



## **Koppelland 10, 1391 EV Abcoude**

**Vraagprijs € 750.000,- 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

Rustig gelegen in een mooie, ruim opgezette straat, op loopafstand van de historische dorpskern van Abcoude, staat deze twee-onder-een-kapwoning met garage, maar liefst vijf slaapkamers, een woonoppervlakte van circa 105 m<sup>2</sup> en een zonnige achtertuin op het westen. De woning heeft een praktische indeling, veel leefruimte voor gezinnen en daarnaast volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren, uit te bouwen of verder te verduurzamen. Een ideale basis voor wie op zoek is naar ruimte, een centrale ligging en de kans om een woning helemaal eigen te maken.

Bij binnenkomst tref je de entree met meterkast en een separaat toilet met fonteintje. Vanuit de hal kom je in de woonkamer, waar de zithoek en eetruimte op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert de woonkamer van veel daglicht gedurende de dag. De open verbinding met de keuken zorgt voor een gezellige en praktische indeling die goed aansluit bij het dagelijkse gezinsleven.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met een bar, waardoor een fijne plek ontstaat om te koken, eten en samen te komen. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en opbergruimte. Vanuit de keuken is er direct contact met de woonruimte en zicht op de achtertuin.

Met vijf slaapkamers verdeeld over de verdiepingen biedt deze woning opvallend veel ruimte. Hierdoor is er volop plek voor een groot gezin, thuiswerkplekken, hobbykamers of logeerruimte. De kamers zijn praktisch in te delen en bieden flexibiliteit voor verschillende woonwensen, nu en in de toekomst. De badkamer is voorzien van een douchecabine, een dubbele wastafel en een tweede toilet. De ruimte is functioneel ingericht en biedt alles wat nodig is voor dagelijks gebruik.

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon kunt genieten. De tuin biedt voldoende ruimte voor een terras, speelgelegenheid of groene inrichting naar eigen smaak. Aan de voorzijde beschikt de woning over een voortuin en op eigen terrein is parkeergelegenheid aanwezig. In de achtertuin staat een stenen garage, ook ideaal voor fietsen, tuinspullen en extra opslag. Daarnaast beschikt de woning over een balkon aan zowel de voor-, als achterzijde.

Koppelland is een zeer geliefde straat om in te wonen en is gelegen in een rustige woonomgeving op korte afstand van de sfeervolle oude dorpskern van Abcoude. Hier vindt je een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving. De centrale ligging ten opzichte van Amsterdam, Utrecht en Schiphol maakt Abcoude bovendien een geliefde woonplaats voor bewoners die willen genieten van een dorpse woonomgeving met uitstekende bereikbaarheid.

### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 105 m<sup>2</sup>.
- Maar liefst vijf slaapkamers.
- Achtertuin op het westen.
- Garage in de achtertuin.
- Parkeren op eigen terrein en gratis in de straat.
- Energielabel C.
- Mogelijkheden voor uitbreiding en verdere verduurzaming.

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning op een fijne locatie, met veel mogelijkheden om deze naar eigen inzicht verder vorm te geven? Dan nodigen wij je graag uit voor een bezichtiging van Koppelland 10!

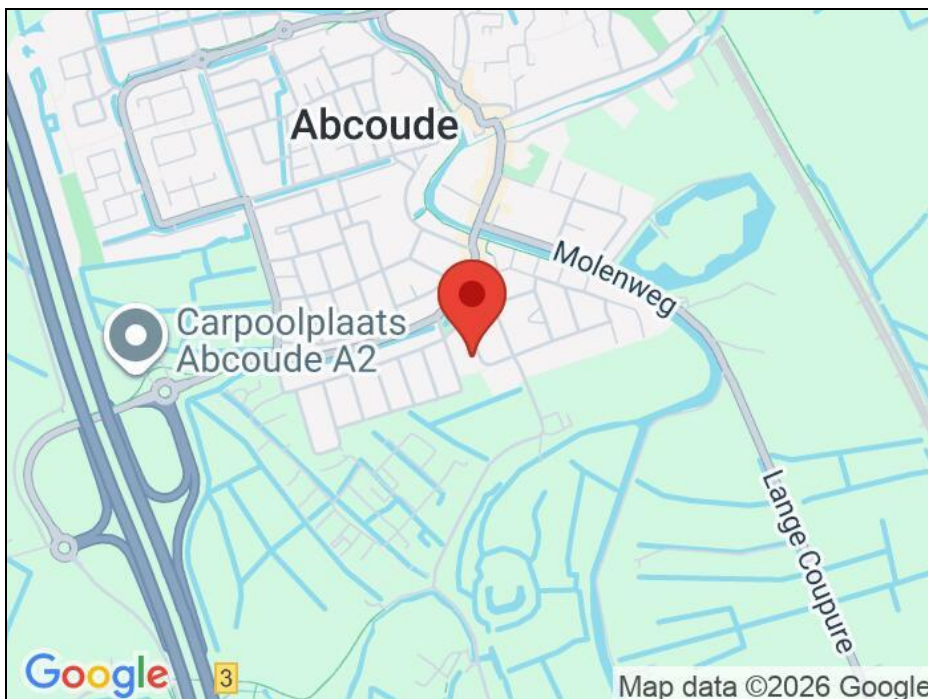


## Kenmerken

Vraagprijs	€ 750.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	382 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	236 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	105 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1958
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint 110 m <sup>2</sup>
Garage	Vrijstaand steen 17 m <sup>2</sup> (581 bij 291 cm)
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Schuifpui, Zonnepanelen
C.V.-ketel	Remeha Tzerra (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel

## Locatie

Koppelland 10  
1391 EV ABCOUDE





## Foto's





## Foto's



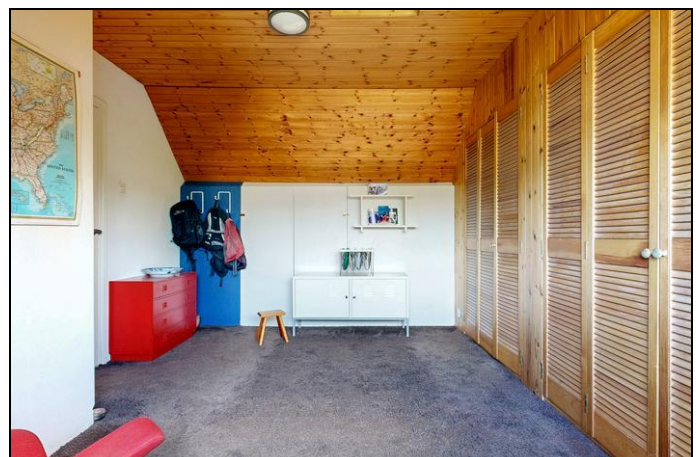


## Foto's



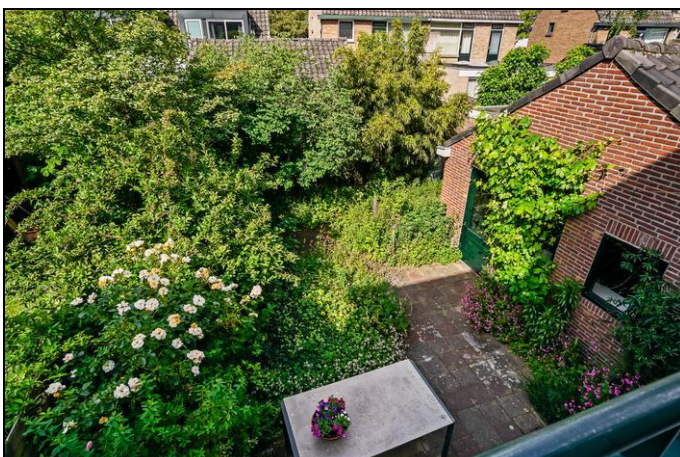


## Foto's



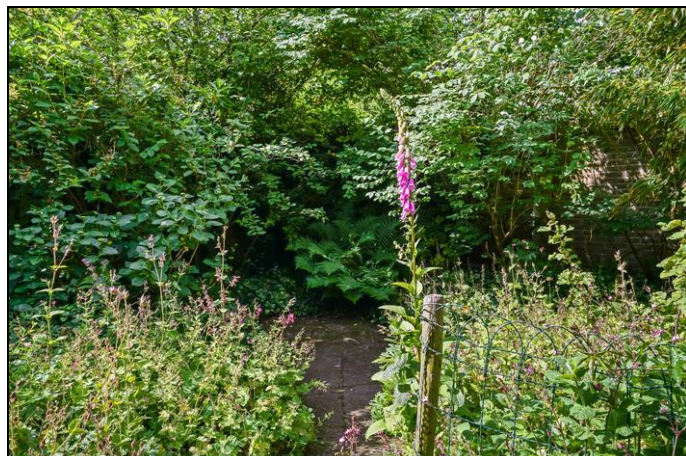
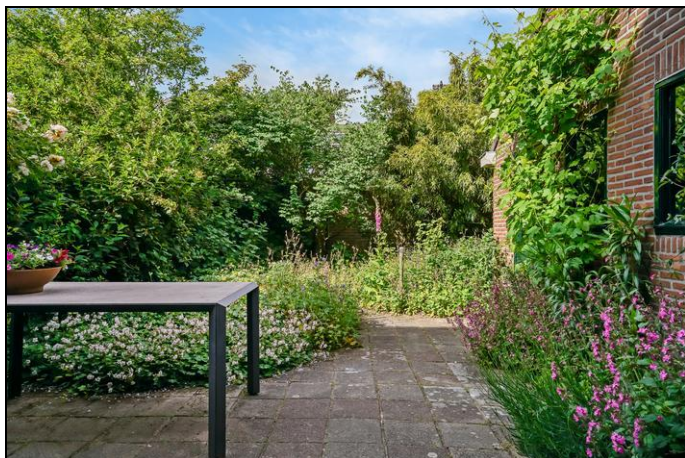


## Foto's





## Foto's





## Foto's

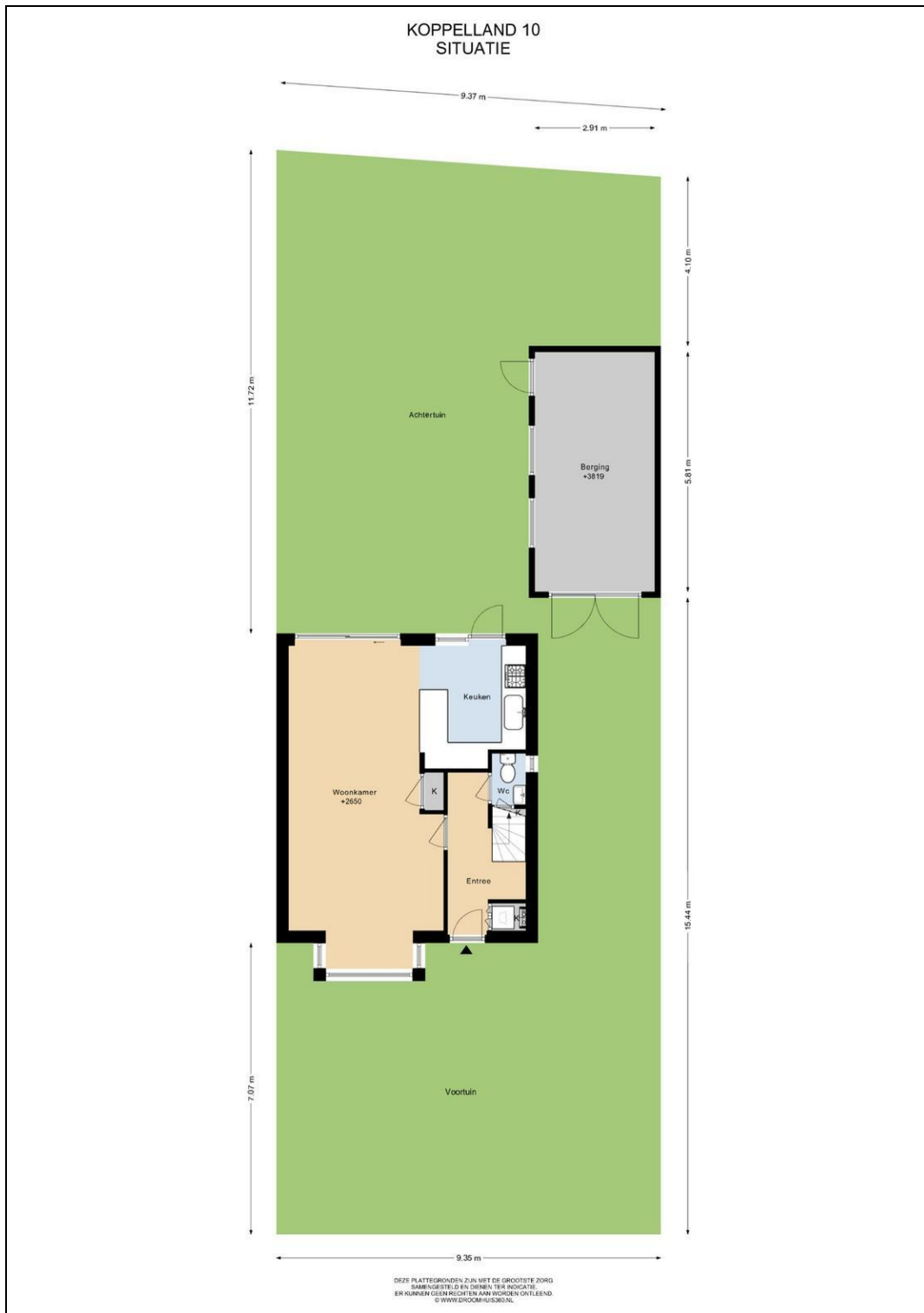


# Kadastrale kaart



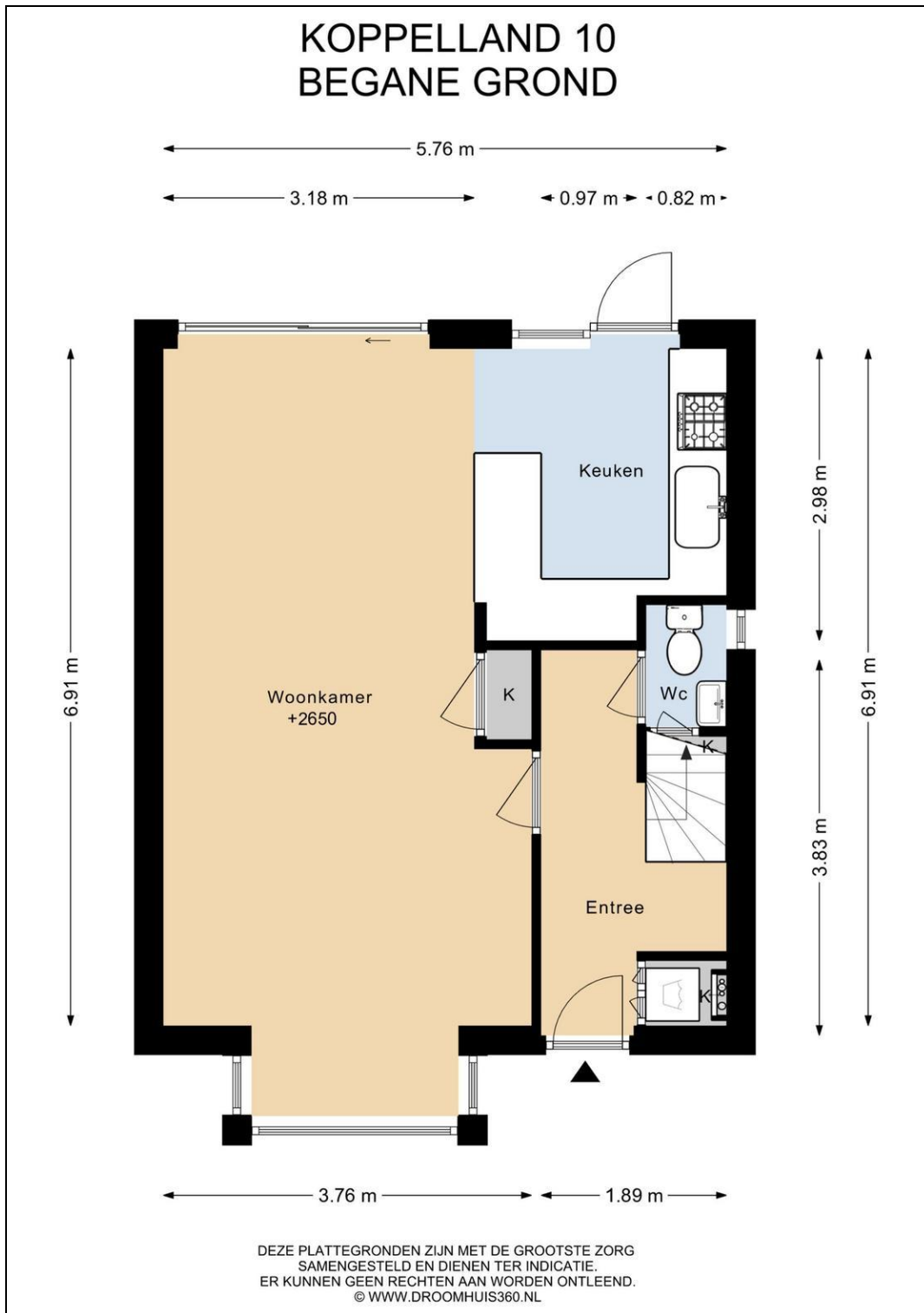


# Plattegrond



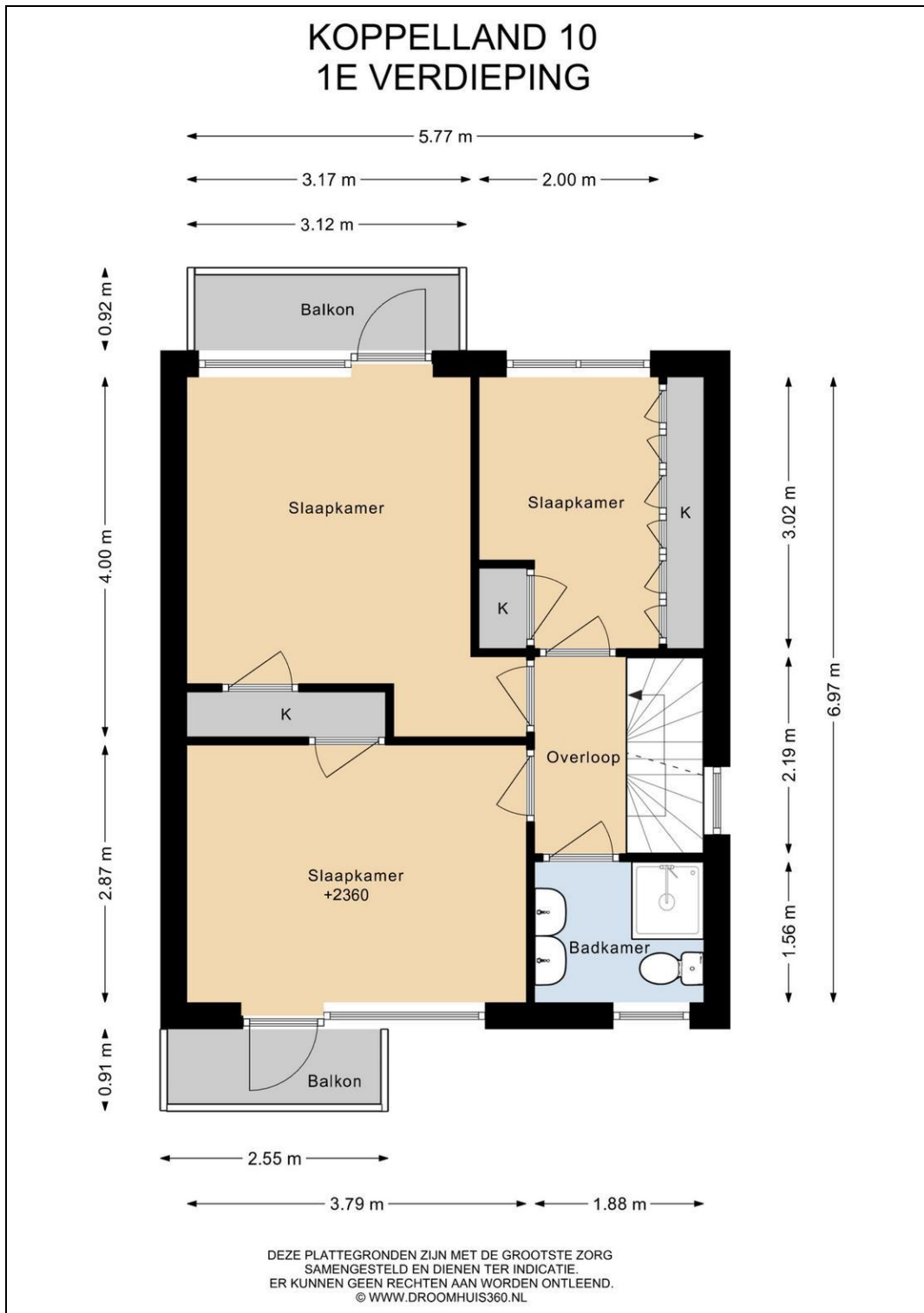


# Plattegrond



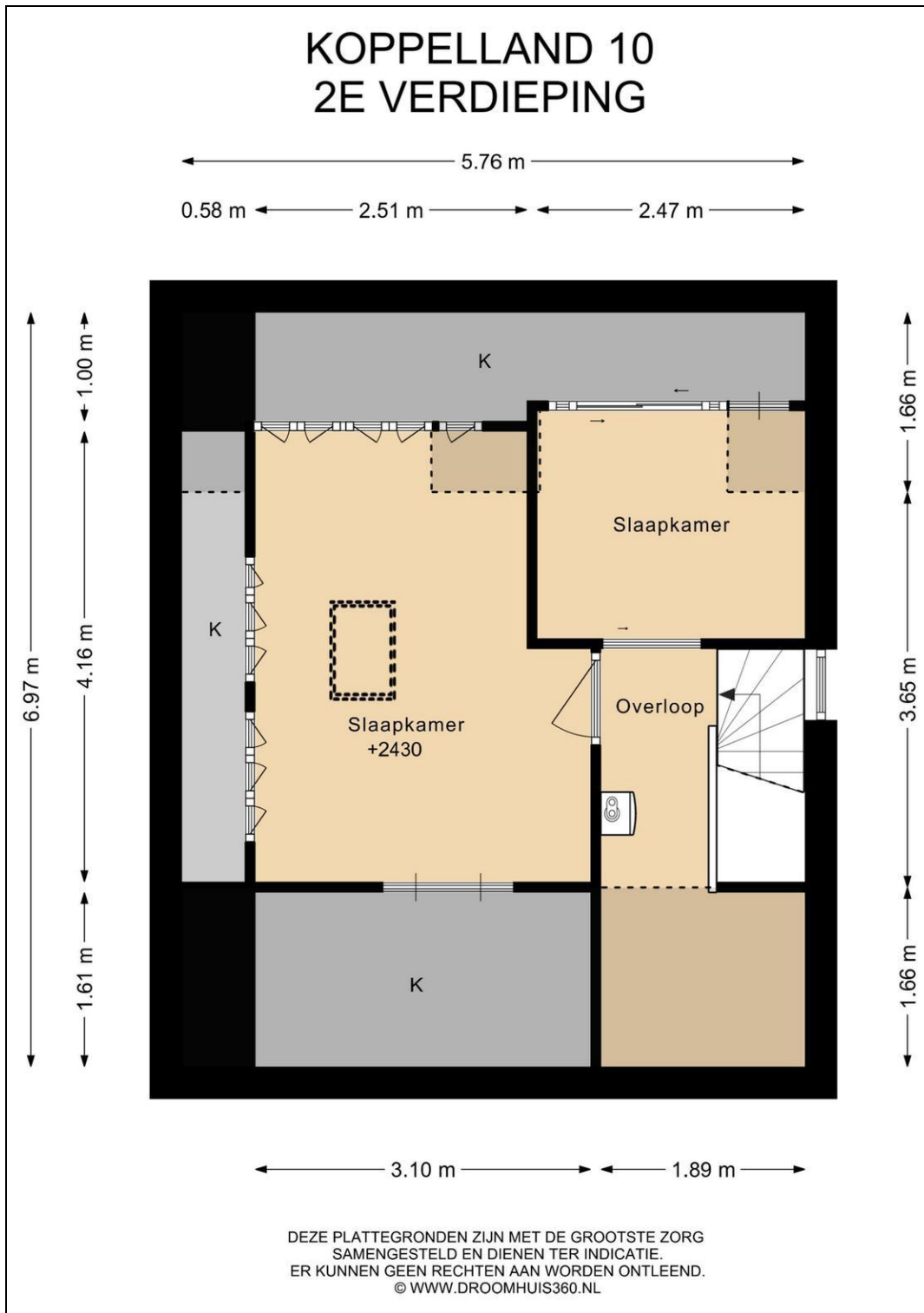


# Plattegrond





# Plattegrond





## Plattegrond

# KOPPELLAND 10 VLIERING

← 3.73 m →

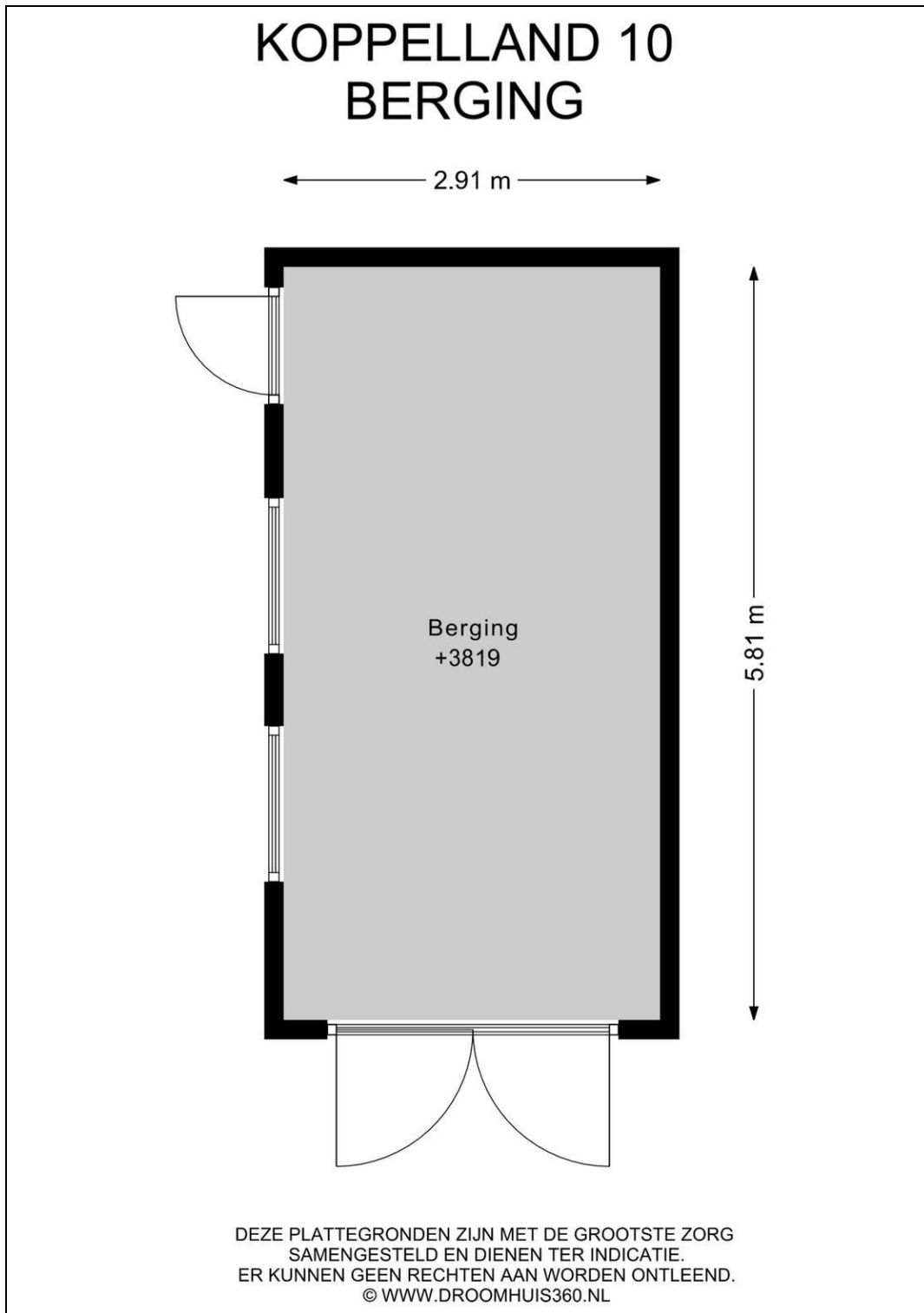


↑ 1.96 m ↓

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



## Plattegrond





# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Koppelland 10
Postcode / Plaats	1391 EV Abcoude
Gemeente	Abcoude
Sectie / Perceel	B / 1764
Oppervlakte	236 m <sup>2</sup>
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.