

De Koning makelaars presenteren

Stijlvol wonen in het groen, met Amsterdam om de hoek!

Woondromen waarmaken



Doude van Troostwijkstraat 36, Abcoude

Vraagprijs € 975.000 k.k.

De Koning makelaars



Stijlvol wonen in het groen, met Amsterdam om de hoek

Op één van de meest geliefde locaties van Abcoude staat deze stijlvol afgewerkte twee-onder-een-kapwoning aan de Doude van Troostwijkstraat 36. De woning ligt aan een rustige, autoluwe straat in een groene en kindervriendelijke omgeving, nabij de gezellige dorpskern. Met 137 m² woonoppervlak, een royaal perceel van 394 m², een vrijstaande garage van 21 m² en parkeergelegenheid op eigen terrein met een laadpunt voor een elektrische auto, biedt deze woning een aantrekkelijke combinatie van ruimte, privacy en eigentijds wooncomfort.

Binnen zorgen de gestukadoorde wanden en plafonds en de gietvloer voor een rustige, eigentijdse uitstraling. De woonkamer vormt het sfeervolle hart van het huis en beschikt over een open haard. De open keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een wijnkoelkast en een ruim kookeiland. Een fijne plek voor de eerste koffie van de dag, uitgebreid koken of een gezellige borrel met vrienden of familie.

Op de verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, een ruime badkamer met ligbad en inloopdouche, voorzien van een regendouche en handdouche. Daarnaast is er een separate ruimte met toilet en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De praktische vliering biedt bovendien extra bergruimte.

De door een tuinarchitect ontworpen tuin is een van de bijzondere kwaliteiten van deze woning. Het doordachte ontwerp brengt groen, privacy en verschillende zitplekken mooi met elkaar in balans. De beschutte voortuin op het zuidoosten beschikt over een terras en is een heerlijke plek om van de ochtendzon te genieten. In de achtertuin vind je een tweede terras op de vlonder, veel groen en volop ruimte voor kinderen en tuinliefhebbers.

Ook de straat heeft een heel eigen karakter: in het voorjaar kleuren de vele bloesembomen de straat prachtig. De royale oprit ligt direct naast de woning en biedt plaats aan meerdere auto's. Je parkeert dicht bij de deur en laadt de elektrische auto eenvoudig op eigen terrein. De vrijstaande garage van 21 m² is ideaal voor parkeren, hobby's en extra opslag.



Belangrijke feiten op een rij

- Twee-onder-één kapwoning met royale oprit
- Woonoppervlakte van 137m²
- Perceeloppervlakte van 394m² met een royale oprit
- In totaal drie slaapkamers
- Zowel op de begane grond als de verdieping veel daglicht door de grote raampartijen
- Veel bergruimte door de vliering en de garage
- Grote voortuin en een achtertuin met veel privacy en verlichting
- Alle kamers zijn voorzien van dakkapellen
- Het buitenschilderwerk is in 2026 uitgevoerd
- De meterkast is voorzien van slimme meters en een 3-fase aansluiting
- Zowel de begane grond als de verdieping is voorzien van een betonvloer
- Nabij de dorpskern Abcoude en het treinstation is op circa 5 minuten fietsen
- De Zuidas, Amsterdam Zuid en Stadshart Amstelveen liggen op circa 15 minuten autorijden



De omgeving

Abcoude combineert een groene woonomgeving met een levendige dorpskern.

Haal 's ochtends vers brood of croissants bij de lokale bakker, spreek af bij een van de cafés of loop 's avonds naar een restaurant in het dorp. Voor liefhebbers van lekker eten ligt bovendien Lindenhoff Marché in het nabijgelegen Baambrugge, met een boerderijwinkel vol seizoensproducten en een eigen café. Alles wat je nodig hebt is dichtbij: van winkels en speciaalzaken tot scholen, kinderopvang en tal van sportvoorzieningen.

Daarbij is de natuur nooit ver weg. De oevers van het Gein en de Angstel, groene landerijen, karakteristieke fietsroutes, het Abcoudermeer en het historische Fort bij Abcoude nodigen daarnaast uit om te wandelen, fietsen en ontspannen.

En misschien wel het mooiste: hier hoeft je niet te kiezen tussen groen wonen en het stadsleven. Abcoude heeft een eigen NS-station en via de nabijgelegen A2 zijn Amsterdam en Utrecht goed bereikbaar.

Ook Schiphol ligt binnen handbereik. Zo komen de rust en charme van Abcoude samen met de energie van de stad.



Wonen en koken

- Strak gestukadoorde muren en plafond
- Begane grond beschikt over veel privacy en veel daglicht door de grote raampartijen
- Open keuken voorzien van een 6-pits gaskookplaat, wijnkoelkast, oven, vaatwasser, 4 laden vriezer, koelkast, Quooker en een composiet blad

















Slapen en opfrissen

- In totaal drie slaapkamers
- Slaapkamers en badkamer is voorzien van dakkapellen
- Toiletruimte met witgoed aansluitingen
- Overloop met toegang tot de vliering
- Badkamer voorzien van een dubbele wastafel, ligbad en inloopdouche en balkon









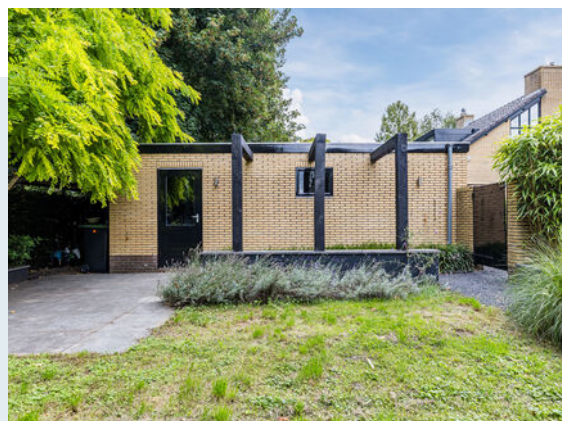


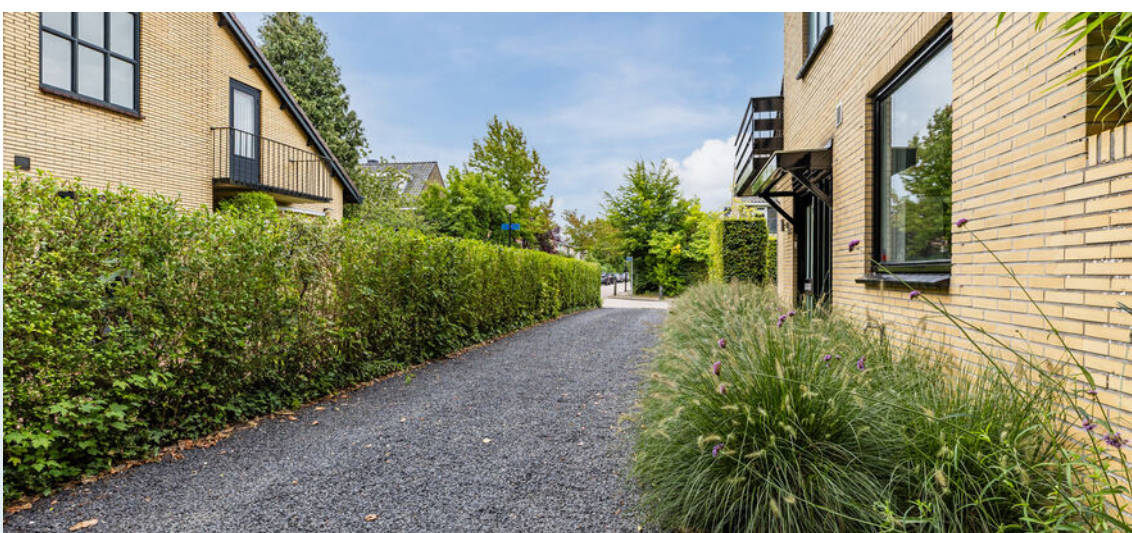




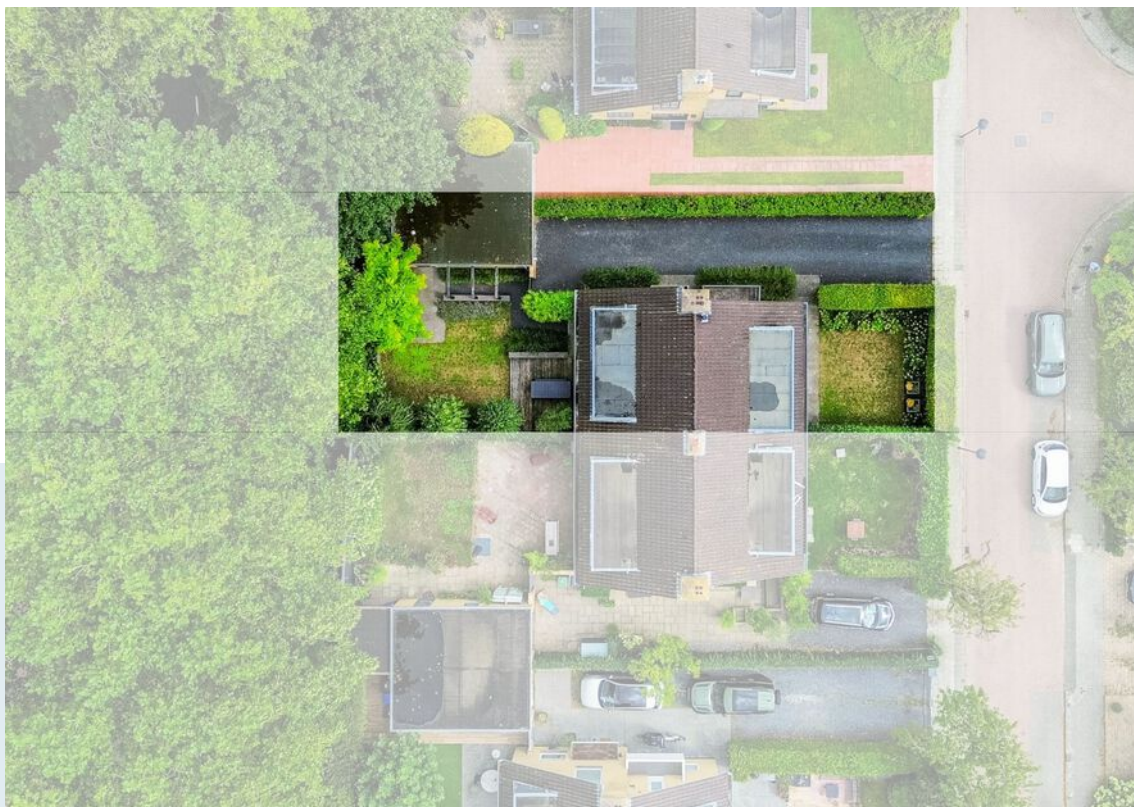
Buitenleven

- Royale voortuin en achtertuin met veel privacy
- Veel parkeerplekken op eigen terrein
- Stenen garage met elektra
- Nabij de dorpskern Abcoude en het treinstation is op circa 5 minuten fietsen
- De Zuidas, Amsterdam Zuid en Stadshart Amstelveen liggen op circa 15 minuten autorijden











Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 975.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1970
muurisolatie, dubbel glas
C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Overige inpandige ruimte

394 m²
137 m²
504 m³
21 m²
4 m²
1 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Remeha
2026
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom

achtertuin, voortuin, zijtuin
noordoost
ja

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein en in de garage

Plattegrond situatie



Plattegrond begane grond

Woondromen waarmaken



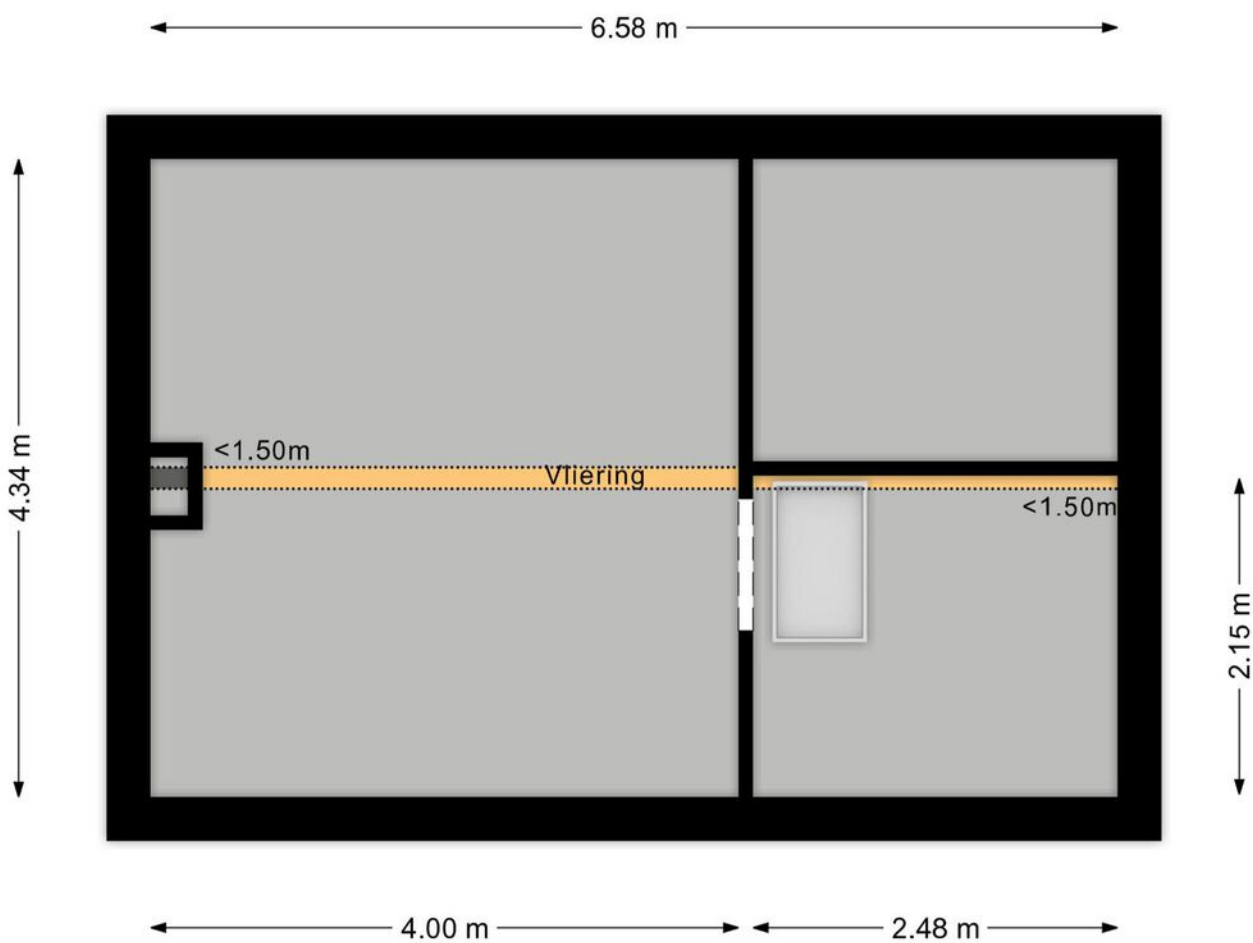
Plattegrond verdieping

Woondromen waarmaken

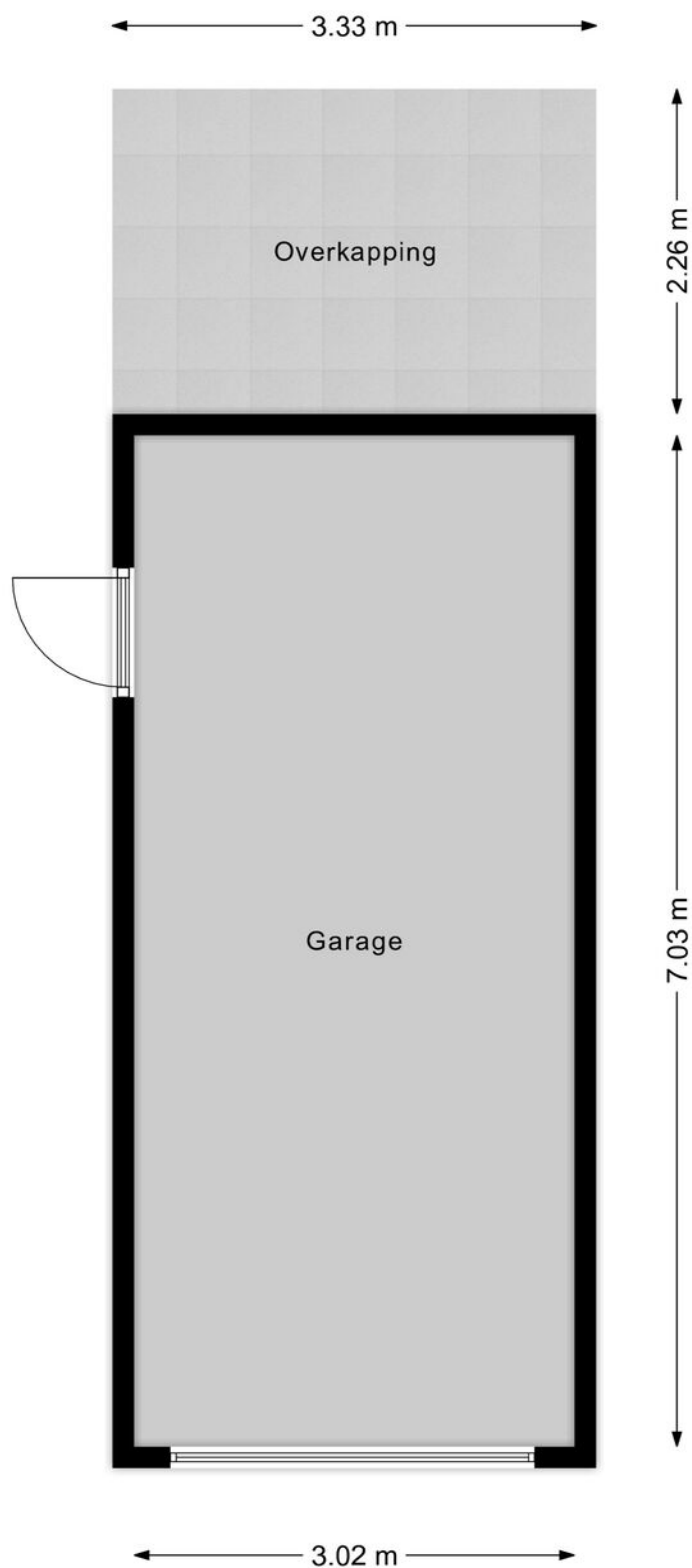


Plattegrond vliering

Woondromen waarmaken



Plattegrond garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DRV: Doude v. Troost



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Abcoude

Sectie B

Perceel 2832

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Woondromen waarmaken



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Dorpsstraat 97, 2421 AW Nieuwkoop
T. 0172 - 427 301
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terugkomen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

**Lonneke Hendrix, Stef van den Berg,
Jos Rijneveld en Angela de Koning
staan voor u klaar**

T 0297 - 229 100

E derondevenen@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f [dekoningmakelaarsderondevenen](https://www.facebook.com/dekoningmakelaarsderondevenen)

@ [dekoningmakelaarsderondevenen](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsderondevenen)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement.

Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars