



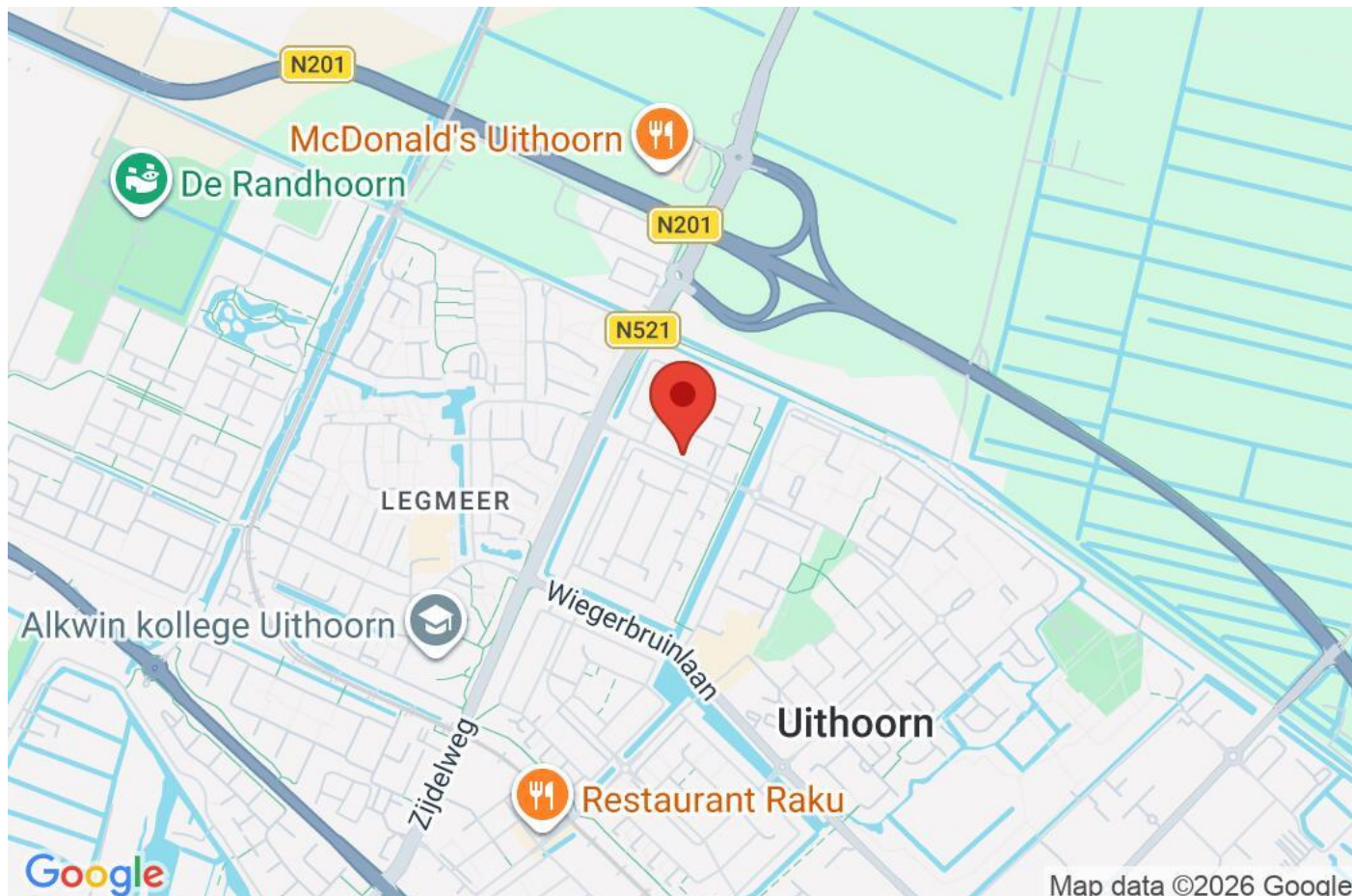
Uithoorn

Arthur van Schendellaan 23

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Koop Lenstra Uithoorn, Amstelplein 6-12, Tel. 0297 – 524 124

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1963
Perceel	183 m ²
Inhoud	395 m ³
Woonoppervlakte	116 m ²
Extrne bergruimte	Vrijstaand steen
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	4
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	D

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint
Ligging	Noord, Oost

Voorzieningen	
Isolatie	Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming

*** FOR ENGLISH SEE BELOW***

Volledig instapklare hoekwoning, tot in detail aangepakt en verkerend in een staat waarin werkelijk bijna alles al voor u is gedaan. Een luxe open keuken, een hoogwaardige gietvloer, strak gestukte wanden en plafonds, nieuwe vloerafwerkingen, een nieuwe badkamer en twee nieuwe toiletruimten maken dit tot een kant-en-klare gezinswoning waarin u alleen nog uw spullen hoeft neer te zetten. De woning is bovendien centraal gelegen en biedt vier (mogelijkheid tot zelfs vijf) slaapkamers.

Indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u een ruime en verzorgde hal met een grote garderobekast, de meterkast, een trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en een luxe, volledig gerenoveerde toiletruimte. Vanuit de hal heeft u toegang tot de doorzonwoonkamer met luxe open keuken. Deze verdieping is afgewerkt met een hoogwaardige gietvloer en staat in directe verbinding met de achtertuin via openslaande deuren. De open keuken is uitgevoerd in een moderne opstelling en voorzien van een kookeiland met diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker, oven, combimagnetron, vaatwasser en een grote koelkast en grote vriezer. In de keuken is tevens een geïntegreerde eettafel opgenomen, welke desgewenst eenvoudig kan worden gedemonteerd. De vloer is geheel voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers waarvan twee heerlijke royale. Aan de achterzijde ligt de ruime en lichte badkamer, uitgerust met een grote inloofdouche met voldoende ruimte voor twee personen, een wastafelmeubel en verder is er nog een aparte toiletruimte. Ook op deze verdieping is er een gietvloer.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een grote overloop met aan de achterzijde de opstelling van de cv-ketel, aansluitingen voor wasmachine en droger en een Velux dakraam. Vanaf de overloop is er toegang tot een zeer ruime slaapkamer met een fraaie hoge nok van circa 3,30 meter en twee Velux dakramen. Doordat deze kamer via twee deuren bereikbaar is, bestaat er een eenvoudige mogelijkheid om hier twee goede slaapkamers van te maken.

Tuin

De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin die recent volledig nieuw zijn aangelegd. Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht. De achtertuin is bereikbaar via een achterom en biedt een combinatie van zon en schaduw dankzij een deels overkapt gedeelte. Via het achterpad bereikt u de stenen berging, voorzien van elektra.

Omgeving

De woning ligt centraal en gunstig, op loopafstand van het hoofdwinkelcentrum, het centrale busstation en de Amsteltram 25 richting Amsterdam en Amstelveen. In de directe omgeving is ruimschoots parkeergelegenheid aanwezig.

Bijzonderheden

- Volledig instapklaar en hoogwaardig afgewerkt
 - Nieuwe voor en achterpui met o.a.kunststof kozijnen met HR++ glas, grotendeels vernieuwd in circa 2022 en deels in 2017
 - We hebben de NVM verduurzamingsscan voor u uitgevoerd (rapport is beschikbaar). Met een investering van circa €10.000 zou een energielabel A kunnen worden behaald.
 - Riolering is compleet vernieuwd
 - Meterkast is geheel vernieuwd
 - Begane grond en eerste verdieping: electra vernieuwd.
-

Fully move-in ready corner house, finished down to the smallest detail and in a condition where most things have already been taken care of for you. A luxury open-plan kitchen, a high-quality cast floor, smoothly plastered walls and ceilings, new floor finishes, a new bathroom and two new toilet rooms make this a turnkey family home where you only need to move in your belongings. The property is also centrally located and offers four bedrooms, with the possibility of even five.

Layout

Ground floor

Via the entrance you reach a spacious and well-kept hallway with a large wardrobe closet, the meter cupboard, staircase to the first floor, a practical under-stairs storage cupboard and a luxury, fully renovated toilet room. From the hallway you enter the front-to-back living room (windows at both front and rear) with luxury open-plan kitchen. This floor is finished with a high-quality cast floor and is directly connected to the rear garden through French doors. The open kitchen is arranged in a modern layout and features a cooking island. It is equipped with, among other things, a Quooker, oven, combi microwave, dishwasher, a large refrigerator and a large freezer. An integrated dining table is also incorporated in the kitchen, which can easily be removed if desired. The entire ground floor is fitted with underfloor heating.

First floor

The first floor comprises three bedrooms, two of which are particularly spacious and bright. At the rear is the generous and light bathroom, fitted with a large walk-in shower with sufficient space for two people, a washbasin unit, and there is also a separate toilet room. This floor is likewise finished with a cast floor.

Second floor

The second floor features a large landing with, at the rear, the central heating boiler installation, connections for a washing machine and dryer, and a Velux roof window. From the landing there is access to a very spacious bedroom with an attractive high ridge of approximately 3.30 metres and two Velux roof windows. As this room can be accessed via two doors, it is very easy to divide it into two good-sized bedrooms.

Garden

The property has a low-maintenance front and rear garden, both recently completely newly landscaped. At the front there is an unobstructed view. The rear garden can be reached via a back entrance and offers a

combination of sun and shade thanks to a partially covered section. Via the rear path you reach the stone storage room, equipped with electricity.

Surroundings

The property is centrally and conveniently located, within walking distance of the main shopping centre, the central bus station and the Amsteltram 25 towards Amsterdam and Amstelveen. There is ample parking available directly in front of the property.

Particularities

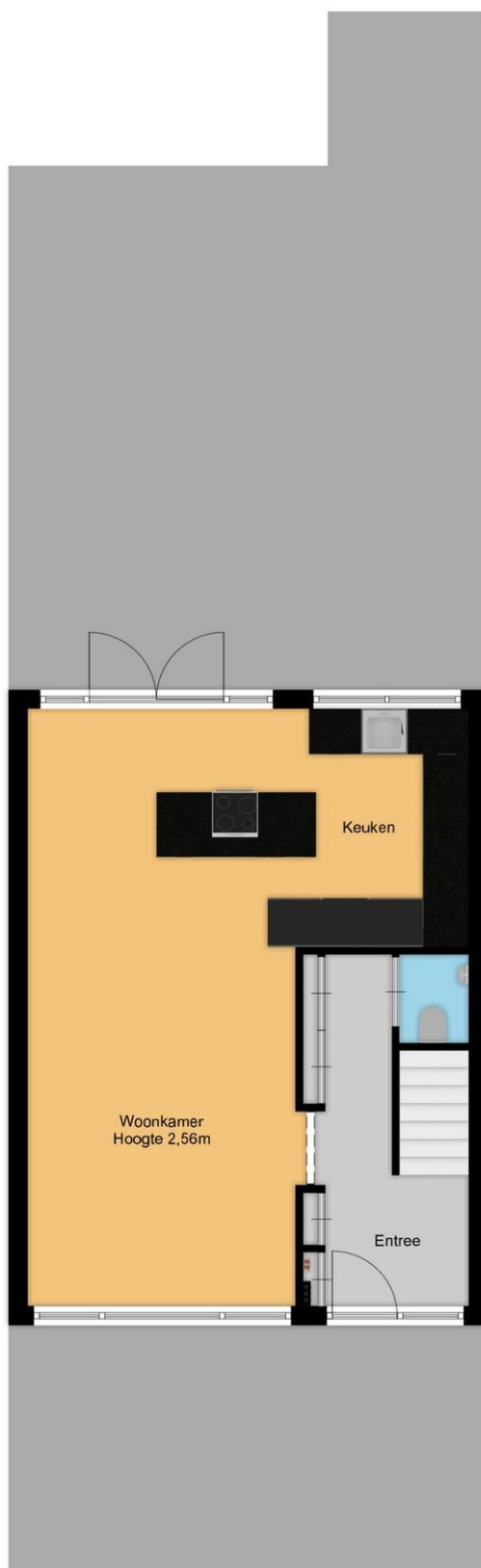
- Fully move-in ready and finished to a high standard
- New front and rear façades with, among other things, plastic window frames with HR++ glazing, largely renewed around 2022 and partly in 2017
- We've completed the NVM sustainability scan for you (a report is available). An investment of approximately €10,000 could achieve an energy label A.
- Drainage system completely renewed
- Meter cupboard fully renewed
- Electrical installations on the ground floor and first floor have been renewed

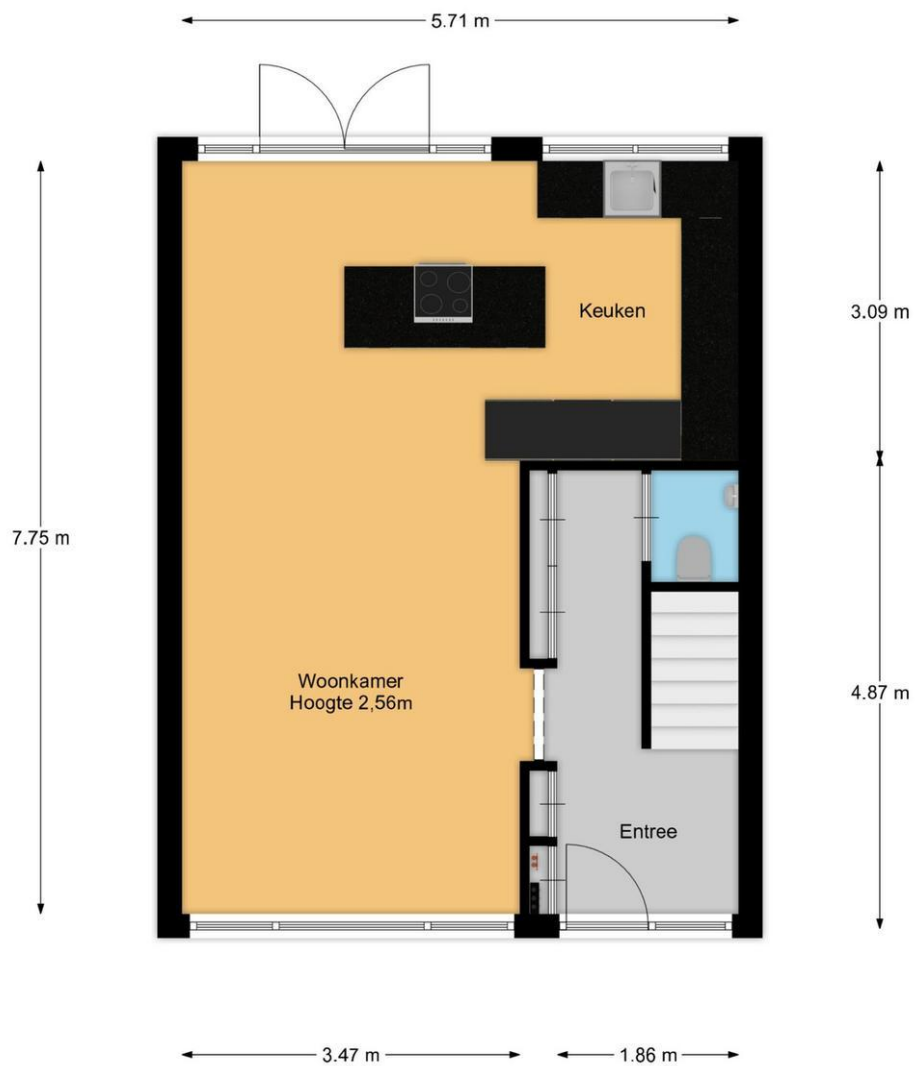






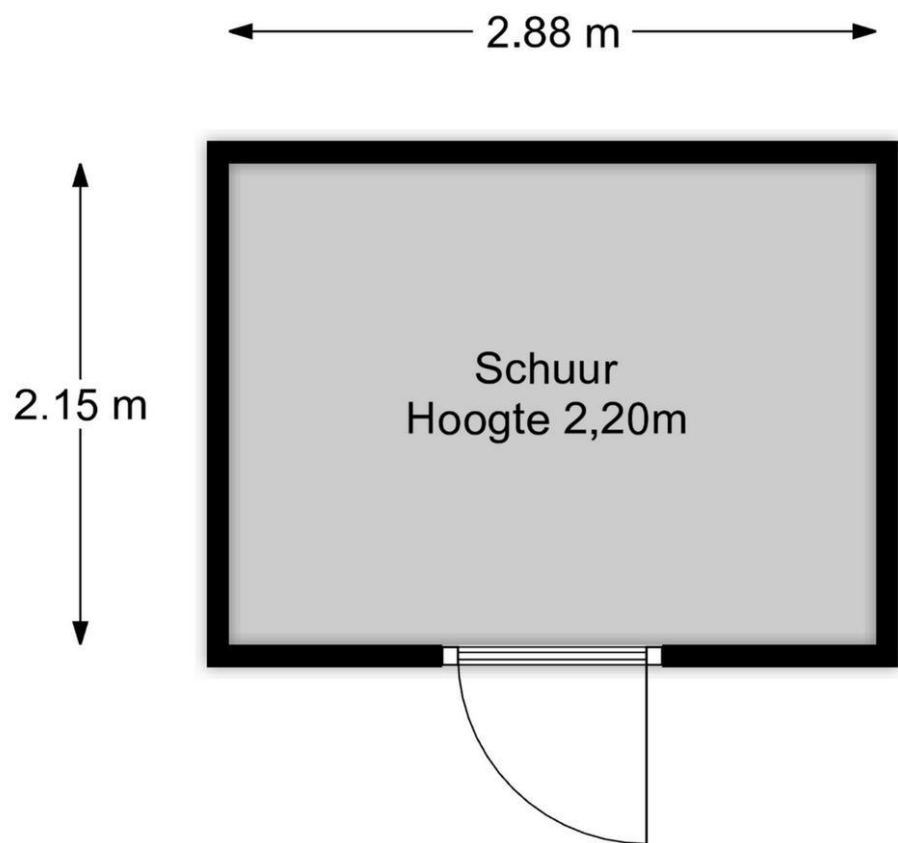












Kadastrale kaart

Uw referentie: A.v.Schendellaan 23



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 5013	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025
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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Opbouw lampen gang overloop en slaapkamers	☐	☒	☐	☐
- Inbouwspots badkamer, toiletten	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
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 ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Tweede toilet boven alle accessoires	☒	☐	☐	☐

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	☐	☐	☐	☒
Spouwmuurisolatie	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

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.