



VRAAGPRIJS € 539.000 K.K.

## CONINCKSMEEER 8 VINKEVEEN



*wonen is leven!*



## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 539.000 k.k.
Soort	Eengezinswoning
Bouwjaar	1980
Woonoppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	414 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Energielabel	A
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
CV-ketel	Remeha avanta 2011
Zonnepanelen	6 zonnepanelen, opbrengst 2025: 1277 kWh

### Bijzonderheden

- Funderingsrisico ingeschaald op 'geen hoog risico'
- Gevels bekleed met Keraliet-delen met extra isolatie
- Badkamer vernieuwd (2018/2019)
- Enkele ramen met lekke isolatieruit (thermisch lek)
- Nabij Bellopad, Ringvaart, dijk, Vinkeveense Plassen en het buitengebied

# OMSCHRIJVING

Op een rustige locatie, op loopafstand van winkelcentrum Zuiderwaard, ligt in de kindvriendelijke woonwijk Westerheul deze ruime tussenwoning met parkeerplaats op eigen terrein. De woning heeft een fijne, vrije ligging aan de rand van de wijk met uitzicht over het sierwater aan de voorzijde. Bovendien beschikt de woning over een heerlijk zonnige woonkamer met zicht op de 17 meter diepe tuin. Verder is er een vernieuwde badkamer (2018/2019) en zijn er maar liefst vier slaapkamers. Speelveldjes voor de kinderen, basisscholen, een middelbare school, openbaar vervoer en sportverenigingen liggen op korte afstand. En recreëren? Dat begint bijna bij de voordeur!

## Algemeen

Deze tussenwoning is gebouwd in 1980 en op diverse punten gemoderniseerd. In 2019 is onder andere de begane grond gestuukt. Ook zijn het toilet en de meterkast vernieuwd; de groepenkast is uitgebreid in verband met de zonnepanelen en de voorbereiding voor elektrisch koken. De tuin is recent voorzien van nieuwe graszoden en in 2018/2019 is de badkamer vernieuwd.

## De indeling van de woning

### Begane grond

Via de voortuin met parkeerplaats bereikt u de entree van de woning. De hal is licht dankzij de glaspanelen in en naast de voordeur. Hier bevinden zich de meterkast en de toiletruimte met moderne betegeling, een wandcloset en een fontein. Vervolgens lopen we de woonruimte in. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, voorzien van inbouwapparatuur zoals een kookplaat, vaatwasser en koelkast.

### Woonkamer

De woonkamer is tuingericht en heeft een moderne afwerking. Via de tuindeur loopt u zo de fijne, diepe tuin op het zuiden in. Op de achtergevel is een elektrisch zonnescherm aanwezig.

De spiltrap brengt u naar de overloop op de eerste verdieping.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd; de slaapkamer aan de voorzijde heeft zicht op het sierwater en de Plevierenlaan. De badkamer is modern en voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een spiltrap. Hier bevindt zich een royale zolderkamer met wastafel en grote raampartij, ideaal als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Tevens vindt u hier, keurig weggewerkt, de opstelplaats voor de wasapparatuur, de omvormer van de zonnepanelen en de cv-installatie (Remeha Avanta 2011), in een afzonderlijke ruimte.

## Tuin

De achtertuin ligt op het zuiden en heeft een diepte van circa 17 meter. De tuin is recent voorzien van nieuwe graszoden. Achter in de tuin is een tweede terras met toegang naar het achterom. De schutting met de burens aan de linkerkant is in 2025 vernieuwd. De fietsenberging bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

## Ligging

Vinkeveen is centraal gelegen in de Randstad en biedt een ideale mix van rust, natuur en bereikbaarheid. Via de Provincialeweg N201 (Haarlem-Hilversum) zijn steden als Amstelveen, Amsterdam, Hilversum en Utrecht snel te bereiken. Vinkeveen staat bekend om de Vinkeveense Plassen en het uitgestrekte natuurgebied, met volop recreatiemogelijkheden. De woning ligt op loopafstand van het Bellopad en de dijk richting het buitengebied. Ook de Ringvaart ligt op korte afstand. Wilnis en Mijdrecht zijn eenvoudig bereikbaar; Amsterdam, Utrecht en Schiphol bevinden zich op circa 15 tot 20 autominuten afstand.



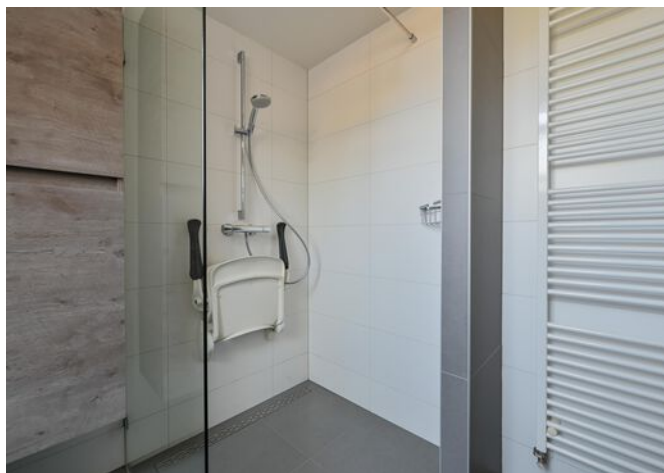
*wonen is leven!*





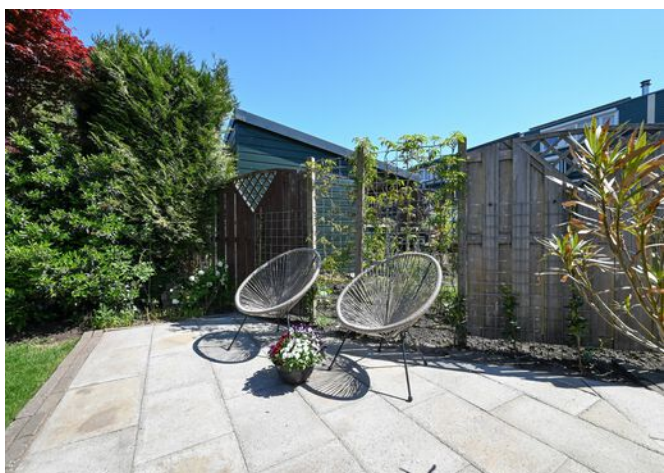
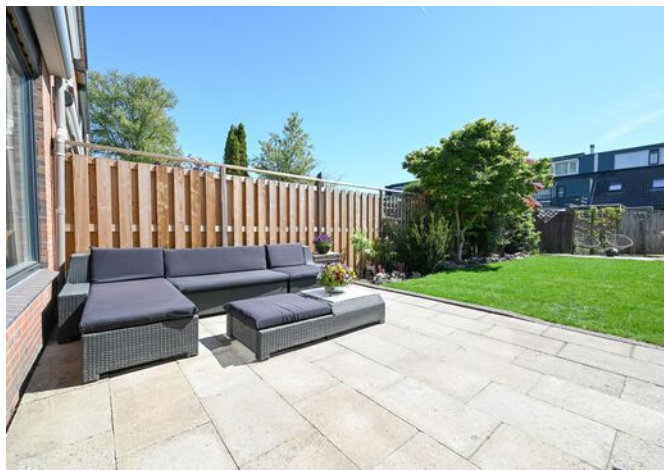
*wonen is leven!*





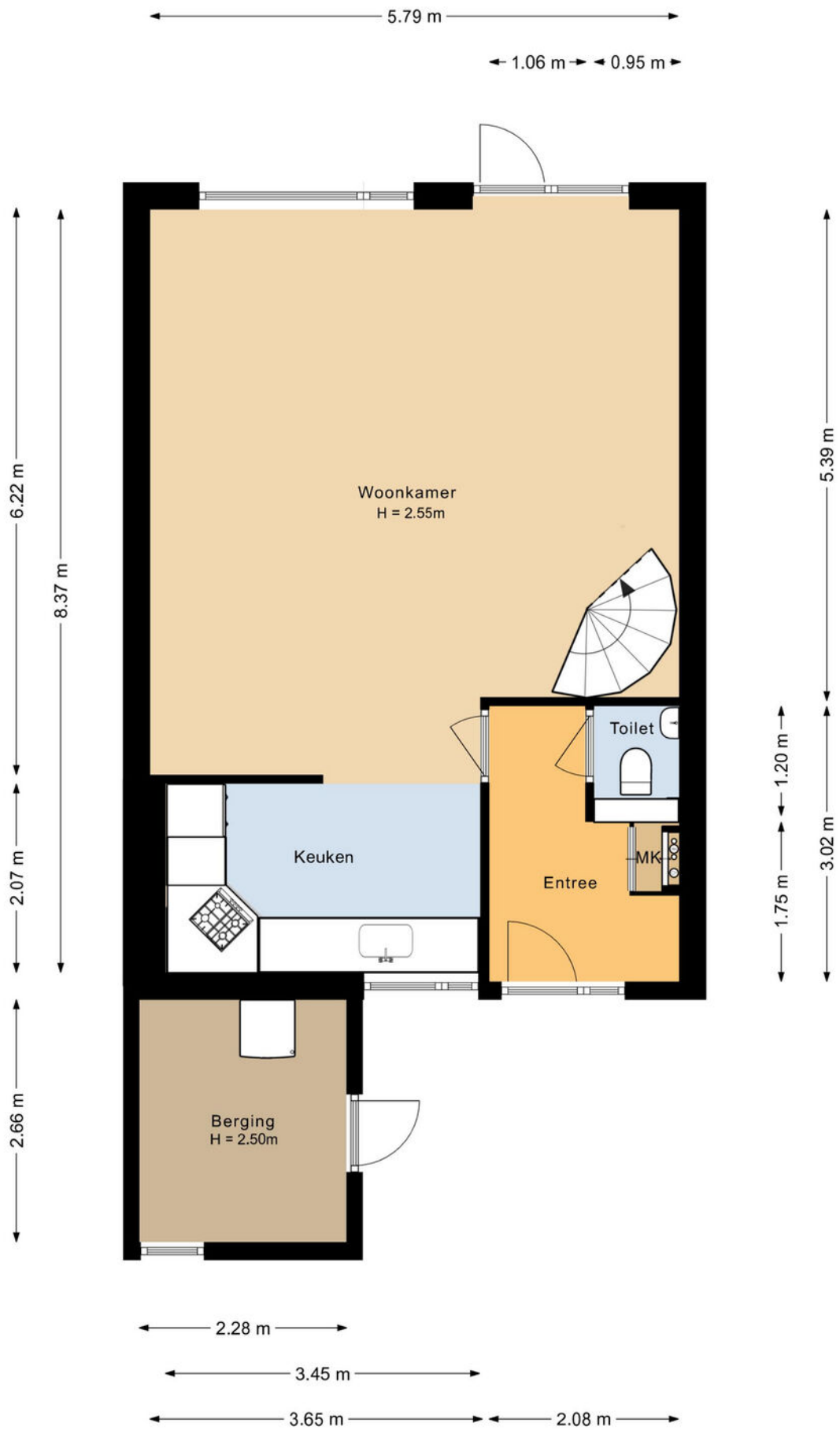
*wonen is leven!*



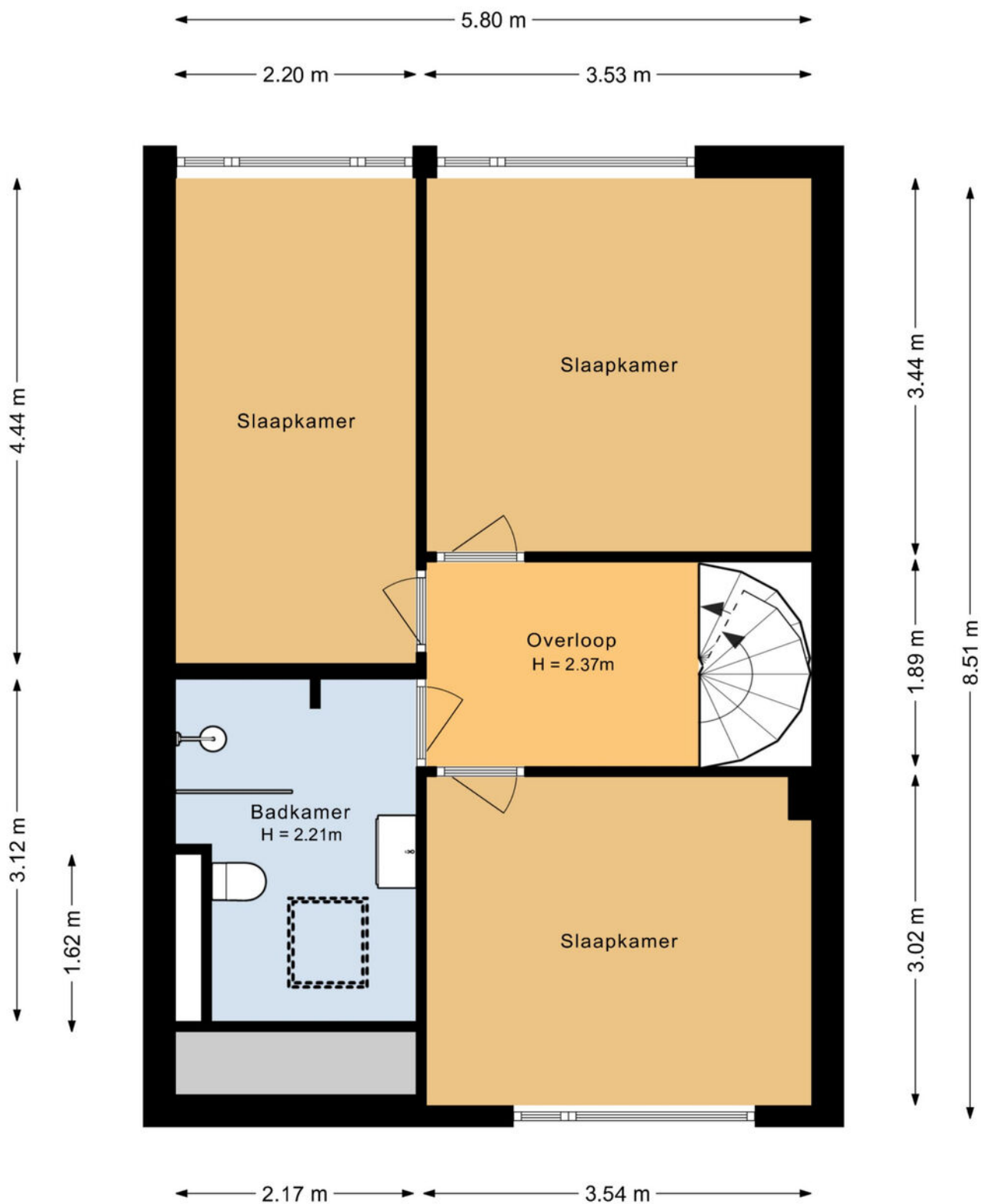


wonen is leven!

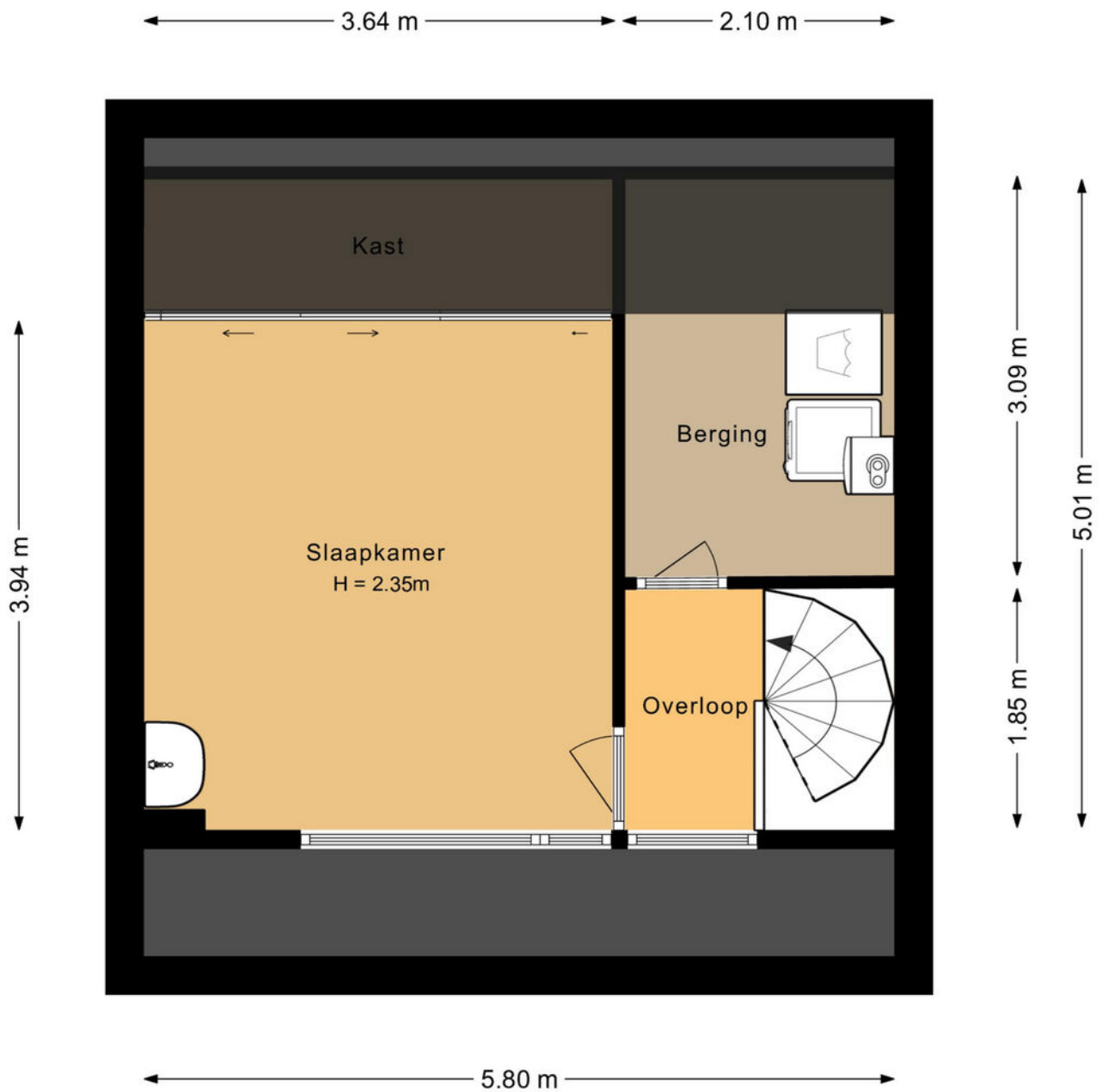
# PLATTEGROND



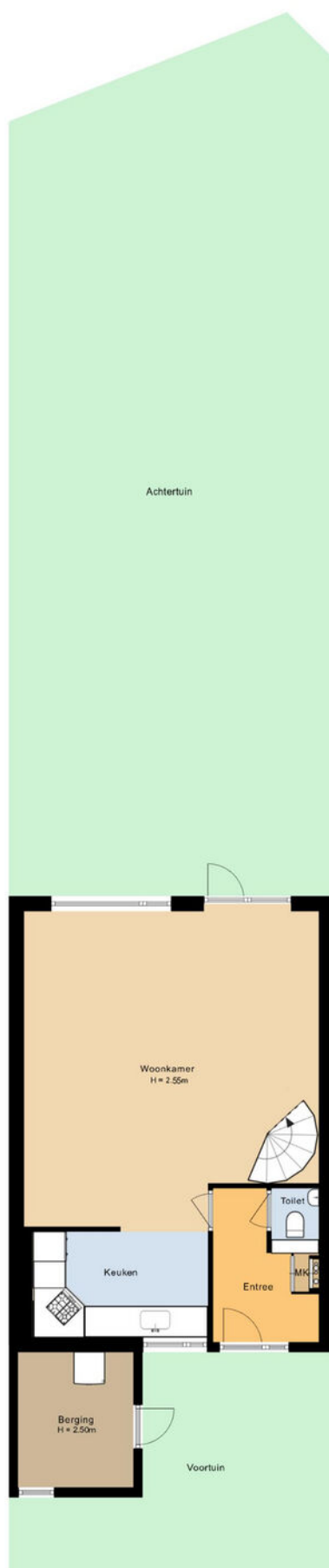
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
558956312

Datum registratie  
21-04-2026

Geldig tot  
14-04-2036

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# A



### Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	+/-	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2460 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**14,5 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Conincksmeer 8  
3645WG Vinkeveen

BAG-ID: 0736010000001091

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1980  
Compactheid 1,44  
Vloeroppervlakte 119m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Tussenwoning



### Opnamedetails

#### Naam

N. van Birgelen

#### Vakbekwaamheidsnummer

2167.4468.8083

#### Certificaathouder

Centrum voor energielabel adviseurs B.V.

#### Inschrijfnummer

EPG2022-19W

#### KvK-nummer

87940507

#### Certificerende instelling

EPG-Certificering

#### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Conincksmeer 8



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vinkeveen	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3081	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 2026  
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 databankenrecht.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x	
Losse (hang)lampen				x
Grote Kledingkast	x			
Kleine Kledingkasten		x		
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen	x			
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem		x		
Eettafel, Dressoir, TV Meubel			x	
Salontafels (excl salontafel met zonnebloem patroon)			x	
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron		x		
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie		x		
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat		x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)				x
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)		x		
Badkamer Stoel onder douche	x			
Sauna met toebehoren				x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel		x		
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

# BELASTINGTARIEVEN

## Indicatie belastingtarieven 2026 Gemeente De Ronde Venen

### Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

### Tarieven

0.0721 % van de getaxeerde waarde

OZB-eigenaar niet-woning

0.2898 % van de getaxeerde waarde

OZB-gebruiker

0.2109 % van de getaxeerde waarde

### Rioolrechten

Per aansluiting

€ 258,60

### Afvalstoffenheffing

Kleine container (140 liter) of ondergronds

€ 295,00

Grote container (240 liter)

€ 396,00

Ondergronds (geen container)

€ 295,00

### Waterschapsbelasting

#### Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

€ 92,79

### Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

€ 186,85

# VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

## Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## Koopovereenkomst

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleverdatum en alle eventuele overige voorwaarden zal door ons een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgesteld, welke zo snel mogelijk door partijen wordt ondertekend.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 overeenkomst'.

## Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbepaald opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

## Notaris

Door de koper aan te wijzen  
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:  
€ 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen.

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

## Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker kosten in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte object een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten 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 kosten in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak voor u.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Verzekering

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 zorgdragen.

## Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

## Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

# CLAUSULES

## In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen

### **Meetinstructie**

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN 2580. 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 van het uitvoeren van de metingen.

### **Energielabel**

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

### **Asbestclausule**

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.”

### **Bouwkundige keuring**

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

## **Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## **Neem uw eigen NVM-makelaar mee!**

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

# HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

## **Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen**

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

## **NRVT-taxateur**

Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 30 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

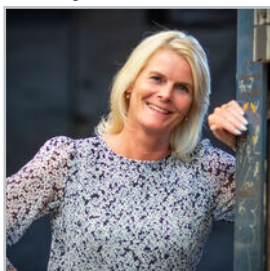
## **Persoonlijke aandacht**

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

## **Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen**

### **Martine van Acker**

Register makelaar /  
beedigd taxateur /  
woningmarktconsultant



✉ martine@vidamakelaars.nl  
☎ 0297 – 212 987  
06 – 50 554 835

### **Inge van Groningen**

Register makelaar /  
register taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl  
☎ 0297 – 212 987  
06 – 54 377 815

### **Irma van der Moolen**

Commercieel  
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl  
☎ 0297 – 212 987



*wonen is leven!*







**INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP**



*wonen is leven!*