



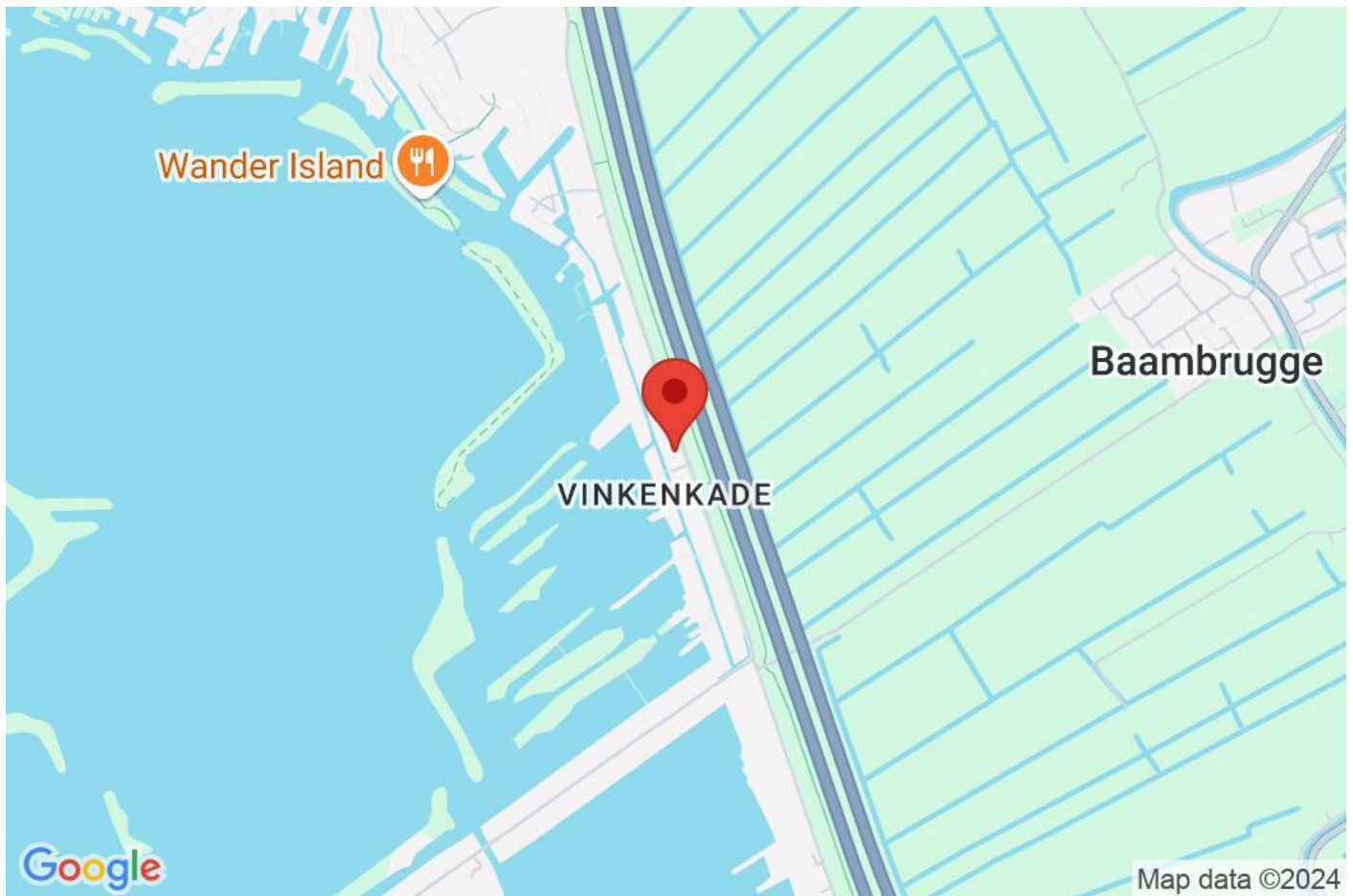
Vinkeveen

Vinkenkade 17

€ 1.325.000,- k.k.

