

**Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!**



**Nessleruis 1a**  
3646 AC Waverveen

€ 525.000 k.k.

[www.nessleruis1a.nl](http://www.nessleruis1a.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 perfect 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

€ 525.000 k.k.

Woonoppervlakte

74 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

218 m<sup>3</sup>

Energielabel

Soort woning

**Bungalow, vrijstaande woning**

Soort bouw

**Bestaande bouw**

Bouwjaar

**1970**

Perceeloppervlakte

**878 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers

**3 (2 slaapkamers)**

Aantal badkamers

**1 badkamer en 1 apart toilet**

CV-Ketel

**Combiketel gas gestookt**



# Nessersluis 1a

## 3646 AC Waverveen

Op een werkelijk schitterende locatie, midden in het open polderlandschap en omgeven door het water van de rivier de Amstel, ligt dit perceel van 878 m<sup>2</sup>. Op het perceel staat momenteel een eenvoudige, vrijstaande houten woning met enkele schuren. De bestaande bebouwing is eenvoudig van aard en maakt dat het perceel zich bij uitstek leent voor herontwikkeling en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning.

Het perceel wordt daarom met name aangeboden als bouwkaavel op een unieke locatie aan de Amstel, waar u de mogelijkheid heeft om uw eigen vrijstaande woning te realiseren, uiteraard binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Het huis ligt aan het einde van een doodlopende weg in het buitengebied van Nes aan de Amstel in Waverveen. Waverveen is een klein dorp in de gemeente De Ronde Venen. De locatie is zeer centraal gelegen, zowel Amsterdam als Schiphol en de A4 richting Den Haag zijn eenvoudig en snel te bereiken via de vlakbij gelegen nieuwe N201 richting de A2 of A4. Daarnaast is in Nessersluis een veerpont over de Amstel die eenvoudig ontsluiting biedt richting Ouderkerk aan de Amstel en Amsterdam. Direct aan de rivier de Amstel ligt dit perceel. Een oase van rust, onder de rook van Amsterdam. Bij de dijk, in het vaarwater van de Amstel is een eigen, aanlegsteiger waar er heerlijk genoten kan worden van de ondergaande zon. Hier legt u uw boot aan en vanaf hier vaart u in ongeveer 30 minuten naar Amsterdam.

De woning ligt in het buurtschap Nessersluis in Waverveen, gemeente De Ronde Venen. In Nessersluis mondt de rivier de Waver uit in de Amstel. Het pontje, op steenworp afstand van deze woning, vaart dagelijks en biedt een snelle toegang tot de Amsteldijk-Zuid naar Nes aan de Amstel, Amstelveen en Uithoorn.

De woning betreft een vrijstaande houten woning met eenvoudige voorzieningen. Er zijn diverse schuren op het perceel aanwezig. De woning is niet met de auto bereikbaar, er geldt een recht van overpad langs de naastgelegen woningen. Het perceel kan zeer goed dienen als bouwkaavel voor de bouw van een vrijstaand huis. Het geldende bestemmingsplan is genaamd "1e herziening Buitengebied-West". Voor de bouw mogelijkheden kunt u met de gemeente De Ronde Venen contact zoeken.

Direct aan de Amstel, met de polder DE RONDE HOEP als achtertuin tref je hier een ware plek om van lucht, water en groen te genieten. Hier is het rustig thuishkomen! Het ligt op een heerlijke rustige plek, met aan de achterkant een wijds uitzicht over de landerijen en het fort "Waver-Amstel" en vlakbij het pontje van Nes aan de Amstel, aan het water met een mooi stuk oeverland. Uw boot ligt aan uw eigen steiger gereed om de Amstel en omgeving te verkennen. Kortom: landelijk wonen met alle voorzieningen bij de hand. Via het pontje bent u binnen enkele minuten in Nes aan de Amstel en in 10 minuten in Amstelveen. Via de weg langs de rivier de "Waver" in een kwartiertje in Ouderkerk aan de Amstel. Het gaat hier om de locatie, aan u om er een droom-locatie van te maken!

































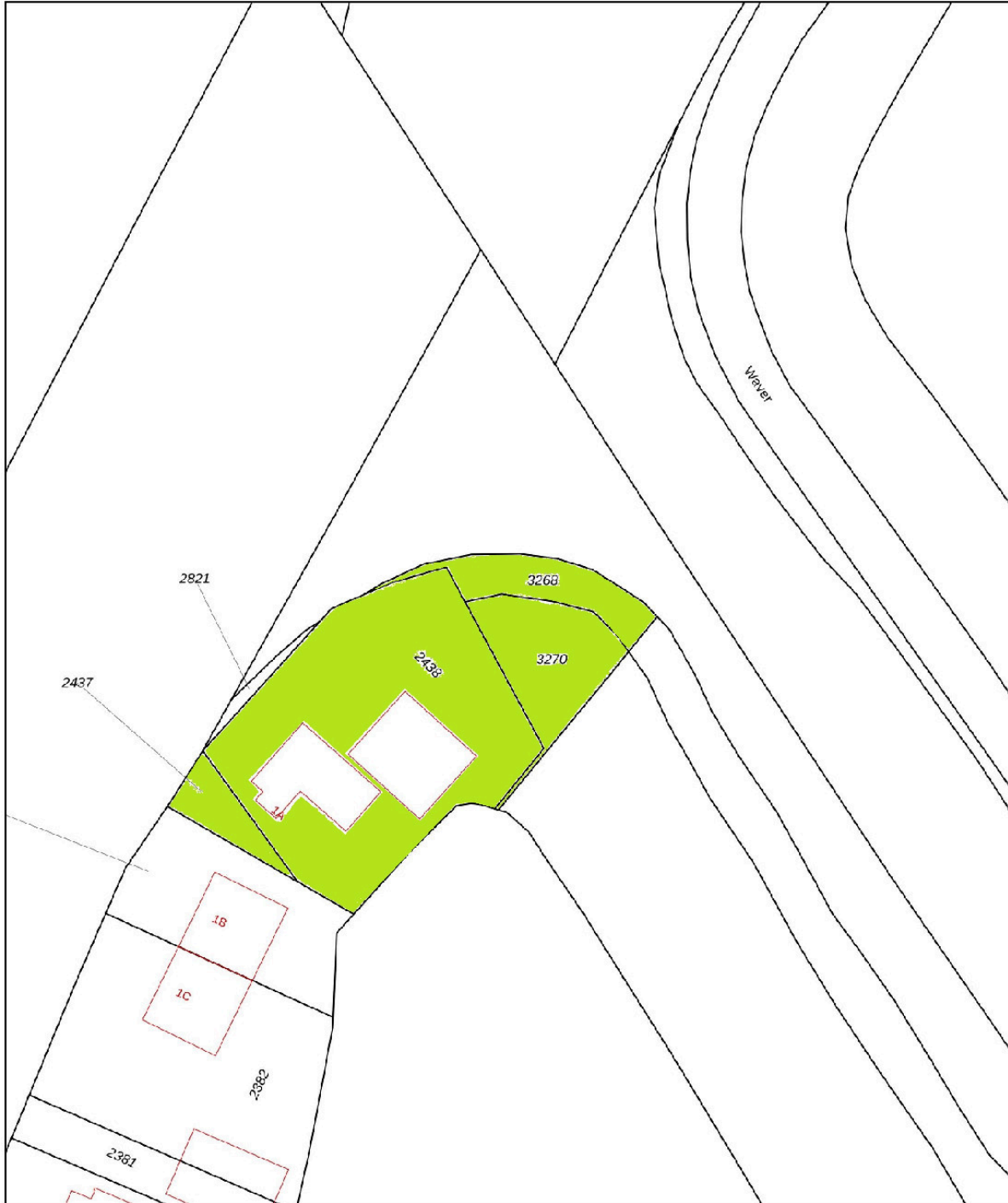





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MA.



12345 25	Deze kaart is noordgericht Parceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Waverveen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3268	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



**Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!**

0297-250 421 | [welkom@korvermakelaars.nl](mailto:welkom@korvermakelaars.nl) | [www.korvermakelaars.nl](http://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.



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](mailto:welkom@korvermakelaars.nl)



# Voorwaarden en Wetenswaardigheden

<b>Vraagprijs</b>	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
<b>Koopakte</b>	Conform standaard NVM-model.
<b>Overeenkomst</b>	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.
<b>Notaris</b>	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.
<b>Waarborgsom</b>	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.
<b>Baten en lasten</b>	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.
<b>Bedenktijd koper</b>	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.
<b>Kosten koper</b>	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.
<b>Onderzoeksplicht koper</b>	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!
<b>Bouwkundige keuring</b>	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](mailto:welkom@korvermakelaars.nl)  
[korvermakelaars.nl](http://korvermakelaars.nl)



*Altijd 't juiste adres!*



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

