Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.

NVM



Wilnis
Burgemeester van Baaklaan 40

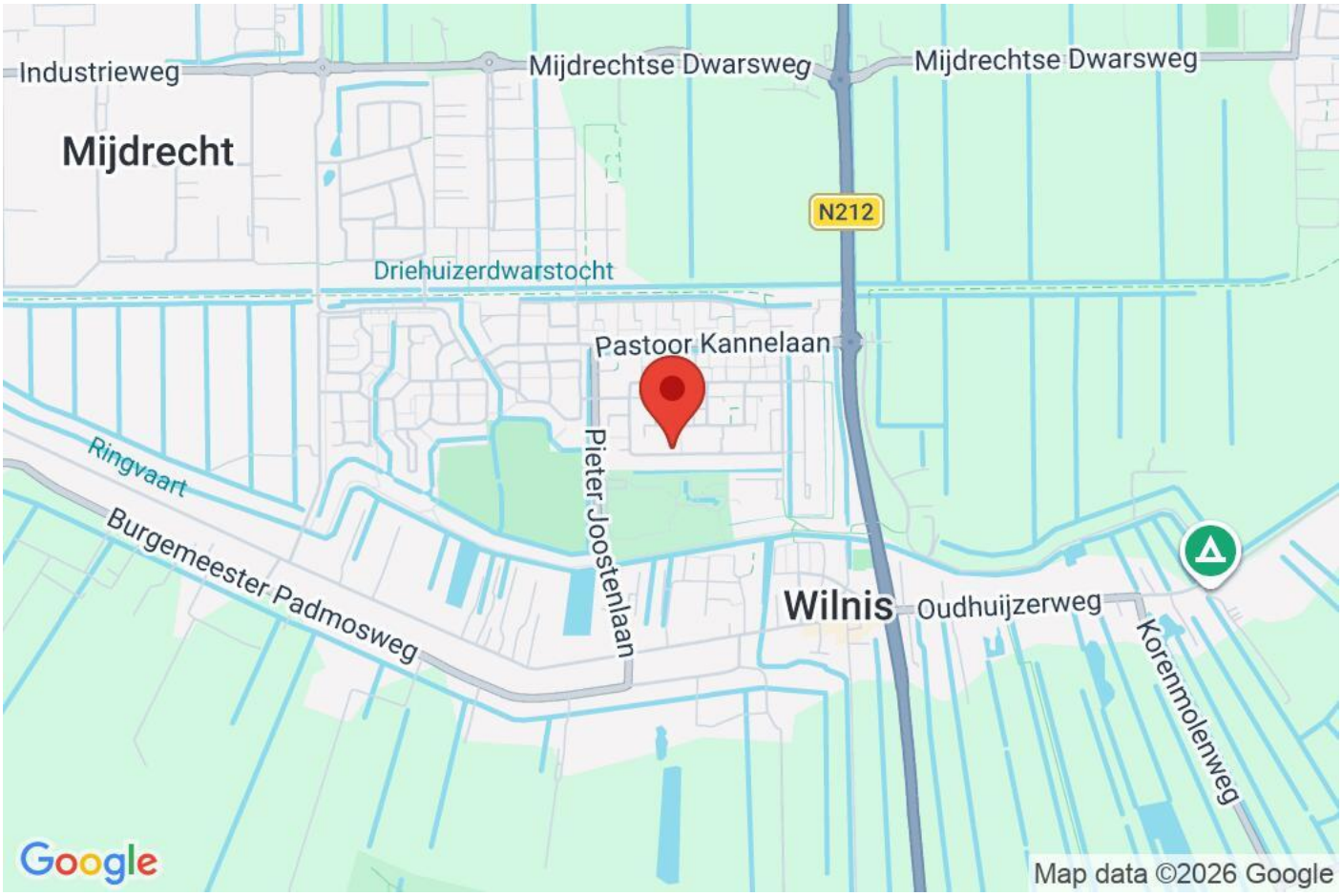
€ 635.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN

KOOPLENSTRA.NL

Objectgegevens



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1972
Perceel	288 m²
Inhoud	565 m³
Woonoppervlakte	141 m²
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	4
Garage	Aangebouwd steen
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Ligging	Noord
Voorzieningen	
Isolatie	Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

Soms is er zo'n kans!
Te renoveren karakteristieke tweekapper (1972) met aangebouwde garage op groot perceel eigen grond. Woonoppervlakte ca. 141 m². Energielabel C. Parkeren (2 auto's) op eigen terrein.
De charme van de woning in combinatie met de ruimte geeft volop kansen om hier helemaal je eigen thuis van te maken. Aantrekkelijke vraagprijs!

Indeling:
Via het bestrate deel vanaf de openbare weg bereik je de voordeur. Een luifel met dak-koepel aan de garage geeft beschutting bij de voordeur op natte dagen.
De hal met trapopgang en doorgang naar keuken en woonkamer is ruim van opzet. In de hal is het gastentoilet.
De woonkamer is royaal en opgezet in L-vorm. Via de ramen aan de voorzijde, de zijkant en de achterzijde van de woning komt goed licht binnen. De woonkamer heeft een Open Haard. Onder de trap is een praktische bergkast aanwezig. Door de opzet van de kamer in L-vorm is een indeling met een aparte zithoek en eetgedeelte goed mogelijk.
De achterzijde van de woning heeft vele mogelijkheden tot vergroting van het woonoppervlakte door bijvoorbeeld een uitbouw, of het verplaatsen van de keuken naar de aangebouwde garage. De ruime tuin geeft daarnaast ook de mogelijkheid van een lounge met bijvoorbeeld een wellness gedeelte..

1e verdieping:
De overloop ontsluit 3 goede slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft een kastenwand met inbouwkasten.
De badkamer heeft naast een ligbad ook een aparte douchehoek, een wastafelmeubel en een 2e toilet.
Via een deur bereik je het balkon (ca. 3 m²) boven de keuken.

2e verdieping:
De ruime overloop heeft een dakraam aan de achterzijde. Er is goed gelegenheid bergruimte aan beide zijden te realiseren. De CV ketel (wandmodel) is hier ook geplaatst.
De grote 4e slaapkamer heeft een dakkapel aan de achterzijde. Deze kamer heeft een wastafel. Tevens is er een grote inloopkastruimte.
Door het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde is deze verdieping geschikt om te splitsen in 2 kamers. Thuiswonende (oudere) kinderen kunnen deze verdieping zeker waarderen!

Garage:
De garage heeft een luifel met koepel. De garage is via een loopdeur in de overheaddeur te betreden, maar ook via een deur aan de tuinzijde. In de garage is nu de aansluiting voor de wasapparatuur.
Mede door zijn afmetingen (7.47 X 3.49) een goed bruikbare ruimte. Ook als er verbouwingsplannen vanuit de woning zijn.

Tuin:
De woning heeft een voortuin en een heerlijk beschutte ruime achtertuin. Groen gecombineerd met diverse zitgelegenheden geven een heerlijke privacy. Zowel zon als schaduw zijn aanwezig. Een achterom is mogelijk.
Bij het eventueel uitbouwen van de woning blijft er door de diepte en breedte van de tuin ruim voldoende buitenruimte over.
Aan de voorzijde is er ruimte voor tenminste 2 auto's op eigen terrein. Daardoor is ook het aanleggen van een eigen laadvoorziening voor een elektrische auto goed mogelijk.

Omgeving:
Wilnis ligt midden in het Groene hart met zijn mooie natuur en de vele fiets- en wandelmogelijkheden door het prachtige polderlandschap. Het is een ruim opgezet dorp met alle voorzieningen. Wilnis maakt onderdeel uit van de Gemeente De Ronde Venen met de omliggende kernen Mijdrecht en het waterrijke Vinkeveen. Zowel de diverse uitvalswegen als het openbaar vervoer ontsluiten de regio. Amsterdam, Utrecht, Amstelveen en Woerden zijn allemaal binnen het half uur bereikbaar.

Bijzonderheden:
* karakteristieke Tweekapper (1972, ca. 141 m² woonoppervlakte) met grote aangebouwde garage;
* rustige, maar centrale ligging;
* Supermarkt Jumbo op enkele minuten loopafstand;
* scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer nabij;
* groot perceel 288 m²;
* Energielabel C;
* spouwisolatie;
* woning verkeerd op veel onderdelen in gedateerde staat en er is achterstallig onderhoud;
* recent bouwkundig Inspectierapport met kostenindicatie beschikbaar in Move;
* verkoop door erfgenamen, niet zelfbewoond clausule van toepassing, asbest- en ouderdomsclausule.

Sometimes an opportunity like this comes along!
Characterful semi-detached house (1972) in need of renovation, with an attached garage on a large plot of private land.
Living area approx. 141 m². Energy label C. Parking for 2 cars on the property.
The charm of the property, combined with its spaciousness, offers plenty of opportunities to make this house entirely your own home. Attractive asking price!

Layout:
The front door is reached via the paved area from the public road. A canopy with a roof dome above the garage provides shelter at the front door on rainy days.
The entrance hall, with staircase and access to the kitchen and living room, is spacious. The guest toilet is located in the hall.
The living room is spacious and L-shaped. The windows at the front, side and rear of the house allow plenty of natural light to enter. The living room has an open fireplace. There is a practical storage cupboard under the stairs. The L-shaped layout makes it easy to create a separate seating area and dining area.
The rear of the house offers numerous possibilities for increasing the living space, for example by adding an extension or relocating the kitchen to the attached garage. The spacious garden also offers the possibility of creating a lounge area, for example with a wellness section.

1st floor:
The landing provides access to 3 good-sized bedrooms and the bathroom. The large bedroom at the rear has a wall of built-in wardrobes.
In addition to a bathtub, the bathroom has a separate shower area, a vanity unit and a 2nd toilet.
A door provides access to the balcony (approx. 3 m²) above the kitchen.

2nd floor:
The spacious landing has a skylight at the rear. There is ample opportunity to create storage space on both sides. The central heating boiler (wall-mounted model) is also located here.
The large 4th bedroom has a dormer window at the rear. This room has a washbasin. There is also a large walk-in wardrobe.
By installing a dormer window at the front, this floor could be divided into 2 rooms. Children still living at home (including older children) will certainly appreciate this floor!

Garage:
The garage has a canopy with a roof dome. The garage can be accessed through a pedestrian door in the overhead door, as well as through a door on the garden side. The connections for the washing machine and dryer are currently located in the garage.
Due to its dimensions (7.47 x 3.49), it is a highly practical space. This also applies if renovation plans involve changes to the house.

Garden:
The property has a front garden and a lovely, sheltered, spacious rear garden. Greenery combined with various seating areas provides wonderful privacy. Both sun and shade are available. Rear access is possible. Even if the house is extended, the depth and width of the garden will leave plenty of outdoor space.
At the front, there is room for at least 2 cars on the property. This also makes it easy to install your own charging facility for an electric car.

Surroundings:
Wilnis is located in the heart of the Green Heart, with its beautiful natural surroundings and numerous cycling and walking opportunities through the stunning polder landscape. It is a spacious village with all amenities. Wilnis is part of the Municipality of De Ronde Venen, together with the surrounding towns of Mijdrecht and the water-rich Vinkeveen. The various main roads and public transport connections provide access to the region. Amsterdam, Utrecht, Amstelveen and Woerden can all be reached within half an hour.

Particulars:
- Characterful semi-detached house (1972, approx. 141 m² living area) with large attached garage;
- Quiet yet central location;
- Jumbo supermarket within a few minutes' walking distance;
- Schools, sports facilities and public transport nearby;
- Large plot of 288 m²;
- Energy label C;
- Cavity wall insulation;
- The property is outdated in many respects and requires maintenance;
- Recent structural inspection report with cost estimate available in Move;
- Sale by heirs, non-owner-occupancy clause applicable, asbestos and age-related clauses.

Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.













Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.













Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.













Koop Lenstra
MAKELAARS O.Z.



















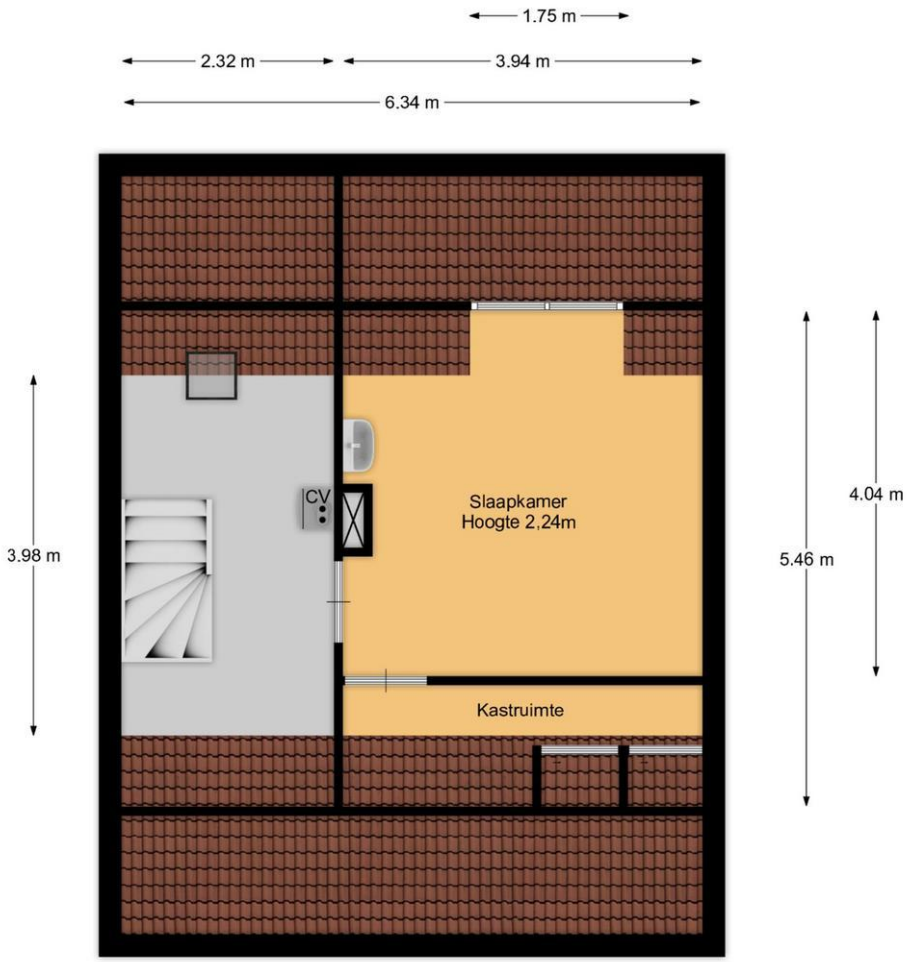


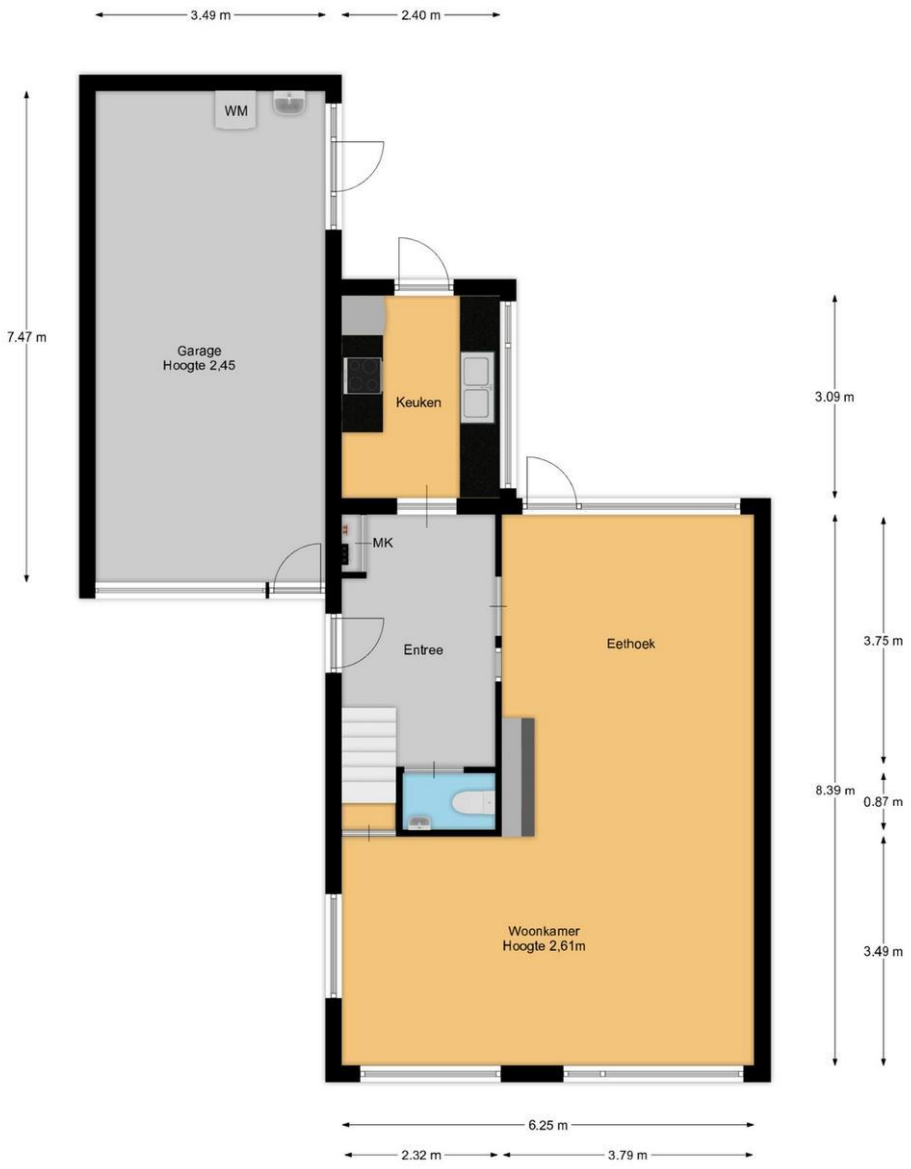







2.12 m
2.28 m
3.91 m
1.47 m
Balkon
2.46 m
Slaapkamer
3.13 m
3.85 m
2.52 m
2.20 m
Overloop
Slaapkamer
Hoogte 2,40m
4.49 m
3.50 m
Slaapkamer
2.51 m
3.70 m

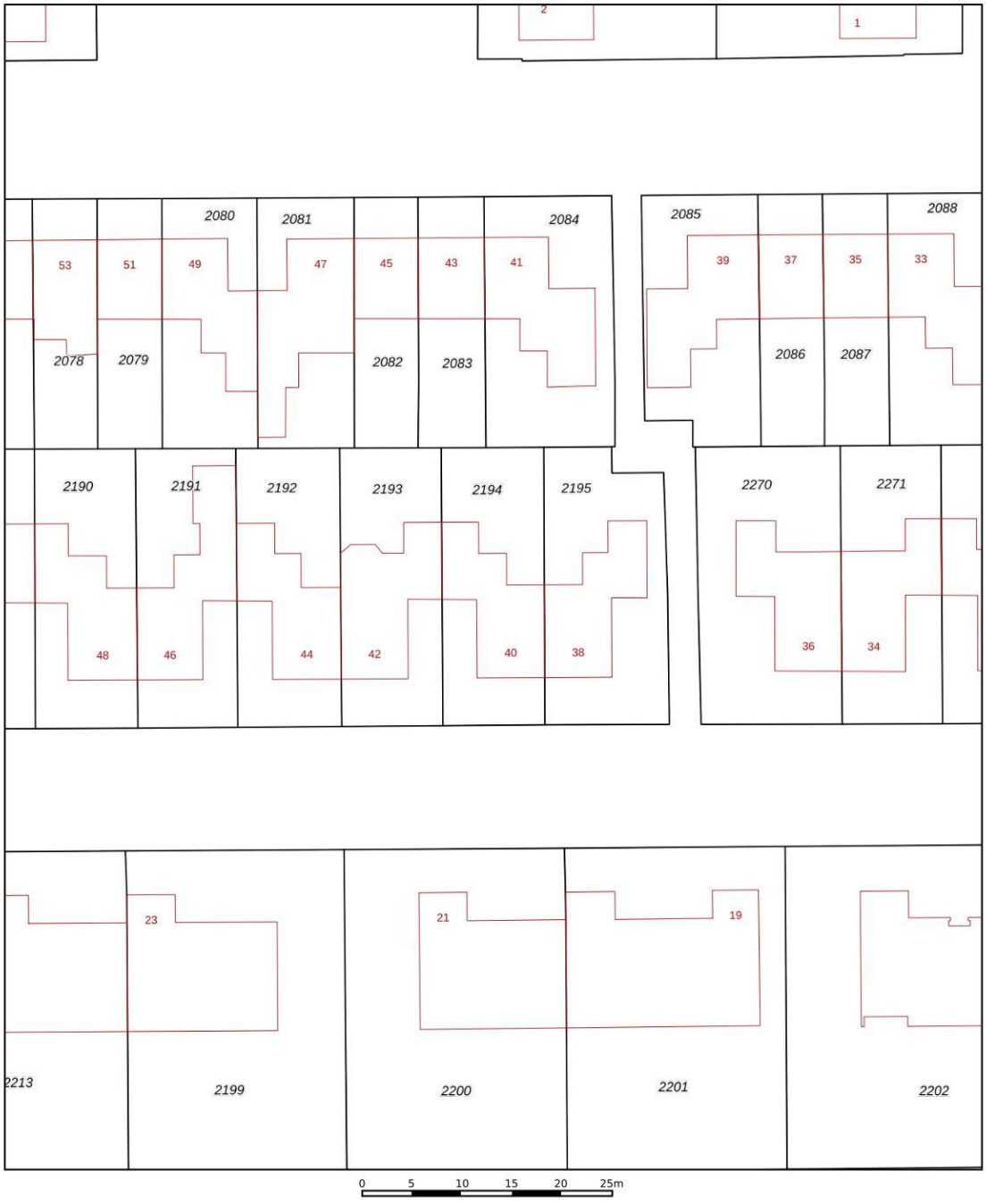

1.75 m
2.32 m
3.94 m
6.34 m
3.98 m
CV
Slaapkamer
Hoogte 2,24m
Kastruimte
5.46 m
4.04 m


3.49 m
2.40 m
WM
7.47 m
Garage
Hoogte 2,45
Keuken
3.09 m
MK
Entree
Eethoek
3.75 m
8.39 m
0.87 m
Woonkamer
Hoogte 2,61m
3.49 m
6.25 m
2.32 m
3.79 m


3.49 m
2.40 m
WM
7.47 m
Garage
Hoogte 2,45
Keuken
3.09 m
MK
Entree
Eethoek
3.75 m
8.39 m
0.87 m
Woonkamer
Hoogte 2,61m
3.49 m
6.25 m
2.32 m
3.79 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wilnis
Sectie	A
Perceel	2194

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 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.

kadaster

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)	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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)	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐

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.