

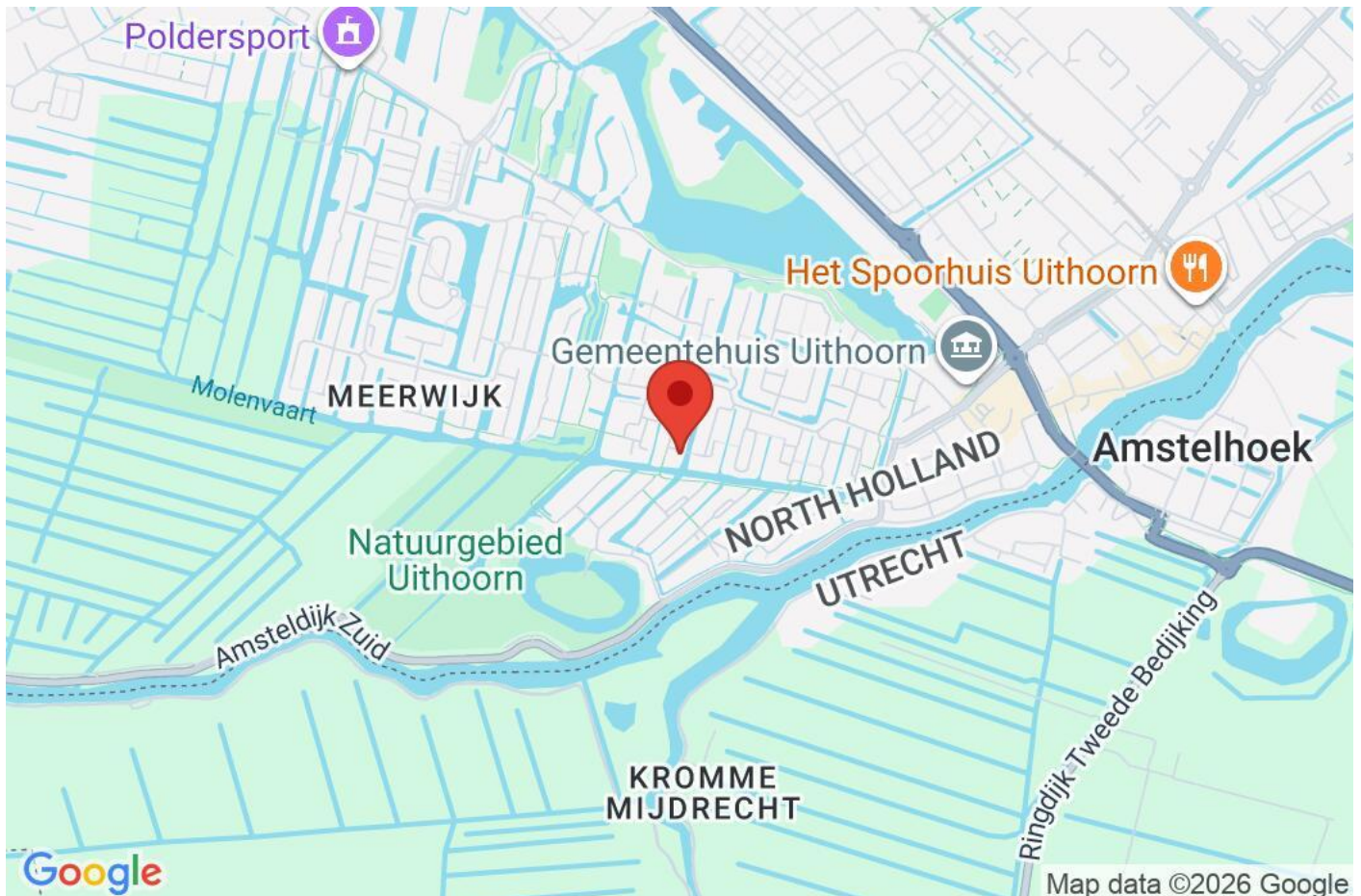


Uithoorn Frees 31

Vraagprijs € 845.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1986
Perceel	348 m ²
Inhoud	615 m ³
Woonoppervlakte	181 m ²
Aantal kamer(s)	6
Slaapkamers	5
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	A

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging	Zuid
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard,

Unieke kans!

Wonen aan het water met een fantastisch vrij uitzicht! Dat maakt deze 6-kamerwoning (twee-onder-een-kap, bouwjaar 1986) zo bijzonder.

Uitstekend openbaar vervoersnetwerk (waaronder tramlijn 25 in Uithoorn) richting Amstelveen.

Tramlijn 25 brengt u naar internationale scholen (17 min. naar ISA, 11 min. naar Amstelland International, 30 min. naar AICS) en Amsterdam Zuid.

Ca. 181 m² woonoppervlakte en energielabel A. Parkeren op eigen terrein.

Scholen, winkelcentrum etc. op korte (loop)afstand. De woning is prachtig vrij en rustig gelegen aan het einde van een Modal Filter, met veel sierwater aan de achter- en zijkant. Er is ruimte voor minimaal 2 auto's op eigen terrein en er is een elektrisch laadpunt. Via de ruime voortuin bereikt u de entree en via de zij tuin is de achtertuin toegankelijk. De woning beschikt over een royale L-vormige woonkamer met aangebouwde serre, een woon-/eetkeuken, een praktische bijkeuken met veel bergruimte, 5 slaapkamers en een moderne badkamer.

De woning is gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Meerwijk-Oost. In de wijk bevinden zich basisscholen/kinderopvang en bushaltes met een directe verbinding naar Amstelveen en Amsterdam.

Winkelcentrum Amstelveen en het Oude Dorp van Uithoorn zijn op loopafstand met alle benodigde (vers)winkels, gezellige restaurants met terrassen aan de Amstel en een markt op woensdag.

De plaats biedt veel vrijetijds- en sportactiviteiten voor alle leeftijden: bibliotheek, bioscoop, fitnessclub met zwembad en sauna, padel, tennis, golf, voetbal, atletiek, dans, yoga, judo, polder sport, schaakclub etc.

Indeling:

Via de entree met modern toilet, garderobe en meterkast bereikt u de heerlijke lichte woonkamer. De woonkamer – met lichte tegelvloer en vloerverwarming – heeft een gezellige zithoek met veel ramen. Aan de tuinzijde bevindt zich naast de complete open hoekkeuken een ruime eetkamer. Vanuit hier bereikt u via een schuifdeur de aangebouwde serre met prachtig uitzichtlijnen over de tuin en de waterrijke omgeving met veel vrijheid, een heerlijke plek om te loungen.

De bijkeuken is bereikbaar vanuit de keuken. De bijkeuken beschikt over een keukenblok met boven- en onderkasten, een extra spoelbak en eveneens een tegelvloer met vloerverwarming. Ook vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar via een deur.

De 1e verdieping is ruim opgezet en ingedeeld met een overloop met wenteltrap naar de 2e verdieping, een ruime badkamer, 4 slaapkamers en een kast met wasmachineaansluiting. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De gehele slaapverdieping heeft een lichte tegelvloer. De 2e ruime slaapkamer bevindt zich boven de bijkeuken. Deze kamer heeft een zijraam, een dakkapel en een vlizotrap naar de zolder. De 3e slaapkamer is eveneens van goed formaat en kan ook dienen als bijvoorbeeld werkkamer. Het dakterras is bereikbaar vanuit de 4e kamer. Het dakterras ligt op het zuiden, net als de tuin en de serre. De lichte badkamer is ruim van opzet en voorzien van een ligbad (whirlpool), douche, vloerverwarming, wandcloset, een ruime badkamerkast met wastafel en spiegel en een designradiator.

De zolderverdieping is momenteel één open ruimte en kan geheel naar eigen wens worden ingedeeld. De zolder beschikt over twee grote dakramen en een tegelvloer. Ook de cv-installatie is hier geplaatst.

De tuin – recent opnieuw aangelegd – is werkelijk een plaatje en biedt een schitterend vrij uitzicht over sierwater en de groene omgeving. De tuin is ingericht met een hardhouten terras en een overkapping. De tuin ligt op het zuiden waardoor u bijna de hele dag van de zon kunt genieten. Een genot voor iedere tuinliefhebber!

Hier vindt u de juiste balans tussen een goede verbinding met het bruisende Amsterdam en een ontspannen sfeer wanneer u thuis bent. Een ander verborgen pareltje is de vriendelijke en behulpzame buurt die u zich snel thuis laat voelen.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 181 m²;
- Energielabel A, inclusief 13 zonnepanelen;
- Oplevering in overleg, indicatie augustus/september;
- Recent vernieuwde beschoeiing en nieuwe zijsteiger;
- Naast parkeren op eigen terrein ook voldoende openbare parkeergelegenheid voor de woning;
- Woonkamer, serre en badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Oppervlakte voor-, zij- en achtertuin totaal ca. 250 m²;
- afmetingen dakterras ca. 2,17 x 3,66 meter;
- Houten kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van de serre;
- Serre voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas;
- Nefit HR-combiketel 2016.

Unique opportunity!

Living on the water with a fantastic unobstructed view! That is what makes this 6-room house (semi-detached 2-under-1 roof type, 1986) so special.

Excellent public transport network (including the Uithoorn tram line 25) to Amstelveen.

Tramline 25 takes you to international schools (17 min. to ISA, 11 min. to Amstelland international, 30 min. to AICS) and Amsterdam Zuid.

Approx. 1181 m² of living space and Energy label A. Parking on site.

Schools, shopping center, etc. within a short (walking) distance. The house is beautifully free and quietly located at the end of a Modal Filter with plenty of ornamental water at the rear and side. There is room for at least 2 cars on site, there is an electric charging point. Through the spacious front garden you reach the entrance and through the side garden there is access to the backyard. The house has a spacious L-shaped living room with attached conservatory, a living/dining kitchen, a practical utility room with plenty of storage space, 5 bedrooms and a modern bathroom.

The house is located in the green and child-friendly Meerwijk-Oost district. In the district there are primary schools/childcare and bus stops with a direct connection to Amstelveen and Amsterdam.

Amstelplein shopping center and the Old Village of Uithoorn are within walking distance with all necessary (fresh) shops, cozy restaurants with terraces on the Amstel, and a market on Wednesdays

The town offers a lot of leisure and sport activities for all ages: library, cinema, fitness club with swimming pool and sauna, padel, tennis, golf, football, athletics, dance, yoga, judo, polder sport, chess club, etc.

Layout: Through the entrance with a modern toilet, the wardrobe and the meter cupboard you can reach the lovely bright living room. The living room - with light tiled floor with underfloor heating - has a cozy sitting area with many windows. On the garden side, in addition to the complete and open kitchen in corner unit, there is a spacious dining area. From here you reach the attached conservatory through a sliding door with beautiful sight lines to the garden and the watery surroundings with freedom, a wonderful place to lounge.

The utility room is accessible from the kitchen. The utility room has a kitchen unit with upper and lower cabinets, an extra sink and here too the tiled floor with underfloor heating. The garden is also accessible from the utility room via an entrance door.

The 1st floor is spacious and divided with a landing with spiral staircase to the 2nd floor, a spacious bathroom, 4 bedrooms and a closet with the washing machine connection. The master bedroom is located at the front. The entire bedroom floor has a tiled floor in a light color scheme. The 2nd spacious bedroom is the room above the utility room. The room has a side window, a dormer window and a loft ladder that gives access to the attic. The 3rd bedroom is also of good size and can also be used as an office, for example. The roof terrace is accessible from the 4th room. The roof terrace is located on the south, just like the garden and the conservatory. The bright bathroom[AS1] is spacious in size and has a bath (whirlpool), a shower, underfloor heating, a wall closet, a spacious bathroom cabinet with a sink and mirror and a design radiator.

The attic floor is currently one open space and can be arranged entirely according to your own wishes. The attic floor has two large skylights and a tiled floor. The central heating system is also placed here.

The garden - recently redesigned - is really a picture and offers a great, unobstructed view over ornamental water and the green surroundings. The garden is divided with a hardwood terrace and a canopy. The garden is located on the south so you can enjoy the sun almost all day long. A delight for every garden lover!

You will find here the right balance between an easy connection to the bubbling Amsterdam and a relaxing atmosphere when you are at home. Another hidden gem is the friendly and helpful neighbors who will make you rapidly feel as part of the community.

Particularities:

- Living area is approx 181 m²;
- Energy label A, including 13 solar panels;
- Delivery in consultation, indication August/September;
- recently renewed revetment and new side jetty;
- in addition to parking on site, there is also sufficient general parking space in front of the house;
- The living room, conservatory and bathroom have underfloor heating;
- The surface of the front, side and back garden is a total of approx. 250 m²;
- The dimensions of the roof terrace are: approx. 2.17 X 3.66 meters;
- The house is equipped with wooden frames with double glazing, with the exception of the conservatory;
- The conservatory is equipped with aluminum frames and double glazing.
- Nefit Hr combi boiler 2016.







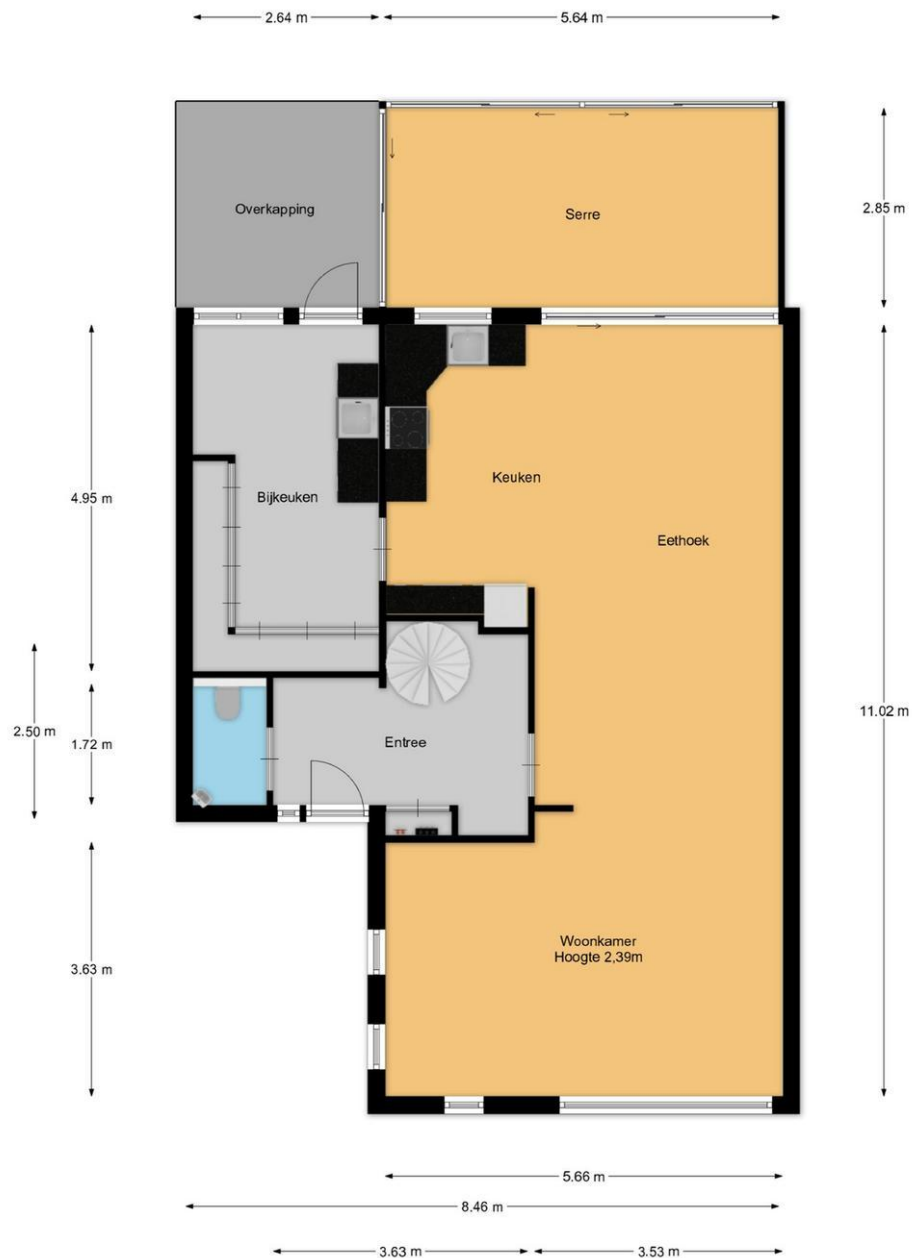


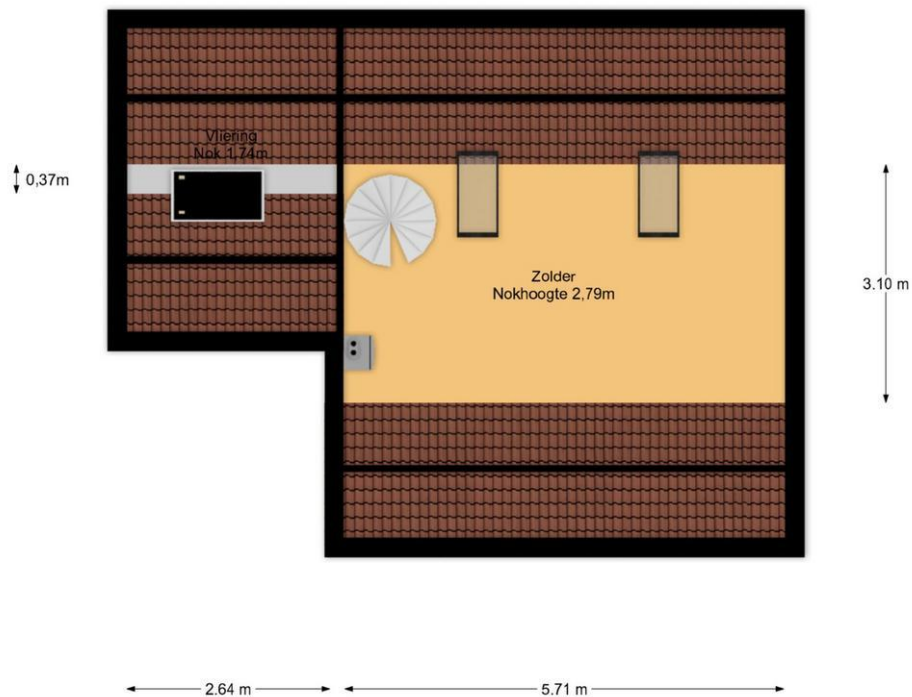














Kadastrale kaart

Uw referentie: frees 31



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 C Perceel 2342	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 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				
<i>Interieur</i>				
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 ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- big cabinet in one of the bedroom stays	☒	☐	☐	☐
- a 3 door cabinet in one small room in the first floor will stay	☒	☐	☐	☐

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/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	☐	☐	☐	☒
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>				
Tuinhuus/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<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.