

RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Vraagprijs: € 745.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten(meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 120 m²

Overig inpandige ruimte: Circa 21 m² (kelder/berging/zolder)

Externe bergruimte: Circa 15 m² (schuur)

Perceeloppervlakte: Circa 160 m² (exclusief schuur)

Bouwjaar: Circa 1900



Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Een kans om op een van de mooiste plekken van Abcoude jouw ideale thuis te creëren.

Aan een prachtige, rustige laan met statige eiken en zonder doorgaand verkeer staat deze halfvrijstaande woning met diepe achtertuin. Hier woon je midden in het gezellige centrum van Abcoude, maar geniet je toch elke dag van de rust en charme van een dorpslaan. Deze woning heeft karakter, licht en potentie: een solide basis met volop mogelijkheden om te moderniseren, uit te breiden (vergunningsplichtig) of geheel naar eigen smaak in te richten.

Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Begane grond

Je komt binnen via de zijkant van het huis, in een ruime entree die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Hier bevindt zich het toilet met fonteintje en zijn er openslaande deuren naar de diepe achtertuin.

Vanuit de entree loop je rechtstreeks naar de bijkeuken, met aansluitingen voor wasmachine en droger. Aansluitend bevindt zich een klein halletje met vaste kast en toegang tot de tuin, met daarachter een berging, ideaal voor tuingereedschap of tuinstoelen.

Direct bij binnenkomst kun je ook doorlopen naar de open keuken, die centraal aan de zijkant van de woning ligt. Deze is voorzien van diverse apparatuur, maar verdient een opknapbeurt. Aangrenzend bevindt zich de lichte woonkamer, met drie grote ramen die zorgen voor veel daglicht en een mooi uitzicht op de laan met oude eikenbomen.



Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en toegang tot de grote vliering.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van goed formaat, waarvan één is voorzien van een extra zijraam voor veel lichtinval.

Aan de achterzijde ligt de hoofdslaapkamer, voorzien van een vaste kast en twee hoge ramen tot bijna aan de vloer. Dit geeft de kamer een open en ruimtelijk karakter. Vanuit deze kamer is er direct toegang tot de badkamer. De badkamer, gerenoveerd in 2016, is modern uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Vliering

Via een vlizotrap bereik je de grote bergvliering met daglicht, een praktische plek voor het opbergen van koffers, kerstdecoratie of andere spullen.



Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin heeft een terras direct aan het huis en een gazon met groene borders. De hoge hagen zorgen voor volop privacy en rust, terwijl de gunstige zonligging ervoor zorgt dat er de hele dag door een plek in de zon of schaduw te vinden is.

Achter in de tuin staat een ruime houten berging, ideaal voor fietsen, gereedschap of tuinmeubilair.

Een huis met een warme uitstraling en een ligging die zelden vrijkomt. Hier combineer je het dorpsgevoel van Abcoude met de levendigheid van het centrum, om de hoek van winkels, scholen en het station. En met wat aandacht en verbeelding maak je van deze charmante woning een thuis helemaal naar eigen smaak.



Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Bijzonderheden:

- Energielabel: F
- Beschermd dorpsgezicht
- Er is enige zetting zichtbaar in de voorgevel en in de kelderbak
- Er is een grote kans op enige bodemverontreiniging. Met name in de voortuin
- Er is een glasvezelaansluiting aanwezig
- Ter informatie: in principe zal uw eigen regionale notaris de koopovereenkomst opstellen. Deze kosten zijn voor de koper
- Er is een 'Ouderdomsclausule' en een 'Niet-zelf bewoningsclausule' van toepassing
- De woonoppervlakte is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580). Interpretatie verschillen zijn mogelijk
- 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

Bijzonderheden:

- Wilt u uw hypotheekmogelijkheden nog onderzoeken? Wij brengen u graag in contact met onze lokale hypotheekadviseur
- Eventuele aanwezigheid van asbest is niet bekend bij verkopers. Gezien het bouwjaar van de woning kan de eventuele aanwezigheid van asbest echter niet worden uitgesloten
- Alle beschikbare stukken zijn op aanvraag beschikbaar, u kunt deze per e-mail of telefonisch opvragen bij ons kantoor

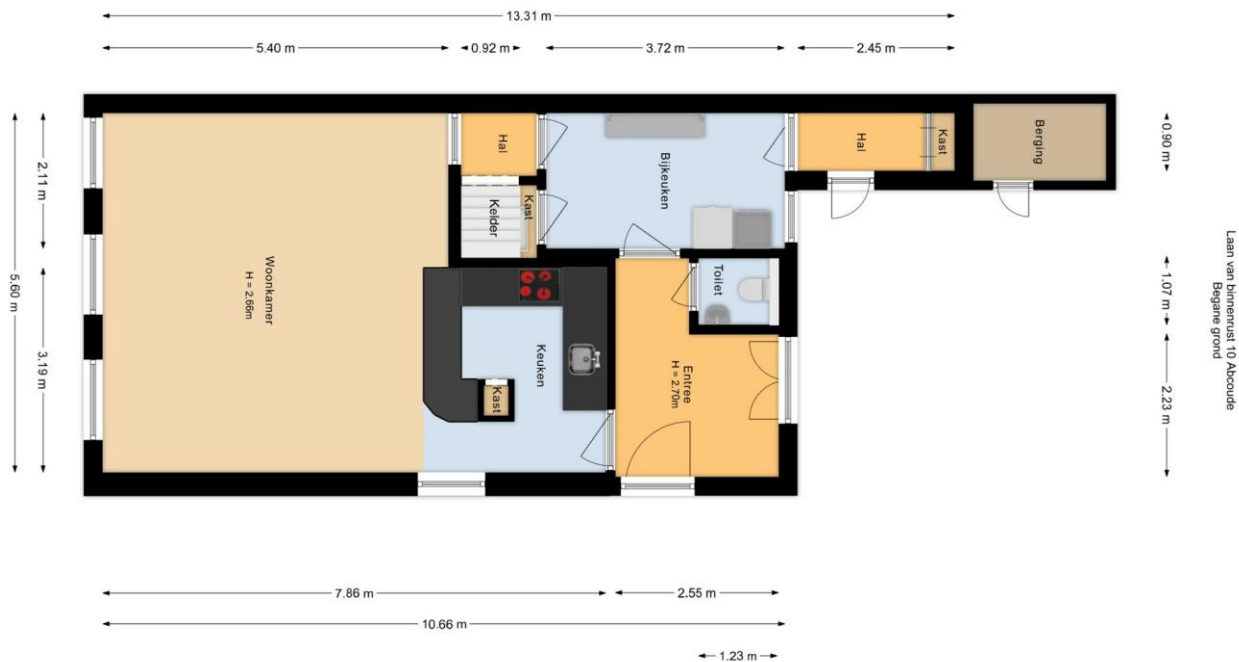
Ligging:

ABCOUDE..... de groene en waterrijke achtertuin van Amsterdam! Hardlopen door de weilanden, fietsen, hockeyen, voetballen en tennissen. Het kan allemaal. Diverse winkels en restaurants zijn in het gezellige centrum te vinden. Een aantal 'grote jongens' is ook aanwezig bv. De HEMA. Je kunt op de fiets en met de sloep naar bv. de Vinkeveense Plassen, Loosdrecht of Amsterdam (zuid/oost, AMC, Ajax en het Ziggo Dome). Lokaal is er ook een actief cultureel leven met o.a. een Zomer festival, het Piet Mondriaan theater, het Jazz-huis en nog veel meer.

Vergeet ook het treinstation niet en de perfecte uitvalswegen rondom Abcoude (A2, A9, A1). Het is hier echt fijn wonen!

