



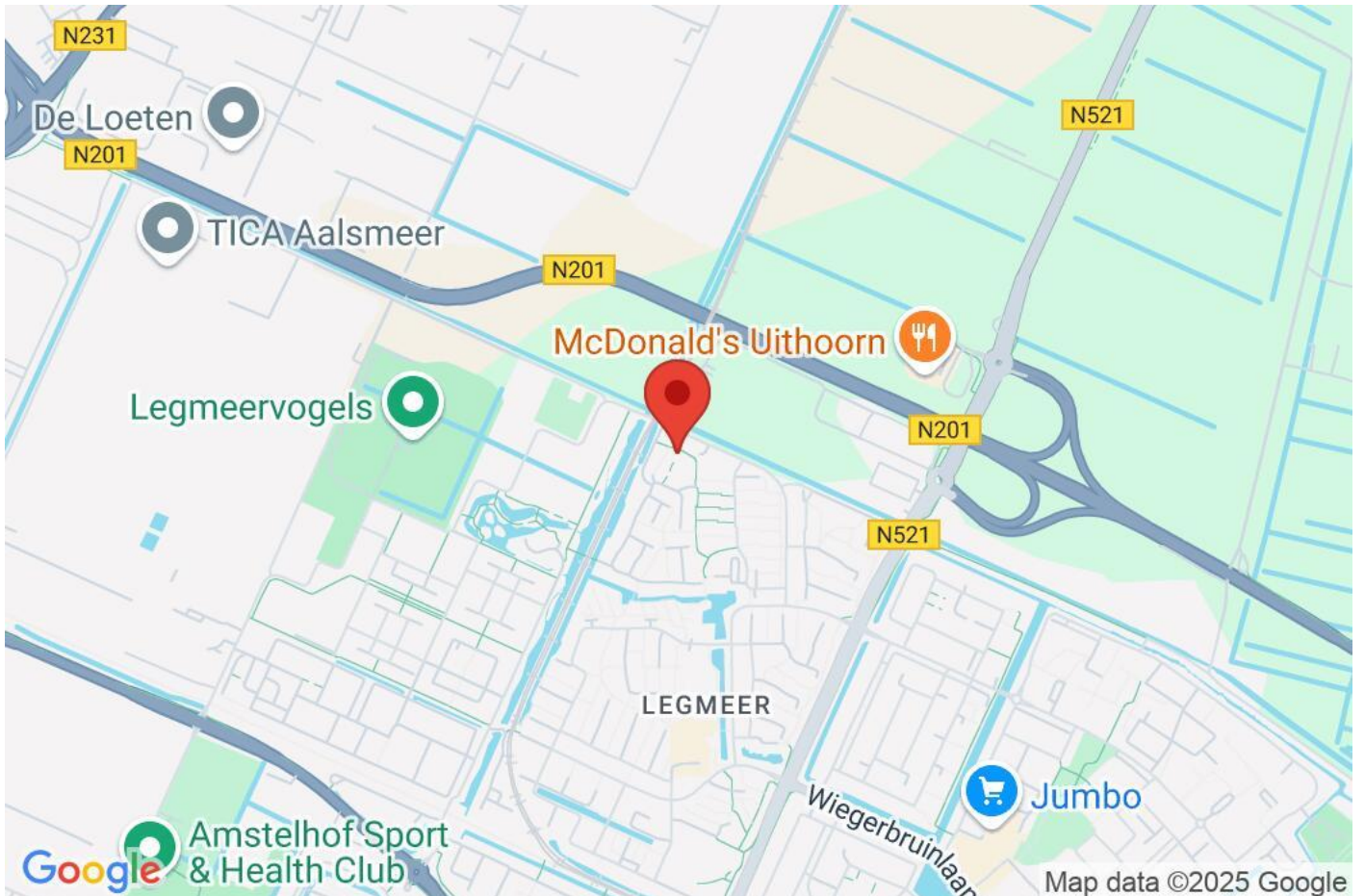
Uithoorn Brunel 11

Vraagprijs € 698.000,- k.k.

Koop Lenstra Uithoorn, Amstelplein 6 -12, Tel. 0297-524124

SAMEN DEUREN OPENEN

KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1974
Perceel	238 m ²
Inhoud	523 m ³
Woonoppervlakte	152 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand hout
Aantal kamer(s)	4
Slaapkamers	3
Garage	Vrijstaand steen
Eigendom	Volle eigendom
Energie label	D

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin
Ligging	Zuid
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel
Bouwjaar CV ketel	1998

Geschakelde villa (bouwjaar 1974) met dakterras en ruime en zonnige (zuid) tuin in de kindvriendelijke wijk Legmeer. Alle voorzieningen op korte afstand, Uithoorn Tramlijn nabij.

Aparte garage extra te koop (€ 37.500,-)

De woning dient op onderdelen gerenoveerd te worden. De woning bevindt zich aan een looppad op korte afstand van de openbare weg.

De woning is geschakeld met gelijksoortige woningen en heerlijk rustig gelegen met veel privacy.

Indeling:

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met trapopgang en toiletruimte. Vanuit de hal kom je in de grote living met open haard (gas). De woonkamer is werkelijk groot te noemen en speels van vorm. Er zijn 2 schuifpuien. Er is een houten oplegvlies. De moderne keuken heeft een kook schiereiland en alle apparatuur is aanwezig. Achter de keuken is een handige bijkeuken met extra kastruimte en een 2e aanrechtblok met spoelgedeelte. Vanuit deze ruimte bereik je ook de tuin. Een doorgang naar de voortuin is ook mogelijk, maar thans niet in gebruik.

De moderne tuin is geheel omringd met schuttingen en groen en heeft een vrijstaande houten schuur. De tuin heeft een siersteen bestrating/plavuis. Er is een achterom.

Eerste verdieping

Via de spiltrap (met thans nog een traplif) bereik je de overloop van de verdieping. Hier zijn praktische bergkasten aanwezig. Er zijn 3 ruime slaapkamers. De master bedroom heeft een praktische inloop garderobekast met veel kastruimte. 1 van de kamers heeft toegang tot een ruim dakterras. De badkamer is ruim van opzet en geheel betegeld. Er is een bad, douchehoek, wastafelmeubel en 2e toilet.

Locatie

De wijk Legmeer in Uithoorn is een rustige en kindvriendelijke wijk omringd door groen. Vlakbij is er een buurt winkelcentrum voor alle dagelijkse boodschappen. Sportverenigingen en scholen zijn op korte afstand. Er zijn rechtstreekse busverbindingen naar Amstelveen en Amsterdam. De Uithoornlijn met verbinding naar Amstelveen en Amsterdam is op korte afstand. Schiphol ligt op 20 autominuten.

Bijzonderheden:

- * Garage apart te koop : € 37.500,- kosten koper;
- * verkoop door executeur/erfgenamen;
- * geen vragenlijst aanwezig, verkoop 'as is';
- * aanwezige traplif blijft achter;
- * enig achterstallig onderhoud c.q. niet afgemaakte werkzaamheden;
- * ruime woning met goede en zonnige tuin (zuid) met veel privacy;
- * uitvalswegen nabij;
- * grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas;
- * asbesthoudende gevelbekleding aanwezig zoals alle woningen van dit type in deze wijk;
- * Energielabel D;
- * Tramlijn Uithoorn met snelle verbinding naar Amstelveen en Amsterdam op korte afstand.

Semi-detached villa (built in 1974) with roof terrace and spacious and sunny (south) garden in the child-friendly Legmeer district. All amenities within walking distance, Uithoorn Tram line nearby. Separate garage extra for sale (€ 37,500)

The house needs to be renovated in parts. The house is located on a footpath a short distance from the public road.

The house is linked to similar houses and is wonderfully quiet with lots of privacy.

Layout:

Ground floor

Through the entrance you reach the hall with staircase and toilet. From the hall you enter the large living room with fireplace (gas). The living room is really large and playful in shape. There are 2 sliding doors.

There is a wooden floor. The modern kitchen has a cooking peninsula and all appliances are present.

Behind the kitchen is a handy utility room with extra cupboard space and a 2nd countertop with sink. From this room you can also reach the garden. A passage to the front garden is also possible, but currently not in use.

The modern garden is completely surrounded by fences and greenery and has a detached wooden shed.

The garden has decorative stone paving/tiles. There is a back entrance.

First floor

Via the spiral staircase (currently with a stair lift) you reach the landing of the floor. There are practical storage cupboards here.

There are 3 spacious bedrooms. The master bedroom has a practical walk-in wardrobe with plenty of cupboard space. 1 of the rooms has access to a spacious roof terrace.

The bathroom is spacious and fully tiled. There is a bath, shower, washbasin and 2nd toilet.

Location

The Legmeer district in Uithoorn is a quiet and child-friendly district surrounded by greenery. Nearby there is a local shopping centre for all your daily shopping needs. Sports clubs and schools are a short distance away. There are direct bus connections to Amstelveen and Amsterdam. The Uithoorn line with connections to Amstelveen and Amsterdam is a short distance away. Schiphol is a 20-minute drive away.

Details:

- * Garage for sale separately: € 37,500,- buyer's costs;
- * sale by executor/heirs;
- * no questionnaire available, sale 'as is';
- * existing stair lift remains behind;
- * some overdue maintenance or unfinished work;
- * spacious house with good and sunny garden (south) with lots of privacy;
- * arterial roads nearby;
- * largely plastic frames with double glazing;
- * asbestos-containing facade cladding present as all houses of this type in this district have;
- * Energy label D;
- * Uithoorn Tram line with fast connection to Amstelveen and Amsterdam at a short distance.



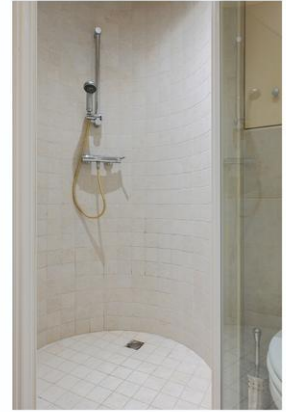












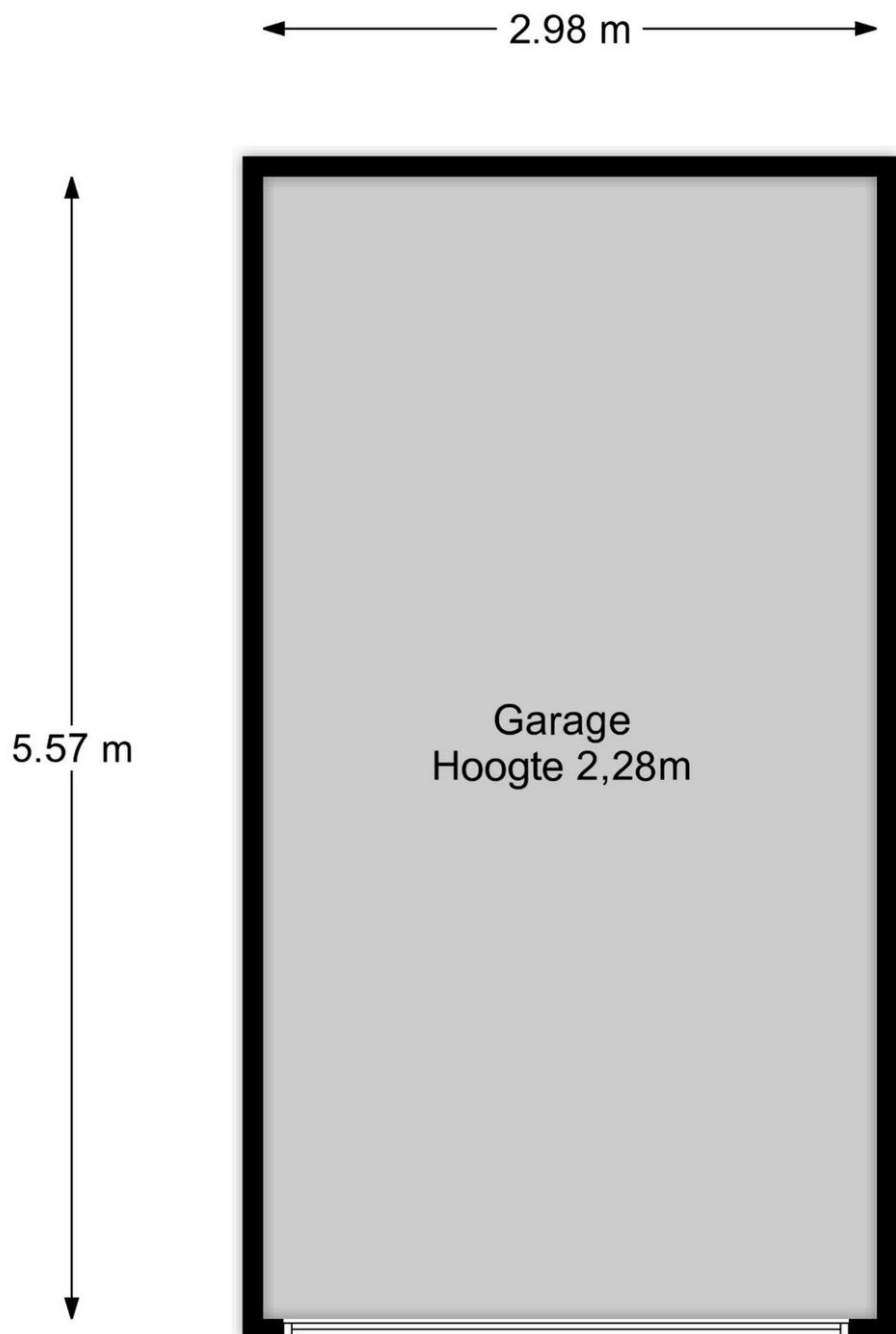












Kadastrale kaart

Uw referentie: Brunel 11



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uithoorn Sectie D Perceel 3852</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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.