

# RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Omloop 5  
Abcoude



Vraagprijs: € 1.885.000,00,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten\*:

Wonen: 261 m<sup>2</sup>

Overig in pandige ruimte: 29 m<sup>2</sup> (garage)

Externe berging: 11 m<sup>2</sup> (schuur en kas)

Perceeloppervlakte: 452 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2019

\* De vloeroppervlakte is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580). Interpretatie verschillen zijn mogelijk. De meting van het VVO wijkt af van de gebruikelijke meetmethode bij woningen

## Stijlvolle vrijstaande villa in het geliefde Land van Winkel

In de geliefde nieuwe woonbuurt Land van Winkel staat deze stijlvolle, moderne en stoere vrijstaande villa met grote garage en veranda. Het geheel is gebouwd in 2019 en heeft energielabel 'A'. Een huis dat meteen indruk maakt door zijn ruimte, licht en afwerking. Alles klopt hier: de royale leefruimtes, de luxe keuken, de dubbele garage met ruime vliering, de fijne indeling en de prachtig aangelegde tuin.

Land van Winkel is een rustige en kindvriendelijke wijk waar kinderen veilig en plezierig buiten kunnen spelen. Verspreid door de buurt liggen meerdere speelplekken en er is volop sociale betrokkenheid. Een heerlijk familiehuis op een plek waar je je direct thuis voelt.



Omloop 5 Abcoude

## Begane grond

Via een overdekt portiek bereik je de voordeur en de ruime hal met een grote garderobekast waarin zich de warmtepompinstallatie bevindt. Er is een praktische provisiekast gemaakt onder de trap en er bevindt zich een modern toilet met handdouche. Een zwarte stalen taatsdeur met glas geeft toegang tot de royale woonkamer.

Dankzij de grote raampartijen en de brede schuifpuien (met horren) die zich aan beide tuinzijdes bevinden komt het daglicht van alle kanten binnen. De indeling biedt volop ruimte voor een lange eettafel, een gezellige zithoek, een speelhoek voor de kinderen of een extra (thuis)werkplek. De eiken visgraatvloer zorgt, naast een luxe uitstraling, voor warmte en een natuurlijke verbinding tussen de verschillende leefruimtes.

Aan de achtertuinzijde ligt, in het verlengde van het eetgedeelte, de open Siematic-keuken. Deze luxe keuken heeft een kookeiland met een Bora-inductieplaat met geïntegreerde afzuiging, en een Quooker. De keuken is uitgerust met een aparte koel- en vrieskast en voorzien van de nieuwste inbouwapparatuur. De schuifpui verbindt de keuken direct met de prachtige achtertuin, perfect voor lange avonden buiten eten met familie of vrienden.



Omloop 5 Abcoude



Omloop 5 Abcoude

## Eerste verdieping

De royale overloop leidt naar vier ruime slaapkamers met veel licht en prettige afmetingen. Aan de achterzijde bevinden zich twee kamers, waarvan één de master bedroom is met een op maat gemaakte kastenwand en een gestuct hoofdbord waar het bed tegenaan staat. Deze kamer ademt rust en luxe. De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben een Frans balkon, waar je 's ochtends met de deuren open kunt genieten van het eerste zonlicht.

De moderne badkamer is een ware spa in eigen huis, met een vrijstaand ligbad van het kwaliteitsmerk Bette (geglazuurd titaniumstaal) en een breed wastafelmeubel met twee kranen. Voor de ultieme ontspanning is er een dubbele inloopdouche met stoom-, zonne- en infraroodfunctie. Daarnaast is er op deze verdieping een tweede toilet in dezelfde luxe afwerking.





## Tweede verdieping

De tweede verdieping is ruim, licht en multifunctioneel. Hier bevindt zich een grote afgesloten wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. De rest van de etage is één grote open ruimte, die eenvoudig kan worden opgedeeld in extra slaapkamers, studio, of een werkkamer. De voorbereidingen voor een tweede badkamer zijn al getroffen, wat deze verdieping perfect maakt voor oudere kinderen, gasten, een au pair of een toekomstige uitbreiding van de wellness.



Omloop 5 Abcoude

## Domotica & techniek

- Philips Hue-verlichting door de hele woning, Colour Ambiance op de begane grond en White Ambiance op de verdieping
- Slimme sturing van temperatuur en beveiliging
- Ring-deurbel
- Alarmsysteem met camera's, raam- en deursensoren
- Glasvezel-internet aanwezig
- Volledige vloerverwarming in alle vertrekken, inclusief garage
- De garage heeft een automatische rolluik
- Door de hele tuin en om de woning ligt automatische irrigatie

## Tuin

De brede inpandige garage (ca. 29 m<sup>2</sup>) is binnendoor via de hal bereikbaar en is, net als de gehele woning, voorzien van vloerverwarming. Naast het eventueel binnen plaatsen van twee auto's leent deze ruimte zich uitstekend als mancave, werkplaats, fitnessruimte of atelier. Boven de garage bevindt zich een grote vliering met veel bergruimte.

De tuin is met zorg ontworpen en fraai aangelegd met ronde borders, rijk groen en diverse zitplekken. Achterin de tuin bevindt zich de berging met daaraan vast een ruime veranda van BuitenPracht. De veranda is onderheid en voorzien van een haard, verlichting aan de achterwand en in de dakrand en heeft een grote lichtstraat van glas in het dak zodat het daglicht volop binnenkomt. Het kan desgewenst (deels) worden afgesloten met schuifpuien, zodat je er het hele jaar door gebruik van kunt maken.

Wilt u wonen op deze bijzonder mooie plek, in een van de ruimste woningen op Land van Winkel? Pak dan nu uw kans voordat het te laat is.



## Tuin

De bestrating is van echt natuursteen, onderhoudsarm en onkruidvrij aangelegd. De tuin beschikt over een automatisch bewateringssysteem en verlichting die bij schemering aangaat. Voor de liefhebber is er een kas en staan er fruitbomen, waaronder kers, pruim en appel. Voor de kinderen zijn er een trampoline en een schommel onder de pergola.

Aan de voorzijde bevindt zich een zonnig terras waar je in de middagzon kunt genieten van een drankje. De woning heeft een handige achterom en er zijn heipalen geslagen ter voorbereiding van een eventuele uitbouw aan de keuken- en eetkamerzijde.

## Bijzonderheden:

- Energielabel: A, hoogwaardig en duurzaam gebouwd
- Meterkast voorzien van waterontharder
- De bestrating vóór de garage is formeel onderdeel van de 'openbare weg'. Omdat de garage altijd bereikbaar moet blijven, wordt dit gedeelte in de praktijk gebruikt als parkeerruimte voor twee auto's. Dit betreft feitelijk gebruik, waar geen rechten aan kunnen worden ontleend.
- Er zijn 4 heipalen geslagen over de lengte van het huis bij de achterzijde (eethoek en keuken) zodat de mogelijkheid bestaat om de keuken en de woonkamer uit te bouwen
- Een klein deel van de plantenbak en schutting in de voortuin staat op grond van de gemeente; in overleg is afgesproken dat deze mogen blijven staan
- 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... de groene en waterrijke achtertuin van Amsterdam!

Hardlopen of wandelen door de weilanden, fietsen, hockeyen, voetballen, tennissen of golfen – het kan allemaal. Het Sporthuis Abcoude met zwembad en sportzaal ligt vlak bij het station. In het gezellige centrum vind je diverse winkels en restaurants, waaronder de HEMA en de PLUSmarkt.

Abcoude heeft maar liefst 4 basisscholen met uitstekende prestaties.

Cultuurliefhebbers kunnen terecht in het Piet Mondriaan Theater of op een van de vele lokale evenementen.

Dankzij de optimale bereikbaarheid – met de A2, NS-station en busverbindingen – ben je binnen 10 minuten in Amsterdam, 25 minuten in Utrecht en 15 minuten op Schiphol.

Een heerlijke plek om te wonen, met of zonder kinderen!



Omloop 5 Abcoude

## English translation:

This stylish, modern and sturdy detached villa with a large garage and veranda is located in the popular new residential area of Land van Winkel. The property was built in 2019 and has an "A" energy rating. A house that immediately impresses with its space, light and finish. Everything is just right here: the spacious living areas, the luxury kitchen, the double garage with spacious loft, the pleasant layout and the beautifully landscaped garden.

Land van Winkel is a quiet and child-friendly neighbourhood where children can play safely and enjoyably outside. There are several playgrounds scattered throughout the neighbourhood and there is plenty of social involvement. A wonderful family home in a place where you will immediately feel at home.

### Usable areas:

Living space: approx. 231 m<sup>2</sup>

Other indoor space: approx. 29 m<sup>2</sup> (garage)

External storage space: approx. 11 m<sup>2</sup> (shed and greenhouse)

Plot size: approx. 452 m<sup>2</sup>

## Ground Floor

A covered porch leads to the front door and the spacious hall with a large wardrobe containing the heat pump installation. There is a practical pantry cupboard under the stairs and a modern toilet with hand shower. A black steel pivot door with glass gives access to the spacious living room.

Thanks to the large windows and wide sliding doors (with insect screens) on both sides of the garden, daylight enters from all sides. The layout offers plenty of space for a long dining table, a cosy sitting area, a play corner for the children or an extra (home) workspace. The oak herringbone floor not only adds a luxurious look but also provides warmth and a natural connection between the different living areas.

At the rear of the garden, in line with the dining area, is the open Siematic kitchen. This luxurious kitchen has a cooking island with a Bora induction hob with integrated extractor and a Quooker. The kitchen is equipped with a separate fridge and freezer and fitted with the latest built-in appliances. The sliding doors connect the kitchen directly to the beautiful back garden, perfect for long evenings dining outside with family or friends.

The spacious indoor garage (approx. 29 m<sup>2</sup>) is accessible via the hall and, like the rest of the house, has underfloor heating. In addition to accommodating two cars, this space is ideal as a man cave, workshop, gym or studio. Above the garage is a large loft with plenty of storage space.

## First floor

The spacious landing leads to four spacious bedrooms with plenty of light and pleasant dimensions. At the rear are two rooms, one of which is the master bedroom with a custom-made wardrobe and a plastered headboard against which the bed stands. This room exudes tranquillity and luxury. The two bedrooms at the front have a French balcony, where you can enjoy the first rays of sunlight in the morning with the doors open.

The modern bathroom is a true spa in your own home, with a freestanding bathtub from the quality brand Bette (glazed titanium steel) and a wide washbasin with two taps. For ultimate relaxation, there is a double walk-in shower with steam, sun and infrared functions. In addition, there is a second toilet on this floor with the same luxurious finish.

## Second floor

The second floor is spacious, bright and multifunctional. It features a large enclosed laundry room with connections for a washing machine and dryer. The rest of the floor is one large open space, which can easily be divided into additional bedrooms, a studio, or a study. Preparations for a second bathroom have already been made, making this floor perfect for older children, guests, an au pair, or a future expansion of the wellness area.

## Garden

The garden has been carefully designed and beautifully landscaped with rounded borders, lush greenery and various seating areas. At the rear of the garden is the storage room with a spacious veranda by BuitenPracht attached to it. The veranda is underpinned and equipped with a fireplace, lighting on the rear wall and in the eaves, and has a large glass skylight in the roof so that daylight can flood in. If desired, it can be (partially) closed off with sliding doors, so that you can use it all year round.

The paving is made of real natural stone, low-maintenance and weed-free. The garden has an automatic watering system and lighting that turns on at dusk, as well as a robot lawnmower. For enthusiasts, there is a greenhouse and fruit trees, including cherry, plum and apple. For the children, there is a trampoline and a swing under the pergola.

At the front is a sunny terrace where you can enjoy a drink in the afternoon sun. The house has a convenient back entrance and piles have been driven in preparation for a possible extension on the kitchen and dining room side. Would you like to live in this exceptionally beautiful location, in one of the most spacious houses in Land van Winkel? Then seize this opportunity before it is too late.

## Domotica system & technology

- Philips Hue lighting throughout the house, Colour Ambiance on the ground floor and White Ambiance on the upper floor
- Smart temperature and security control
- Ring doorbell
- Alarm system with cameras, window and door sensors
- Fibre optic internet available
- Full underfloor heating in all rooms, including the garage
- The garage has an automatic roller shutter
- Automatic irrigation throughout the garden and around the house
- Robot lawn mower late.

## Garden

- Built in 2019 – high-quality and sustainable construction with energy label “A”.
- Meter cupboard equipped with water softener
- The paving in front of the garage is formally part of the “public road”. Because the garage must always remain accessible, this area is used in practice as parking space for two cars. This is actual use, from which no rights can be derived.
- Four piles have been driven along the length of the house at the rear (dining area and kitchen) so that the kitchen and living room can be extended
- A small part of the planter and fence in the front garden is on municipal land; it has been agreed that these may remain in place.
- The living area has been officially measured in accordance with BBMI (Branche Brede Meet Instructie, derived from NEN 2580). Interpretation differences are possible.
- Always ask for the list of items. The items described in the brochure do not always belong to the property and are sometimes included or available for purchase.
- For your information: in principle, your own regional solicitor will draw up the purchase agreement. These costs are for the buyer.
- Would you like to explore your mortgage options? We would be happy to put you in touch with our local mortgage adviser.

## Location

Abcoude... Amsterdam's green and water-rich backyard!

