



VRAAGPRIJS € 1.195.000 K.K.

HERENWEG 244
VINKEVEEN



wonen is leven!



KENMERKEN

Tekst	€ 1.195.000 k.k.
Soort	woonboerderij
Bouwjaar	1880
Woonoppervlakte	236 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	39 m ²
Inhoud	809 m ³
Perceeloppervlakte	1280 m ²
Kamers	5
Energielabel	E
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische vloerverwarming
Warmwater	c.v.-ketel
CV-ketel	Nefit Proline 2008
Zonnepanelen	-

Bijzonderheden

- Veelzijdige mogelijkheden: wonen en werken, dubbele bewoning, bed & breakfast
- Toegang via eigen brug
- Ruime, sfeervolle woonkamer
- Royaal bemeten slaapkamers met unieke elementen
- Ruime buitenruimte met diverse terrassen en mogelijkheden
- Eigen botenoverkapping voor directe toegang tot de Vinkeveense Plassen
- Binnenrenovatie in 2017; vloer, plafonds, wanden, voorhuis, herinrichting achterhuis, nieuwe badkamers
- Keuken, garderobekamer en aangrenzende badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming

OMSCHRIJVING

Een unieke plek direct aan het vaarwater: Ontsnap aan de drukte van de stad, geniet van de rust en vrijheid en ontspan op het water.

Op een heerlijke plek aan de lintbebouwing van Vinkeveen staat deze karakteristieke woonboerderij met vrijstaande garage. Deze woonboerderij met een woonoppervlakte van ca. 236 m² biedt volop mogelijkheden. Denk aan een gezellig thuis voor uw gezin, een praktijk of bedrijf aan huis, dubbele bewoning met ouders of zelfs een charmante bed & breakfast.

Genieten van de vrijheid, op korte afstand van het centrum van Vinkeveen én met de mogelijkheid om vanaf uw eigen steiger in de boot te stappen en vaar langs de landtong naar de Vinkeveense Plassen. Dit huis, gelegen op een ruim perceel van 1.280 m², beschikt over een ruime zonnige tuin met veel privacy en meerdere terrassen, een eigen insteekhaven met botenoverkapping en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woonboerderij, oorspronkelijk gebouwd rond 1880, staat sinds 1971 geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In de jaren '70, '80 en '90 is de woning aanzienlijk aangepast. De kap van het voorhuis is met pannen gedekt en de kap van het achterhuis is met riet gedekt. De huidige eigenaren hebben in 2017 de binnenkant gerenoveerd. Het voorhuis heeft een geïsoleerde vloer met eikenhouten afwerking, strak gestuukte muren, een vernieuwd plafond met balken en planken en hoogrendementsglas (HR+++) in de kozijnen. Het achterhuis is opnieuw ingedeeld, heeft een hardstenen vloer, twee nieuwe badkamers en geïsoleerde gevels op de bovenverdieping.

Indeling begane grond

Steek de toegangsbrug over het water over om de woonboerderij te betreden. Parkeer uw auto op eigen terrein en betreed de woning via de zijkant. De indeling is ruimtelijk: rechts vindt de gezellige woonkamer en links de woonkeuken met bijkeuken, een slaap-/werkkamer en een riante garderobekamer met aangrenzende badkamer.

De gezellige woonkamer met industriële toegangsdeur en houten balkenplafond heeft een open haard met zandstenen schouw. Een knusse zithoek en ruime eetkamer zijn slim verdeeld. Dankzij de ramen aan de voorzijde en de zijramen is er volop natuurlijk licht.

De woonkeuken in het achterhuis heeft een stoere uitstraling dankzij het natuurstenen aanrecht en keukeneiland met bar. In de koekhoek staat een Smeg 7-pis gasfornuis met drie ovens en een afzuigschouw. Een vaatwasser en Amerikaanse koelkast ontbreken natuurlijk niet. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken.

De begane grond biedt ook ruimte voor een slaap- of werkkamer en een royale garderobekamer met eigen badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een authentiek wastafelmeubel met moderne waskom, een wandcloset en een ligbad. Geniet van elektrische vloerverwarming en een keramische parketvloer. Deze ruimte biedt ook plaats aan uw was- en droogapparatuur. De ruimtebesparende trap (heksentrap) met bergruimte onder de treden geeft u toegang tot de riante hoofdslaapkamer op de eerste verdieping. Een extra berging bevindt zich in de hal.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, elk met unieke elementen. In het voorhuis zijn twee slaapkamers met bedstee en bergkasten. De hoofdslaapkamer in het achterhuis is ruim 35 m² en beschikt over een open haard, pantry en veel opbergruimte. Deze kamer straalt karakter uit met zichtbare balken en een stoere industriële deur. De badkamer op deze verdieping is modern en heeft een ligbad, douche, wandcloset, wastafel en dakraam.

Garage

Een grote plus van deze woning is de ruime vrijstaande garage. Naast plek voor meerdere auto's is er ook ruimte voor uw boot en allerlei opslag. De drie lichtkoepels zorgen voor voldoende daglicht.

Tuin

Buiten is het genieten: met een perceel van ca. 1.280 m² biedt deze woning veel buitenruimte. De achtertuin strekt zich zo'n 15 meter uit vanaf de garage en is ongeveer 25 meter breed. Achter in de tuin vindt u een zonneterras met terrasoverkapping, perfect voor zomeravonden. Via de schuifdeur in de schutting loopt u naar uw eigen insteekhaven met botenoverkapping.

Ligging

Deze locatie is werkelijk uniek binnen Vinkeveen. De boerderij ligt te midden van de karakteristieke lintbebouwing, omringd door vrijstaande villa's, zowel modern als klassiek. Het centrum van Vinkeveen en Abcoude met culturele en recreatieve voorzieningen, winkels en scholen is vlakbij. Met een snelle verbinding naar de snelweg A2 bent u binnen 10 minuten in Amsterdam en binnen 20 minuten in Utrecht. Ook Schiphol is makkelijk bereikbaar.

Maak van deze woonboerderij uw droomplek aan de Vinkeveense Plassen!

Kom snel en ontdek de mogelijkheden.



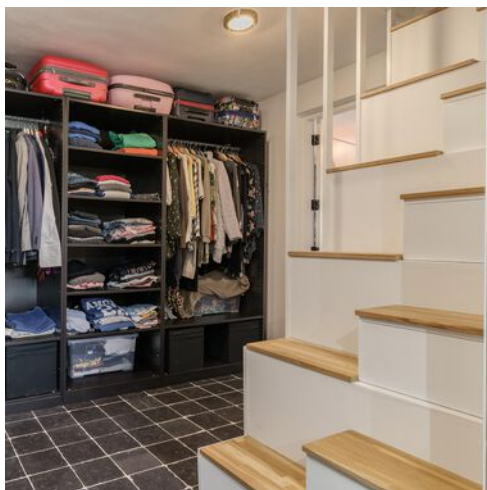
wonen is leven!





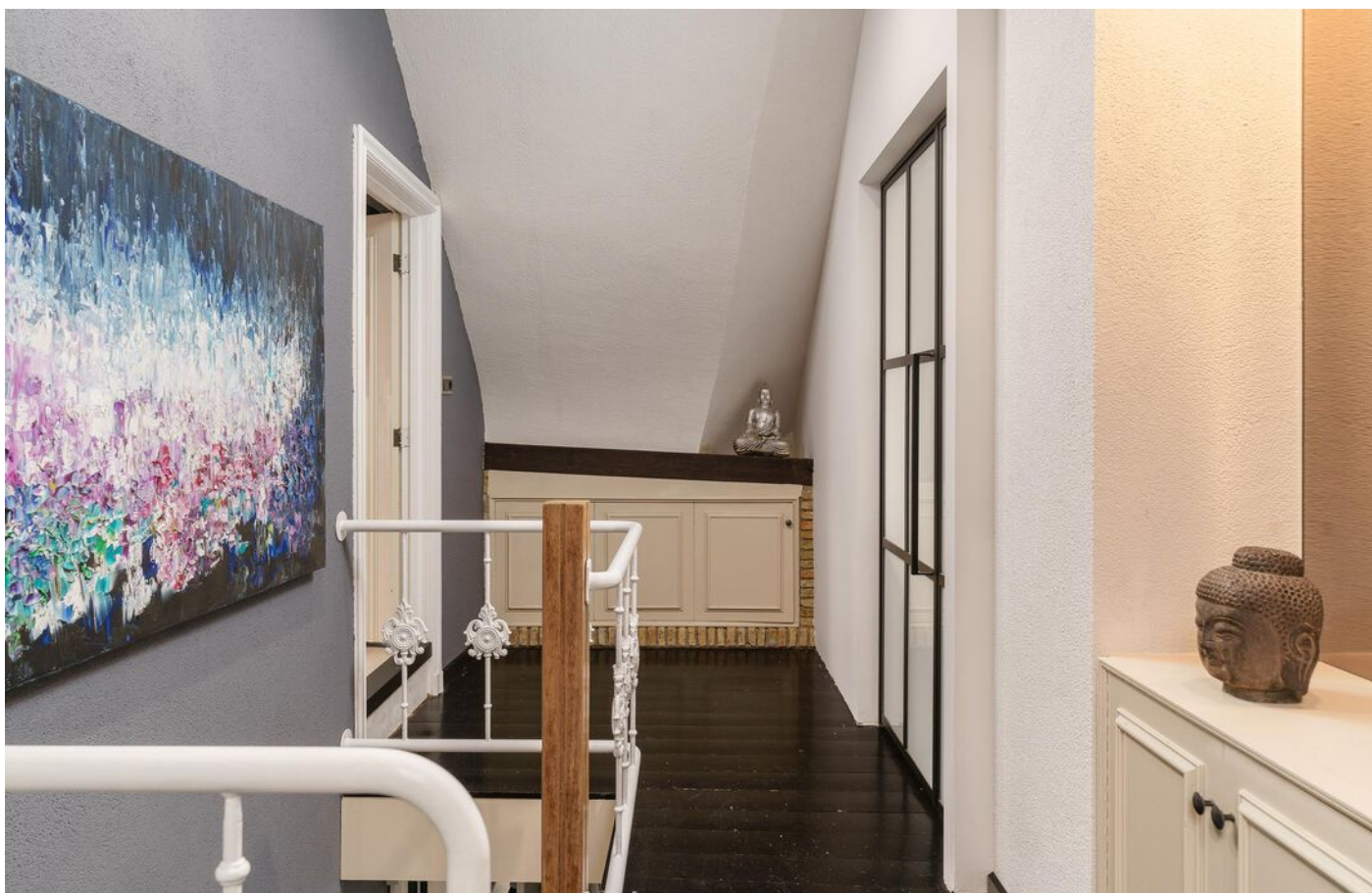
women is leven!





women is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!





wonen is leven!

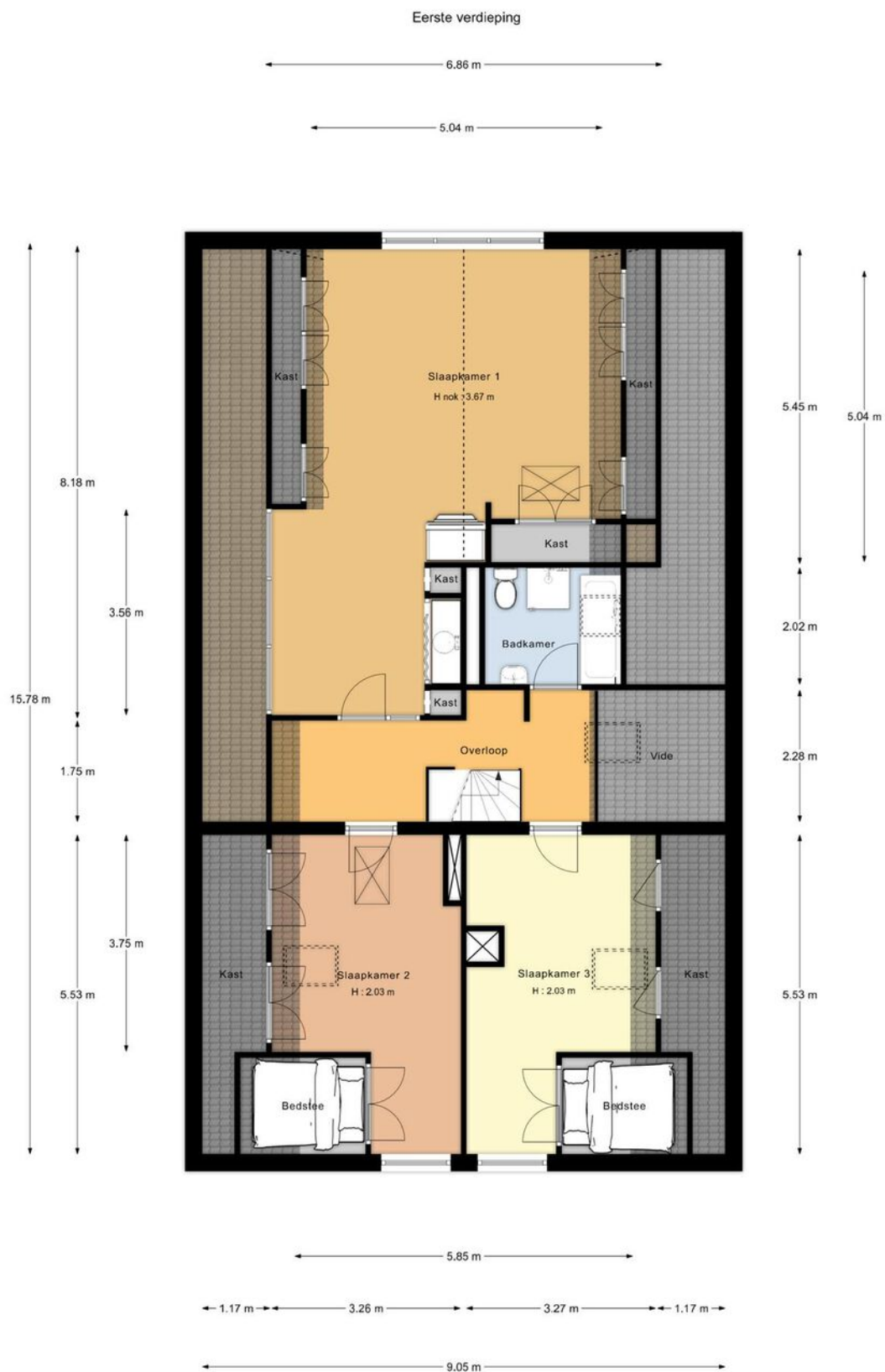
PLATTEGROND

Begane grond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

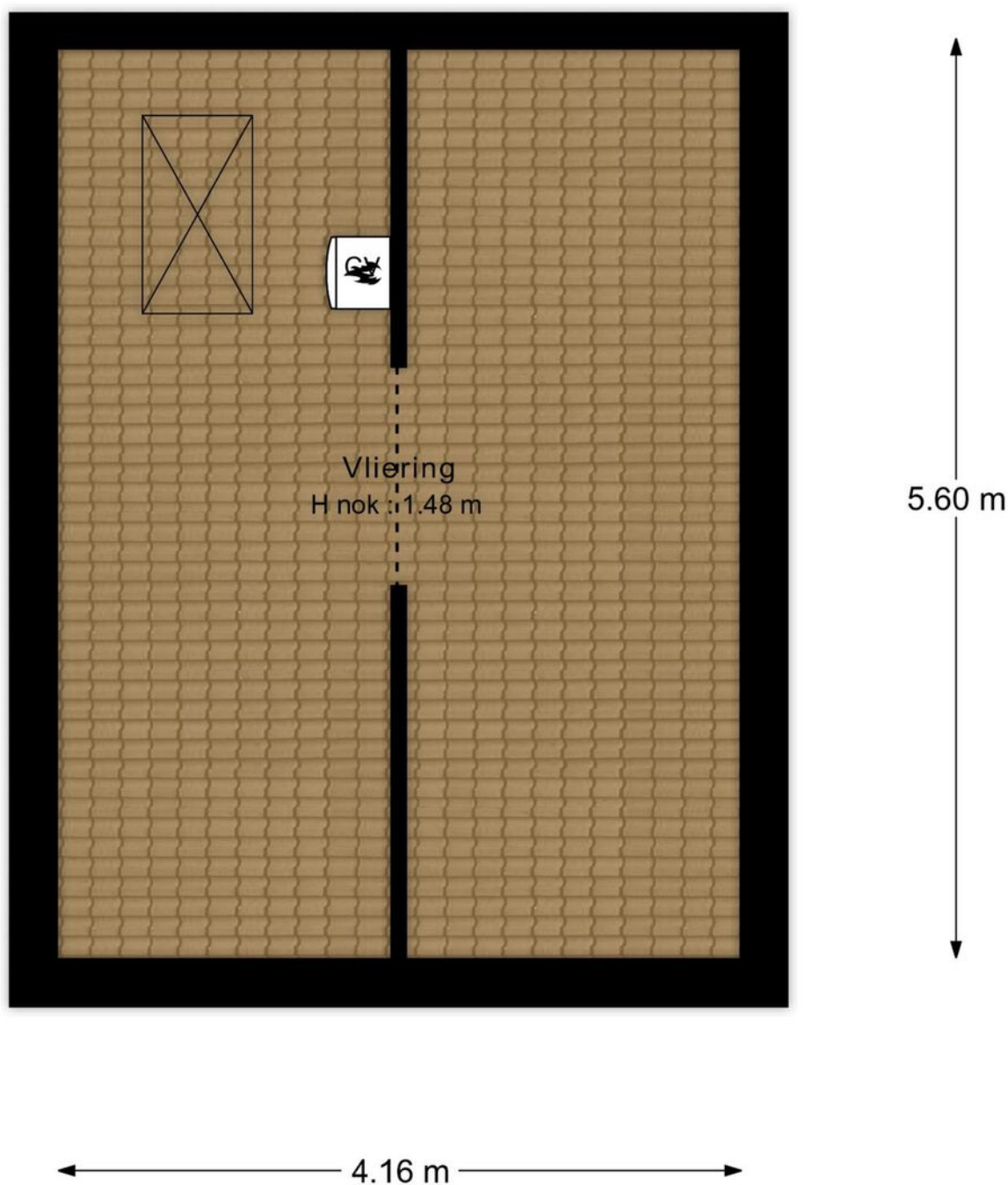
PLATTEGROND



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND

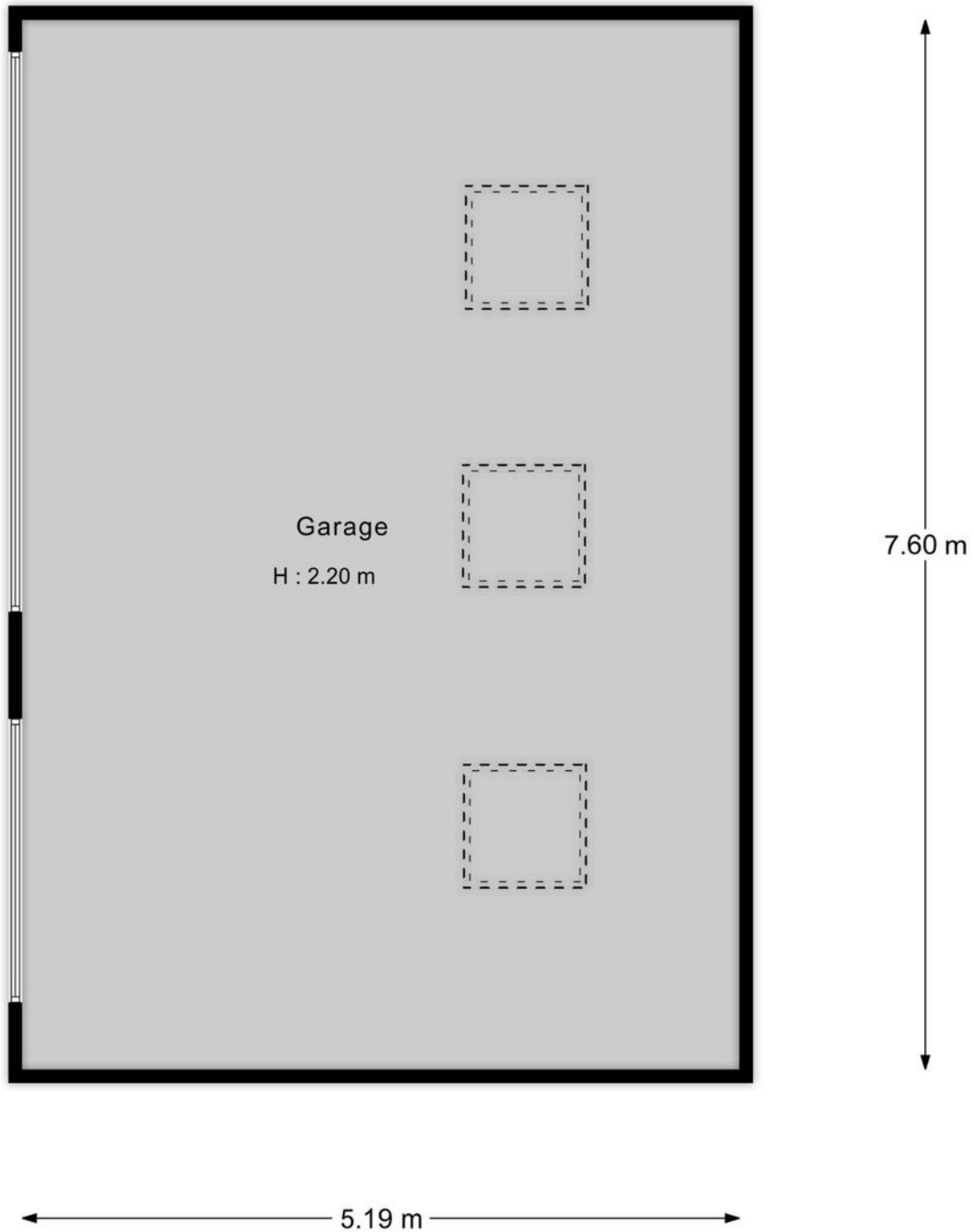
Vliering



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

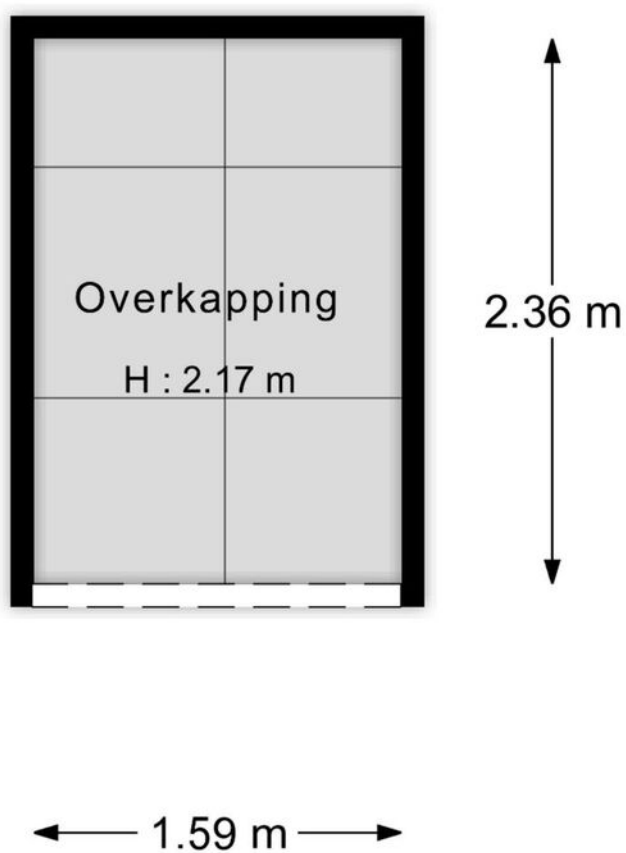
PLATTEGROND

Garage



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roenburg & Woning Diagnose

Overkapping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND

Overzicht



*De afmetingen in het plan zijn gebaseerd op de afmetingen van de bouwplannen en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen van de woning.

wonen is leven!



Rijksoverheid

Energie label woning

Herenweg 244

3645DW Vinkeveen

BAG-ID: 0736010000013430

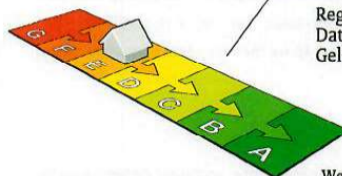
Veel besparingsmogelijkheden

Energie label E

Registratienummer 904567473

Datum van registratie 08-11-2016

Geldig tot 08-11-2026



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1965 t/m 1974
Woonoppervlakte	>140 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaaperuimte(s)	Enkel glas
3. Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8. Zonne-energie	Nee
9. Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging

Waar u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaaperuimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Teunis Jan van Ewijk
 Examennummer 187665
 KvK nummer 30288051

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
 Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.zoek u energie label.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

LIJST VAN ZAKEN

	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				
- Kleding kastenwand en trapkast in kleedkamer beneden, kastenwand in pantry/verlengde keuken	X			
- Andere losse kasten		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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Teak badkamerkastje boven	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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
Oplaadpunt elektrische auto				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			

LIJST VAN ZAKEN

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

BELASTINGTARIEVEN

Indicatie belastingtarieven 2023 Gemeente De Ronde Venen

Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

Tarieven

0.0639 % van de getaxeerde waarde

OZB-eigenaar niet-woning

0.2554 % van de getaxeerde waarde

OZB-gebruiker

0.2038 % van de getaxeerde waarde

Rioolrechten

Per aansluiting

€ 216,00

Afvalstoffenheffing

Gezinshuishouding

€ 358,20

Alleenstaande

€ 278,40

Waterschapsbelasting

Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

€ 62,37

Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

€ 136,48

VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

Koopakte

Conform standaard NVM-model

Notaris

Door de koper aan te wijzen. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Kosten Koper

Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen.

Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan bij eigen bewoning uit 2% overdrachtsbelasting en notariskosten.

Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbehoud opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker kosten in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte object een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor kosten in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak voor u.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht – dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorgdragen.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan beslaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

CLAUSULES

In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen

Meetinstructie

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN 2580. 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 van het uitvoeren van de metingen.

Energielabel

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

Asbestclausule

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.”

Bouwkundige keuring

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

Neem uw eigen NVM-makelaar mee!

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

NRVT-taxateur

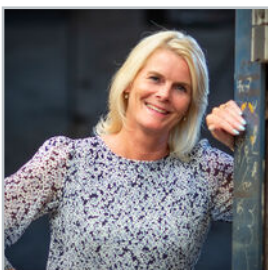
Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 20 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

Persoonlijke aandacht

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen

Martine van Acker
Register makelaar /
beedigd taxateur



✉ martine@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
📱 06 – 50 554 835

Inge van Groningen
Register makelaar /
taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
📱 06 – 54 377 815

Irma van der Moolen
Commercieel
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

Sabrina de Vries
Commercieel
medewerkster



✉ sabrina@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

wonen is leven!



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP**



wonen is leven!