

RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Kerkplein 26
Abcoude

Vraagprijs: € 2.900.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten(meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 280 m²

Overig inpandige ruimte: Circa 16 m² (kelder)

Externe bergruimte: Circa 21 m² (theekoepel en schuur)

Perceeloppervlakte: Circa 1.515 m²

Bouwjaar: Circa 1875



Kerkplein 26 Abcoude

Een object dat zelden te koop komt

Aan het historische Kerkplein van Abcoude, recht tegenover de Dorpskerk, ligt deze bijzondere voormalige pastorie verscholen achter een statige gevel. Eeuwenlang werd hier geleefd door opeenvolgende domineesgezinnen en vonden ook theologie-studenten tijdelijk onderdak. Een Rijksmonument waar generaties, verhalen en ontmoetingen samenkomen. Gelegen op een uniek perceel van 1515 m2 met eigen parkeergelegenheid!

Achter het pand ontvouwt zich misschien wel het meest verrassende element van allemaal: een uitzonderlijk diepe en groene tuin midden in het prachtige oude dorp van Abcoude. Vandaag de dag vormt het een uitzonderlijk warm familiehuis, waar generaties zouden kunnen opgroeien. De verschillende leefruimtes, ruime slaapkamers en de directe verbinding met de tuin maken het huis niet alleen bijzonder, maar ook verrassend fijn om in te wonen.

Vanaf de straat is nauwelijks te zien hoeveel ruimte, rust en privacy dit pand te bieden heeft. De tuin voelt als een verborgen buitenplaats, met volwassen groen, meerdere plekken om in de zon of schaduw te zitten en als absoluut hoogtepunt de charmante monumentale theekoepel achter op het perceel. Een plek waar kinderen eindeloos kunnen spelen, lange zomeravonden vanzelf ontstaan en waar familie en vrienden moeiteloos samenkomen. En er is voldoende parkeerplaats op het eigen terrein.

Het woonhuis zelf ademt historie en karakter. Hoge plafonds, grote raampartijen, klassieke details, en-suite deuren, schouwen en een statige centrale hal herinneren aan de rijke geschiedenis van het huis.

De woonkamer en eetkamer vormen samen een sfeervol leefgedeelte. De woonkeuken bevindt zich op een speelse tussenverdieping en kijkt uit over de tuin. Op de verdiepingen bevinden zich meerdere slaapkamers en badkamers, waardoor het huis zich moeiteloos aanpast aan een groot gezin, werken aan huis of logerende familie.

Hier woont men midden in de historische dorpskern van Abcoude, op loopafstand van winkels en gezellige horeca. Tegelijkertijd voelt de tuin als een wereld op zichzelf: stil, groen en bijna parkachtig. Een unieke combinatie van historie, ruimte, privacy en gezinsleven.

Begane grond

Binnenkomst in de statige centrale hal, direct passend bij het karakter van het huis. Vanuit hier ontfouwen de verschillende leefruimtes zich op een natuurlijke manier. Aan de rechterzijde ligt de sfeervolle woonkamer met schouw en zicht op het Kerkplein. Via de en suite deuren loopt deze over in de eetkamer aan de achterzijde, met grote openslaande deuren naar de tuin. Een heerlijke plek voor lange diners, familiebijeenkomsten en het dagelijks gezinsleven.

Aan de linkerzijde van de hal bevindt zich een extra kamer die uitstekend gebruikt kan worden als werkkamer, speelkamer, bibliotheek of tv-kamer. Achterin de woning loopt de hal door richting de tuin en bevindt zich het toilet.

De woonkeuken ligt op een speelse tussenverdieping aan de achterzijde van het huis. Een fijne, centrale plek in huis met uitzicht op het groen van de tuin. Onder de keuken bevindt zich de karaktervolle gewelfde kelder.





Kerkplein 26 Abcoude

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over vier goed bemeten slaapkamers, verdeeld rondom de centrale overloop. Aan de voorzijde liggen twee ruime kamers met uitzicht op het Kerkplein en de Dorpskerk. Aan de achterzijde bevinden zich nog eens twee slaapkamers met uitzicht over de diepe groene tuin.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de badkamer en een separate toiletruimte. Dankzij de indeling biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een groot gezin, werken aan huis of logeerkamers.

