

TE KOOP

Amsterdamsestraatweg 54

Abcoude



Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	10
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Amsterdamsestraatweg 54, Abcoude

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stijlvol en comfortabel wonen in Heeren van Angstel, met uitzicht op rivier de Angstel

Aan de Amsterdamsestraatweg 54 in Abcoude ligt dit ruime appartement in het wooncomplex Heeren van Angstel, met prachtig uitzicht op rivier de Angstel. De brede opzet, royale leefruimte en beschutte loggia geven de woning een prettig gevoel van ruimte. Ook de mooie gezamenlijke binnentuin draagt bij aan het plezierige wonen hier. Daarbij komen een eigen parkeerplaats in de ondergelegen garage en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Het appartement is grotendeels behouden zoals het destijds hoogwaardig is opgeleverd, met enkele zorgvuldig gekozen maatwerktoepassingen als aanvulling. De rustige afwerking vormt een mooie basis voor verschillende woonstijlen.

Wonen en koken

De woonkamer loopt op natuurlijke wijze over in de eetruimte en de aangrenzende keuken. Dubbele



Woningbrochure: Amsterdamsestraatweg 54, Abcoude

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zwartstalen taatsdeuren brengen een subtiele afscheiding aan, terwijl het open karakter behouden blijft.

De witte keuken heeft een Corian aanrechtblad en inbouwapparatuur van Miele. In de woonkamer biedt een maatwerk en-suite kastenwand met eiken deuren volop bergruimte en een warm accent. De eikenhouten vloer loopt door in de woonkamer, gang en slaapkamers en verbindt de vertrekken met elkaar.

Loggia en uitzicht

Vanuit de woonkamer stap je direct de beschutte loggia op, met mooi uitzicht op de Angstel. Het is een fijne plek om ook vroeg in het jaar of op minder warme dagen buiten te zitten. Doordat het appartement in de breedte is ontworpen, profiteert ook de leefruimte van het uitzicht en een sterke verbinding met de loggia.

Indeling

Via de entree bereik je de gang, die toegang geeft tot de woonruimte, de slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de ruime inpandige berging. De open leefruimte bestaat uit een woonkamer, eetgedeelte en aangrenzende keuken. Vanuit de woonkamer is de loggia bereikbaar.

De badkamer is neutraal afgewerkt en beschikt over een ruime douche en een maatwerk wastafelmeubel met één wastafel. In de inpandige berging is ruimte voor voorraad en huishoudelijke apparatuur; momenteel staat hier onder andere een Amerikaanse koelkast. Daarnaast beschikt het appartement over een externe berging.

Comfortabel wonen in Abcoude

Bij het appartement hoort een toegewezen parkeerplaats in de parkeergarage onder het complex. Daarnaast is er één losse parkeerbevoegdheid beschikbaar. Met de lift bereik je de ondergelegen PLUS supermarkt inpandig en droog: een klein gemak dat in het dagelijks leven veel verschil maakt. Het complex heeft bovendien een mooie gezamenlijke binnentuin. Ook buiten het complex ligt alles dichtbij. De dorpskern van Abcoude biedt winkels en horeca, het NS-station ligt op loopafstand en Amsterdam is goed bereikbaar. Zo combineert deze woning

gelijkvloers wonen met de sfeer en voorzieningen van het dorp.

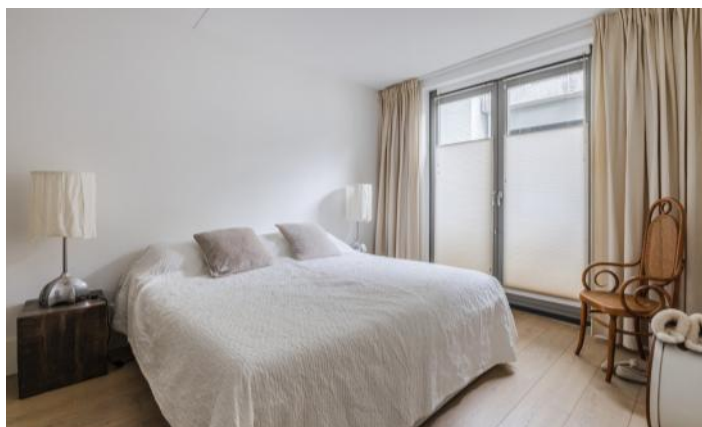
Bijzonderheden

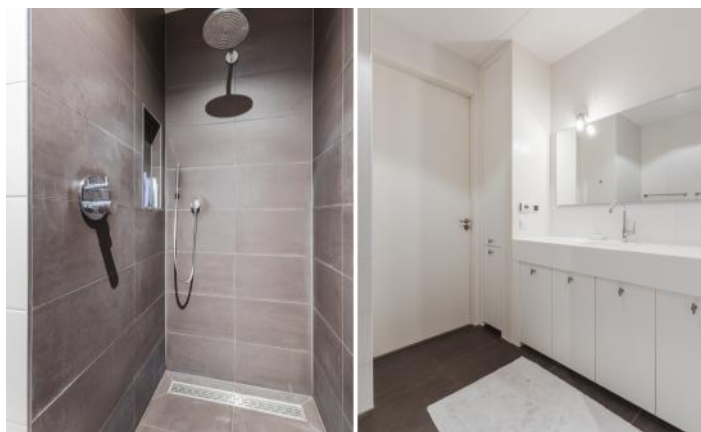
- Appartement op de eerste verdieping van Heeren van Angstel
- Brede opzet met royale leefruimte en uitzicht op rivier de Angstel
- Beschutte loggia, direct bereikbaar vanuit de woonkamer
- Mooie gezamenlijke binnentuin
- Witte keuken met Corian aanrechtblad en Miele inbouwapparatuur
- Dubbele zwartstalen taatsdeuren en maatwerk en-suite kastenwand met eiken deuren
- Eikenhouten vloer in woonkamer, gang en slaapkamers;
- Badkamer met ruime douche en maatwerk wastafelmeubel met één wastafel
- Separaat toilet bij de entree
- Ruime inpandige berging en een externe berging
- Eén toegewezen parkeerplaats in de ondergelegen garage en één losse parkeerbevoegdheid
- Lift en inpandige, droge toegang tot de PLUS supermarkt
- Dorpskern en NS-station op loopafstand





