



TE KOOP
Kerkstraat 30
Abcoude

MAKELAAR: Floris Haanen

floris@voogd.amsterdam | 06 242 100 03

Wonen aan het water, midden in het karakteristieke hart van Abcoude

Aan een idyllische locatie, verscholen in de charmante dorpskern van Abcoude en direct aan het schilderachtige riviertje het Gein, bevindt zich deze volledig gerenoveerde woning. Een plek waar rust, ruimte en hedendaags wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen.

OMSCHRIJVING

De woning ligt beschut en biedt een gevoel van privacy, terwijl u zich toch midden in het levendige dorp bevindt. In 2021 is het huis met zorg en oog voor detail volledig gerenoveerd, waarbij moderne luxe naadloos is gecombineerd met sfeervolle, authentieke elementen.

De begane grond kenmerkt zich door een royale L-vormige leefruimte, waarin de woonkamer, open keuken en eetkamer op natuurlijke wijze in elkaar overvloeien. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een oven met stoomfunctie en een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Dankzij de grote raampartijen op het oosten en zuiden wordt de woning overspoeld met daglicht en geniet u van een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde tuin aan het water met eigen steiger.

Via openslaande deuren in de eetkamer bereikt u de tuin, die voelt als een verlengstuk van de woonruimte – een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven aan het water.

Aan de achterzijde bevindt zich een hal met toegang tot een comfortabele slaapkamer met eigen badkamer en eveneens openslaande deuren naar de tuin. Daarnaast beschikt de woning over een praktische berging met opstelplaats voor de cv-installatie.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een royale badkamer. Vanuit één van de slaapkamers heeft u toegang tot het dakterras, waar u in alle rust kunt genieten van het uitzicht en de zon.

INDELING

Begane grond:

Entree, meterkast, woonkamer, open keuken, eetkamer, hal, toilet, slaapkamer met badkamer, berging/cv-ruimte en tuin met steiger.

Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers, badkamer, dakterras en berging.

Zolder:

Vliering.

LIGGING

- Perceeloppervlakte: 230 m²;
- woonoppervlakte: 104 m² (NEN 2580);
- volledig gerenoveerd in 2021;
- vloerverwarming op de begane grond;
- sfeervolle houtkachel;
- drie slaapkamers en twee badkamers;
- energielabel C;
- airconditioning in slaapkamer op de begane grond;
- ruime bergmogelijkheden;
- direct gelegen aan vaarwater;
- gelegen in beschermd dorpsgezicht;
- oplevering in overleg.

OMGEVING

Abcoude is een levendig en geliefd dorp, op korte afstand van Amsterdam. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden bevinden zich op loop- en fietsafstand. Daarnaast zijn de verbindingen uitstekend: zowel met de auto als per trein bereikt u Amsterdam in circa 10 minuten en Utrecht in ongeveer 20 minuten.

Living by the water, right in the heart of Abcoude

This fully renovated home is situated in an idyllic location, tucked away in the charming village center of Abcoude and directly on the picturesque Gein River. A place where tranquility, space, and modern living comfort come together in perfect harmony.

DESCRIPTION

The home is situated in a sheltered location, offering a sense of privacy while still being right in the heart of the lively village. In 2021, the house was completely renovated with care and attention to detail, seamlessly combining modern luxury with charming, authentic elements.

The ground floor features a spacious L-shaped living area, where the living room, open kitchen, and dining room flow naturally into one another. The kitchen is equipped with high-quality built-in appliances, including a Quooker, an oven with a steam function, and a Bora cooktop with an integrated exhaust hood. Thanks to the large windows facing east and south, the home is flooded with natural light, and you can enjoy a beautiful view of the beautifully landscaped waterfront garden with its own dock.

Through French doors in the dining room, you reach the garden, which feels like an extension of the living space, a delightful place to relax and enjoy the outdoors by the water.

At the rear is a hallway leading to a comfortable bedroom with an en-suite bathroom and French doors opening onto the garden. Additionally, the home features a practical storage room housing the central heating system.

On the first floor, there are two spacious bedrooms and a generous bathroom. From one of the bedrooms, you have access to the rooftop terrace, where you can enjoy the view and the sun in complete tranquility.

LAYOUT

Ground floor:

Entrance, utility closet, living room, open kitchen, dining room, hallway, half-bath, bedroom with bathroom, storage/boiler room, and garden with deck.

