



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!



Aetsveld 43
3645 XN Vinkeveen

€ 515.000 k.k.

www.aetsveld43.nl

Klanten over ons

Klanten
geven ons een:

9,1



Bron: Funda, maart 2023

Voor ons was het een geweldige ervaring om met zoveel liefde en geduld ons bij te staan bij alles wat er komt kijken bij het verkopen van je huis.

Zeer goede begeleiding door het hele kantoor, en zeer goede adviezen en acties van de makelaar tijdens verkooponderhandeling.

Het hele traject is prefect verlopen. Erg blij met het snelle handelen en met de verkoop van ons huis. Bedankt.

Contact liep erg goed, ze reageren snel en goed en denken mee. Zijn erg blij geweest met makelaarskantoor Korver.

Alles eigenlijk naar wens verlopen. Verkoop heeft wat langer geduurd als verwacht maar dat lag zeker niet aan de makelaar! Samen met Korver Makelaars een nogal afwijkend verkooptraject bewandelt wat met veel creativiteit gezamenlijk tot de verkoop van ons huis heeft geresulteerd.

Prima contact en begeleiding. Zeer vriendelijke en fijne medewerkers. Deur staat letterlijk en figuurlijk altijd open.

Het contact verliep op een zeer prettige manier. Steeds waren alle medewerkers bereid ons te helpen of uitleg te geven omtrent de te volgen procedures.

Bezichtiging

Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid

Voordat u eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Leest u deze brochure aandachtig door, win bijvoorbeeld informatie bij de desbetreffende gemeente in en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, is geheel vrijblijvend en heeft het karakter van een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Hoewel grote zorg is besteed aan de hierbij verstrekte informatie (foto's, tekeningen en andere gegevens) zullen wij als ook de eigenaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Met betrekking tot de bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.



Kenmerken

van de woning



Vraagprijs

€ 515.000 k.k.

Woonoppervlakte

124 m²

Inhoud woning

470 m³

Energie label

D

Soort woning

Soort bouw

Bouwjaar

Perceeloppervlakte

Aantal kamers

Aantal badkamers

CV-Ketel

Eengezinswoning, hoekwoning

Bestaande bouw

1972

189 m²

4 (3 slaapkamers)

1 badkamer en 1 apart toilet

**Combiketel Neftit gas gestookt uit
2011, eigendom**



Aetsveld 43

3645 XN Vinkeveen

In de geliefde, rustige en bijzonder kindvriendelijke woonwijk Westerheul staat deze verrassend ruime hoekwoning met een heerlijke, circa 13 meter diepe achtertuin op het westen. Hier woont u op een fijne locatie waar rust, ruimte en comfort samenkomen. Dankzij de vrije ligging aan de achter- en voorzijde geniet u dagelijks van veel privacy, terwijl de zonnige tuin uitnodigt om tot in de avonduren buiten te zitten.

De woning beschikt over een praktische indeling met royale leefruimtes, drie ruime slaapkamers (eenvoudig terug te brengen naar vier), een luxe badkamer en parkeergelegenheid op eigen terrein. Bovendien biedt de woning uitstekende mogelijkheden om in de toekomst nóg meer woonruimte te creëren door middel van een tweede verdieping, zoals meerdere woningen in de directe omgeving al hebben gerealiseerd.

De indeling van deze verrassende hoekwoning is als volgt:

BEGANE GROND

De verzorgde voortuin biedt niet alleen ruimte om uw auto op eigen terrein te parkeren, maar beschikt ook over een nette overkapping waarin de containers uit het zicht kunnen worden geplaatst. Vanuit hier bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de garderobe, de moderne toiletruimte, de toegang tot de inpandige berging met aansluitingen voor de wasapparatuur en de karakteristieke wenteltrap naar de eerste verdieping.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de royale afmeting en de prettige lichtinval op. De woonkamer is tuingericht en dankzij de grote kunststof schuifpui stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Hierdoor ontstaat een aangename, lichte leefruimte met een open en ruimtelijk karakter. De lichte laminaatvloer vormt samen met de strak gestuikte wanden een rustige basis die vrijwel iedere woonstijl ondersteunt.

De royale kunststof schuifpui verbindt binnen moeiteloos met buiten en maakt de achtertuin als het ware een verlengstuk van de woonkamer tijdens de zonnige maanden.

De halfopen keuken is slim gerealiseerd in een gedeelte van de voormalige garage, waardoor een verrassend ruime en praktische keuken is ontstaan. De keuken is compleet uitgevoerd en beschikt over een spoelbak, vaatwasser, combi-oven, een vijfspots gaskookplaat met wokbrander en een losse koel/vriescombinatie. De aanwezige lichtstraat zorgt bovendien voor extra daglicht, waardoor ook deze ruimte heerlijk licht en aangenaam aanvoelt.



EERSTE VERDIEPING

De wenteltrap brengt u naar de ruime overloop die toegang biedt tot alle vertrekken.

Op deze verdieping bevinden zich momenteel drie comfortabele slaapkamers. De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal doordat twee oorspronkelijke slaapkamers zijn samengevoegd. Indien gewenst is deze indeling relatief eenvoudig weer terug te brengen naar vier slaapkamers, ideaal voor een groeiend gezin of voor wie behoefte heeft aan een extra werk- of hobbykamer.

Alle slaapkamers beschikken over grote raampartijen met grotendeels kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing, waardoor iedere kamer prettig licht is.

Een groot pluspunt van deze verdieping is de aanwezigheid van een royale berg/inloopkast en een separate technische ruimte met de opstelling van de Nefit cv-ketel (2011).

De stijlvolle badkamer straalt luxe en comfort uit. Hier kunt u heerlijk ontspannen in het ligbad of kiezen voor een verfrissende douche in de royale inloophdouche. Verder beschikt de badkamer over een modern wastafelmeubel, comfortabele vloerverwarming en een lichtkoepel die zorgt voor een prachtige natuurlijke lichtinval.

TUIN

De achtertuin vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Met een diepte van circa 13 meter en een gunstige ligging op het westen geniet u hier vrijwel de gehele middag en avond van de zon. Dankzij het ontbreken van directe achterbebouwing ervaart u bovendien een heerlijk gevoel van rust, privacy en vrijheid.

De royale afmetingen maken het eenvoudig om meerdere terrassen te creëren, zodat u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor een plekje in de zon of juist in de schaduw. Langs de zijkant van de tuin bevindt zich een praktische overkapping die niet alleen beschutting biedt, maar tevens is voorzien van een tuindeur die dienstdoet als handige achterom.

Achter in de tuin is een sfeervolle overkapping gerealiseerd. Deze overkapping beschikt over een vaste bar die afgesloten kan worden. Daarnaast is er een praktische bergkast aanwezig.

Of u nu graag uitgebreid dineert met vrienden, een gezellige borrel organiseert, kinderen alle ruimte wilt geven om te spelen of simpelweg wilt genieten van een rustige avond in het groen: deze veelzijdige tuin biedt het allemaal.

Deze woning onderscheidt zich niet alleen door de royale leefruimte van nu, maar ook door de mogelijkheden voor later. In de directe omgeving hebben meerdere woningen een volwaardige tweede verdieping gerealiseerd. Hierdoor bestaat ook bij deze woning de mogelijkheid om de woonoppervlakte aanzienlijk uit te breiden en extra slaapkamers of een royale werkverdieping te creëren (uiteraard afhankelijk van de benodigde vergunningen en regelgeving).

Ook de ligging is ideaal. Op korte loopafstand bevinden zich winkelcentrum Zuiderwaard, basisscholen, middelbare school, kinderopvang, sportverenigingen, openbaar vervoer en diverse speelvoorzieningen. Voor kinderen ligt een speelveldje letterlijk om de hoek, waardoor zij veilig buiten kunnen spelen. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht en Schiphol uitstekend bereikbaar.