Koop Lenstra Uithoorn, Amstelplein 6-12, Tel. 0297 – 524 124

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1950
Perceel	1.687 m ²
Inhoud	521 m ³
Woonoppervlakte	136 m ²
Extrne bergruimte	Vrijstaand hout
Aantal kamer(s)	4
Slaapkamers	3
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	D

Tuingegevens	
Tuin	Tuin rondom
Voorzieningen	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Nee
Verwarming	C.V.-Ketel

Karaktervol vrijstaand landhuis met multifunctioneel bijgebouw op ruim en vrij gelegen perceel eigen grond met directe doorvaart aan de achterzijde naar de Vinkeveense plassen! De opstallen zijn rietgedekt.

Bouwjaar ca. 1950, perceelgrootte 1687 m². De ligging van dit landhuis is zeer centraal tussen Amsterdam en Utrecht, slechts enkele autominuten van de afrit Abcoude aan de A2. Renovatie en modernisering zal van dit object een parel maken aan de Vinkeveense Plassen. Oplevering in overleg, desgewenst op korte termijn mogelijk.

Via uw eigen brug met elektrisch bedienbaar hekwerk bereikt u vanaf de openbare weg de lange oprit. Direct valt het karakter van het woonhuis op met rieten kap en met speelse details in metselwerk, kozijnen en dakkapellen. Ook het rietgedekte bijgebouw straalt je direct tegemoet. Tussen de woning en bijgebouw door bereik je eenvoudig het grote onderheide terras aan de achterzijde van de woning en de riante tuin met grasgazon.

Indeling:

Via de entree met mooie karakteristieke gebogen voordeur komt u in de ontvangsthal met garderobenis en toiletruimte. De doorgang naar de woonkamer leidt naar de voorkamer met een prachtige vide met smeedijzeren hekwerk. Aan de zijkant is een aparte studeer- slaapkamer met raampartijen die zicht geven op de tuin.

De woonkamer aan de achterzijde staat geheel in open verbinding met de voorkamer. In de overloop van beide vertrekken is een open haardpartij. De woonkamer heeft een balken plafond. Vanuit de woonkamer is er een prachtig zicht op de royale tuin met het achtergelegen water en het bijgebouw.

De tuindeur leidt naar het grote onderheide terras waar diverse lounge- en zithoeken gerealiseerd kunnen worden. De bezonning is perfect, de gehele dag draait de zon gunstig om het huis heen via de achterzijde.

De afgesloten keuken is een mooie ruimte die zich goed leent om bij de woonkamer getrokken te worden.

1e verdieping:

De prachtige stalen trap leidt je naar de 1e verdieping. De vide geeft grandeur en een speelse verbinding met de benedenruimte. De verdieping heeft 2 slaapkamers en een ruime badkamer in originele staat.

Het bijgebouw van ca. 65 m² heeft aan 3 zijden toegangen. De voorzijde en de achterzijde aan het water hebben een kanteldeur. Aan de zijkant is een loopdeur. Er is een gedeeltelijke verdiepingsvloer in het gebouw als bergvlisering. Met een goed plan en creativiteit kan dit gebouw op diverse manieren gebruikt gaan worden. Natuurlijk is ook alleen bergruimte een goede optie.

Laat u verrassen door dit object en zijn mogelijkheden en maak een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging! Onze makelaar Maurice Sterk geeft u graag een uitgebreide rondleiding.

Bijzonderheden:

- de verkoper heeft de woning niet zelf bewoond;
- er zijn geen NVM vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar;
- de woning wordt verkocht 'as is, where is';
- in de koopakte worden de volgende extra clausules opgenomen:
 - Niet zelf bewoningsclausule
 - Ouderdomsclausule
 - Asbestclausule
- Projectnotaris: Van Grafhorst Notarissen te Utrecht.



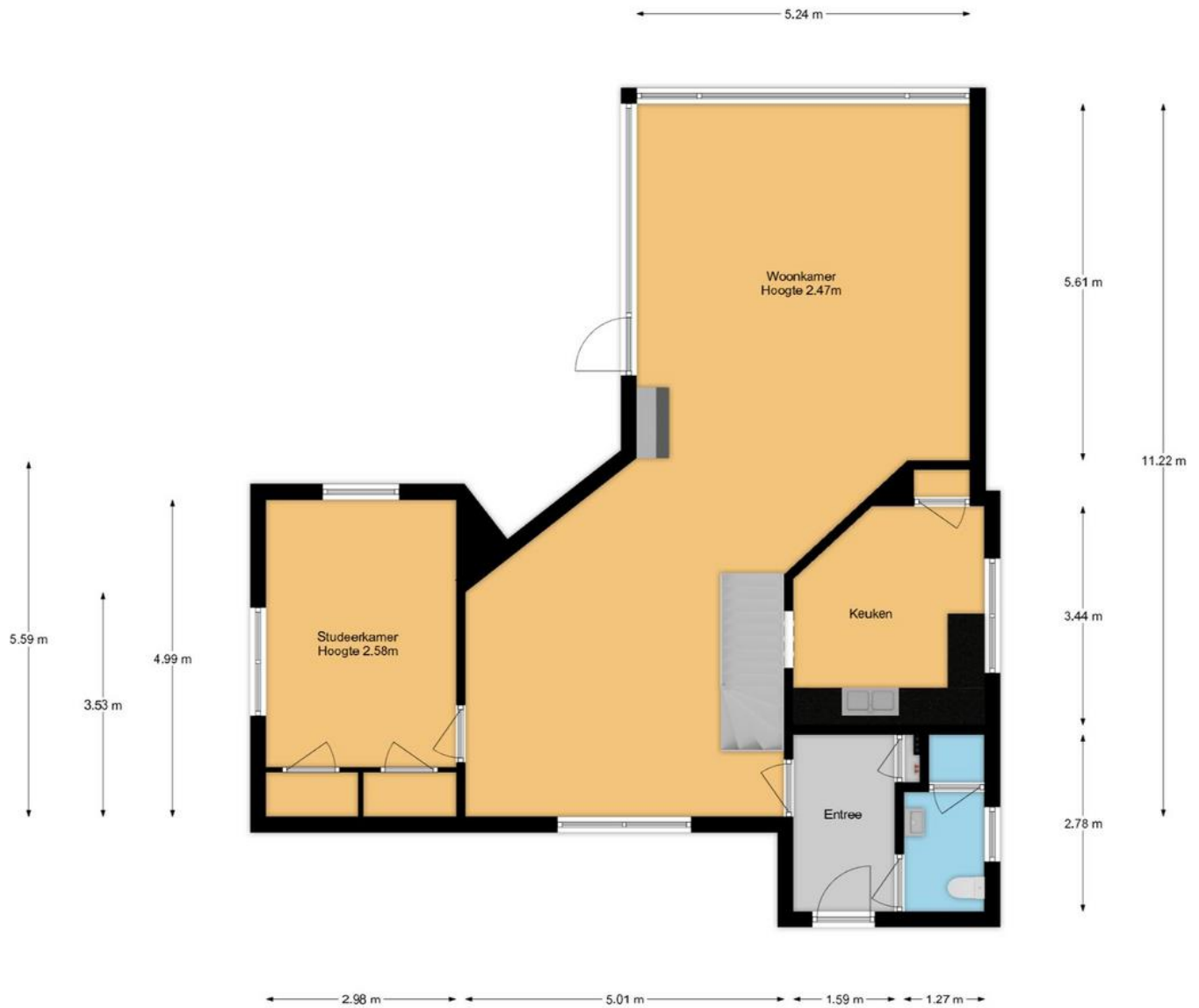


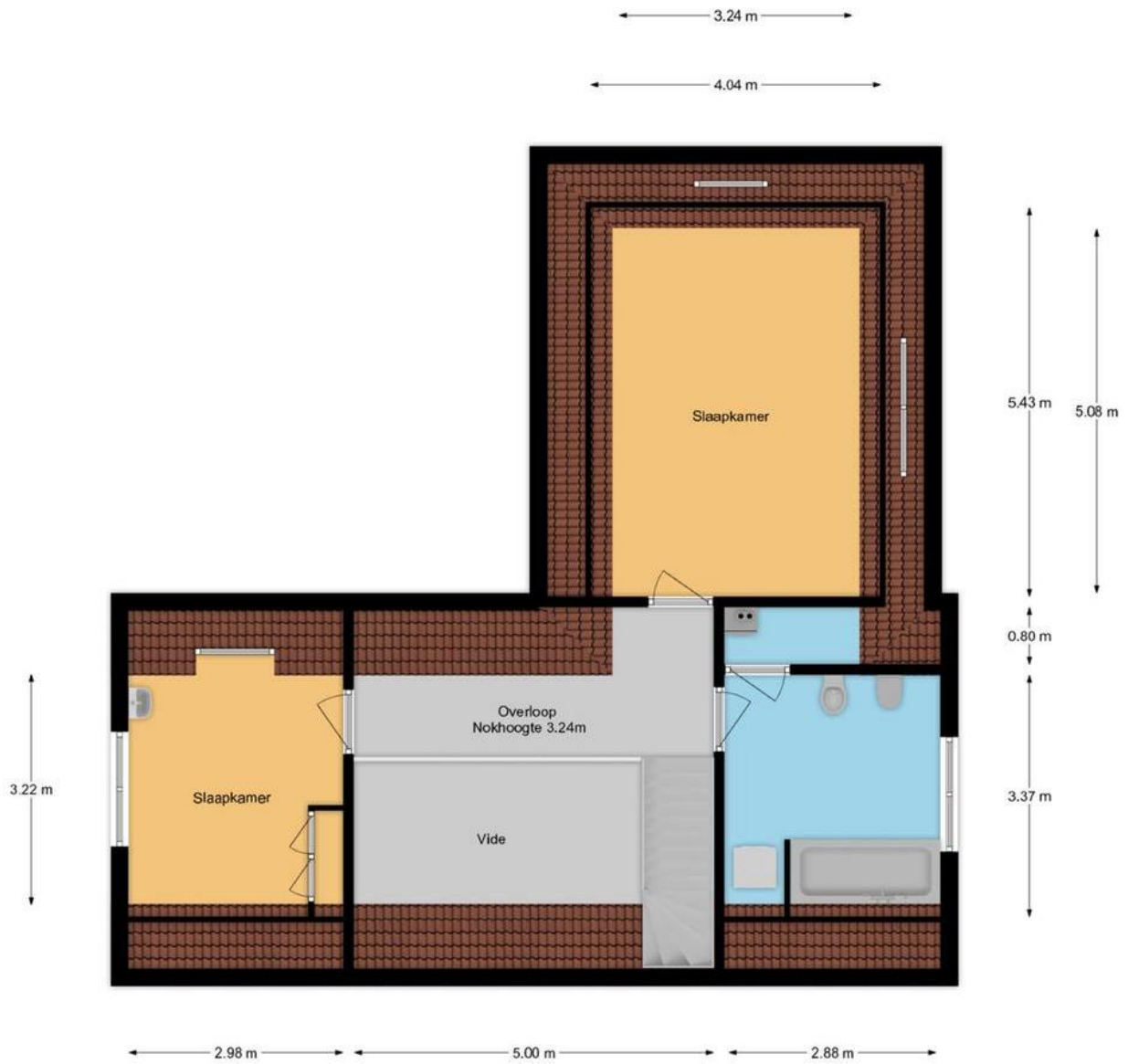


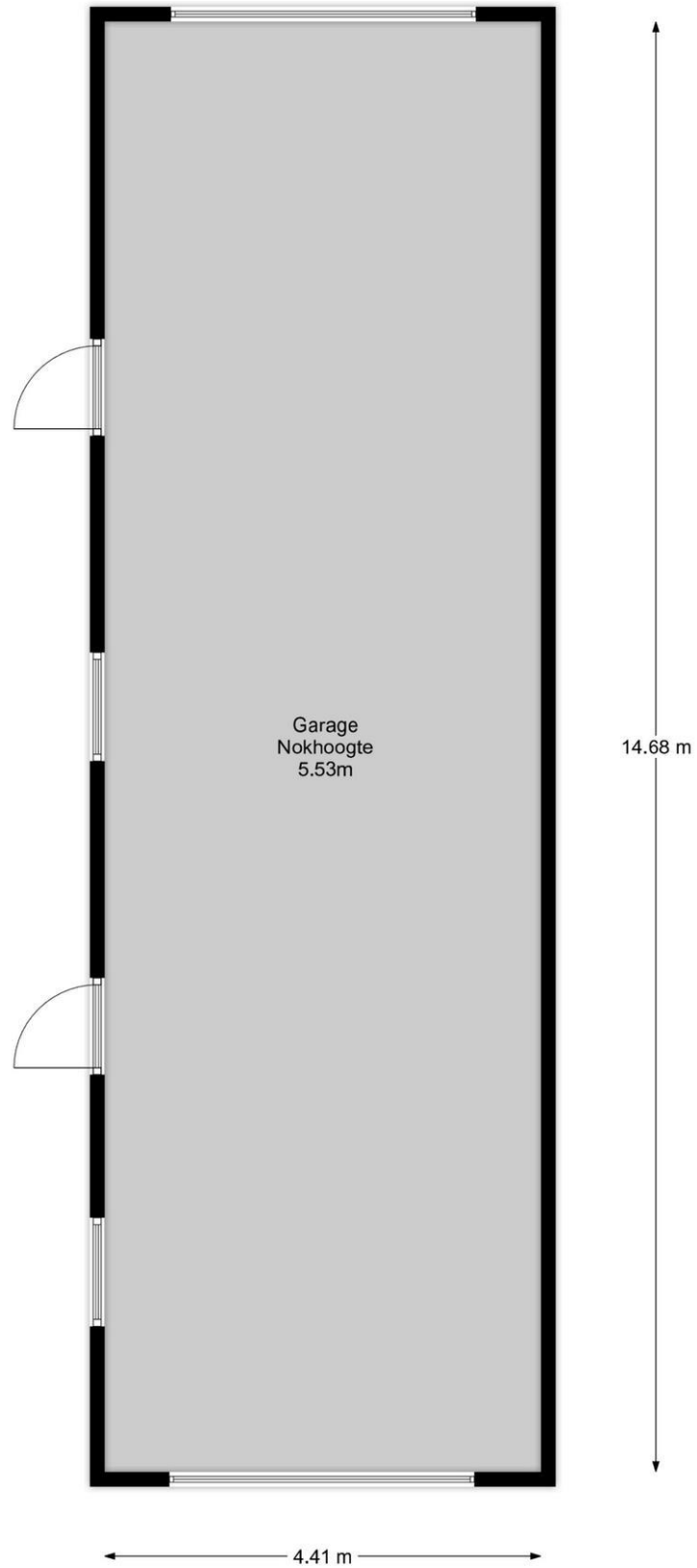


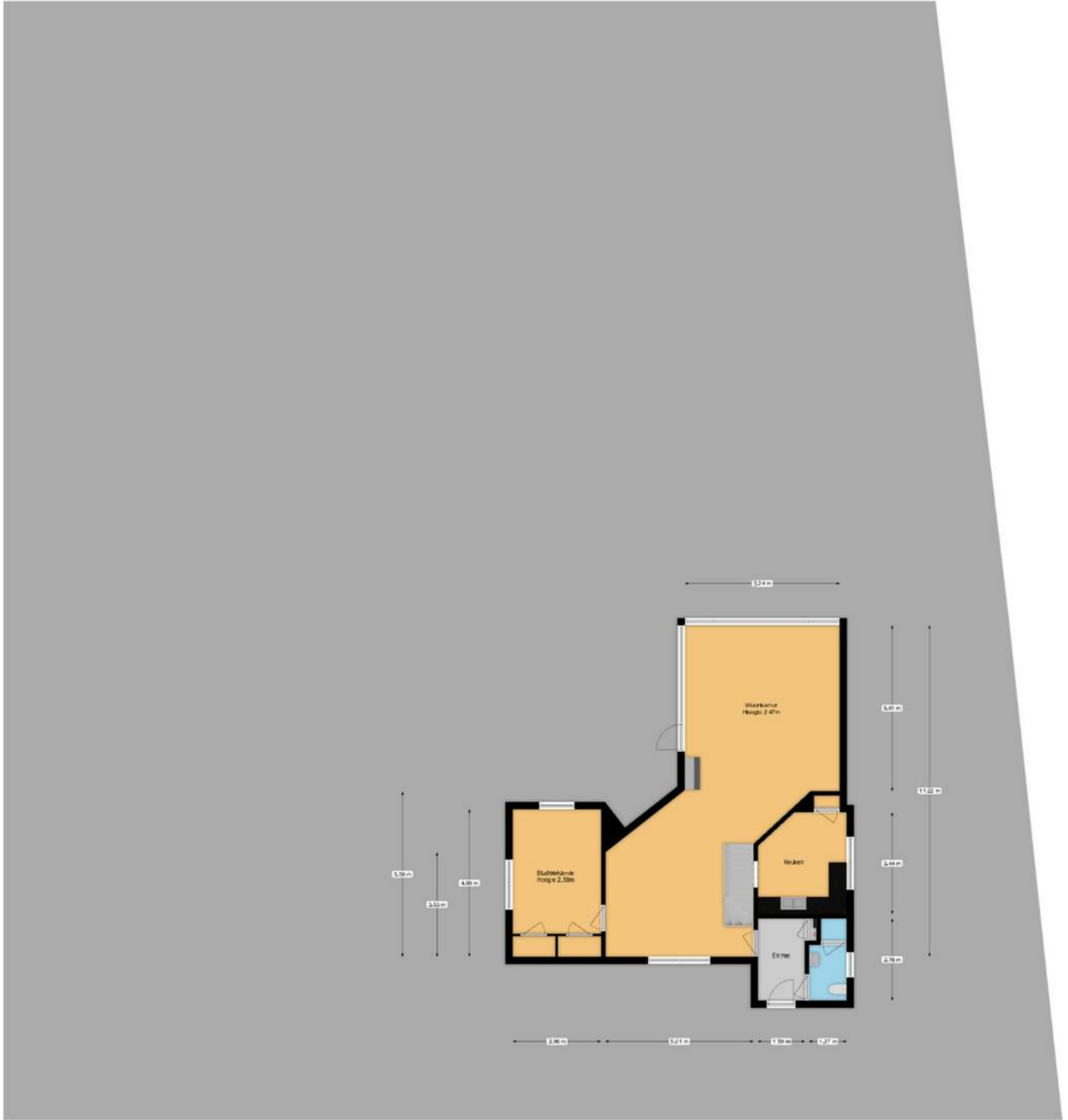












Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vinkeveen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4100</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

NADERE INFORMATIE/VOORWAARDEN

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud van de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Onze makelaars zijn van maandag tot en met vrijdag en in overleg ook op zaterdag of 's avonds beschikbaar. Na uw bezichtiging van de woning stellen wij een terugkoppeling altijd zeer op prijs, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Uw financiële situatie

Wilt u uw financiële situatie in kaart brengen? Koop Lenstra Makelaars heeft een samenwerkingsverband met Vermeulen Hypotheken, Advies en Bemiddeling. De eigenaar Jos Vermeulen is een ervaren, deskundig, erkend hypotheekadviseur. Wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies? Kijk op onze website: <https://www.kooplenstra.nl/hypotheken/>

INFORMATIE

Lijst van zaken

In de verkoopbrochure staat vermeld welke zaken bij de koop zijn inbegrepen ("blijft achter"), welke niet ("gaat mee") en welke zaken eventueel tegen een vergoeding door koper zijn over te nemen.

Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Voorafgaand aan een bezichtiging krijgt u toegang tot een Move.nl account. In dit Move.nl account kunt u de NVM-vragenlijst - en andere relevante documentatie - bekijken.

Bouwkundige keuring

Koper heeft een 'onderzoeksplicht' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten.

Asbest- en ouderdomsclausule

Afhankelijk van de leeftijd van de woning wordt in de koopakte een asbestclausule en/of ouderdomsclausule opgenomen.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) heeft bewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In dat geval wordt in de koopakte een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

Biedlogboek

Makelaars moeten per 1 januari 2023 een biedlogboek bijhouden. Op die manier zijn alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de koper(s) en kandidaat- koper(s), waardoor het proces transparanter wordt. Kijk voor meer informatie op www.nvm.nl.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt volgens het NVM-model door Koop Lenstra Makelaars of door de aangewezen notaris. Voor kantoor Uithoorn geldt dat in beginsel de koopakte wordt opgemaakt ten kantore van de door de koper te kiezen notaris. Indien hier kosten aan verbonden zijn, komen deze voor rekening van koper.

Kosten Koper

Bij het kopen van een bestaande woning is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten "kosten koper". Deze kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de levering van de woning en kosten van de eventuele hypotheekakte. Voor de actuele regeling en tarieven verwijzen wij u naar de website van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl.

Notaris

Het is gebruikelijk dat de koper een notaris kiest, tenzij dit anders is bepaald in de aanbiedingstekst. Indien er een hypotheek op de aangekochte woning is gevestigd zal deze moeten worden doorgehaald. De hiermee gepaarde kosten zijn voor de verkoper(s) van de woning. Indien de kosten die verband houden met de aflossing van de overbruggingslening en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan €250,- per akte van doorhaling, dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Dit geldt ook voor administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten, indien deze de algemeen geldende tarieven die door notarissen voor desbetreffende verrichtingen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht, overschrijden.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen de overeengekomen periode, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te storten of stellen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons e.d. (zogenaamde eigenaarlasten) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering en zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopakte zal hiervoor een termijn van circa 6 weken worden opgenomen, gerekend van het moment van ondertekening van de koopakte, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Drie dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd nadat zij een kopie heeft ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Tijdens de bedenktijd kan koper alsnog afzien van de koop. De bedenktijd kan langer zijn dan 3 dagen indien deze eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag. De bedenktijd eindigt dan op de eerstvolgende werkdag om 23.59 uur. De bedenktijd geldt niet voor onbebouwde grond, woonboten en woonwagens.

Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De koopovereenkomst komt tot stand na schriftelijke vastlegging onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het streven is om uiterlijk één week na het bereiken van mondelinge overeenstemming de akte te ondertekenen.

KOOPAKTE GETEKEND, HOE VERDER?

Taxatie

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur opgesteld. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper en zijn volgens de thans geldende wetgeving fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan de koper wordt overgedragen, draagt de koper ook het risico van de woning. De koper moet zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgdragen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) collectief gedaan.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. Leveranciers verzoeken nieuwe bewoners om zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden om een nieuw contract af te sluiten. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en er later aansluitkosten in rekening worden gebracht.

EEN HUIS KOPEN MET EEN AANKOOPMAKELAAR

Koop Lenstra Makelaars kan u ook begeleiden bij het kopen van een woning. Uiteraard kan dit alleen indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. Informeer eens naar de mogelijkheden en maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars.