

# RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Gein Noord 35  
Abcoude



Vraagprijs: € 1.995.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten (meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 267 m<sup>2</sup>

Overig inpandige ruimte: Circa 41 m<sup>2</sup> (kelder en berging)

Externe berging: Circa 17 m<sup>2</sup> (tuinhuis)

Perceeloppervlakte: Circa 15.972 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 18<sup>e</sup> eeuw



Gein Noord 35 Abcoude

Elke dag heeft hier zijn eigen ritme. Stilte, ruimte en licht voeren de boventoon. Niet voor niets werd deze plek zeker 13 keer vastgelegd door Piet Mondriaan.

Dit is geen standaard boerderij. Het voelt meer als een 'buitenplaats'. Ooit woonde op deze locatie een Amsterdamse koopman en een kapitein in het leger van Willem III.

Aan de idyllische rivier 't Gein gelegen unieke en monumentale woonboerderij 'Gein Rust' op een enorm perceel van 15.972 m<sup>2</sup> eigen grond. Een vrijstaand pand omringd door weiland, natuur, water en met een weids uitzicht. De (oever)tuin, direct grenzend aan 't Gein, nodigt uit om een mooie loungeplek te creëren direct aan het kabbelende water.

Hier komt rust, ruimte en historie samen. Een plek waar wordt geleefd met de seizoenen. Met sneeuwkllokjes en de eerste zon op het terras in het voorjaar. Waar de zomer zich buiten afspeelt, met eten uit eigen moestuin, fruit van de bomen en lange avonden aan het water. De herfst kleurt het landschap warm en vol. En in de winter brandt de haard, met hout uit eigen tuin.

Gein Noord 35  
Abcoude

De woonboerderij (18e eeuw) is door de jaren heen onderhouden en deels gemoderniseerd, met behoud van heel veel karakter. Authentieke elementen zoals gebinten, tegelwerk en hoogteverschillen geven het huis een eigen unieke sfeer.

- \* een woonkeuken met uitzicht over 't Gein
- \* een sfeervolle ruime woonkamer die eenvoudig vergroot kan worden
- \* 4 slaapkamers en 2 badkamers
- \* een aparte gebruikruimte via de achterzijde met woonkeuken, 2 slaapkamers en een badkamer voorzien van douche en toilet. Perfect te gebruiken voor B&B (toestemming gemeente)
- \* op eigen terrein een losstaand tuinhuis (circa 35m<sup>2</sup>)

## Begane grond

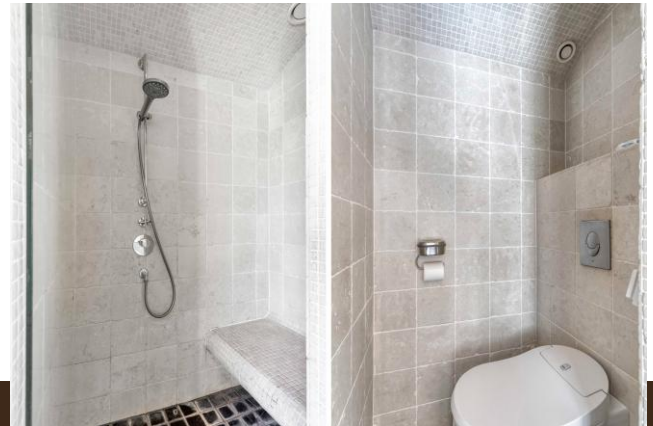
Entree via de hal, toegang tot tweede hal met trapopgang, toilet, badkamer met douche en het centrale deel van de woning. Vanuit hier kom je in de royale woonkamer, een grote en open leefruimte met heerlijke, sfeervolle pelletkachel en zicht op de tuin. In het karakteristieke voorhuis bevindt zich de ruime woonkeuken, met grote Oostenrijkse tegel-houtkachel (90% stralingswarmte) en eetgedeelte, een fijne plek met veel licht en direct contact met buiten. Gesitueerd in de voormalige opkamer boven de gewelfde kelder ligt de slaapkamer met een walk-in closet en een badkamer en suite met stoomdouche. Dit is wakker worden met fraai uitzicht over het Gein. Via een trapje is de grote gewelfde kelder toegankelijk. Aan de achterzijde, met apart entree, bevindt zich nog een woonkeuken, twee slaapkamers en een badkamer met toilet.



Gein Noord 35  
Abcoude



Gein Noord 35  
Abcoude



Gein Noord 35  
Abcoude

## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot meerdere slaapkamers, verdeeld over de lengte van de woning. Hier is plaats voor de wasmachine en de droger. De kamers hebben een speelse indeling en variëren in formaat, passend bij het karakter van de boerderij. Op deze verdieping bevinden zich in totaal drie slaapkamers, waarvan de achterste kamer extra ruim is opgezet. Naast een praktische kast bevindt zich een toilet. Via de slaapkamer aan de voorkant is de aangrenzende zolder bereikbaar.



