



## **Dorpszicht 17, 1391 MD Abcoude**

**Vraagprijs € 895.000,- k.k.**

**VlaanderenMeybaum**  
Koppelkade 1  
1391 CT, ABCOUDÉ  
Tel: 0294-281670  
E-mail: [info@vlaanderenmeybaum.nl](mailto:info@vlaanderenmeybaum.nl)  
[www.vlaanderenmeybaum.nl](http://www.vlaanderenmeybaum.nl)



# Omschrijving

Gelegen tegen de oude dorpskern aan met alle winkels voor de dagelijkse boodschappen bieden wij te koop aan deze heerlijk lichte patio-hoekwoning met carport.

Deze goed verzorgde woning is gebouwd in 2004, heeft alle voorzieningen op de begane grond en is daarmee ook uitstekend geschikt voor senioren.

U komt bij de woning langs de voortuin met grote carport met daaronder plaats voor een auto. Via de ruime entree/hal met daarin de meterkast en de deur naar de berging/bijkeuken (met wasmachineaansluiting) betreedt u de riante woonkamer met aan de voorzijde de open keuken. De keuken is voorzien van de diverse benodigde inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, afzuigkap, oven en koelkast. In de keuken is meer dan voldoende ruimte voor uw eettafel zodat hier een sfeervolle eethoek kan ontstaan. Ook heeft de keuken een deur naar de bijkeuken. Het zitgedeelte in de woonkamer is prettig licht dankzij de grote schuifpui en raampartijen die de patio omgrenzen. Het daglicht valt zowel de woonkamer als de keuken binnen. Aan de overzijde van de patio bevindt zich bovendien een grote raampartij in de gevel, die u een fraai uitzicht op het groen geeft.

In de woonkamer bevindt zich een deur naar de achtergelegen hal met daarin een bergkast, het gastentoilet met fonteintje, de deur naar de berging met daarin ruimte voor de c.v.-ketel, de trap naar de verdieping en toegang tot de slaapkamer met daaraan vast de badkamer. De slaapkamer heeft een eigen toegang tot de patio via een schuifdeur. De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een inloofdouche, een tweede toilet, een wastafel en lekker ligbad. Belangrijk om te vermelden is dat u vanuit de berging ook naar buiten kunt, prettig met oog op bijvoorbeeld de fietsen.

Via de trap komt u op de overloop van de verdieping. Hier bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, waarvan een met een pantry met twee elektrische kookplaten, en een tweede badkamer. Beide slaapkamers hebben zowel voor als achter een raam, dus ook hier valt weer veel natuurlijk licht binnen. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een douche, een derde toilet en een wastafel.

## Bijzonderheden:

- Woning op een levendige locatie, nabij de oude dorpskern aan een rustige, doodlopende straat.
- Alle voorzieningen zijn (ook) gelijkvloers, ideaal voor senioren!
- Houten kozijnen met HR++ glas.
- Energielabel A.
- Mogelijk tot het plaatsen van zonnepanelen op de platte daken.
- Parkeren op eigen terrein, onder de carport.
- Woning is ook achterom bereikbaar.

Abcoude ligt landelijk en zeer gunstig ten opzichte van Amsterdam, Amstelveen, Utrecht en Schiphol. Amsterdam-Zuid en Stadshart Amstelveen liggen op 15 minuten autorijden. Vanaf het NS-station Abcoude rijden er regelmatig treinen naar Amsterdam, Utrecht, en Rotterdam. Ook zijn er diverse buslijnen richting Utrecht, Amsterdam en Mijdrecht.

Het dorp Abcoude kenmerkt zich door een mooie historische kern met speciaalzaken, diverse winkels voor uw dagelijkse boodschappen, gezellige horeca, een theater, een bibliotheek, een ruim aanbod aan sportverenigingen (o.a. hockey, tennis, voetbal), een nieuw zwembad met sporthal, een sportschool, dansschool, yogastudio, en zelfs een eigen golfbaan.

Ook zijn er voldoende voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, basisscholen en professionele kinderopvang.

De omgeving biedt mooie wandel- en fietsroutes naar het Abcoudermeer, de Vinkeveense Plassen, het Gein en de Angstel. Centraal gelegen, dicht bij de stad, maar ook rustig en vriendelijk, met een echt dorps karakter, zijn voor velen de reden waarom Abcoude zo geliefd is om te wonen!

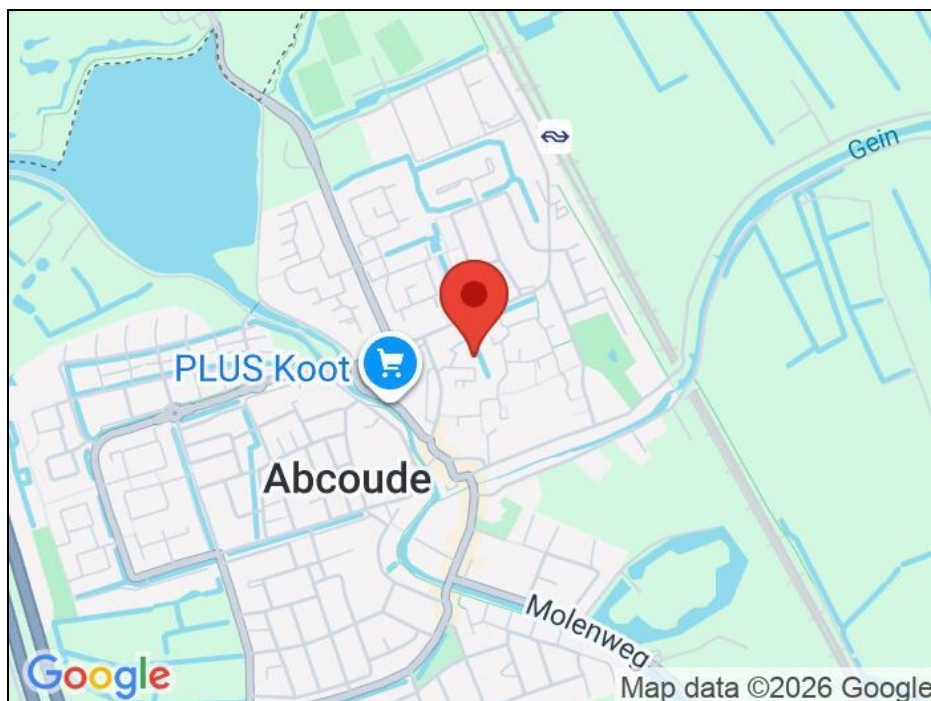


## Kenmerken

|                                 |                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 895.000,00                                                                        |
| Soort                           | Woonhuis                                                                            |
| Type woning                     | Hoekwoning                                                                          |
| Aantal kamers                   | 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                                                    |
| Inhoud woning                   | 524 m <sup>3</sup>                                                                  |
| Perceel oppervlakte             | 204 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 161 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Soort woning                    | Eengezinswoning                                                                     |
| Bouwjaar                        | 2005                                                                                |
| Ligging                         | In centrum, in woonwijk                                                             |
| Tuin                            | Voortuin, patio/atrium                                                              |
| Hoofdtuin                       | Patio/atrium 20 m <sup>2</sup>                                                      |
| Garage                          | Carport, parkeerplaats                                                              |
| Energie label                   | A                                                                                   |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel                                                                          |
| Isolatie                        | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas |
| Voorzieningen                   | Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui                        |
| C.V.-ketel                      | Remeha Avanta CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)                      |
| Warmwater                       | C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom                                             |

## Locatie

Dorpszicht 17  
1391 MD ABCOUDE





## Foto's



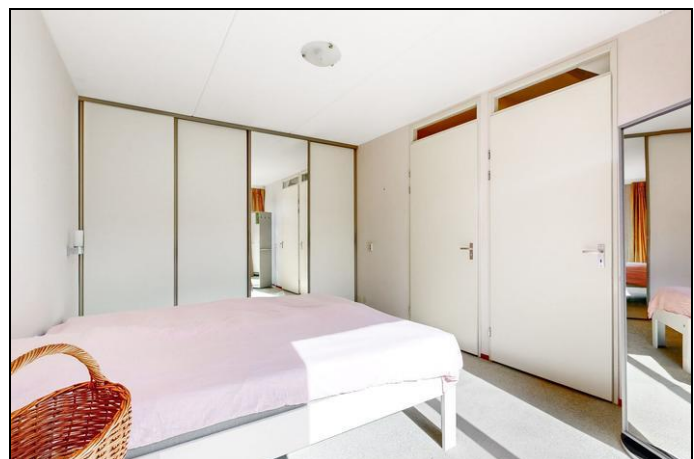
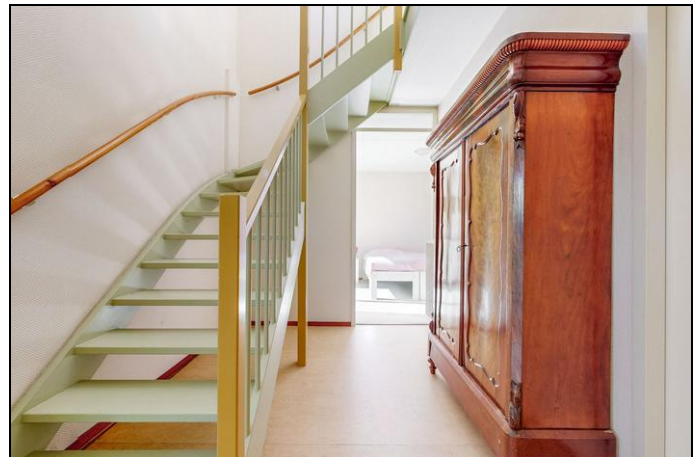
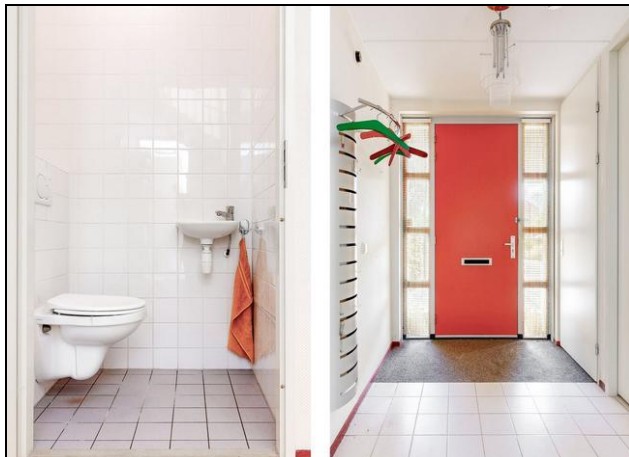
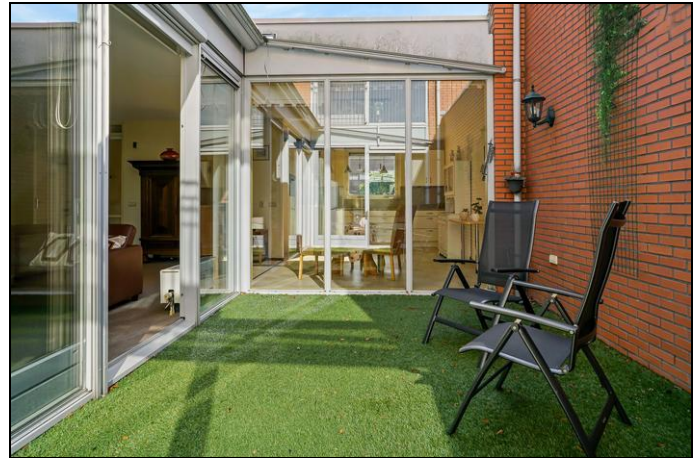
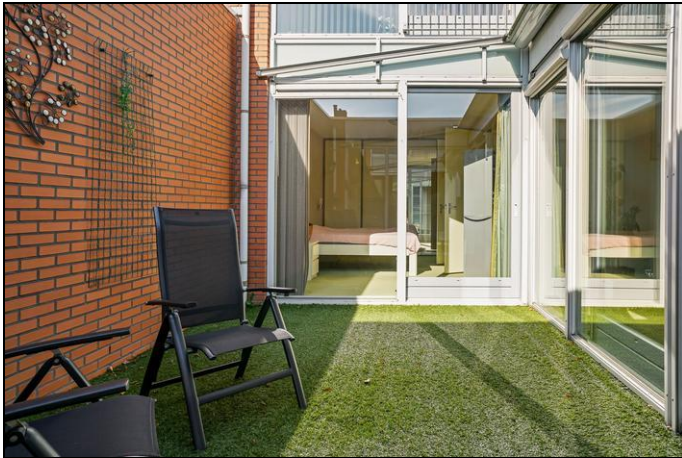


