



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!



Conincksmeer 14

3645 WG Vinkeveen

€ 550.000 k.k.

www.conincksmeer14.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 prefect 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

€ 550.000 k.k.

Woonoppervlakte

125 m²

Inhoud woning

392 m³

Energie label

A

Soort woning

Soort bouw

Bouwjaar

Perceeloppervlakte

Aantal kamers

Aantal badkamers

CV-Ketel

Eengezinswoning, tussenwoning

Bestaande bouw

1978

126 m²

4 (2 slaapkamers)

1 badkamer en 1 apart toilet

**Combiketel Atag gas gestookt uit
2016, huur**



Conincksmeer 14

3645 WG Vinkeveen

Aan een rustige, beschutte straat ligt deze unieke eengezinswoning die in 2020 met veel oog voor detail volledig is verbouwd, vergroot en opnieuw is ingedeeld. Van buitenaf straalt de woning rust en privacy uit, terwijl binnen een zee van licht en ruimte u welkom heet. De voortuin is bijzonder royaal en biedt een perfecte plek voor kinderen om te spelen, een zithoek in de zon of een groen paradijs voor liefhebbers van tuinieren.

Stap binnen en ervaar de moderne en doordachte indeling: de woonkamer is licht en ruim, met een vloeiende overgang naar de open keuken, die is voorzien van alle denkbare apparatuur en het hart vormt van het huis voor koken, samenkomen en genieten. De woning telt twee zeer riante slaapkamers, elk een rustige retraite waar u zich volledig kunt terugtrekken. De badkamer is een waar wellnessparadijs, met een luxe douche, stijlvolle afwerking en een eigen sauna – ideaal om te ontspannen na een drukke dag. Bovendien is de woning duurzaam ingericht: 9 zonnepanelen zorgen voor een energie-efficiënt huis met lage lasten.

Elke ruimte in deze woning ademt comfort, sfeer en modern wonen, met oog voor privacy en praktische indeling. Of u nu geniet van een rustig moment in de zonnige voortuin, samen kookt in de luxe keuken of ontspant in de sauna: deze woning biedt een ultieme combinatie van rust, luxe en leefruimte.

De indeling van deze unieke woning is als volgt:

BEGANE GROND

Via de poort betreedt u de ruime en beschutte voortuin, die meteen de toon zet van privacy en rust. De entree leidt naar een lichte hal met meterkast en toegang tot de rest van de woning. Aan de rechterzijde bevindt zich de woonkamer, waar openslaande deuren de tuin in leiden en het binnen en buiten naadloos verbinden. Een handige trapkast biedt extra opbergruimte, terwijl het midden van de woning de blikvanger vormt: een elegant kookeiland met eetbar, uitgerust met een Bora inductiekookplaat, ingebouwd vacumeerapparaat en een wijnklimaatkast.

Aan de andere zijde van de keuken vindt u de resterende apparatuur: sous vide stoomoven, grilloven, smalle vaatwasser, koelkast, vriezer, Quooker, gecombineerd met royale werkbladen, spoelbak en veel kastruimte en lades. Een bijzonder detail is de solar tube, die extra daglicht in de keuken brengt. Het eetgedeelte grenst eveneens aan de tuin via openslaande deuren, en hier is een op maat gemaakte wandkast geplaatst met open vakken en kasten – perfect voor stijlvol opbergen en presenteren. Daarnaast is er een kleine kantoorruimte met vaste kast, ideaal voor thuiswerken. Vanuit keuken en woonkamer bereikt u de hal met toiletruimte en de moderne staallook deur naar de trapopgang. De gehele begane grond is voorzien van pvc-vloertegels met vloerverwarming, wat bijdraagt aan het luxe en comfortabele wooncomfort.

EERSTE VERDIEPING

Op de overloop valt direct het rijke licht op, dankzij een dakraam en de lichtstraat boven de overloop. Hier bevindt zich ook de airconditioning, die zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.