Tweede verdieping

De zolderverdieping vormt een volwaardige extra woonlaag en beschikt over twee slaapkamers, een tweede badkamer en veel praktische bergruimte. De zichtbare kapconstructie geeft deze verdieping extra sfeer en karakter. Deze verdieping kan nog verder worden geoptimaliseerd qua indeling en isolatie.



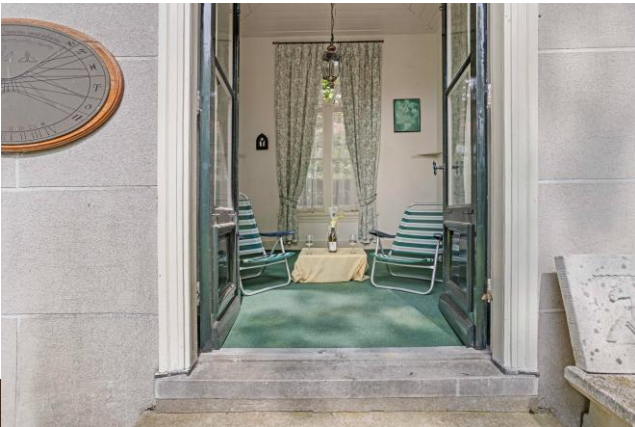


Kelder

Onder een deel van het huis bevindt zich de authentieke gewelfde kelder. Een bijzonder praktische ruimte die perfect is als wijnkelder, provisieruimte of extra opslag.

Theekoepel

Achter op het perceel bevindt zich de charmante monumentale theekoepel. Een zeldzame en romantische plek die direct doet denken aan de historische buitenplaatsen langs de Angstel en het Gein. De theekoepel vormt een bijzonder onderdeel van het rijksmonument en geeft het geheel een unieke sfeer die nog maar zelden te vinden is.



Tuin

Een absoluut zeldzaam onderdeel van deze plek is de uitzonderlijk diepe en groene tuin. Deze is ongekend royaal voor de historische dorpskern van Abcoude. Vanaf het Kerkplein strekt het perceel zich verrassend ver uit naar achteren, waardoor een bijna parkachtige beleving ontstaat met een bijzondere mate van rust, privacy en vrijheid.

De tuin bestaat uit meerdere groene kamers met volwassen bomen, gazons, zonnige terrassen, een grote vijver (met veiligheidsrek). Er is volop ruimte voor spelende kinderen, lange zomeravonden en tuinliefhebbers. Hier ervaart men het gevoel van buiten wonen, midden in het dorp. De tuin heeft een sproei installatie met twee groepen, aangesloten op een bron.

Door de omvang van het perceel biedt de tuin een zeldzame mate van rust, vrijheid en ruimte, midden in het oude dorp van Abcoude.

Al met al een unieke combinatie van historie, een warm familiehuis en misschien wel één van de mooiste tuinen van Abcoude.



Kerkplein 26 Abcoude



Kerkplein 26 Abcoude

Bijzonderheden:

- Energielabel: E
- Het pand is een Rijksmonument met diverse financiële voordelen. Zie: www.monumenten.nl
- Er zijn twee schuren in de achtertuin: 1 vrijstaand van steen en 1 vrijstaand van hout (voorzien van elektra)
- De woonoppervlakte is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580). Interpretatie verschillen zijn mogelijk
- Vraag altijd naar de lijst van zaken. De in deze brochure omschreven zaken horen niet altijd bij de woning en gaan soms mee of zijn soms ter overname
- Ter uwer informatie: uw eigen notaris zal de koopovereenkomst opstellen. Deze kosten zijn voor de koper
- Er is een 'Ouderdomsclausule' van toepassing
- De eigenaar behoudt zich het recht van gunning voor
- Eventuele aanwezigheid van asbest is niet bekend bij verkopers. Gezien het bouwjaar van de woning kan de eventuele aanwezigheid van asbest echter niet worden uitgesloten
- Alle beschikbare stukken zijn op aanvraag beschikbaar, u kunt deze per e-mail of telefonisch opvragen bij ons kantoor

Ligging:

ABCOUDE..... de groene en waterrijke achtertuin van Amsterdam! Hardlopen door de weilanden, fietsen, hockeyen, voetballen en tennissen. Het kan allemaal. Diverse winkels en restaurants zijn in het gezellige centrum te vinden. Een aantal 'grote jongens' is ook aanwezig bv. De HEMA. Je kunt op de fiets en met de sloep naar bv. de Vinkeveense Plassen, Loosdrecht of Amsterdam (zuid/oost, AMC, Ajax en het Ziggo Dome). Lokaal is er ook een actief cultureel leven met o.a. een Zomer festival, het Piet Mondriaan theater, het Jazz-huis en nog veel meer. Het Sporthuis Abcoude, dichtbij het station (zwembad/sportzaal) is ideaal.

Vergeet ook het treinstation niet en de perfecte uitvalswegen rondom Abcoude (A2, A9, A1). Binnen 20 minuten sta je in hartje Amsterdam of op Schiphol!

Het is hier echt fijn wonen!

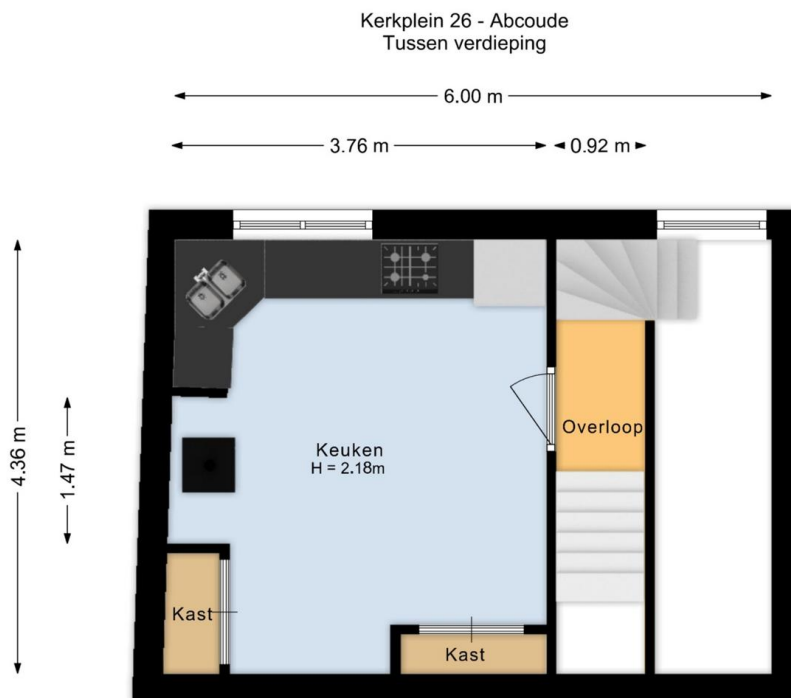
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

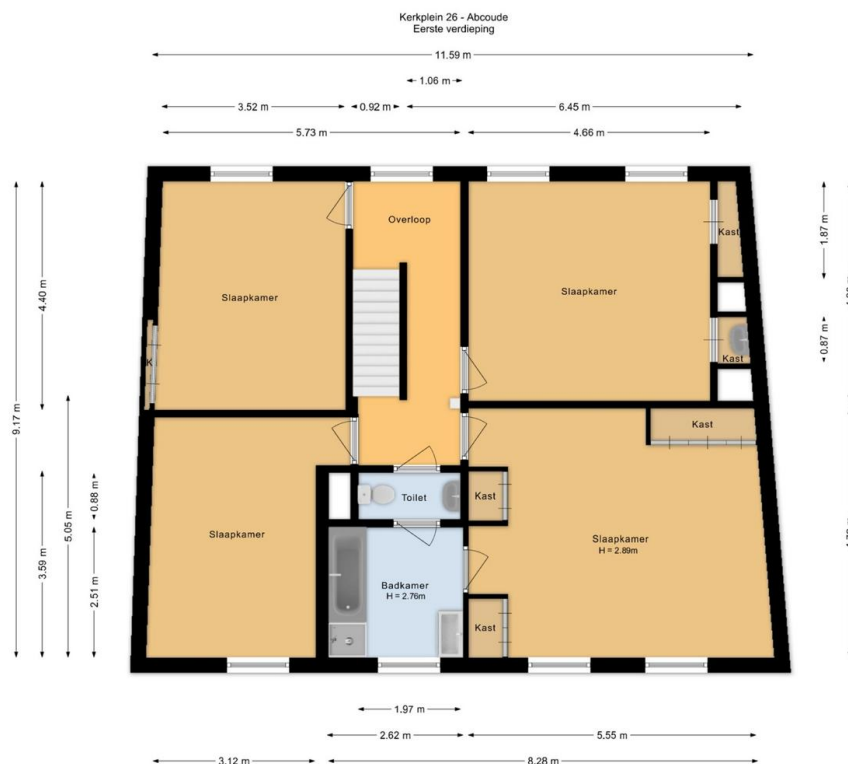
Kerkplein 26 Abcoude

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

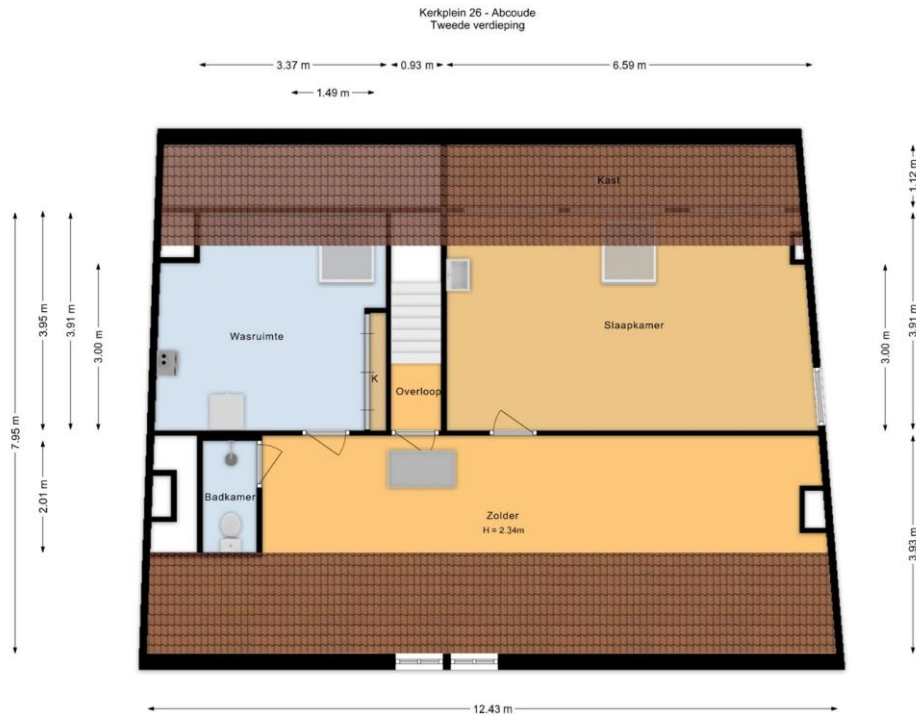
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kerkplein 26 Abcoude

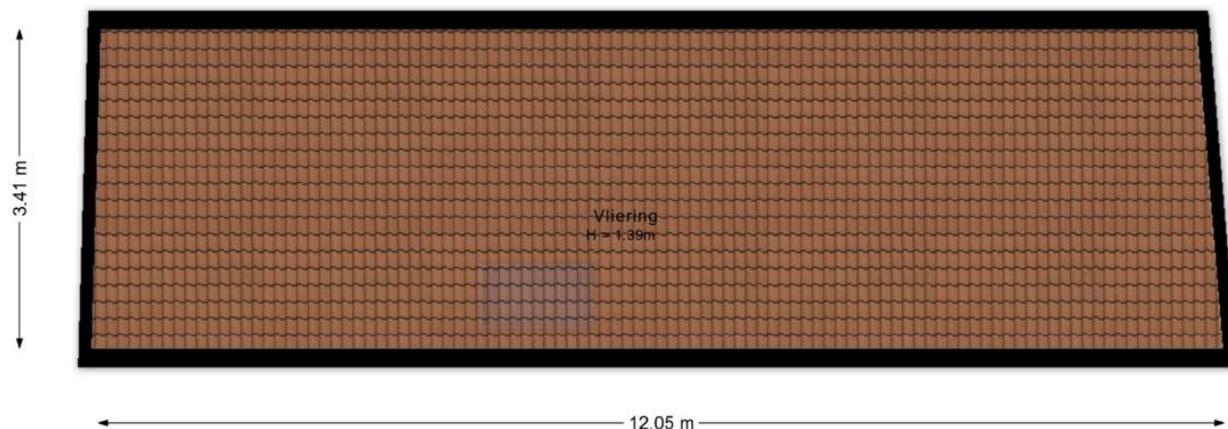
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

