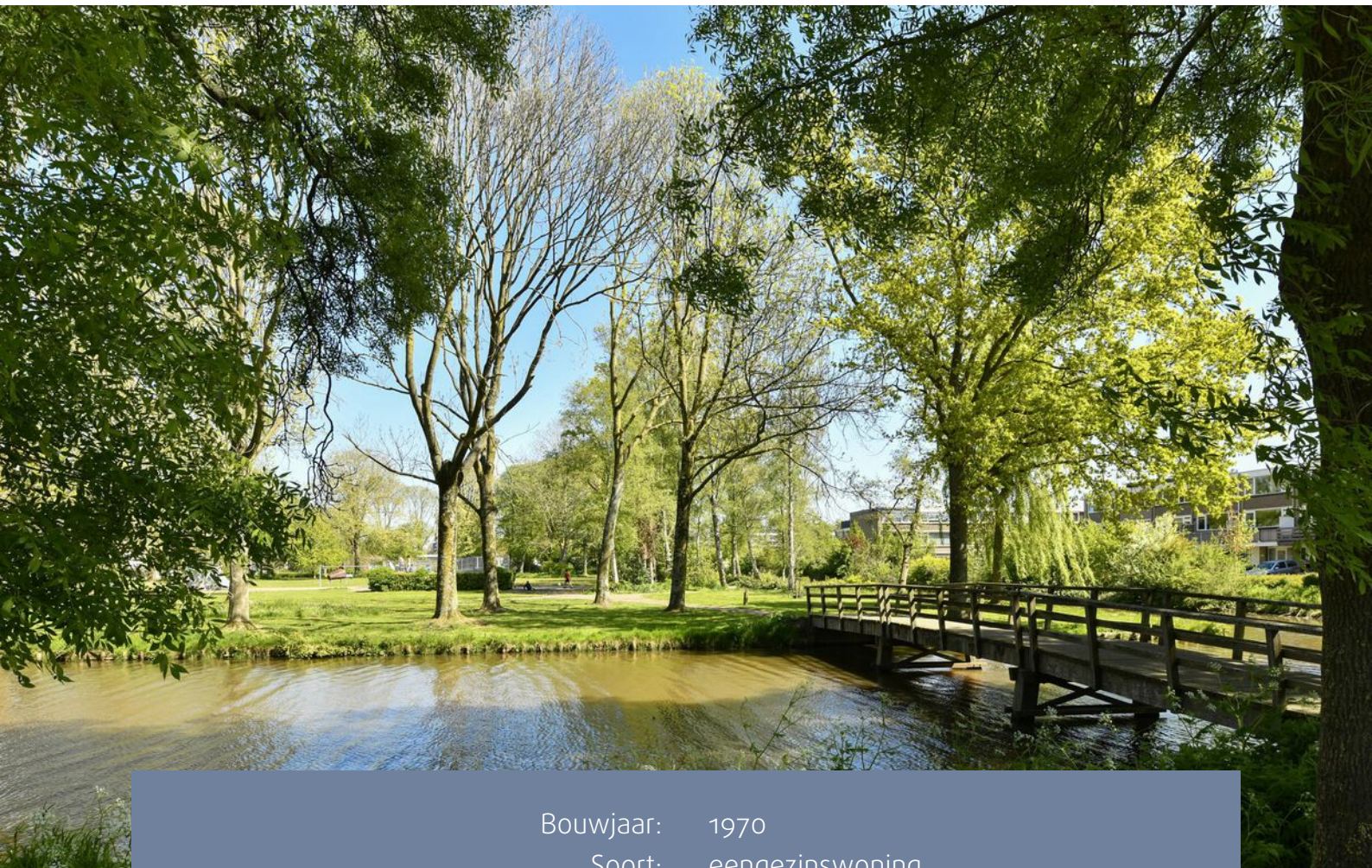




VINKEVEEN
Waterhoenlaan 41

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	417 m ³
Woonoppervlakte:	127 m ²
Perceeloppervlakte:	151 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Energielabel:	B
Vraagprijs:	€ 600.000,- k.k.

Omschrijving

Wat maakt dat jij hier wil wonen?

Deze woning biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel en met plezier te wonen. De ligging is ideaal: aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht over het Zwanenpark, terwijl je aan de achterzijde een zonnige achtertuin op het westen hebt. Op loopafstand bevindt zich een winkelcentrum met onder andere een slager, bakker, Jumbo, bloemenzaak en meer. Dankzij de gunstige ligging ben je via de N201 zó op de A2 richting Amsterdam of Utrecht.

De buurt is kindvriendelijk en voorzien van diverse speeltuinen en scholen in de directe omgeving. Zo is net de nieuwe natuurspeeltuin Vikingveen geopend. Voor een wandeling liggen het Zwanenpark, het Molmpad en natuurgebied De Maricken op korte afstand. En in de zomer? Dan is het volop genieten aan de Vinkeveense Plassen!

Wat maakt dit huis bijzonder?

Deze woning combineert comfort, ruimte en een fijne ligging. In 2018 is het huis grondig gerenoveerd, waarbij onder andere de keuken, badkamer en het toilet zijn vernieuwd en de begane grond is voorzien van vloerverwarming. Ook aan de buitenkant is gedacht: de voor- en achtertuin zijn in 2022 opnieuw aangelegd en straalt dankzij de mooie beplanting direct sfeer en verzorging uit.

Je komt binnen in de hal met een garderobekast en modern toilet. Vanuit hier stap je de ruime, lichte woonkamer binnen. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een heerlijke lichtinval en een prettige woonbeleving. De trapkast biedt handige extra opbergruimte. De keuken sluit hier perfect op aan en is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser: een fijne plek om te koken en samen te zijn. De achtertuin is gelegen op het westen en heeft dus de hele middag en avond zon. Hier is een elektrisch zonneschermbaan aanwezig en een veranda met aangrenzend een schuur.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De ouderslaapkamer beschikt over een inloopkast. De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben een prachtig vrij uitzicht over het park, een inspirerende plek voor een thuiswerkplek of kinderkamer. De moderne badkamer maakt deze verdieping compleet en is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel.

De tweede verdieping verrast met ruimte en licht dankzij de dakopbouw met nokverhoging. Hier bevindt zich een grote open ruimte die zich uitstekend leent voor een vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Extra ruimte nodig? Een dakkapel aan de voorzijde is mogelijk. Daarnaast is hier ruimte voor de wasmachine, droger en cv-installatie.

Kortom: een verzorgde, lichte en veelzijdige woning waar je zó in kunt en jarenlang met plezier zult wonen.

Persoonlijke noot:

Toen wij deze woning in 2018 kochten vielen wij op de fijne ligging. Vrij uitzicht over het park en een zonnige achtertuin. We vonden het heerlijk om naar het Winkelcentrum en de school te kunnen lopen. Inmiddels wonen wij zelf al zo'n vier jaar niet meer in de woning. De afgelopen jaren hebben onze (schoon)ouders hier met veel plezier gewoond. Nu is het tijd voor een andere fase want onze (schoon)ouders komen bij ons in een mantelzorgwoning wonen. Het is tijd voor een nieuw (toekomstig) gezin in deze fijne woning!

Wat je nog wil weten:

- Alle binnendeuren zijn vervangen, de wanden en plafonds zijn gestuukt;
- Nieuwe elektrische installatie in 2018 geplaatst;
- Op de begane grond is vloerverwarming met een PVC-vloer aanwezig;
- Nieuwe trappen geplaatst;
- De c.v.- ketel is vervangen in 2021;
- Energielabel B;
- 15 zonnepanelen aanwezig;
- Vaste notaris, te weten Bellaar notarissen te Amstelveen;
- Oplevering kan snel.

Description

What makes you want to live here?

This home offers everything you need for comfortable and enjoyable living. The location is ideal. At the front, you enjoy unobstructed views over the Zwanenpark, while at the rear you have a sunny west-facing garden. Within walking distance there is a shopping centre with, among other things, a butcher, bakery, Jumbo supermarket, flower shop and more. Thanks to the convenient location, you can easily reach the A2 motorway towards Amsterdam or Utrecht via the N201.

The neighbourhood is child-friendly and offers several playgrounds and schools nearby. The newly opened Vikingveen nature playground is a great addition. For a walk, the Zwanenpark, the Molmpad and the De Maricken nature reserve are all close by. And in summer, you can fully enjoy the Vinkeveense Plassen.

What makes this house special?

This property combines comfort, space and an excellent location. In 2018 the house was thoroughly renovated, including a new kitchen, bathroom and toilet, and underfloor heating was installed on the ground floor. The exterior has also been carefully maintained. In 2022 both the front and back gardens were redesigned and now immediately convey a sense of atmosphere and care thanks to the attractive planting. You enter the house through the hallway with a wardrobe cupboard and a modern toilet. From here you step into the spacious, bright living room. Large windows at both the front and rear provide plenty of natural light and a pleasant living experience. A staircase cupboard offers convenient additional storage space. The kitchen connects perfectly to the living area and is fully equipped with an induction hob, extractor hood, fridge-freezer combination and dishwasher, making it a great place to cook and spend time together.

The west-facing back garden enjoys sun throughout the afternoon and evening. It features an electric awning and a veranda with an adjoining storage shed.

On the first floor there are three bedrooms. The main bedroom has a walk-in closet. The two front bedrooms offer beautiful unobstructed views over the park, making them ideal as children's rooms or inspiring home offices. The modern bathroom completes this floor and is equipped with a bathtub, walk-in shower, second toilet and vanity unit. The second floor is surprisingly spacious and bright, thanks to the roof extension with raised ridge. Here you will find a large open area that is perfect for a fourth bedroom, office or hobby room. Need even more space? A dormer at the front is possible. This floor also accommodates the washing machine, dryer and central heating system. In short, this is a well-maintained, bright and versatile home that is ready to move into and offers many years of comfortable living.

Personal note:

When we bought this home in 2018, we immediately fell in love with its location. Open views over the park and a sunny back garden, combined with the convenience of being able to walk to the shopping centre and the school. For the past four years we have no longer lived in the house ourselves. During this time, our parents and in-laws have enjoyed living here very much. Now it is time for a new phase, as they will be moving into a care home on our property. This beautiful home is ready for a new, future family to enjoy.

Additional information;

- All interior doors have been replaced, and walls and ceilings have been plastered;
- New electrical installation installed in 2018;
- Underfloor heating with a PVC floor on the ground floor;
- New staircases installed;
- Central heating boiler replaced in 2021;
- Energy label B;
- 15 solar panels installed;
- Fixed notary: Bellaar Notarissen in Amstelveen;
- Quick completion possible.