Gein Noord 35  
Abcoude



Gein Noord 35  
Abcoude

## Tuin

Het perceel van circa 1,6 hectare eigen grond maakt dit allemaal zo uitzonderlijk. Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met terrassen, volwassen beplanting, fruitbomen en een moestuin. Rechts naast de boerderij ligt een enorm weiland (agrarische bestemming). Dit zorgt voor volledige vrijheid en een weids uitzicht rondom.

Er zijn meerdere plekken om te zitten, in de zon of door de bomen beschermt, rondom het huis, aan het water en op het weiland in een hangmat met prachtige zonsondergang en in de verte uitzicht op de Arena.

Er is een klein voedselbos gerealiseerd op het weiland.

Er zijn meerdere parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Voor ligt het water. Stap op je SUP, neem een duik of geniet van alles wat deze bijzondere plek te bieden heeft.

## Quote van de eigenaar:

"Weggaan van deze zalige plek doet een beetje pijn en gaat gepaard met een weemoedig hart en de zoete herinneringen aan lange avonden bij het vuur, feesten en bbq's.

Voor veel mensen gaf deze plek wekelijks een moment van rust met yoga. Het was mooi. En toch is het nu tijd om te gaan. De zonsopgang vanuit de slaapkamer zal ik enorm missen evenals de stille avondwandelingen langs het Gein.

De vorige eigenaren woonden hier 25 jaar en wij bijna 20 jaar.

Wij wensen de volgende trotse eigenaren minstens net zoveel woongenot!"



Gein Noord 35  
Abcoude



Gein Noord 35  
Abcoude

## Bijzonderheden:

- Energielabel: D
- Rijksmonument
- Septic tank ten behoeve van het zomerverblijf
- De olietank is inwendig gereinigd en afgevuld met zand (KIWA certificaat aanwezig)
- Het achtergelegen pand met huisnummer 34 heeft een recht van overpad om bij het huis te komen
- De woonoppervlakte is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580). Interpretatie verschillen zijn mogelijk. De totale oppervlakte van het tuinhuis staat niet in deze rapportage
- Vraag altijd naar de lijst van zaken. De in de 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.

## Bijzonderheden:

- Ouderdomsclausule clause is van toepassing
- Alle beschikbare stukken zijn op aanvraag beschikbaar, u kunt deze per e-mail of telefonisch opvragen bij ons kantoor

## Ligging:

Deze woonboerderij is gesitueerd aan het riviertje 'het Gein' tussen Abcoude en Driemond/ Weesp in een landelijke omgeving en zeer gunstig t.o.v. de A9 (Amsterdam Zuidoost/het AMC en Schiphol) en het Gooi.

Het dorp Abcoude ligt op enkele kilometers afstand en beschikt over vele faciliteiten (winkels, scholen, sportverenigingen, treinstation etc). Op loopafstand haalt u verse kaas bij Kaasboerderij 'Geingenoege' of gaat u lekker en gezond lunchen bij 'Anna Haen'.

Gein Noord 35  
Abcoude

## Plattegrond

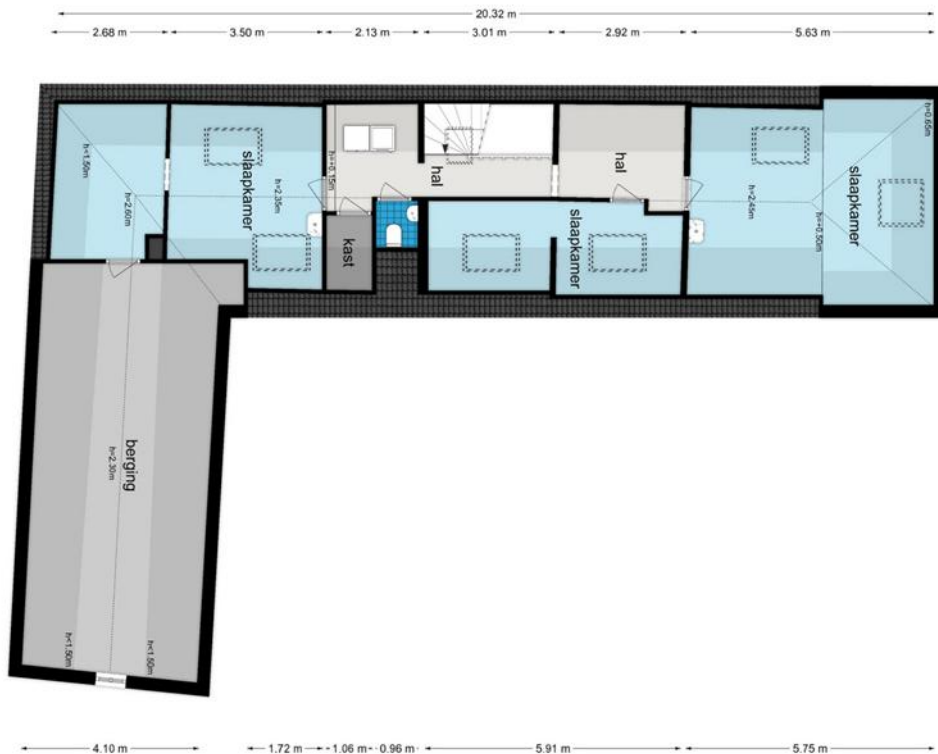


Gein Noord 35  
Abcoude

## Plattegrond

Gein Noord 35 - Abcoude  
Eerste Verdieping

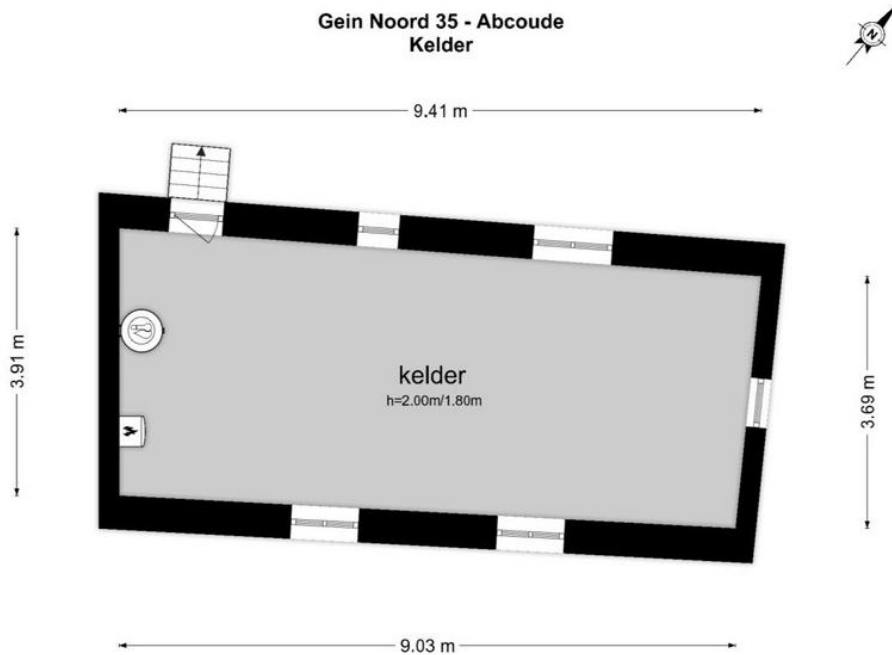
4,78 m  
2,15 m



De plattegrond is geproduceerd voor promotionele doeleinden en kan fouten bevatten.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© wsw architectuur

Gein Noord 35  
Abcoude

## Plattegrond



Gein Noord 35  
Abcoude

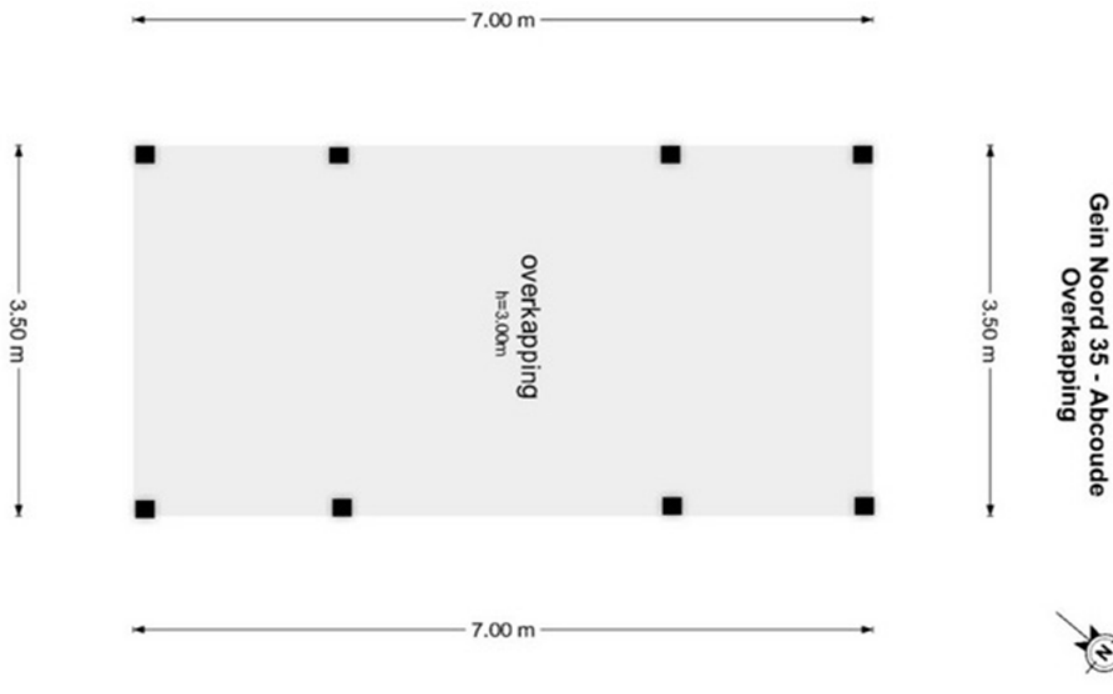
## Plattegrond



De plattegronden zijn gemechaniseerd voor persoonlijke doeleinden en het industrieel.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Gein Noord 35  
Abcoude

## Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Gein Noord 35  
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)