Een echte wellnessbadkamer, met dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche verlicht door een dakraam boven de douche, regen- en handdouche, handdoekenradiator, toilet en een sauna voor ultieme ontspanning. De woning telt twee zeer riante slaapkamers, beide met schuifpui en draai/kiepdeur naar een Frans balkon. Één van de slaapkamers heeft bovendien een inloopkast, ideaal voor een overzichtelijke kledingopslag. Daarnaast is er een wasruimte met kast voor mechanische ventilatie en een kast met de c.v.-ketel (huur), met voldoende ruimte voor extra opslag en wasapparatuur.

Bovendien is er een vergunning voor een dakopbouw van ongeveer 16 m², wat de mogelijkheden van de woning nog verder vergroot.

TUIN

De voortuin is een echte oase van rust en privacy. De tuin is afgeschermd, voorzien van borders, vlonderterras, gras en een praktische overkapping voor fietsen, inclusief een kleine berging. Het is een fijne plek om te ontspannen, spelen of gezellig buiten te eten, volledig beschermt en vrij van inkijk.

WAAROM U DEZE WONING MOET ZIEN!

- + Volledig verbouwd en vergroot in 2020 met moderne en luxe afwerking
- + Twee riante slaapkamers met Frans balkon en inloopkast
- + Wellnessbadkamer met sauna
- + Keuken van topklasse met Bora, sous vide stoomoven, grilloven, vacumeerapparaat, wijnklimaatkast en Quooker
- + Riante en privé tuin met vlonderterras
- + Duurzaam en energiezuinig door 9 zonnepanelen
- + Veel licht en comfort door lichtstraat, dakramen en airco
- + Uitbreidingsmogelijkheid met vergunning voor dakopbouw van circa 16 m²

Deze woning combineert luxe, comfort, ruimte en privacy op een manier die zelden zo compleet wordt aangeboden. Een bezichtiging laat pas echt zien hoe bijzonder deze plek is – hier woont u niet alleen, u beleeft uw woning die werkelijk uniek is !

LOCATIE

De ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk Zuiderwaard-Westerheul biedt tal van voorzieningen op loopafstand. Zo vind je hier onder andere het winkelcentrum Zuiderwaard, openbaar vervoer, (basis)scholen en diverse sportverenigingen. In en om Vinkeveen zijn verschillende wandel-, fiets- en vaarroutes te vinden, zoals de wandelroute "Bellopad", de "Ronde Venen" fietsroute en de "Angstel" vaarroute. Vinkeveen ligt gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen en is binnen ongeveer 20 autominuten te bereiken vanuit Amsterdam, Hilversum, Utrecht en Schiphol. Daarnaast beschikt Vinkeveen over de prachtige Vinkeveense Plassen, waar je naar hartenlust kunt recreëren en genieten van diverse watersportactiviteiten. Kortom, deze omgeving biedt een perfecte combinatie van rust, natuur en bereikbaarheid.



Vinkeveen, gelegen in de provincie Utrecht, staat bekend om zijn prachtige landschap, omringd door meren en plassen. Enkele kenmerken van Vinkeveen zijn:

Natuurlijke schoonheid: Het gebied rond Vinkeveen biedt schitterende natuurlijke landschappen, ideaal voor wandelingen, fietstochten en picknicks. Het is een populaire bestemming voor natuurliefhebbers en recreanten.

Watersportparadijs: Met zijn vele meren en plassen is Vinkeveen een paradijs voor watersportliefhebbers. Of je nu van zeilen, windsurfen, waterskiën of gewoon zwemmen houdt, er is voor elk wat wils.

Recreatiemogelijkheden: Naast watersport biedt Vinkeveen tal van andere recreatiemogelijkheden, zoals fietsen, wandelen, varen en vogels kijken. Er zijn ook verschillende strandjes waar je kunt ontspannen en genieten van de zon.

Al met al is Vinkeveen een prachtige bestemming voor wie op zoek is naar rust, natuur en waterplezier, alles binnen handbereik van de bruisende steden Amsterdam en Utrecht.



































A

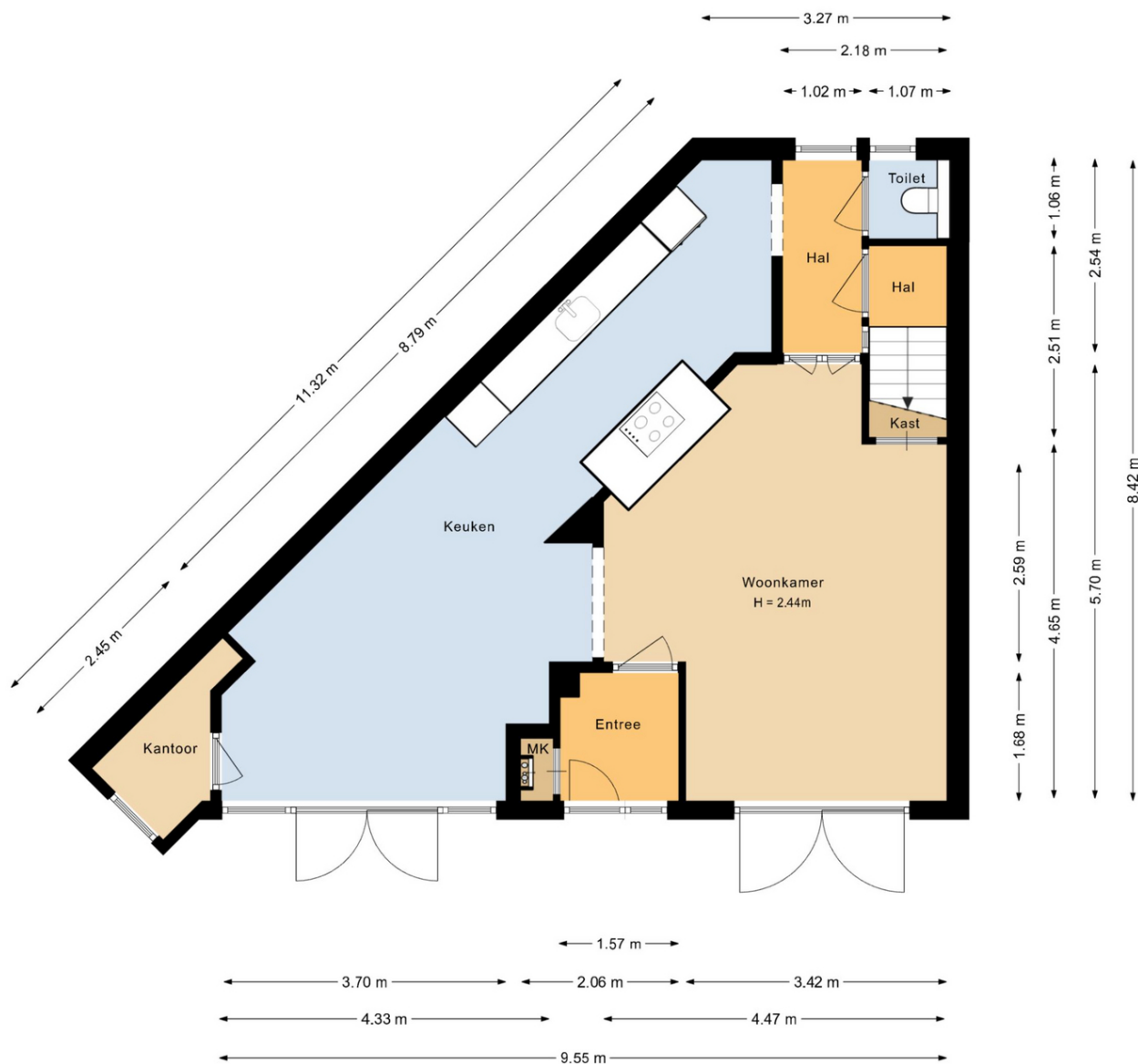


"Korver Makelaars,
Altijd 't juiste adres! "



De l

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!

0297-250 421 | welkom@korvermakelaars.nl | 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.



KORVER
MAKELAARS



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



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Vraagprijs	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
Koopakte	Conform standaard NVM-model.
Overeenkomst	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.
Notaris	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.
Waarborgsom	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.
Baten en lasten	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.
Bedenktijd koper	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.
Kosten koper	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.
Onderzoeksplicht koper	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!
Bouwkundige keuring	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
korvermakelaars.nl



Altijd 't juiste adres!



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

