



Uithoorn

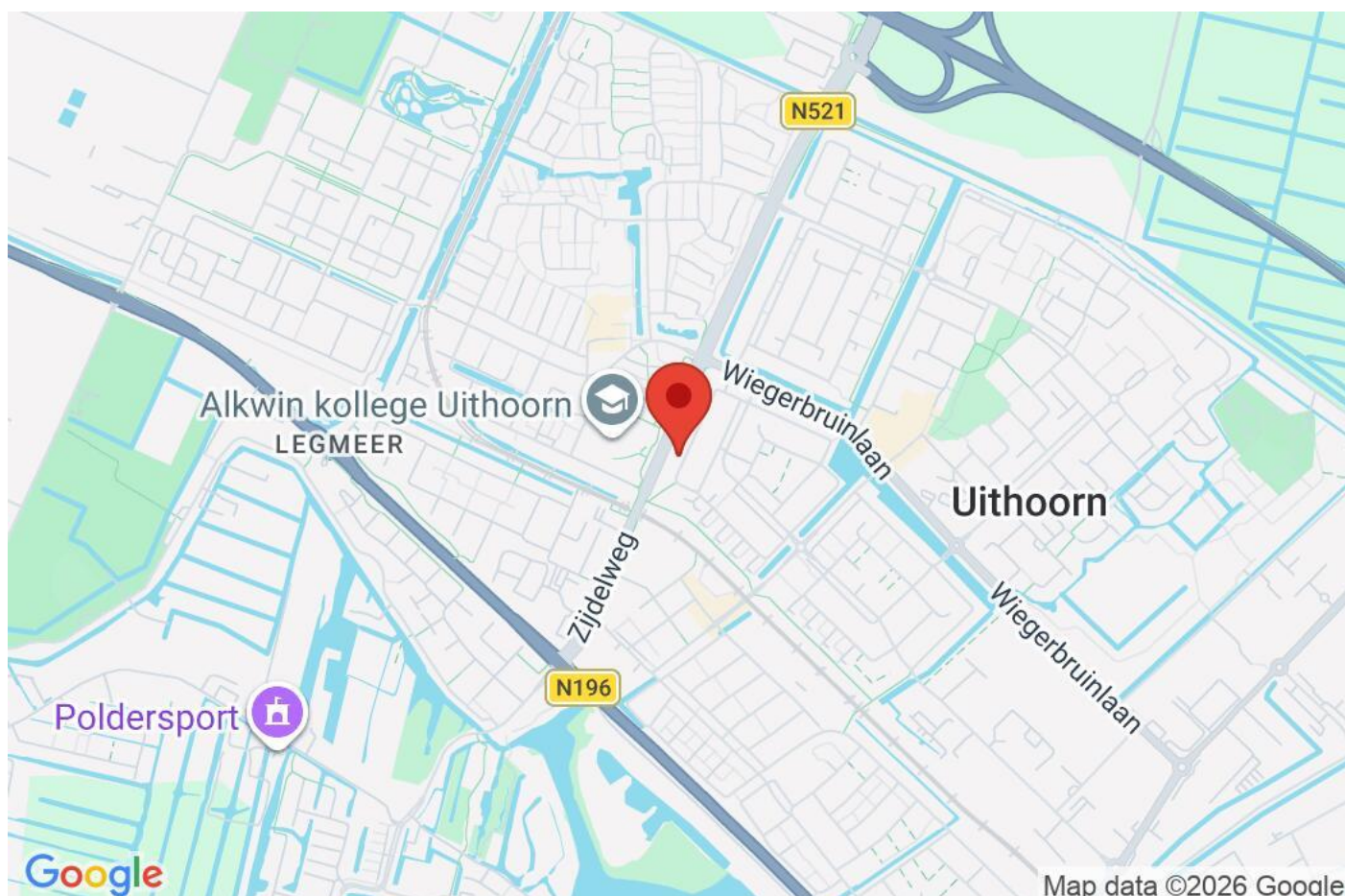
Tesselschadelaan 42

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN

KOOPLLENSTR.A.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1963
Perceel	428 m ²
Inhoud	552 m ³
Woonoppervlakte	142 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand hout
Aantal kamer(s)	6
Slaapkamers	5
Garage	Aangebouwd steen, Carport,
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	A+

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Ligging	Noord, West
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Nee
Verwarming	C.V.-Ketel
Bouwjaar CV ketel	2020

Royale en moderne tweekapper op groot perceel eigen grond (428 m²) met garage en grote carport en wellness Jacuzzi en sauna). Energielabel A+, kunststof kozijnen met gedeeltelijk HR ++ glas, 36 zonnepanelen, airco's.

