

# TE KOOP



**Voordijk 41**  
**1391 VX Abcoude**

**€ 850.000 k.k.**

<b>Vraagprijs</b>	€ 850.000 k.k.
<b>Status</b>	Verkocht
<b>Oplevering</b>	In overleg
<b>Soort woonhuis</b>	Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Onderhoud binnen</b>	Goed
<b>Onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Ligging</b>	In centrum
<b>Bijzonderheden</b>	Beschermd stads- of dorpgezicht
<b>Oppervlakte</b>	163m <sup>2</sup>
<b>Perceel</b>	259m <sup>2</sup>
<b>Overig</b>	4m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	581m <sup>3</sup>
<b>Kamers</b>	5
<b>Slaapkamers</b>	4
<b>Badkamers</b>	1
<b>Verdiepingen</b>	3
<b>Voorzieningen</b>	Rookkanaal, dakraam
<b>Energie label</b>	E
<b>Isolatie</b>	Muurisolatie, voorzetramen, grotendeels dubbelglas
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	C.V.-ketel, Houtkachel
<b>Ketel</b>	Nefit topline (2013, combi-ketel, eigendom)
<b>Tuin</b>	Zijtuin
<b>Zijtuin</b>	Noordoost, 165m <sup>2</sup> , 1100×1500cm
<b>Schuur</b>	Vrijstaand hout

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

**\*\* Bieden vanaf € 850.000,- k.k. - vraagprijs € 995.000,- k.k. \*\***

Karakteristiek half vrijstaand woonhuis gelegen op een mooi perceel van 259 m2, in het prachtige centrum van Abcoude en ligging aan rivier De Angstel!

Van dit soort woningen zijn er niet veel! De prachtige woning met een voor-en achterhuis is voor 1900 gebouwd en heeft nog veel authentieke elementen. Bij binnenkomst wordt je verrast door de ruimte in de woning (maar liefst 163 m2 woonoppervlakte) en de ligging is fantastisch. De Voordijk ligt namelijk in het centrum van het pittoreske Abcoude met een prachtige karakteristieke uitstraling, is een auto-en fietsluwe straat én grenst aan rivier De Angstel. Ook hoort er een flinke tuin bij waar je heerlijk kunt zitten en genieten van de omgeving. Kortom, uniek wonen op een toplocatie!

De omgeving van Abcoude wordt gekenmerkt door de landelijke ligging van het dorp en biedt mooie wandel- en fietsroutes en recreatie op het Abcoudermeer. Het dorp ligt op enkele kilometers van Amsterdam en heeft ideale voorzieningen zoals diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en gezellige restaurants. Jaarlijks is er in augustus de befaamde Abcouder feestweek met vele activiteiten en een kermis. Het is bij uitstek een plek voor levensgenieters en gezinnen die dichtbij de stad maar toch in een landelijke en gezellige dorps omgeving willen wonen.

Abcoude heeft direct toegang tot de A2 en A9 en ligt daardoor zeer gunstig ten opzichte van Amsterdam, Schiphol en Utrecht. Op korte afstand van de woning ligt het NS-station Abcoude met uitstekende verbindingen met Amsterdam en Utrecht. Station Amsterdam Amstel is bijvoorbeeld binnen 12 treinminuten vanaf Abcoude bereikbaar.

Graag vertellen wij meer over de indeling:

Begane grond

Bij binnenkomst kom je direct in de lichte, landelijke woonkamer. Hier zie je direct de authentieke kenmerken zoals het klassieke houten balkenplafond en aansluiting voor houtkachel met originele mantel. Als je hier doorloopt kom je uit in de woonkeuken, waar modern en klassiek naadloos in elkaar overlopen.

De keuken uit 2020 is dan ook modern ingericht met greeploze houten keukenkasten en een zwart werkblad. Hier ben je van alle gemakken voorzien met diverse inbouwapparatuur, inductiekookplaat, moderne afzuigkap, vaatwasser en meer. Doordat het een open keuken betreft inclusief eetkamer, kun je hier gezellig tafelen. Het hart van het huis!

De badkamer bevindt zich ook op de begane grond en is afgewerkt met witte/blauwe tegels en een douche, wastafelmeubel en toilet.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is te bereiken via de trap in de keuken. Hier vind je een ruime overloop en maar liefst vier slaapkamers. Drie van de vier slaapkamers grenzen aan elkaar, wat het een unieke indeling maakt. De vierde slaapkamer is voorzien van de aansluiting voor de wasmachine en een wastafel. Alle slaapkamers kenmerken zich door het knusse en authentieke houten balken plafond.

Extra opslagruimte is te vinden in de vide boven een van de slaapkamers en de grote bergzolder, die te bereiken is met de vlizotrap.

Liever de badkamer op de verdieping? Dit is eenvoudig te realiseren door één van de slaapkamers te veranderen in een badkamer. Hier

kan een ruime badkamer met ligbad, wastafelmeubel, grote douche en toilet gerealiseerd worden. Alsnog blijft er dan ruimte voor 3 mooie slaapkamers over en een overloop waar plek is voor een bureau/werkplek. Bij de toegevoegde plattegronden hebben wij een impressie weergegeven van hoe het zou kunnen worden.

#### Buitenruimte

De riante tuin is een uniek plekje van deze woning. Het is fraai aangelegd met een betegeld terras, grasgazon en berging, wat het de ideale tuin maakt om te loungen, tafelen en te spelen. Heerlijk genieten van de voorbijgaande bootjes en overal is wel een plekje te vinden in de zon of schaduw. De tuin wordt aan de voorzijde omheind door een sierlijk en handgemaakt smeedijzeren hekwerk wat heel mooi past bij het karakter van de woning. Een grote tuin, aan vaarwater én in het centrum gelegen; dit vindt je niet zo vaak!

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar - Comfortabel woonoppervlakte van 163 m2
- Goed onderhouden woning
- Er zijn veel karakteristieke elementen aanwezig
- Flinke tuin met houten berging
- Voor de woning ligt rivier de Angstel
- Vier slaapkamers
- Keuken uit 2020
- Abcoude is voorzien van goede openbaar vervoer voorzieningen!
- Er is een treinstation in Abcoude aanwezig
- Het is een beschermd stads-en dorpsgezicht

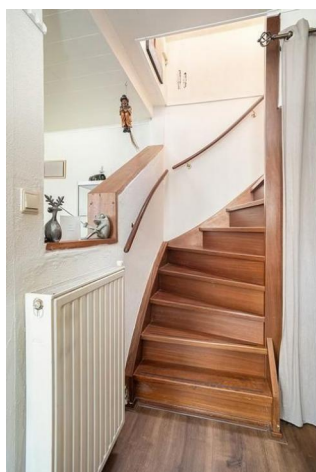
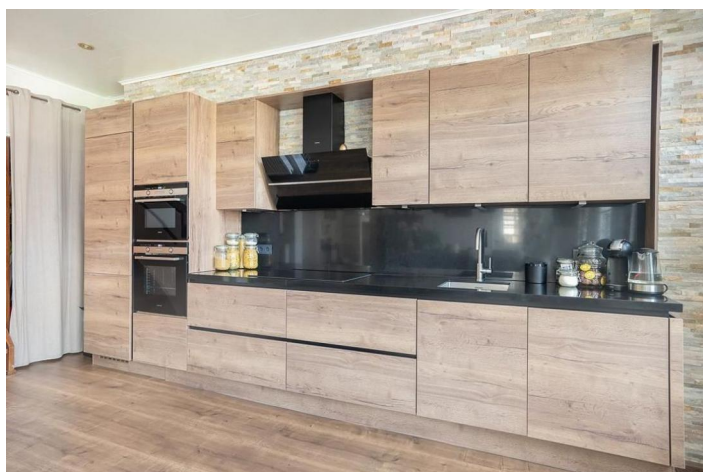
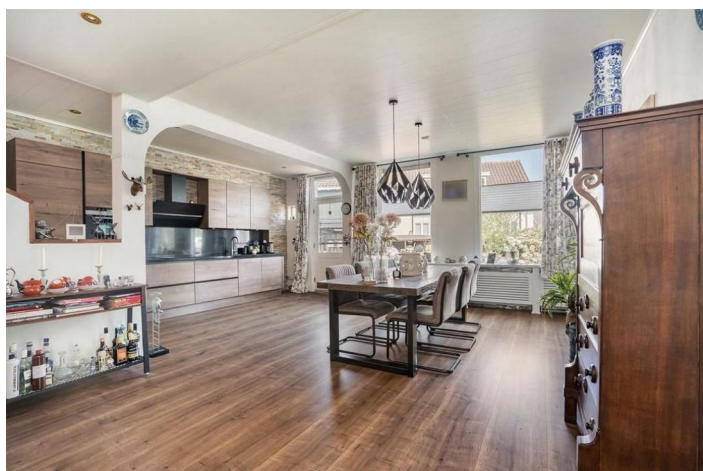




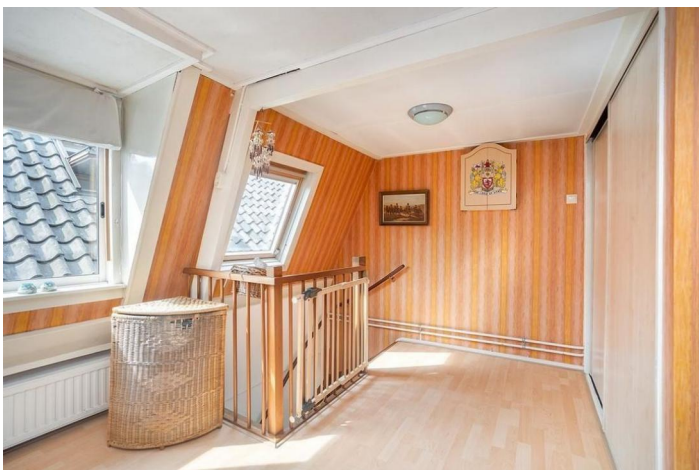


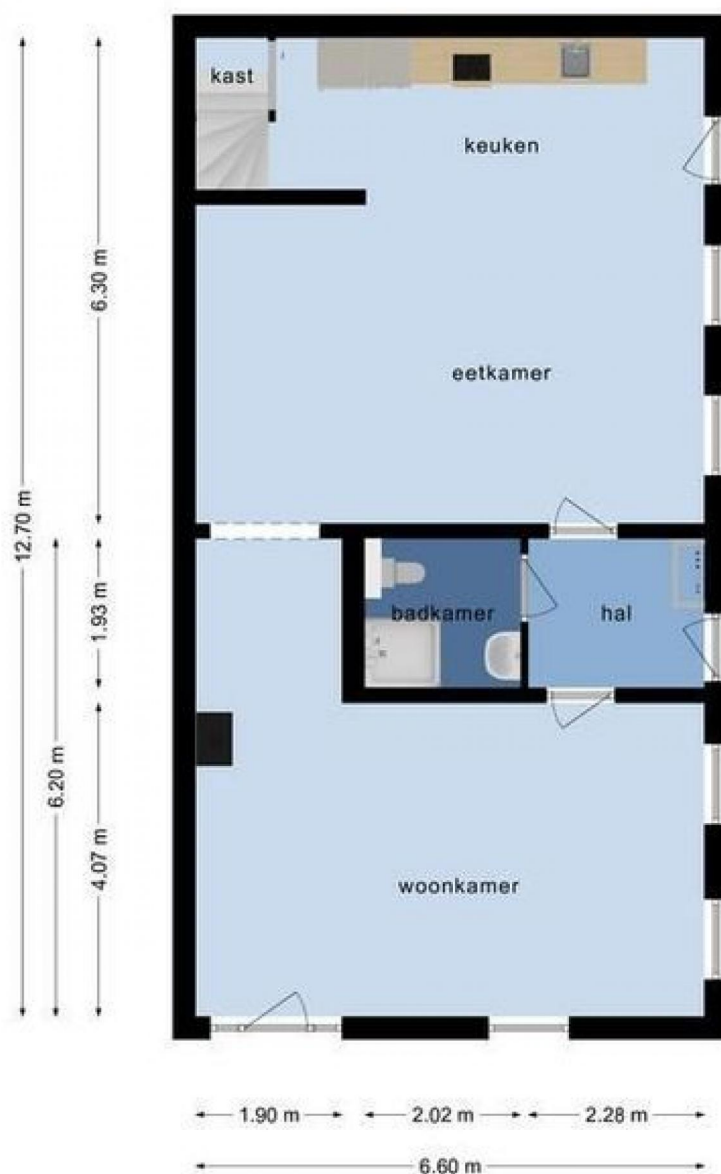








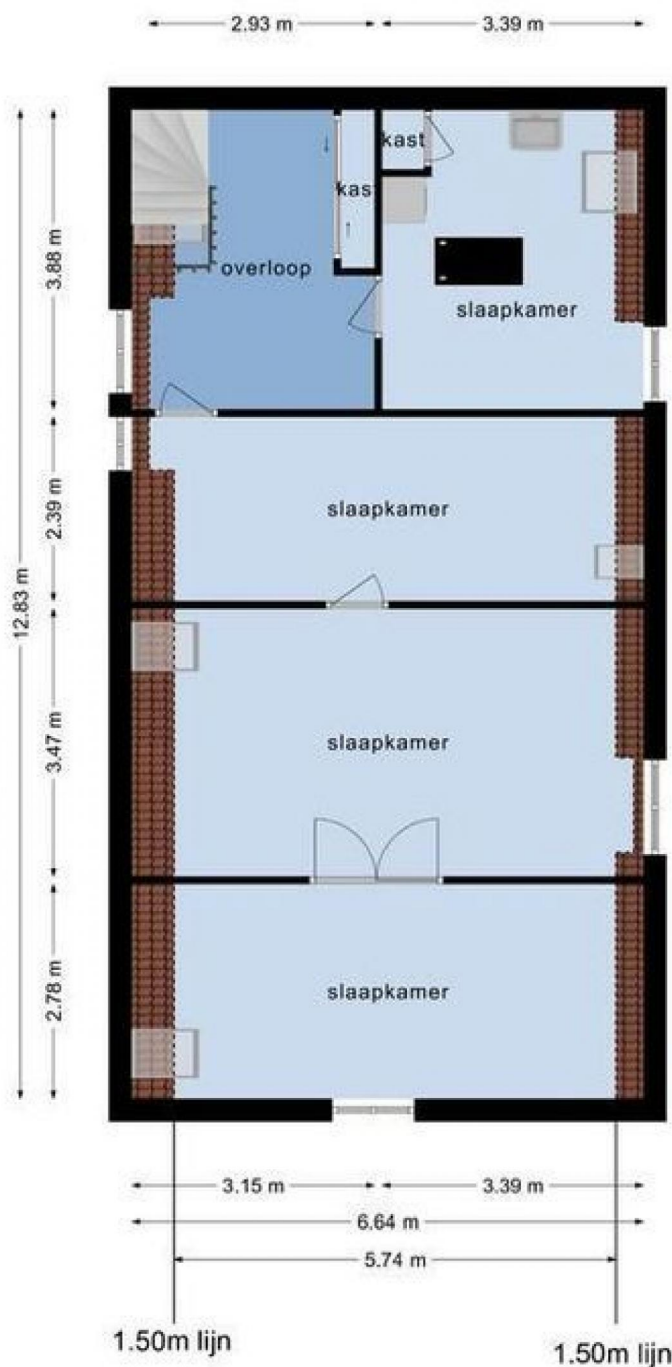




