



Henk Oostveenstraat 4, 1391 EX Abcoude

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

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



Omschrijving

Wil je wonen in een rustige straat, met veel ruimte en (in het voorjaar en de zomer) veel groen om je heen en de basisschool/kinderopvang om de hoek? Deze twee-onder-een-kapwoning uit 1960 biedt een fijne basis, veel daglicht en volop mogelijkheden om er jouw ideale thuis van te maken. De woning beschikt over drie verdiepingen, met twee zeer grote en één kleine slaapkamer.

Er is een ruim balkon aan de achterzijde, een garage en een tuin rondom het huis. Bovendien zijn er diverse uitbouw mogelijkheden om de woning in de toekomst verder te vergroten. Op eigen terrein parkeer je meerdere auto's, een luxe die je niet overal tegenkomt. Dankzij de ramen in de vrije zijgevel valt er op iedere verdieping prettig veel daglicht naar binnen. De woning heeft een praktische indeling en biedt volop kansen om de ruimtes naar eigen smaak te moderniseren en aan te passen.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, waar zich de trap naar de eerste verdieping, een trapkast/meterkast en een separaat toilet met fonteintje bevinden. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de keuken.

Woonkamer

De woonkamer loopt van de voorzijde tot de achterzijde van de woning en profiteert dankzij de grote ramen aan de voor- en achterkant én in de zijgevel van veel natuurlijk licht. De open haard (in de zijgevel) vormt een sfeervol middelpunt voor de zithoek. Aan de tuinzijde is ruimte voor een gezellige eethoek. Via een deur in de woonkamer stap je direct de tuin in, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Keuken

De dichte keuken ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een eigen deur naar de tuin. De keuken is voorzien van een gasfornuis en beschikt over een handige voorraadkast. Ook de wasmachine heeft hier zijn plek, en er is plaats voor een droger. De huidige keuken is eenvoudig uitgevoerd en toe aan vernieuwing. Een mooie kans om deze ruimte geheel naar eigen wens en stijl in te richten of om een open keuken te creëren.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt momenteel over twee slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer is ontstaan uit twee oorspronkelijke kamers en biedt daardoor volop ruimte. Dankzij de ramen aan de voor-, achter- en zijkant is ook deze kamer heerlijk licht. Wie behoefte heeft aan extra slaapkamers, kan deze kamer eenvoudig weer in originele staat terugbrengen. Dankzij de drie vaste inbouwkasten is er volop bergruimte. De tweede slaapkamer is compact en daardoor geschikt als kinder- of logeerkamer, maar ook als werkplek of hobbyruimte. Ook zou hier eenvoudig een ruime badkamer te realiseren zijn.

Vanuit beide slaapkamers heb je toegang tot het balkon, dat zich over de volle breedte van de woning uitstrekt.

Dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier heerlijk genieten van de late ochtend-, middag- en avondzon.

Verderop in de straat (bij de burens) is te zien dat het dichtbouwen van dit diepe balkon ten behoeven van meer woonmeters tot de mogelijkheden behoort.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en een tweede toilet. De ruimte biedt mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met dakraam en wastafel. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en praktische bergruimte.

De derde slaapkamer is dankzij de dakkapel aan de voorzijde en het dakraam aan de achterzijde prettig licht. Achter de lage wanden aan weerszijden bevindt zich extra bergruimte. Deze kamer is uitstekend te gebruiken als slaapkamer, thuiswerkplek of logeerkamer.



Tuin, garage en uitbouwmogelijkheden

Een van de grote pluspunten van deze woning is de ruimte rondom het huis. De tuin bestaat uit een voortuin, een zijtuin (thans oprit) en een achtertuin. De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier al vroeg op de dag tot de avond volop van de zon kunt genieten.

Achter in de tuin staat een garage met kap, ideaal voor het stallen van motoren, fietsen, het opbergen van gereedschap of het creëren van een hobbyruimte. Daarnaast is er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Ook voor de toekomst biedt deze woning interessante mogelijkheden. Er zijn diverse opties om de woning uit te bouwen en zo meer leefruimte te creëren. Denk bijvoorbeeld aan het vergroten van de leefruimte op de begane grond of eerste verdieping. In de directe omgeving zijn inspirerende voorbeelden te zien.

Omgeving

De woning ligt in een rustige, korte straat in een buurt waar veel gezinnen wonen. Aan het eind van de straat kijk je uit over de weilanden. Basisschool Paulus ligt op ongeveer 170 meter afstand en de Christelijk Basisschool op ongeveer 260 meter. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoeft je niet ver: de Plus en Albert Heijn bevinden zich op fiets/loopafstand, en het gezellige nabijgelegen centrum biedt een slager, bakker en groenteboer, plus een sfeervol café/terras.

De bushalte Burg. des Tombeweg ligt op ongeveer 160 meter. Daarnaast heeft Abcoude een eigen NS-station en zijn de grote uitvalswegen, waaronder de A2, snel bereikbaar. Langs de in het centrum samenkomende riviertjes Angstel, Gein en Holendrecht vindt je de kleine uitvalswegen, zó de groene polder in.

Zie jij de mogelijkheden?

Deze twee-onder-een-kapwoning heeft alles in huis voor wie op zoek is naar ruimte, licht en mogelijkheden. De praktische indeling, de tuin rondom, de garage en de parkeergelegenheid op eigen terrein vormen een mooie basis. Met modernisering, een eventuele herindeling en de diverse uitbouwmogelijkheden kun je hier stap voor stap jouw droomwoning realiseren.

Benieuwd hoe deze woning eruit kan zien in jouw eigen stijl? Gebruik de Virtuele Styler op Funda om verschillende woonstijlen te ontdekken en de mogelijkheden voor de woonkamer, keuken en slaapkamers te bekijken. De gestylede beelden zijn impressies; de huidige indeling, afmetingen en staat van de woning blijven zoals weergegeven op de foto's en plattegronden.

Kom vooral zelf kijken en ontdek de ruimte, het licht, de omgeving en de mogelijkheden tijdens een bezichtiging!

Bijzonderheden

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1960
- Woonoppervlakte 108 m²
- Balkon over de volle breedte van de woning, gelegen op het zuidwesten
- Tuin aan de voor-, zij- en achterkant
- Garage met kap
- Parkeren voor meerdere auto's op eigen terrein
- Diverse uitbouwmogelijkheden
- Oplevering in overleg

Benieuwd naar de mogelijkheden? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning jou te bieden heeft.

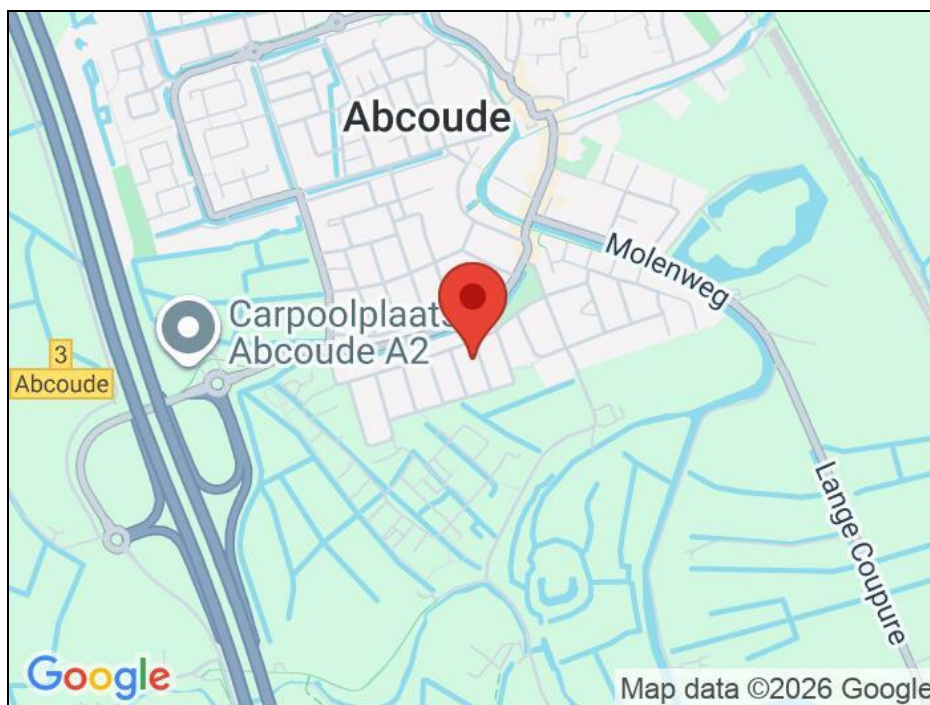


Kenmerken

Vraagprijs	€ 750.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	378 m ³
Perceel oppervlakte	205 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	108 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1960
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint 42 m ²
Garage	Vrijstaand steen 16 m ² (567 bij 291 cm)
Energie label	E
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam
Warmwater	C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom

Locatie

Henk Oostveenstraat 4
1391 EX ABCOUDE



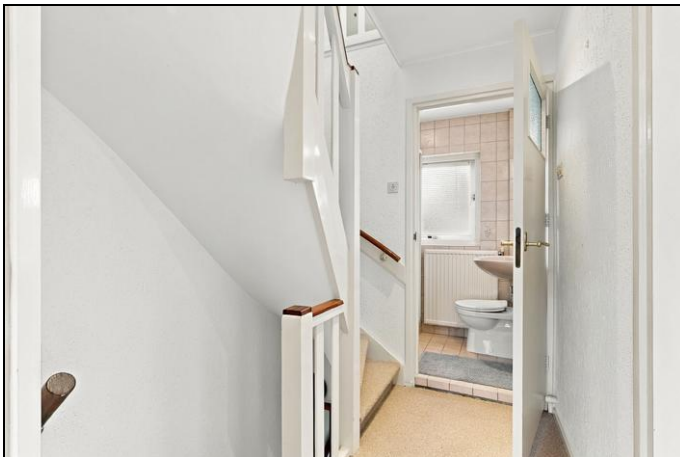


Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



Kadastrale kaart



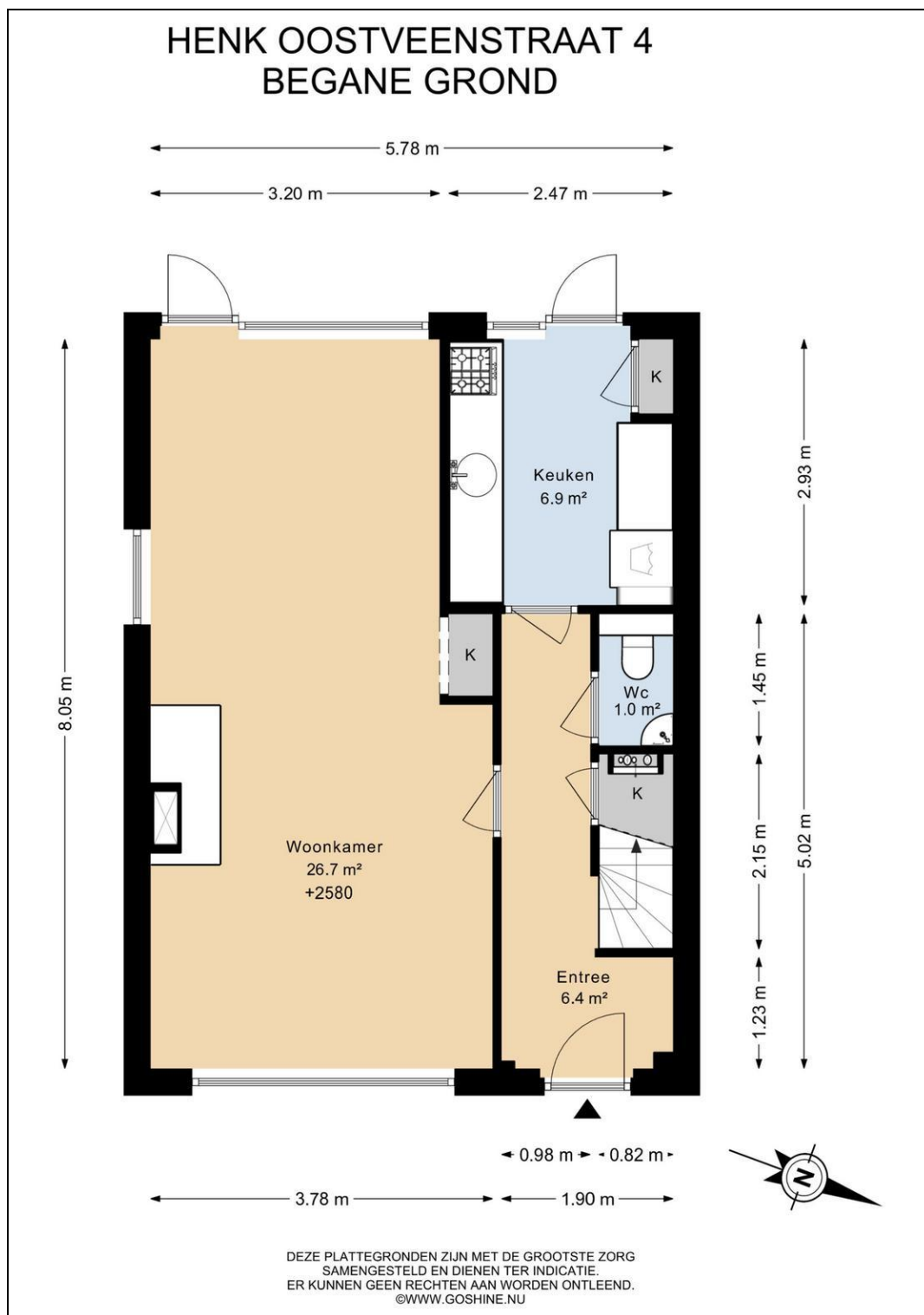


Plattegrond



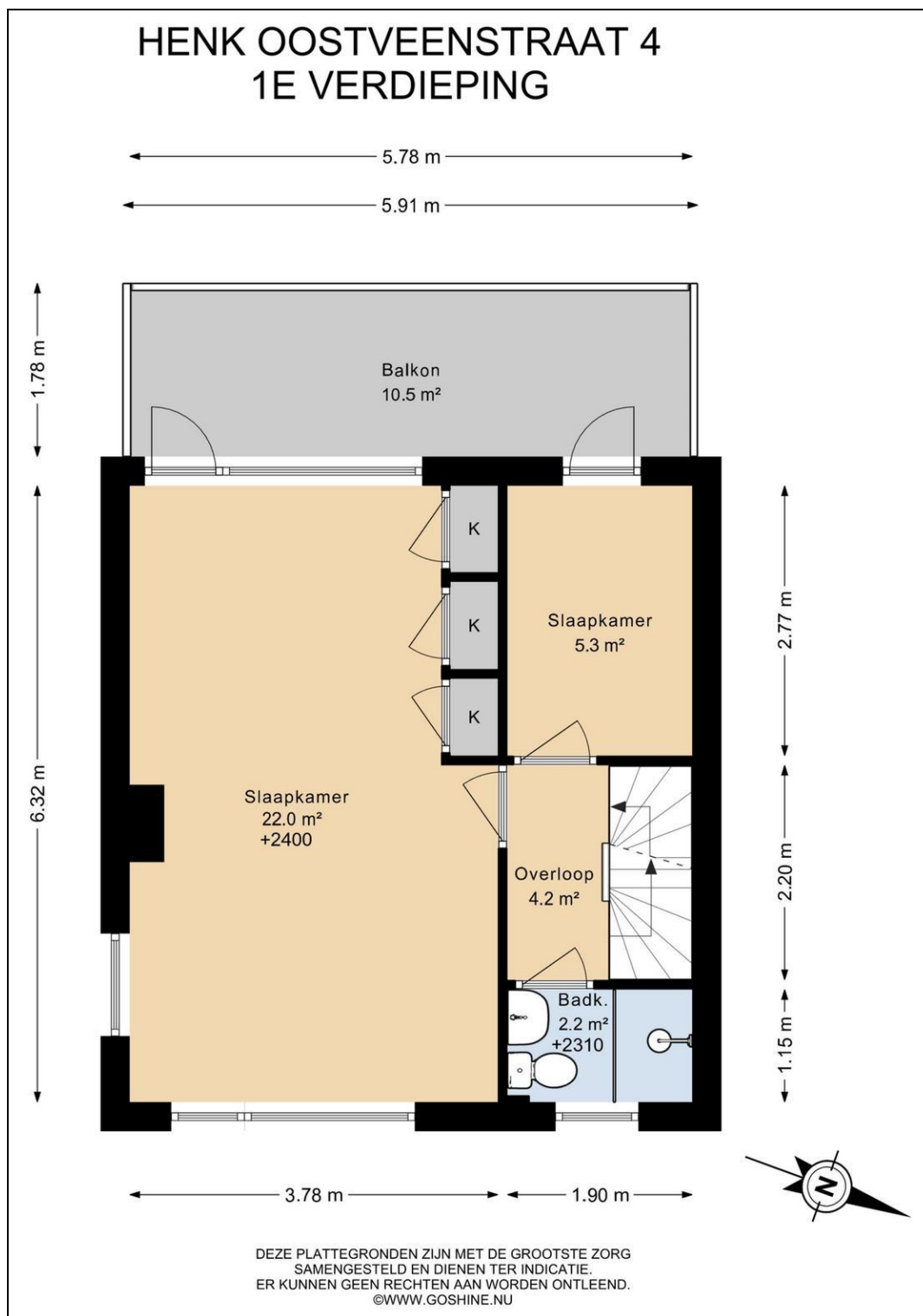


Plattegrond



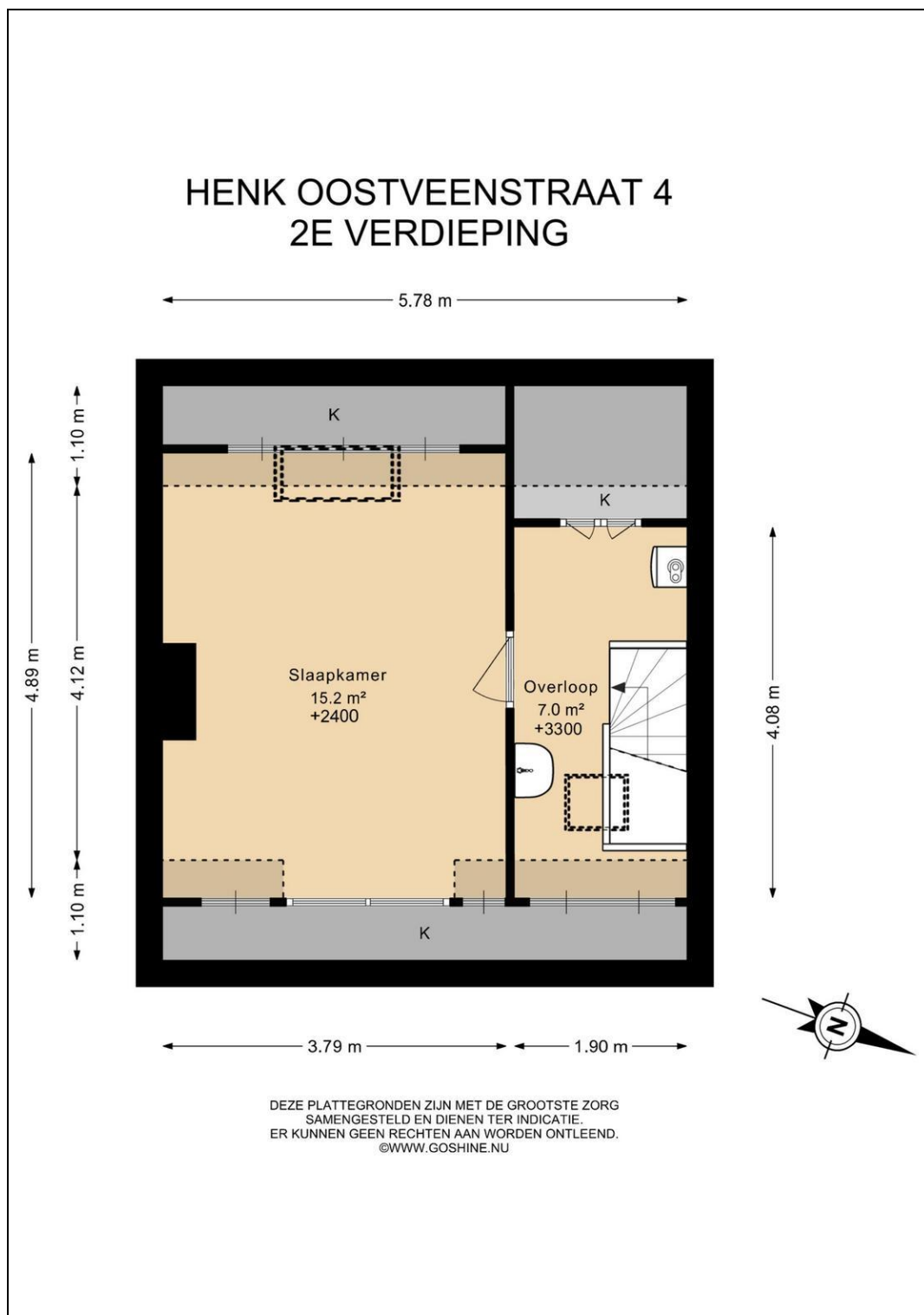


