

Via de overdekte entree onder de carport kom je binnen. In de ruime hal vind je de meterkast (met waterontharder en glasvezel), de trap naar boven en een modern toilet met fonteintje.

De voormalige garage is slim verbouwd tot een praktische garderoberuimte en werk-/logeer/hobbykamer met aansluitingen voor wasmachine en droger.

In de erker aan de voorzijde ligt de open keuken (2017). Het kookeiland vormt het hart van de ruimte. De keuken is strak vormgegeven, voorzien van moderne inbouwapparatuur en een Quooker. Vanuit de keuken heb je uitzicht op het bloemrijke plein. Aansluitend ligt de eethoek met ruimte voor een grote tafel. De lichte woonkamer heeft een sfeervolle gashaard en een schuifpui (2025) naar de patio-tuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met directe toegang tot de patio-tuin en een luxe badkamer met douche, tweede toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.



Roomolen 12
Abcoude



Roomolen 12
Abcoude

Eerste verdieping

Vanuit de centrale hal kom je op de overloop. Er zijn twee ruime, lichte slaapkamers met hoge plafonds en vaste kasten. In één van de kamers is een infraroodsauna geplaatst.

De tweede badkamer beschikt over een douche en wastafel.

Op de overloop vind je de bergkast met de cv-installatie (recent onderhouden) en mechanische ventilatie.



Roomolen 12
Abcoude



Roomolen 12
Abcoude

Tuin

Aan de voorzijde is de tuin verdeeld in een zonnig terras en een parkeerplaats voor 2 auto's.

Bij de achtertuin is het houten deck belegd met grote tegels en daardoor onderhoudsarm. De patio-tuin biedt vrij uitzicht over het groene landschap en de dijk van het Abcoudermeer.



Roomolen 12
Abcoude

Bijzonderheden:

- Luxe badkamer en ruime slaapkamer op de begane grond – levensloopbestendig wonen
- Fraaie patio-tuin met vrij uitzicht
- Moderne open keuken met kookeiland
- Vloerverwarming op de gehele benedenverdieping
- Zonnepanelen (2018)
- Sfeervolle gashaard in de woonkamer
- Waterontharder/ontkalker in de meterkast
- Infraroodsauna op de eerste verdieping
- Elektrisch zonneschermbaan aan de voorzijde
- Energielabel: A
- De woonoppervlakte is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580). Interpretatie verschillen zijn mogelijk

Bijzonderheden:

- Vraag altijd naar de lijst van zaken. De in deze brochure omschreven zaken horen niet altijd bij de woning en gaan soms mee of zijn soms ter overname
- Ter informatie: in principe zal uw eigen regionale notaris de koopovereenkomst opstellen. Deze kosten zijn voor de koper
- Wilt u uw hypotheekmogelijkheden nog onderzoeken? Wij brengen u graag in contact met onze lokale hypotheekadviseur.
- Alle beschikbare stukken zijn op aanvraag beschikbaar, u kunt deze per e-mail of telefonisch opvragen bij ons kantoor

Ligging:

Abcoude heeft een optimale verkeersontsluiting (A2), div. busverbindingen, een NS-treinstation en is zeer gunstig gelegen t.o.v. het bruisende Amsterdam (10 autominuten), Utrecht (ca. 25 minuten) en Schiphol (15 minuten). Abcoude ligt op fietsafstand van het AMC, IKEA en de Johan Cruyff Arena.

Het dorp Abcoude heeft een gezellig centrum met winkels, horeca, 4 basisscholen en sportvoorzieningen zoals voetbal, hockey, tennis en een 27-holes golfbaan. Ook is er een zwembad, een theater en volop mogelijkheden voor wandelen en watersport. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik.

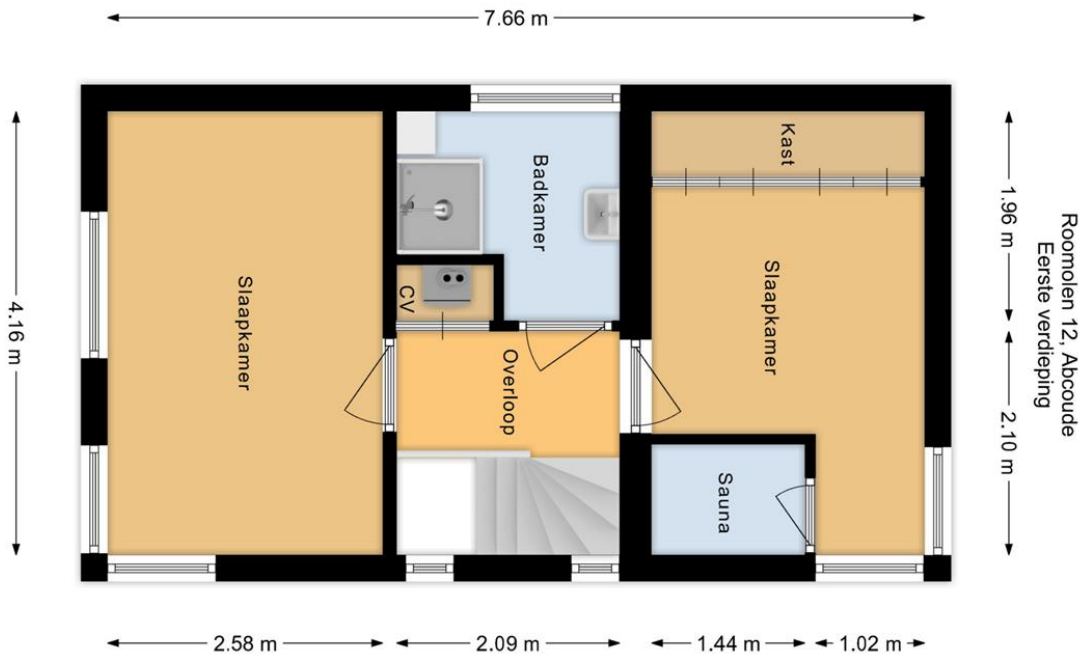
Plattegrond



Roomolen 12
Abcoude

Plattegrond

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



Room 12
Abcoude

Plattegrond



Roomolen 12
Abcoude

Kadastrale kaart



Roomolen 12
Abcoude

Algemeen

Deze informatie en de informatie op Move.nl is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De NVM vragenlijst en de Lijst van Zaken is ingevuld door de verkoper(s). Verkoop-teksten zijn geaccordeerd door de verkoper(s). Onzezijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg en naar eer en geweten hebben LATEN meten zijn de maten indicatief. Er kunnen afwijkingen zijn met de werkelijkheid. , kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. De opgegeven maten zijn indicatief, er kunnen kleine verschillen zijn. Afhankelijk van de moeilijkheidsgraad van het te meten specifieke object kunnen deze verschillen groter of kleiner zijn. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Algemeen

Oppervlakte vd woning:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: de oppervlakte van de woning is gemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI), een instructie die is afgeleid van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot de juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoet komen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid wordt niet gegarandeerd (bovenstaande zal worden opgenomen in de koopakte).

Algemeen

De vraagprijs is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bieding. Derhalve heeft het bieden van de vraagprijs niet direct een overeenkomst tot gevolg. Indien u zich als kopende partij niet laat bijstaan door een aankopend makelaar dient uw bieding **schriftelijk** te geschieden, vergezeld gaand van een leesbare kopie van een geldig **legitimatiebewijs**. Slechts schriftelijke biedingen met daarin eventuele voorwaarden kunnen in behandeling genomen worden.

Verkoper heeft te allen tijde 'het recht van gunning'.

Algemeen

Indien een overeenkomst is bereikt, zal e.e.a. **binnen 5 werkdagen** worden uitgewerkt in een koopakte. Deze akte zal worden opgemaakt door een, door de koper, uit te kiezen notaris welke werkzaam is **in of in een aangrenzende plaats (binnen een straal van 15 km.)** van de gemeente waar het betreffende pand is gesitueerd. De kosten voor het opmaken van de koopakte en overige akten zijn voor rekening van de koper. Mocht u een notaris buiten de regio kiezen dan zullen tevens gemaakte reiskosten in rekening worden gebracht. De notaris zal gebruikmaken van de modelakte van de “ring Amsterdam”.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Raad-Huis makelaardij o.z. BV
Raadhuisplein 2
1391 CV Abcoude
T: (0294) 282940
E: info@raad-huis.nl

Volg ons ook op:



@raadhuisabcoude

www.raad-huis.nl