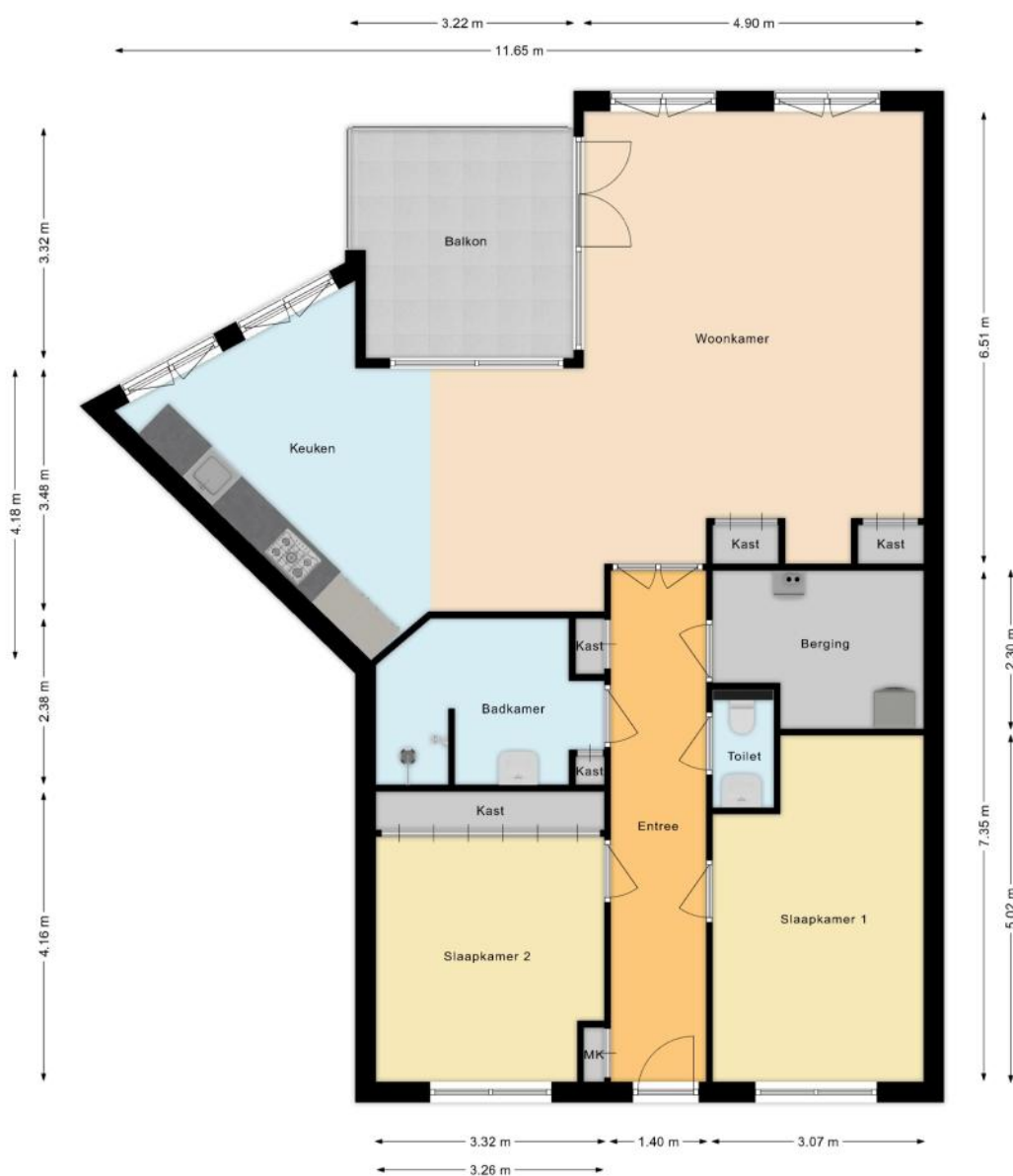




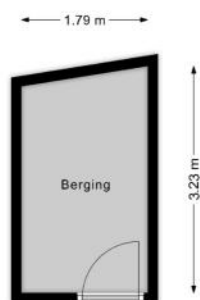




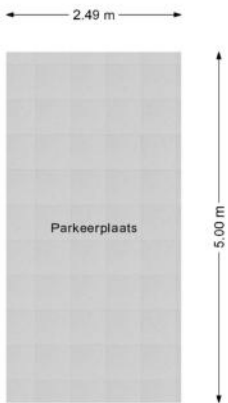
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2016
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	352 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	110 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	18 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage
--------------------------	---------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 270 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Abcoude A 3527 8

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Abcoude A 3527 37

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd stads- of dorpsgezicht

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.