Plattegrond



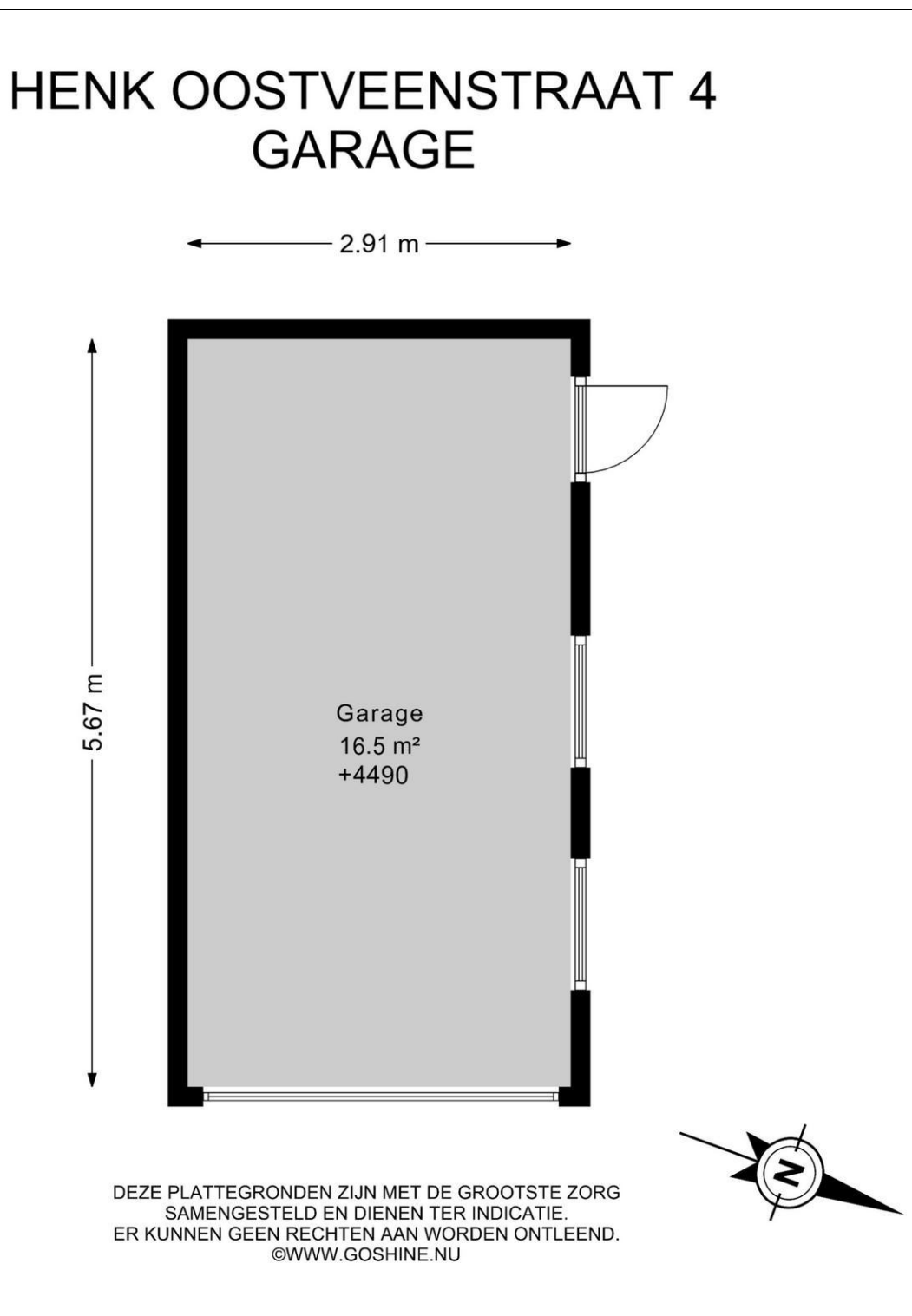


Plattegrond





Plattegrond





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Henk Oostveenstraat 4
Postcode / Plaats	1391 EX ABCOUDE
Gemeente	Abcoude
Sectie / Perceel	B / 2204
Oppervlakte	205 m ²
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.