PLUSPUNTEN

- + Royale hoekwoning in een rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- + Circa 13 meter diepe achtertuin op het westen;
- + Vrije ligging aan de voor-en achterzijde met veel privacy;
- + Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- + Grotendeels voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen;
- + Ruime woonkamer met grote kunststof schuifpui;
- + Luxe badkamer (2018) met ligbad, inloopdouche en vloerverwarming;
- + Drie ruime slaapkamers, eenvoudig terug te brengen naar vier;
- + Voorzien van elektrisch bedienbaar zonnescherm;
- + Uitbreidingsmogelijkheid door het realiseren van een volwaardige tweede verdieping (vergunningsafhankelijk);
- + Deze woning is 1 meter langer, en dus groter, dan de voormalige huurwoningen aan Bijleveld, Rietveld en Dijkveld;
- + Gelegen op een perceel van maar liefst 189 m² eigen grond.

Vinkeveen, gelegen in de provincie Utrecht, staat bekend om zijn prachtige landschap, omringd door meren en plassen. Enkele kenmerken van Vinkeveen zijn:

Natuurlijke schoonheid: Het gebied rond Vinkeveen biedt schitterende natuurlijke landschappen, ideaal voor wandelingen, fietstochten en picknicks. Het is een populaire bestemming voor natuurliefhebbers en recreanten.

Watersportparadijs: Met zijn vele meren en plassen is Vinkeveen een paradijs voor watersportliefhebbers. Of je nu van zeilen, windsurfen, waterskiën of gewoon zwemmen houdt, er is voor elk wat wils.

Recreatiemogelijkheden: Naast watersport biedt Vinkeveen tal van andere recreatiemogelijkheden, zoals fietsen, wandelen, varen en vogels kijken. Er zijn ook verschillende strandjes waar je kunt ontspannen en genieten van de zon.

Al met al is Vinkeveen een prachtige bestemming voor wie op zoek is naar rust, natuur en waterplezier, alles binnen handbereik van de bruisende steden Amsterdam en Utrecht.





























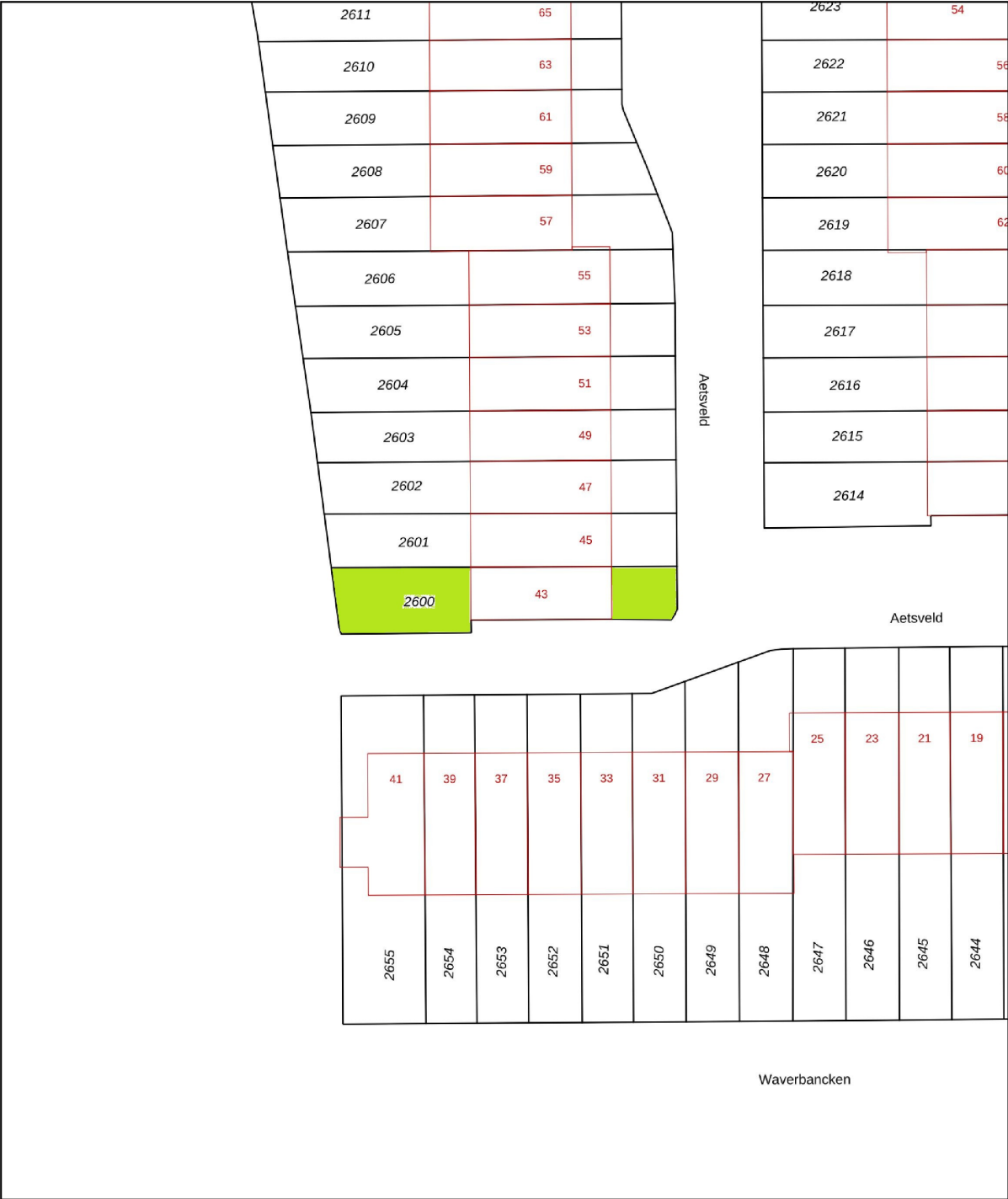




Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: joko



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vinkeveen

Sectie E

Perceel 2600

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026

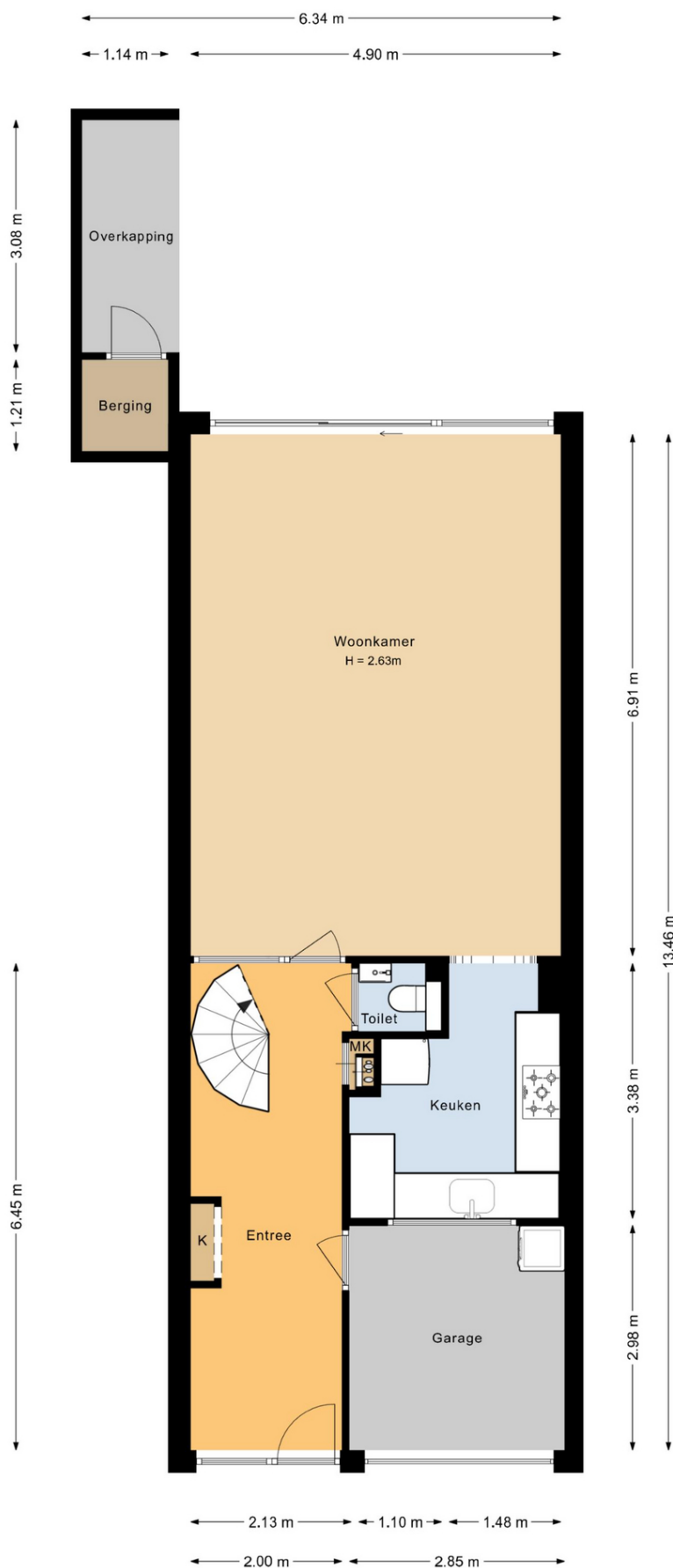
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

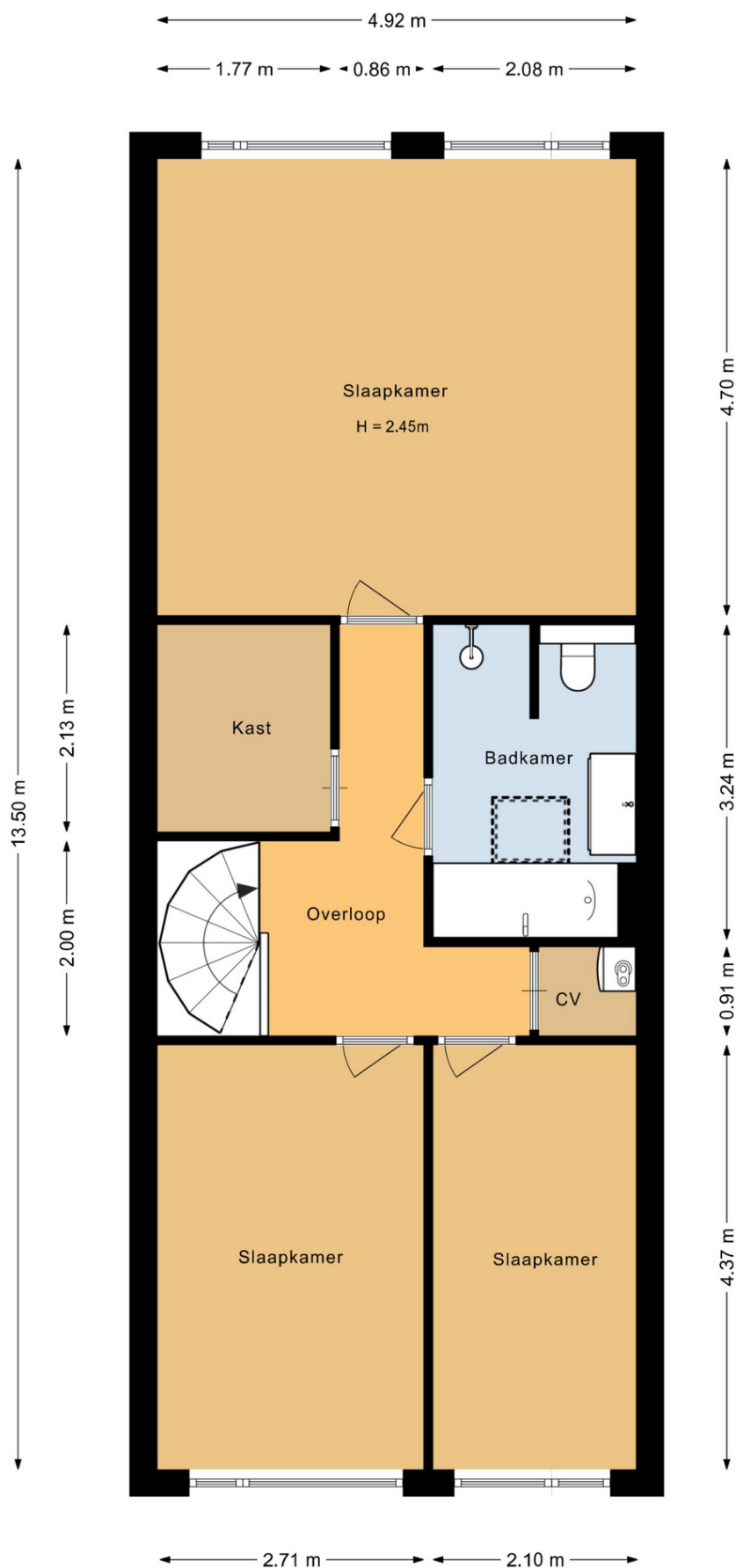
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



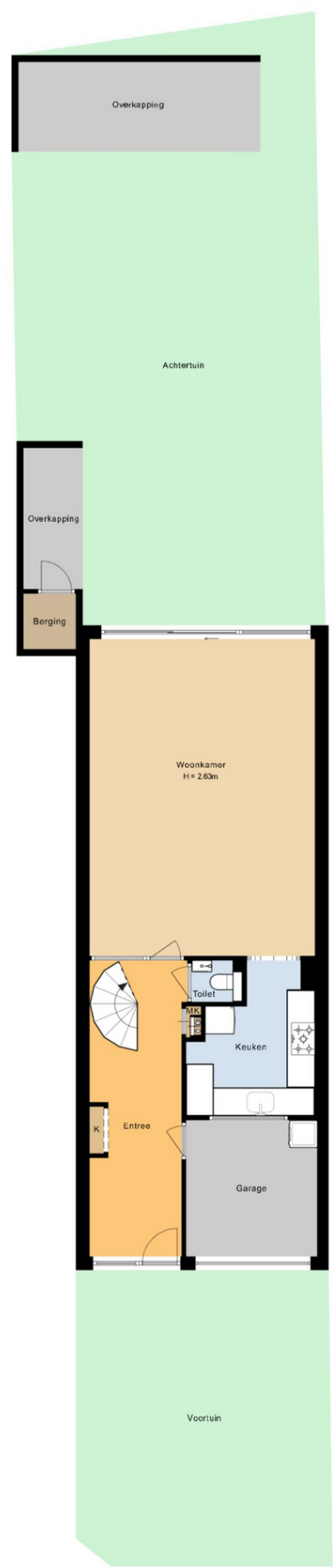
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Korver Makelaars | Altijd 't juiste adres!

0279 250 421 | welkom@korvermakelaars.nl | www.korvermakelaars.nl



Ons team

Verkoop advies

Om u het beste van dienst te zijn bij de verkoop van uw woning maken we graag een afspraak bij u thuis. U krijgt allereerst een vrijblijvende en kosteloze indicatie van de waarde van uw woning waarbij we tevens uiteenzetten wat we voor u kunnen doen bij uw verkoop. Verkopen is namelijk meer dan alleen een bord in de tuin en klanten rondleiden.

Korver Makelaars werkt met een evenwicht tussen een zakelijke benadering van de verkoop en met een persoonlijke instelling. Wij werken met gevoel voor de cliënt en het huis dat wordt verkocht. Waarom koopt iemand een huis of kiest hij voor een bepaalde makelaar? Exact! Om het juiste gevoel!

Aankoop advies

Het aanschaffen van een woning begint met het opstellen van uw woonwensen. Meestal levert dit een flinke lijst op. Mocht u nu een woning vinden die aan al uw wensen voldoet, komt het regelmatig voor dat het niet binnen uw besteedbare budget past. Het is nu eenmaal menselijk om meer te wensen dan te kunnen betalen. Dus moeten er keuzes gemaakt worden. En dan begint het werk voor Korver Makelaars.

Onze dienstverlening houdt niet op bij zoeken en vinden. Natuurlijk regelen we de bezichtiging, maar we geven ook onze mening over zaken als de wijk en de bouwkundige staat van de woning. We helpen u vanaf uw woonwensen tot en met het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Maar dat mag u ook verwachten van de Adviseur van 't huis.



KORVER
MAKELAARS

Verkocht
scholwer 4
WB Mijdsrecht
399.000,- k.k.

Aan de Zoom 76
1422 ME Uithoorn
€ 400.000,- k.k.

Verkocht
Buitenkruijer 2
3642 BH Mijdsrecht
€ 419.000,- k.k.

Verkocht
Langhuis 63
3648 LK Wilnis
€ 448.000,- k.k.

Verkocht
Poldermeester
3648 KD Wilnis
€ 789.000,- k.k.

Hofland 12
3641 GE Mijdsrecht
€ 1.100,- p.m.

Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Vraag een GRATIS waardepaling aan!

Wil jij meer inzicht in de actuele marktwaarde van je huis? Onze makelaars komen graag bij je thuis voor een waardebepaling.

De woning waarde hangt af van veel factoren. Denk daarbij aan de locatie, de perceel-grootte, het bouwjaar en de staat van onderhoud. Als lokale makelaar met veel ervaring weten wij goed wat de actuele prijzen zijn in de regio. Door deze grondig te vergelijken met specifieke kenmerken van jouw huis, maken wij een waardebepaling op maat.

Nodig ons vrijblijvend en kosteloos uit. Dan weet je straks precies hoeveel (over)waarde jouw huis heeft. En wat dat betekent voor je bestedingsruimte voor een eventueel ander huis.

Wil jij weten wat je huis waard is? Maak dan nu een afspraak voor een **GRATIS** waardebepaling.

☎ 0297-250421

✉ welkom@korvermakelaars.nl



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Vraagprijs	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
Koopakte	Conform standaard NVM-model.
Overeenkomst	Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door ons kantoor opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.
Notaris	Door de koper aan te wijzen, tenzij anders bepaald in de brochure. Is de notaris echter verder dan 15 km van de woning gevestigd, dan worden eventuele extra kosten (reiskosten, reistijd, kosten notariële volmacht e.d.) aan koper doorberekend.
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort; groot 10% van de koopsom.
Baten en lasten	Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.
Bedenktijd koper	Een koper heeft drie dagen bedenktijd bij aankoop van "een tot bewoning bestemde onroerende zaak", waarin hij die overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende koopakte aan koper wordt overhandigd. De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen vallen hier buiten.
Kosten koper	Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan uit 2% overdrachtsbelasting en 1 tot 1,5% notariskosten.
Onderzoeksplicht koper	Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Het beste kunt u zich laten bijstaan door uw eigen NVM-makelaar!
Bouwkundige keuring	Indien u dit wenst kunt u de woning zelf bouwkundig laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten. Meer informatie hierover kunt u bij ons op kantoor krijgen.



Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker meestal afsluitprovisie over de hypotheeksom in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatie kosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor ongeveer 1% van de hypotheeksom in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak met u.

Verzekeringen

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht - dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorg dragen. Uiteraard bemiddelt onze adviseur ook in (opstal-) verzekeringen.

Asbestclausule

Bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1990, is een ouderdoms- en asbestclausule van toepassing. In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Toelichting meetclausule 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.



**Ruimte voor uw
aantekeningen:**





Wilt u uw woning snel en voor de hoogst haalbare prijs verkopen?
Dan weet u onze adviseurs te vinden. We staan graag voor u klaar.

De deur staat voor u open!

Korver Makelaars O.G. BV
Stationsweg 12, 3641 RG Mijdrecht
T +31 (0)297 250421
E welkom@korvermakelaars.nl
korvermakelaars.nl



Altijd 't juiste adres!



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