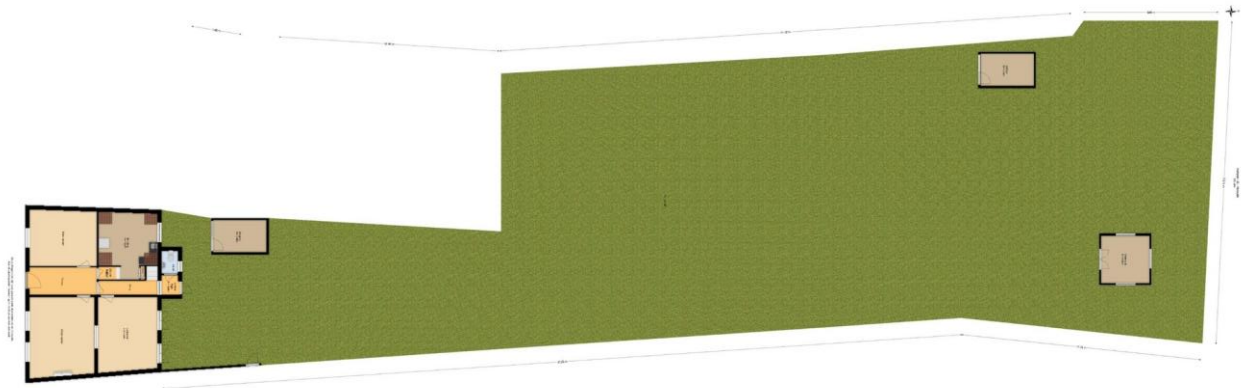
Plattegrond

Kerkplein 26 - Abcoude
Vliering

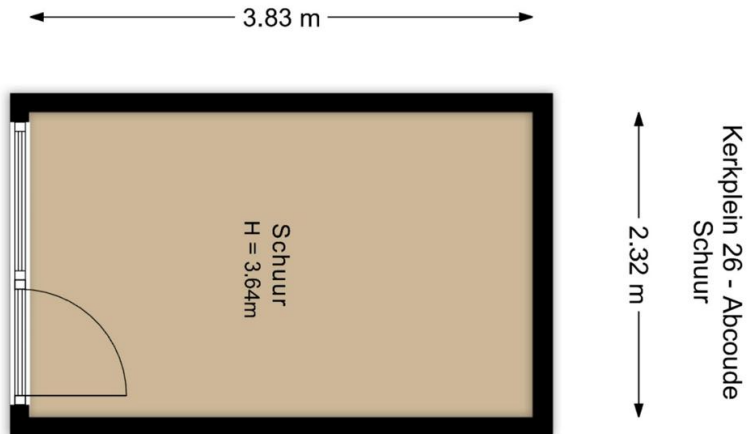


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

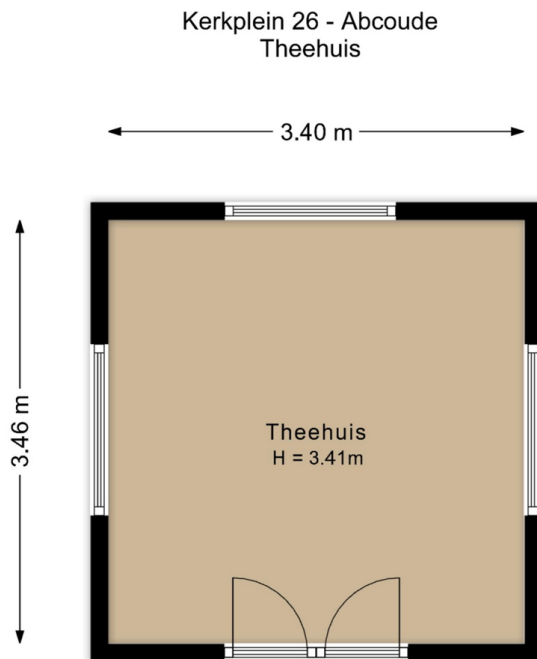


Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



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