TE KOOP



Vraagprijs

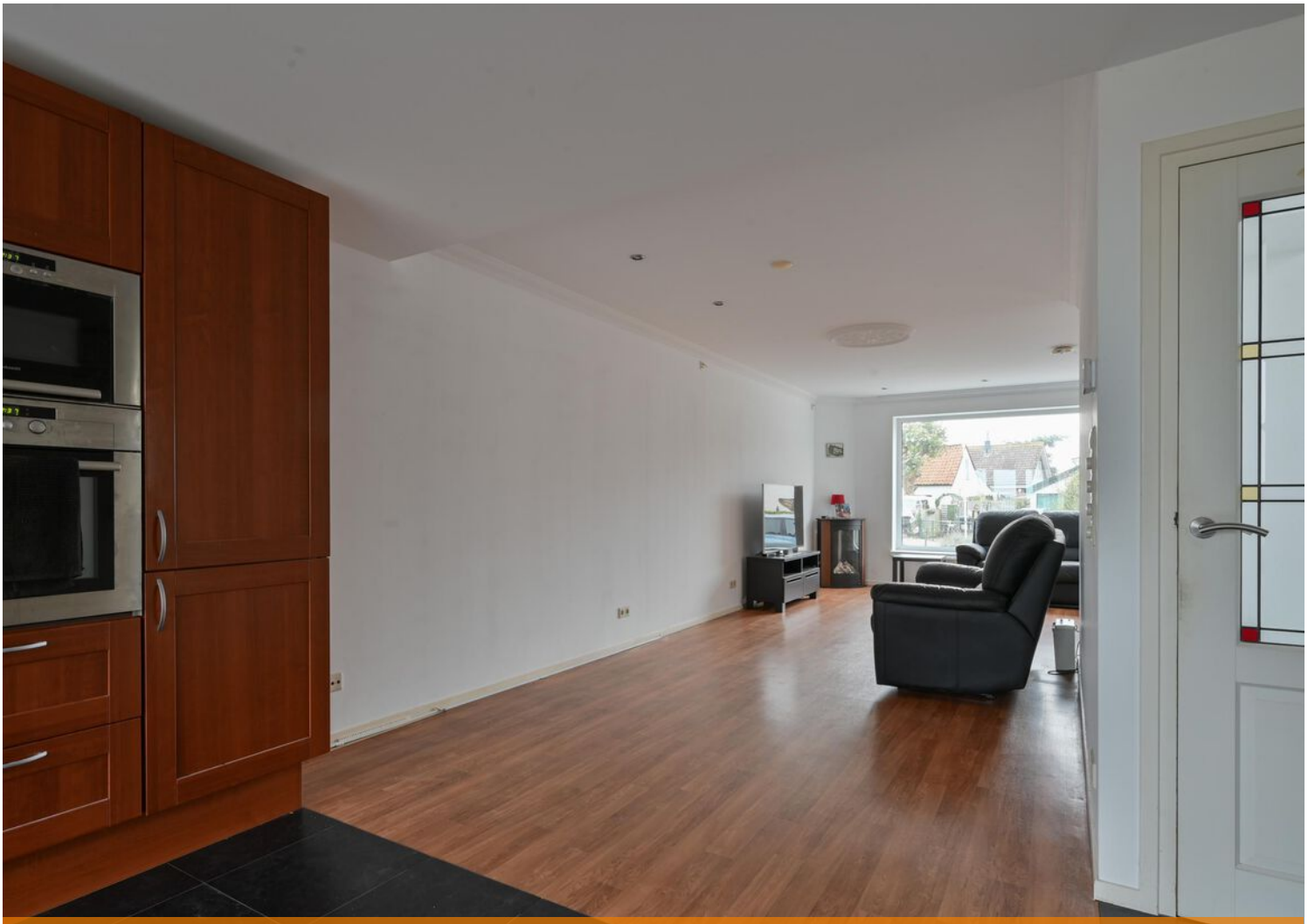
€ 785.000 k.k.

Herenweg 260

WILNIS

MAKELAARDIJ VAN DER HELM

0297-591996
info@vanderhelmmakelaardij.nl
www.vanderhelmmakelaardij.nl



Herenweg 260 WILNIS

Karaktervolle en royale twee-onder-één-kapwoning met energielabel A+++, vier slaapkamers en uitzonderlijk ruime garage en gastenverblijf!

Aan de sfeervolle Herenweg in Wilnis staat deze royale en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van circa 143 m², gelegen op een perceel van 266 m². Een bijzonder pluspunt is de ligging aan vaarwater, met een vaarverbinding naar de Vinkeveense Plassen. Ideaal voor liefhebbers van varen en het buitenleven!

De woning combineert een ruime indeling met hedendaags wooncomfort en uitstekende energiezuinigheid. Oorspronkelijk gebouwd in 1970, maar inmiddels op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Met energielabel A+++, een warmtepomp, 17 zonnepanelen, spouwmuurisolatie en HR+++ beglazing in onderhoudsarme kunststof kozijnen woont u hier comfortabel en energiezuinig.

Binnen beschikt de woning over een royale en lichte woonkamer, vier slaapkamers en een zonnig balkon. Ook buiten is er volop ruimte, met een verzorgde tuin, een eigen oprit en een vrijstaande stenen garage. Boven de garage bevindt zich bovendien een compleet gastenverblijf, voorzien van een eigen slaapkamer, keuken en badkamer met douche, toilet en wastafel. Ideaal voor het ontvangen van familie en vrienden, logees of bijvoorbeeld voor gasten die wat langer willen verblijven. Een complete woning met veel ruimte en een aantrekkelijke ligging aan het water!Een complete woning met veel ruimte en een aantrekkelijke ligging aan het water!

BEGANE GROND
Via de overdekte zij-entree komt u in de ruime ontvangsthal met garderobe, toiletruimte en vernieuwde meterkast. Vanuit hier bereikt u de

royale doorzonwoonkamer van circa 61 m². De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en geven de woonkamer een aangenaam ruimtelijk karakter.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek, waardoor dit een fijne plek is om samen te komen met familie en vrienden.

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken, voorzien van een complete inbouwopstelling. De keuken beschikt over comfortabele vloerverwarming en openslaande deuren naar het terras, waardoor u op mooie dagen eenvoudig de verbinding met de tuin maakt.

EERSTE VERDIEPING
Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer.
De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt rechtstreeks toegang tot het zonnige balkon van circa 7 m². Een fijne plek om de dag rustig te beginnen of even buiten te zitten. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer, die ook uitstekend geschikt is als werk- of logeerkamer. De badkamer is compleet ingericht en beschikt over comfortabele vloerverwarming, een douche-/stoomdouchecabine, een tweede toilet en een wastafelmeubel.

TWEEDE VERDIEPING
Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte. Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang geeft tot nog eens twee volwaardige slaap- of werkkamers. Hiermee beschikt de woning over in totaal vier slaapkamers, ideaal voor een gezin of voor wie graag een aparte werk- of hobbyruimte heeft. Daarnaast zijn er praktische bergruimtes aanwezig, zodat ook aan extra opslagmogelijkheden is gedacht.

TUIN EN GARAGE
De verzorgde achtertuin biedt volop privacy en ruimte om heerlijk buiten te zitten. Dankzij de gunstige zonligging en de verschillende terrasmogelijkheden is er altijd wel een fijne plek om te ontspannen, buiten te eten of gezellig samen te komen. Een bijzonder pluspunt is de ligging aan vaarwater, met een verbinding naar de Vinkeveense Plassen. Vanuit uw eigen aanlegplaats stapt u zo in de boot en vaart u richting de plassen. Een heerlijke extra voor liefhebbers van varen en het buitenleven!

Ook de vrijstaande stenen garage is een absolute meerwaarde. Boven de garage bevindt zich een bijzonder compleet gastenverblijf. Deze zelfstandige ruimte beschikt over een eigen slaapkamer, keuken en badkamer met douche, toilet en wastafel. Hierdoor is het gastenverblijf uitermate geschikt voor het comfortabel ontvangen van familie en vrienden, maar biedt het ook volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld inwonende familieleden of gasten die voor langere tijd verblijven. Een bijzondere extra die deze woning nog veelzijdiger maakt!

Kortom: Een bijzonder complete twee-onder-een-kapwoning waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen. Met vier slaapkamers, energielabel A+++, een royale garage, een gastenverblijf én een ligging aan vaarwater met verbinding naar de Vinkeveense Plassen heeft deze woning veel te bieden.

BIJZONDERHEDEN
- Energielabel A+++
- Compleet gastenverblijf boven de garage met eigen slaapkamer, keuken en badkamer
- Royale vrijstaande stenen garage
- Recent geplaatste warmtepomp
- 17 zonnepanelen
- Gelegen aan vaarwater met directe verbinding naar de Vinkeveense Plassen
- Voorzien van spouwmuurisolatie en HR+++ beglazing in kunststof kozijnen
- Vier ruime slaapkamers en een balkon op de eerste verdieping
- Comfortabele vloerverwarming in de keuken en badkamer
- Parkeren op eigen terrein

Afstanden in autominuten:
Amsterdamse Zuidas - 20 minuten
Amsterdam Centrum - 30 minuten
Stadshart Amstelveen - 20 minuten
Schiphol - 20 minuten
Utrecht Centrum - 30 minuten
Station Breukelen- 15 minuten







Vraagprijs

€ 785.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	143 m²
Perceeloppervlakte	266 m²
Inhoud	475 m³
Tuinligging	
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1970
Energielabel	A+++
Externe bergruimte	84 m²











Foto's











Foto's











Foto's











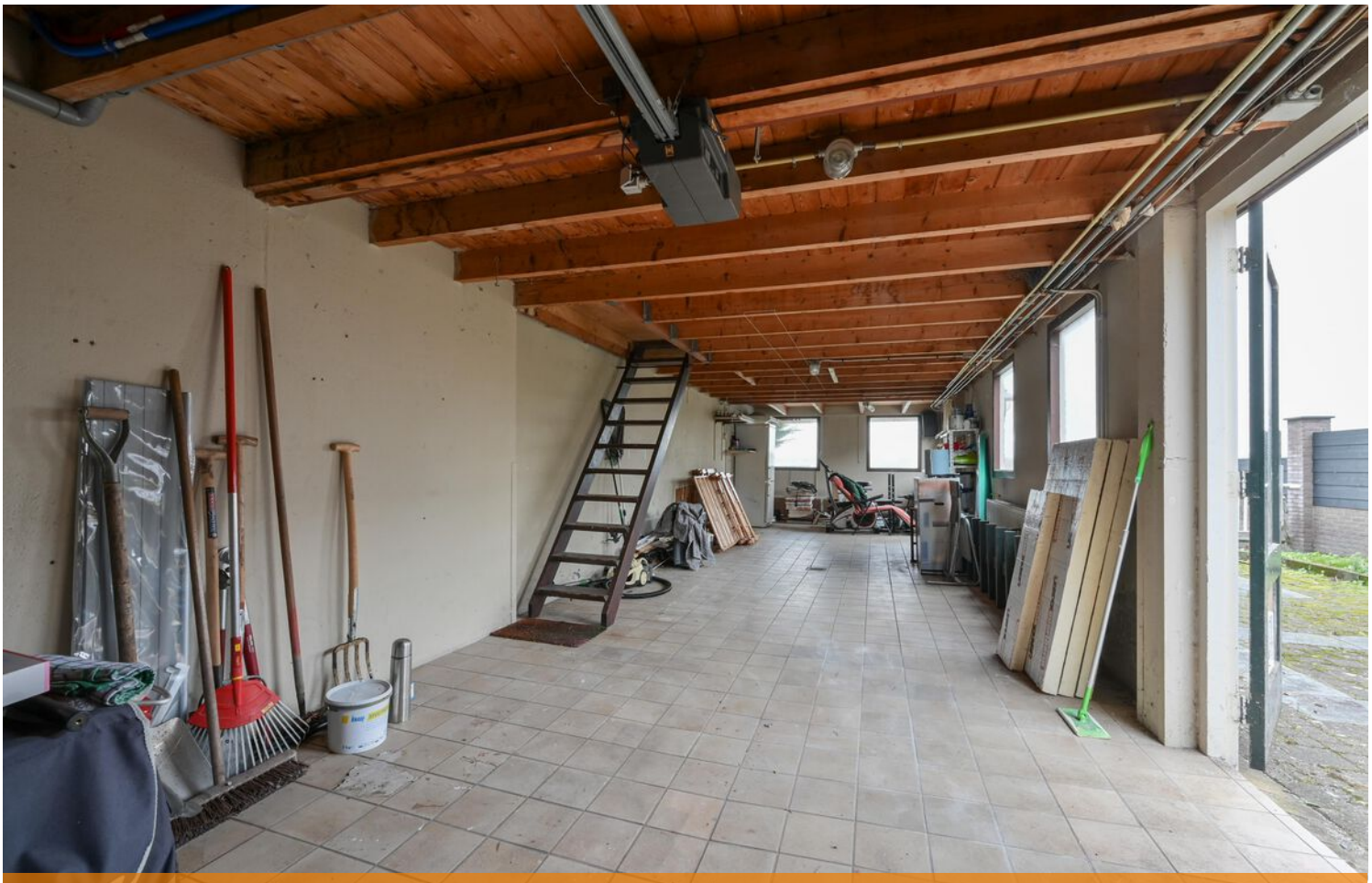
Foto's











Foto's











Foto's