De woning is geheel gemoderniseerd in de afgelopen jaren en instapklaar. De prachtige en volledig aangelegde achtertuin geeft veel privacy met diverse terrassen, een loungegedeelte met jacuzzi, 2 schuren. De voortuin is ook ruim, waardoor de ligging naar de weg gunstig is.

De centrale ligging ten opzichte van de uitvalswegen, het openbaar vervoer (Uithoornlijn met snelle verbinding naar Amstelveen en Amsterdam Zuid), scholen en winkels maakt het plaatje compleet.

Voor meer informatie bekijk de foto's en plattegronden en de documenten in MOVE.

Plan snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang en trapkast.

Ruime L-vormige woonkamer met schuifpui naar de achtertuin, half open keuken (2021) met toegang tot de aangebouwde garage.

De ruime garage/bijkeuken is voorzien van een elektrische deur, een gootsteen, aansluiting wasmachine en de CV combiketel (2020). De garage heeft een infrarood paneel.

Eerste verdieping:

Overloop, moderne en luxe badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel met 2 waskommen. Aan het plafond is een Infra roodpaneel voor extra comfort.

De verdieping heeft 3 slaapkamers, één slaapkamer aan de voorzijde, twee slaapkamers aan de achterzijde (waarvan één met balkon). De hoofdslaapkamer heeft een airco (koelen en verwarmen).

De kamer aan de voorzijde heeft een portabel infra roodcabine.

Tweede verdieping:

Overloop, twee goede slaapkamers waarvan één met dakkapel aan de achterzijde. Bergruimte aanwezig.

Tuin:

Het perceel heeft een ruime voortuin met straatwerk en beplanting.

De achtertuin is in 1 woord 'fantastisch'. Ruim 200 m² prachtig aangelegde tuin met diverse terrassen en zitjes.

Via de schuifpui aan de achterzijde (met groot elektrisch zonnescherf aan de buitenkant) van de woonkamer, of via de openslaande deuren aan de keukenzijde kom je in de tuin.

Tegen de achtergevel is een pergola met klappamellen. Achter in de tuin is een praktisch bergschuur voor bijvoorbeeld tuinspullen. Eyecatcher is aan de rechterzijde het overdekte loungegedeelte met de Jacuzzi.

De aangrenzende schuur geeft goede opbergruimte. Het straatwerk is in 2025 professioneel aangelegd.

Vanuit de tuin is de carport bereikbaar en de garage (ca. 23 m²)

Bijzonderheden:

- * Ruime woning (ca. 142 m² woonoppervlakte exclusief garage) met aangebouwde garage (ca. 23 m²), binnendoor bereikbaar;
- * Energielabel A+, o.a. 36 zonnepanelen, airco's (koelen en verwarmen);
- * Groot perceel eigen grond, parkeren voor meerdere auto's op eigen terrein;
- * Elektrisch rolluik verdieping achterzijde, 2 rolluiken aan de voorzijde;
- * Elektrische zonwering e.d zijn op afstand bedienbaar met een App;
- * De royale achtertuin (circa 14 x 15 meter) biedt veel privacy en de gehele dag door zon;
- * Vijf goede (slaap-) kamers;
- * Ruime garage aan de voorzijde met aangebouwde carport;
- * Centraal gelegen, loopafstand van Winkelcentrum Zijdelwaard, scholen en het busstation;
- * De gehele woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- * Overname inboedel/meubels bespreekbaar;
- * Oplevering in overleg (verkoper vertrekt naar het buitenland) , indicatie ca. 6 maanden na koopovereenstemming of zoveel eerder of later als partijen later nader overeenkomen.

Spacious and modern semi-detached house on a large plot of private land (428 m²) with a garage, large carport and wellness area (Jacuzzi and sauna). Energy label A+, plastic window frames with partially HR++ glazing, 36 solar panels, air conditioning units.

