



Stationsstraat 15 & 15A

1391 GL Abcoude

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

VlaanderenMeybaum
Koppelkade 1
1391 CT, ABCOUDE
Tel: 0294-281670
E-mail: info@vlaanderenmeybaum.nl
www.vlaanderenmeybaum.nl



Omschrijving

Stationsstraat 15 & 15A Abcoude

Unieke aanbieding middenin het centrum van Abcoude! Panden zoals deze zijn zeer zeldzaam en komen vrijwel nooit beschikbaar!

Het betreft hier een ruim boven appartement met daaronder gelegen winkelruimte, momenteel verhuurd als kapsalon en parkeergelegenheid op eigen terrein. Het pand is niet juridisch gesplitst en zodoende wordt het in zijn geheel verkocht.

Aan de zijkant van het pand bevindt zich de zelfstandige entree tot het appartement vanwaar je via de trap op de eerste verdieping komt. Vanaf de overloop, met daar ook het toilet met fonteintje, kom je in de royale woonkamer met veel lichtinval en de open keuken. In de woonkamer ligt een massieve houten vloer en de luxe open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductieplaat, afzuiger, koffiemachine, vaatwasser en meer. Ook vind je hier de deur, met daarboven glas-in-lood, naar het riante dakterras van maar liefst 37m2 met zodoende voldoende ruimte voor dineren en loungen. Aan de voorzijde van de woonkamer zit een sfeervolle erker vanwaar je leuk de Stationsstraat in kijkt. Via de gang kom je bij de badkamer, deze is modern en van zowel een inloop massagedouche, ligbad als wastafelmeubel voorzien. Er zit ook een deur in de badkamer die direct naar de eerder genoemde overloop leidt. Aan de achterzijde is de eerste slaapkamer gelegen, deze is ruim van formaat en heeft van twee kanten lichtinval.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog een tweetal goed bemeten slaapkamers die beide voorzien zijn van zowel een dakraam als een raam in de gevel, meer dan voldoende daglicht dus! Tot slot bevindt zich op zowel de overloop als in een van de slaapkamers nog bergruimte, waarbij in de berging op de overloop ook plaats is voor de c.v.-ketel.

De entree van de winkelruimte zit aan de voorzijde van het pand, je komt de winkel binnen direct waar nu de salon zit. Aan de achterzijde, bevindt zich opslag, een toilet, pantry en nog een ingang. De winkelruimte meet ca. 120 m2 en heeft momenteel een jaarlijkse huuropbrengst van € 36.000,-

De winkelruimte en de woning zijn bouwkundig (brandveilig) al gesplitst en beschikken over de benodigde omgevingsvergunning. Hierdoor is vanuit de gemeente De Ronde Venen geen aanvullende omgevingsvergunning voor de splitsing vereist.

Een splitsingsvergunning is nodig als woonruimte met een waarde onder € 450.000,--(prijspeil 2025) gesplitst wordt in meerdere eenheden. Dit is vastgelegd in de huisvestingverordening. Omdat de woningvoorraad van woningen met een koopsom onder € 450.000,-- wil de gemeente voorkomen dat deze op grote schaal gesplitst worden.

Bijzonderheden:

- Uniek object met diverse mogelijkheden, middenin Abcoude!
- Gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht.
- Geen mogelijkheid tot losse koop appartement/winkel.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Ruim dakterras bij appartement van 37 m2.
- Appartement heeft een energielabel C.

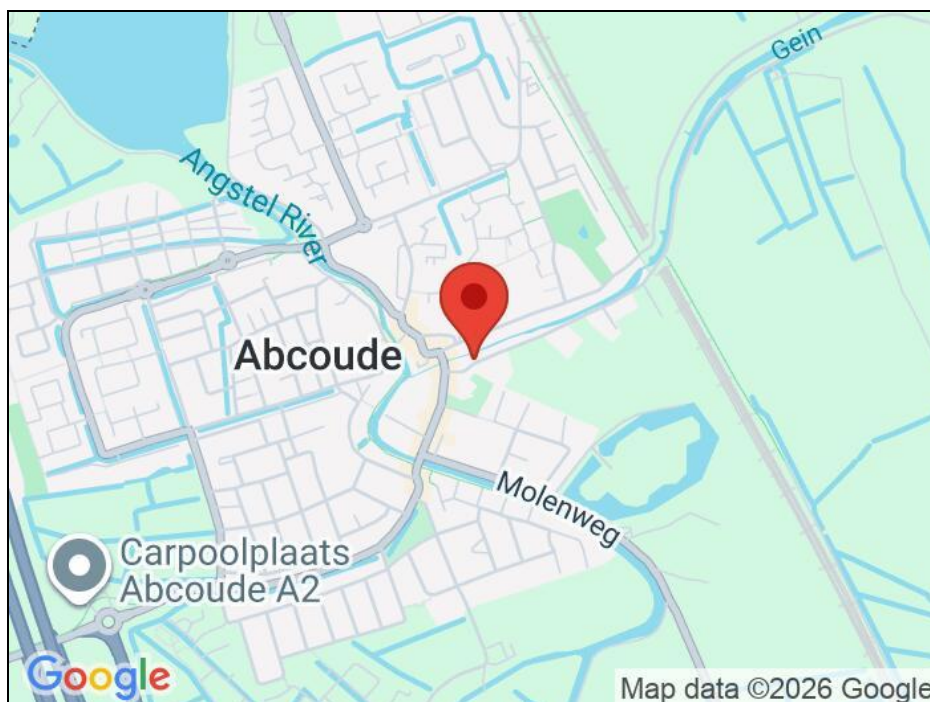


Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.250.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	1 winkelruimte, 1 woonkamer en 3 slaapkamer(s)
Inhoud totaal	693 m ³
Perceel oppervlakte	128 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	108 m2 woonoppervlakte, 120 m2 winkelruimte.
Soort woning	Winkel-woonhuis
Bouwjaar	1970
Ligging	In centrum
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Airconditioning, Dakraam
C.V.-ketel	Nefit Kompakt HRE (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel

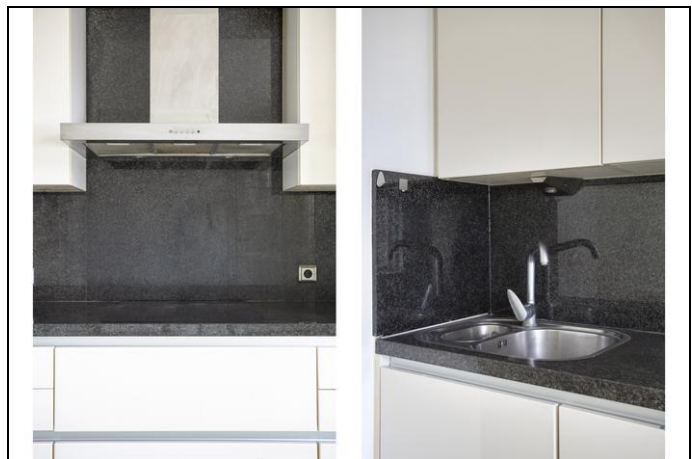
Locatie

Stationsstraat 15
1391 GL ABCOUDE





Foto's





Foto's



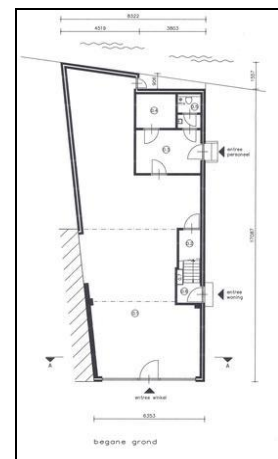


Foto's

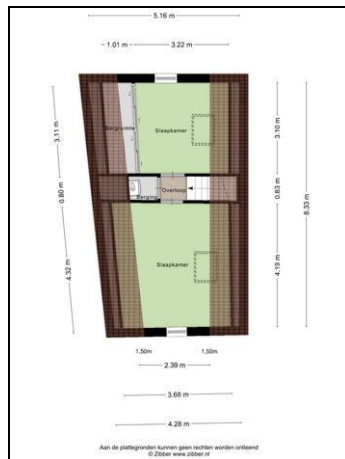
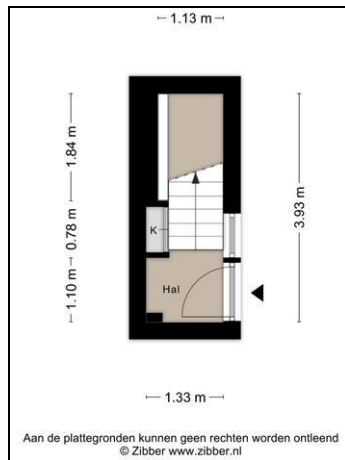




Foto's



Foto's



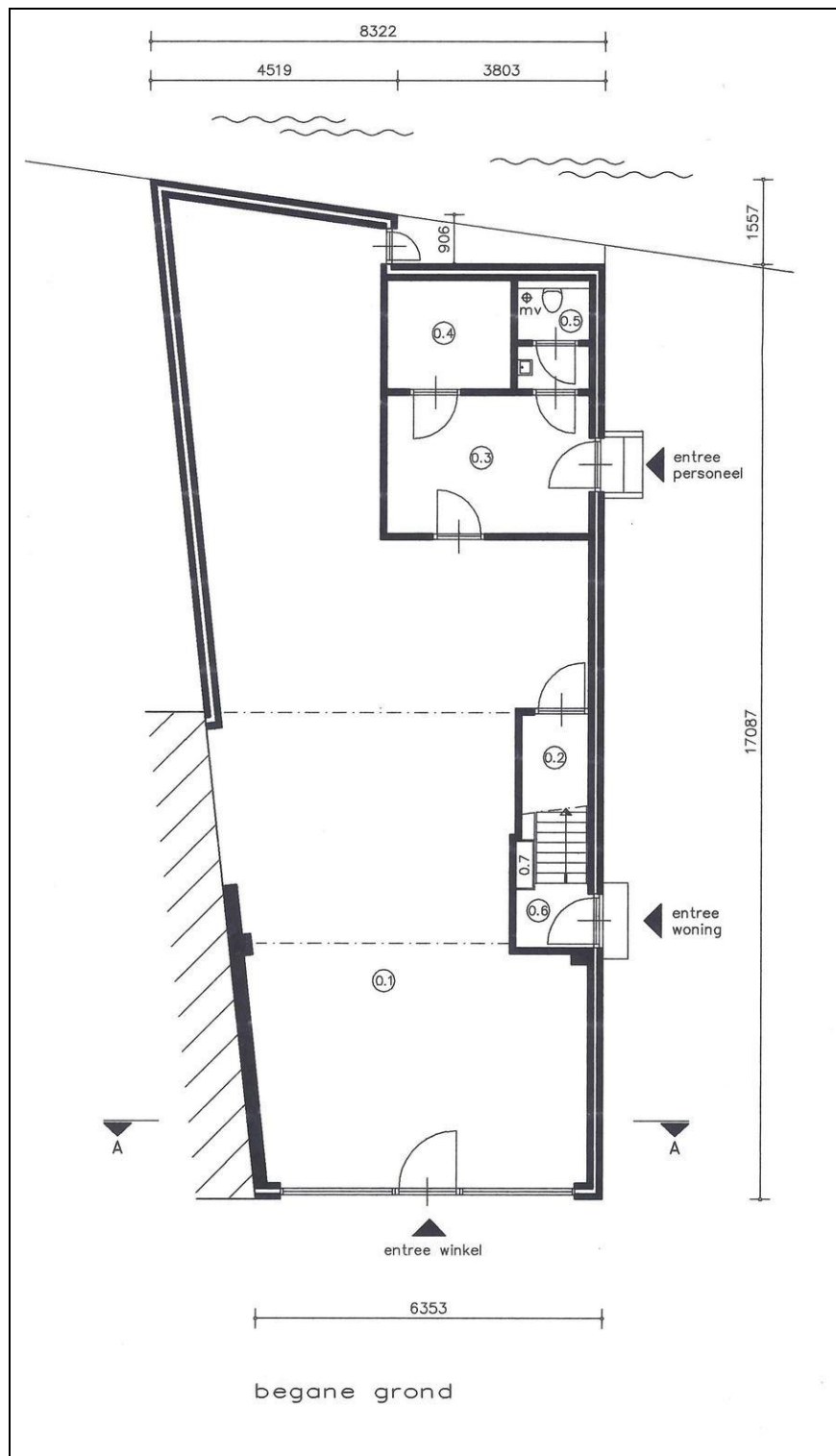


Kadastrale kaart



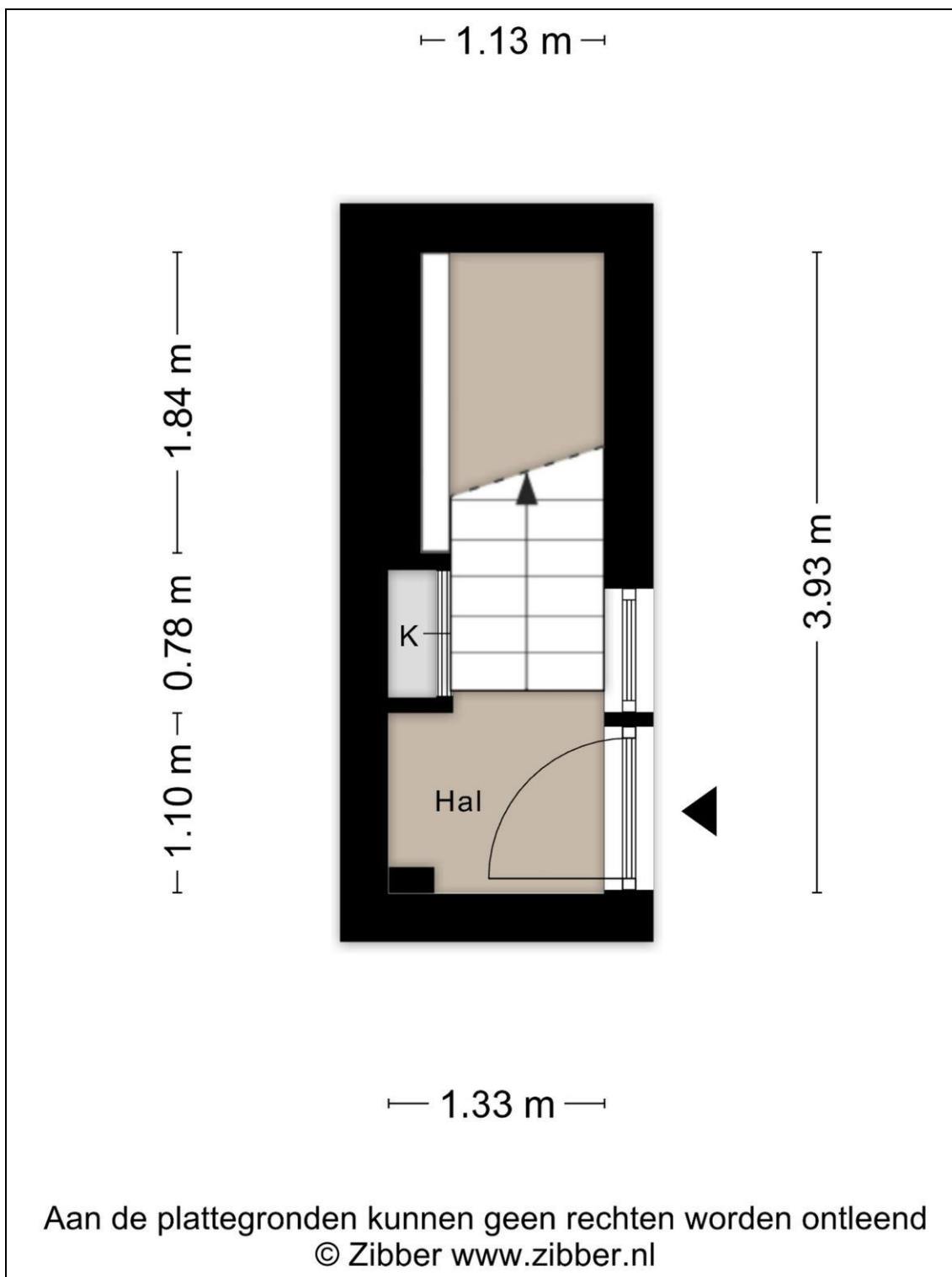


Plattegrond





Plattegrond



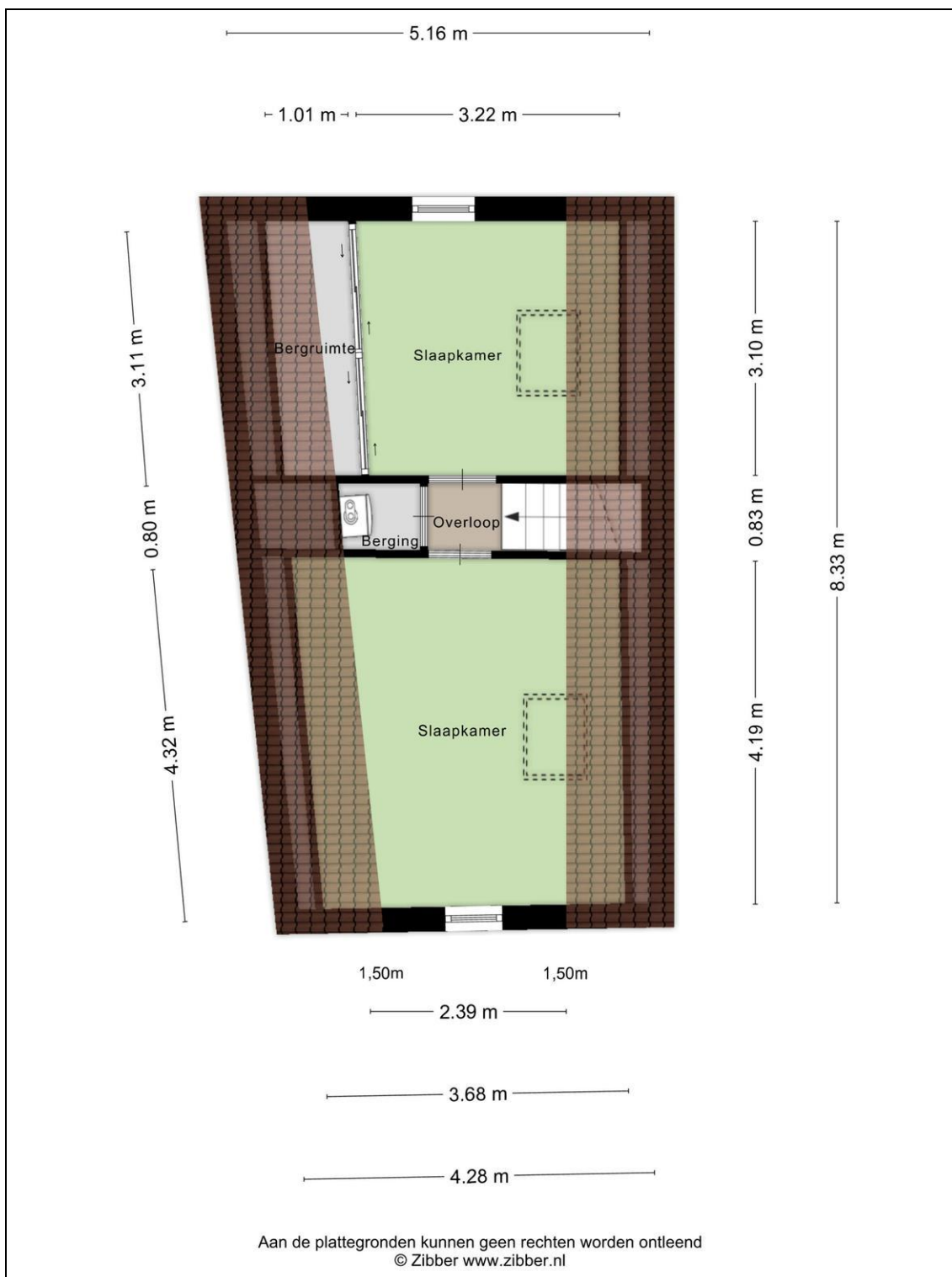


Plattegrond





Plattegrond





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Stationsstraat 15
Postcode / Plaats	1391 GL Abcoude
Gemeente	Abcoude
Sectie / Perceel	A / 1487
Oppervlakte	128 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Stationsstraat 15
Postcode / Plaats	1391 GL Abcoude
Gemeente	Abcoude
Sectie / Perceel	A / 1486
Oppervlakte	53 m ²
Soort	Mandelig (parkeerplaats)



DE MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs cq de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.