



## **Kerkgaarde 27, 1391 MC Abcoude**

**Vraagprijs € 550.000,- k.k.**

**VlaanderenMeybaum  
Koppelkade 1  
1391 CT, ABCOUDE  
Tel: 0294-281670  
E-mail: [info@vlaanderenmeybaum.nl](mailto:info@vlaanderenmeybaum.nl)  
[www.vlaanderenmeybaum.nl](http://www.vlaanderenmeybaum.nl)**



## Omschrijving

Op een rustige locatie, midden in de historische dorpskern van Abcoude, ligt dit uitstekend onderhouden 2-kamerappartement van 70 m<sup>2</sup>. Het appartement beschikt over een inpandig balkon, een eigen berging op de begane grond en energielabel A. Dankzij de hoekligging geniet het appartement van veel daglicht, terwijl winkels, voorzieningen en de wekelijkse markt zich op korte loopafstand bevinden.

Via de verzorgde centrale entree met lift en trappenhuis bereikt u het appartement op de eerste verdieping. De hal vormt een praktische binnenkomst met toegang tot verschillende vertrekken. Hier bevinden zich tevens de meterkast en een aparte technische ruimte met opstelling van de cv-installatie en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De woonkamer is een prettige leefruimte met een aangename lichtinval door de vele ramen aan de zijkant en voorzijde. De hoekligging zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een levendig uitzicht op de omgeving. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het inpandige balkon, waar u beschut kunt zitten en uitkijkt op de karakteristieke kerk van Abcoude.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en biedt voldoende werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis met afzuigkap, een combi-oven en een koel-/vriescombinatie. Aansluitend bevindt zich een gezellige plek voor een eettafel.

De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douchecabine, een wastafelmeubel en een handdoekenradiator. Het toilet met fonteintje maakt onderdeel uit van deze ruimte, maar is zowel vanuit de badkamer als vanuit de hal bereikbaar.

De slaapkamer ligt aan de rustige zijde van het appartement en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende inrichting. De grote inbouwkast zorgt voor veel opbergruimte en draagt bij aan een nette en overzichtelijke indeling.

Op de begane grond beschikt u over een eigen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Bijzonderheden:

- Voor bewoning geldt een minimale leeftijd van 55 jaar.
- Lift aanwezig.
- Bouwjaar 2003.
- Woonoppervlakte circa 70 m<sup>2</sup>.
- Energielabel A.
- Inpandig balkon met uitzicht op de kerk.
- Eigen berging op de begane grond.
- Servicekosten € 199,95 per maand.
- Vrijwel geheel voorzien van een laminaatvloer.
- Slaapkamer voorzien van vloerbedekking.
- Gelegen nabij het historische centrum van Abcoude.
- Oplevering op korte termijn mogelijk.

Abcoude is een mooi, landelijk gelegen dorp, dichtbij Amsterdam, Amstelveen, Utrecht, en Schiphol. De Zuidas, Amsterdam Zuid en Stadshart Amstelveen liggen op 15 minuten autorijden. Het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd. In de buurt rijden diverse buslijnen en je kunt lopend naar het NS station. Het dorp heeft een oud en gezellig centrum met restaurants, cafés en voldoende winkels. Gedurende het gehele jaar worden er diverse culturele activiteiten georganiseerd en er is een theater. Ook zijn er voorzieningen zoals sportverenigingen (voetbal, hockey, tennis), kinderopvang, vier basisscholen, een golfbaan en zelfs een gloednieuwe sporthal met een zwembad. De omgeving biedt mooie wandel- en fietsroutes naar het Abcoudermeer en de Vinkeveense Plassen, of langs het Gein en de Angstel.

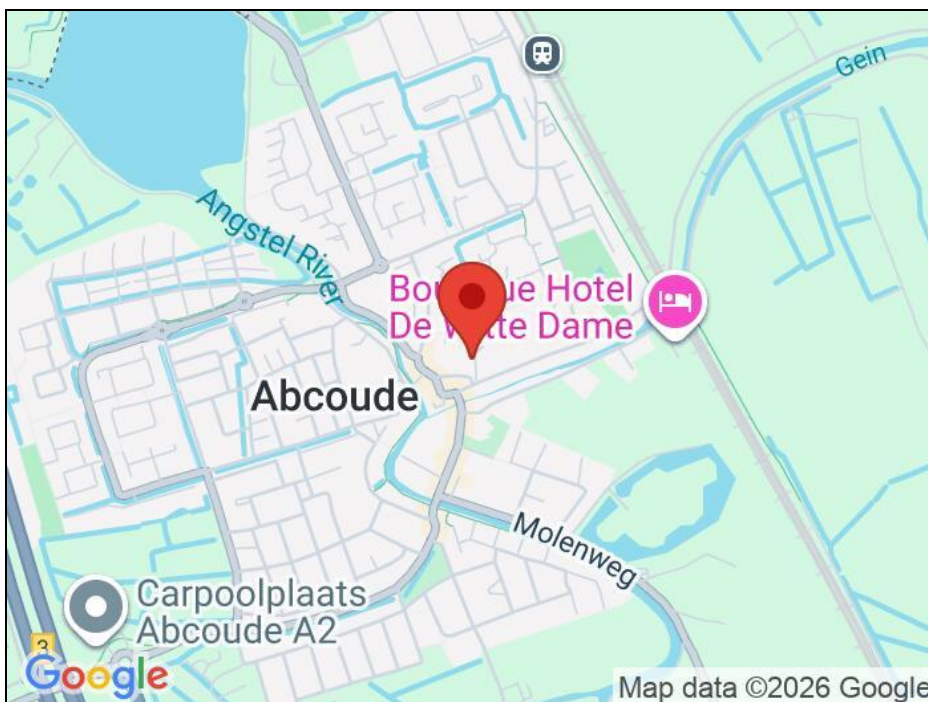


## Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	211 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	70 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Tussenverdieping
Bouwjaar	2003
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Balansventilatie
C.V.-ketel	Agpo (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel
VvE Kenmerken	Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VvE p/m	€199,95

## Locatie

Kerkgaarde 27  
1391 MC ABCOUDE





# Foto's



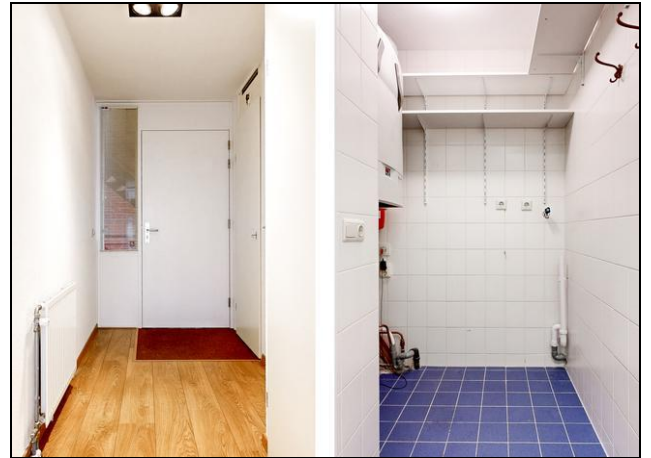


## Foto's





## Foto's





## Foto's





# Foto's



# Plattegrond





# Plattegrond

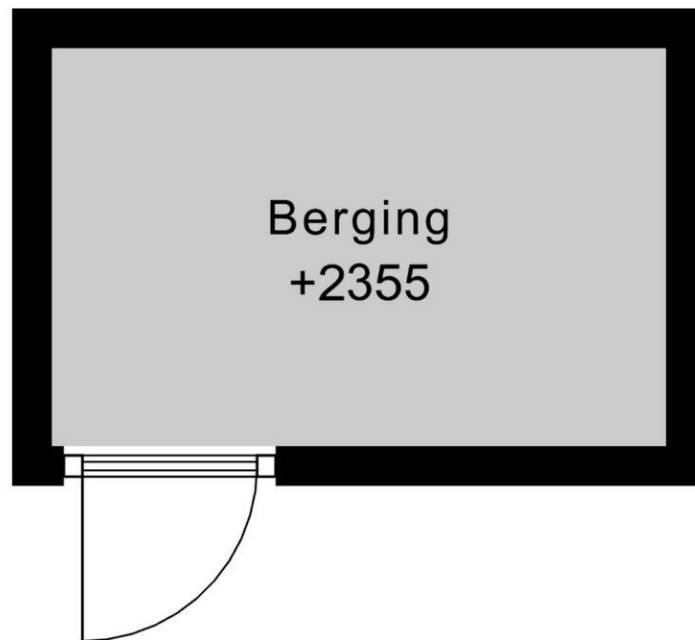




## Plattegrond

# KERKGAARDE 27 BERGING

← 2.32 m →



↑ 1.50 m ↓

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kerkgaarde 27
Postcode / Plaats	1391 MC Abcoude
Gemeente	Abcoude
Sectie / Perceel	A / 3170
Indexnummer	7
Aandeel	1/13e
Omvang	Appartementsrecht of complex
Soort	Volle eigendom



# DE MEEST GESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met verkoper zal overleggen.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

## 3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs cq de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag uw makelaar naar de te volgen procedure.

## 6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 7. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## 8. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.