First floor:

Landing, two bedrooms, bathroom, roof terrace, and storage room.

Attic:

Loft.

PARTICULARITIES

- Lot size: 230 m²;
- living area: 104 m² (NEN 2580);
- fully renovated in 2021;
- underfloor heating on the ground floor;
- cozy wood-burning stove;
- three bedrooms and two bathrooms;
- energy label C;
- air conditioning in the ground-floor bedroom;
- ample storage space;
- located directly on the water;
- situated in a protected village setting;
- closing date to be agreed upon.

SURROUNDINGS

Abcoude is a lively and beloved village, a short distance from Amsterdam. Amenities such as shops, schools, sports clubs, and cozy restaurants and cafes are within walking and biking distance. In addition, the transportation connections are excellent: you can reach Amsterdam in about 10 minutes and Utrecht in about 20 minutes, both by car and by train.

















































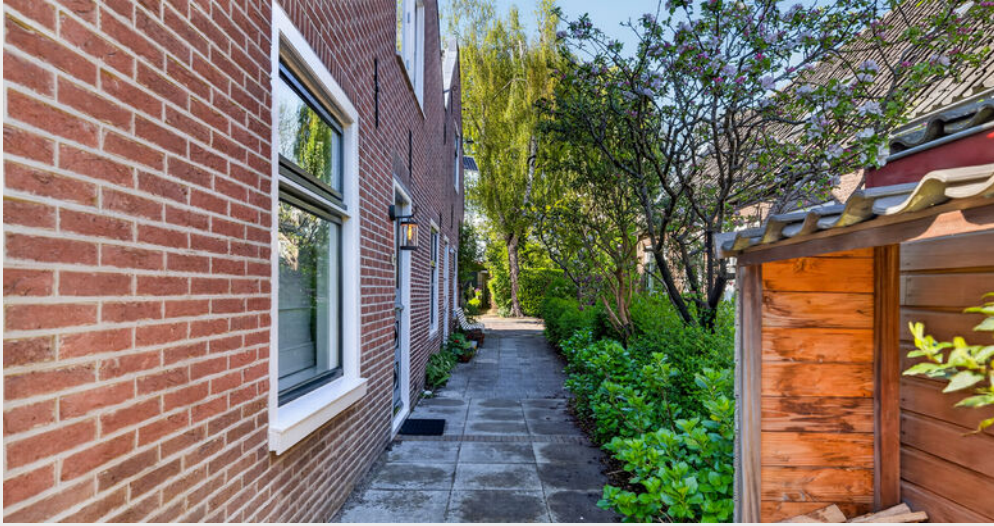
















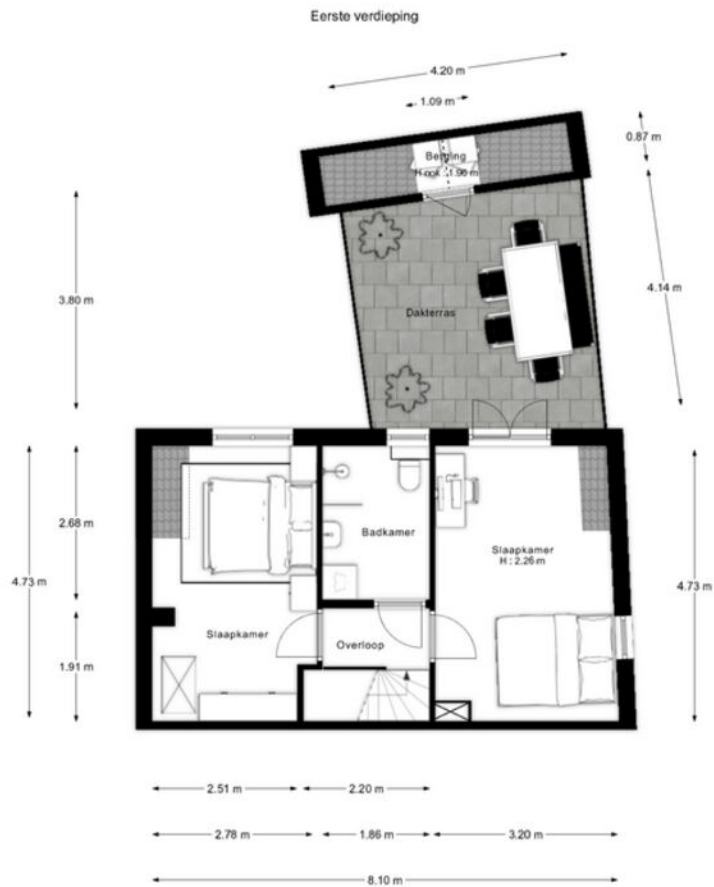


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Rossumburg & Woning Diagnose

Begane grond
overzicht

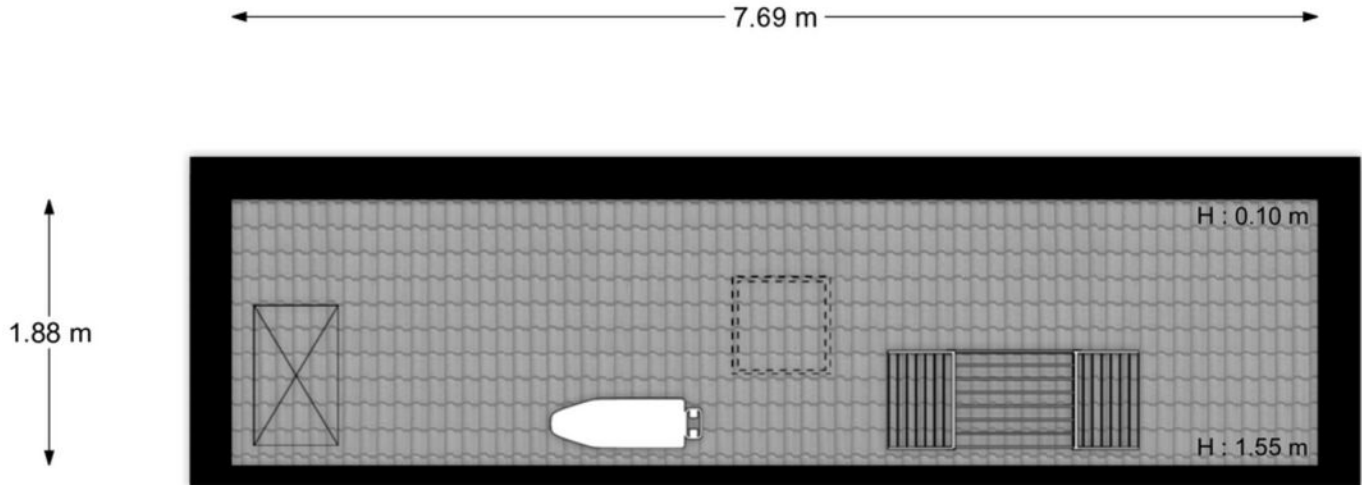


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Worring Diagnostic



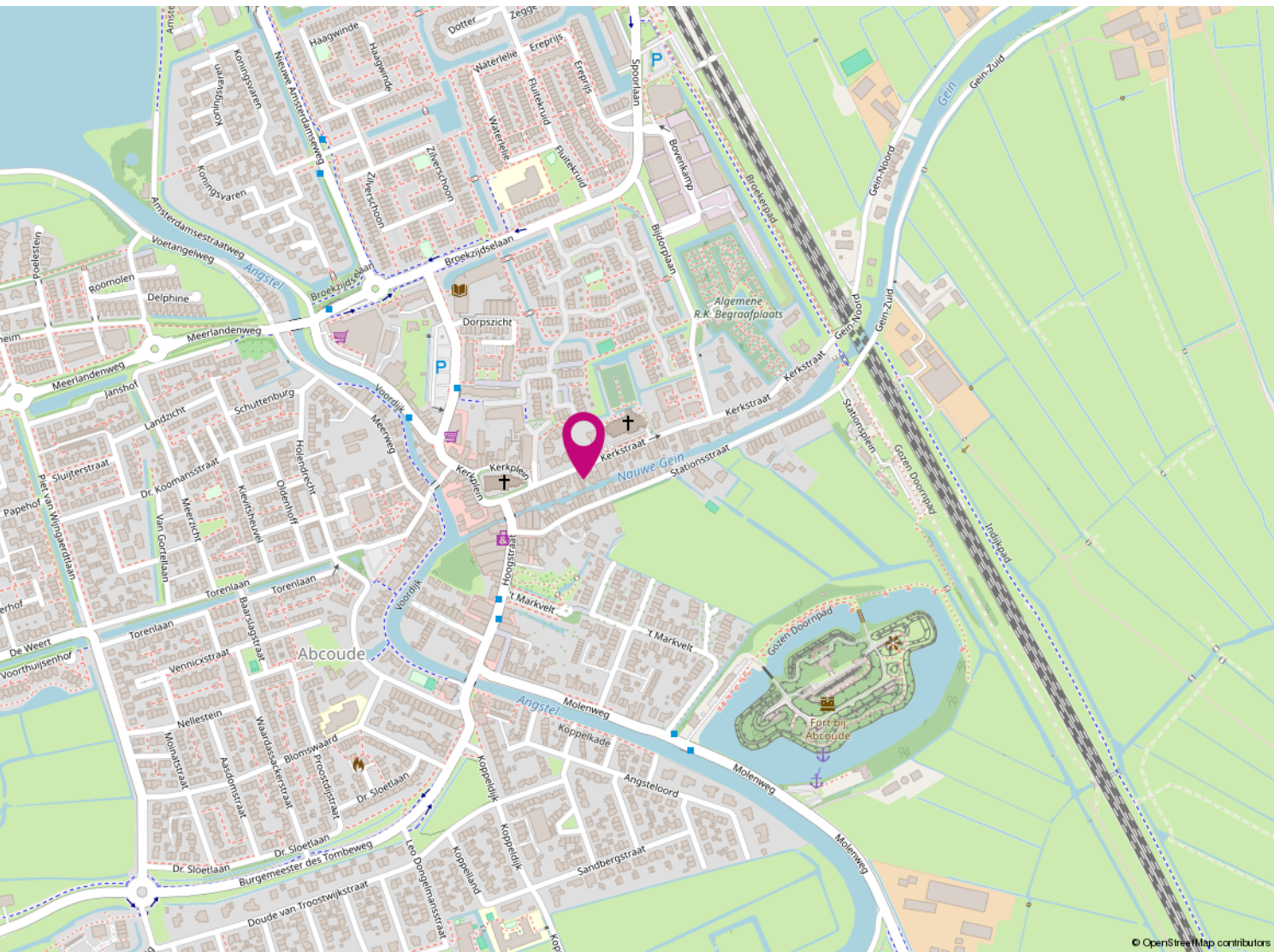
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Zolder



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





KAARTEN



REFERENTIES

De grondige kennis die wij hebben van de lokale markt en van de markt partijen zorgt ervoor dat wij voortdurend op de hoogte zijn van de nieuwste ontwikkelingen. Zo kunnen wij opdrachtgevers als woningbouwverenigingen, Bouwbedrijven en projectontwikkelaars volledig ondersteunen bij de voorbereiding van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Ons enthousiaste verkoopteam geeft een gedegen voorlichting aan potentiële kopers zodat een succesvolle verkoop kan worden bewerkstelligd.

De makelaar van Amsterdam? Dan zeg je Voogd makelaardij!

En dat is logisch. We zijn de oudste makelaar in Amsterdam. Met meer dan 110 jaar ervaring in groot Amsterdam, zijn wij op de lokale markt thuis als geen ander. Een makelaar die tegelijkertijd weet dat de onroerendgoedmarkt is veranderd, en zeker in Amsterdam. Andere economische omstandigheden, nieuwe ontwikkelingen op de zakelijke markt, en meer. Maar de oorzaken zijn niet van het grootste belang. De omgang met die nieuwe omgeving is dat wel. Er wordt meer gevraagd om voor u tot een succesvol resultaat te komen.

Onze gedegen kennis, expertise en ervaring spelen daarin een essentiële rol. Maar dat is niet alles. Van net zo grote waarde is de relatie met de klant. Met u. Om tot een optimaal resultaat te komen brengen wij uw exacte wensen, behoeften en verwachtingen in kaart. Of het nu gaat om aankoop of verkoop, commercieel onroerend goed of taxatie, beheer of hypotheekadvies. Welke vraag u ook heeft, wij hebben een helder antwoord. Voogd, niet voor niets dé makelaar in groot Amsterdam.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend