

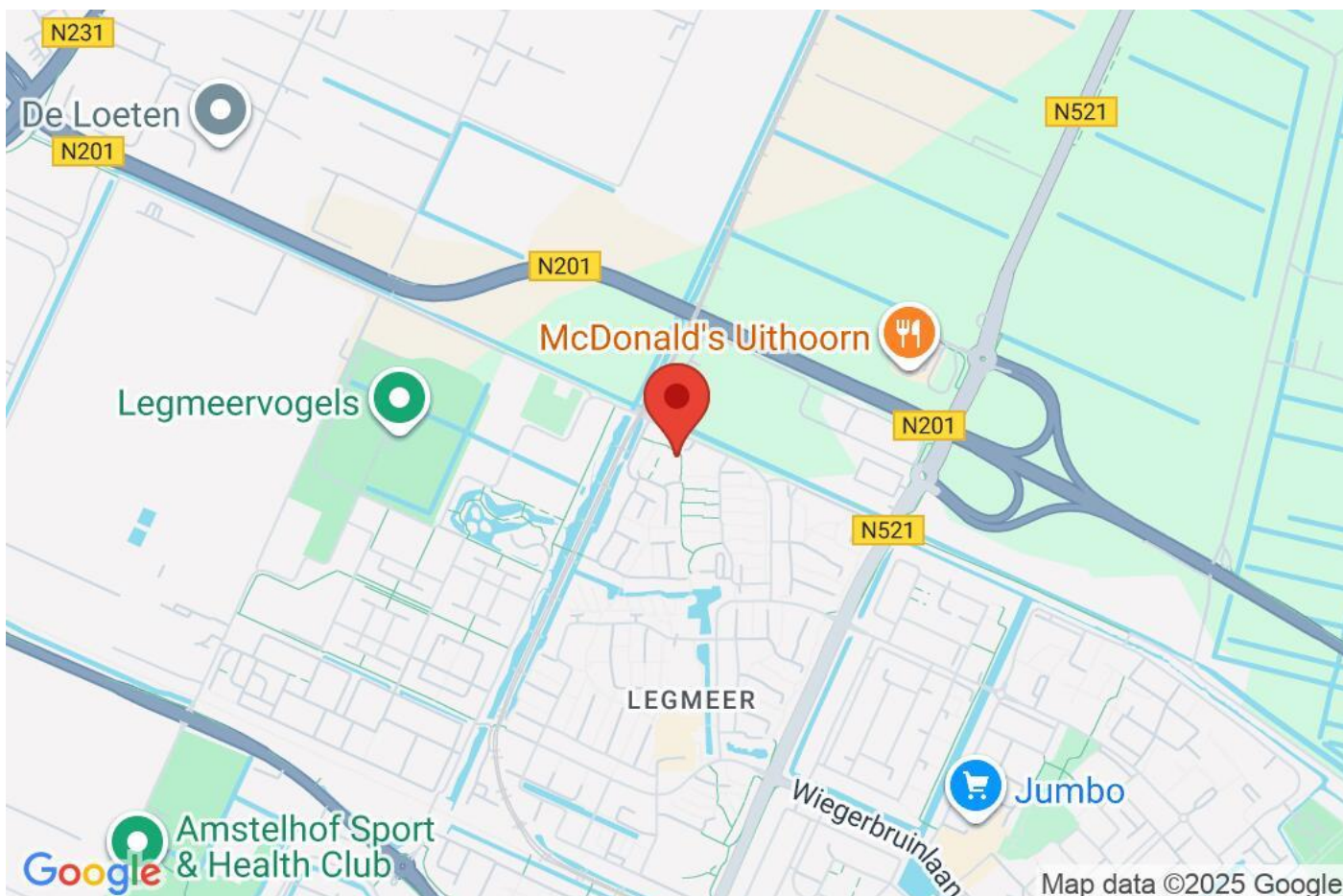


Uithoorn Brunel 17

Vraagprijs € 670.000,- k.k.

Koop Lenstra Uithoorn, Amstelplein 6-12, Tel. 0297 – 52 41 42

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1974
Perceel	402 m ²
Inhoud	512 m ³
Woonoppervlakte	149 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand hout
Aantal kamer(s)	4
Slaapkamers	3
Garage	Vrijstaand steen
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	B

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Ligging	Zuid
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard

Half vrijstaande geschakelde villa op een extra royaal perceel (402 m²), met zijtuin, heerlijke privacy in de achtertuin en een uitzonderlijk lichte living dankzij ramen aan maar liefst vier zijden (extra ramen in de voorgevel en een groot zijraam). Vanuit de woonkamer heb je groen uitzicht over een plantsoen, terwijl voor én achter het huis geen autoverkeer langsrijdt—heerlijk rustig en kindvriendelijk. De locatie is top: voorzieningen nabij en de Amstellijn (Sneltram 25 richting Amsterdam) op loopafstand.

Indeling

Begane grond

Je betreedt de woning via de entreehal met garderobe en luxe, zwevend toilet met geïntegreerde bidet-/spoelfunctie. De living met open keuken laat zich het best omschrijven als een balzaal van circa 75 m², met open haard en een prachtige lichtinval door het grote zijraam en de extra ramen in de voorgevel. Er ligt een nieuwe PVC vloer. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken geven schuifpuien toegang tot de tuin; de schuifpui vanuit de woonkamer opent naar het deel van de tuin met een bijzonder gunstige avondzon. De keuken is volledig voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en een oven, en heeft een royaal spoeleiland. Vanuit de keuken is er doorgang naar de bijkeuken. De bijkeuken heeft een eigen entree vanuit de voortuin; hier bevinden zich onder andere de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping

Op de overloop is een aparte stookruimte met cv-opstelling en bergruimte. De moderne badkamer heeft daglicht via een lichtkoepel, een wastafelmeubel, een tweede, zwevend toilet (met geïntegreerde bidet-/spoelfunctie) en een douche. Er zijn drie slaapkamers. De grootste kamer is momenteel opengetrokken bij de overloop en beschikt over inbouwkasten; op de plek naast de voormalige overloop waar inbouwkasten zaten is een berging gecreëerd. Door deze berging te verwijderen en een lichtkoepel te plaatsen zou je hier bijvoorbeeld een geweldige werkkamer kunnen realiseren. Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer met speelse daglichttoetreding; aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met inbouwkasten en toegang tot het dakplat.

Tuin

De fraai aangelegde achter- en zij-tuin zijn weelderig en gevarieerd en bieden veel privacy. Door een bijgekochte strook grond is het perceel aanzienlijk groter dan gebruikelijk. De achtertuin ligt volledig op het zuiden; dankzij de zijtuin is er al vroeg op de dag zon en elders in de tuin kun je tot in de avond ongestoord van de zon genieten. Er is een eigen achterom en een houten schuur voorzien van electra. Aan de voorzijde ligt een bijzonder royale voortuin; er is voldoende ruimte om hier een fietsenstalling of berging te creëren.

Omgeving

De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Legmeer. Voor de woning loopt een voetpad; er rijden geen auto's voorlangs of achterlangs. De garage ligt op circa 30 meter lopen; openbare parkeergelegenheid bevindt zich op circa 50 meter. Laden en lossen kan zeer praktisch: vanaf de beste parkeerplek is het circa 15 meter lopen naar de woning. Winkels, sportvoorzieningen en speeltuinen (waaronder een groene speelplaats, binnendoor te bereiken) liggen op korte afstand. Amstellijn (Sneltram 25 richting Amsterdam) ligt op loopafstand. Uitvalswegen richting Amsterdam en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar.

Garage (separaat te koop voor € 40.000)

Op circa 30 meter lopen ligt de garage, die uitsluitend wordt aangeboden in combinatie met de woning. De garage is uitstekend onderhouden, voorzien van vernieuwde dakbedekking, een sectionale deur met afstandsbediening en een eigen elektrische installatie—laden van een elektrische auto is hier mogelijk.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd: vloerisolatie (Tonzon), gevelisolatie en dakisolatie
- Zonnepanelen aanwezig (2.550 wp totaal)
- Vrijwel volledig aluminium kozijnen met HR++-glas;
- Asbesthoudende buitenpanelen vervangen door onderhoudsvrij Trespa
- Meterkast volledig vernieuwd
- Toilet badkamer en toilet begane grond vernieuwd in 2020
- Videofoon aanwezig
- Extra ramen aangebracht: twee in de voorgevel (ter plaatse van de keuken) en een groot raam in de zijgevel
- Doordat er een flink perceel grond is bijgekocht, bedraagt de totale perceeloppervlakte liefst 402 m²!
- Nieuwe CV ketel (bouwjaar 2026)

Semi-detached villa on an extra generous plot (402 m²), with a side garden, wonderful privacy at the rear, and an exceptionally bright living area thanks to windows on no fewer than four sides (additional windows in the front façade and a large window in the side wall). From the living room you have a green view over a small park, while there is no car traffic in front of or behind the house—blissfully quiet and child-friendly. The location is excellent: amenities nearby and the Amstellijn (Sneltram 25 towards Amsterdam) within walking distance.

Layout

Ground floor

You enter the house via the hall with cloak area and a luxury, wall-hung toilet with integrated bidet/cleansing function. The living area with open kitchen is best described as a ballroom of approximately 75 m², featuring a fireplace and beautiful natural light through the large side window and the additional windows in the front façade. A new PVC floor has been laid. Both the living room and the kitchen have sliding doors to the garden; the sliding door from the living room opens to the part of the garden with particularly favorable evening sun. The kitchen is fully equipped with built-in appliances, including an induction hob and an oven, and has a generous island. From the kitchen there is access to the utility room. The utility room has its own entrance from the front garden; here you will find the connections for a washing machine and dryer.

First floor

On the landing there is a separate boiler room with central-heating unit and storage space. The modern bathroom has daylight via a skylight, a washbasin cabinet, a second wall-hung toilet (with integrated bidet/cleansing function) and a shower. There are three bedrooms. The largest room has currently been opened up to the landing and includes fitted wardrobes; next to the former landing, where built-in cupboards used to be, a storage room has been created. By removing this storage and installing a skylight you could, for example, create a superb study here. At the rear there is a spacious bedroom with playful daylight entry; at the front there is a bedroom with fitted wardrobes and access to the flat roof.

Garden

The beautifully landscaped rear and side gardens are lush and varied and offer lots of privacy. Thanks to an additional strip of land that was purchased, the plot is considerably larger than usual. The back garden faces due south; thanks to the side garden there is sun early in the day, and elsewhere in the garden you can enjoy the sun undisturbed until the evening. There is a private back entrance and a wooden shed fitted with electricity. At the front there is a particularly generous front garden; there is ample space to create a bicycle shed or storage here.

Surroundings

The house is located in the child-friendly Legmeer district. A footpath runs in front of the house; there is no car traffic in front of or behind it. The garage is about 30 metres' walk away; public parking is about 50 metres away. Loading and unloading is very practical: from the best parking spot it is about 15 metres' walk to the house. Shops, sports facilities and playgrounds (including a green play area accessible via internal paths) are a short distance away. The Amstellijn (Sneltram 25 towards Amsterdam) is within walking distance. Arterial roads towards Amsterdam and Schiphol are easily accessible.

Garage (sold separately for € 40,000)

Approximately 30 metres' walk away is the garage, which is offered only in combination with the house. The garage is excellently maintained, fitted with renewed roofing, a new sectional door with remote control and its own electrical installation—charging an electric car is possible here.

Particularities

- Energy label A
- Fully insulated: floor insulation (Tonzon), cavity wall insulation and roof insulation
- Solar panels present (total 2,550 Wp)
- Almost entirely aluminium window frames with HR++ glazing
- Asbestos-containing exterior panels replaced by low-maintenance Trespa
- Meter cupboard completely renewed
- Toilet in bathroom and ground-floor toilet renewed in 2020
- Video intercom present
- Additional windows installed: two in the front façade and a large window in the side wall
- Because an additional strip of land was purchased, the total plot area amounts to 402 m²!
- New central heating boiler (year of manufacture 2026)









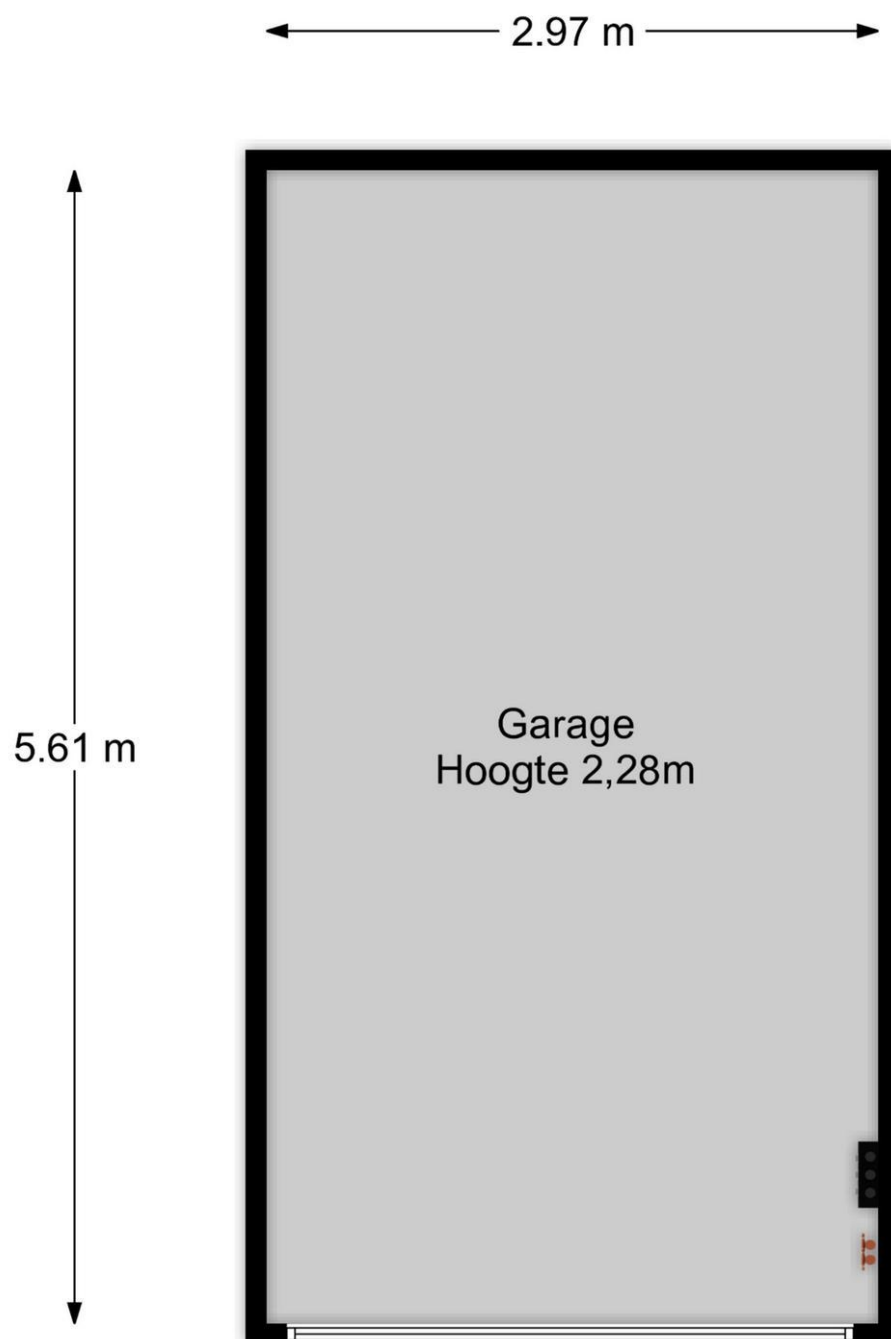


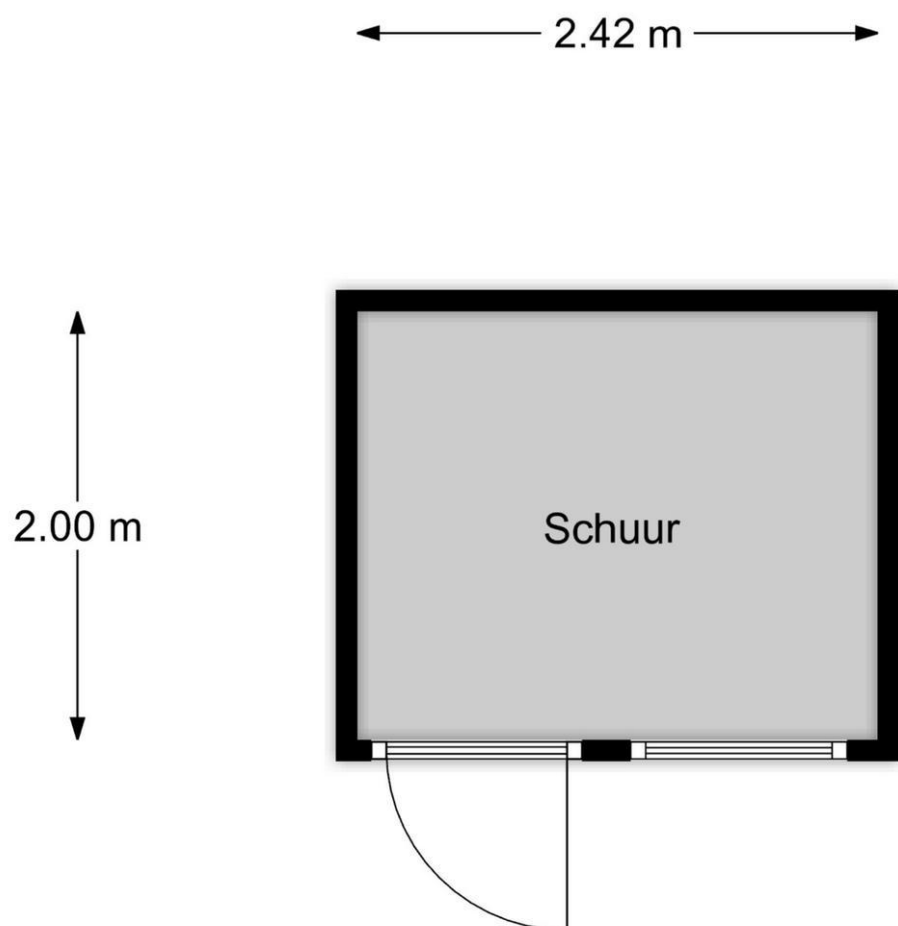












Kadastrale kaart

Uw referentie: brunel 17



0 5 10 15 20 25m

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 D
Perceel 4819

kadaster



Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 5 november 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	☒	☐	☐	☐
- Witte bollamp in woonkamer en wandlamp in achterste slaapkamer	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast in bijkeuken	☒	☐	☐	☐
- Slaapkamer kasten	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
- Pvc stroken huiskamer	☒	☐	☐	☐
(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	☐	☐	☐	☒
- Koelvriescombinatie (los)	☐	☒	☐	☐

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	☒	☐	☐	☐

	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:				
- Vloerisolatie Tonzon	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<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)	☒	☐	☐	☐
- Buitenkastje tegen gevel	☒	☐	☐	☐
- Tuinmeubilair	☐	☒	☐	☐
<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.