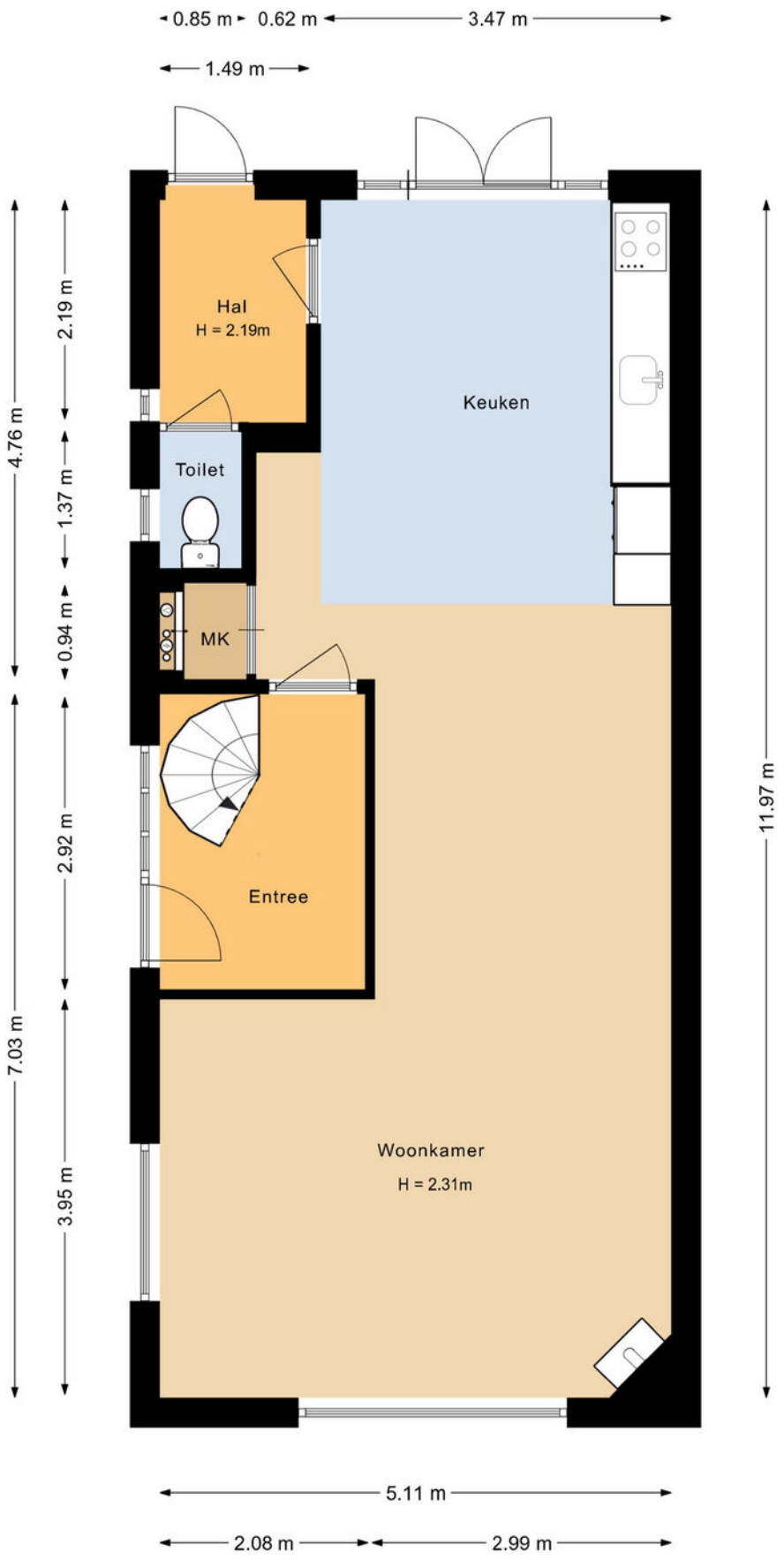




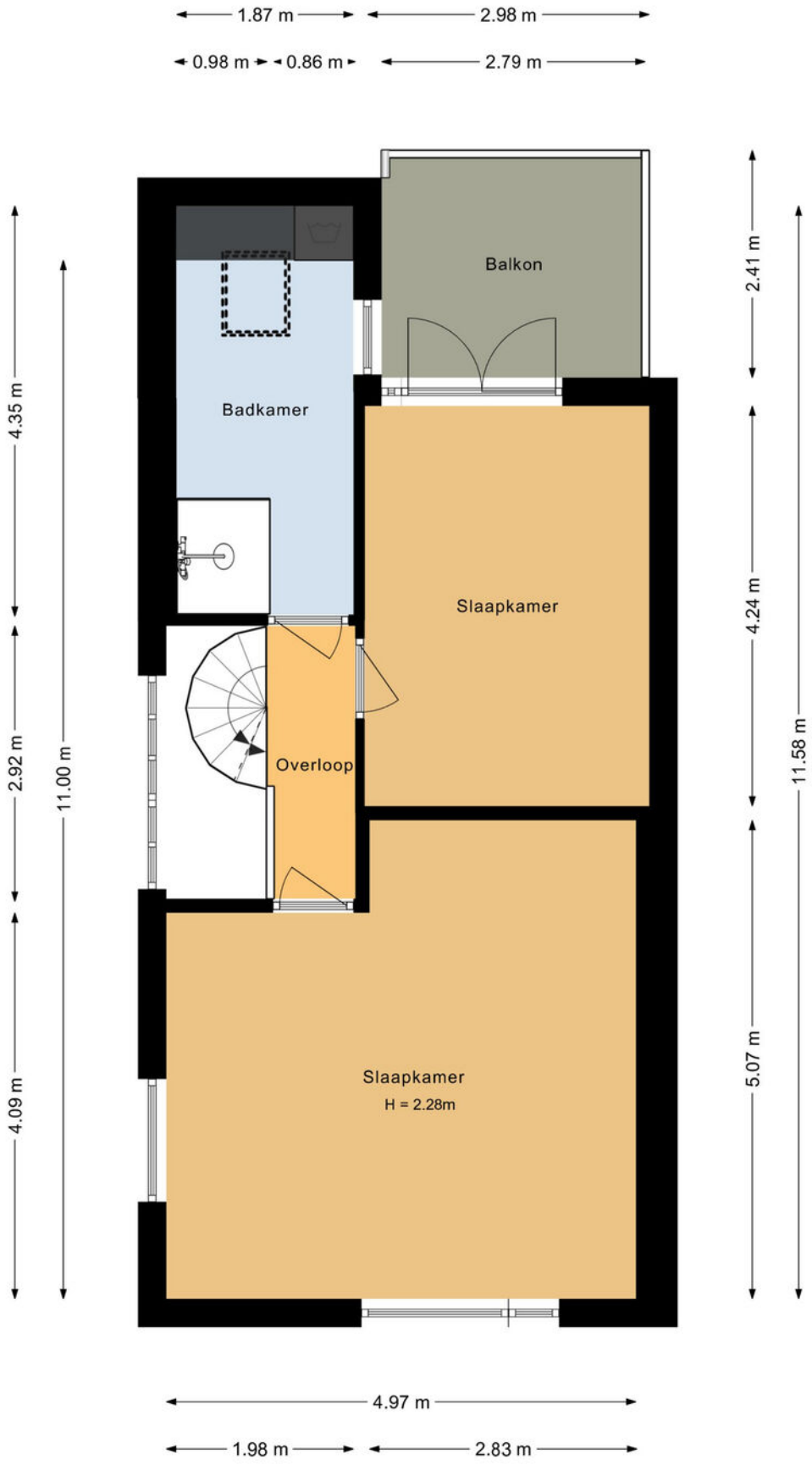




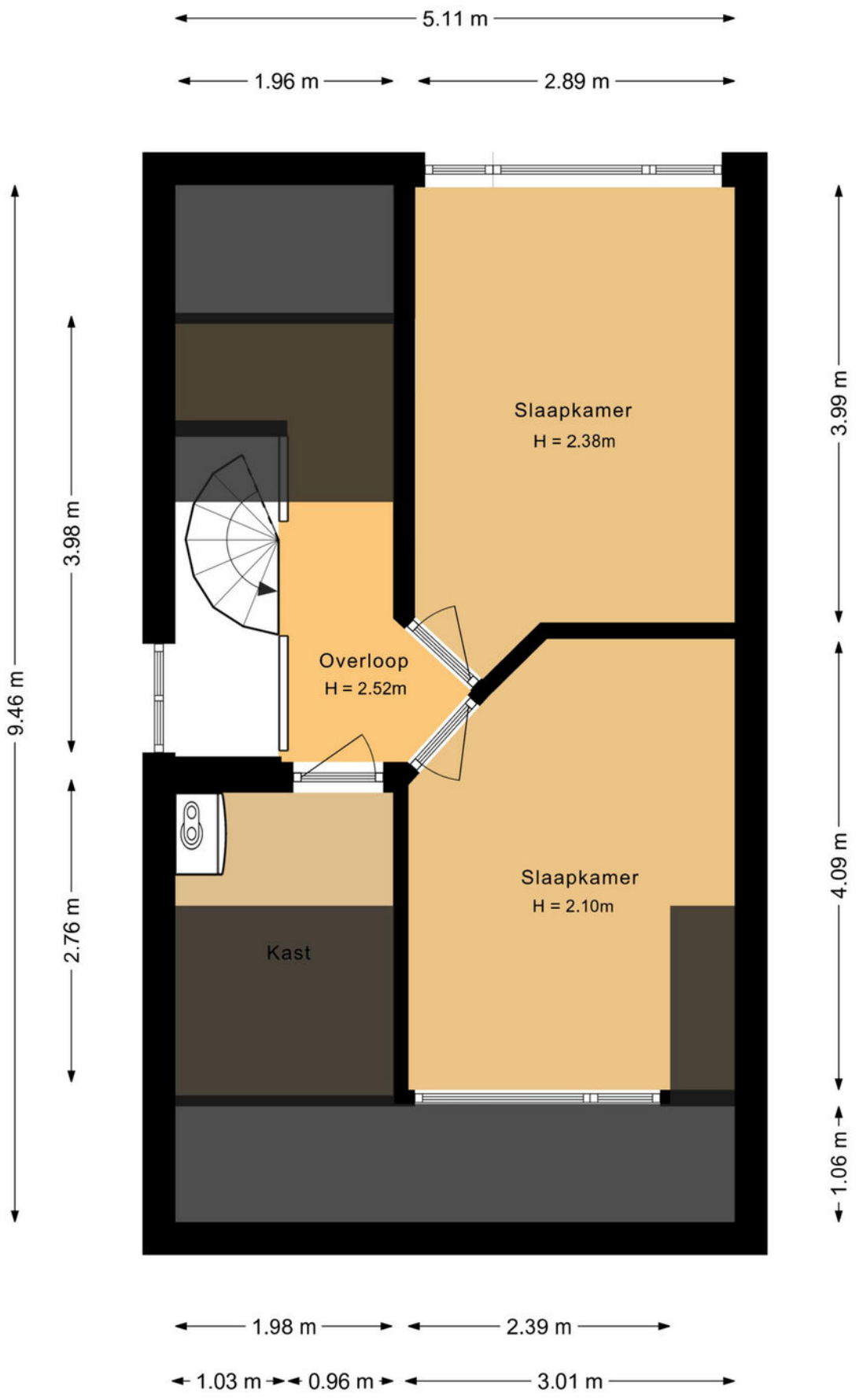
Foto's



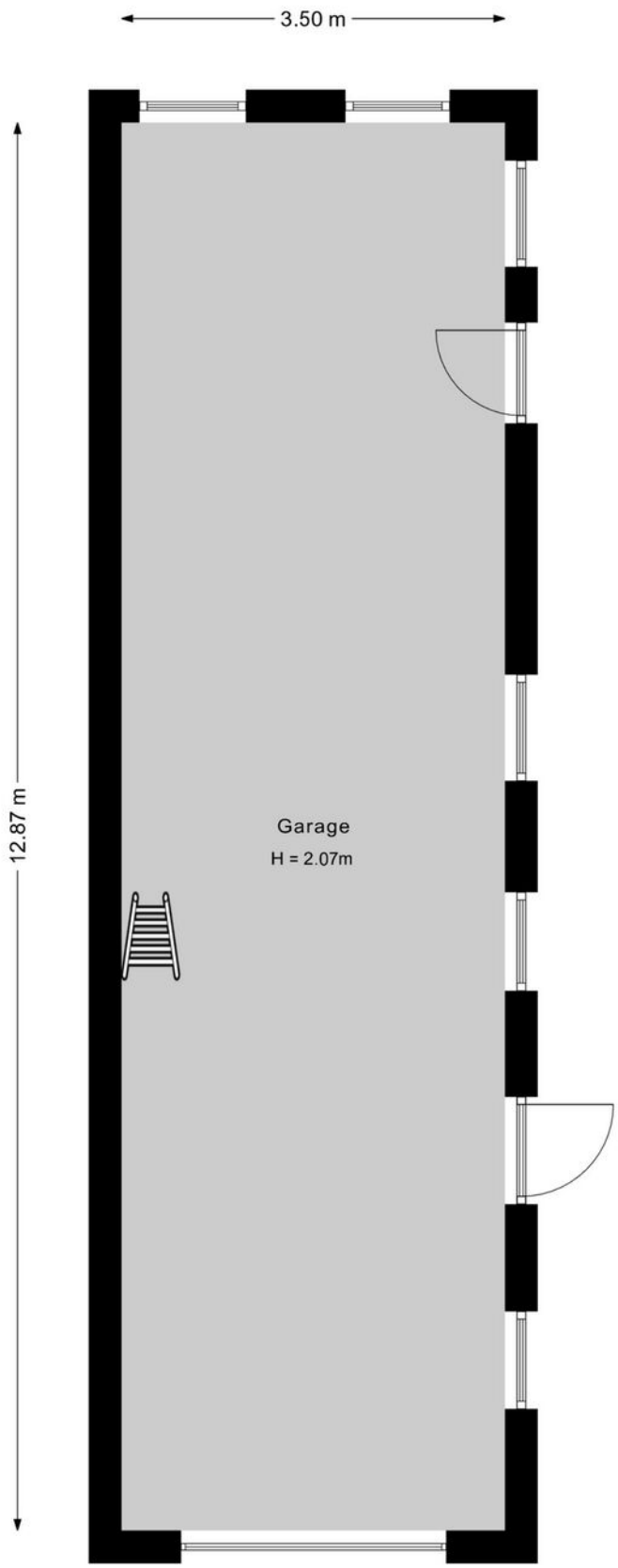
Plattegrond



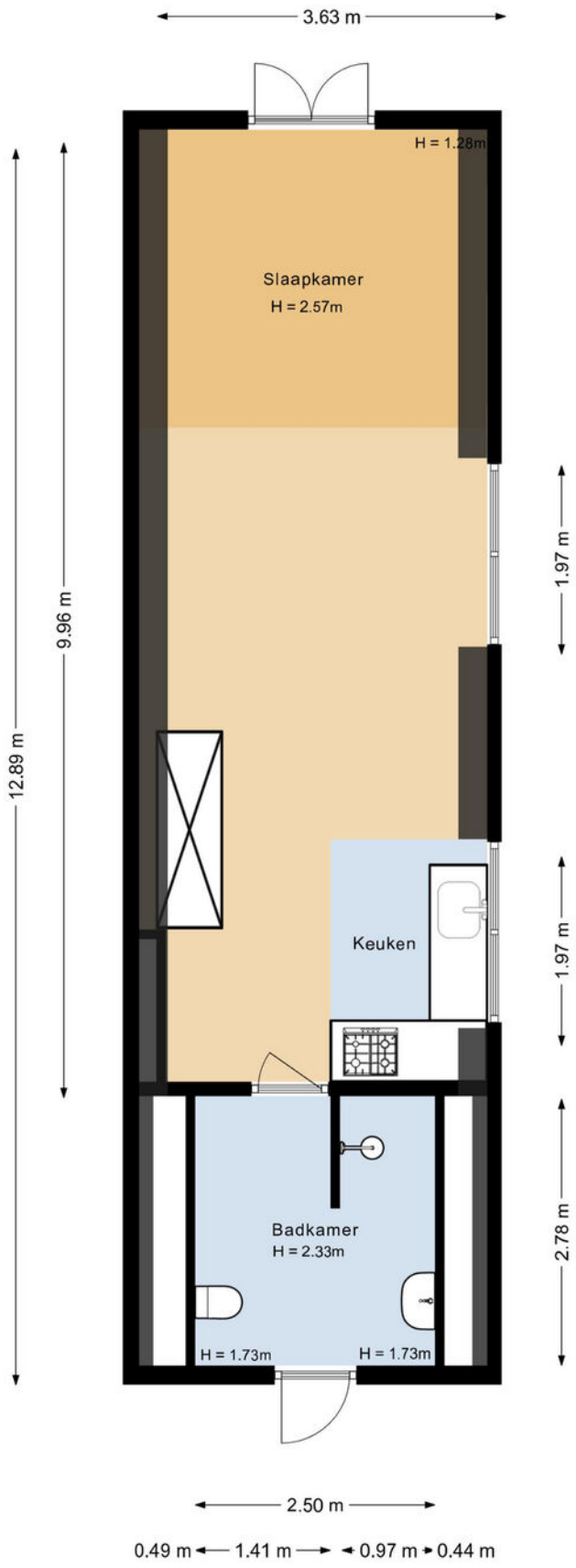
Plattegrond



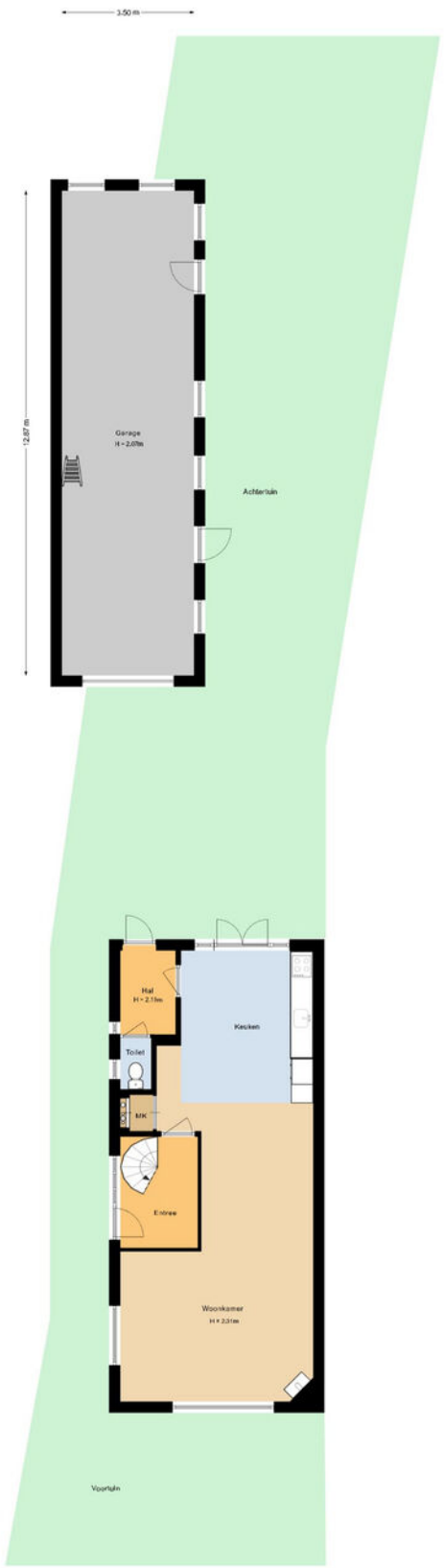