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

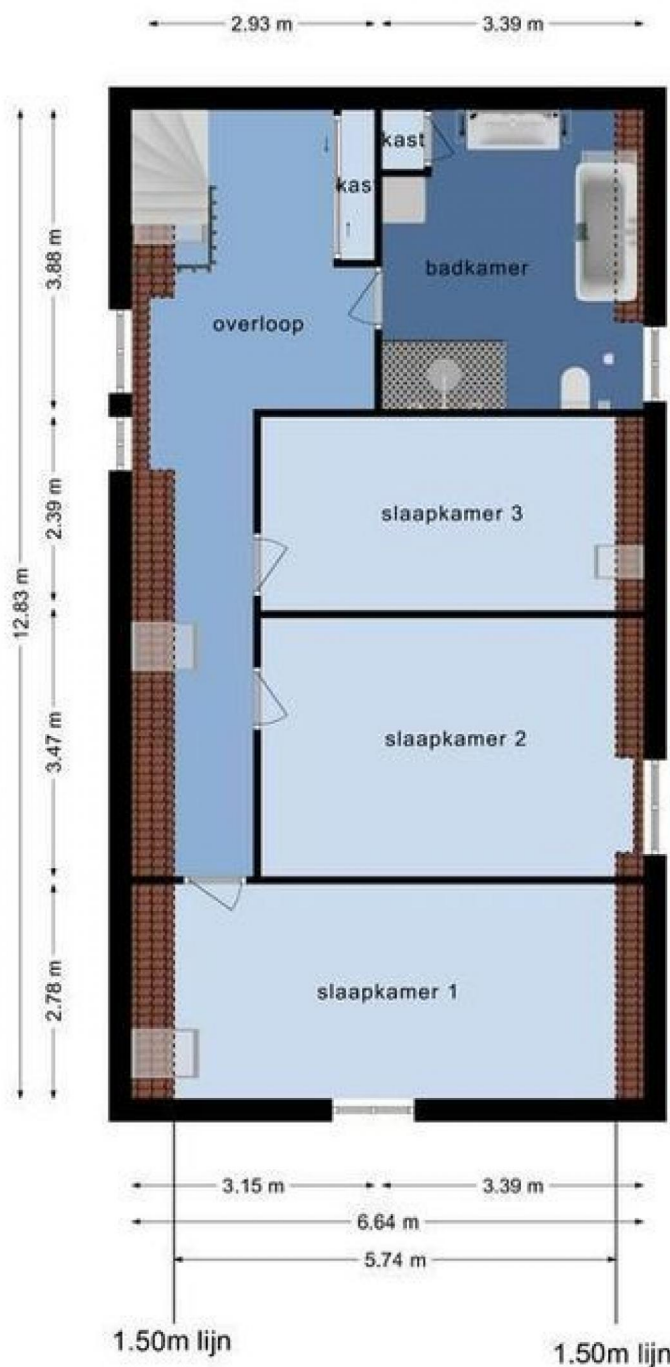
Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





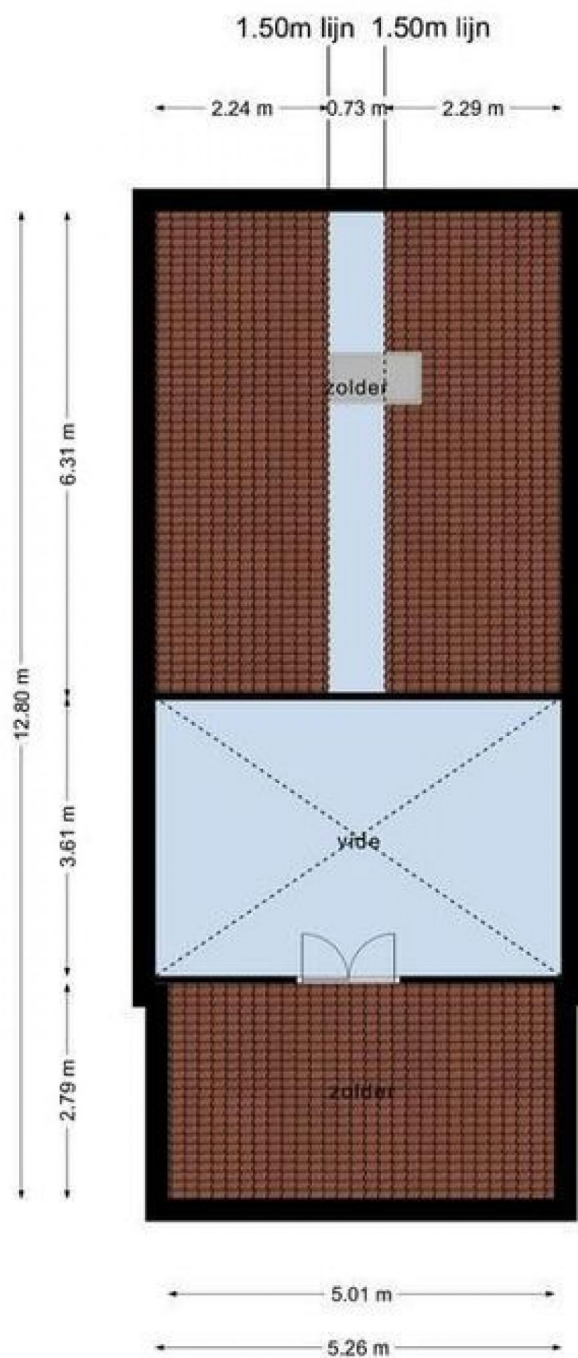
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



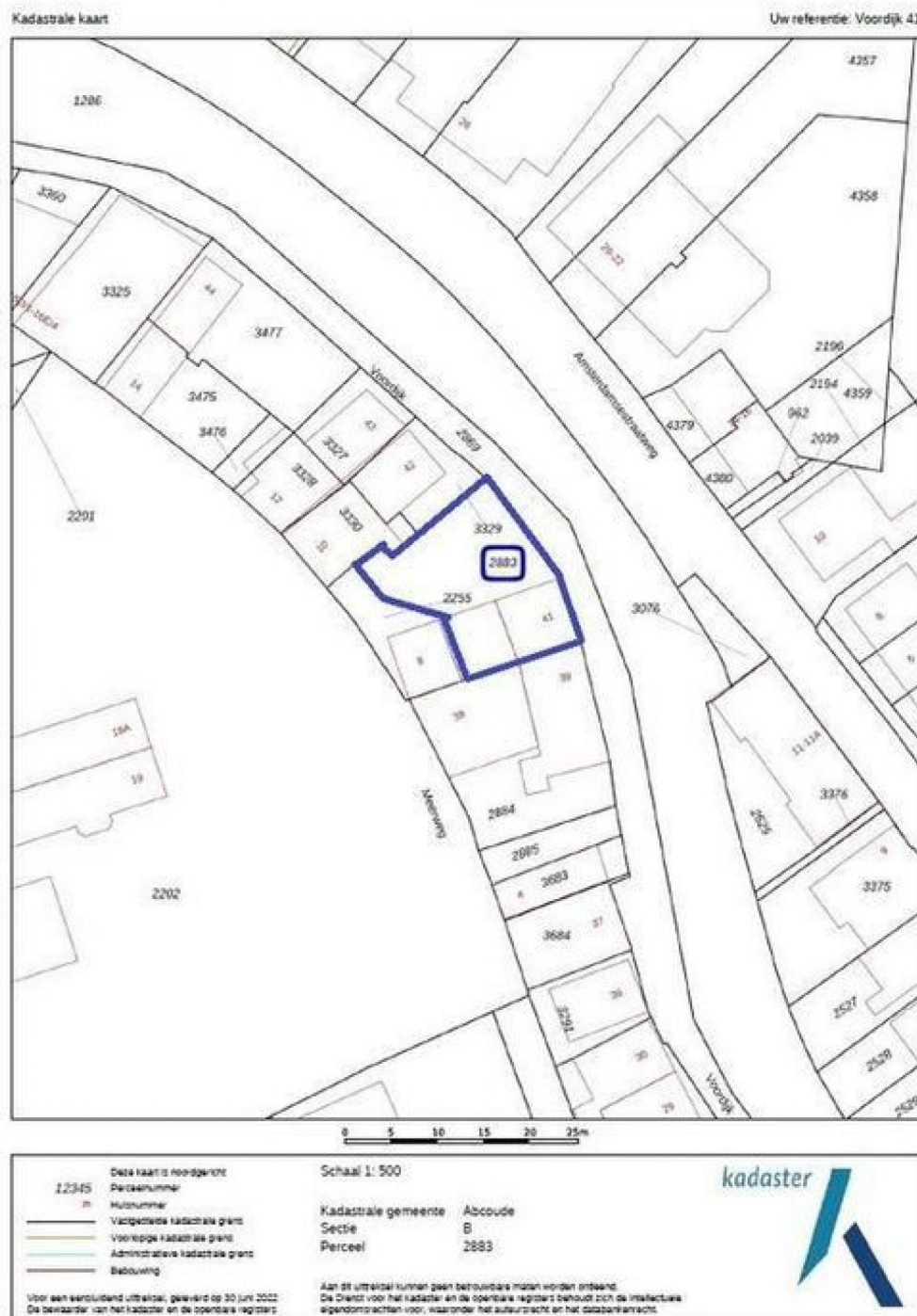
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.



Persoonlijke aandacht



Jarenlange ervaring



Alle kennis is huis



Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)

## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guidemond



NVM Makelaar-Kandidaat

Soraya Verhaar



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

Wij zien de kansen en mogelijkheden bij de verkoop of aankoop van jouw woning, van de Bollenstreek tot diep in het Groene Hart.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
T. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
T. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (alleen op afspraak)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
T. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)