Laan van Binnenrust 10
Abcoude

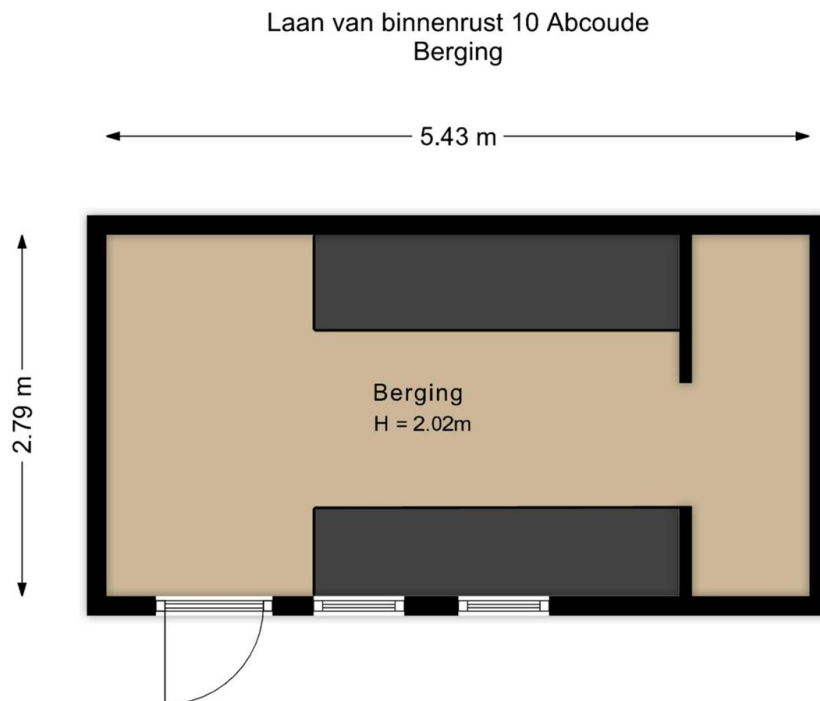
Plattegrond



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

Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Plattegrond



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

Laan van Binnenrust 10
Abcoude

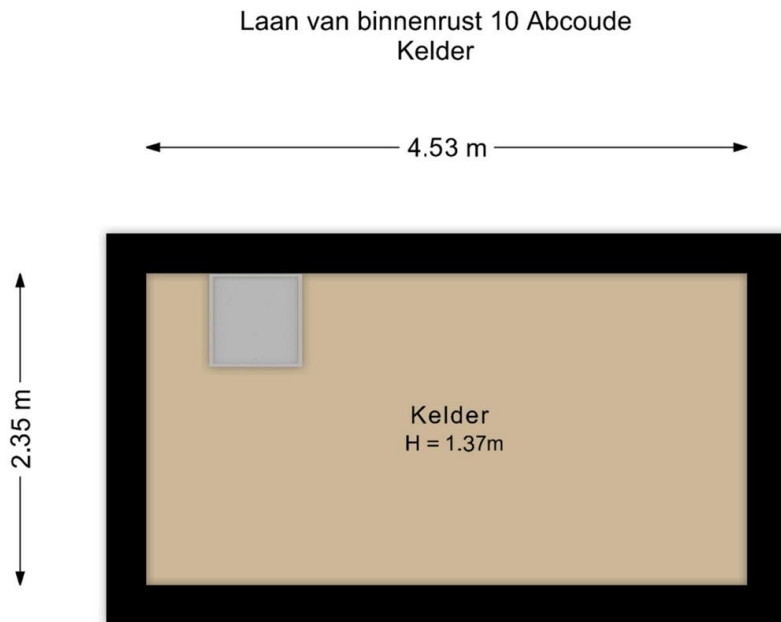
Plattegrond



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

Laan van Binnenrust 10
Abcoude

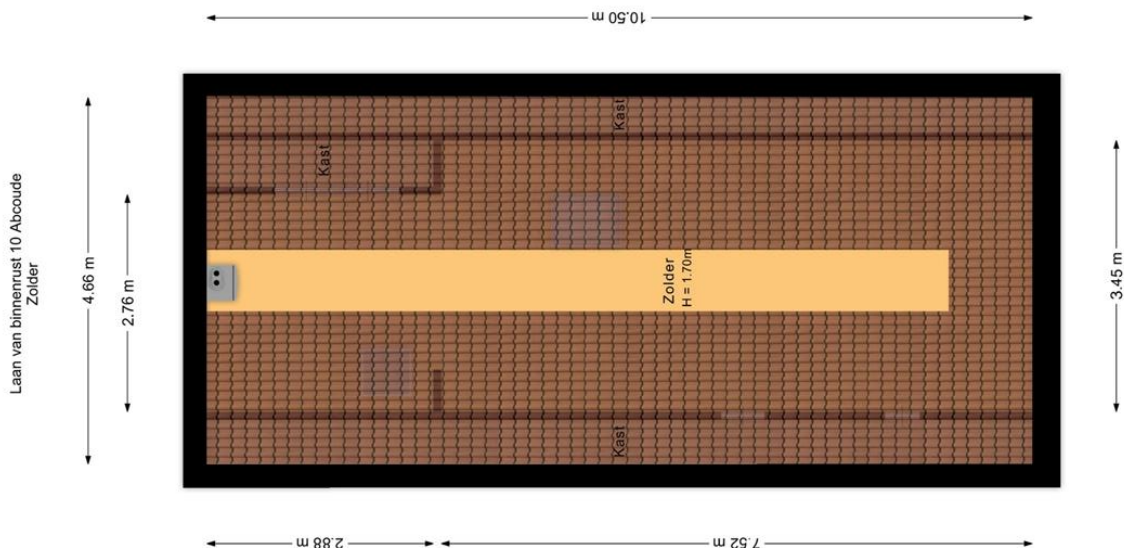
Plattegrond



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

Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Plattegrond



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

Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Plattegrond



De afmetingen zijn voor indicatieve doeleinden en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen. Het is aan de koper om de afmetingen te laten controleren.

Laan van Binnenrust 10
Abcoude

Kadastrale kaart



Laan van Binnenrust 10
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