The house has been completely modernised in recent years and is ready to move into. The beautiful and fully landscaped rear garden offers plenty of privacy with various terraces, a lounge area with Jacuzzi, and 2 sheds.

The front garden is also spacious, which makes the position in relation to the road favourable.

The central location in relation to the main roads, public transport (Uithoornlijn with fast connections to Amstelveen and Amsterdam Zuid), schools and shops completes the picture.

Layout

Ground floor:

Entrance/hall with meter cupboard, toilet with washbasin, staircase and cupboard under the stairs.

Spacious L-shaped living room with sliding doors to the rear garden, semi-open kitchen (2021) with access to the attached garage.

The spacious garage/utility room is equipped with an electric door, a sink, washing machine connection and the central heating combi boiler (2020). The garage has an infrared panel.

First floor:

Landing, modern and luxurious bathroom equipped with a bathtub, walk-in shower, toilet, vanity unit with 2 washbasins. There is an infrared panel on the ceiling for extra comfort.

The floor has 3 bedrooms, one bedroom at the front and two bedrooms at the rear (one of which has a balcony). The master bedroom has air conditioning (cooling and heating).

The room at the front has a portable infrared cabin.

Second floor:

Landing, two good-sized bedrooms, one of which has a dormer window at the rear. Storage space available.

Garden:

The property has a spacious front garden with paving and planting.

The rear garden is, in one word, 'fantastic'. A spacious garden of more than 200 m², beautifully landscaped with various terraces and seating areas.

Through the sliding doors at the rear (with a large electric awning on the outside) of the living room, or through the double doors on the kitchen side, you enter the garden.

Against the rear façade there is a pergola with folding louvres. At the back of the garden there is a practical storage shed for, for example, garden equipment.

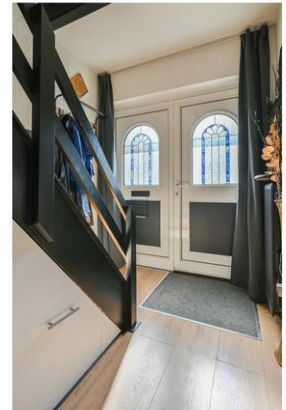
The eye-catcher on the right-hand side is the covered lounge area with the Jacuzzi. The adjacent shed provides good storage space.

The paving was professionally installed in 2025.

The carport and garage (approx. 23 m²) can be accessed from the garden.

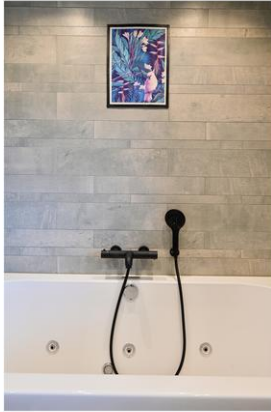
Particulars:

- Spacious house (approx. 142 m² of living space excluding the garage) with attached garage (approx. 23 m²), accessible from inside;
- Energy label A+, including 36 solar panels, air conditioning units (cooling and heating);
- Large plot of private land, parking for several cars on private property;
- Electric roller shutter on the rear of the first floor, 2 roller shutters at the front;
- Electric sun protection, etc. can be operated remotely via an App;
- The spacious rear garden (approximately 14 x 15 metres) offers plenty of privacy and sunshine throughout the day;
- Five good-sized (bed)rooms;
- Spacious garage at the front with attached carport;
- Centrally located, within walking distance of Zijdelwaard Shopping Centre, schools and the bus station;
- The entire house is largely fitted with plastic window frames with double glazing;
- Takeover of furniture/furnishings is negotiable;
- Handover in consultation (seller is moving abroad), indication approximately 6 months after agreement on the purchase or as much earlier or later as the parties subsequently agree.





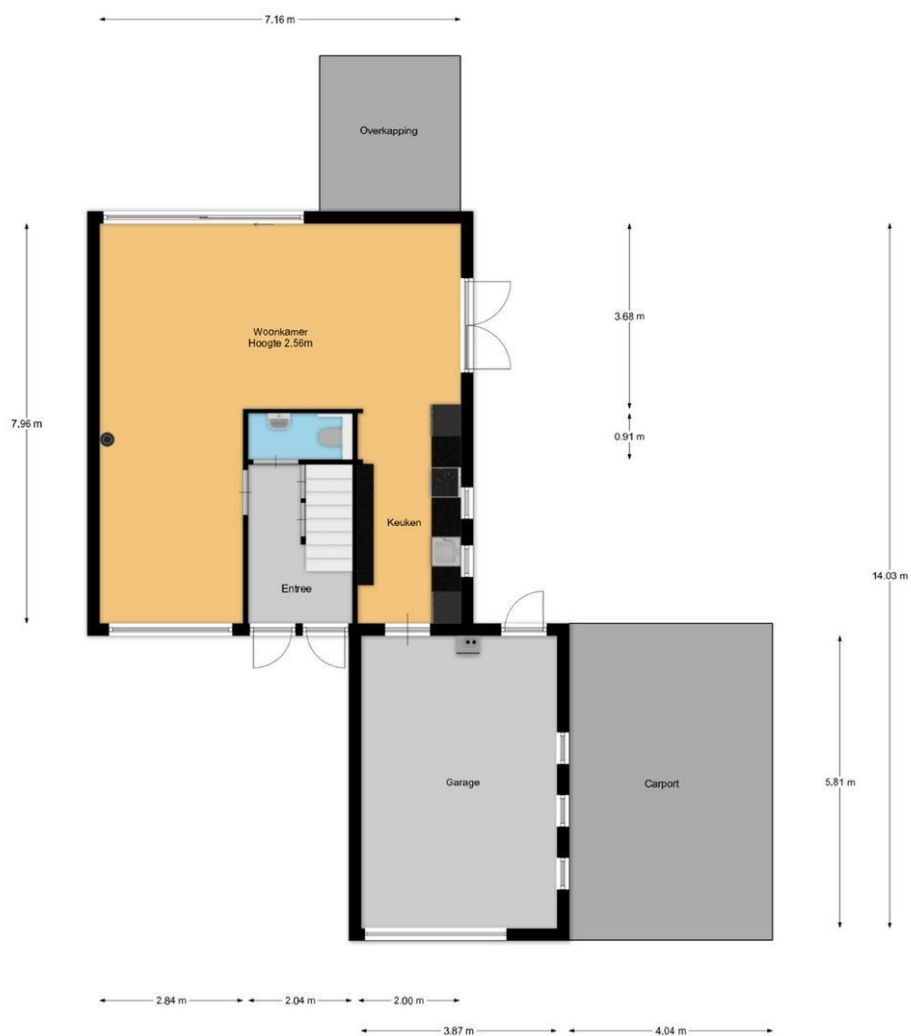




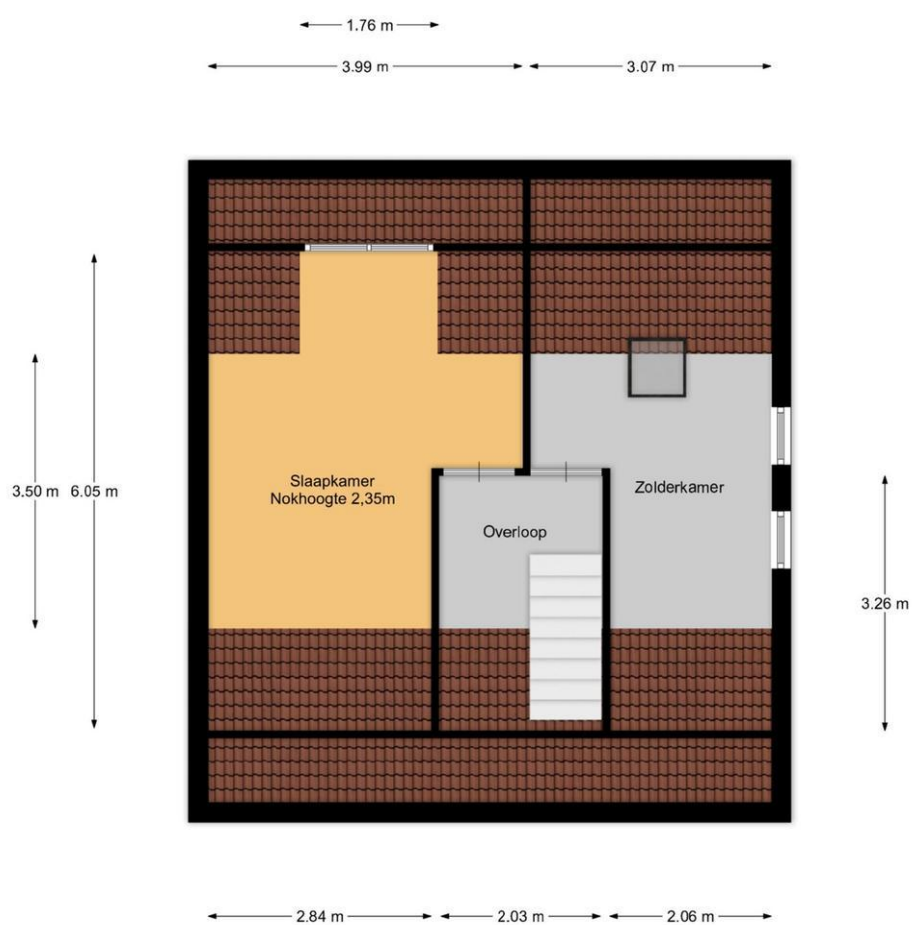


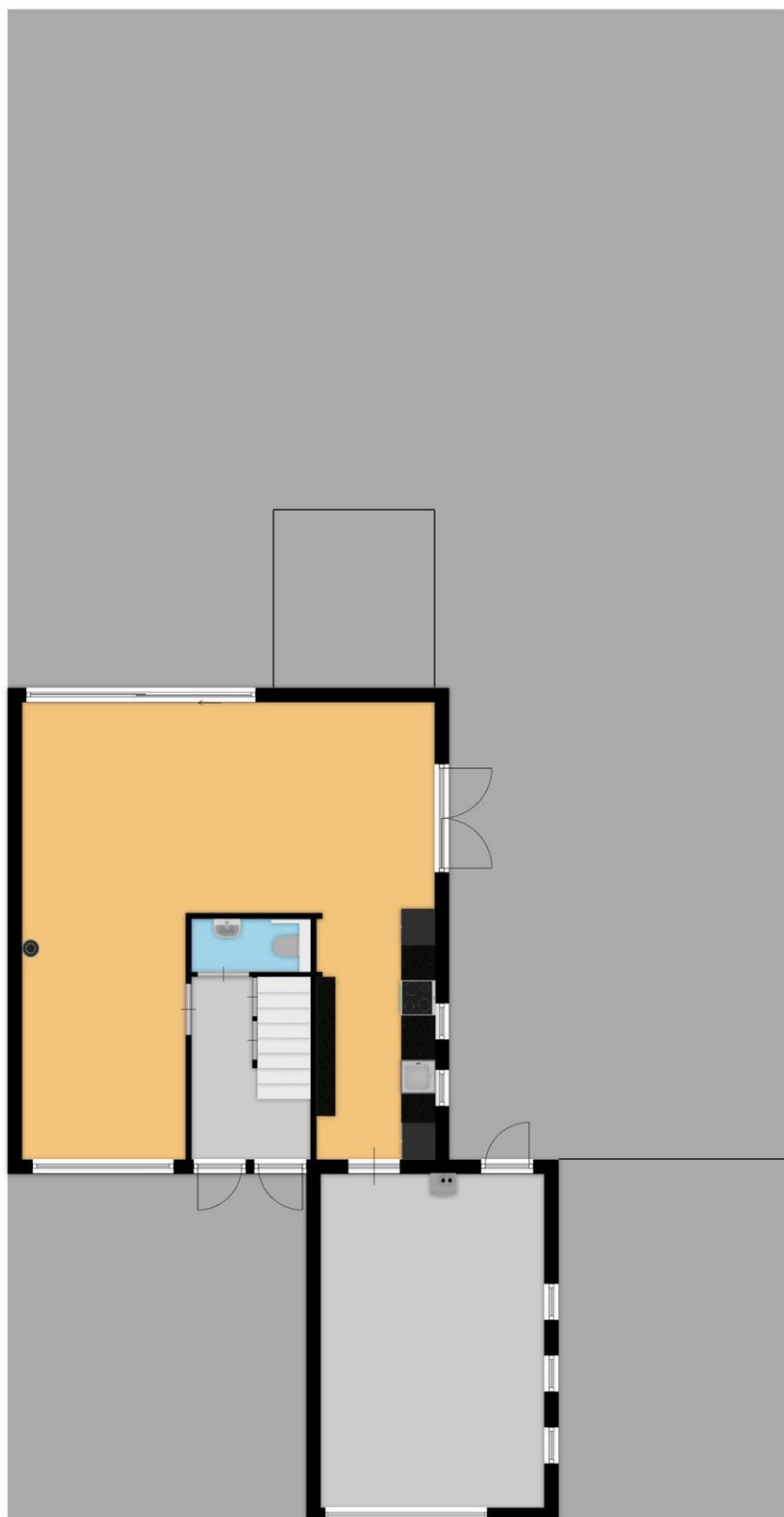






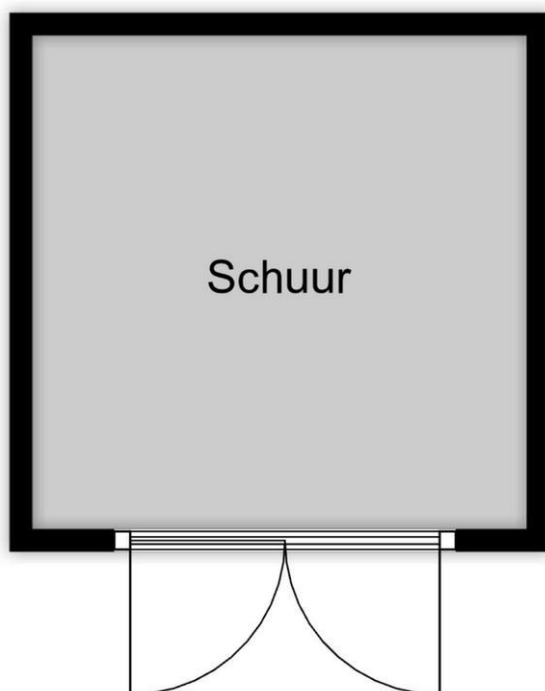


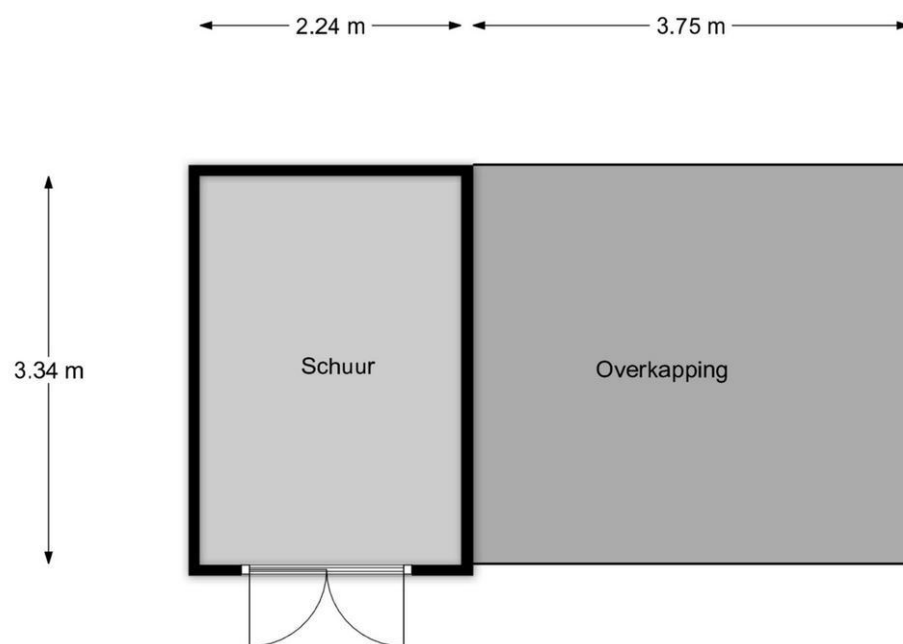




← 2.16 m →

↑
2.17 m
↓





Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Uithoorn
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4761
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026 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	☐	☐	☒	☐
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)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- 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 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.