

# RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Amsterdamsestraatweg 44  
Abcoude



Vraagprijs: € 775.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten (meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 118 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden

buitenruimte Circa 42 m<sup>2</sup> (terras)

Externe berging: Circa 5 m<sup>2</sup> (berging)

Bouwjaar: Circa 2016



Amsterdamsestraatweg 44  
Abcoude

## Warm, huiselijk, stijlvol & zorgeloos wonen

Welkom in dit prachtig afgewerkte 'penthouse' in het moderne complex De Heeren van Angstel. Een heerlijke plek voor wie houdt van ruimte, stijl en rust – met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek. Ideaal voor mensen die kwaliteit waarderen en graag comfortabel willen wonen in het groene Abcoude.

Het appartement beschikt over een privéparkeerplaats, eigen berging, een ruim zonnig privéterras én directe toegang tot een grote gemeenschappelijke daktuin: een rustige plek waar je kunt ontspannen, elkaar kunt ontmoeten of eindigt in een spontaan borrelpraatje. Uiteraard is alles per lift bereikbaar. Met energielabel A, hoogwaardig materiaalgebruik en een lichte, moderne afwerking is dit een woning waar je zó in kunt — zonder klussen, mét maximale woonkwaliteit.

Amsterdamsestraatweg 44  
Abcoude

## Eerste verdieping-wonen in licht en ruimte (zeer ruime woonkamer!):

Via de lift bereik je de daktuin en loop je door naar huisnummer 44, herkenbaar aan het karakteristieke puntedak. De entree verrast meteen: de hal staat elegant in verbinding met de ruime woonkeuken, waardoor licht en overzicht direct de boventoon voeren.

De moderne keuken in fris wit is voorzien van alle inbouwapparatuur (o.a. Siemens), met luxe extra's zoals een ingebouwde koffiemachine, stoomoven en oven. Dankzij de twee dakkapellen is er plek genoeg voor een royale eettafel, ideaal voor lange avonden tafelen of thuiswerken.

De zandkleurige tegelvloer met vloerverwarming loopt naadloos door in de brede woonkamer. Drie grote, openslaande deuren geven toegang tot het zonnige terras – een plek waar je de hele dag door een fijn plekje in de zon vindt.

In de ruime woonkamer is eenvoudig een aparte werkkamer te realiseren. Verder vind je op deze verdieping:

- \* een stijlvol afgewerkte wc met eiken plank en design waskom
- \* een praktische binnenberging met CV opstelling en aansluitingen voor wasmachine en droger
- \* maatwerk kasten die zowel rust als opberggemak geven
- \* De met eiken beklede trap verbindt beide woonlagen op een sfeervolle manier



Amsterdamsestraatweg 44  
Abcoude

## Tweede verdieping-een oase van rust:

Tweede verdieping-een oase van rust :

Op de bovenverdieping ligt een prachtige eiken vloer, opnieuw met vloerverwarming. De royale slaapkamer is licht, warm en voorzien van maatwerk kasten. Dakramen en openslaande deuren zorgen voor lucht en daglicht.

De doorloop-inloopkast vormt een mooie verbinding met de badkamer: een serene ruimte met neutrale tinten, dakraam, inloopdouche, waskom en tweede toilet. Een plek die uitnodigt om rustig en ontspannen je dag te beginnen.



Amsterdamsestraatweg 44  
Abcoude

## Buitenruimte – privé én gedeeld genieten:

Buitenruimte – privé én gedeeld genieten:

Het grote privéterras voelt als een verlengde van de gemeenschappelijke daktuin. Een heerlijke plek voor koffie in de ochtendzon, borrels in de middag of ontspanning aan de zijkant van het appartement waar later op de dag ook zon staat.



Amsterdamsestraatweg 44  
Abcoude

## Bijzonderheden:

- Energielabel: A
- Hoogwaardige en tijdloze materialen
- Professioneel beheerde VvE met prettige en betrokken bewoners
- Mogelijkheid om bij de keuken nog een extra werkkamer te creëren
- Meerdere laadpunten beschikbaar bij de parkeerplaatsen
- Fijne, complete locatie met winkels en voorzieningen op loopafstand
- VVE bijdrage € 302,61 per maand
- 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
- 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

## Locatie – Abcoude: groen, waterrijk & verrassend compleet:

Abcoude is de groene achtertuin van Amsterdam, met alle voordelen van rust én bereikbaarheid. Hardlopen door de weilanden, fietsen langs water, sporten, tennissen of hockeyen: het kan allemaal. Het sfeervolle centrum biedt fijne winkels, gezellige horeca en zelfs een HEMA.

Voor wie van water houdt: je vaart zo naar de Vinkeveense Plassen, Loosdrecht of via Amsterdam Zuid richting de stad.

Daarnaast is er een actief lokaal cultureel leven met o.a. het Zomerfestival, Jazzhuis en het Piet Mondriaan Theater.

Het treinstation ligt op loopafstand en de ligging aan A2/A9/A1 maakt reizen heel eenvoudig. Sporthuis Abcoude (met zwembad) ligt eveneens dichtbij.

Kortom: een stijlvol, warm en zorgeloos appartement op een van de fijnste plekken van Abcoude.

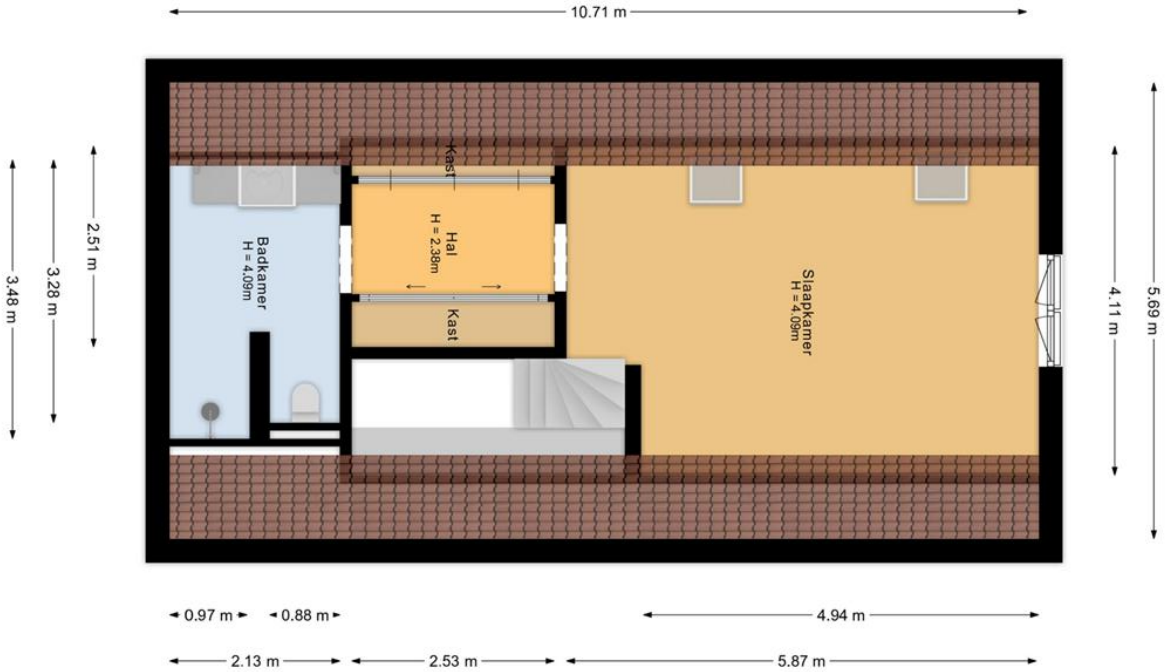
## Plattegrond



Amsterdamsestraatweg 44  
Abcoude

## Plattegrond

Amsterdamsestraatweg 44 - Abcoude  
Tweede verdieping



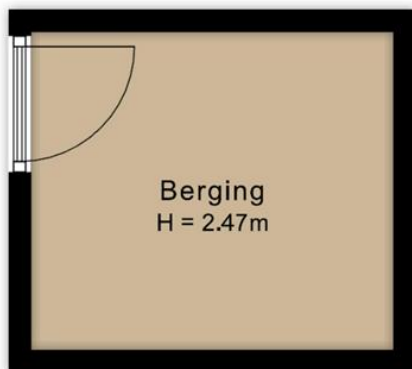
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Amsterdamsestraatweg 44  
Abcoude

## Plattegrond

Amsterdamsestraatweg 44 - Abcoude  
Berging

← 2.40 m →



↑ 2.10 m ↓

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

Amsterdamsestraatweg 44  
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). Onzerzijds 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](http://www.raad-huis.nl)