

TE KOOP



Herenweg 163 A

Wilnis

Vraagprijs

€ 359.000 k.k.



Herenweg 163 A Wilnis

Voor deze woning hebben huurders van sociale huurwoningen voorrang tot en met maandag 17 maart 2025

Leuke kluswoning met 3 slaapkamers in Wilnis

Bent u op zoek naar een woning met karakter én potentie? Dan is deze leuke kluswoning in Wilnis precies wat u zoekt! Met 3 ruime slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten en een geweldige ligging in een gezellige buurt, is dit dé kans om uw droomhuis te realiseren.

Met 3 slaapkamers, een achtertuin op het zuidwesten en een dubbele schuur heeft deze woning volop ruimte voor het hele gezin en talloze mogelijkheden om het naar uw smaak in te richten en te moderniseren.

De Herenweg is een doorgaande maar toch ook verkeersluwe weg die midden door Wilnis loopt.

Als u hier woont, woont u aan de westkant van het dorp. Wanneer u de andere kant op rijdt, komt u uit in het sfeervolle dorp van Mijdrecht. De diverse dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand beschikbaar.

Openbaar vervoer, winkels, sportvoorzieningen, scholen zijn zowel in de richting Wilnis als in de richting Mijdrecht te bereiken.

Kortom: heeft u twee rechterhanden en ziet u het wel zitten om deze woning geheel naar wens in te richten? Laat deze kans dan zeker niet liggen!

Vooruitlopend op een bezichtiging geven wij u onderstaand alvast een beschrijving van de woning:

Indeling:

Begane grond:

Via het loopbruggetje bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de eenvoudige keuken en de trapopgang. De keuken beschikt over voldoende boven- en onderkasten, wat zorgt voor genoeg opbergruimte. Vanuit de halfopen keuken heeft u toegang tot de woonkamer en de achtertuin. Via de keuken betreedt u de lichte woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. Hier kunt u nog helemaal uw eigen sfeer en stijl creëren. De combinatie van vloertegels, spachtelputz en bakstenen muren geeft de woning een robuuste uitstraling die, met de juiste touch, kan worden omgetoverd tot een moderne en sfeervolle plek om te wonen. De originele houten balken op het plafond zorgen voor een stoer accent dat u kunt behouden en combineren met eigentijdse elementen. Of u nu de boel helemaal wilt verbouwen of alleen een paar delen wil aanpakken, hier kunt u uw creativiteit de vrije loop laten.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap naar boven bereikt u de overloop. Hier vandaan heeft u toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Door middel van een luik in het plafond kunt u de vliering betreden. Slaapkamer 1 (3.24m x 3.69m) kijkt uit over de doorgaande Herenweg en het sierwater aan de voorzijde van de woning. Ook is deze kamer voorzien van een praktische inbouwkast. Slaapkamer 2 (3.13m x 3.69m) en slaapkamer 3 (3.13m x 2.31m) bevinden zich aan de achterzijde. De badkamer beschikt over een douche en wastafel. Natuurlijke ventilatie in deze ruimte is mogelijk door middel van het aanwezige kliepraampje.

Tuin:

De ruime achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier optimaal kunt genieten van de ochtend- en avond zon. Het houten vlonderterras biedt ideale mogelijkheden om bijvoorbeeld een gezellige zithoek te creëren. Achterin de tuin vindt u een stenen berging met daaraan vast een houten schuurtje, perfect voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap.

Met een beetje liefde en aandacht transformeert u deze woning tot een echt pareltje! Grijp deze kans en maak een afspraak voor een bezichtiging.

Algemeen:

- Een leuke kluswoning met een tal van mogelijkheden!;
- Op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen;
- 3 slaapkamers;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Huurders van sociale huurwoningen hebben voorrang tot en met maandag 17 maart 2025

Afstanden in autominuten:

- Amsterdamse Zuidas - 25 minuten
- Amsterdam Centrum - 30 minuten
- Stads hart Amstelveen - 25 minuten
- Schiphol - 25 minuten
- Utrecht Centrum - 30 minuten
- Station Breukelen- 15 minuten

Aanvullende artikelen koopakte:

In de op te stellen NVM-koopakte zullen de navolgende aanvullende artikelen worden opgenomen:

"asbest - verkoper niets aangebracht"

"NEN2580"

"notariskeuze"

"niet-bewonersclausule"

"ouderdomsclausule"

Een huis kopen? Neem uw eigen makelaar mee!

DISCLAIMER:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Van der Helm Woning- en Bedrijfsmakelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend.



Kenmerken

Woonoppervlakte	78 m ²
Perceeloppervlakte	237 m ²
Inhoud	306 m ³
Tuinligging	Zuidwest
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1950
Energie label	D
Bouwjaar CV ketel	-
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

Vraagprijs

€ 359.000 k.k.



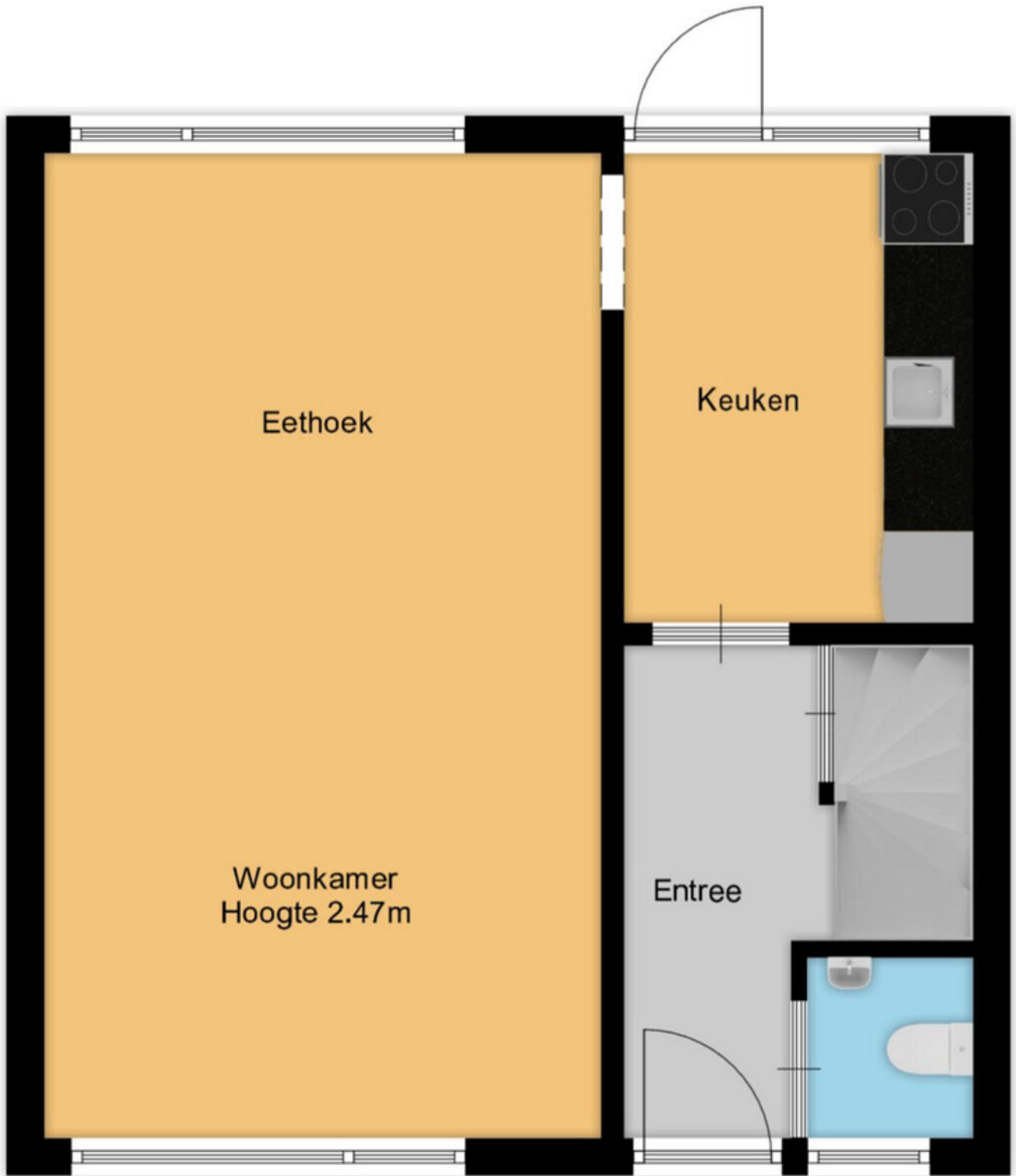
Foto's



Foto's



Foto's



← 3.67 m → ← 2.30 m →

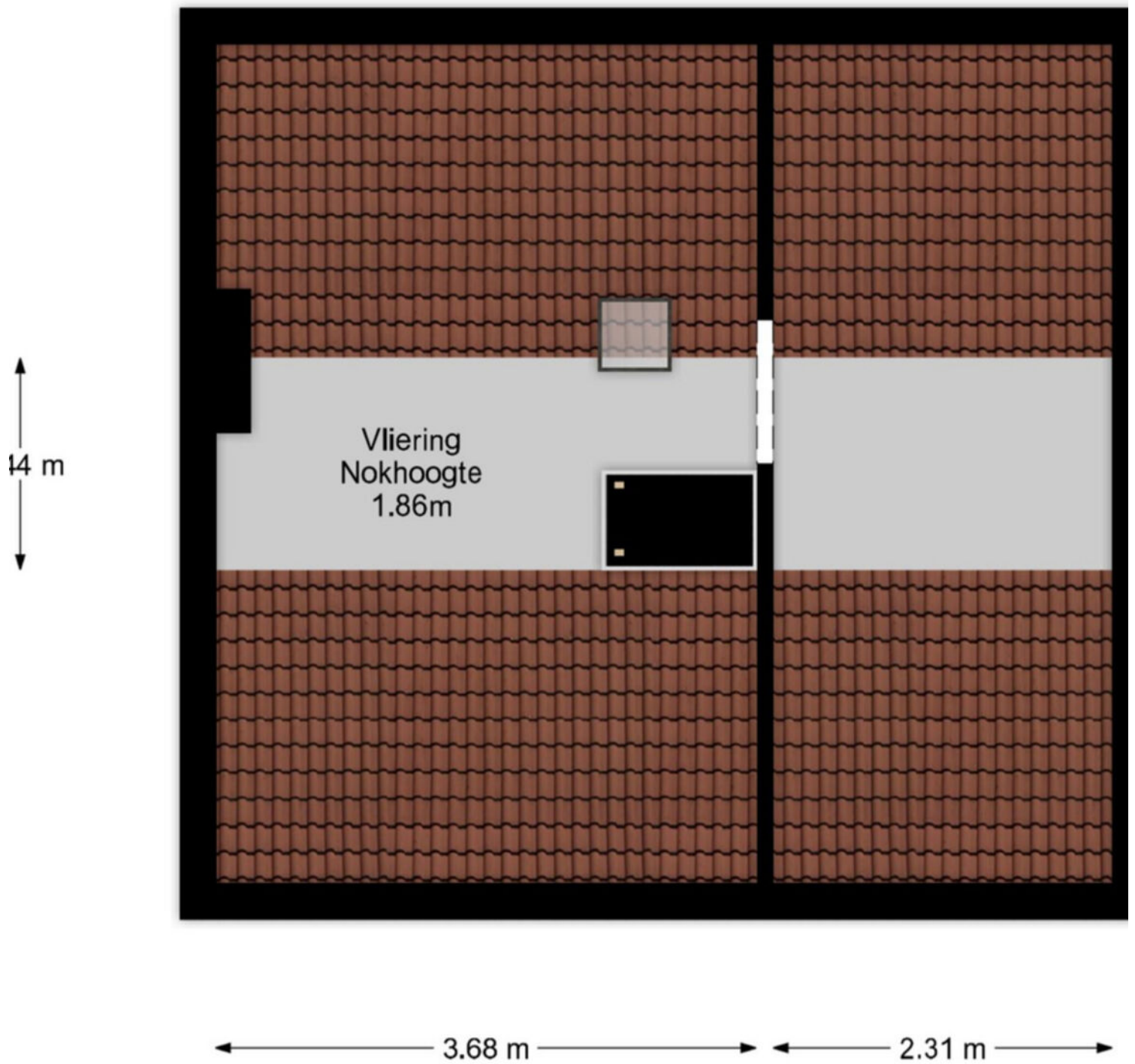
Plattegrond

3.69 m 2.31 m

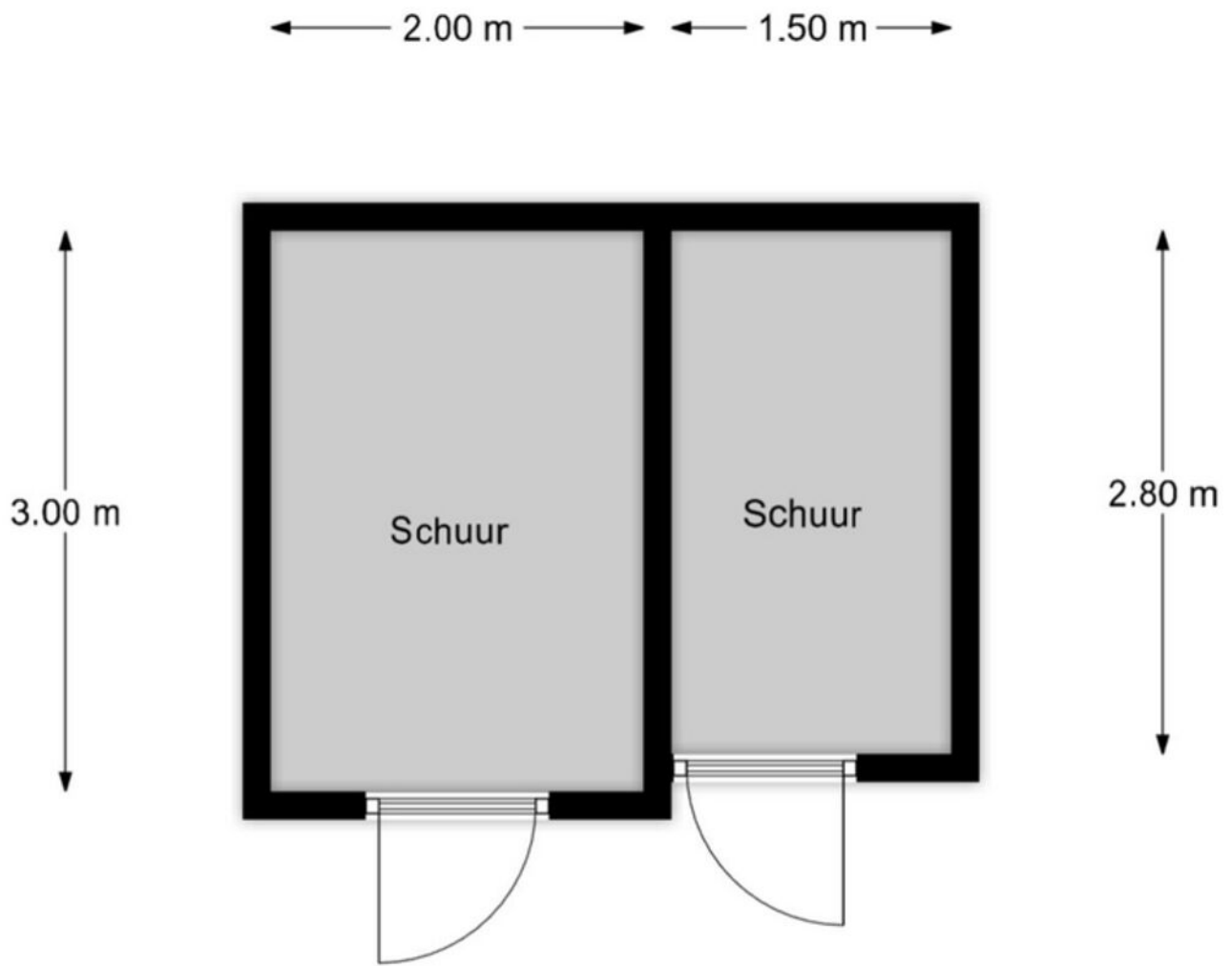


3.69 m 1.71 m

Plattegrond




Plattegrond



Plattegrond



0 5 10 15 20 25m

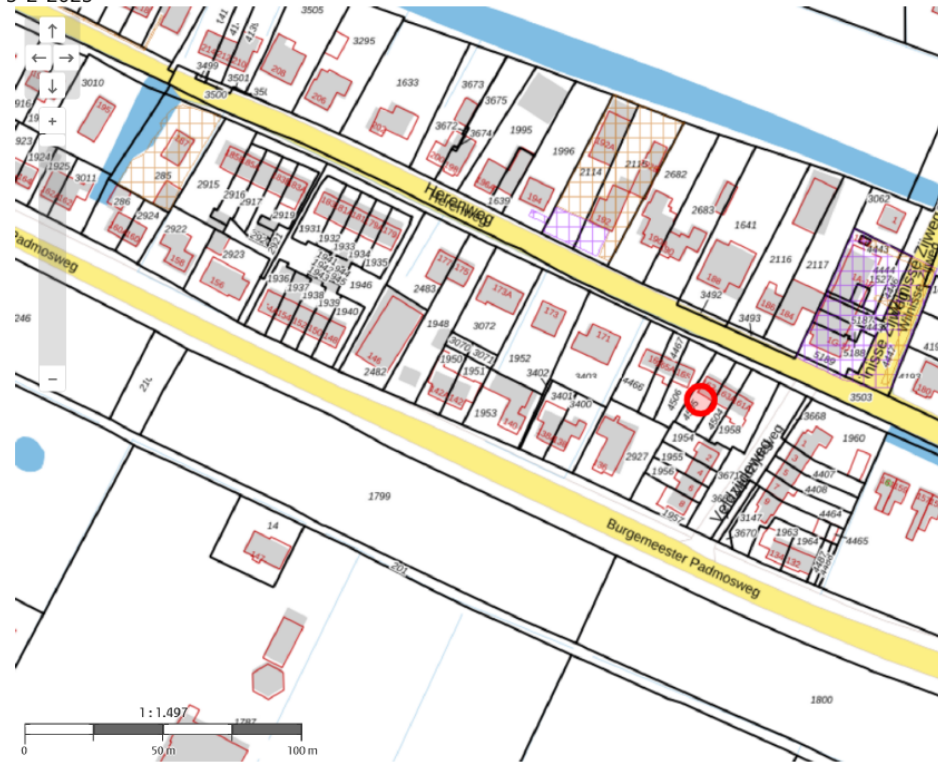
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2025</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wilnis</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4505</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele</p>	
---	--	---

Kadastrale kaart



Rapport Bodemloket

Datum: 5-2-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

< Opnieuw zoeken

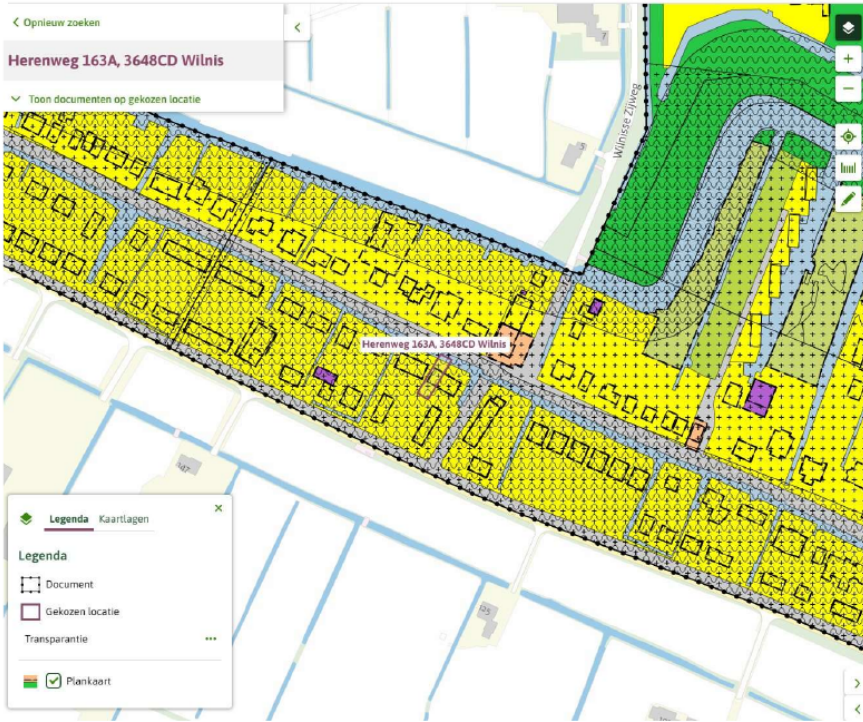
Herenweg 163A, 3648CD Wilnis

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart



Dorpskernen

Bestemmingsplan Gemeente De Ronde Venen

meer kenmerken

vastgesteld 27-11-2023 - vastgesteld

Plakinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (5)

Waterstaat - Waterkering >

Water >

Wonen >

Waarde - Cultuurhistorie >

Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b >

Bouwaanduidingen (1)

aaneengebouwd >

Bouvlakken (1)

bouwvlak >

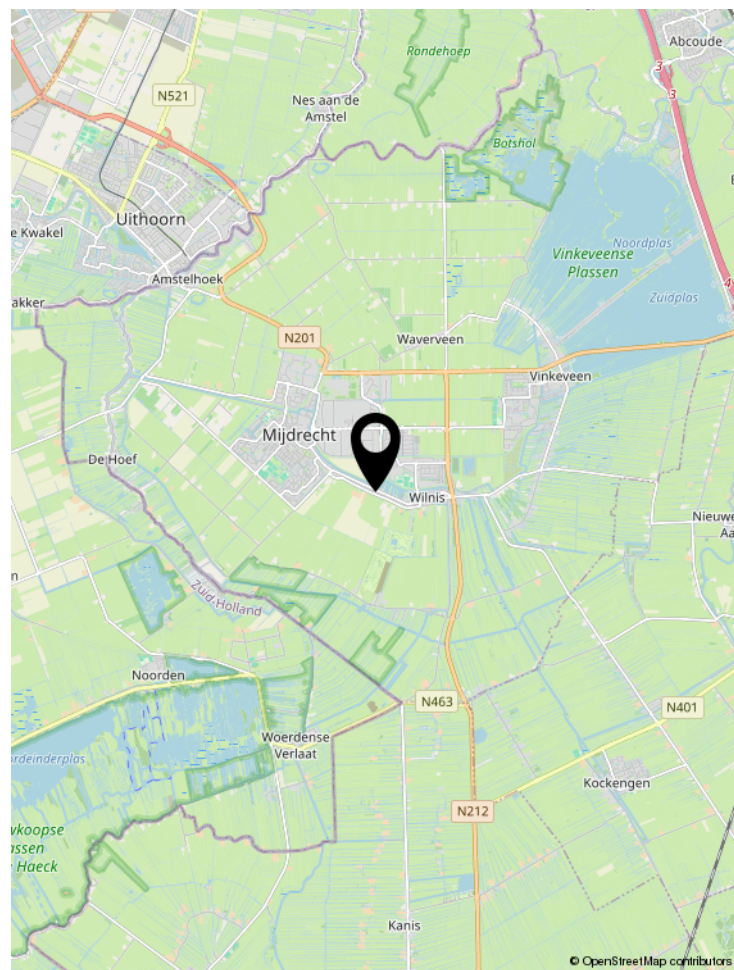
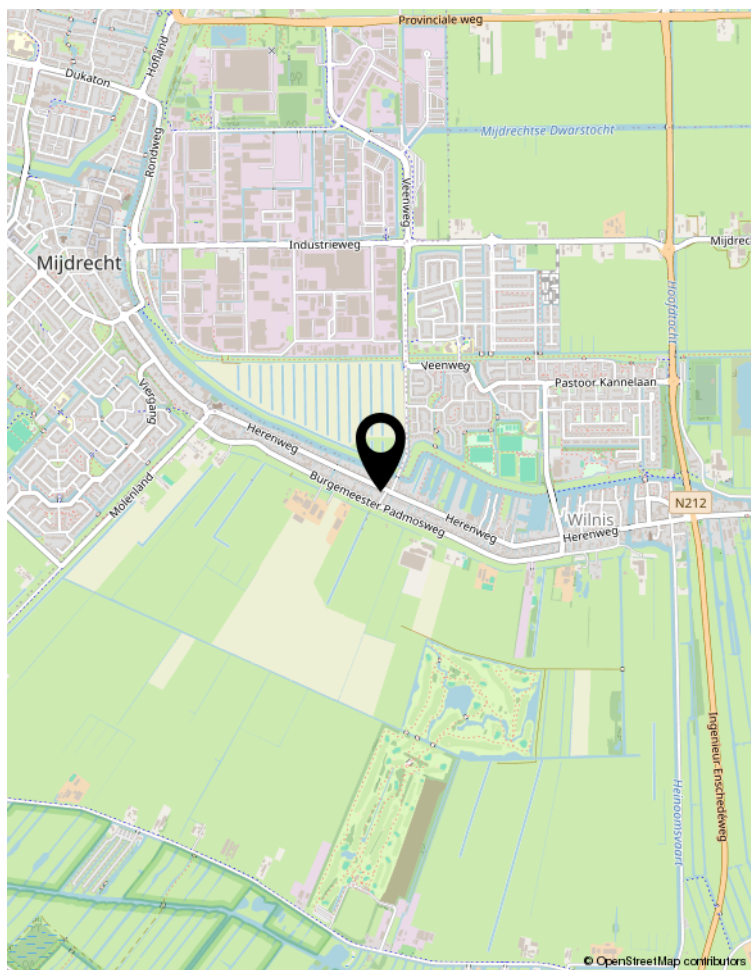
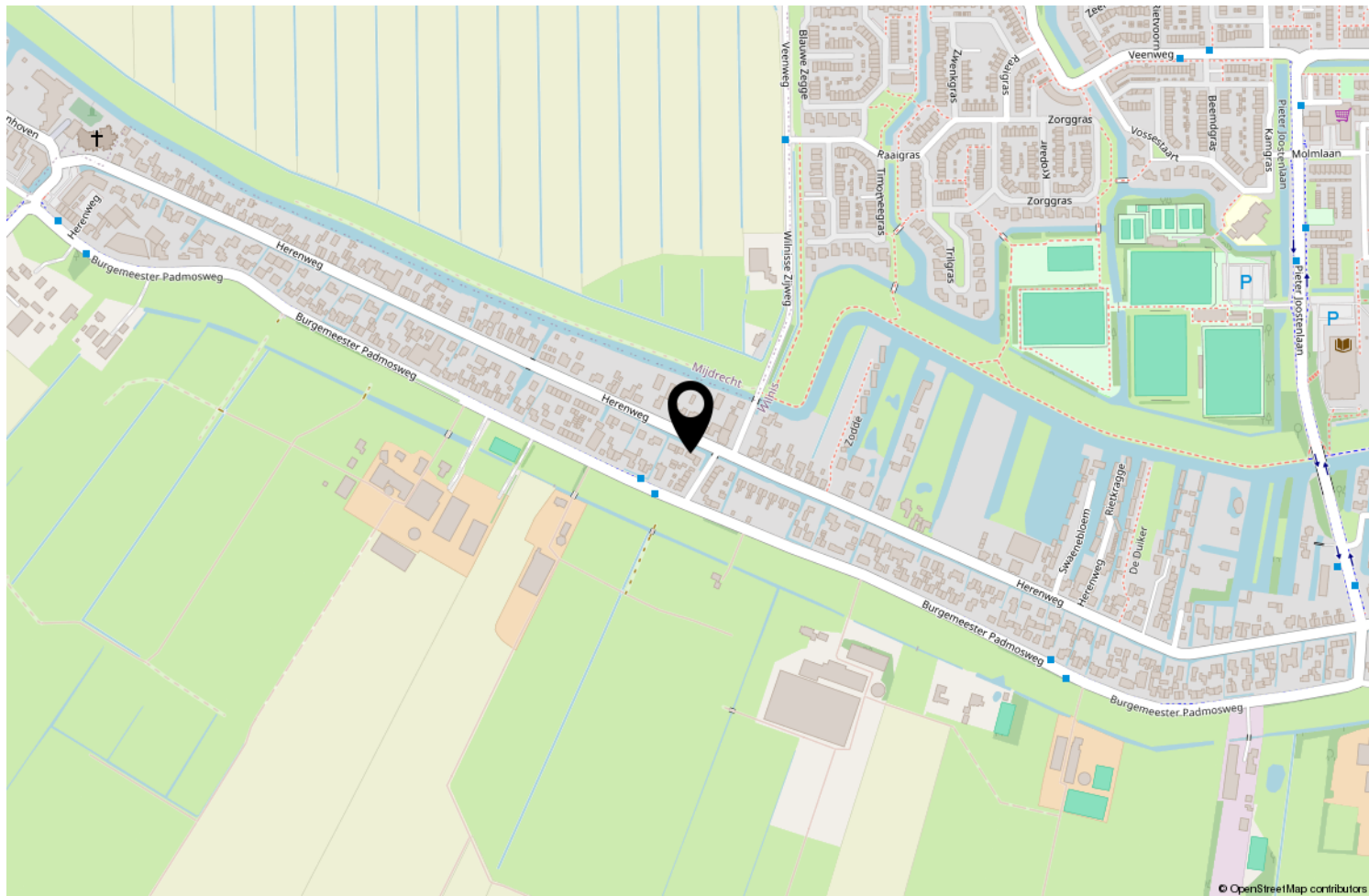
Maatvoeringen (3)

▼ Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 11 >



Bestemmingsplan



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!

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**



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.

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 ontlennen. 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.

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 waardebepaling.

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.



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

Volg ons op social media: 