



DEM MERIK 25

3645 EA VINKEVEEN



MARIUS DON

MAKELAAR / TAXATEUR RM RT | PARTNER

don@molenbeek.nl
030 256 88 11

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

Over deze woning	04
Kenmerken	05
Omgeving	06
Bijzonderheden	07
Begane grond woonhuis	08
Eerste verdieping woonhuis	12
Bijgebouw	14
Erf	16
Plattegronden	18
Lijst van zaken	26
Extra informatie	31
Onze dienstverlening	34

OVER DEZE WONING

Gelegen op een prachtige plek in Vinkeveen op een perceel van bijna 8.000 m² met eigen brug en grote oprit. Het perceel eindigt in een prachtig natuurgebied met vergezichten over de achterliggende landerijen en kreken. Ondanks de vrijheid is de woning toch zeer centraal gelegen. Het perceel, het woonhuis en het bijgebouw zijn bouwkundig in goede staat maar qua afwerking eenvoudig. Uniek zijn de mogelijkheden die het geheel biedt. Kantoor aan huis, kangoeroe wonen of gewoon een heel groot bijgebouw voor hobby of logees.

De woning beschikt over een woonoppervlak van 190 m², een veranda van 40 m² en een vliering van 47 m². Het bijgebouw is nu ingedeeld met een kantoor, een berging en hobbyruimte/opslag en nog een grote vliering. Op de begane grond is een totaal oppervlak van 140 m² en op de vliering is nog 80 m² beschikbaar.

In de tuin is ook nog een blokhut geplaatst van ca. 9 m² die ingericht is als guesthouse.



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.495.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	1978	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	192 M ²	ENERGIELABEL:	VOLGT
PERCELOPPERVLAKTE:	7960 M ²		
INHOUD:	1189 M ³		

OMGEVING

Vinkeveen staat bekend om zijn natuur en waterrijke omgeving en is omringd door verschillende plassen. Vinkeveen is bovendien een waar paradijs voor watersportliefhebbers en heeft dan ook vele jachthavens. Wanneer u met een bootje aan de overkant van de straat vertrekt, vaart u binnen 15 minuten de plassen op. Ook treft u prachtige wandel- en fietsroutes in de directe omgeving.

In combinatie met de dorpsgezelligheid is het een fijne plek om te wonen met diverse voorzieningen in de nabije omgeving zoals (basis)scholen, sportclubs en een bibliotheek. Ook zijn er tal van verschillende eetcafés en restaurants met terrassen aan het water te vinden, waar u uw fiets parkeert of aanmeert met een boot na een heerlijke dag op het water te hebben doorgebracht. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de Albert Heijn en de Jumbo, gelegen in een klein en gezellig winkelcentrum, of bij de poelier en groenteboer verderop in de straat.



De bereikbaarheid is uitstekend te noemen, zo ligt Vinkeveen op korte afstand van de diverse uitvalswegen en bereikt u steden als Amsterdam, Hilversum, Utrecht en Schiphol binnen 20 autominuten. Meerdere NS-stations zoals Breukelen en Abcoude zijn op korte afstand.

Bijzonderheden:

- perceel van 7.960 m²;
- eigen oprit met brug;
- totaal oppervlak woning en bijgebouwen van: 455,20m² als volgt verdeeld:
 - o Woonruimte: 192,30 m²
 - o Overige inpandige ruimte: 120,5 m²
 - o Gebouw gebonden buitenruimte: 50,9 m²
 - o Externe bergruimte: 7,8 m²
- perceel biedt meerdere mogelijkheden qua invulling van de bijgebouwen;
- parkeren op eigen erf;
- recent geschilderd;

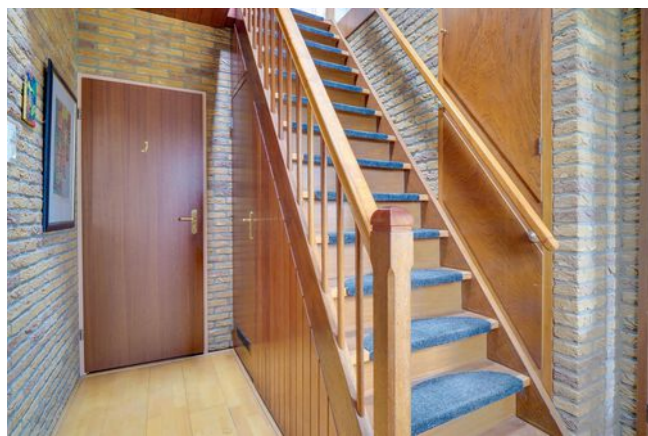
BEGANE GROND WOONHUIS

Zij-entree, hal met trapopgang naar de verdieping, ruim toilet met fonteintje, woonkamer aan de voorzijde van de woning.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woonkeuken met bijkeuken en daarachter nog een inpandige berging.

Achter de woonkeuken is een grote veranda aangebouwd waar het hele jaar door heerlijk toeven is en u heerlijk kunt genieten van het buitenleven.



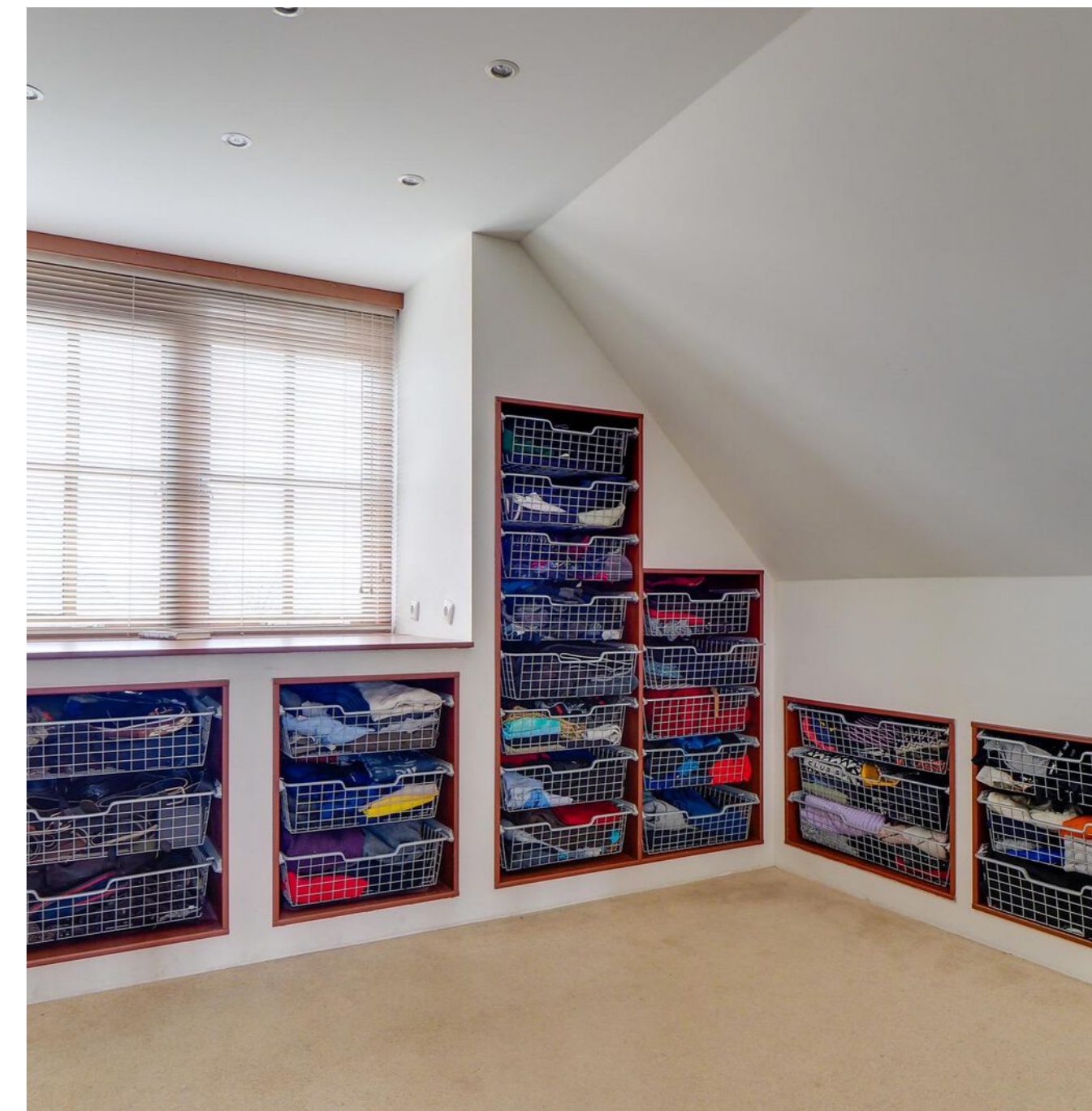




1 E VERDIEPING WOONHUIS

Overloop, 3 ruime slaapkamers, badkamer voorzien van ligbad, wastafel en tweede toilet. Tevens is er nog een grote berging aanwezig.

De vloering biedt veel bergruimte en hier bevindt zich tevens de CV-ketel met boiler.

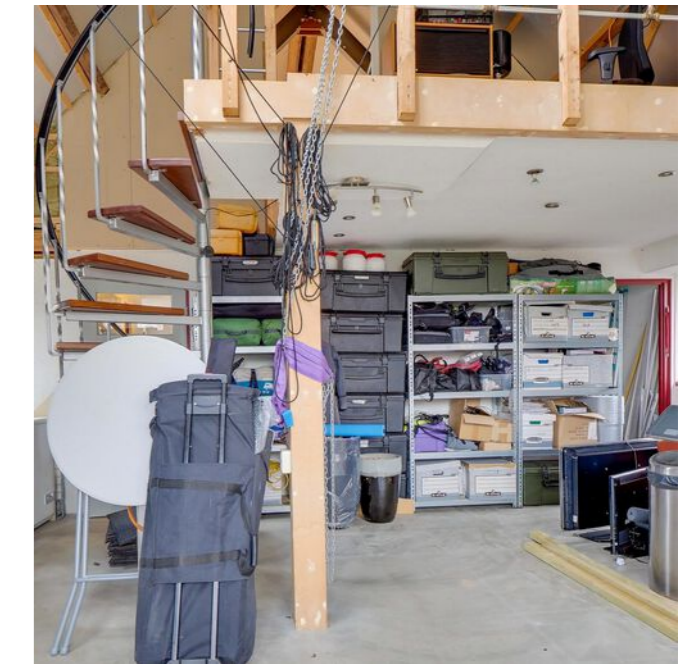
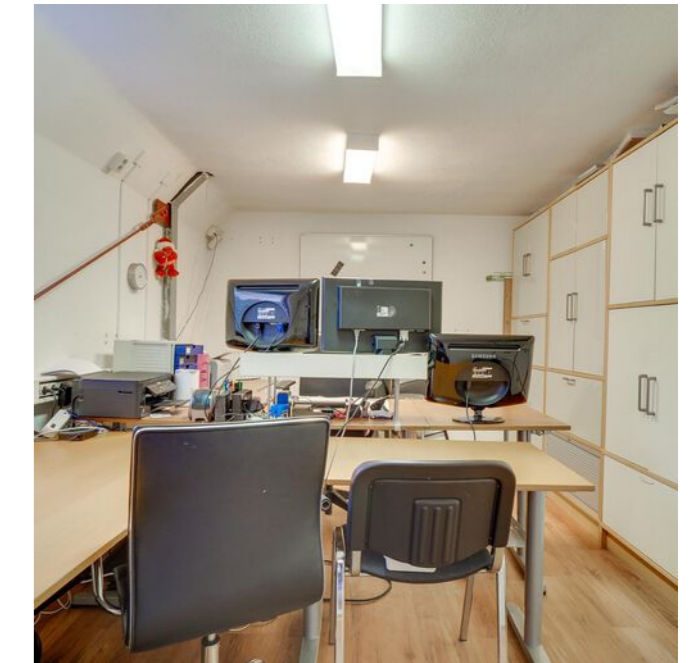


BIJGEBOUW

Aan de voorzijde bevindt zich een grote open ruimte met vaste trap naar de vliering. De open ruimte is nu in gebruik voor opslag. Deze ruimte is via de pui aan de voorzijde toegankelijk of via een zijdeur. Achterin de zijgevel bevindt zich nog een deur met toegang tot een hal met twee toiletten, twee kantorkamers en een in pandige berging. Via de achterzijde is er toegang tot de tweede grote berging.

De vliering is toegankelijk via een wenteltrap in de voorruimte van het bijgebouw.

Het bijgebouw beschikt over eigen voorzieningen, een eigen meterkast en een eigen CV-combi ketel.





ERF

Het perceel is bereikbaar middels een privébrug waarna u de eigen oprit bereikt die groot genoeg is voor meerdere auto's. Het erf is daarna afgesloten middels een schuifhek. Links op het perceel bevindt zich het woonhuis en aan de rechterzijde het bijgebouw.

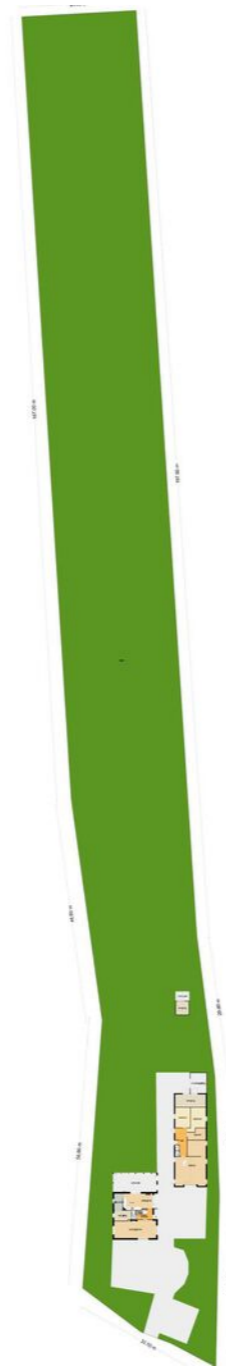
Achter het woonhuis is heerlijk beschut een besloten privétuin aangelegd. De rest van het perceel bestaat uit een grote oprit welke is bestraat met daarachter weidegrond en diverse fruitbomen.

De achtergelegen grond voelt als een eigen natuurgebied maar er is genoeg grond om ook bijvoorbeeld uw eigen hobbyboerderij te houden.

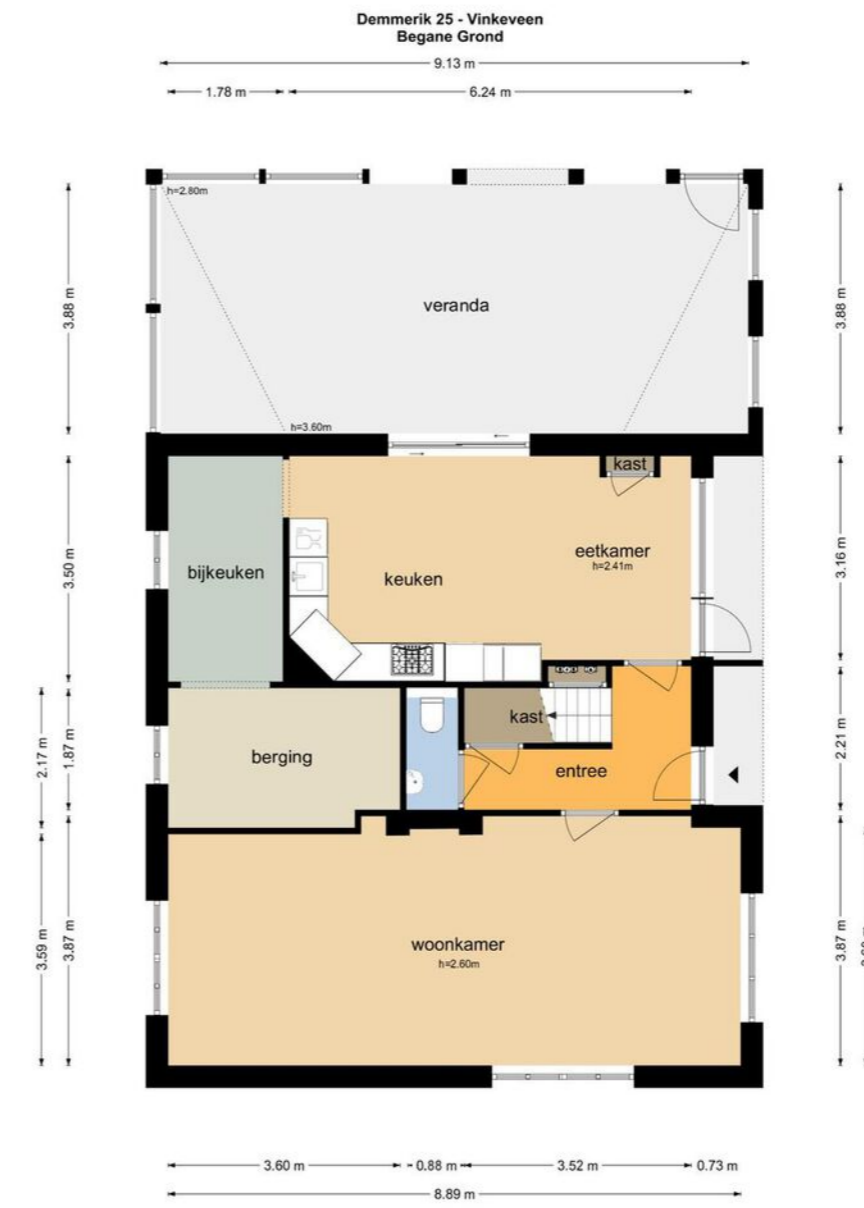


PLATTEGRONDEN

SITUATIE

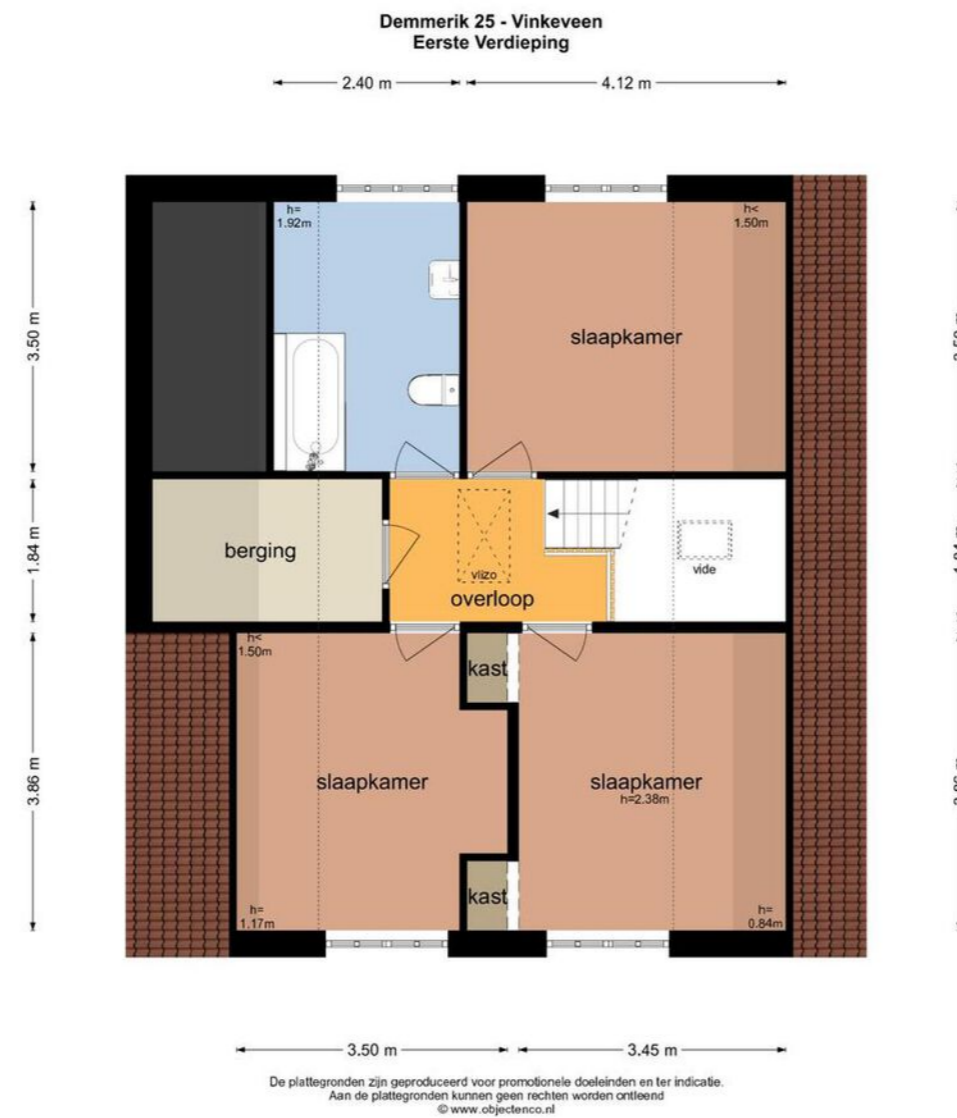


PLATTEGRONDEN

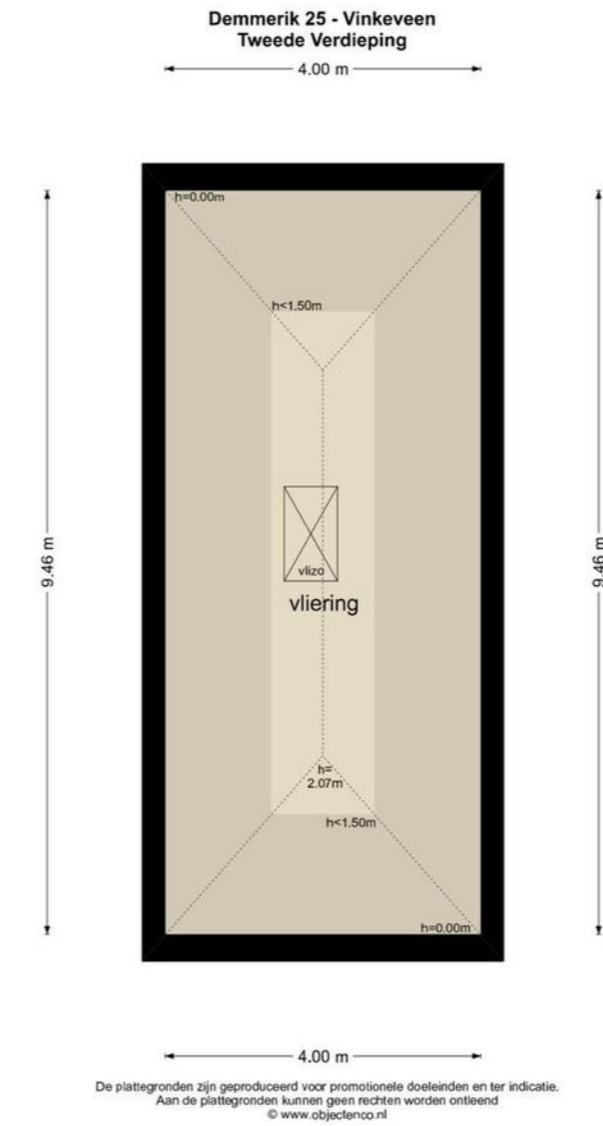


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



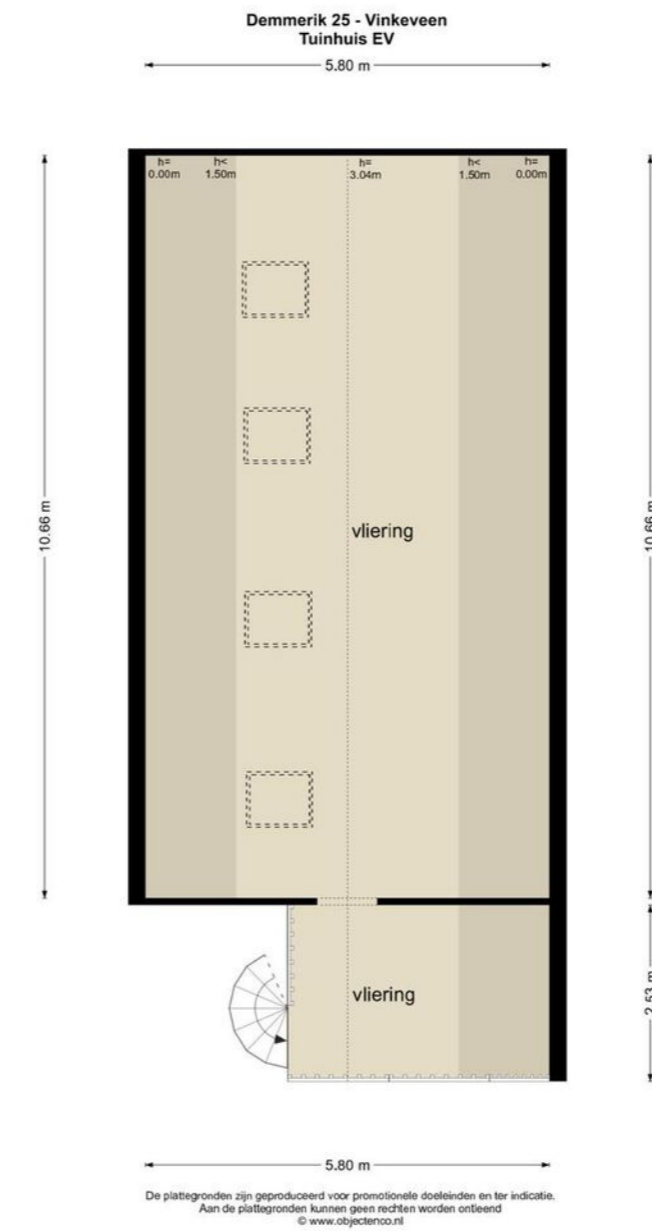
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			X	CV: Nee				
					Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
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								
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

■ BOUWKUNDIGE RISICO'S

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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.

■ NOTARISKEUZE KOPER

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

■ KOOP ONROERENDE ZAKEN EN AANNEMING VAN WERK

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld.

De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

■ DE WET IDENTIFICATIEPLICHT BIJ DIENSTVERLENING

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.


PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

MOLENBEEK MAKELAARS UTRECHT

EMMALAAN 39

3581 HP UTRECHT

 030- 256 88 11

 woneninutrecht@molenbeek.nl

[MOLENBEEK.NL/EXCLUSIEF](https://molenbeek.nl/exclusief)



Molenbeek Makelaars

DYNAMIS

