

RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Dr. Koomansstraat 39
Abcoude



Vraagprijs: € 775.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten (meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 168 m²

Externe berging: Circa 5 m² (berging)

Perceeloppervlakte: Circa 197 m²

Bouwjaar: Circa 1961



Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

Groter dan je denkt en vol gebruiksmogelijkheden

Op een rustige en kindvriendelijke plek in Abcoude staat deze groots uitgebouwde en dus verrassend ruime woning. Groter dan je denkt en vol gebruiksmogelijkheden.

De basis is er. De ruimte ook. Hier krijg je de kans om het huis helemaal naar eigen smaak te moderniseren en te verduurzamen. En dat op een fijne plek, vlak bij het Abcoudermeer en het dorpscentrum.

Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

Begane grond

Je komt binnen via de voortuin. Achter de voordeur is direct de hal met trapopgang en toegang tot de leefruimte. De woonkamer aan de voorzijde is ruim en licht mede dankzij het grote raam met zonnescerm aan de voorzijde, het zijraam en de glazen schuifpui aan de achterzijde. De haard zorgt voor extra sfeer.

De open keuken ligt aan de achterzijde, is praktisch gepositioneerd en biedt direct toegang tot de tuin. De keuken verdient modernisering.

Vanuit de woonkamer bereik je de enorme uitbouw. Aan de voorzijde is een kamer met openslaande deuren naar de voortuin.

Via de tussenhall, met apart toilet, kom je in een tweede ruime kamer aan de achterzijde. Deze heeft toegang tot de tuin en de bijkeuken. Er is in deze uitbouw ook nog een badkamer met ligbad, inloopdouche en toilet.



Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel. De grote kamer is ruim 6 meter diep en staat in verbinding met de tweede grote slaapkamer in de uitbouw (bijna 7 meter diep). Hier zijn openslaande deuren naar het platte dak. Op de muren en plafonds ziet u overal leem stucwerk. Het leem zit overigens ook beneden. In combinatie met de kachel op deze verdieping zorgt het voor een knusse en gezellige sfeer. De derde wat kleinere slaapkamer maakt de eerste verdieping compleet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is een overloop met vaste bergruimte. De zesde slaapkamer is weer ruim en is voorzien van dakkapellen aan de voor- en achterzijde. De verschillende kasten bieden hier nog meer bergruimte.



Dr. Koomansstraat 39
Abcoude



Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

Tuin

De achtertuin is compact, maar voelt verrassend prettig. Er is volop ruimte voor een loungehoek en een eettafel, een fijne plek om buiten te zitten. Met een vrijstaande berging (matige staat) en een achterom is alles praktisch en compleet. De voortuin is ook groot genoeg om te genieten van de zon of lekker te spelen. De heg biedt beschutting naar de weg.

Wat een ruimte en wat een mogelijkheden. Een huis voor wie verder kijkt en hier echt iets bijzonders van wil maken want modernisering en verduurzaming is nodig.



Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

Bijzonderheden:

- Energielabel: E
- 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.
- Ouderdomsclausule niet zelf bewonings clausule
- 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 of wandelen door de weilanden, fietsen, hockeyen, voetballen, tennissen en een golfbaan net buiten het dorp. Het Sporthuis Abcoude met zwembad en sportzaal ligt aan de rand van het dorp naast het station.

In het gezellige centrum zijn diverse winkels en restaurants zijn te vinden. Een aantal 'grote jongens' is ook aanwezig bv. De HEMA en de PLUSmarkt!

Cultuursnuiven kan ook, in het Piet Mondriaan theater of op diverse evenementen. Abcoude heeft een optimale verkeersontsluiting (A2), div. busverbindingen, een NS-treinstation en is zeer gunstig gelegen t.o.v. het bruisende Amsterdam (10 autominuten), Utrecht (ca. 25 minuten) en Schiphol (15 minuten).

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).

Het is hier top wonen met of zonder kinderen!

Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

Plattegrond



Dokter koomansstraat 39 - Abcoude
Begane grond

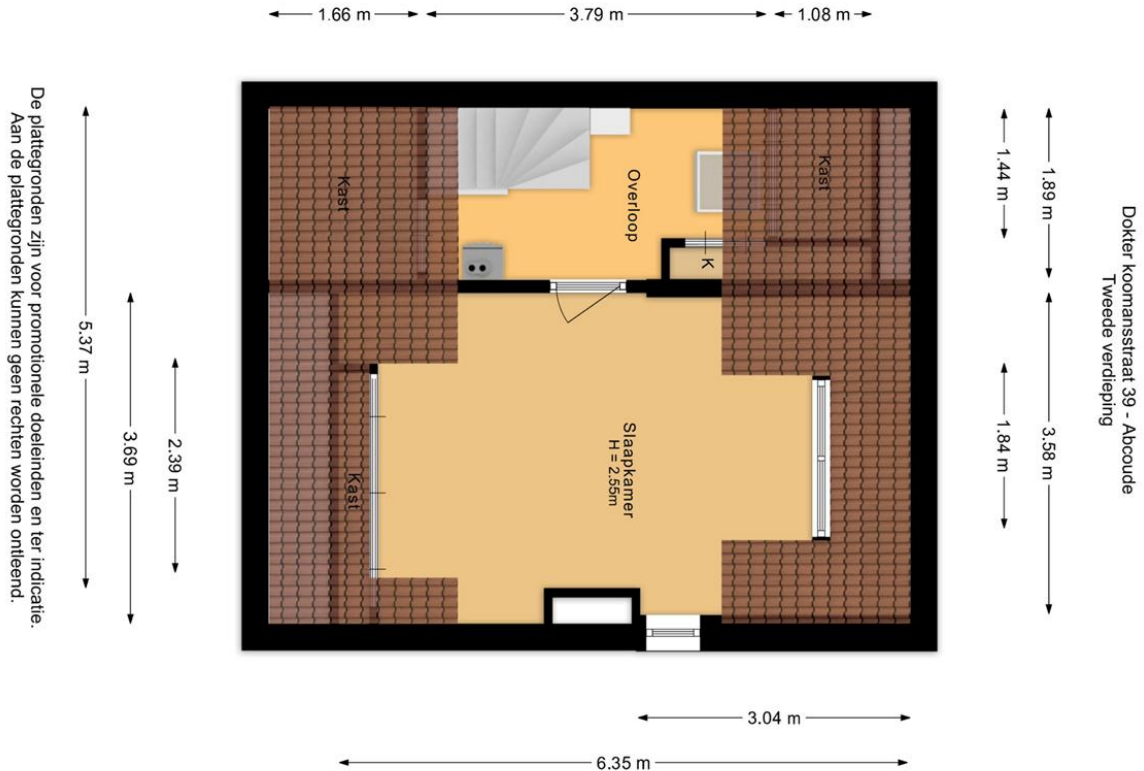
Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

Plattegrond



Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

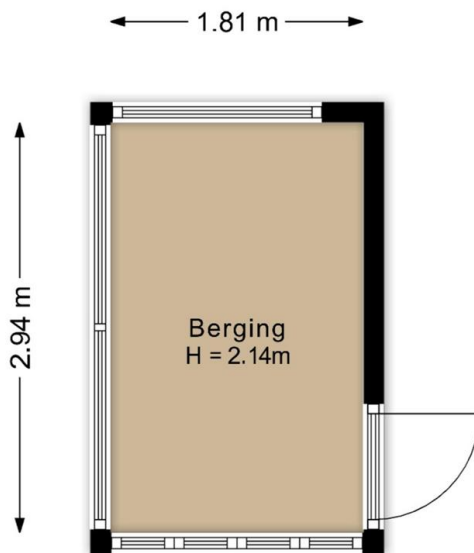
Plattegrond



Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

Plattegrond

Dokter koomansstraat 39 - Abcoude
Berging



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

Dr. Koomansstraat 39
Abcoude

Kadastrale kaart



Dr. Koomansstraat 39
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