## Foto's



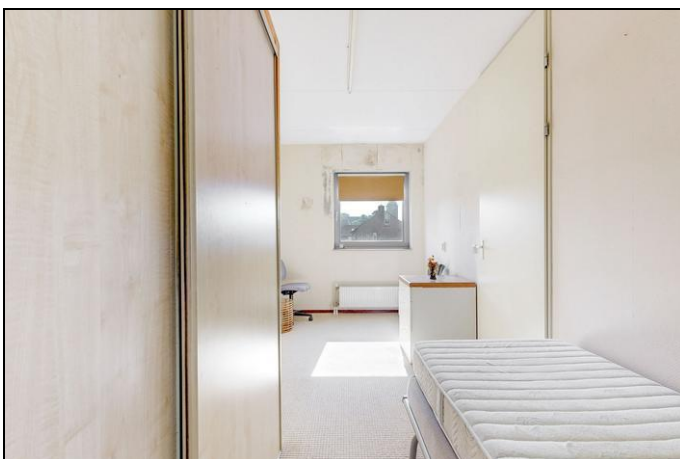
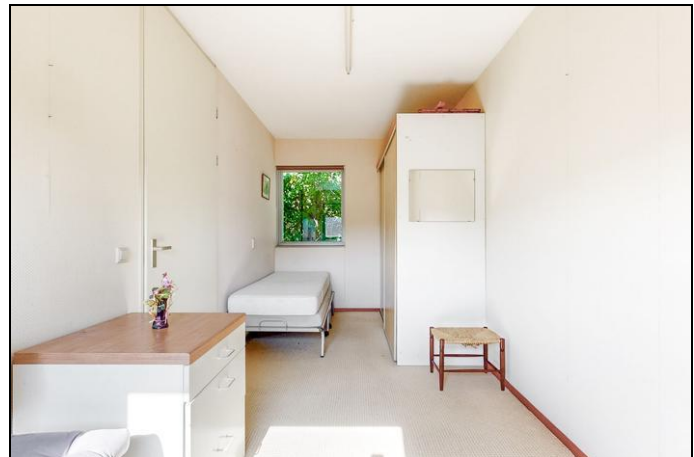
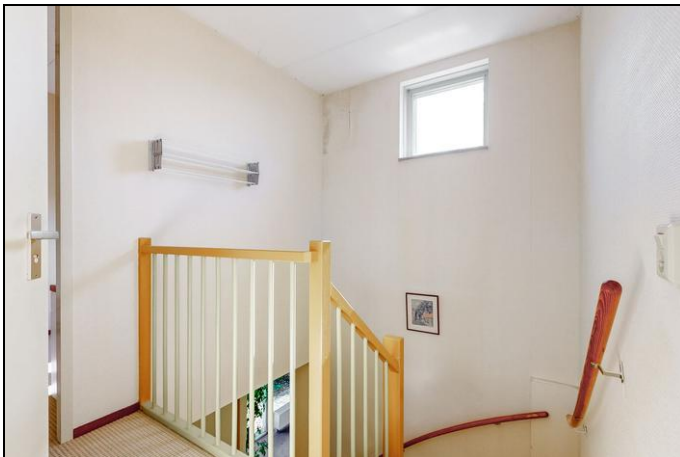


