

TE KOOP



Waverdijk 12

Waverveen

Vraagprijs

€ 1.050.000 k.k.



Waverdijk 12 Waverveen

Royale, energiezuinige en luxe landhuis met vrij uitzicht over de weilanden – Waverdijk 12, Waverveen

Aan de karakteristieke Waverdijk 12 in Waverveen staat dit royale en stijlvol gemoderniseerde landhuis op een prachtige, open locatie. Met een vrij uitzicht over de omliggende weilanden, een hoogwaardig afwerkingsniveau en een uitstekende energieprestatie (energielabel A+) is dit een woning waar comfort en landelijk wonen perfect samenkomen.

Deze woning beschikt over onder andere vier slaapkamers, een aparte werkkamer en een volwaardig bijgebouw met eigen slaapkamer, badkamer en keuken. Daarmee is de woning uitermate geschikt voor samengestelde gezinnen, thuiswerkers, mantelzorg of het ontvangen van gasten.

Ondanks de landelijke en rustige ligging is de woning uitstekend bereikbaar. Diverse uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht en omliggende plaatsen bevinden zich op korte afstand.

Vooruitlopend op een bezichtiging geven wij u onderstaand alvast een beschrijving van deze woning:

Begane grond:

Via de entree komt u in de ruime hal, die toegang biedt tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en de leefruimtes. De begane grond is afgewerkt met een fraaie houten vloer en licht gestucte wanden, wat zorgt voor een rustige, luxe basis. De woonkamer is bereikbaar via dubbele stalen deuren met glas en vormt een royale leefruimte met een zeer prettige lichtinval. De lichtstraat boven de zithoek, de grote raampartijen en de strak weggewerkte inbouwspots in het plafond geven de ruimte een

moderne en open uitstraling.

Middels de schuifpui staat u direct in de tuin. Centraal in de woning bevindt zich de moderne keuken met een royaal kookeiland. De keuken is praktisch ingedeeld, biedt veel kastruimte en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Aansluitend ligt de eethoek, met een slim nisje voor bijvoorbeeld een koffiezetapparaat of extra opbergruimte.

Verder beschikt de begane grond over een bijkeuken met toegang tot de ruime garage + berging/zolderverdieping, welke ook van buitenaf bereikbaar is. De werkkamer op de begane grond maakt deze woning bijzonder geschikt voor comfortabel thuiswerken.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap naar boven bereikt u de overloop van de verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie laminaat vloer, wat zorgt voor een rustige en luxe uitstraling. De royale master bedroom (ca. 4,18 x 6,04 m) is een heerlijke plek om tot rust te komen en beschikt over een eigen balkon. Ook slaapkamer 2 (ca. 4,29 x 2,64 m) en slaapkamer 3 (ca. 3,24 x 2,95 m) hebben toegang tot een balkon aan de andere zijde van de woning. Vanaf alle balkons geniet u van een prachtig, weids uitzicht waar u ver kunt wegstaren. Daarnaast is er nog een vierde slaapkamer, perfect als kinder-, werk- of hobbykamer.

De luxe badkamer is uitgevoerd in stijlvolle natuurtinten en tot in detail doordacht. Dankzij de grote raampartijen is de ruimte heerlijk licht en goed te ventileren. U beschikt hier over een chique ligbad, inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel met dubbele kranen. Extra comfort wordt geboden door de vloerverwarming: nooit koude voeten na het douchen of baden.

Tuin en bijgebouw:

De woning is omgeven door een ruime tuin rondom, waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. De open ligging biedt volop privacy en een weids uitzicht. De tuin is een prachtige mix van veel groen grasland en vaste beplanting, wat zorgt voor een natuurlijke, rustgevende omgeving.

Op eigen terrein is er ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Bovendien beschikt de woning over een compleet ingericht bijgebouw, voorzien van een royale slaapkamer, keuken, badkamer en eetkamer: ideaal voor gasten, een kantoor aan huis of zelfstandige bewoning.

Bijzonderheden:

- Uniek kandhuis op een prachtige landelijke locatie;
- Energielabel A+;
- Gelegen op een royaal perceel van 982 m²;
- Voorzien van een compleet ingericht bijgebouw;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Prachtig uitzicht over de weilanden;
- Hoog afwerkingsniveau.

Afstanden in autominuten:

- Amsterdamse Zuidas - 25 minuten
- Amsterdam Centrum - 30 minuten
- Stadhart Amstelveen - 20 minuten
- Schiphol - 20 minuten
- Utrecht Centrum - 30 minuten
- Station Breukelen - 15 minuten

Aanvullende artikelen koopakte:

In de op te stellen NVM-koopakte zullen de navolgende aanvullende artikelen worden opgenomen:

"NEN2580"

"ouderdomsclausule"

Een huis kopen? Neem uw eigen makelaar mee!

DISCLAIMER:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kenmerken

Vraagprijs

€ 1.050.000 k.k.

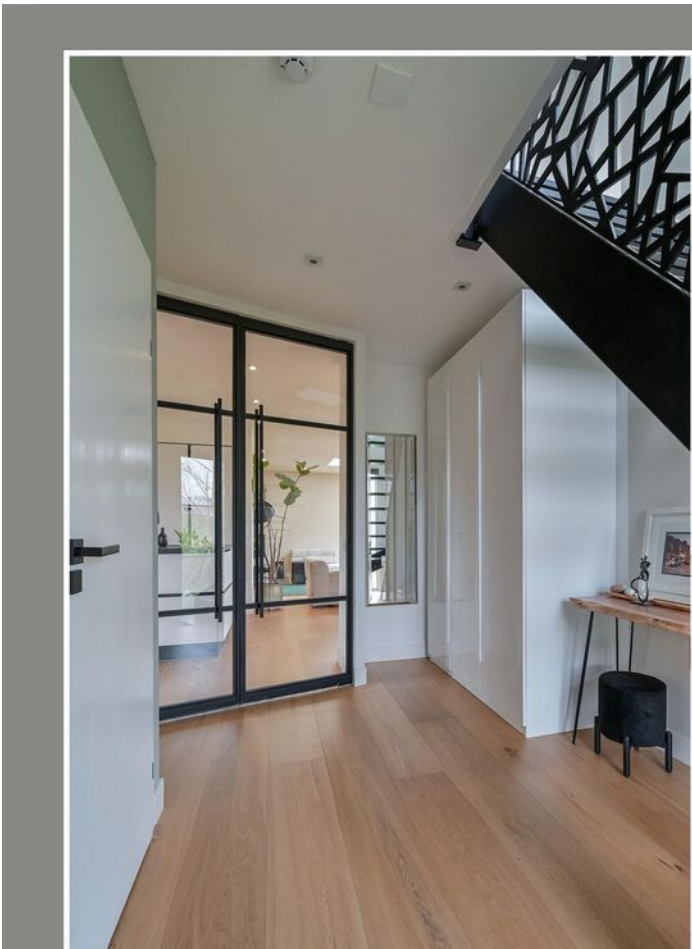
Woonoppervlakte	233 m ²
Perceeloppervlakte	982 m ²
Inhoud	948 m ³
Tuinligging	Rondom
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1992
Energie label	A+
Overige inpandige ruimte	22 m ²



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

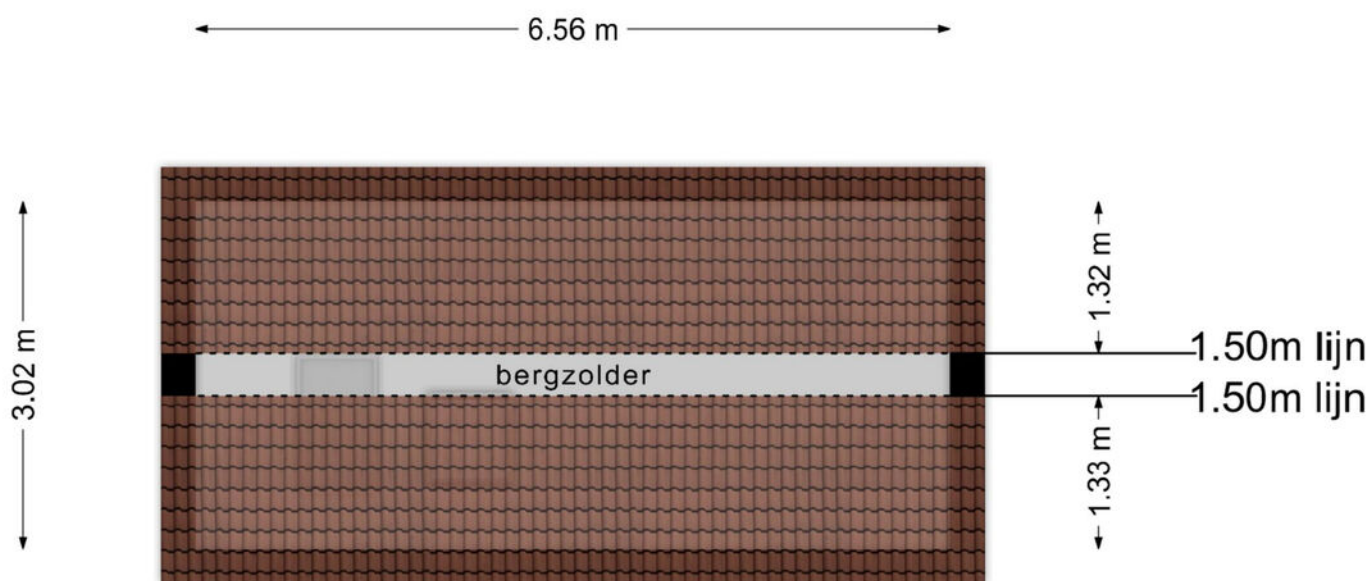


Foto's



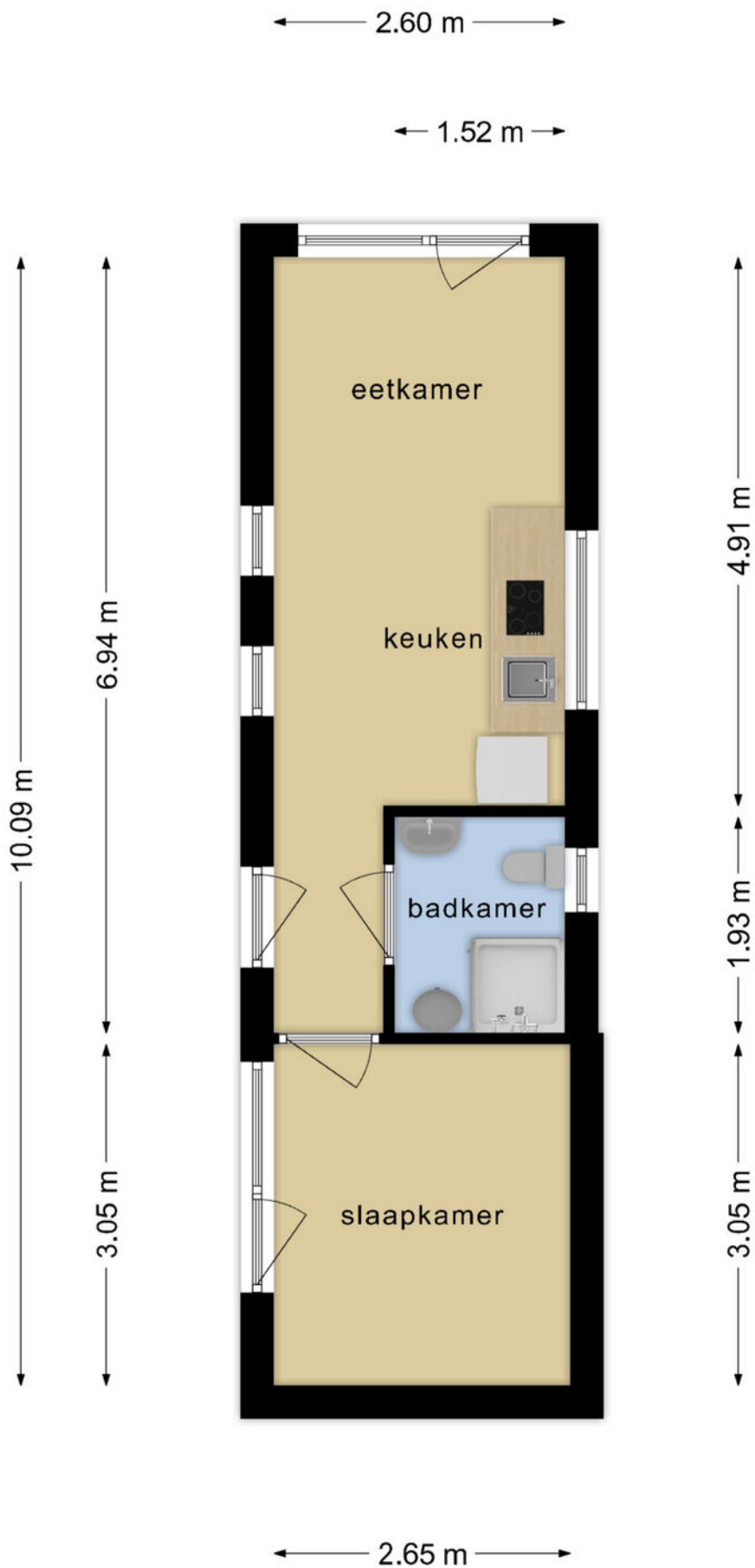
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



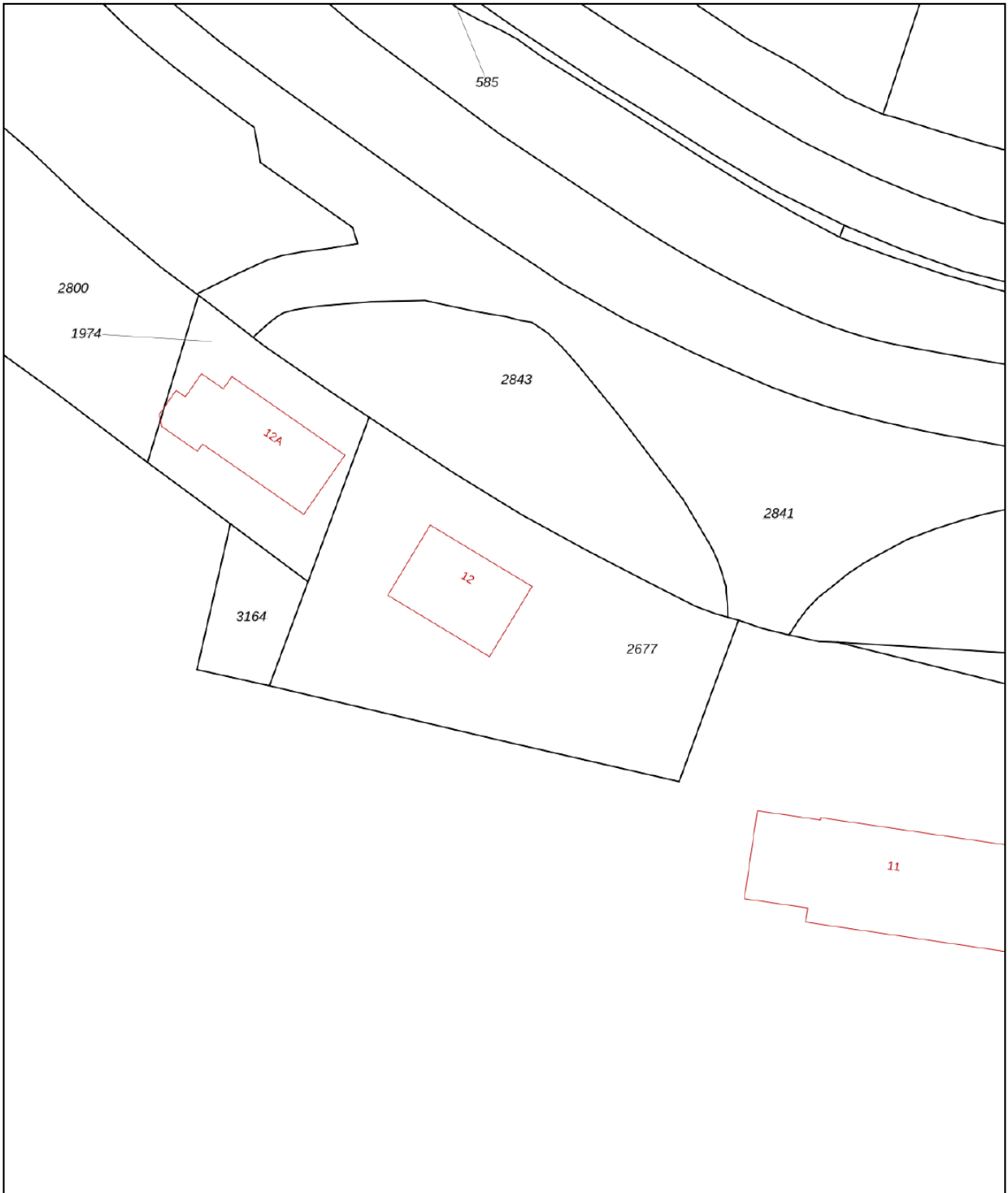
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**


Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

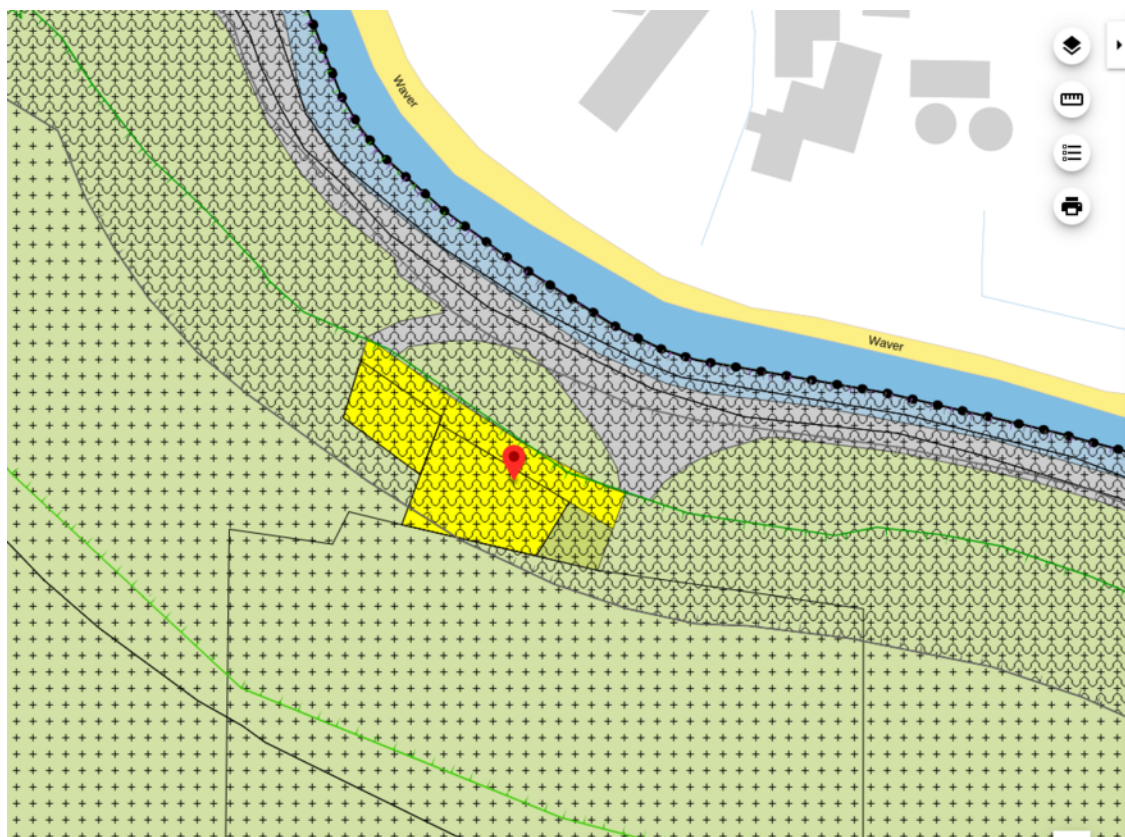


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Waverveen	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
— Bebouwing		Perceel 2677	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers








Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart

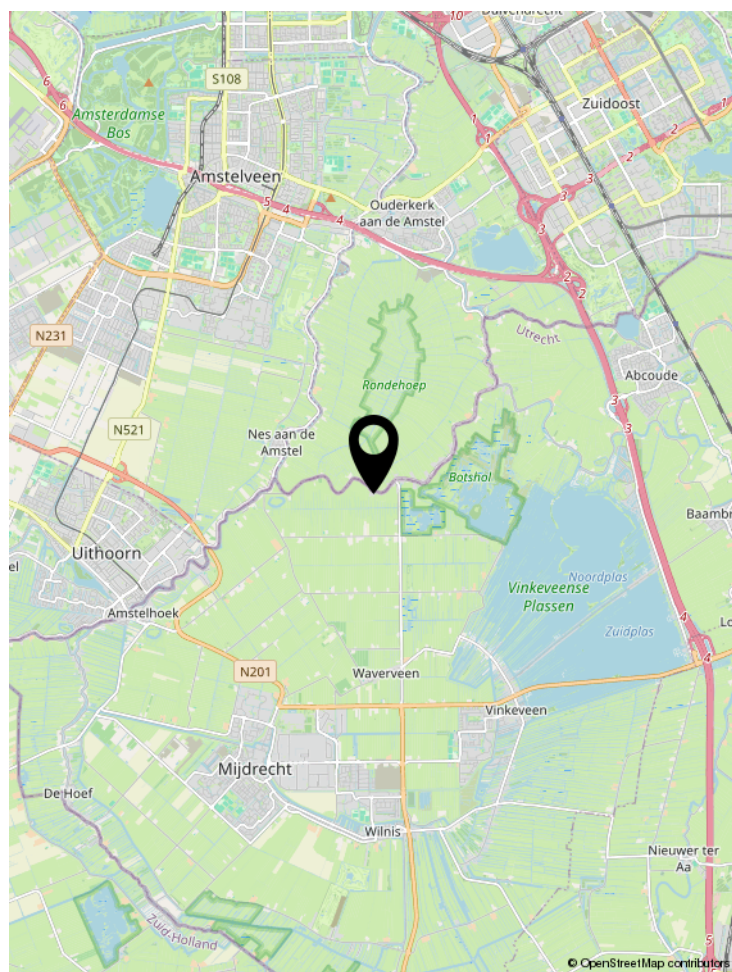
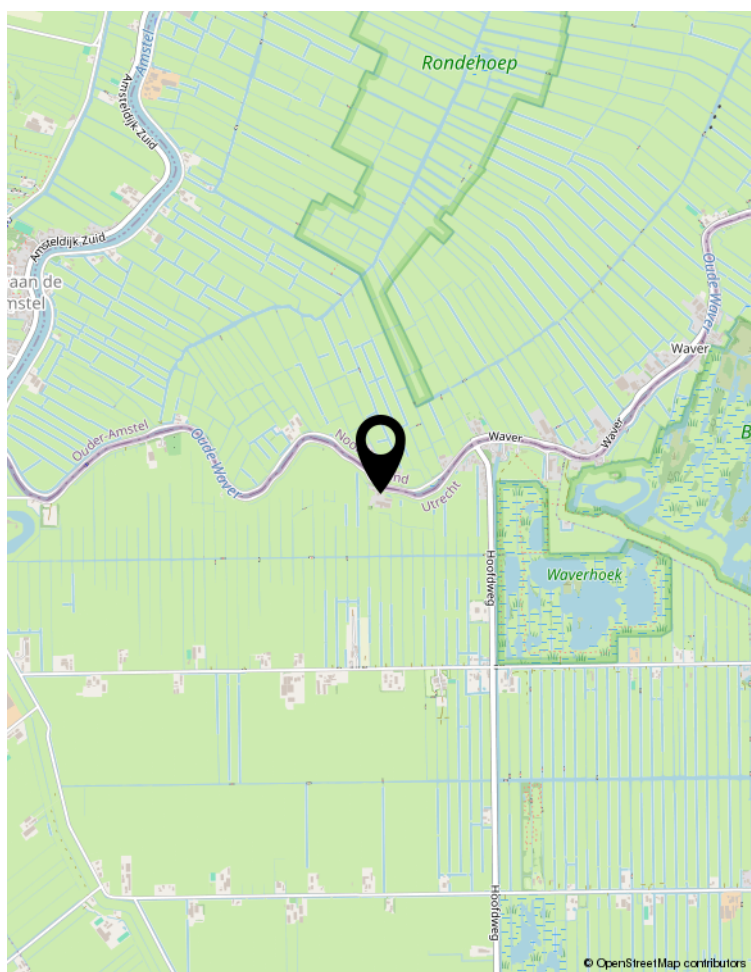
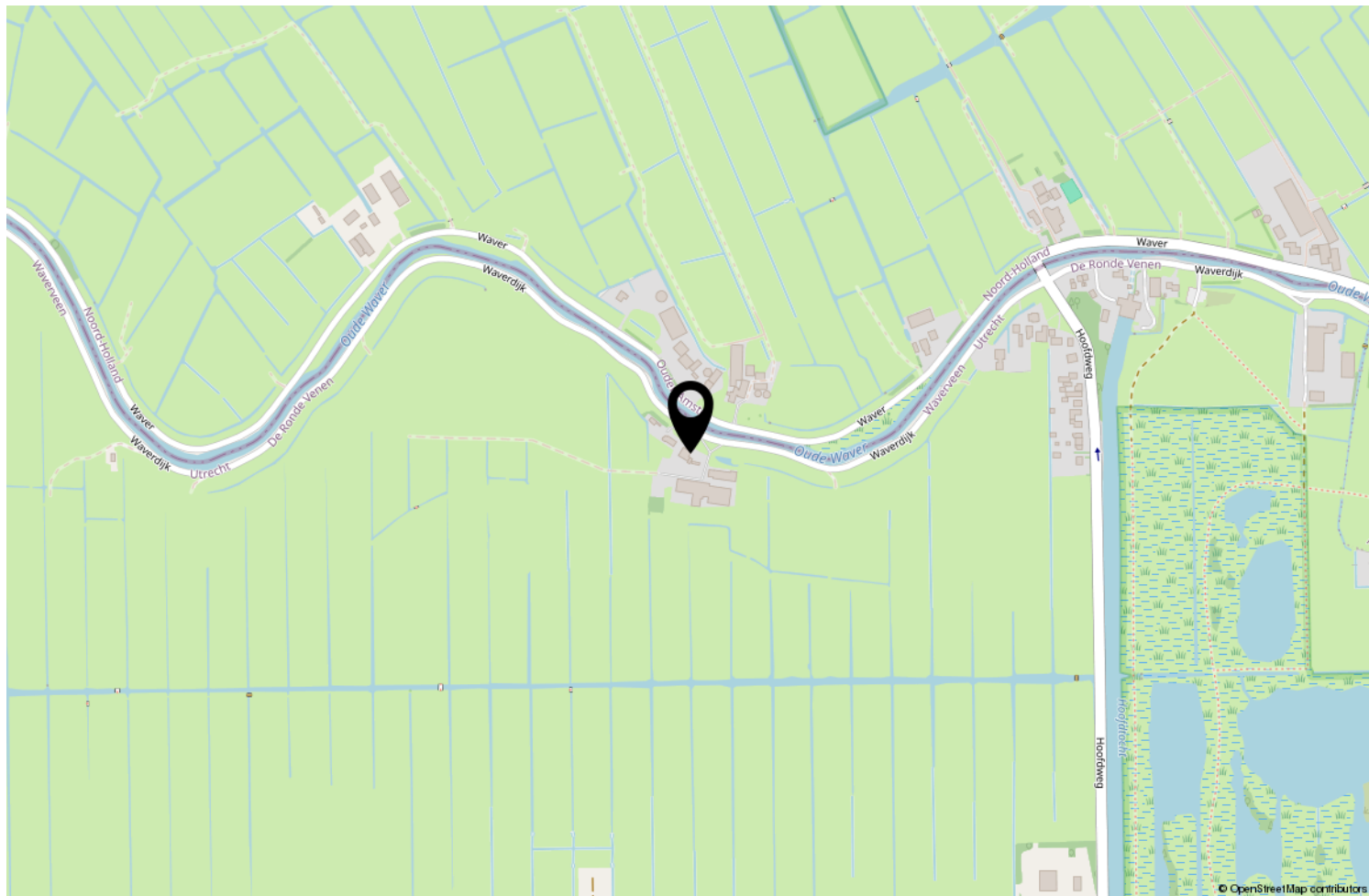


Buitengebied-West
 (Geconsolideerde versie)
 Gemeente De Ronde Venen
 bestemmingsplan
 geconsolideerd (2023-02-23)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

-  **121461.7, 473775.9**
-  **Enkelbestemming**
Wonen
-  **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologisch waardevol
verwachtingsgebied landbodem
categorie 2b
-  **Dubbelbestemming**
Waterstaat - Waterkering
-  **Bouwvlak**
-  **Gebiedsaanduiding**
luchtvaartverkeerzone - luchthaven
indelingsbesluit 5
-  **Gebiedsaanduiding**
milieuzone - veengebied kwetsbaar
voor oxidatie

Bestemmingsplan



Locatie op de kaart



Wonen in De Ronde Venen

De Ronde Venen is een veelzijdige gemeente in het centrum van het Groene hart in de vierhoek Amsterdam, Utrecht, Hilversum en Haarlem. Binnen 30 autominuten staat u in het centrum van deze steden en binnen 20 autominuten bent u op Schiphol. De gemeente De Ronde Venen bestaat uit de dorpen: Mijdrecht, Wilnis, Vinkeveen, Waverveen, Abcoude, Baambrugge, De Hoef en Amstelhoek. Mijdrecht heeft 15.000 inwoners en is daarmee de grootste plaats in de gemeente De Ronde Venen. Er is een grote diversiteit aan voorzieningen waaronder gezellige dorpscentra, een keur aan sportverenigingen, zwembad, diverse

basisscholen en voortgezet onderwijs. De omgeving kenmerkt zich door de landelijke ligging en de waterrijke omgeving. Vele fietsroutes leiden u door het prachtige natuurlandschap. Natuurlijk zijn er ook goede horecagelegenheden in de directe omgeving en iets verderop. Het waterrijke gebied biedt volop recreatiemogelijkheden. De Amstel stroomt langs Mijdrecht en u bent op korte afstand van de Vinkeveense Plassen.

Een prachtige gemeente met een dorpse uitstraling en stadse voorzieningen!

GRATIS VERHUISBUS BIJ VERKOOP OF AANKOOP VAN UW WONING



Jazeker het is echt waar! Als u via ons uw huis verkoopt of bij ons een huis aankoopt, krijgt u deze verhuisbus als extra gratis service. U kunt de verhuisbus gedurende 2 dagen gebruiken om uw huisraad over te brengen naar uw nieuwe woning. Deze service kost u helemaal niets. U krijgt de bus schoon en met een volle tank mee, wij verwachten hem na twee dagen weer schoon en met volle tank retour.

Wilt u gebruik maken van de gratis verhuisbus, wees er dan op tijd bij, want het animo is groot. En wie het eerst komt, wie het eerst maalt. De verhuisbus is op kantoor af te halen en terug te brengen tijdens onze kantooruren: maandag t/m vrijdag van 08:45 uur tot 17:15 uur. De voorwaarden liggen ter inzage op ons kantoor.

Ons top team krijgt u er helaas niet bijgeleverd om te verhuizen. Wij staan wel klaar om u volledig te ontzorgen tijdens de verkoop van uw woning of de aankoop van uw nieuwe droomhuis.

Wilt u de verhuisbus reserveren?

Neemt u dan contact op met ons kantoor:

**Van der Helm woning- en bedrijfsmakelaardij, tel. 0297-591996
of via de mail info@vanderhelmmakelaardij.nl**



Belangrijke informatie

Wij zullen bij een overeenstemming de gemaakte afspraken vastleggen in de koopakte conform model NVM. Er komt pas een rechtsgeldige overeenkomst tot stand indien koper en verkoper beiden de NVM koopovereenkomst hebben ondertekend (met inachtneming van de drie dagen bedenktijd)

Koopovereenkomst:

Wij werken met de NVM modelovereenkomst en stellen deze zo snel mogelijk na de mondelinge overeenstemming op. U ontvangt van ons een gegevensformulier, dat u volledig ingevuld per e-mail samen met een kopie legitimatiebewijs aan ons kunt retourneren. Voor de ondertekening ontvangen zowel koper als verkoper een concept koopakte per e-mail. In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie of waarborgsom opgenomen van 10% van de koopsom. Tevens worden de voorbehouden en afspraken vastgelegd voortvloeiende uit de onderhandeling. In het belang van beide partijen is het raadzaam om zo snel mogelijk de koopakte te ondertekenen. Dan pas komt er een rechtsgeldige overeenkomst tot stand.

Bedenktijd:

Sinds 2003 heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in zodra de koper een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen of een kopie hiervan. Gedurende deze periode kan een koper de overeenkomst nog ongedaan maken. Dit dient te allen tijde schriftelijk te gebeuren via gangbare communicatiemiddelen zoals bijvoorbeeld e-mail.

Financiering & voorbehoud:

U dient voordat u een bod uitbrengt op een woning zorgvuldig onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Het invullen van een test of berekening op internet is niet voldoende en zorgt vaak voor enorme teleurstellingen voor u als koper, maar ook voor de verkopende partij. Tevens dient u direct na een overeenstemming uw financieringsaanvraag in gang te zetten.

Onderzoeksplicht:

De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Dit geldt niet voor gebreken die zichtbaar zijn voor de koper. Van de koper wordt verwacht dat hij/zij de staat van de woning onderzoekt. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn of scheuren in muren. De verkoper hoeft de koper daar niet uitdrukkelijk op te wijzen. Gebreken die bij de bezichtiging ontdekt kunnen worden, kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd en komen voor rekening van de koper. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten welke voor u als koper van belang kunnen zijn.

Een goed voorbeeld daarvan zijn erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad of de bestemming. Wij proberen u als verkopend makelaar zo goed mogelijk over een woning te informeren en alle informatie met zorg samenstellen, mede op basis van de informatie die door verkoper aan ons is verstrekt. In ons dossier is ook een door verkoper ingevulde NVM-vragenlijst aanwezig die wij u graag ter inzage toezenden.

Informatie in deze brochure:

De in deze brochure en op internet vermelde beschrijvingen zijn met de grootste zorg samengesteld op basis van de aan ons ter beschikking gestelde informatie. Deze beschrijvingen zijn slechts indicatief. Dit geldt met name voor alle maten, oppervlaktes en bouwjaren. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en hiervan moet u uitgaan.

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580* norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. Wij trachten onze woningen zo nauwkeurig mogelijk te meten conform de opgelegde Meetinstructie. Wij sluiten afwijkingen als gevolg van digitalisering, schaalafwijking echter niet volledig uit. Indien voor u een bepaalde maatvoering van groot belang is voor de aankoop van de woning, dan adviseren wij u dit te allen tijde in het werk op te meten.

*** Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Eigen aankoop makelaar:

Wij werken voor de verkoper en behartigen diens belangen. Een woonhuis koopt u niet dagelijks, dus dan kan het verstandig zijn om uw eigen NVM aankoopmakelaar in te schakelen voor de behartiging van uw belangen.

Verkoopprocedure:

De in deze brochure verstrekte informatie wordt uitsluitend gezien als een uitnodiging voor het doen van een bieding, dan wel het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Het uitbrengen van een bieding, inclusief het bieden van de vraagprijs, wil niet zeggen dat u (exclusief) in onderhandeling bent noch kunt u hier rechten aan ontlennen. Tussentijdse verkoop aan derden is uitdrukkelijk voorbehouden.

Mocht u een bieding willen uitbrengen dan kunt u dit telefonisch of bij voorkeur per e-mail doen. U kunt uw bieding richten aan de desbetreffende makelaar.

Een bieding dient de volgende onderdelen te bevatten:

1. Prijs;
2. Gewenste sleuteloverdracht / aanvaarding;
3. Eventuele roerende zaken welke u wenst over te nemen;
4. Ontbindende voorwaarden (o.a. voor financiering en/of bouwkundige keuring).

Mochten er zich meerdere kandidaten melden met een bieding dan zullen wij te allen tijde elke bieding voorleggen aan onze opdrachtgever(s). In overleg met onze opdrachtgever(s) zal dan de verdere onderhandeling c.q. biedingsprocedure kenbaar gemaakt worden aan de betrokken partijen. Dit conform de regelgeving van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Taxateurs).

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

WAARDECHEQUE

Gratis waardebepaling van uw huis

Ook zo benieuwd naar de waarde van uw huis? Vul dan deze kaart in.

Wij maken na ontvangst een afspraak met u voor een nauwkeurige waardebepaling.

Gratis en geheel vrijblijvend.

De heer/mevrouw

m/v

Adres

Postcode

Plaats

Telefoon

E-mail

U kunt deze kaart portvrij versturen of afgeven bij Van der Helm Woning- en Bedrijfsmakelaars, Herenweg 46, 3648 CJ Wilnis

www.vandehelmmakelaardij.nl

Mocht de woning in deze brochure toch niet uw droomhuis zijn, wij kunnen u vrijblijvend en kosteloos op de hoogte brengen van al het nieuwe aanbod in het door u aangegeven zoekgebied. Lever onderstaande gegevens bij ons in en we houden u dagelijks op de hoogte.

Naam :

Adres :

Postcode en woonplaats :

E-mail adres :

Telefoonnummer :

Zoekgebied :

Soort woning :

Prijsklasse : van €,- k.k. tot €,- k.k.

Specifieke kenmerken (denk aan bijvoorbeeld garage, tuinligging, aantal kamers etc.

- -
- -
- -



Uw makelaar

- Aan- en verkoop bemiddeling
- Taxaties
- Waardebepalingen
- Bemiddeling bij huur en verhuur
- Nieuwbouw

Wilt u eens rustig van gedachten wisselen over uw wensen en onze dienstverlening? Neemt u dan gerust contact op met ons kantoor. Een afspraak is zo gemaakt.



Herenweg 46, 3648 CJ Wilnis
0297-591996 | info@vanderhelmmakelaardij.nl | www.vanderhelmmakelaardij.nl

Volg ons op social media: 