

RAADHUIS

MAKELAARDIJ



Gein Noord 89
Abcoude

Vraagprijs: € 1.685.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten (meetmethode NEN 2580):

Wonen: Circa 270 m²

Overig inpandig: Circa 42 m² (garage)

Gebouwgebonden
buitenruimte: Circa 139 m² (terrassen)

Perceeloppervlakte: Circa 1.710 m²

Bouwjaar: Circa 1960



Gein Noord 89 Abcoude

Midden in de natuur

Riant en vrijstaand wonen (ca. 270 m²) midden in de natuur en het stroomgebied van de rivier 't Gein. Het vrije uitzicht aan de voorzijde maar zeker ook aan de achterzijde is uniek. Geniet van de weilanden. Deze zeer ruime en luxe verbouwde woonvilla ligt op slechts een kwartiertje afstand van Amsterdam en ca. minuten van Weesp (met treinstation). Het geweldige perceel is 1700 m² groot. Er is een eigen oprit met voldoende parkeerplaatsen en een garage. Er zijn meerdere terrassen. Dit is wat je oprecht noemt: een buitenkans!

Verscholen achter een bomenrij en omringd door water ligt deze oorspronkelijke woonvilla van de directeur van een vee- en vogel voederbedrijf. Vorig jaar is het gehele dak geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakpannen en bitumen en zijn er rondom de woning terrassen gerealiseerd zodat er de hele dag van de zon kan worden genoten in een oase van rust. Vorig jaar zijn de drie badkamers vernieuwd en is al het buitenschilderwerk verricht. De kozijnen zijn de afgelopen jaren allemaal vervangen, net als de keuken en de waterleidingen. Leidingwerk in tuin is aangelegd voor een tuinhuis. Via de oprijlaan met meerdere buitenparkeerplaatsen (met voorbereiding voor laadpaal) en een indrukwekkende entree bereikt u deze unieke woning met 7 kamers en 3 badkamers die zich kenmerkt door het behoud van bijzondere authentieke details aangevuld met smaakvolle, moderne toevoegingen.

Begane grond

De (verlaagde)begane grond kun je zien als een apart woongedeelte. Zo heeft dit gedeelte van het huis een woonkamer, slaapkamer en een zeer sfeervolle badkamer met aardetint, ligbad en inbouw sfeerverlichting. Zowel de slaap- als de woonkamer hebben openslaande deuren naar een ruim buitenterras, verdiept aangelegd in de tuin. Niet te vergeten uiteraard de ruime garage waar je met gemak een auto in kwijt kunt.



Gein Noord 89
Abcoude

Beletage

De beletage is het pronkstuk van het huis. Direct bij binnenkomst in de ruime entreehal vallen de details op: een lamel-parket vloer, een prachtig en authentiek glas-in-loodraam en een fraaie, houten trap naar boven en beneden. Via deze hal bereikt de bezoeker alle vertrekken van deze verdieping: een separaat toilet, een zeer ruime slaapkamer met vrij uitzicht over de weilanden, een tweede slaapkamer met extra inbouwkasten en een badkamer met douche en – last but not least – de woonkamer met open keuken. Een moderne openhaard, rondom raampartijen en een strakke, moderne keuken met kookeiland, inbouwapparatuur en mooie mozaïektegels. Net als via de slaapkamer bereik je via de living het houten deck over de volle breedte van het huis. Een fantastische buitenruimte met zicht op de eindeloos Hollandse luchten.



Gein Noord 89
Abcoude



Gein Noord 89
Abcoude

Tweede verdieping

De bovenverdieping is dankzij de dakkapel, die over de volle breedte van het pand loopt, een volwaardige woonetage geworden. Ook hier een strakke, moderne badkamer, een separaat toilet en twee ruime slaapkamers met inloopkast die als werkkamers gebruikt kunnen worden.

Het plafond is speels met verschillende lagen, balken en inbouwspots.



Gein Noord 89
Abcoude

Tuin

Aan een tuin is geen gebrek. Er zijn diverse terrassen en er is voldoende ruimte om in de zon of schaduw te genieten van deze prachtige locatie. Kinderen hebben de ruimte om te voetballen, te rennen of te varen/zwemmen in 't Gein. Er zijn meer dan genoeg parkeerplaatsen voor eigen auto's en die van gasten.



Gein Noord 89
Abcoude

Bijzonderheden:

- Energielabel: C
- 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
- Alle beschikbare stukken zijn op aanvraag beschikbaar, u kunt deze per e-mail of telefonisch opvragen bij ons kantoor
- Vrij uitzicht en veel privé door vrije ligging
- 7 kamers, 3 badkamers, 3 terrassen
- Ruim perceel van 1.700 m²
- Grondig en recent gerenoveerd
- Modern met behoud van authentieke details

Bijzonderheden:

- Woning gestukt in 2023
- Badkamers gerenoveerd in 2022
- Schilderwerk uitgevoerd in 2022/2024
- Minimaal 8 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Voorbereiding voor laadpaal
- Dakkapel van 12 meter
- Mogelijkheid tot realiseren ligplaats boot (vergunningplichtig)

Ligging:

De grens met Amsterdam bevindt zich op 100 meter. Vanuit Abcoude rij je zo met de auto de A2 op. De woning ligt op korte afstand van zowel de A1, de A2, de A9 als de A10. Binnen 12 minuten kun je de Zuidas van Amsterdam bereiken. Schiphol bevindt zich op 20 minuten afstand. neem je de trein of de bus en ben je snel ter plaatse overal in de Randstad.

Uniek aan deze woonvilla is de directe omgeving. Zo kijk je uit op een typisch Hollands plaatje met boerenland, koeien in de wei en imposante luchten. Aan de voorzijde ligt het riviertje 't Gein, gelegen aan een dijkje met aan weerszijden schilderachtige knotwilgen. Dit is ultieme rust, ruimte en natuur. De twee gezellige dorpjes Driemond/Weesp en Abcoude liggen op directe fietsafstand. In Driemond vind je een basis school en in Weesp vind je een middelbare school. Abcoude en Weesp hebben een bruisend dorpshart met een keur aan speciaalzaken, restaurants, een theater en supermarkten. Scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten (voetbalveld, hockeyveld, tennisbaan en golfbaan) zijn aanwezig.

Met de boot is zowel Amsterdam, het IJsselmeer als het Gooi makkelijk bereikbaar. Daarnaast is 't Gein geschikt voor suppen en wordt er in gezwommen en met geluk kan er ook geschaatst worden.

Plattegrond

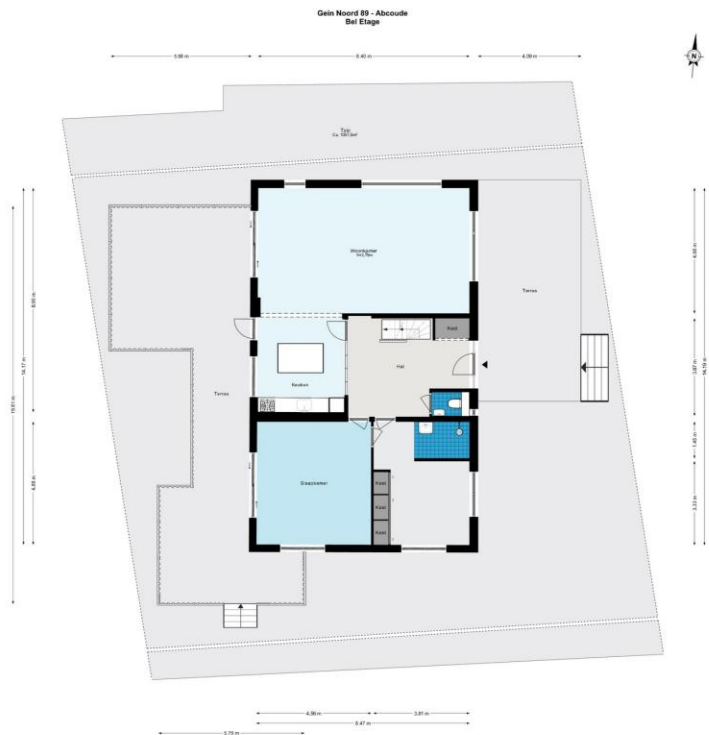
Gein Noord 89 - Abcoude
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en lie indicatie.
Aan de plattegronden worden geen rechten voortvloeien.
© www.raadhuis.nl

Gein Noord 89
Abcoude

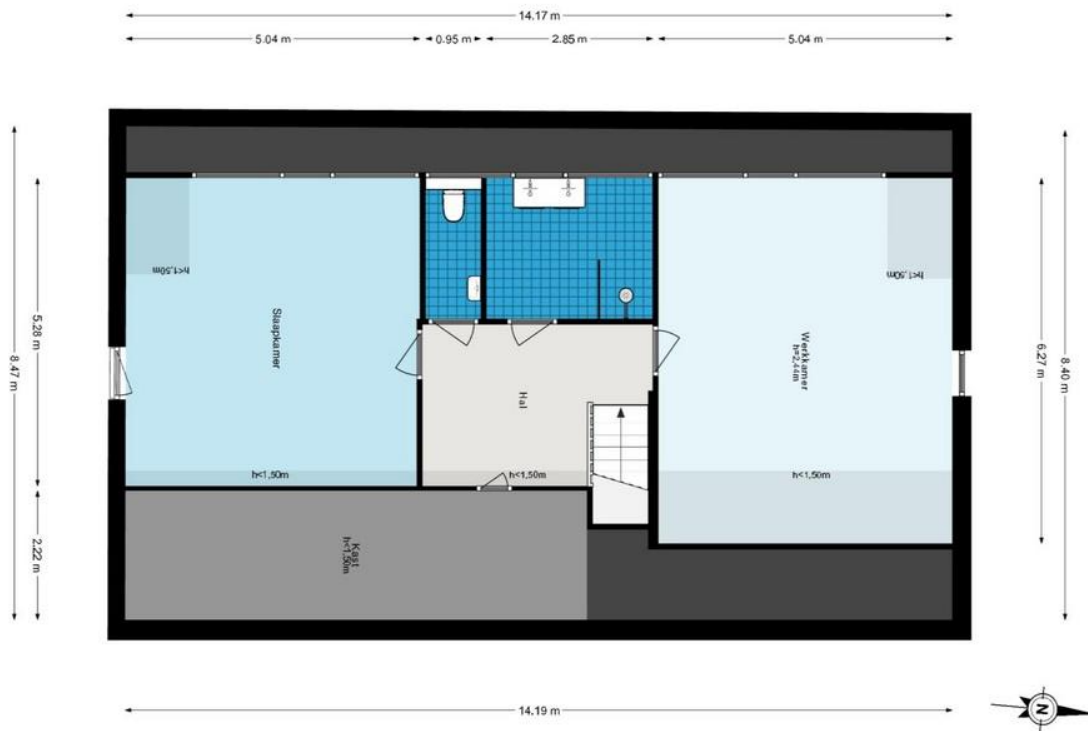
Plattegrond



Gein Noord 89
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 89
Abcoude

Plattegrond



Gein Noord 89
Abcoude

Kadastrale kaart



Gein Noord 89
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



@raadhuisabcoude

www.raad-huis.nl