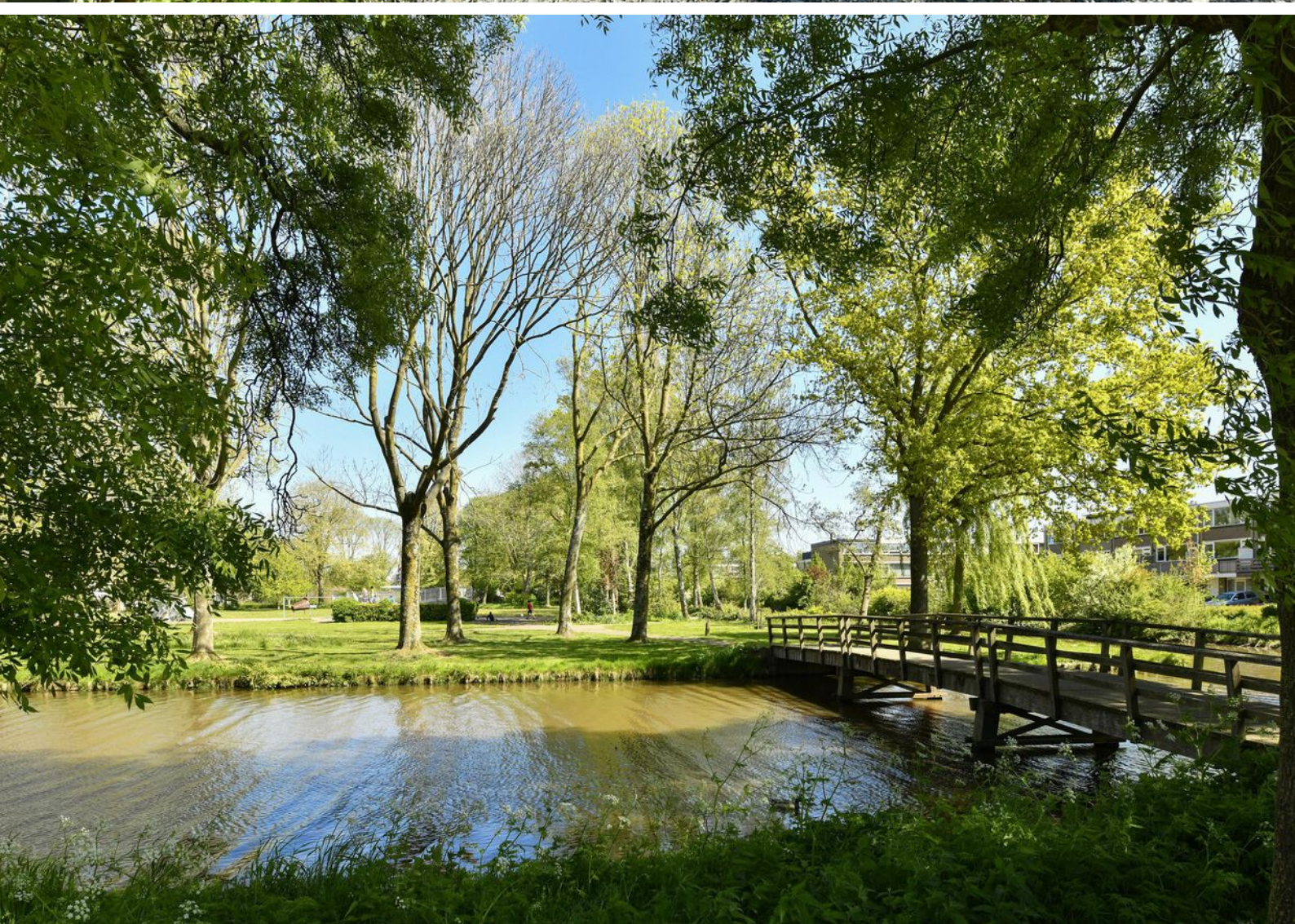










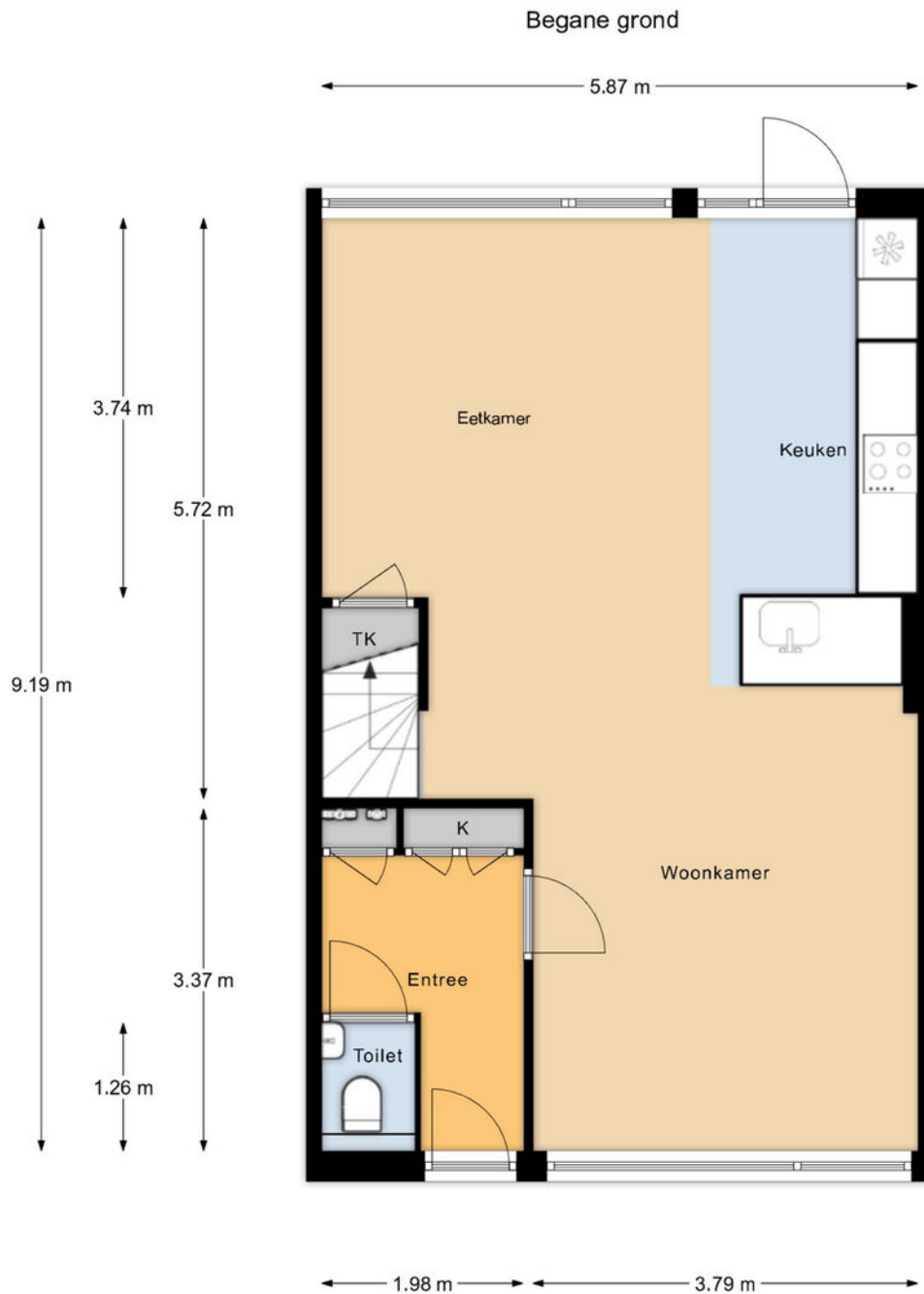


Plattegronden



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

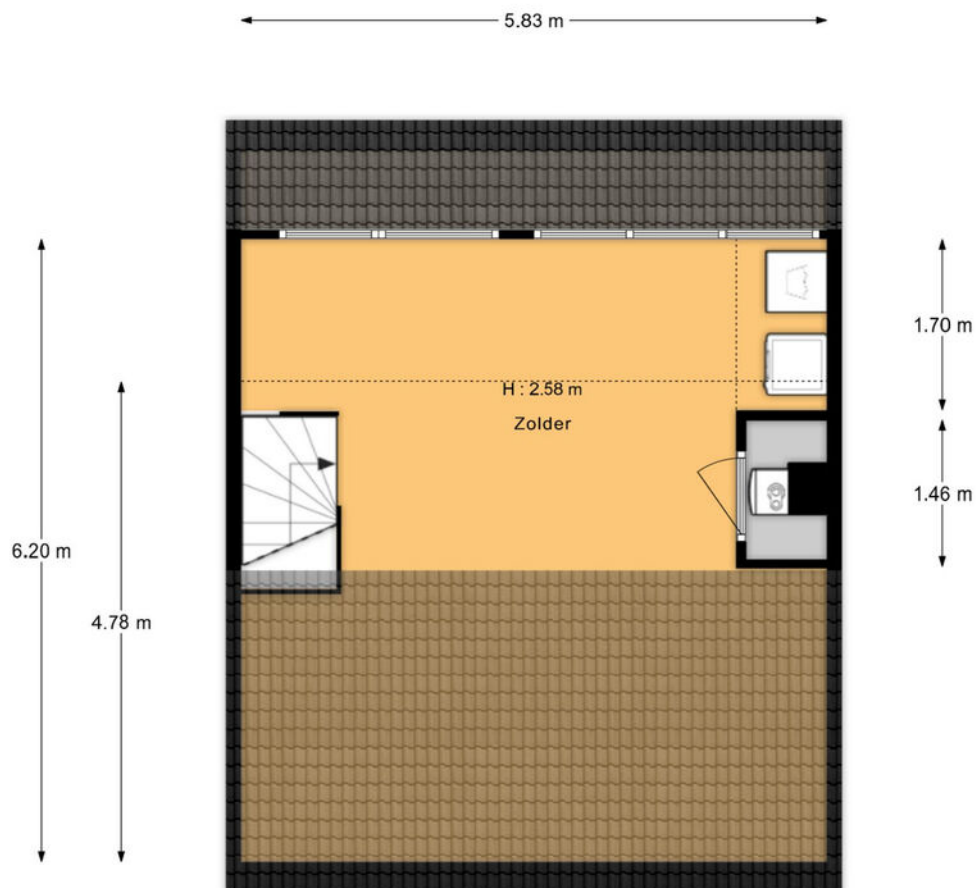
Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden

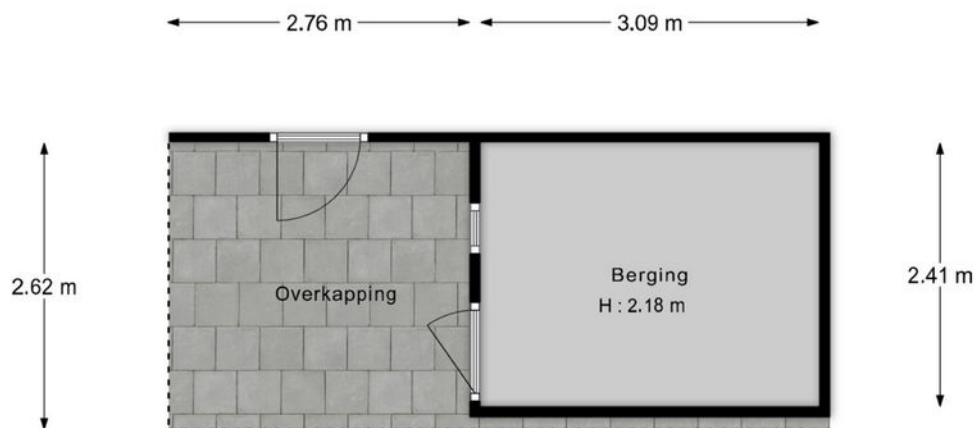
Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden

Begane grond




"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart

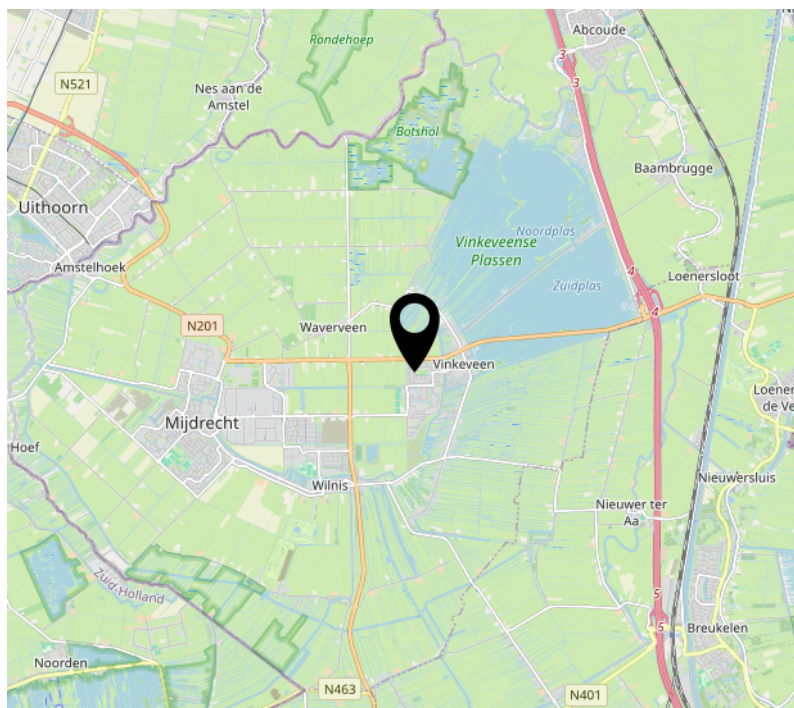
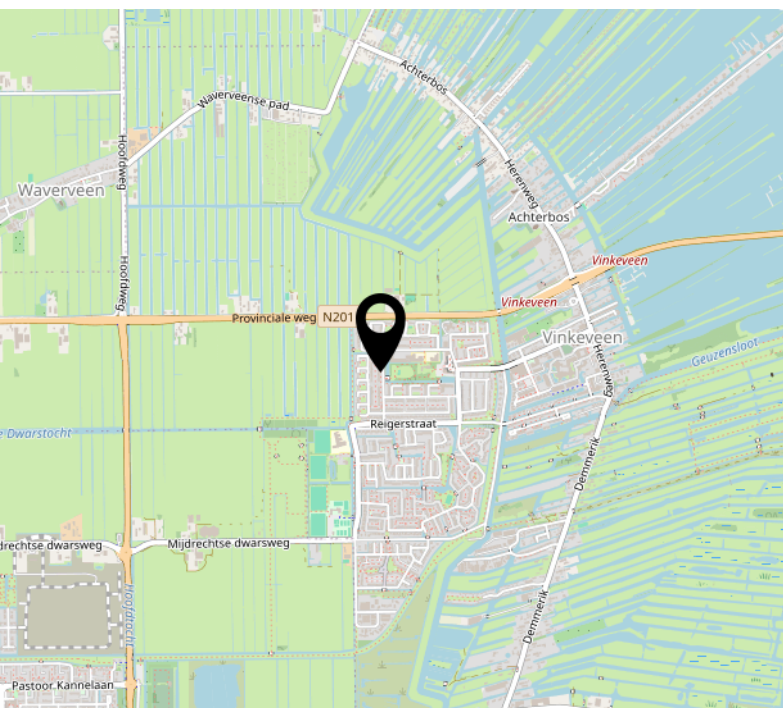
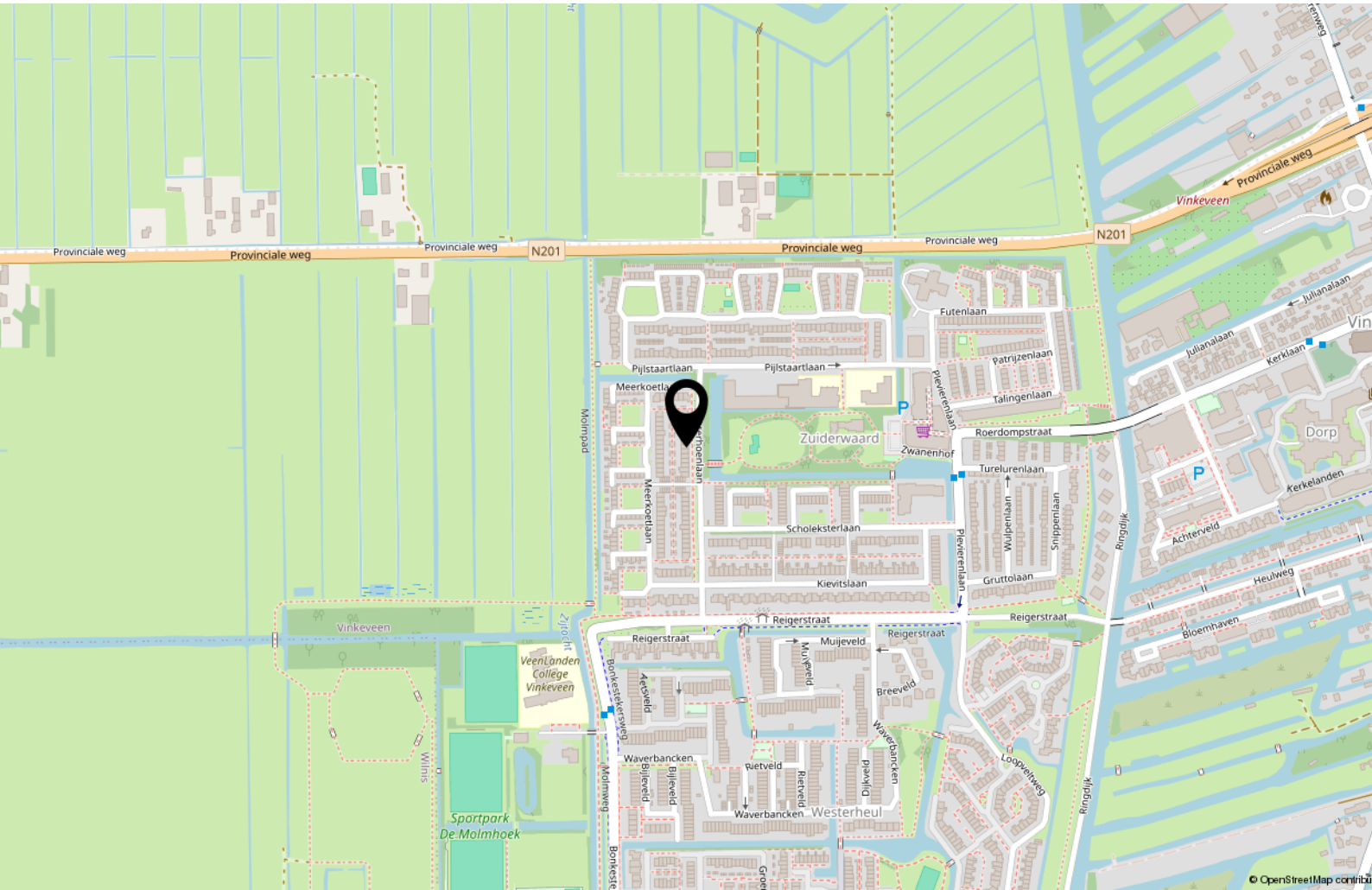
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vinkeveen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1922	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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 databankenrecht.</p>	

Locatie op de kaart



Tot Slot

Tenzij in deze brochure anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object; - De koopakte zal worden opgesteld volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam; - Koper dient binnen drie dagen na het bereiken van mondeling overeenstemming een notaris aan te stellen. Indien koper binnen deze termijn geen keuze heeft gemaakt heeft verkoper het recht een notaris aan te wijzen; - Sinds 1 september 2003 geldt het schriftelijkheidsvereiste voor de koop van een woning. Dat wil zeggen dat de koopovereenkomst pas gesloten is als de koopakte zowel door koper als door verkoper is ondertekend. Tot dit moment is er geen rechtsgeldige koop.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die gebaseerd is op de normen zoals vastgesteld in 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. Het verkochte is gemeten door een betrouwbaar professioneel bedrijf en koper vrijwaart de medewerkers van BorgerSmith makelaars en taxateurs en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) inmeten conform NEN2580.

Financieringsvoorbehoud

In aanvulling van artikel 7: onder 'goed gedocumenteerd' wordt in ieder geval verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop / afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': het desbetreffende aanvraagformulier en de afwijzing voor de betreffende aangevraagde geldlening met daarin in ieder geval duidelijk vermeld welk hypotheekbedrag koper heeft aangevraagd, het adres voor welke woning de aanvraag is gedaan en vermelding van de reden van afwijzing van de aangevraagde geldlening. Indien de mededeling niet "goed gedocumenteerd" is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding en is koper gehouden aan de bepalingen van onderhavige overeenkomst.

*Borger*Smith

makelaars & taxateurs

BorgerSmith
Texelstraat 84
1181 ES Amstelveen
020 - 2111 211
info@borgersmith.nl
www.borgersmith.nl