Running or walking through the meadows, cycling, playing hockey, football, tennis or golf – it's all possible. The Sporthuis Abcoude sports centre with swimming pool and gym is located close to the station. In the charming town centre, you will find various shops and restaurants, including HEMA and PLUSmarkt.

Abcoude has no fewer than four primary schools with excellent results.

Culture lovers can visit the Piet Mondriaan Theatre or one of the many local events.

Thanks to its excellent accessibility – with the A2 motorway, railway station and bus connections – you can be in Amsterdam within 10 minutes, Utrecht within 25 minutes and Schiphol Airport within 15 minutes. A wonderful place to live, with or without children!

## Plattegrond



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

Omloop 5 Abcoude

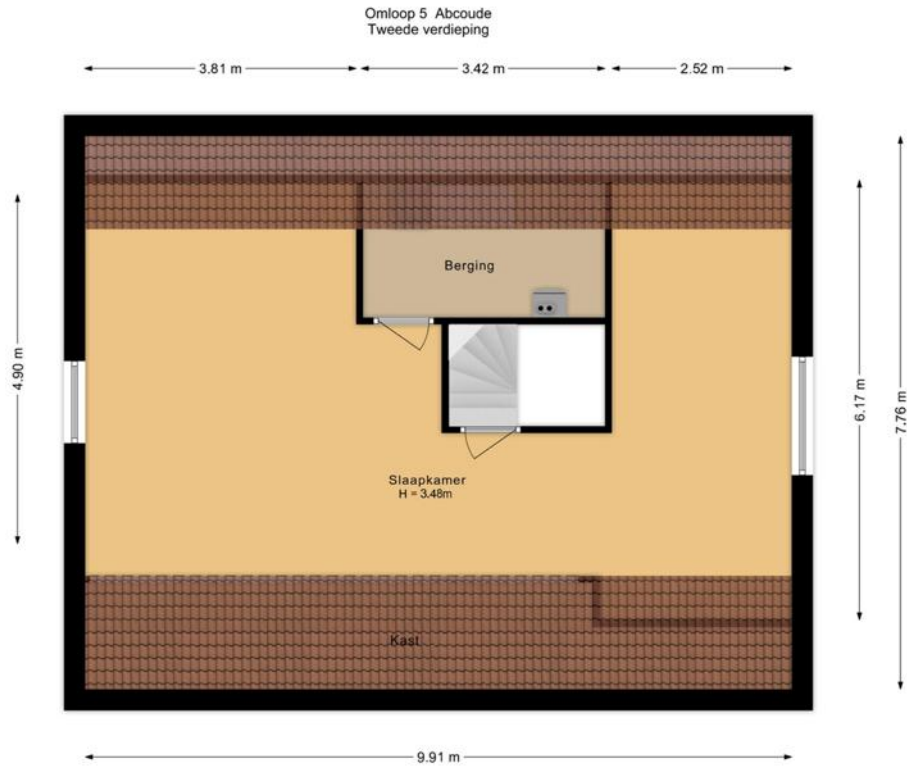
## Plattegrond



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

## Omloop 5 Abcoude

## Plattegrond



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

Omloop 5 Abcoude





## Belangrijke informatie

### Algemene Informatie

Deze informatie, evenals de informatie op MOVE.nl, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Verkoop-teksten zijn geaccordeerd door de verkoper(s). Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan.

### Oppervlakte

De oppervlakte van het pand is vastgesteld volgens de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), gebaseerd op de NEN 2580-norm. Deze methode heeft tot doel om op een uniforme en redelijke manier tot

vergelijkbare metingen te komen, maar kleine afwijkingen blijven mogelijk. Het meetrapport staat in Move.

Hoewel het pand met zorg en naar eer en geweten is opgemeten, zijn de opgegeven maten indicatief. Afhankelijk van de moeilijkheidsgraad van het object kunnen er verschillen met de werkelijkheid zijn.

Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij aan de maten zelf te (laten) controleren.

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

## Algemeen

### Koopovereenkomst en notaris

Na het bereiken van overeenstemming wordt **binnen vijf werkdagen** een koopakte opgesteld. Deze akte wordt opgemaakt door een notaris naar keuze van de koper, werkzaam in de gemeente van het object of **in** een aangrenzende plaats (binnen 15 km). De kosten voor het opstellen van de koopakte en overige akten komen voor rekening van de koper. Kiest de koper voor een notaris buiten deze regio, dan worden eventuele extra reiskosten in rekening gebracht. De notaris hanteert de modelakte van de Ring Amsterdam.

### Rechtsgeldigheid van de koop

Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een geldige koop wanneer beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend, conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een conceptkoopovereenkomst geldt niet als 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