Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.

NVM



Amstelhoek Amstelkade 5

"Architectuur, ruimte en het leven aan de Amstel komen hier op een bijzondere manier samen"

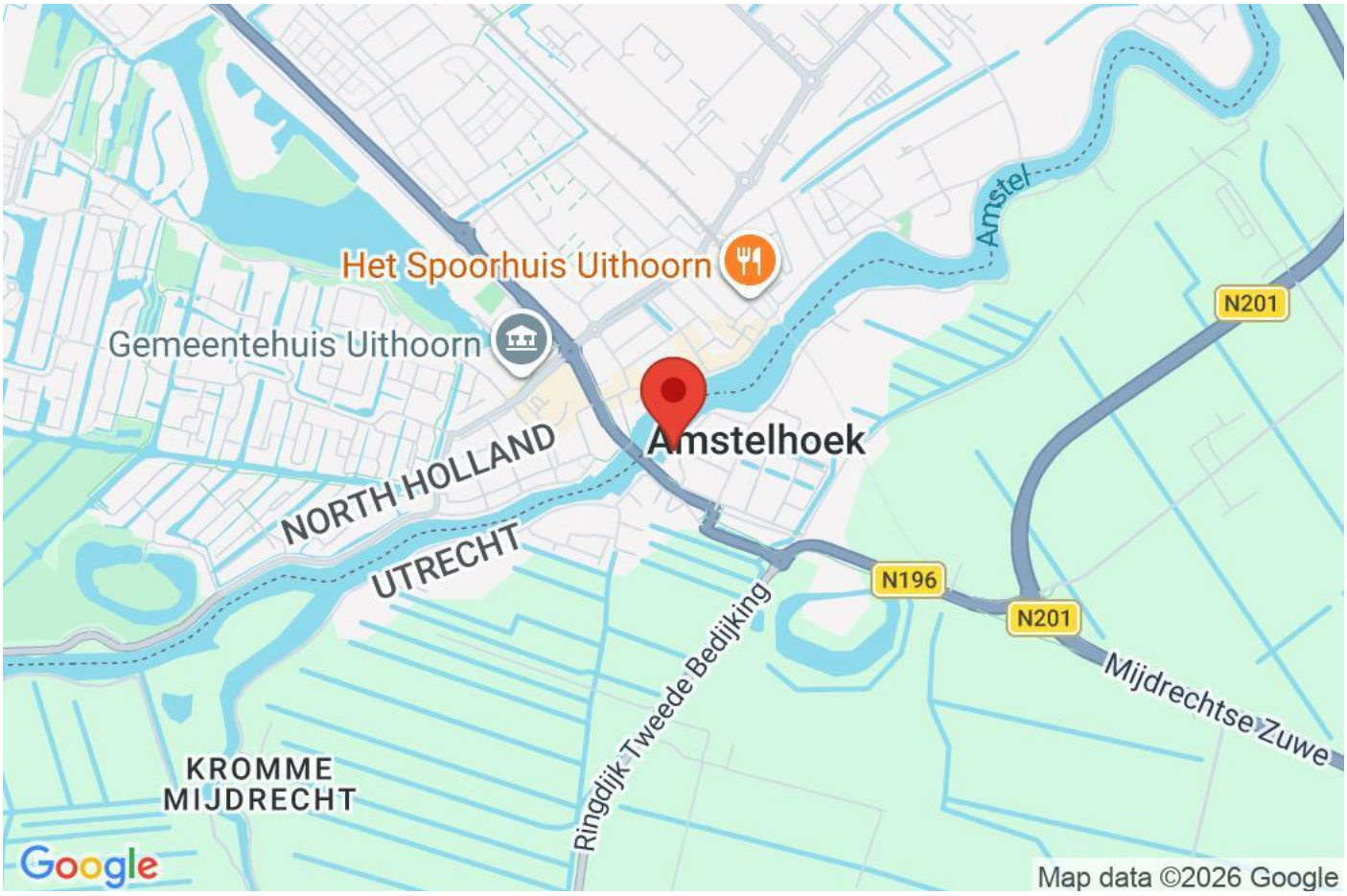
Vraagprijs € 1.850.000,- k.k.

Koop Lenstra Uithoorn, Amstelplein 6-12, Tel. 0297 – 52 41 24

SAMEN DEUREN OPENEN

KOOPLENSTRA.NL

Objectgegevens



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	2007
Perceel	463 m², Mijdrecht, sectie A, nummers 3426 en 3427
Inhoud	999 m³
Woonoppervlakte	237 m²
Aantal kamer(s)	4
Slaapkamers	2
Garage	Inpandig, Parkeerplaats
Parkeerplaatsen	Inpandige garage voor één auto en vijf buitenparkeerplaatsen op eigen terrein. Totaal: zes parkeerplaatsen.
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	A

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zonneterras, dakterras
Ligging	West
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Kabelinfrastructuur aanwezig. Glasvezel beschikbaar op het adres, maar nog niet geïnstalleerd of geactiveerd.
Verwarming	C.V.-ketel, heteluchtverwarming, gedeeltelijke vloerverwarming, gashaard met elektrische ontsteking en afzonderlijke allesbrander.
Extra voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallateie, Buitenzonwering, Schuifpui, Sauna, Dakterras

Architectuur, ruimte en het leven aan de Amstel komen hier op een bijzondere manier samen

Direct aan de Amstel, met een indrukwekkend uitzicht over het water, ligt deze vrijstaande villa die in 2007 onder architectuur is ontworpen door ENZO Architecten. Een woning die zich niet alleen onderscheidt door haar unieke ligging, maar vooral ook door het bijzondere ontwerp. Met een woonoppervlakte van ruim 235 m², meerdere aanlegplaatsen voor boten, royale terrassen en een tuin direct aan het water is dit een plek waar wonen en buitenleven samenkomen.

Wat deze villa zo bijzonder maakt, is de manier waarop de architectuur is afgestemd op de omgeving. ENZO Architecten ontwierp de woning in een opvallende waaiervorm, die de natuurlijke loop van de Amstel volgt. Hierdoor heeft de villa een geheel eigen uitstraling en is het uitzicht op het water vanuit verschillende vertrekken een belangrijk onderdeel van de woonbeleving. Grote glaspartijen, bijzondere zichtlijnen en directe verbindingen met de terrassen zorgen ervoor dat de Amstel overal dichtbij voelt.

Het is juist deze combinatie van architectuur en locatie die de woning exclusief maakt. Geen standaard vrijstaande villa, maar een huis dat specifiek voor deze plek is ontworpen. Een ontwerp waarin de ligging aan het water een mooi uitzicht oplevert en bepalend is voor de vorm en indeling van de woning.

De villa biedt ruimte voor gerichte aanpassingen naar de smaak van een nieuwe eigenaar, met behoud van de karakteristieke architectuur en de ligging aan het water.

Indeling:
Begane grond
Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat dit geen alledaagse woning is. De entree is ruim opgezet en voorzien van een indrukwekkende lichtstraat, die zorgt voor een bijzondere lichtinval. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, waar het uitzicht over de Amstel onmiddellijk de aandacht trekt. De grote raampartijen volgen de bijzondere vorm van de villa en zorgen voor een lichte leefruimte met een prachtig zicht op het water. Dankzij de schuifpuien en openslaande deur staat het woongedeelte in directe verbinding met de tuin en de terrassen. De woonkamer biedt ruimte voor een royale zithoek en een lange eettafel. De gashaard met elektrische ontsteking vormt een centraal element in de zithoek. Daarnaast beschikt de woning over een afzonderlijke allesbrander.

De open keuken is voorzien van een kookeiland en sluit aan op de leefruimte. Door de open indeling blijft het contact met de woonkamer en het uitzicht naar buiten behouden.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer met een eigen inloopkast. De aangrenzende badkamer beschikt over een verzonken ligbad met uitzicht op de Amstel. Dankzij de privacy beglazing geniet u hier van privacy, terwijl u vanuit het bad over het water kunt uitkijken. Een bijzonder detail dat laat zien hoe het uitzicht onderdeel is van het ontwerp.

De verlichting langs de trap naar de eerste verdieping benadrukt het karakter van de woning. Verder is er op de begane grond een inpandige garage aanwezig met een bijkeuken en een wasruimte. De inpandige garage biedt plaats aan één auto. Daarnaast zijn er vijf buitenparkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee het totaal op zes parkeerplaatsen komt.

Eerste verdieping
Ook op de eerste verdieping speelt de ligging aan het water een belangrijke rol. Hier bevinden zich meerdere buitenruimtes, waardoor u vanuit verschillende vertrekken toegang heeft tot een terras of balkon.

Een opvallend onderdeel van deze verdieping is de bar met schuifpui naar het op het zuiden gelegen grote terras. Een bijzondere ruimte die zich uitstekend leent voor gezellige avonden met familie en vrienden. Vanuit de bar loopt u zo het terras op, waar u van de zon en het uitzicht over de Amstel kunt genieten. De royale slaapkamer op deze verdieping beschikt over een eigen inloopkast en toegang tot een terras op het noordwesten. Dit terras is gedeeltelijk overdekt en biedt een beschutte plek om buiten te zitten. Ook heeft deze slaapkamer toegang tot een balkon op het zuidwesten. De badkamer beschikt over een dubbele wastafel, een regendouche en een royale, op maat gemaakte inbouwsauna met uitzicht op de Amstel, waarin twee personen comfortabel kunnen ontspannen. Daarnaast is er een zonnebank aanwezig. Tot slot vindt u op deze verdieping een technische ruimte met extra opslagmogelijkheden

Buitenleven op een unieke plek aan het water
De buitenruimte is zonder twijfel een van de grootste kwaliteiten van deze villa. De brede tuin grenst direct aan de Amstel en is gelegen op het zuiden en westen. Hierdoor kunt u op verschillende momenten van de dag van de zon genieten, terwijl het uitzicht over het water steeds verandert.

De royale breedte van de tuin biedt volop mogelijkheden voor verschillende zitplekken. Of u nu uitgebreid buiten wilt dineren, rustig een boek wilt lezen of met vrienden aan het water wilt zitten, hier vormt de Amstel altijd het decor. Voor liefhebbers van varen is deze locatie helemaal bijzonder. De woning beschikt over twee eigen steigers met aanlegmogelijkheden voor meerdere boten. Uw sloep of motorboot ligt dus letterlijk voor de deur. Daarnaast zijn een trailerhelling, een bootlift en een buitendouche aanwezig.

Naast de tuin op de begane grond beschikt de villa over verschillende terrassen op de verdieping. Het dakterras bij de bar ligt op het zuiden en bij de slaapkamer bevindt zich een terras op het noordwesten. Ook is er een balkon op het zuidwesten aanwezig. Zo biedt de woning op meerdere plekken de mogelijkheid om buiten te zitten en het uitzicht te ervaren.

Centraal gelegen, met de rust van het water
Amstelkade 5 ligt in Amstelhoek, direct aan de Amstel en tegenover Uithoorn. De ligging biedt een prettige combinatie van rust, ruimte en een goede bereikbaarheid.
Op korte afstand vindt u het gezellige centrum van Uithoorn met de sfeervolle Waterlijn, restaurants, terrassen, winkels en de jachthaven. Ook voor de dagelijkse voorzieningen hoeft u niet ver van huis. De Uithoornlijn (tramlijn 25) verbindt Uithoorn met Amstelveen en Amsterdam Zuid. Daarmee is de Amsterdam filevrij binnen het half uur bereikbaar. Amstelveen, Amsterdam en Schiphol zijn goed bereikbaar. Daarmee woont u op een rustige plek aan het water, maar toch centraal in de Randstad.

Bijzonderheden
- Vrijstaande villa uit 2007, ontworpen door ENZO Architecten;
- Bijzondere waaiervormige architectuur, afgestemd op de natuurlijke loop van de Amstel;
- Directe ligging aan de Amstel met vrij uitzicht over het water;
- Grote raampartijen en diverse schuifpuien;
- Twee steigers met aanlegmogelijkheden voor meerdere boten;
- Trailerhelling en buitendouche aanwezig;
- Diverse terrassen en balkons met verschillende zonliggingen;
- Bar met schuifpui naar het dakterras op het zuiden;
- Royale, op maat gemaakte inbouwsauna met uitzicht op de Amstel;
- Zonnebank aanwezig;
- Gashaard met elektrische ontsteking en een afzonderlijke allesbrander.
- Zes parkeerplaatsen op eigen terrein: één in de garage en vijf buiten;
- De woning grenst met de garage aan de garage van huisnummer 4;
- Verkoper heeft de woning gebruikt als tweede woning en vakantieverblijf. Afgelopen jaar is de woning niet bewoond geweest. Derhalve wordt een niet zelfbewoond clausule opgenomen".

Architecture, Space and Life on the Amstel Come Together in a Unique Way

Situated directly on the banks of the Amstel, with impressive views across the water, this detached villa was designed by ENZO Architects in 2007. A home that stands out not only for its exceptional location, but above all for its distinctive architectural design. Offering over 235 m² of living space, multiple boat moorings, generous terraces and a garden directly bordering the water, this is a place where indoor and outdoor living come together beautifully.

What makes this villa so special is the way its architecture has been designed in harmony with its surroundings. ENZO Architects created a striking fan-shaped design that follows the natural course of the Amstel. This gives the property a truly distinctive appearance, with views of the water forming an integral part of the living experience from several rooms. Large windows carefully considered sightlines and direct access to the terraces ensure that the Amstel is always close at hand.

It is precisely this combination of architecture and location that makes the property so exclusive. This is no standard detached villa, but a home specifically designed for this unique setting. The waterside location not only provides beautiful views but has also shaped the architecture and layout of the house.

The villa offers scope for selected updates to suit a new owner’s preferences, while retaining its distinctive architecture and waterfront setting.

Layout
Ground Floor
From the moment you enter, it becomes clear that this is no ordinary home. The spacious entrance hall features an impressive skylight, creating a wonderful sense of light and space.

From the hallway, you enter the living room, where the panoramic views across the Amstel immediately capture your attention. The large windows follow the villa's distinctive shape, creating a bright and inviting living space with beautiful views of the water. Sliding doors and French doors provide a seamless connection between the living area, garden and terraces. The living room offers ample space for a generous seating area and a large dining table. The gas fireplace with electric ignition forms a central feature of the seating area. The property also has a separate multi fuel stove.
The open-plan kitchen features a central island and connects seamlessly with the living space. Its open layout allows you to remain in contact with the living room while enjoying the views outside.

The ground floor also features a spacious bedroom with a walk-in wardrobe. The adjoining bathroom is fitted with a sunken bathtub overlooking the Amstel. The privacy glazing provides privacy while allowing you to enjoy the view across the water from the bath. This is a particularly charming detail that illustrates how the views have been incorporated into the architectural design. The lighting along the staircase leading to the first floor further enhances the character of the property.

In addition, the ground floor offers an integral garage with a utility room and separate laundry area. The integral garage accommodates one car. Five further outdoor parking spaces are located on the property’s own plot, providing six parking spaces in total.

First Floor
The waterside setting continues to play an important role on the first floor. Several outdoor spaces are located here, providing access to a terrace or balcony from different rooms.

One of the standout features of this floor is the bar area, with sliding doors opening onto a large south-facing terrace. This is a wonderful space for entertaining family and friends. From the bar, you can step straight onto the terrace and enjoy the sunshine and views across the Amstel.

The generous bedroom on this floor has its own walk-in wardrobe and access to a north-west-facing terrace. Partially covered, this terrace offers a sheltered spot to relax outdoors. The bedroom also has access to a south-west-facing balcony. The bathroom features a double washbasin, a rainfall shower and a spacious, custom built sauna, integrated into the bathroom, with views over the Amstel and ample room for two people to relax comfortably. A sunbed is also available. Finally, this floor includes a technical room with additional storage space.

Outdoor Living in a Unique Waterside Setting
The outdoor space is undoubtedly one of the villa's greatest assets. The spacious garden borders directly on the Amstel and enjoys a south- and west-facing orientation. This allows you to enjoy the sunshine at different times of the day, while the views across the water are constantly changing.

The generous width of the garden offers plenty of opportunities to create different seating and dining areas. Whether you wish to enjoy an extended outdoor dinner, relax with a good book or spend time with friends by the water, the Amstel always provides a beautiful backdrop.
For boating enthusiasts, the location is particularly special. The property features two own jetties with mooring facilities for several boats, meaning your sloop or motorboat can be moored literally on your doorstep. The facilities also include a boat launching slipway, a boat lift and an outdoor shower.

In addition to the garden on the ground floor, the villa offers several outdoor spaces on the first floor. The large terrace adjoining the bar faces south, while the bedroom has access to a north-west-facing terrace. There is also a south-west-facing balcony. This means there are several places throughout the property where you can sit outdoors and enjoy the views.

Central Location, with the Tranquillity of the Waterfront
Amstelkade 5 is situated in Amstelhoek, directly on the Amstel and opposite Uithoorn. The location offers a pleasant combination of peace, space and excellent accessibility. Just a short distance away is the charming centre of Uithoorn, with its picturesque Waterlijn waterfront, restaurants, cafés, terraces, shops and marina. Everyday amenities are also close at hand.

The Uithoorn Line (tram route 25) connects Uithoorn with Amstelveen and Amsterdam Zuid, providing a direct, traffic-free connection to Amsterdam in under half an hour. Amstelveen, Amsterdam and Schiphol Airport are all easily accessible.
Here, you can enjoy the tranquility of living by the water while remaining conveniently connected to the wider Randstad region.

Key Features
-Detached villa built in 2007 and designed by ENZO Architects;
-Distinctive fan-shaped architecture, designed to follow the natural course of the Amstel;
-Direct waterfront location on the Amstel with uninterrupted views across the water;
-Large windows and several sliding doors;
-Two jetties with mooring facilities for multiple boats;
-Boat slipway and outdoor shower;
-Various terraces and balconies with different orientations;
-Bar area with sliding doors opening onto a south-facing roof terrace;
- Spacious sauna built to a bespoke design and integrated into the bathroom;
-Sunbed;
- Gas fireplace with electric ignition and a separate multi fuel stove.;
- Six parking spaces on the property's own plot: one in the garage and five outside;
-The garage adjoins the garage of the neighboring property at number 4;
-The seller has used the property as a second home and holiday residence. The property has not been occupied during the past year. Consequently, a non-owner-occupancy clause (non-self-occupation clause) will be included in the purchase agreement.

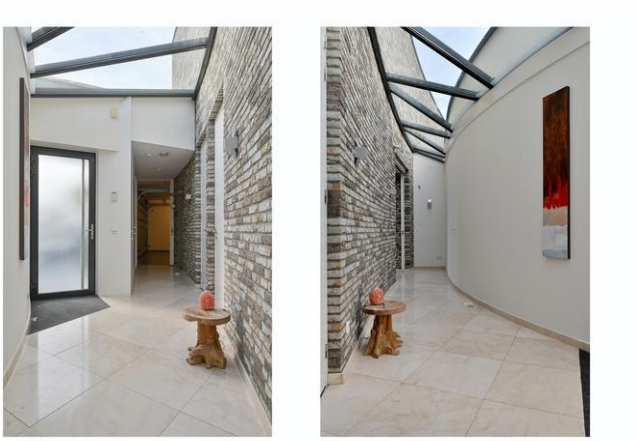
Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.

Foto's













Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.













Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.













Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.













Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.

















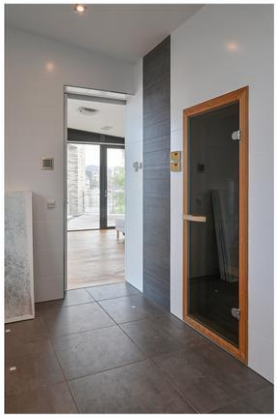




































Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.







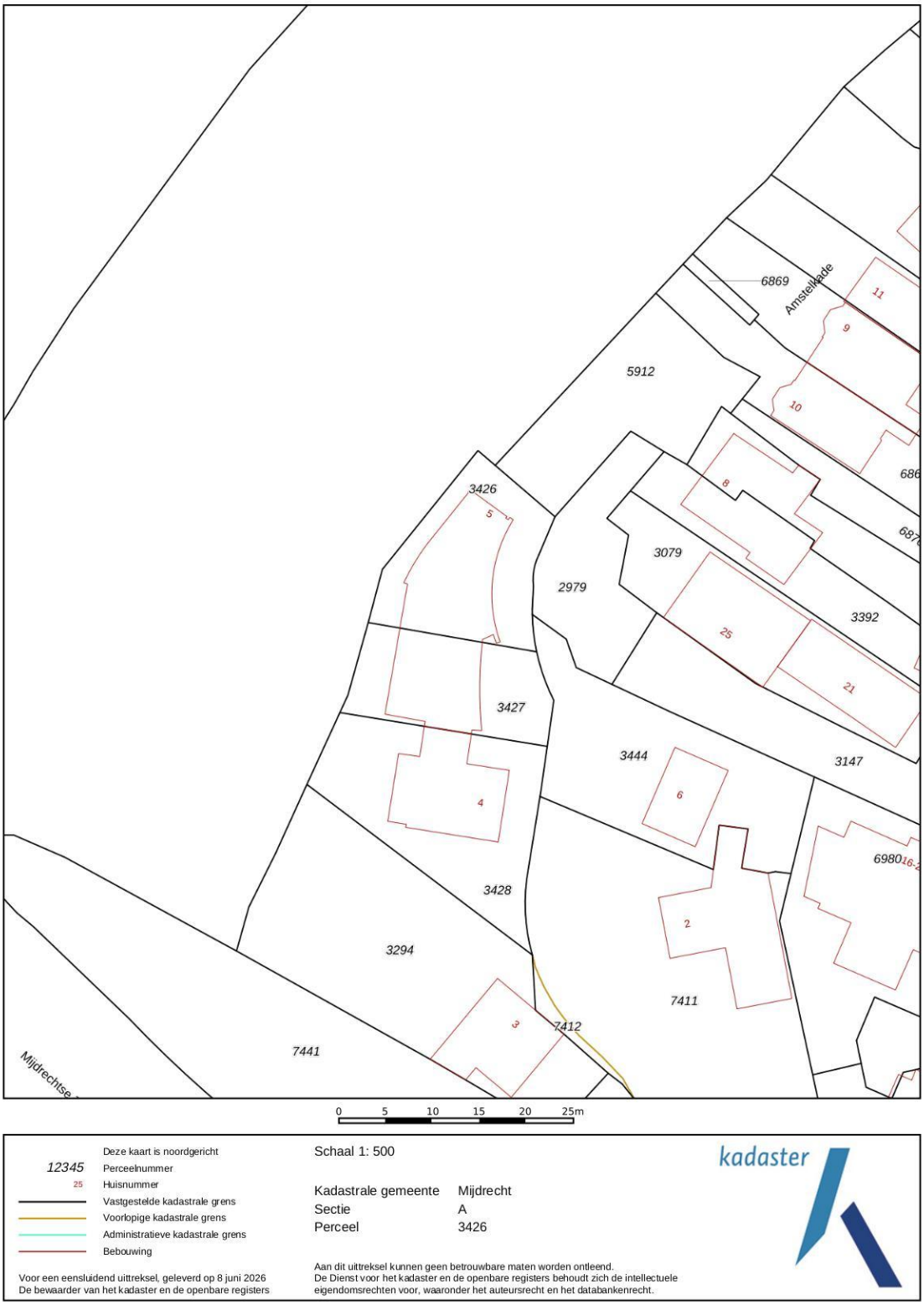






Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Mijdrecht
Sectie	A
Perceel	3426

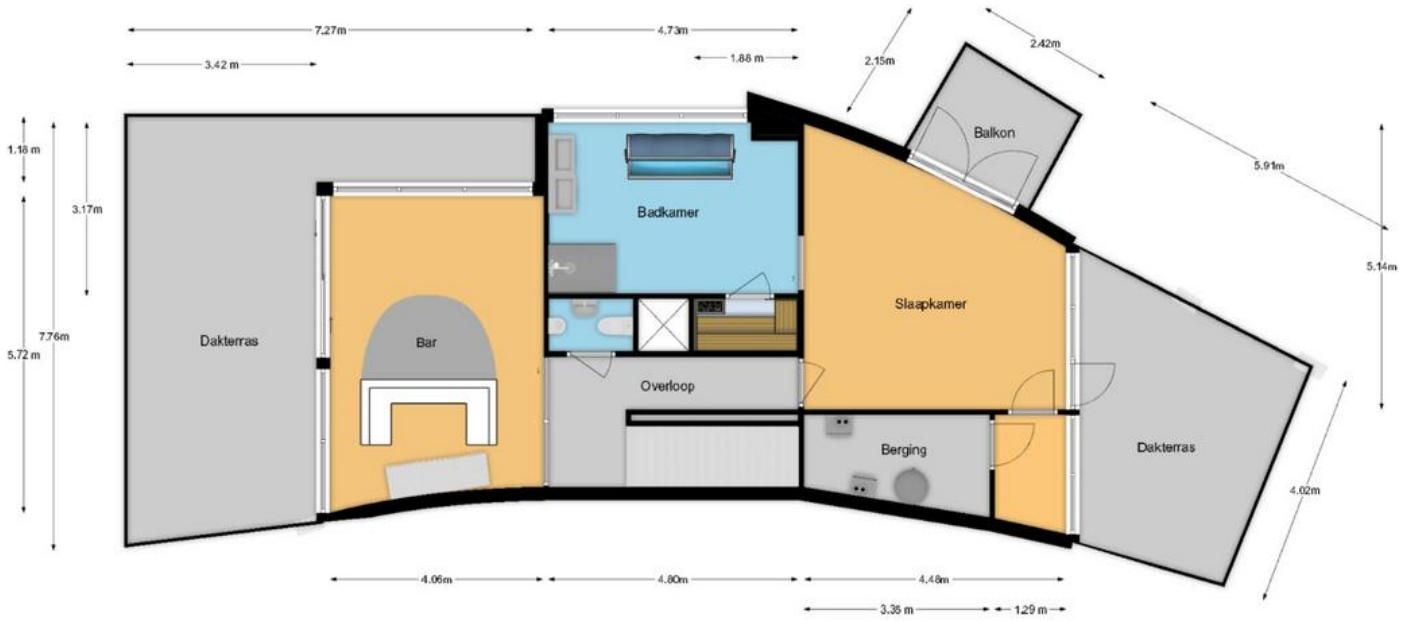
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

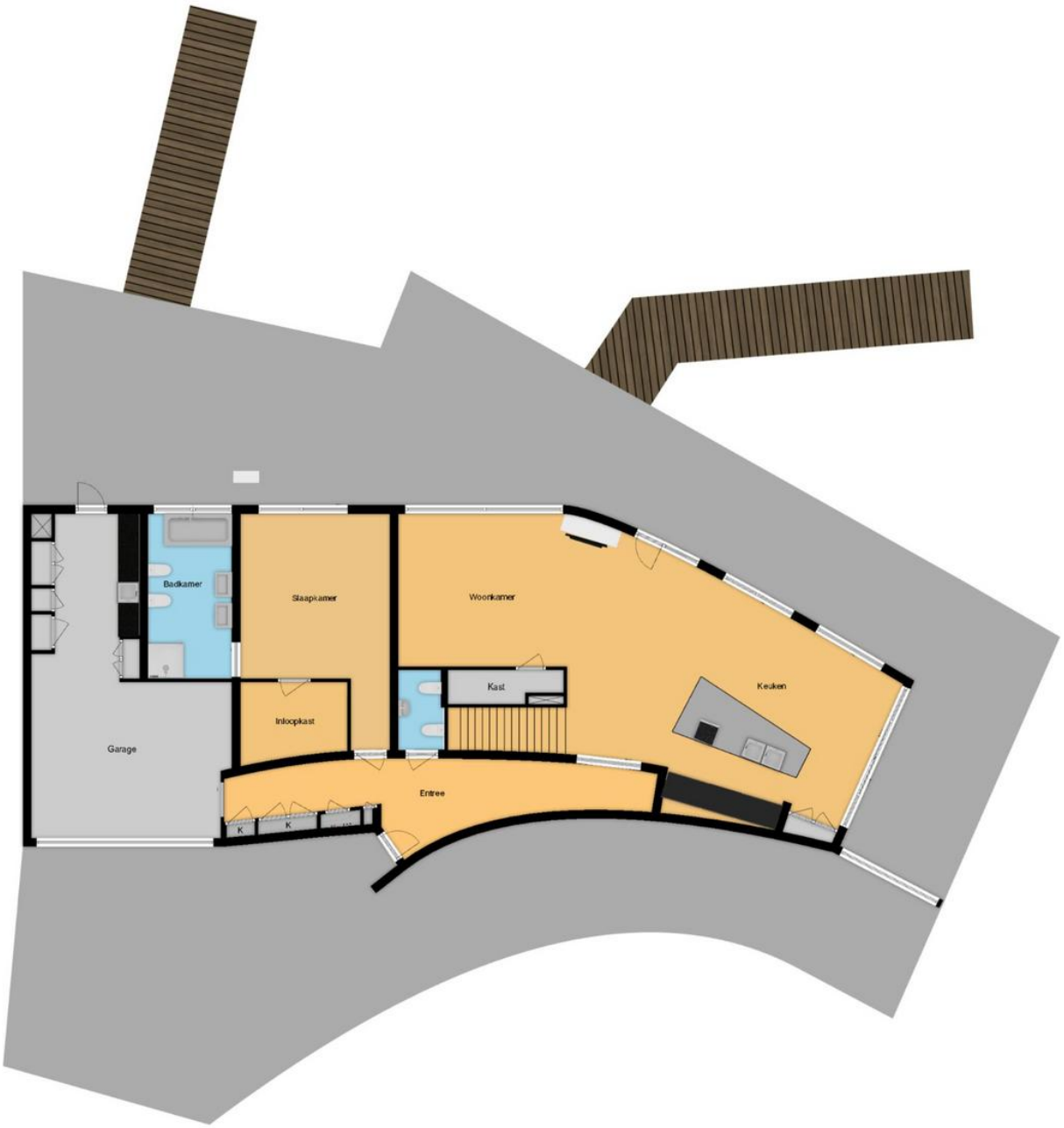
kadaster

Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.

Plattegrond




7.27m
3.42 m
4.73m
1.88 m
2.15m
2.42m
Balkon
5.91m
5.14m
1.18 m
3.17m
7.76m
5.72 m
Dakterras
Bar
Badkamer
Slaapkamer
Overloop
Berging
Dakterras
4.02m
4.06m
4.80m
4.48m
3.35 m
1.29 m


Badkamer
Slaapkamer
Woonkamer
Kast
Keuken
Inloopkast
Garage
Entree
K
K

Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.

Lijst van Zaken

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Zonnebank	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Stenen tuintafel op het terras	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Algemene informatie

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 eigenaarslasten) 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.