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

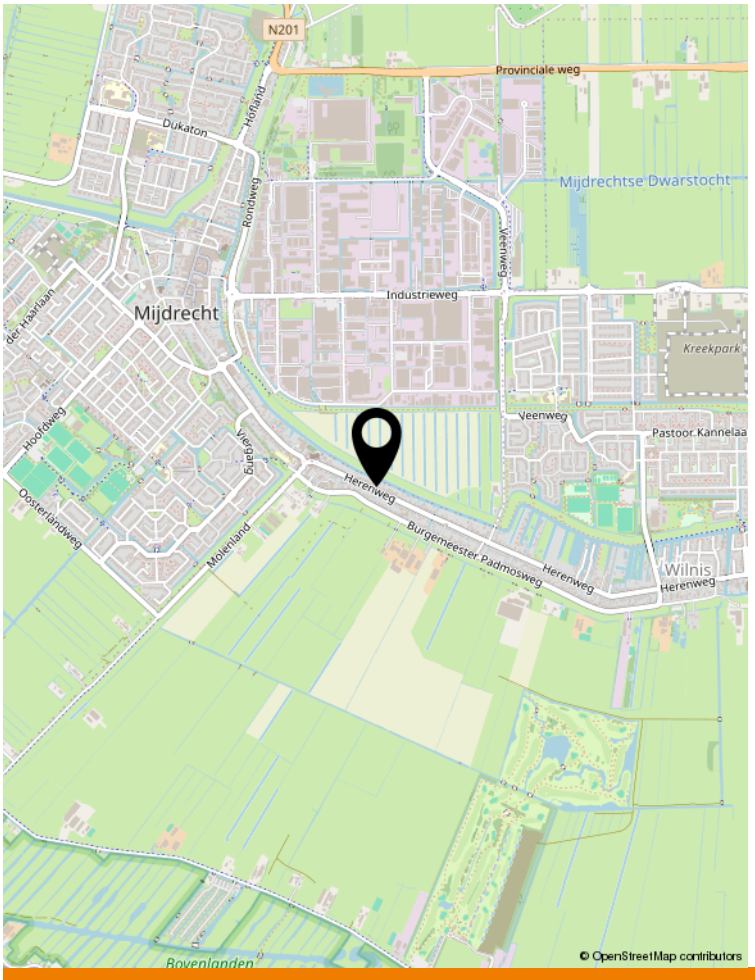
Kadastrale gemeente	Wilnis
Sectie	A
Perceel	1730

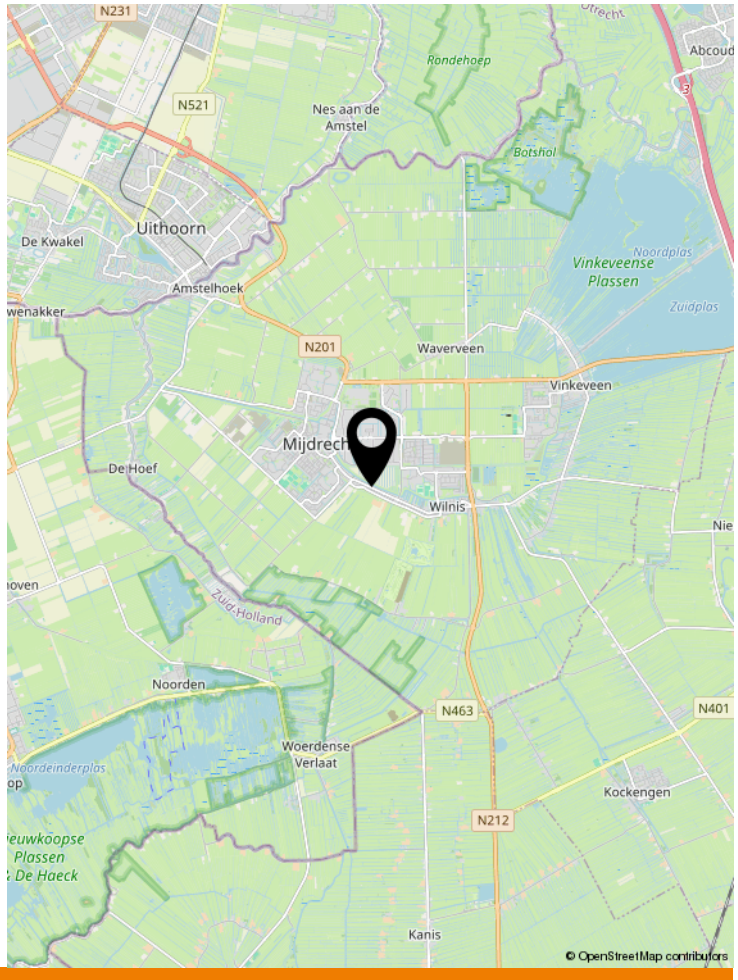
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart



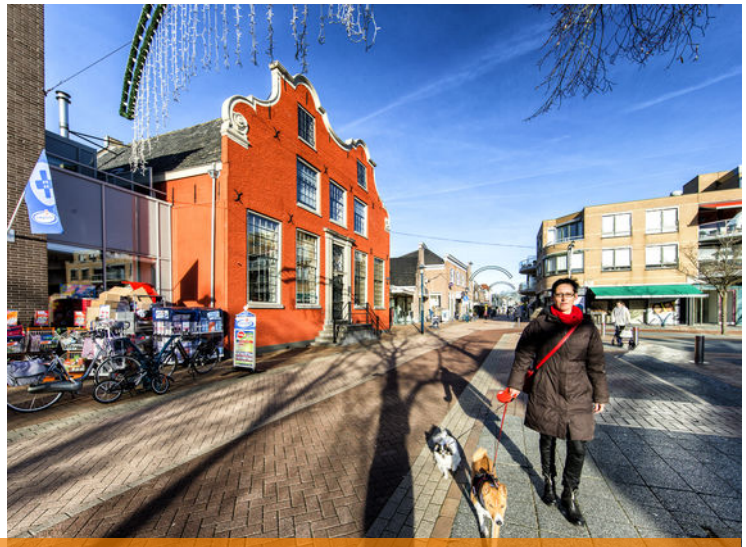




Locatie op de kaart







Wonen in De Ronde Venen

De Ronde Venen is een veelzijdige gemeente in het centrum van het Groene hart in de vierhoek Amsterdam, Utrecht, Hilversum en Haarlem. Binnen 30 autominuten staat u in het centrum van deze steden en binnen 20 autominuten bent u op Schiphol. De gemeente De Ronde Venen bestaat uit de dorpen: Mijdrecht, Wilnis, Vinkeveen, Waverveen, Abcoude, Baambrugge, De Hoef en Amstelhoek. Mijdrecht heeft 15.000 inwoners en is daarmee de grootste plaats in de gemeente De Ronde Venen.
Er is een grote diversiteit aan voorzieningen waaronder gezellige dorpscentra, een keur aan sportverenigingen, zwembad, diverse basisscholen en voortgezet onderwijs.
De omgeving kenmerkt zich door de landelijke ligging en de waterrijke omgeving. Vele fietsroutes leiden u door het prachtige natuurlandschap. Natuurlijk zijn er ook goede horecagelegenheden in de directe omgeving en iets verderop. Het waterrijke gebied biedt volop recreatiemogelijkheden. De Amstel stroomt langs Mijdrecht en u bent op korte afstand van de Vinkeveense Plassen.

Een prachtige gemeente met een dorpse uitstraling en stadse voorzieningen!

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Lijst van zaken

Aantekeningen

VAN DER HELM WONING- EN BEDRIJFS MAKELAARDIJ

GRATIS VERHUISBUS BIJ VERKOOP OF AANKOOP VAN UW WONING



Jazeker het is echt waar! Als u via ons uw huis verkoopt of bij ons een huis aankoopt, krijgt u deze verhuisbus als extra gratis service. U kunt de verhuisbus gedurende 2 dagen gebruiken om uw huisraad over te brengen naar uw nieuwe woning. Deze service kost u helemaal niets. U krijgt de bus schoon en met een volle tank mee, wij verwachten hem na twee dagen weer schoon en met volle tank retour.

Wilt u gebruik maken van de gratis verhuisbus, wees er dan op tijd bij, want het animo is groot. En wie het eerst komt, wie het eerst maalt. De verhuisbus is op kantoor af te halen en terug te brengen tijdens onze kantooruren: maandag t/m vrijdag van 08:45 uur tot 17:15 uur. De voorwaarden liggen ter inzage op ons kantoor.

Ons top team krijgt u er helaas niet bijgeleverd om te verhuizen. Wij staan wel klaar om u volledig te ontzorgen tijdens de verkoop van uw woning of de aankoop van uw nieuwe droomhuis.

Wilt u de verhuisbus reserveren?

Neemt u dan contact op met ons kantoor:

Van der Helm woning- en bedrijfsmakelaardij, tel. 0297-591996
of via de mail info@vanderhelmmakelaardij.nl

MAKELAARDIJ VAN DER HELM

Verhuisflyer

Belangrijke informatie

Wij zullen bij een overeenstemming de gemaakte afspraken vastleggen in de koopakte conform model NVM. Er komt pas een rechtsgeldige overeenkomst tot stand indien koper en verkoper beiden de NVM koopovereenkomst hebben ondertekend (met inachtneming van de drie dagen bedenktijd)

Koopovereenkomst:
Wij werken met de NVM modelovereenkomst en stellen deze zo snel mogelijk na de mondelinge overeenstemming op. U ontvangt van ons een gegevensformulier, dat u volledig ingevuld per e-mail samen met een kopie legitimatiebewijs aan ons kunt retourneren. Voor de ondertekening ontvangen zowel koper als verkoper een concept koopakte per e-mail. In de koopovereenkomst wordt standaard een bankgarantie of waarborgsom opgenomen van 10% van de koopsom. Tevens worden de voorbehouden en afspraken vastgelegd voortvloeiende uit de onderhandeling. In het belang van beide partijen is het raadzaam om zo snel mogelijk de koopakte te ondertekenen. Dan pas komt er een rechtsgeldige overeenkomst tot stand.

Bedenktijd:
Sinds 2003 heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in zodra de koper een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen of een kopie hiervan. Gedurende deze periode kan een koper de overeenkomst nog ongedaan maken. Dit dient te allen tijde schriftelijk te gebeuren via gangbare communicatiemiddelen zoals bijvoorbeeld e-mail.

Financiering & voorbehoud:
U dient voordat u een bod uitbrengt op een woning zorgvuldig onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Het invullen van een test of berekening op internet is niet voldoende en zorgt vaak voor enorme teleurstellingen voor u als koper, maar ook voor de verkopende partij. Tevens dient u direct na een overeenstemming uw financieringsaanvraag in gang te zetten.

Onderzoeksplicht:
De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Dit geldt niet voor gebreken die zichtbaar zijn voor de koper. Van de koper wordt verwacht dat hij/zij de staat van de woning onderzoekt. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn of scheuren in muren. De verkoper hoeft de koper daar niet uitdrukkelijk op te wijzen. Gebreken die bij de bezichtiging ontdekt kunnen worden, kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd en komen voor rekening van de koper. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten welke voor u als koper van belang kunnen zijn.
Een goed voorbeeld daarvan zijn erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad of de bestemming. Wij proberen u als verkopend makelaar zo goed mogelijk over een woning te informeren en alle informatie met zorg samenstellen, mede op basis van de informatie die door verkoper aan ons is verstrekt. In ons dossier is ook een door verkoper ingevulde NVM-vragenlijst aanwezig die wij u graag ter inzage toezenden.

Informatie in deze brochure:
De in deze brochure en op internet vermelde beschrijvingen zijn met de grootste zorg samengesteld op basis van de aan ons ter beschikking gestelde informatie. Deze beschrijvingen zijn slechts indicatief. Dit geldt met name voor alle maten, oppervlaktes en bouwjaren. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en hiervan moet u uitgaan.

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580* norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

Extra informatie

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. Wij trachten onze woningen zo nauwkeurig mogelijk te meten conform de opgelegde Meetinstructie. Wij sluiten afwijkingen als gevolg van digitalisering, schaalafwijking echter niet volledig uit. Indien voor u een bepaalde maatvoering van groot belang is voor de aankoop van de woning, dan adviseren wij u dit te allen tijde in het werk op te meten.

* Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Eigen aankoop makelaar:
Wij werken voor de verkoper en behartigen diens belangen. Een woonhuis koopt u niet dagelijks, dus dan kan het verstandig zijn om uw eigen NVM aankoopmakelaar in te schakelen voor de behartiging van uw belangen.

Verkoopprocedure:
De in deze brochure verstrekte informatie wordt uitsluitend gezien als een uitnodiging voor het doen van een bieding, dan wel het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Het uitbrengen van een bieding, inclusief het bieden van de vraagprijs, wil niet zeggen dat u (exclusief) in onderhandeling bent noch kunt u hier rechten aan ontlenen. Tussentijdse verkoop aan derden is uitdrukkelijk voorbehouden.

Mocht u een bieding willen uitbrengen dan kunt u dit telefonisch of bij voorkeur per e-mail doen. U kunt uw bieding richten aan de desbetreffende makelaar.

Een bieding dient de volgende onderdelen te bevatten:
1. Prijs;
2. Gewenste sleuteloverdracht / aanvaarding;
3. Eventuele roerende zaken welke u wenst over te nemen;
4. Ontbindende voorwaarden (o.a. voor financiering en/of bouwkundige keuring).

Mochten er zich meerdere kandidaten melden met een bieding dan zullen wij te allen tijde elke bieding voorleggen aan onze opdrachtgever(s). In overleg met onze opdrachtgever(s) zal dan de verdere onderhandeling c.q. biedingsprocedure kenbaar gemaakt worden aan de betrokken partijen. Dit conform de regelgeving van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Taxateurs).

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de 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.

Extra informatie

WAARDECHEQUE

Gratis waardebepaling van uw huis

Ook zo benieuwd naar de waarde van uw huis? Vul dan deze kaart in.
Wij maken na ontvangst een afspraak met u voor een nauwkeurige waardebepalling.
Gratis en geheel vrijblijvend.

De heer/mevrouw	m/v
Adres	
Postcode	Plaats
Telefoon	E-mail

U kunt deze kaart portvrij versturen of afgeven bij Van der Helm Woning- en Bedrijfsmakelaars, Herenweg 46, 3648 CJ wilnis

www.vandehelmmakelaardij.nl

Mocht de woning in deze brochure toch niet uw droomhuis zijn, wij kunnen u vrijblijvend en kosteloos op de hoogte brengen van al het nieuwe aanbod in het door u aangegeven zoekgebied. Lever onderstaande gegevens bij ons in en we houden u dagelijks op de hoogte.

Naam :

Adres :

Postcode en woonplaats :

E-mail adres :

Telefoonnummer :

Zoekgebied :

Soort woning :

Prijsklasse : van € ……,- k.k. tot € ……..……,- k.k.

Specifieke kenmerken (denk aan bijvoorbeeld garage, tuinligging, aantal kamers etc.

- -
- -
- -



Uw makelaar

- Aan- en verkoop bemiddeling
- Taxaties
- Waardebepalingen
- Bemiddeling bij huur en verhuur
- Nieuwbouw

Wilt u eens rustig van gedachten wisselen over uw wensen en onze dienstverlening? Neemt u dan gerust contact op met ons kantoor. Een afspraak is zo gemaakt.

funda

NVM

MAKELAARDIJ VAN DER HELM

Herenweg 46, 3648 CJ Wilnis
0297-591996 | info@vanderhelmmakelaardij.nl | www.vanderhelmmakelaardij.nl

Volg ons op social media: