

# RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Proostdijstraat 32  
Abcoude

Vraagprijs: € 735.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten (meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 116 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden

buitenruimte Circa 2 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: Circa 5 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: Circa 119 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: Circa 1959

## Modern en mooi verbouwd huis

Een heerlijk familiehuis met aan alle kanten uitzicht op groen en toch op loopafstand van het gezellige dorpscentrum! Dit moderne en mooi verbouwde huis ligt aan een kort wandelpad waardoor er geen autoverkeer langskomt. Zowel aan de voorkant als aan de achterkant van het huis zijn er zonnige terrassen met voldoende ruimte voor kinderen om te spelen.

## Begane grond

Via de voordeur kom je in de ruime hal met toilet en een royale kelderkast met veel bergruimte. Via de hal kom je in de lichte woonkamer met sfeervolle erker aan de voorzijde. De openslaande deuren geven toegang tot de zonnige achtertuin. De moderne en goed onderhouden keuken (Tulp keuken, in 2021 is een betegeld keukeneiland geplaatst met nieuwe oven) is doorgebroken en heeft een granieten werkblad. Alle apparatuur is ingebouwd en ook een Quooker ontbreekt niet. Vanuit de keuken is er een tweede deur naar de tuin. Het huis blijft in de zomer binnen heerlijk koel omdat er geen direct zonlicht op de ramen schijnt.



Proostdijkstraat 32  
Abcoude

## Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie mooie slaapkamers en een ruime badkamer. Op deze verdieping is er een eiken houten vloer en zijn er overal kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing (HR++). De moderne badkamer is onlangs verbouwd (2023) en is voorzien van een dubbele wastafel, een bad, een aparte inloopdouche en ook nog een toilet. In deze badkamer ligt vloerverwarming en er hangt een handdoekradiator. Op de gehele eerste verdieping (met uitzondering van de badkamer) ligt een nieuwe eikenhouten vloer.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping vormt de verrassing van dit huis: nog een ruime slaapkamer met werkhoek, wastafel en voor- en achter een dakkapel. Op de overloop hangt de CV ketel en is er een wasmachine aansluiting en verder zijn er op deze verdieping veel opbergmogelijkheden.



Proostdijkstraat 32  
Abcoude



Proostdijkstraat 32  
Abcoude

## Tuin

In zowel de voor- als de achtertuin is er de hele dag door wel ergens een zon- of juist schaduwplek te vinden en is er genoeg ruimte voor de kinderen om te spelen! In het vroege voorjaar is de achtertuin al een heerlijke plek om te genieten! De achtertuin is in 2025 opnieuw aangelegd en voorzien van een hoge kwaliteit kunstgras. De appelboom geeft ieder jaar heerlijke appels en ook de bramen- en frambozenstruik zorgen voor heerlijke vruchtjes! In de achtertuin staat ook nog een stenen berging met puntdakje voor de tuinspullen. Er is ook een praktische achterom voor fietsen en in de voortuin is er een speciale berging (met klimop begroeid) voor de afvalcontainers.



Proostdijstraat 32  
Abcoude

## Bijzonderheden:

- Energielabel: B
- 4 zonnepanelen
- Zonwering aan de achterzijde
- De dakkapellen zijn voorzien van nieuwe dakbedekking, de nok is voorzien van nieuw nokvorst folie (2025)
- Het huis is in 2011 flink verbouwd: de entree is vergroot, er is een erker aangebouwd. De achterpui en achterdeur, meterkast, keuken (Tulp keuken), wc en badkamer zijn vernieuwd. De binnendeuren zijn vervangen door paneeldeuren. In 2022 is spouwmuurisolatie aangebracht.
- De inzethorren blijven achter en het elektrische zonnescherm aan de achterzijde ook
- Wilt u uw hypotheekmogelijkheden nog onderzoeken? Wij brengen u graag in contact met onze lokale hypotheekadviseur

## Bijzonderheden:

- 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 informatie: in principe zal uw eigen regionale notaris de koopovereenkomst opstellen. Deze kosten zijn voor de koper
- 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 heeft een optimale verkeersontsluiting (A2), div. busverbindingen, een NS-treinstation en is zeer gunstig gelegen t.o.v. het bruisende Amsterdam (10 autominuten), Utrecht (ca. 25 minuten) en Schiphol (15 minuten). Abcoude ligt op fietsafstand van het AMC, IKEA en de Johan Cruyff Arena.

Het gezellige, oude dorp heeft vele winkels, sportvoorzieningen (o.a. voetbal, hockey, tennis, 27 holes golfbaan en watersport mogelijkheden) en vier lagere scholen. Er zijn diverse restaurants, er zijn kinderopvang mogelijkheden en er is zelfs een theater.

Zwem- en vaarwater van 'de Angstel', winkels, scholen en andere faciliteiten binnen handbereik.

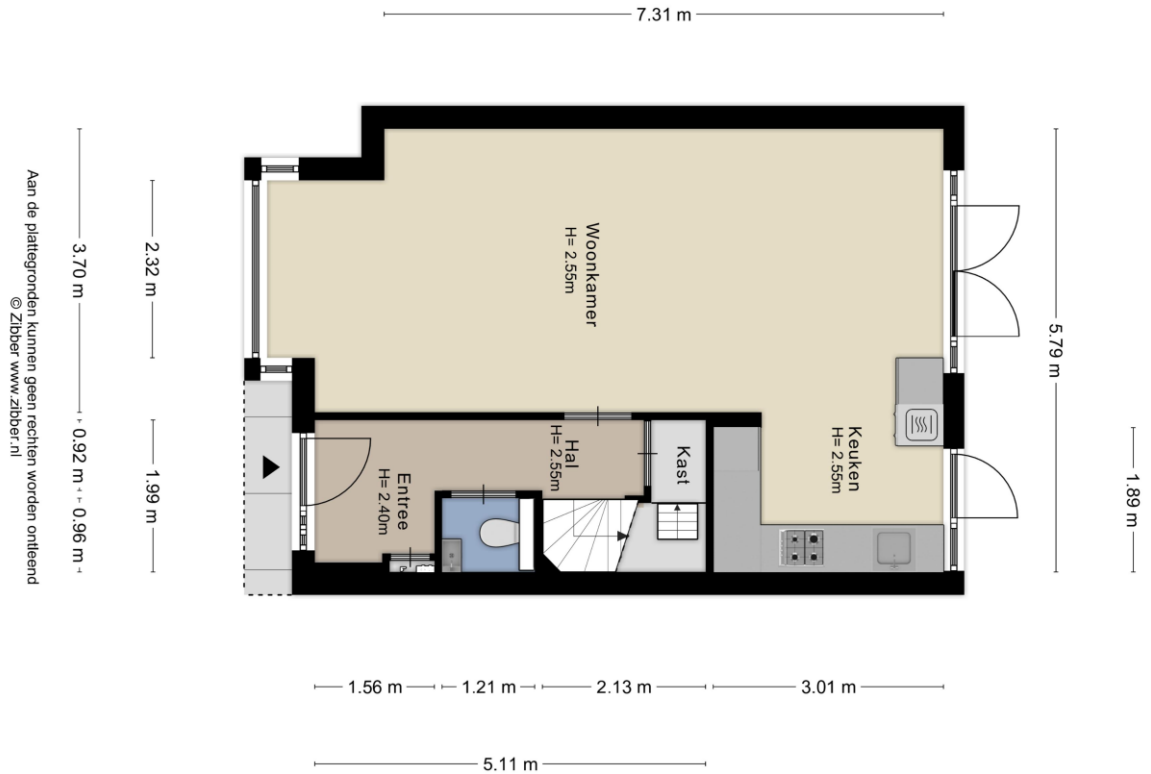
Het Sporthuis Abcoude, dichtbij het station (zwembad/sportzaal) is ideaal.

Het is hier goed wonen!!



Proostdijkstraat 32  
Abcoude

Plattegrond



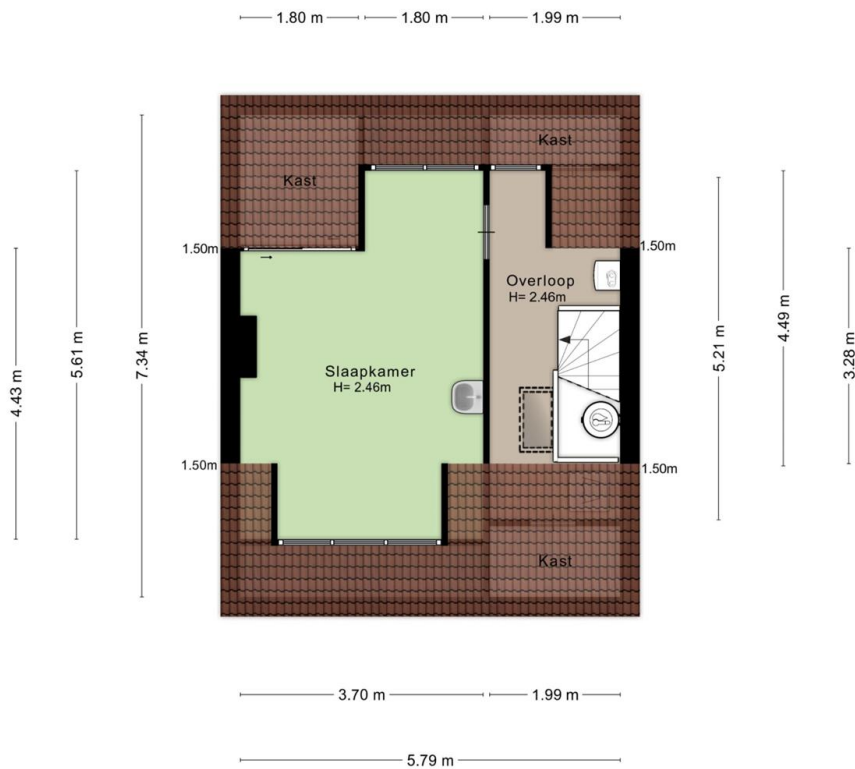
Proostdijstraat 32  
Abcoude

## Plattegrond



Proostdijstraat 32  
Abcoude

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

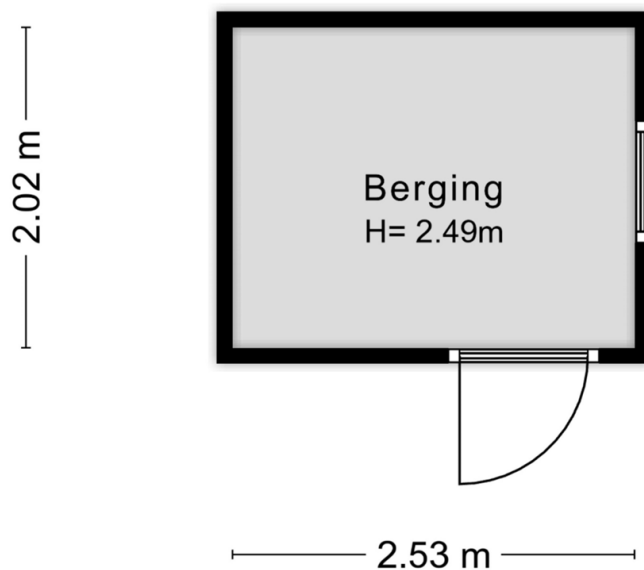
Proostdijstraat 32  
Abcoude

## Plattegrond



Proostdijstraat 32  
Abcoude

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Proostdijstraat 32  
Abcoude

# Kadastrale kaart



Proostdijstraat 32  
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)