RAADHUIS
MAKELAARDIJ

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

NVM MVA

RAADHUIS MAKELAARDIJ

Vraagprijs:	€ 750.000,- kosten koper

Gebruiksoppervlakten (meetmethode NEN 2580):

Wonen:	Circa 84 m^2
Externe bergruimte:	Circa 11 m^2
Perceeloppervlakte:	Circa 295 m^2
Bouwjaar:	Circa 2008

RAADHUIS
MAKELAARDIJ

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

Verwen jezelf en je vrienden of familie

Van de buitenlucht genieten aan de Vinkeveense Plassen, onder de rook van Amsterdam, dat wil toch iedereen... Het kan in dit vrijstaande, rietgedekte huis (2008) met heerlijke zonnige tuin, aan het water, eigen steiger voor twee ligplaatsen en twee parkeerplaatsen voor de deur. Het huis is gelegen voorin het park 'Eilinzon', op een kwartiertje van Amsterdam. Met twee minuten vaar je op de Plas van het kraakheldere water van de Vinkeveense Plassen.

Ga loungen op het strandje van restaurant 'Wanders' op Eiland 1 of eet een heerlijk huisgemaakt taartje bij theehuis 'Tachtig Morgen'. Verwen jezelf en je vrienden of familie. Dit is ontspannen, dit is een plek waar vrije tijd vanzelfsprekend wordt.

Begane grond

De entree geeft toegang tot de woning. Aan de linkerzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een eigen douchegelegenheid en een vaste kast. Aan de rechterzijde ligt de praktische bijkeuken met achterdeur en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Onder de trap bevindt zich bovendien een handige bergruimte.

De sfeervolle woonkamer vormt het warme hart van de woning. De gezellige open haard, het contact met buiten, de stoere keuken met alle benodigde apparatuur: het heeft het allemaal. En dankzij de prettige indeling en het kook schiereiland blijf je, wat je ook aan het doen bent, altijd in contact met je gezelschap. Via de openslaande deuren loop je direct het zonnige terras op. Hier is volop ruimte voor een royale eettafel of een comfortabele loungeset. Een echt verlengstuk van de woonkamer. Het is gewoon een heerlijke leefruimte.

RAADHUIS
MAKELAARDIJ

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

RAADHUIS
MAKELAARDIJ

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

Eerste verdieping

Hier vind je een royale slaapkamer met dakkapel en een grote inbouwkast. Vanuit deze kamer is de bergvliering toegankelijk. Deze is praktisch voor extra bergruimte.
De tweede kamer is perfect als logeer-, werk- of kinderkamer.
Maar boven staat eigenlijk één ruimte echt centraal: de badkamer. Hier wordt ontspannen in de whirlpool of genoten van de inloop regendouche. De dubbele wastafel en een toilet maken de badkamer compleet. En alsof dat nog niet genoeg is, kijk je vanuit het bad gewoon naar je favoriete serie op de ingebouwde televisie.

RAADHUIS
MAKELAARDIJ

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

Tuin

Zonnig, ruim en gelegen aan een vaartje dat toegang geeft tot de plassen. Je kan van je eigen steiger heerlijk een duik nemen. De hele dag volop zon. Er is voldoende privacy. In de tuin staat de vernieuwde schuur die is gefundeerd op houten palen. Op koude dagen kun je genieten van de buiten open haard. De twee eigen parkeerplaatsen voor de deur, maken het geheel af.

Je wil eigenlijk nooit meer weg! Wat een unieke combinatie van water, rust en comfort en dat op slechts een kwartier van Amsterdam.

RAADHUIS
MAKELAARDIJ

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

RAADHUIS
MAKELAARDIJ

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

Bijzonderheden:

- Energielabel:A
- Forensen belasting kan worden geheven bij eigen gebruik door een eigenaar die niet in de gemeente De Ronde Venen woont. Forensenbelasting (De Ronde Venen) bij >90 dagen gebruik zonder hoofdverblijf; vanaf 2026 o.b.v. WOZ, min. € 308,-
- Afgegeven funderingscode: NIET BEKEND
- Alarminstallatie met camera bewaking
- Gehele begane grond v.v. stoere plavuizen en vloerverwarming
- Recreatiewoning volgens het bestemmingsplan, permanent gebruik wordt nog gedoogd door de gemeente
- Forensen belasting kan worden geheven bij eigen gebruik door een eigenaar die niet in de gemeente De Ronde Venen woont. Forensenbelasting (De Ronde Venen) bij >90 dagen gebruik zonder hoofdverblijf; vanaf 2026 o.b.v. WOZ, min. € 308,-
- Parkkosten voor o.a. watergebruik en vuilophaal: € 540,- per jaar (per 1 april 2027 € 720,- per jaar)
- Televisie en internetaansluiting van KPN, er is tevens Starlink satelliet internet verbinding (kan overgenomen worden)

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
- Wilt u uw hypotheekmogelijkheden nog onderzoeken? Wij brengen u graag in contact met onze lokale hypotheekadviseur.
- Alle beschikbare stukken zijn op aanvraag beschikbaar, u kunt deze per e-mail of telefonisch opvragen bij ons kantoor

Ligging:

De villa ligt vlakbij de diverse uitvalswegen en ligt op 15 autominuten van het Amsterdamse winkel- en uitgaansaanbod. De ligging ten opzichte van Utrecht, Hilversum en Schiphol is net zo gunstig (25 min.). Een perfecte ligging in centraal Nederland, precies tussen de dorpen Vinkeveen en Abcoude en aan de Vinkeveense Plassen. Een uniek watergebied om te zeilen, varen, te duiken of gewoon omheen te fietsen. Vinkeveen heeft veel voorzieningen waaronder een dorpscentrum met watersportvoorzieningen in de lintbebouwing, bibliotheek, (basis/middelbare)- scholen, (sport-)verenigingen o.a. de Vinkeveense zeilschool, volleybal, tennis, voetbal, en nog vele andere (sport-)clubs. En ook Abcoude is dichtbij: een gezellig dorp met een treinstation, winkels, diverse restaurants en ook vele sport faciliteiten waaronder een zwembad en golfbaan. Ook is het AMC ziekenhuis op een paar minuten afstand.

RAADHUIS MAKELAARDIJ

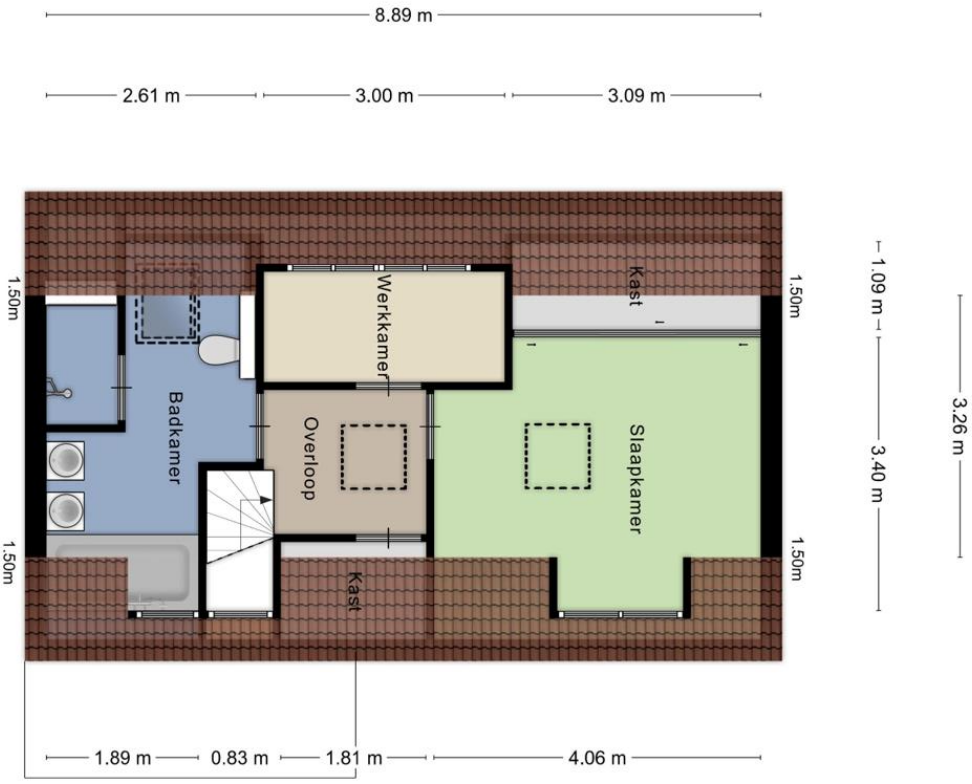
Plattegrond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

RAADHUIS MAKELAARDIJ

Plattegrond

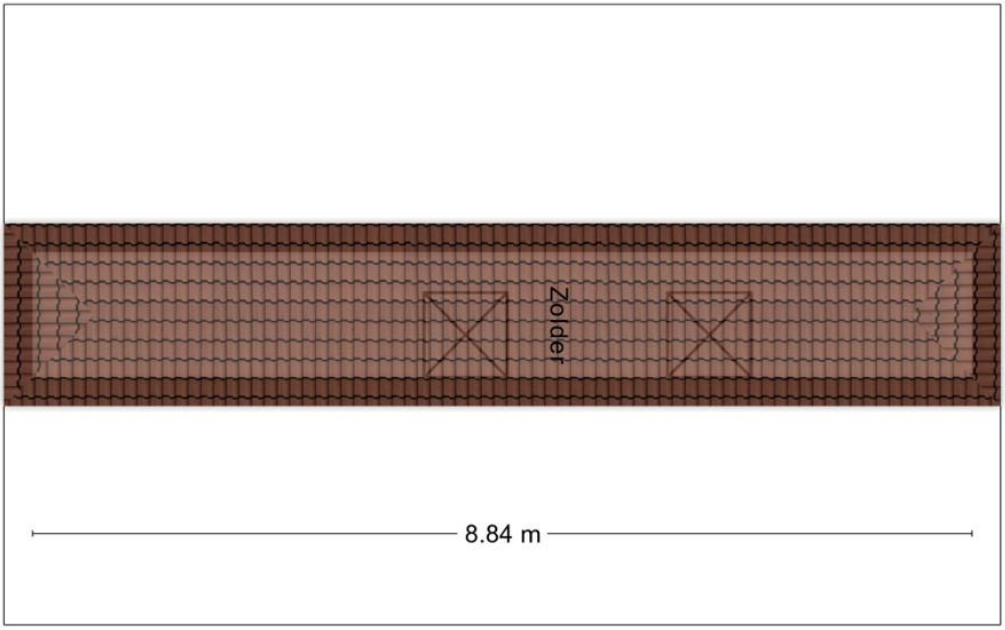


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

RAADHUIS MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

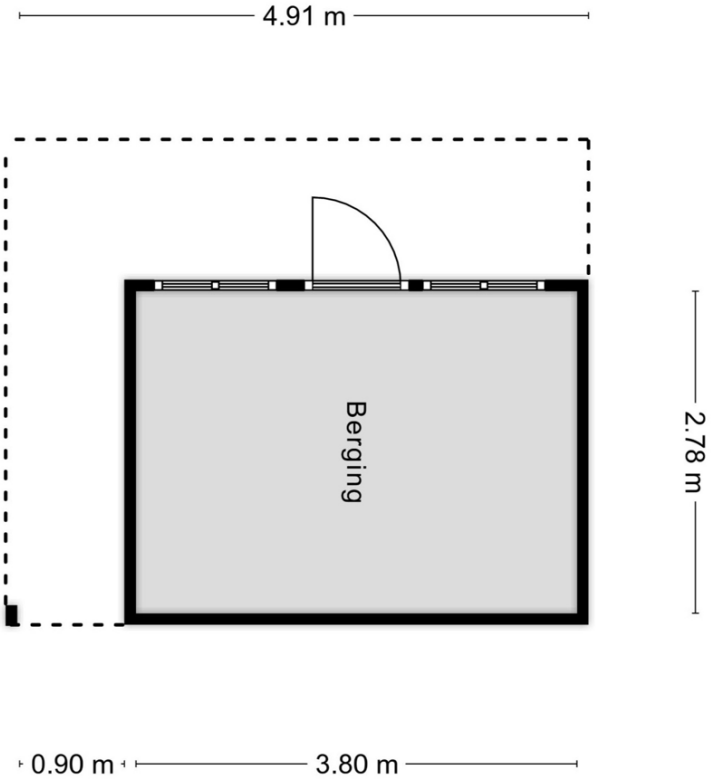
RAADHUIS MAKELAARDIJ

Plattegrond

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

RAADHUIS MAKELAARDIJ

Plattegrond

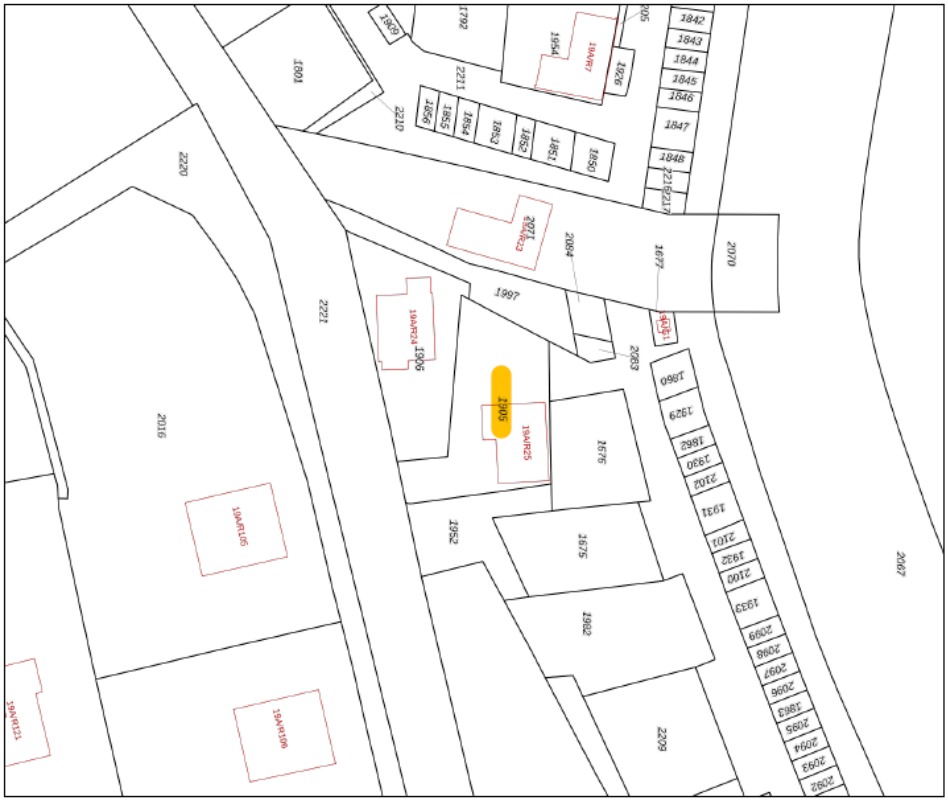


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

RAADHUIS MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart



Winkeldijk 19A R25
Vinkeveen

Algemeen

- Deze informatie en de informatie in 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 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). Hoewel wij de woning met veel zorg en naar eer en geweten hebben LATEN meten zijn de maten indicatief, er kunnen kleine verschillen zijn. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

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 **Via Move.nl** te geschieden. Slechts biedingen via Move met eventuele voorwaarden kunnen in behandeling genomen worden.
- Verkoper heeft te allen tijde 'het recht van gunning'.
- 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 beiden 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

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

RAAD-HUIS
MAKELAARDIJ

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