



Uithoorn Aan de Zoom 32

Vraagprijs € 630.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1990
Perceel	147 m ²
Inhoud	448 m ³
Woonoppervlakte	136 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand steen
Aantal kamer(s)	7
Slaapkamers	5
Eigendom	Volle eigendom
Energie label	A

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

Ruim herenhuis met vijf slaapkamers en royale living.

Deze woning onderscheidt zich door zijn royale ruimte, rechte gevel en uitgebouwde woonlagen. Met maar liefst vijf slaapkamers, een riante uitgebouwde woonkamer met gashaard, een luxe badkamer en een zonnige tuin op het zuid-westen is dit een ideaal familiehuis. De woning is zowel op de begane grond als de eerste verdieping uitgebouwd, waardoor de leefruimte aanzienlijk groter is dan bij vergelijkbare huizen in de wijk.

Indeling**Begane Grond**

Bij binnenkomst treft u een fijne entree met garderobe. Vanuit de hal bereikt u het luxe, moderne toilet met fontein. Daarna volgt de royale living met een fraaie gashaard, strak afgewerkte wanden en plafonds, een prachtige houten vloer, designradiatoren en een lichte achterpui met openslaande deuren naar de tuin. De moderne greeploze keuken ligt aan de voorzijde en is in U-vorm opgesteld. Deze is uitgerust met inbouwapparatuur waaronder een oven, combi-magnetron, koffiemachine, grote koel-vriescombinatie en heeft veel kastruimte en een ruim werkblad. Inbouwspots zorgen voor een strak geheel, terwijl u vanuit de keuken een vrij uitzicht aan de voorzijde heeft.

Eerste Verdieping

Op deze verdieping vindt u een zeer ruime masterbedroom, die dankzij de uitbouw aan de achterzijde 1,80 meter dieper is geworden. Deze kamer beschikt over airconditioning en veel lichtinval. Hiernaast is een grote slaapkamer gesitueerd met veel kastruimte, thans in gebruik als werkkamer. Verder zijn er aan de voorzijde een fijne slaapkamer met inloopgarderobe en diverse inbouwkasten, en een moderne badkamer voorzien van een dubbel wastafelmeubel, een grote spiegel met verlichting, een inloopdouche, een designradiator en een tweede zwevend toilet.

Tweede Verdieping

Dankzij de rechte gevel aan de voorzijde gaat er geen ruimte verloren door een schuine kap, waardoor ook de voorkamer royaal en praktisch bruikbaar is. Daarnaast is er een zeer royale technische ruimte, bijna vierkant van vorm, waar de wasmachine, droger en cv-ketel zijn geplaatst. Deze ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren (rechte muren!). Aan de achterzijde bevindt zich een grote slaapkamer over de volle breedte met een dakkapel en inbouwspots, extra bergruimte achter de knieschotten en airconditioning. Op de overloop is extra bergruimte gecreëerd.

Tuin

De tuin op het zuid-westen is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt veel privacy doordat er geen directe achterburen zijn. Via de openslaande deuren uit de woonkamer loopt u zo het terras op. Er is een elektrisch bedienbaar zonneschermbaan aanwezig en achter in de tuin staat een vrijstaande stenen schuur. Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe voortuin, waar u van zowel de ochtend- als de middagzon kunt genieten.

Omgeving

De woning ligt in het nieuwere gedeelte van de wijk Legmeer, in een rustige en kindvriendelijke buurt. Diverse speeltuintjes, sportvelden en scholen, waaronder de brede school, bevinden zich op korte afstand. Voor dagelijkse boodschappen zijn er meerdere winkelcentra in de buurt, waaronder een wijkwinkelcentrum met een grote supermarkt. Het openbaar vervoer is goed geregeld: op loopafstand bevindt zich de sneltram (lijn 25) richting Amstelveen en Amsterdam. Ook de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden

- 11 zonnepanelen aanwezig
 - Energielabel A
 - Nieuwe groepenkast
 - Het buitenschilderwerk is in respectievelijk 2023 (voorzijde) en 2024 (achterzijde) uitgevoerd
 - De airconditioners zijn warmtepompen die ook voor zeer energie-efficiënte verwarming kunnen zorgen
 - De keuken is voorzien van vloerverwarming
-

Spacious family house with five bedrooms and generous living

This property stands out for its abundant space, straight façade and extended floors. With five bedrooms, a large extended living room with gas fireplace, a luxury bathroom and a sunny southwest-facing garden, it is the perfect family home. The house has been extended on both the ground floor and the first floor, offering considerably more living space than comparable houses in the neighborhood.

Layout

Ground Floor

The entrance offers a welcoming hallway with wardrobe. From here you access the modern guest toilet with washbasin. The generous living area features a stylish gas fireplace, smooth walls and ceilings, a beautiful wooden floor, designer radiators and a bright rear façade with French doors to the garden. The sleek handleless kitchen is situated at the front in a U-shaped layout. It is fully equipped with built-in appliances including an oven, combi-microwave, coffee machine and large fridge-freezer. Ample cupboard space and a spacious worktop make it both practical and stylish. Recessed spotlights add to the modern look, while the kitchen offers an unobstructed view to the front.

First Floor

The master bedroom is exceptionally spacious thanks to the extension at the rear, which has added 1.80 meters in depth. This room benefits from air conditioning and large windows for plenty of natural light. Next to it is a large bedroom currently used as a home office. At the front you will find another comfortable bedroom with walk-in wardrobe and several built-in closets. The modern bathroom is equipped with a double washbasin with cabinet, a large illuminated mirror, a walk-in shower, a designer radiator and a second wall-hung toilet.

Second Floor

Thanks to the straight façade at the front, no space is lost to a sloping roof, making the front room spacious and practical. There is also a large, nearly square technical room that houses the washing machine, dryer and central heating system. This room also offers the possibility to create a second bathroom (straight walls!). At the rear, a large bedroom spans the full width, featuring a dormer with recessed spotlights, additional storage behind the knee walls and air conditioning. Extra storage has also been created on the landing.

Garden

The southwest-facing garden is low-maintenance and offers plenty of privacy with no direct neighbors at the back. French doors from the living room open directly onto the terrace. An electric awning provides shade and comfort, while a detached stone shed is located at the rear of the garden. At the front, the house offers a deep front garden where you can enjoy both the morning and afternoon sun.

Surroundings

The property is located in the newer part of the Legmeer district, in a quiet and family-friendly area. Several playgrounds, sports fields and schools, including the “Brede School Legmeer”, are nearby. For daily shopping there are several shopping centers close at hand, including a neighborhood center with a large supermarket. Public transport is excellent: the express tram (line 25) to Amstelveen and Amsterdam is within walking distance. Major roads are also easily accessible.

Particularities

- 11 solar panels
- Energy label A
- New electrical panel
- Exterior paintwork carried out in 2023 (front) and 2024 (rear)
- Air conditioning units are heat pumps that can also provide very energy-efficient heating
- The kitchen is equipped with underfloor heating



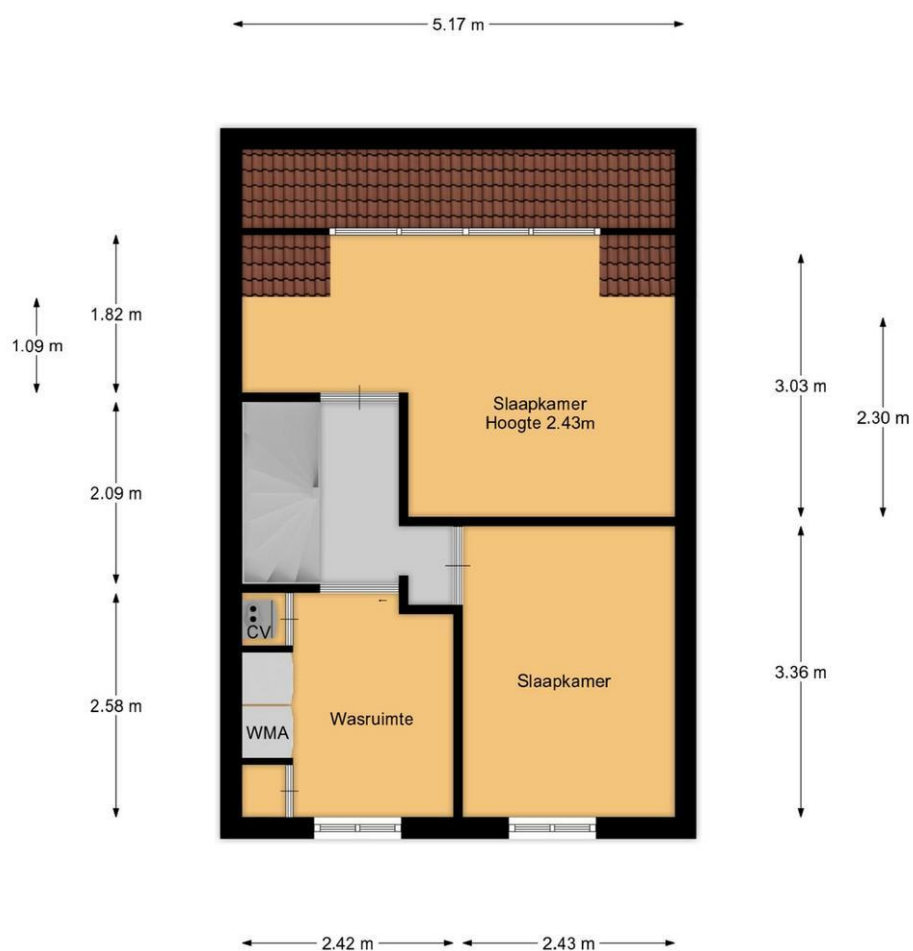


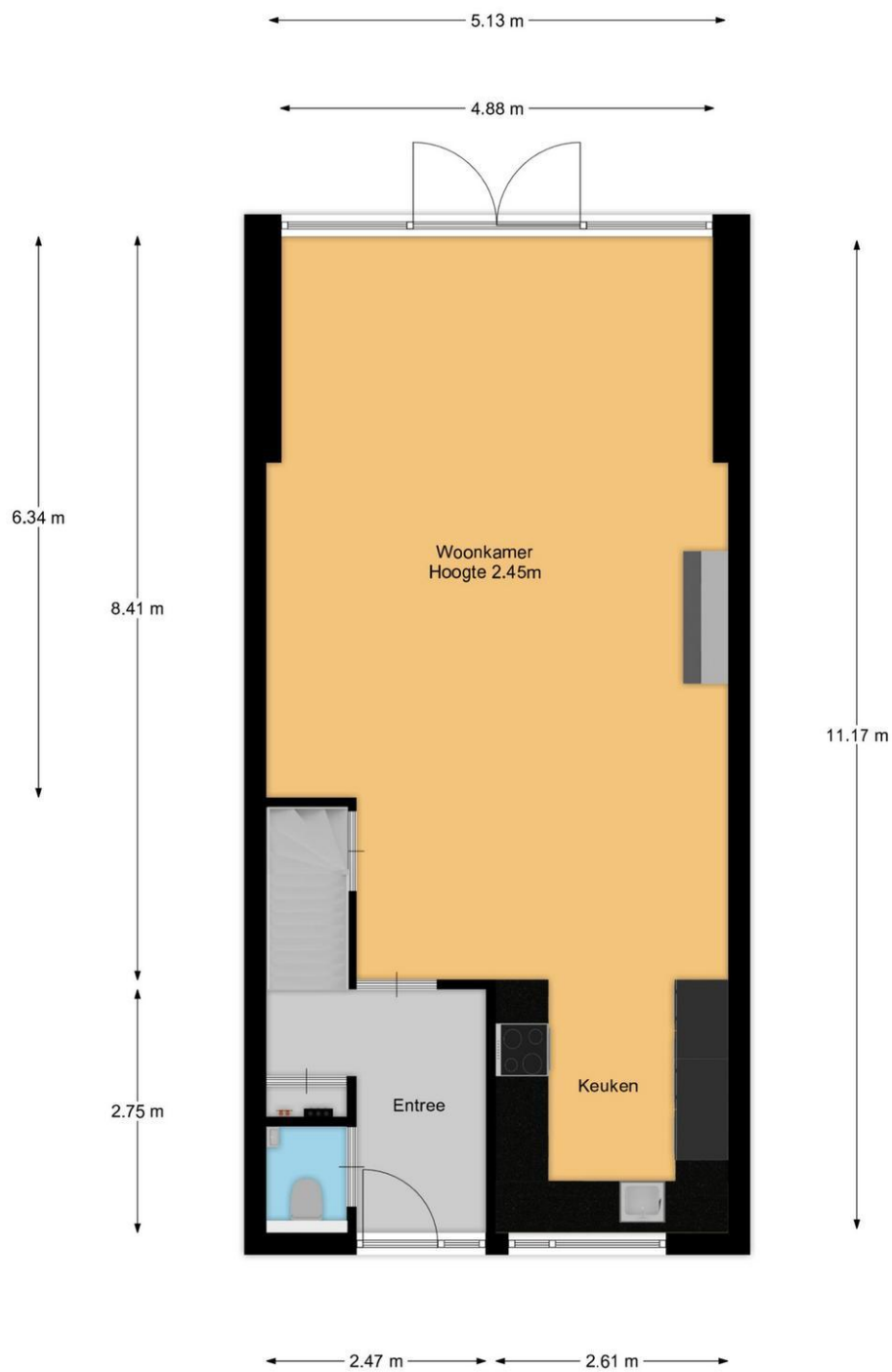


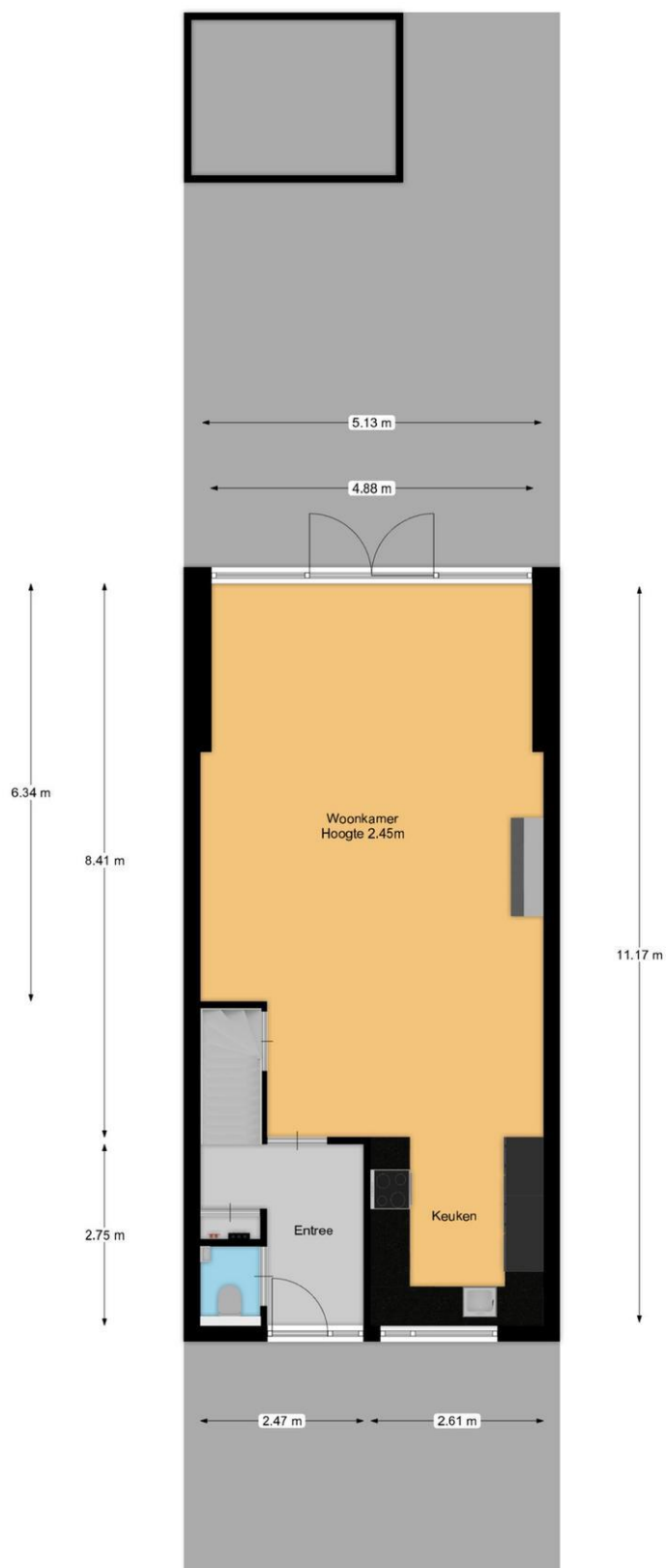


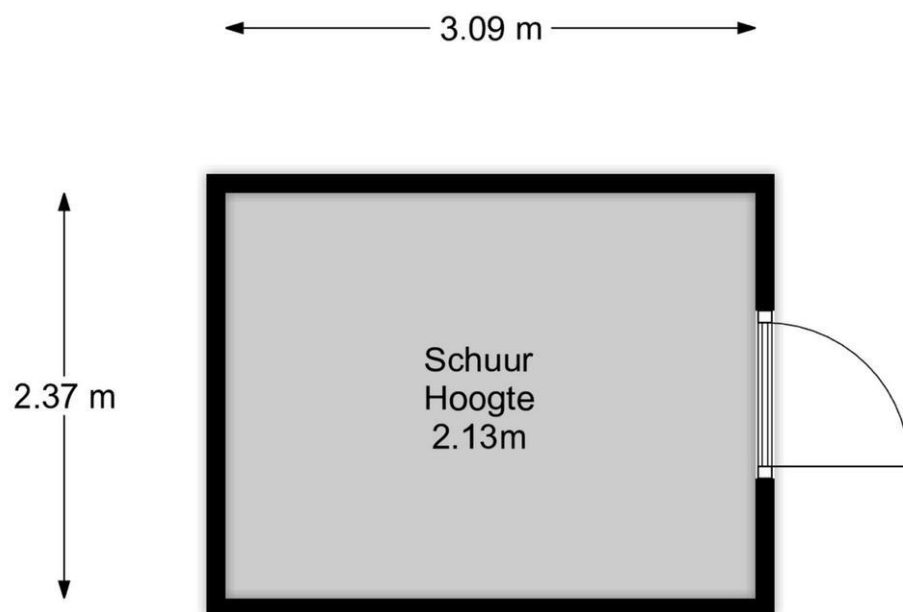












Kadastrale kaart

Uw referentie: aan de zoom 32



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 7389	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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.

Betreffende het perceel: Aan de Zoom 32, Uithoorn

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– Kasten op de zolderverdieping in de 2 kamers	☒	☐	☐	☐
– Servies / glazenkast woonkamer	☐	☐	☒	☐
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	☒	☐	☐	☐
– Een groot gedeelte van het meubilair kan worden overgenomen.	☐	☐	☒	☐
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	☒	☐	☐	☐
– Koel/diepvries combinatie in de berging	☒	☐	☐	☐
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)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
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. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
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 aanbestedingstekst. 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.