

Spoorlaan 80

ABCOUDE

vraagprijs: € 795.000,- k.k.



****ENGLISH TRANSLATION BELOW****

Royaal, licht en energiezuinig 4-kamer hoekappartement (146m²) met balkon, vrij uitzicht, 2 prive parkeerplaatsen en separate berging! Dit in 2009 gebouwde en zeer ruime 4-kamer hoekappartement beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 146m² en is gelegen op de 1e verdieping van een mooi en goed onderhouden appartementencomplex. Het appartement heeft de beschikking over 3 ruime slaapkamers, een prachtige grote, lichte woonkamer met open keuken, een heerlijk balkon, welke is gelegen op het noordwesten, alsmede een privé berging in de garage. En dat is nog niet alles, want dit appartement beschikt ook nog eens over twee privé parkeerplaatsen in de ondergelegen garage. Ideaal! Al dit moois is gelegen op eigen grond. Komt u een kijkje nemen bij dit super leuke appartement?!

Ligging en omgeving:

Het appartement is gelegen op een unieke plek in het geliefde Abcoude. Abcoude is kenmerkend door de landelijke ligging, maar toch dicht bij de stad. Abcoude heeft een charmante en gezellige dorpskern en biedt veel diverse voorzieningen. Zo zijn er diverse winkels en speciaalzaken, cafés en restaurants, kinderopvang, basisscholen, maneges, sportverenigingen en golfbanen. Zo is er voor ieder wat wils! De landelijke ligging wordt gekenmerkt door het vele groen, landerijen, mooie fietsroutes en het Abcoudermeer voor de warme zomerse dagen. Buiten het leuke dorp Abcoude dient de bereikbaarheid natuurlijk ook goed te zijn. En dat is die zeker. Doordat Abcoude zich nabij Amsterdam bevindt komt u gemakkelijk met de auto op de A2 of A9. Zo bent u gemakkelijk en snel in Amsterdam, Schiphol of Utrecht. Via het aanwezige NS-station (op loopafstand) zijn er uitstekende verbindingen met de rest van Nederland. Kortom, een uitstekende locatie!

Indeling:

Via de afgesloten gemeenschappelijke entree met bellentableau en brievenbussen heeft u toegang tot de lift en het trappenhuis.

1e verdieping:

Via uw eigen voordeur betreedt u de woning. Bij binnenkomst valt het moderne afwerkingsniveau en het prachtige lichtinval u op. De woning is met liefde bewoond. Vanuit hier heeft u toegang tot alle vertrekken. Laten we beginnen in de hal waar zich de meterkast bevindt. Deze is uitgevoerd met voldoende groepen, aardlekschakelaars en glasvezel aansluiting. Naast de meterkast bevindt zich de eerste slaapkamer. Deze slaapkamer heeft een groot formaat en is lekker licht door de aanwezige ramen. De vloer is hier afgewerkt met laminaat en de wanden zijn netjes. Deze slaapkamer kunt u tevens perfect als logeerkamer of thuiskantoor gebruiken. Terug in de hal heeft u toegang tot de separate wasruimte. Hier bevinden zich de wasmachine- en drogeraansluiting en geeft u de mogelijkheid tot extra opslag. Door naar het separate toilet. Deze is zwevend uitgevoerd middels een wandcloset, geheel voorzien van modern tegelwerk en uiteraard voorzien van een fonteintje. Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de nette badkamer. Deze ruime badkamer is volledig voorzien van modern tegelwerk en beschikt over een ligbad met thermostatische mengkraan, een inloopdouche met thermostatische mengkraan, alsmede een dubbele vaste wastafel met meubel en mengkranen. Heeft u de wens om een (tweede) toilet te plaatsen in de badkamer? Dan behoort dit tot de mogelijkheden. Wij vertellen u graag meer tijdens de bezichtiging. Door naar de tweede slaapkamer, oftewel de master bedroom. Die mogen we gezien zijn enorme afmeting ook echt zo noemen. De grote raampartij maakt deze kamer heerlijk licht. Doordat deze slaapkamer zo groot is heeft u hier de mogelijkheid tot het creëren van een grote ingebouwde kast voor al uw kleding. Ideaal! De derde en laatste slaapkamer is ook van goed formaat en super licht door de grote ramen die van vloer tot plafond lopen. Deze slaapkamer grenst aan het balkon en biedt u derhalve ook uitzicht! De vloer is hier afgewerkt met laminaat en de wanden zijn netjes. Echt 3 heerlijke slaapkamers!

Tot slot heeft u toegang tot de prachtige grote en lichte woonkamer. Wauw! Wat een lichtinval. Mede door de hoekligging is de woonkamer voorzien van veel glas en dus ook veel daglicht! Echt genieten. Lekker relaxen op de bank met uitzicht over

onder andere de weilanden. De vloer is hier mooi afgewerkt met een lichte laminaat en de wanden zijn netjes. Vanuit hier heeft u middels de schuifpui toegang tot het fijne balkon. Aan de andere zijde van de woonkamer is de royale open keuken met kookeiland gesitueerd. De keuken bestaat uit 3 delen. Het kookeiland is uitgevoerd met een robuust aanrechtblad en voorzien van een 5-pits gasfornuis met afzuigkap en diverse laden/kasten voor de nodige opbergruimte. De hoge kastenwand is van alle gemakken voorzien, zoals een combi-oven/magnetron, een koelkast, separate vriezer, geïntegreerd koffiezetapparaat en diverse boven- en onderkastjes voor extra opbergruimte. Het derde gedeelte van de keuken is voorzien van een heerlijk robuust werkblad welke is voorzien van een spoelbak met mengkraan, een vaatwasser en diverse onderkastjes. Een heerlijke keuken om de mooiste gerechten te creëren!

Balkon:

Vanuit de woonkamer heeft u middels de schuifpui toegang tot het balkon. Het balkon is volledig voorzien van kleurrijke tegels en biedt u heerlijk de ruimte om lekker tot rust te komen. Het balkon biedt u zowel op de zomerse- als winterse dagen een fijne ruimte om te ontspannen. Het balkon is gelegen op het noordwesten en biedt u uitzicht over andere de weilanden. Lekker genieten met een hapje en een drankje!

Berging:

Het appartement beschikt over een eigen privé berging in de garage. Ideaal voor de opslag van diverse spullen.

Parkeerplaats:

In de onderbouw van het complex bevinden zich twee parkeerplaatsen. Perfect voor de stalling van uw auto of scooter.

Bijzonderheden:

- Vraagprijs € 795.000,- kosten koper;
- Bouwjaar 2009;
- Gelegen op eigen grond;
- Zeer licht en modern hoekappartement met veel raampartijen en schuifpui naar het balkon;
- Woonoppervlakte 145,5m² (conform NEN2580 gemeten en meetrapport aanwezig);
- Energielabel A+ geldig tot juni 2035;
- Verwarming en warm water door middel van een eigen CV-combiketel (Intergas CW5, bouwjaar 2009, gasgestookt en eigendom);
- De woning beschikt over een heerlijk balkon gelegen op het noordwesten met uitzicht over de weilanden;
- Het appartement beschikt over twee prive parkeerplaatsen in de onderbouw;
- De kozijnen zijn in hout uitgevoerd en volledig voorzien van dubbele beglazing (HR++);
- Het betreft een zeer goede en gezonde VvE, welke professioneel wordt beheerd door VvE Beheer Metea (alle documenten, zoals een MJOP, notulen en jaarrekeningen zijn aanwezig);
- De maandelijkse servicekosten bedragen € 309,52 per maand voor het appartement en € 18,76 per parkeerplaats;
- De VvE heeft zonnepanelen laten plaatsen voor het energieverbruik in de algemene ruimten;
- Het appartement is gelegen op de 1e verdieping. Uiteraard is er een lift aanwezig;
- Prive (fietsen)berging in de onderbouw;
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Oplevering in overleg.

Bent u net zo enthousiast geworden als wij? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij geven u graag een rondleiding.

Rechtsgeldige koopovereenkomst en notaris

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 koopovereenkomst 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'. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming in zake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ten verkoop aangeboden object, opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen.

Toelichtingsclausule 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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

Spacious, bright and energy-efficient 4-Room corner apartment (146m²) with balcony, unobstructed views, 2 private parking spaces and separate storage! This exceptionally spacious 4-room corner apartment, built in 2009, offers an impressive 146m² of living space and is located on the first floor of a well-maintained and attractive apartment complex. The apartment features 3 generously sized bedrooms, a beautiful large and bright living room with open-plan kitchen, a lovely northwest-facing balcony, as well as a private storage room in the garage. But that's not all, this apartment also includes two private parking spaces in the underground garage. Ideal! All of this is situated on freehold land.

Are you coming to take a look at this wonderful apartment?

Layout:

Via the secure communal entrance with intercom and mailboxes, you have access to the lift and stairwell.

First Floor:

You enter the apartment through your private front door. The modern finishes and natural light are immediately noticeable – this home has been lovingly maintained. From the entrance hall, you can access all rooms. Let's start with the meter cupboard, which features sufficient circuit breakers, residual-current devices, and fiber optic connection. Next to it is the first bedroom, which is spacious and bright thanks to multiple windows. This room has laminate flooring and neatly finished walls, ideal as a guest room or home office. Further down the hall, you'll find the separate laundry room, with washer and dryer connections and extra storage space. Opposite is the separate toilet, featuring a modern wall-mounted toilet, stylish tiling, and a small washbasin. Next is the bathroom, which is finished with modern tiling and equipped with a bathtub with thermostatic mixer tap, a walk-in shower, and a double vanity unit with mixer taps. If desired, there is enough space to install a second toilet – we'd be happy to tell you more during a viewing. The second bedroom, or master bedroom, is very spacious and filled with natural light due to the large windows. The room is so large that you can easily install a custom built-in wardrobe. The third bedroom is also generously sized and exceptionally bright, with floor-to-ceiling windows and direct access to the balcony, offering lovely views.

Finally, the stunning large and bright living room! Thanks to the apartment's corner position, there's plenty of glass and therefore abundant natural light. A perfect spot to relax on the couch while enjoying the unobstructed views of the meadows. The room features light-colored laminate flooring and neatly finished walls. Through the sliding doors, you access the balcony. The spacious open kitchen is positioned on the other side of the living room and features a cooking island and is divided into three parts. The cooking island has a robust countertop, a 5-burner gas hob, extractor hood, and multiple drawers/cabinets for storage. The tall cabinet wall is equipped with a combi oven/microwave, refrigerator, separate freezer, built-in coffee machine, and upper/lower cabinets. The third section of the kitchen features another sturdy work surface with sink and mixer tap, dishwasher, and extra cabinet space. A wonderful kitchen to cook and entertain in!

Balcony:

Accessible via sliding doors from the living room, the northwest-facing balcony is fully tiled in cheerful colors. It's a perfect spot to unwind, whether in summer or winter, while enjoying views of the surrounding meadows. A cozy place to relax with a drink and a bite!

Storage Room:

This apartment comes with a private storage unit in the garage, ideal for storing various items.

Parking;

The underground garage features two private parking spaces, perfect for your car, motorcycle, or scooter.

Property details:

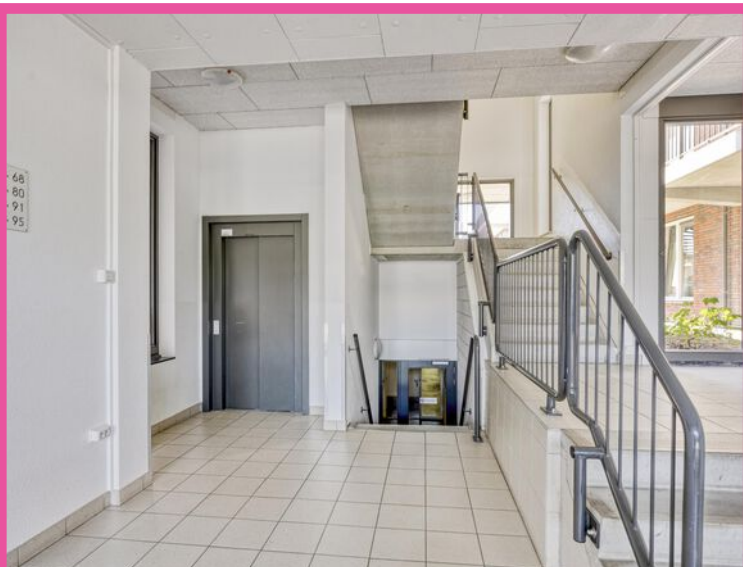
- Asking price: € 795,000 (buyer's costs);
- Year of construction: 2009;
- Situated on freehold land (no leasehold!);
- Exceptionally bright and modern corner apartment with many windows and a sliding door to the balcony;
- Living area: 145.5 m² (measured in accordance with NEN2580, report available);
- Energy label A+, valid until June 2035;
- Heating and hot water via private central heating combi boiler (Intergas CW5, 2009, gas-fired, owned);
- Northwest-facing balcony with unobstructed meadow views;
- Two private parking spaces in the underground garage;
- Wooden window frames with high-efficiency double glazing (HR++);
- Professionally managed and financially sound Homeowners Association (VvE) by VvE Beheer Metea (all documentation including long-term maintenance plan, meeting minutes, and financial statements available);- Monthly service charges: € 309.52 for the apartment and € 18.76 per parking space;
- VvE has installed solar panels for energy use in common areas;
- Located on the first floor with lift access;
- Private (bicycle) storage in the basement;
- Sale subject to owner's approval;
- Delivery in consultation.

Are you as excited about this apartment as we are?

Don't wait – book your viewing today! We'd love to give you a tour.

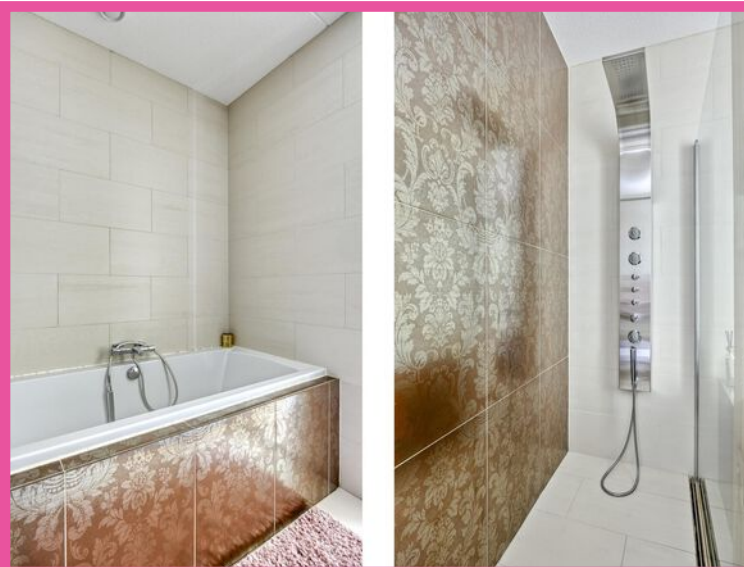


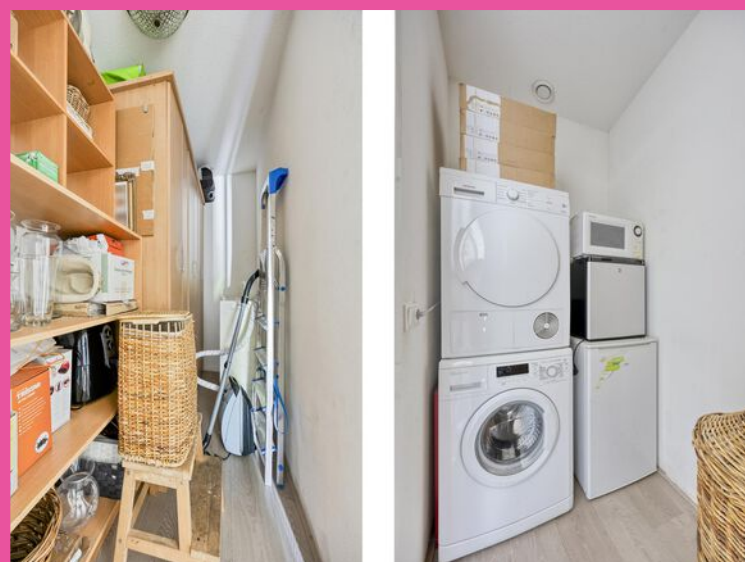
WONINGTYPE	appartement
VRAAGPRIJS	€ 795.000,- k.k.
WOONOPPERVLAKTE	146 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	0 m ²
BOUWJAAR	2009
SLAAPKAMERS	3
BESCHIKBAAR VANAF	in overleg

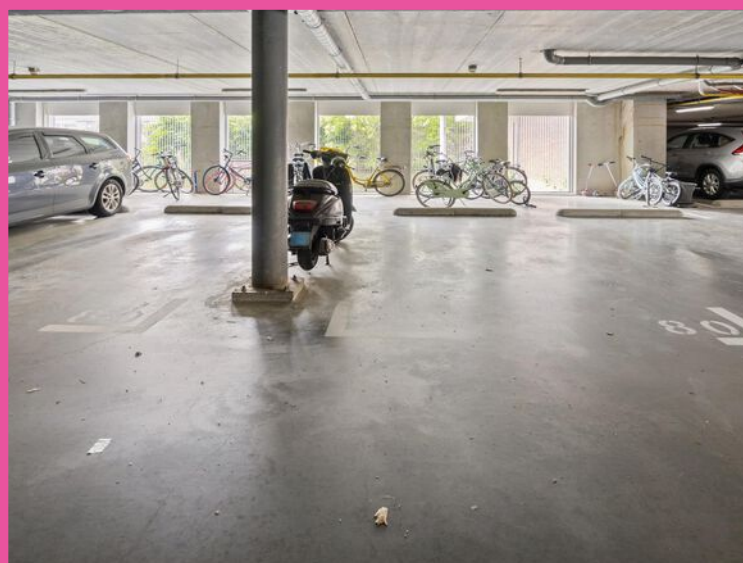






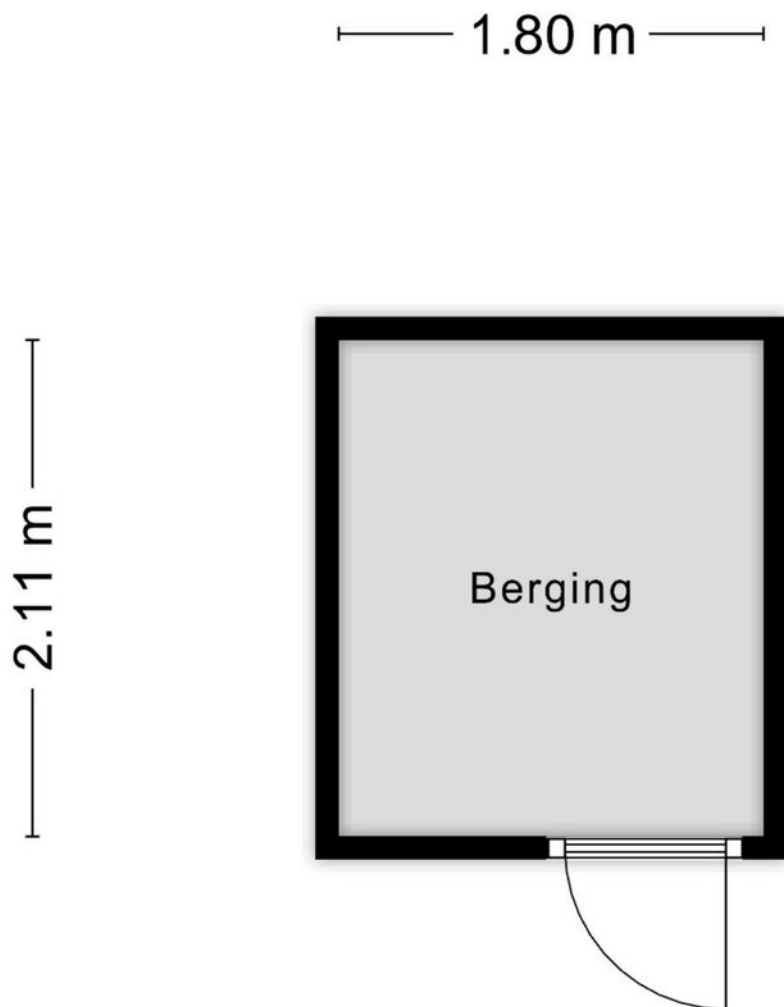




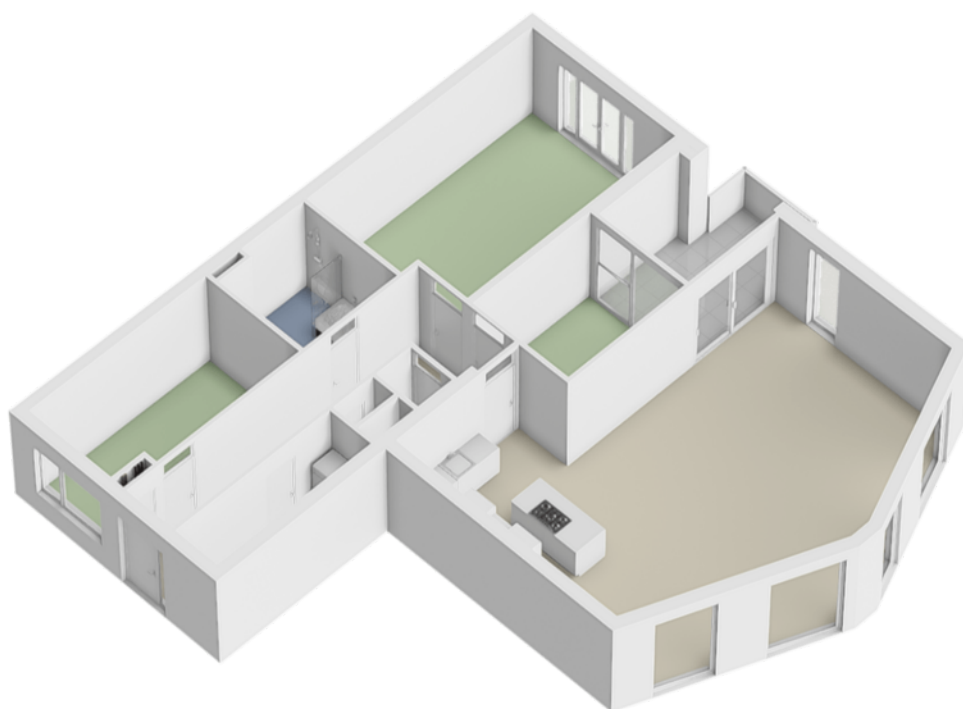




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

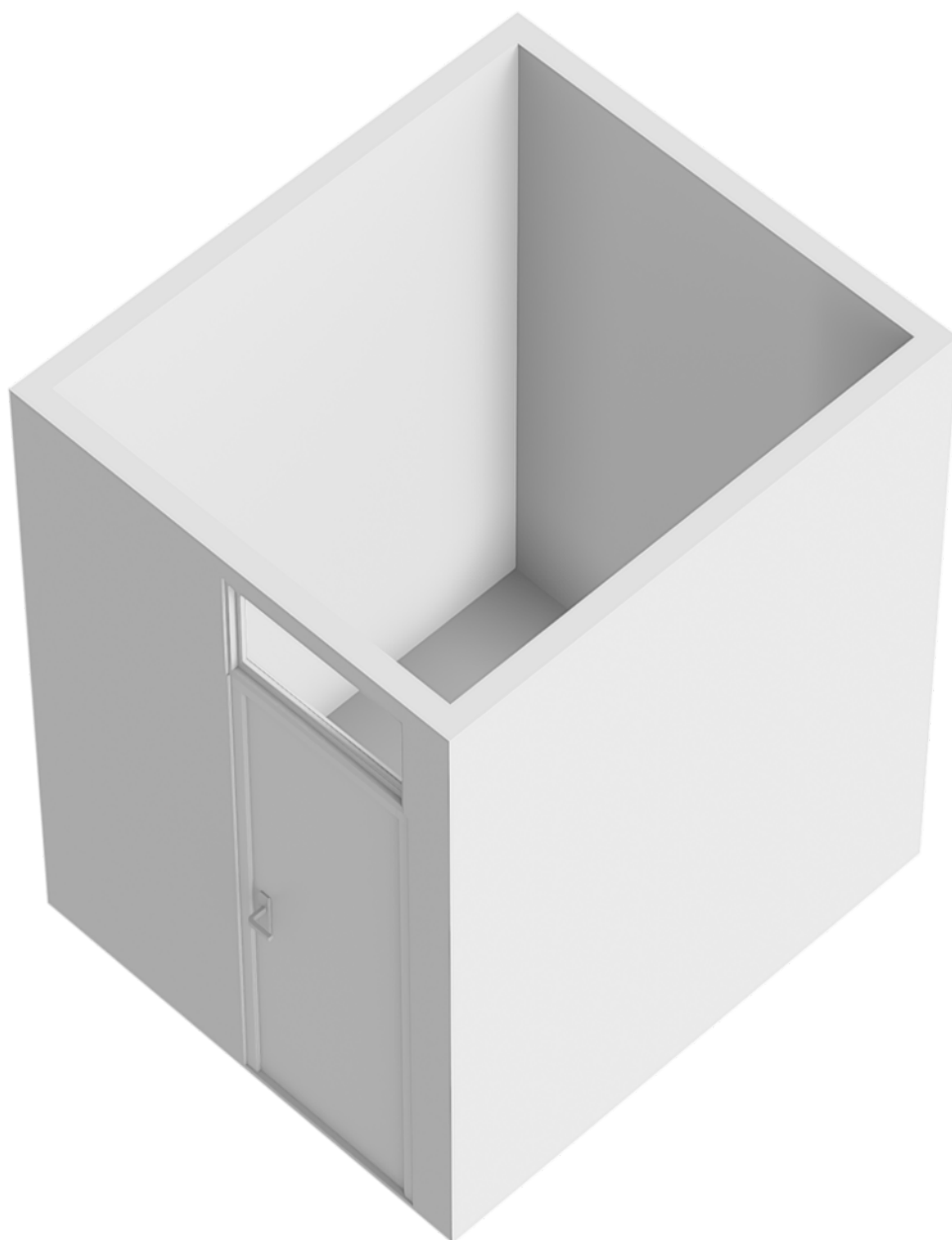


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

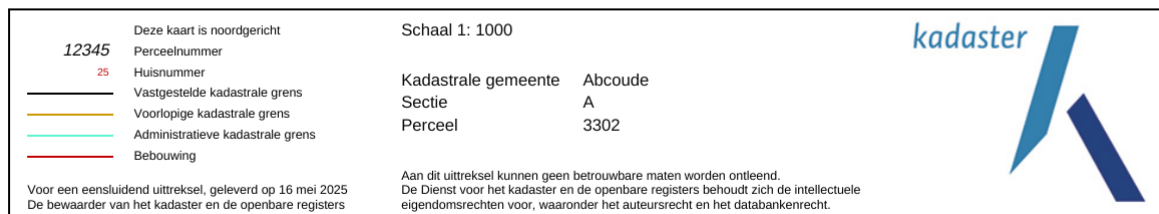




VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN



Uw referentie: Spoorlaan 80





VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten in gangkast en kleine slaapkamer	X			
- Kasten in de box	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstels				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X



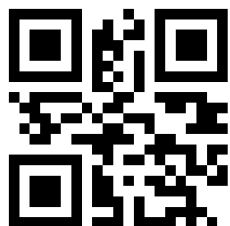
VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

spoorlaan80.nl



Spoorlaan 80, Abcoude



SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!

BUDGET FLOORSTORE



EEN NIEUWE VLOER IN UW NIEUWE WONING?

Voor de woningen die via IB makelaars worden verkocht en/of aangekocht bieden wij u bij aanschaf van een nieuwe vloer **5% korting** op onze gehele collectie

Bezoek onze winkel en profiteer van deze korting!



VERKOOPSTYLING DOOR KALTER & KALTER

Zussen Marinthe Olde Kalter en Merel Olde Kalter van het bedrijf Kalter & Kalter richten huizen in voor de verkoop. Je huis verkopen voor de hoogste prijs, wie wil dat nu niet?

Verkoopstyling vormt daar tegenwoordig een belangrijk onderdeel van. Mensen kopen namelijk een huis op basis van gevoel. Helaas voldoet het interieur van veel huizen niet aan de huidige standaard om de juiste doelgroep aan te spreken, waardoor het gewenste verkoopresultaat niet kan worden bereikt.

In plaats van dat u, als verkoper, een nieuw interieur aan moet schaffen, kunt u Kalter & Kalter inschakelen! We zijn flexibel, snel en oplossingsgericht en richten iedere woning volledig in binnen één dag.

Wij bieden de mogelijkheid om al onze meubels en accessoires voor een bepaalde periode te huren, zodat de woning aantrekkelijk blijft tijdens bezichtigingen. Is de koop rond, dan komen wij het interieur weer ophalen.

Uit onderzoek is gebleken dat een mooi ingericht huis tot wel 10% meer kan opleveren, in plaats van een huis dat wordt aangeboden met een verouderde inrichting of zonder inboedel.

Kalter & Kalter helpt de verkoper het huis sneller te verkopen door middel van een neutrale en moderne inrichting – in combinatie met een optimale indeling – zodat het huis de juiste sfeer uitademt.

Door onze verkoopstyling wordt de gewenste doelgroep wél aangesproken en kan de maximale prijs voor een woning worden gevraagd. Dat is dus een kleine investering met een groot resultaat!



WELKOM BIJ IB MAKELAARS

IB Makelaars biedt u persoonlijke en deskundige begeleiding en geeft antwoord op al uw vragen. Wij hebben alle expertise in huis om u van A tot Z te ontzorgen. Of het nu gaat om van het verkopen of verhuren van uw woning of om een professionele begeleiding bij het kopen of huren, IB Makelaars is hierin uw ideale partner. Alle werkzaamheden die daarbij komen kijken, kunt u met vertrouwen uit handen geven. Wij treden graag namens u op waarbij uw belangen het uitgangspunt vormen voor onze dienstverlening.

Door een gedegen kennis van de lokale en regionale markt, een enorm netwerk en ruim 14 jaar branche-ervaring, zijn wij in staat om de optimale match tussen vraag en aanbod tot stand te brengen. Uiteraard worden hierbij de belangen en wensen van zowel aanbieder als vrager zorgvuldig op elkaar afgestemd.

IB Makelaars staat bekend als een jonge, gedreven, vakkundige en professionele organisatie, maar is daarom niet minder persoonlijk in zijn dienstverlening. U als klant bepaalt de eindbestemming, IB Makelaars vindt voor u de juiste route!

IB Makelaars werkt op basis van een No cure, No pay methode. Hiermee geven wij de kracht van onze vakkundigheid en inzet weer.

Wij heten u welkom bij IB Makelaars!