## Foto's





## Foto's





## Foto's





# Kadastrale kaart





# Plattegrond



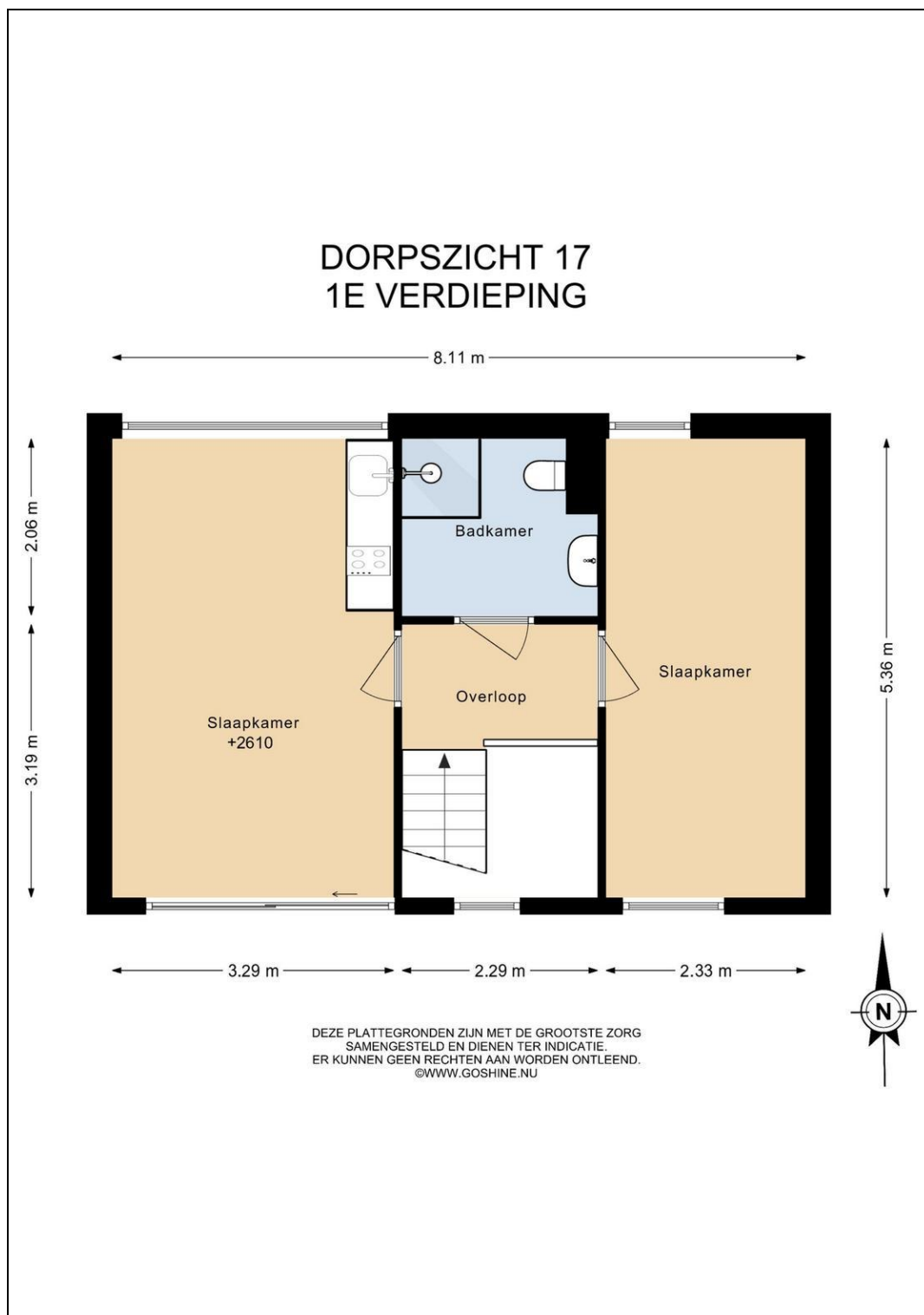


# Plattegrond





# Plattegrond





# Kadaster

| Kadastrale gegevens |                    |
|---------------------|--------------------|
| Adres               | Dorpszicht 17      |
| Postcode / Plaats   | 1391 MD Abcoude    |
| Gemeente            | Abcoude            |
| Sectie / Perceel    | A / 3256           |
| Oppervlakte         | 204 m <sup>2</sup> |
| Soort               | Volle eigendom     |



# 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.