



Uithoorn Marsmanlaan 63

€ 720.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1987
Perceel	235 m ²
Inhoud	550 m ³
Woonoppervlakte	143 m ²
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	3
Garage	Inpandig
Eigendom	Volle eigendom
Energie label	A

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuin
Ligging	Oost, Zuid
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

Unieke kans! Uitstekend onderhouden en verrassend ruime woning mét garage op een fantastische locatie aan het Libellebos. Hier woont u aan het water, met een diepe tuin en een volledig vrij uitzicht over de natuur van het Libellebos.

Indeling

Begane grond

Luxe entreehal met vernieuwde meterkast, trapopgang en een vernieuwde toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de inpandig bereikbare garage toegankelijk.

De woonkamer en open keuken vormen samen een royale leefruimte van ruim negen meter diep. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken, voorzien van inbouwapparatuur. De tuingerichte woonkamer is dankzij de brede glazen schuifpui bijzonder licht. De begane grond beschikt over vloerverwarming en de woonkamer over een open haard. De circa zes meter diepe garage is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. In de garage is een compleet keukenblok geplaatst, waardoor de ruimte tevens uitstekend als bijkeuken kan worden gebruikt. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee zeer ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde ligt de zeer royale masterbedroom. De grote raampartij zorgt niet alleen voor veel daglicht, maar biedt ook een prachtig uitzicht over het Libellebos. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer. Deze verdieping telde oorspronkelijk drie slaapkamers en kan desgewenst weer op die manier worden ingedeeld. De luxe badkamer is omstreeks 2020 vernieuwd en compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een breed wastafelmeubel, een toilet, een designradiator en inbouwverlichting.

Tweede verdieping

Verrassend ruime kapverdieping met een nokhoogte van circa 3,80 meter en twee in 2026 geplaatste, volledig geïsoleerde dakkapellen. Op de voorzolder staat de cv-ketel opgesteld. Door de dakkapel is er veel licht en ruimte op de voorzolder. Aan de achterzijde bevindt zich een aparte kamer die voldoende ruimte biedt voor een tweede badkamer.

Daarnaast is er een bijzonder grote slaapkamer met twee dakkapellen en een geweldig uitzicht. Deze ruimte kan desgewenst worden opgesplitst in twee slaapkamers.

Tuin

De voortuin is opvallend ruim en beschikt over een dubbele oprit, waarop gemakkelijk twee auto's naast elkaar kunnen worden geparkeerd. Ook is een eigen laadpaal aanwezig. Er is voldoende ruimte voor een leuk zitje in de avondzon.

De zeer diepe achtertuin is onderhoudsvriendelijk en speels vormgegeven door middel van enkele verspringende terrassen. Deze zijn volledig onderheid en circa vijf jaar geleden uitgevoerd in hoogwaardig composiet. Tevens zijn de treden voorzien van ingebouwde verlichting. Het terras eindigt direct aan het water, met een weids uitzicht over het water en de natuur van het Libellebos.

Omgeving

De woning ligt aan een aantrekkelijk doodlopend straatje met uitsluitend bestemmingsverkeer. Direct aan de overzijde is volop aanvullende parkeergelegenheid aanwezig. Winkelcentrum Zijdelwaard ligt op loopafstand.

Bijzonderheden

- Recent zijn in de gehele woning de wanden en plafonds strak gestuukt;
- De woning, inclusief de twee dakkapellen, is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. De schuifpui is uitgevoerd met HR+++ glas;
- Energielabel A;
- Aan de achterzijde zijn zonneschermen aangebracht. Aan de voorzijde zijn er horren aangebracht.

A unique opportunity! Exceptionally well-maintained and surprisingly spacious home with a garage in a fantastic location on the Libellebos. Here you will live directly by the water, with a deep garden and completely unobstructed views over the natural surroundings of the Libellebos.

Layout

Ground floor

Luxurious entrance hall with a renewed meter cupboard, staircase and a renewed toilet with washbasin. From the hall, both the living room and the internally accessible garage can be reached.

The living room and open-plan kitchen form a spacious living area of more than nine metres deep. The luxurious kitchen is located at the front and is equipped with built-in appliances. The garden-facing living room is particularly bright thanks to the wide glass sliding doors. The ground floor features underfloor heating, and the living room has an open fireplace. The approximately six-metre-deep garage is located at the front and is equipped with an electrically operated sectional door. A complete kitchen unit has been installed in the garage, making the space also highly suitable for use as a utility room. The connections for the washing machine and dryer are also located here.

First floor

Landing with access to two very spacious bedrooms and the bathroom. At the rear is the very generous master bedroom. The large windows not only provide plenty of natural light, but also offer beautiful views over the Libellebos. At the front is the second spacious bedroom. This floor originally consisted of three bedrooms and can, if desired, be converted back to this layout. The luxurious bathroom was renovated around 2020 and is fully equipped with a spacious walk-in shower, a wide vanity unit, a toilet, a designer radiator and recessed lighting.

Second floor

Surprisingly spacious attic level with a ridge height of approximately 3.80 metres and two fully insulated dormer windows installed in 2026. The central heating boiler is located on the landing. The dormer window provides plenty of light and space on the landing. At the rear is a separate room that offers sufficient space for a second bathroom.

In addition, there is an exceptionally large bedroom with two dormer windows and fantastic views. This room can, if desired, be divided into two bedrooms.

Garden

The front garden is remarkably spacious and features a double driveway, providing ample parking for two cars side by side. A private charging station is also available. There is plenty of space for a lovely seating area to enjoy the evening sun.

The very deep rear garden is low-maintenance and playfully designed with several staggered terraces. These terraces are fully supported by foundations and were constructed approximately five years ago using high-quality composite decking. The steps are also fitted with integrated lighting. The terrace ends directly at the water, offering wide, unobstructed views across the water and the natural surroundings of the Libellebos.

Surroundings

The property is situated on an attractive dead-end street with access for local traffic only. There is ample additional parking available directly across the street. Zijdelwaard shopping centre is within walking distance.

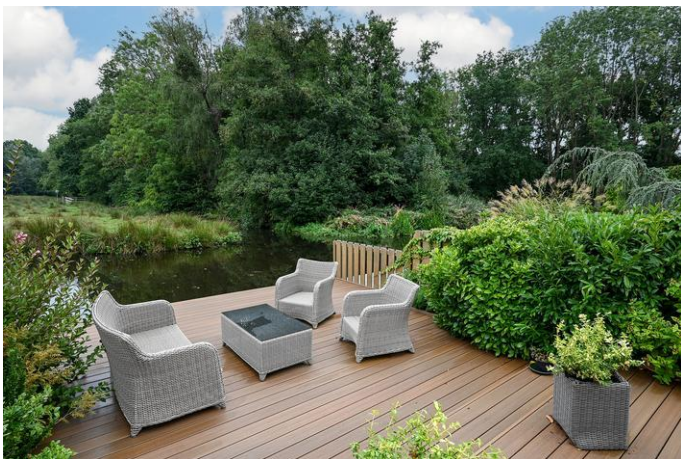
Features

- The walls and ceilings throughout the entire house have recently been professionally plastered to a smooth finish;
- The entire house, including the two dormer windows, is fitted with PVC window frames with HR++ glazing. The sliding doors are fitted with HR+++ glazing;
- Energy label A;
- Sun awnings have been installed at the rear. Fly screens have been installed at the front.





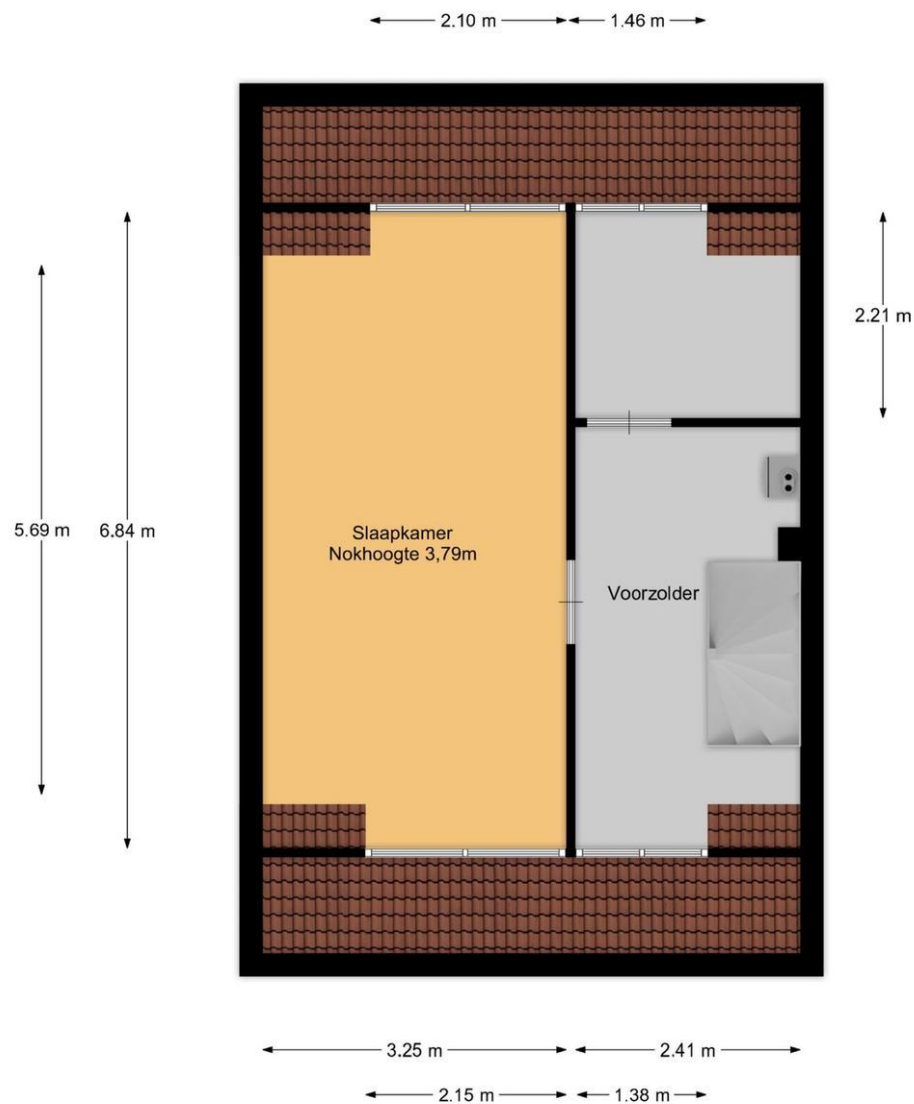


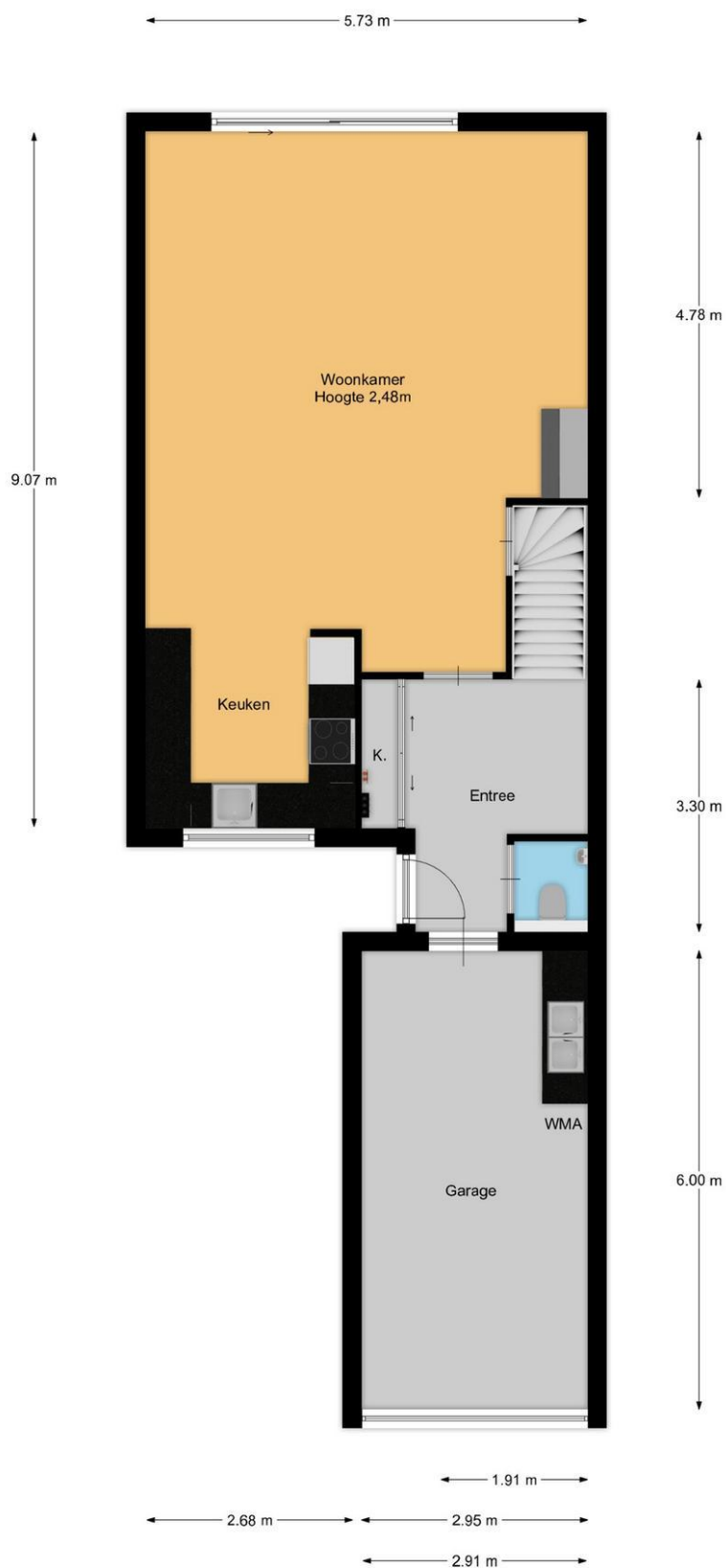


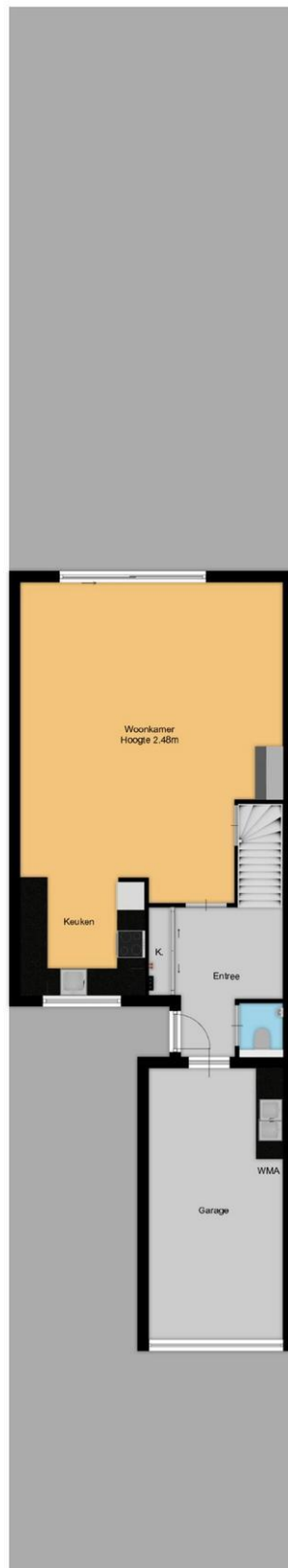






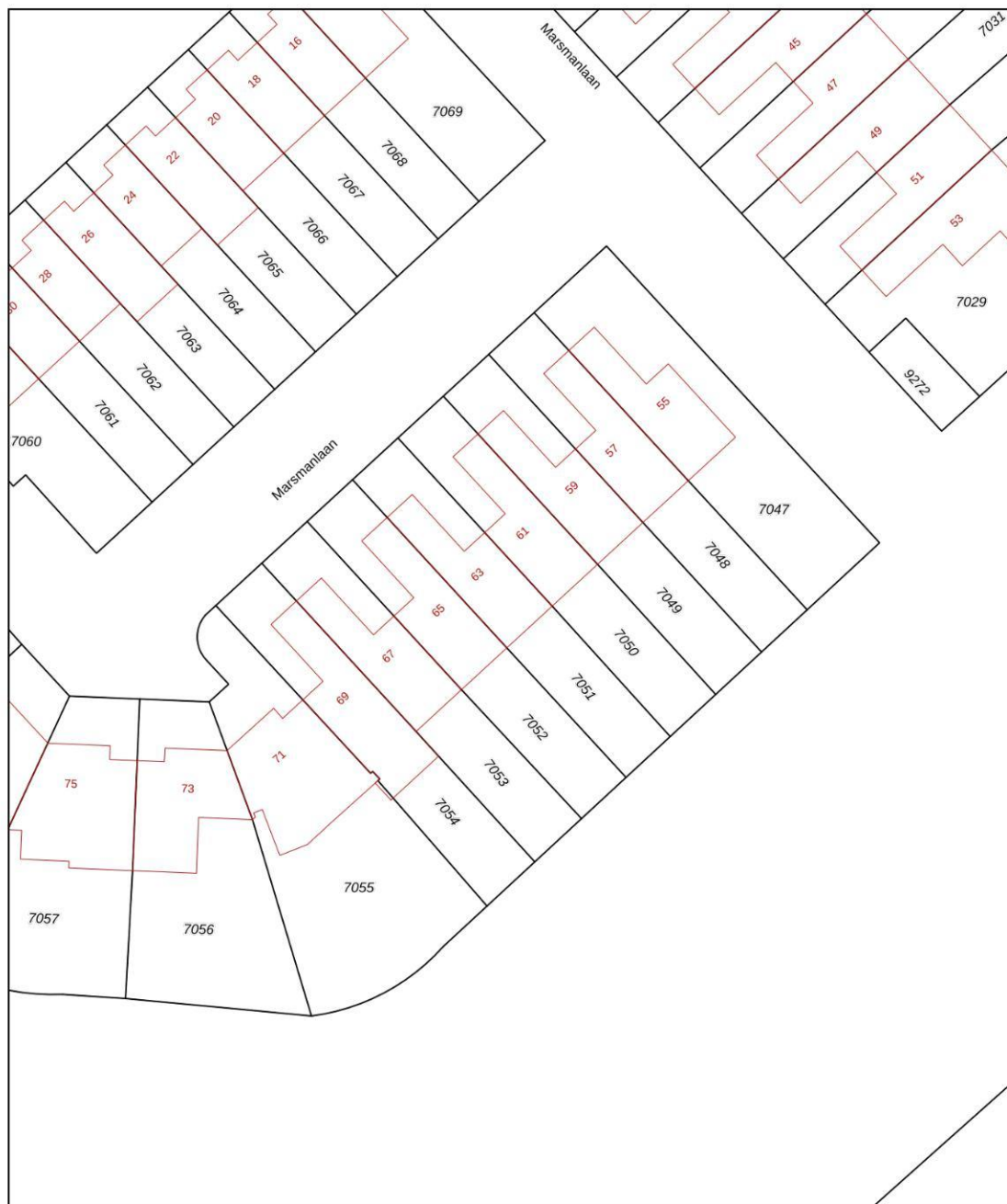






Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Uithoorn Sectie B Perceel 7051	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten grote slaapkamer en spiegelkast in logeerkamer	☒	☐	☐	☐
- Garderobe in de hal	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
- Laminaat 2 trappen	☒	☐	☐	☐
- Marmeren vloer	☒	☐	☐	☐
(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 ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Meubels woonkamer en eethoek	☐	☐	☒	☐
- Knieschotten zolder	☒	☐	☐	☐
- Houten stelling in garage	☒	☐	☐	☐

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	☐	☒	☐	☐
- Werkbank garage, bijkeuken kasten in garage	☒	☐	☐	☐
- Koelkast en vriezer in garage	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Vriezertje op zolder	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- 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)	☒	☐	☐	☐
- Lange badkamerkast	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
- Horren	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐

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

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.

Opkoopbescherming

De wet Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) geldt voor o.a. de drie grote kernen in de gemeente Stichtse Vecht; Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen. De WOZ-waarde is hierin bepalend of deze wet van toepassing is. Kijk voor meer informatie en de uitzonderingen op www.lokaleregelgeving.overheid.nl.

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.