

TE KOOP

Vinkenkade 77 R 49

Vinkeveen



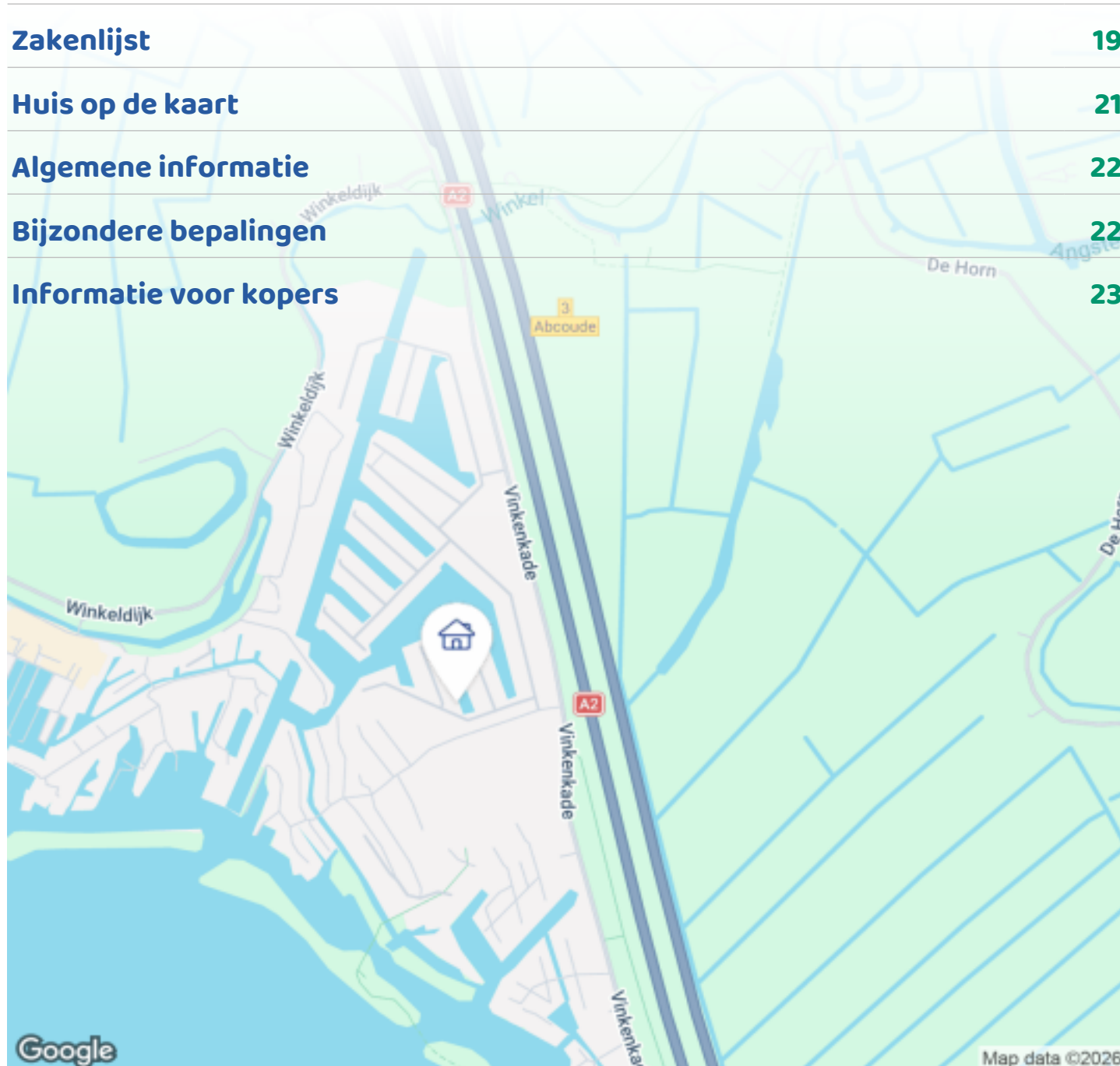
Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Vinkenkade 77 R 49, Vinkeveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



PRACHTIGE, VOLLEDIG GERENOVEERDE (2022)
VRIJSTAANDE WONING AAN HET WATER MET DE HELE
DAG ZON TOT IN DE LATE AVOND

Het is heerlijk vertoeven in deze tot in de puntjes afgewerkte moderne woning met veel comfort, privacy en directe ligging aan het heldere vaarwater.

Het perceel van 261 m² beschikt over een terras, een ruime serre met een volledige omrastering aan de waterkant en een aanlegsteiger over de gehele breedte. Met een eigen oprit, drie slaapkamers, uitgebouwde open keuken, heerlijke veranda en boot voor de deur, onderscheidt deze woning zich door comfort, ligging en afwerking! Het moderne, strakke en sfeervolle afwerkingsniveau zal u aangenaam verrassen.

Op een unieke locatie gelegen, onder de rook van Amsterdam, vindt u deze droomwoning, met een woonoppervlakte inclusief veranda van ca. 127 m². De



Woningbrochure: Vinkenkade 77 R 49, Vinkeveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woning ligt op één van de mooiste plekken van Buitenborgh Zuid te Vinkeveen. De ligging biedt veel privacy, met aan één kant burens en aan de andere kant het einde van de vaarverbinding met de Vinkeveense Plassen. U kunt op elk moment van de dag rustig ontspannen en genieten van de prachtige omgeving. Vanaf Buitenborgh Zuid bent u binnen enkele autominuten op de snelweg A2, die u in 10 minuten naar Amsterdam en 20 minuten naar Utrecht brengt. Op 5 autominuten van Abcoude zijn er verschillende winkels te vinden.

WONEN

U komt de woning binnen via de eigentijdse hal, waar zich de toiletruimte met zwevend toilet en fontein bevindt, samen met de meterkast. Een zwarte stalen binnendeur geeft toegang tot de ruime, uitgebouwde woonkamer met open keuken. De twee schuifpuien in de woonkamer zorgen voor veel lichtinval en geven toegang tot het zonnige, deels overdekte terras op het westen en tot de tuin met eigen aanlegsteiger. U heeft er een ruim uitzicht over het water. De uitgebouwde serre (2022) is geheel afsluitbaar en voorzien van lichtkoepels en terrasverwarming. In alle jaargetijden kunt u er heerlijk genieten van het terras en het buitenleven.

KOKEN

De keuken is voorzien van een ingebouwde koelkast, vaatwasser, keramische kookplaat, combi-oven/magnetron en een sfeervol keukeneiland waar 6 personen aan kunnen zitten. Aan de zijkant van de woning bevindt zich de bijkeuken, met aansluiting voor wasmachine en droger, een Remeha cv-installatie (2022) en een extra koel-vriescombinatie.

SLAPEN

De lichte overloop biedt toegang tot drie slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de voorkant en hebben een Velux-dakraam. De grotere slaapkamer ligt aan de waterkant.

BADEN

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel, radiator, een raam

voor natuurlijke ventilatie en een elektrische afzuiginstallatie.

VERANDA

De volledig afsluitbare veranda uit 2022 is volledig onderheid en heeft vijf lichtkoepels en geïntegreerde verlichting. Dit geeft een luxueuze uitstraling aan de woning. Hier kunt u het hele jaar door van genieten. Bij zomers weer stelt u alle delen open en geniet u optimaal van de zon en de frisse buitenlucht. Op een winderige dag kan de veranda gedeeltelijk of volledig gesloten worden, en tijdens een gure herfst- of koude winterdag is het er heerlijk droog en beschermt vertoeven. De verwarming zorgt voor een weldadige warmte.

BUITEN

Ook op het terras aan het water geniet u in alle seizoenen van het buitenleven. De volledig onderheide tuin is strak aangelegd, voorzien van onderhoudsvrije bestrating en sfeerverlichting, die het terras op winter- én zomeravonden prachtig uitlicht. Dankzij de houten aanlegsteiger en het eigen boothuis ligt uw boot binnen handbereik voor de deur. Er zijn een waterkraan en elektra aanwezig.

EXTRA BERGING

Aan bergruimte geen gebrek: er is een aparte berging aan de voorzijde van de woning en knieschotten in de slaapkamers aan de voorkant.

LOCATIE

De Vinkeveense Plassen liggen in de Ronde Venen en zijn, midden in de Randstad, een oase van rust en ruimte. De plassen zijn onder andere te bereiken vanaf de Amstel; er zijn diverse leuke jachthavens en goede restaurants. Naast varen kunt u hier ook prima zwemmen, duiken en waterskiën. Bij een strenge winter schaatst u zo vanuit uw terras de plassen op. Kortom, de Vinkeveense Plassen zijn ideaal voor watersport- én natuurliefhebbers.

HIGHLIGHTS

- Bouwjaar 2002
- Perceeloppervlakte 261 m²

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Oppervlakte woning met veranda 127 m² excl. bijkeuken en berging
- Woning volledig gerenoveerd en verbouwd in 2022
- Volledig opnieuw geschilderd in 2026
- Perfecte locatie dichtbij de ingang van Buitenborgh Zuid
- Goed beveiligd terrein met slagboom bij de ingang
- Tuin gunstig gelegen met de hele dag én avond zon
- Afsluitbare, royale veranda met lichtkoepels en veranda en terras volledig onderheid
- Energie label wordt aangepast naar B
- Cv-installatie Remeha (2022)
- Fingerprint op voordeur en diverse elektronische sloten
- Geavanceerd beveiligingssysteem met alarm en camera's
- Domotica voor onder andere verlichting, verwarming en gordijnen
- Elektronische poort met video-intercomsysteem en bediening op afstand
- Muzieksysteem voor binnen en buiten
- Houten kozijnen met dubbel glas (Isopane)
- Woning voorzien van nieuwe pvc-vloer (2026)
- Onderhoudsvriendelijke en kindvriendelijke tuin, volledig omrasterd met hek en poort aan de waterkant
- Verbinding met het vaarwater beveiligd met afsluithek, bedienbaar met afstandsbediening
- Parkeren voor 3 auto's op eigen terrein
- Actieve VvE Buitenborgh; servicekosten € 150 per maand
- Oplevering in overleg
- Notaris: keuze koper, mits koopakte conform Model Ring Amsterdam wordt opgesteld
- Er is pas een overeenkomst indien zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst bij de notaris hebben ondertekend
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning





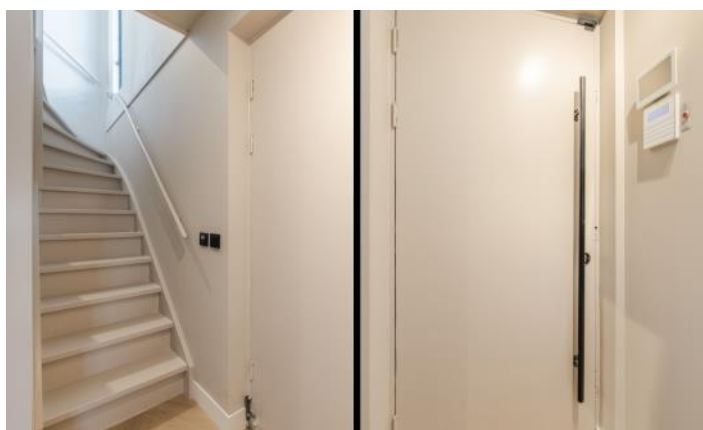
FOTO'S



Woningbrochure: Vinkenkade 77 R 49, Vinkeveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl









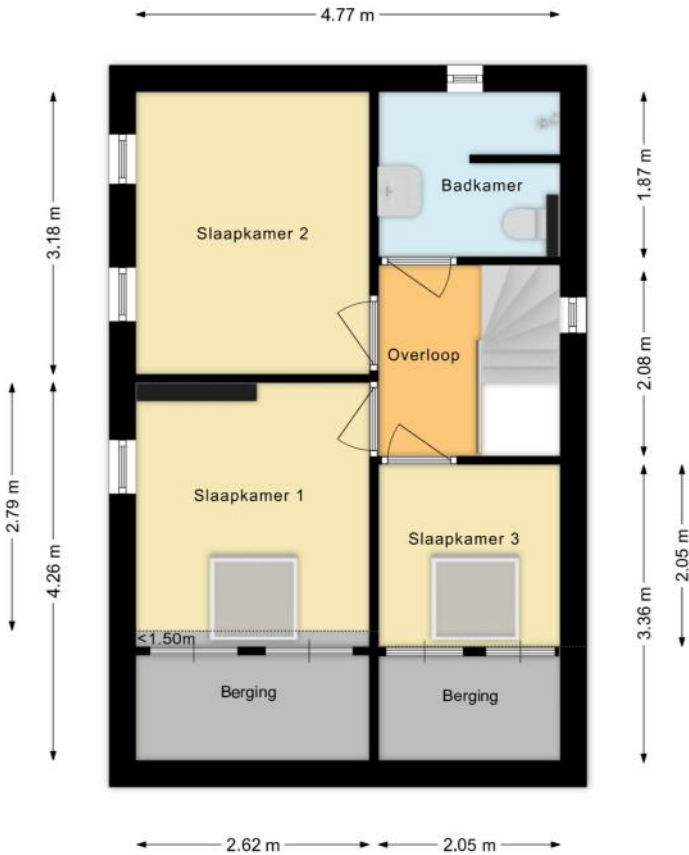
FOTO'S



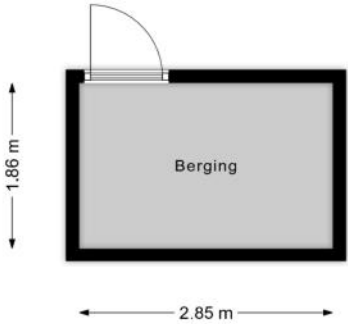
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen
Recreatiewoning	Ja
Permanente bewoning	Permanente bewoning is niet toegestaan

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	261 m ²
Inhoud	366 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	94 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	29 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Aan vaarwater, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein, Op afgesloten terrein
--------------------------	---

Kadastrale gegevens

Vinkeveen H 2042 49

Oppervlakte	261 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Betreft officieel een appartementsrecht, je hebt een uitsluitend gebruiksrecht op een gedeelte van het geheel.
Servicekosten bedragen € 150 per maand.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.