

**TE KOOP**

# **Kuifmees 21**

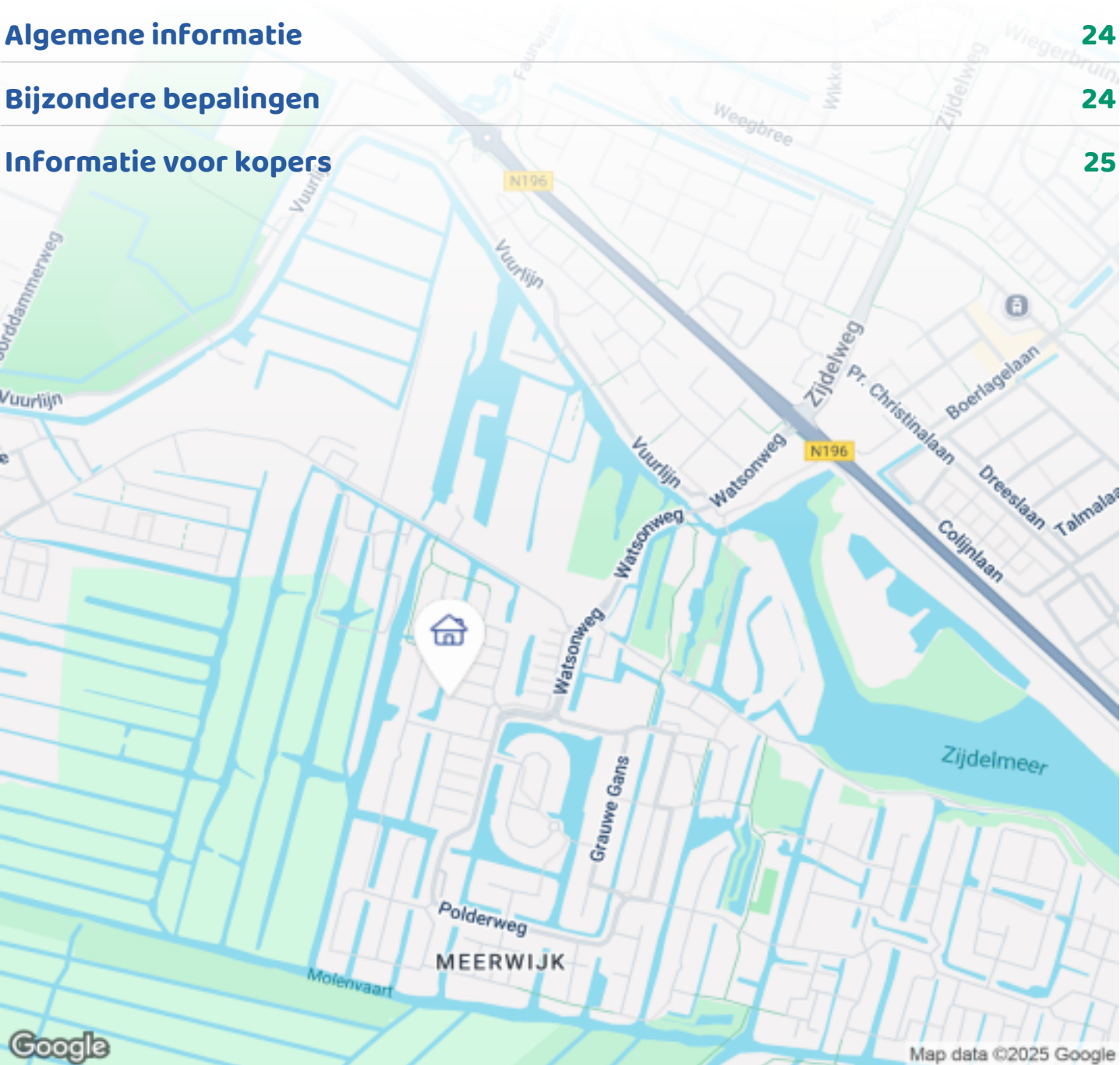
Uithoorn



**Vraagprijs**  
**€ 500.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegrond                | 14 |
| Kenmerken                  | 18 |
| Zakenlijst                 | 21 |
| Huis op de kaart           | 23 |
| Algemene informatie        | 24 |
| Bijzondere bepalingen      | 24 |
| Informatie voor kopers     | 25 |



Woningbrochure: Kuifmees 21, Uithoorn

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*English translation below\*

Fijne eengezinswoning met drie slaapkamers (eenvoudig weer vier te maken), moderne afwerking en een zonnige tuin op het zuiden. Deze tussenwoning ligt in de kindvriendelijke wijk Meerwijk-West, met scholen, speeltuintjes en openbaar vervoer op loopafstand. Dankzij de moderne keuken, de vernieuwde badkamer en de aanwezigheid van zonnepanelen is de woning helemaal klaar voor de volgende bewoners.

## HOOGTEPUNTEN

- Lichte, tuingerichte woonkamer met grote ramen en een deur naar de zonnige achtertuin, een fijne plek om samen te komen en te genieten van veel natuurlijk licht.
- Moderne keuken (2020) met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven en magnetron, praktisch ingedeeld en direct klaar voor gebruik.
- Uitgebreide badkamer (2020) voorzien van ligbad en





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

douche, wastafelmeubel en tweede toilet, modern en comfortabel uitgevoerd.

-Drie slaapkamers, waarvan één zeer ruim doordat er twee kamers zijn samengevoegd; indien gewenst eenvoudig weer terug te brengen naar vier slaapkamers.

-Zonnige achtertuin op het zuiden waar u de hele dag van de zon kunt genieten, met stenen berging (voorzien van sedum dak) en handige achterom.

-8 zonnepanelen, goed voor een lagere energierekening en meer duurzaamheid.

## INDELING

Begane grond: Entree/hal met vernieuwd toilet (2020) inclusief fonteintje, vernieuwde 3-fase meterkast (2020), trapopgang naar de eerste verdieping en op maatgemaakte houten kapstok. Tuingerichte, lichte woonkamer met toegang tot de tuin. De open keuken (2020) bevat veel opbergruimte, een koelvries combinatie, oven, magnetron, 5 kookzones inductieplaat, afzuigkap en vaatwasser. De begane grond is voorzien van een PVC vloer inclusief vloerverwarming.

Eerste verdieping: twee slaapkamers (waarvan één zeer ruim doordat er twee kamers zijn samengevoegd; indien gewenst eenvoudig weer terug te brengen naar drie slaapkamers op deze verdieping) en vernieuwde badkamer (2020). De badkamer is voorzien van een apart ligbad en inloopdouche, wastafel en tweede toilet. De eerste verdieping is voorzien van een laminaat vloer (2020).

Tweede verdieping: overloop met cv-ketel (Vaillant, 2009) en wasmachineaansluiting, ruime slaapkamer, twee vernieuwde dakramen (2020). De gehele verdieping is voorzien van een laminaat vloer (2020).

Tuin: De zonnige achtertuin ligt op het zuiden met aparte toegang achterom. De achtertuin is geheel vernieuwd in 2021, inclusief ophoging en schuttingen.

De stenen berging is circa 5m<sup>2</sup> groot en voorzien van elektra. In de tuin bevindt zich een waterpunt en meerdere stroompunten. Het dak van de berging is voorzien van sedum, evenals het platje boven het portiek aan de voorzijde van het huis. De voortuin is betegeld met een grote plantenbak aan de voorzijde, inclusief stroom- en waterpunt.

## LOCATIE

De woning ligt in de groene en kindvriendelijke wijk Meerwijk-West. Speelplekken, basisscholen, kinderopvang en een bushalte bevinden zich op loopafstand. Ook winkelcentrum Amstelplein, het oude dorp en de gezellige horeca langs de Amstel zijn dichtbij. Dankzij de centrale ligging van Uithoorn zijn steden als Amsterdam, Amstelveen, Haarlem en Utrecht goed bereikbaar, evenals Schiphol. Met de sneltramlijn 25 is er ook een directe verbinding naar Amstelveen Centrum en Amsterdam Zuid WTC.

## GOED OM TE WETEN

-Woonoppervlak 99m<sup>2</sup>

-Badkamer, keuken, toilet, vloeren en meterkast vernieuwd in 2020

-Voorzien van 8 zonnepanelen

-Energie label C, geldig tot 05-01-2030

-Cv-ketel Vaillant uit 2009

-Oplevering in overleg

Benieuwd naar deze woning? Plan snel een bezichtiging in!

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

-----  
Lovely Family Home with Three Bedrooms (Easily Convertible to Four), Modern Finishes, and a Sunny South-Facing Garden

This terraced house is located in the child-friendly neighborhood of Meerwijk-West, within walking distance of schools, playgrounds, and public transport. With a modern kitchen, renovated bathroom, and solar panels, the home is fully ready for its next residents.

## HIGHLIGHTS

- Bright, garden-facing living room with large windows and a door to the sunny backyard — a great space to gather and enjoy natural light.

- Modern kitchen (2020) with built-in appliances

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

including an oven and microwave, well laid out and ready for use.

- Spacious bathroom (2020) with bathtub, walk-in shower, vanity unit, and second toilet — stylish and comfortable.
- Three bedrooms, one of which is extra large due to the merging of two rooms; easily convertible back to four bedrooms if desired.
- Sunny south-facing backyard with all-day sun, featuring a stone shed (with sedum roof) and convenient rear access.
- 8 solar panels for lower energy bills and increased sustainability.

## LAYOUT

Ground floor: Entrance/hallway with renovated toilet (2020) including a small sink, updated 3-phase fuse box (2020), staircase to the first floor, and custom wooden coat rack. Garden-facing, bright living room with access to the backyard. The open kitchen (2020) offers ample storage space, fridge-freezer combo, oven, microwave, 5-zone induction hob, extractor hood, and dishwasher. The ground floor features a PVC floor with underfloor heating.

First floor: Two bedrooms (one of which is very spacious due to the merging of two rooms; easily convertible back to three bedrooms on this floor if desired) and a renovated bathroom (2020). The bathroom features a separate bathtub and walk-in shower, a washbasin, and a second toilet. The first floor is fitted with laminate flooring (2020).

Second floor: Landing with central heating boiler (Vaillant, 2009) and washing machine connection, spacious bedroom, and two new skylights (2020). The entire floor has laminate flooring (2020).

Garden: The sunny south-facing backyard has separate rear access. Fully renovated in 2021, including elevation and new fencing. The stone shed is approximately 5m<sup>2</sup> and equipped with electricity. The garden includes a water point and multiple power outlets. The shed roof and the flat roof above the front porch are covered with sedum. The front garden is paved and features a large planter, also with power and water points.

## LOCATION

The property is situated in the green and child-friendly neighborhood of Meerwijk-West. Playgrounds, primary schools, daycare centers, and a bus stop are all within walking distance. Nearby are the Amstelplein shopping center, the old village center, and cozy restaurants along the Amstel River. Uithoorn's central location offers excellent access to cities like Amsterdam, Amstelveen, Haarlem, and Utrecht, as well as Schiphol Airport. Tram line 25 provides a direct connection to Amstelveen Centrum and Amsterdam Zuid WTC.

## GOOD TO KNOW

- Living area: 99m<sup>2</sup>
- Bathroom, kitchen, toilet, floors, and fuse box renovated in 2020
- Equipped with 8 solar panels
- Energy label C, valid until 05-01-2030
- Vaillant boiler from 2009
- Delivery in consultation

Interested in this property? Schedule a viewing today!

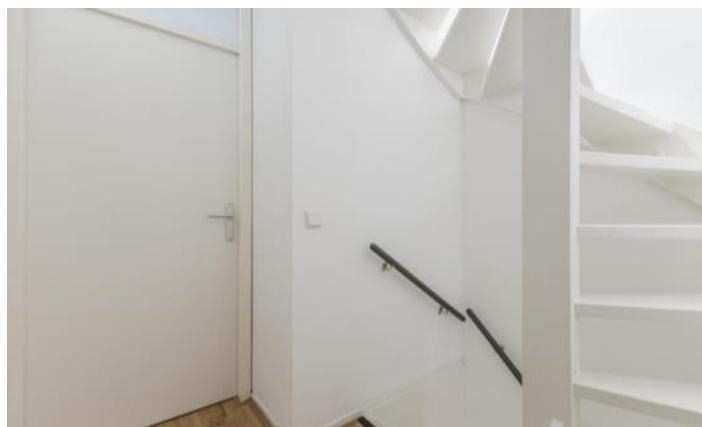
Disclaimer: This description is for informational purposes only and is not legally binding. No rights can be derived from the information provided.







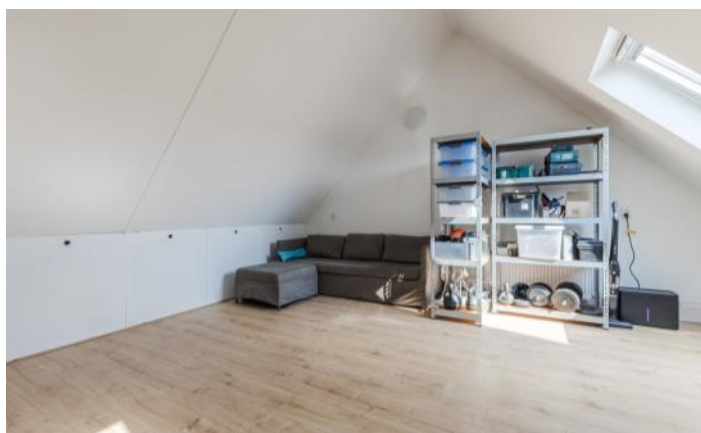








# FOTO'S

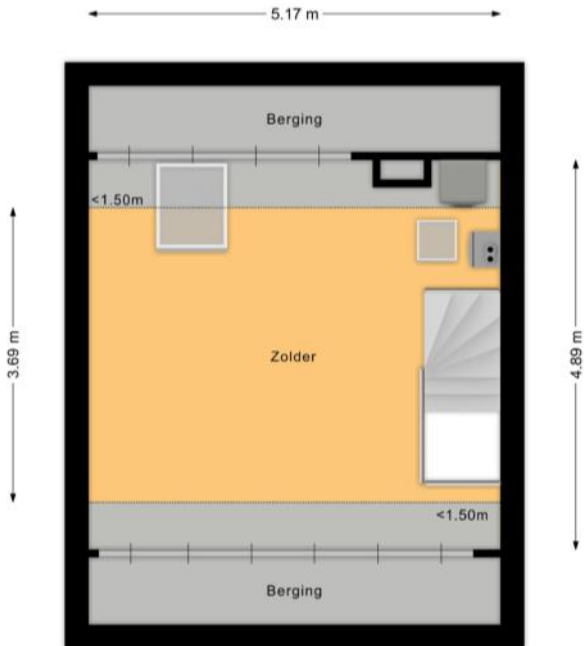
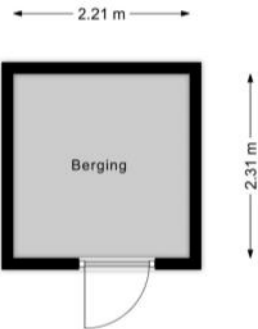






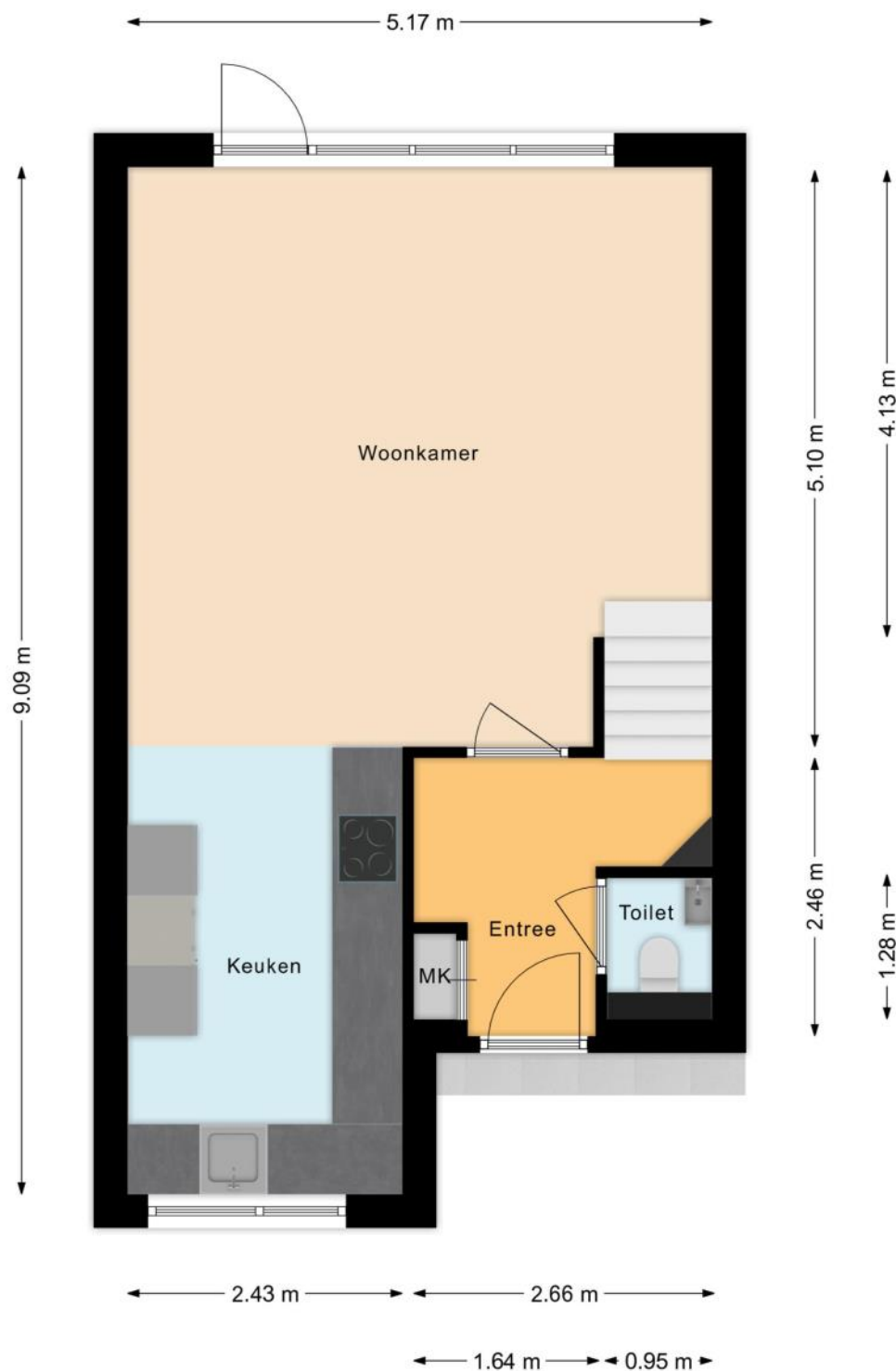




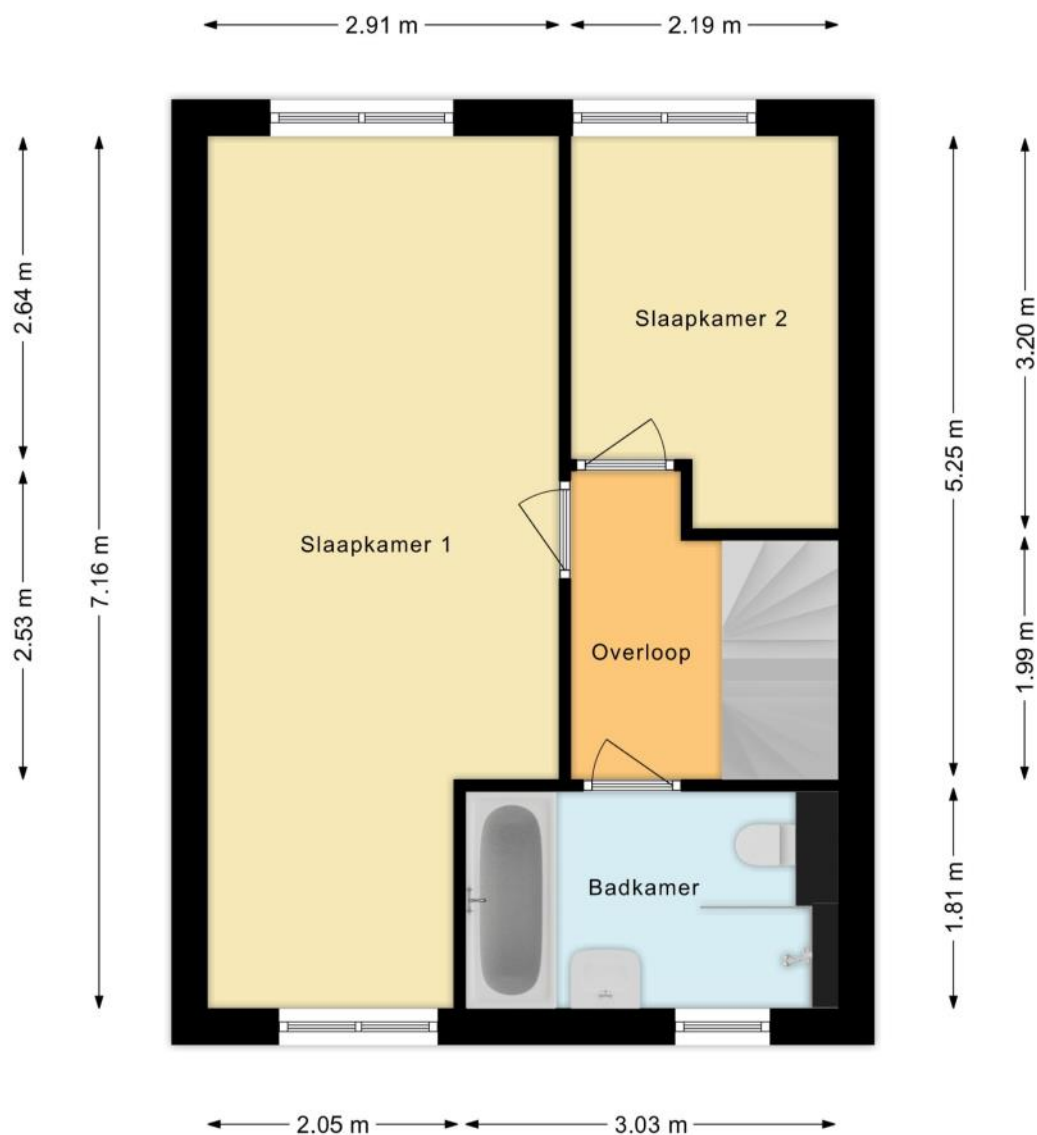




# PLATTEGROND

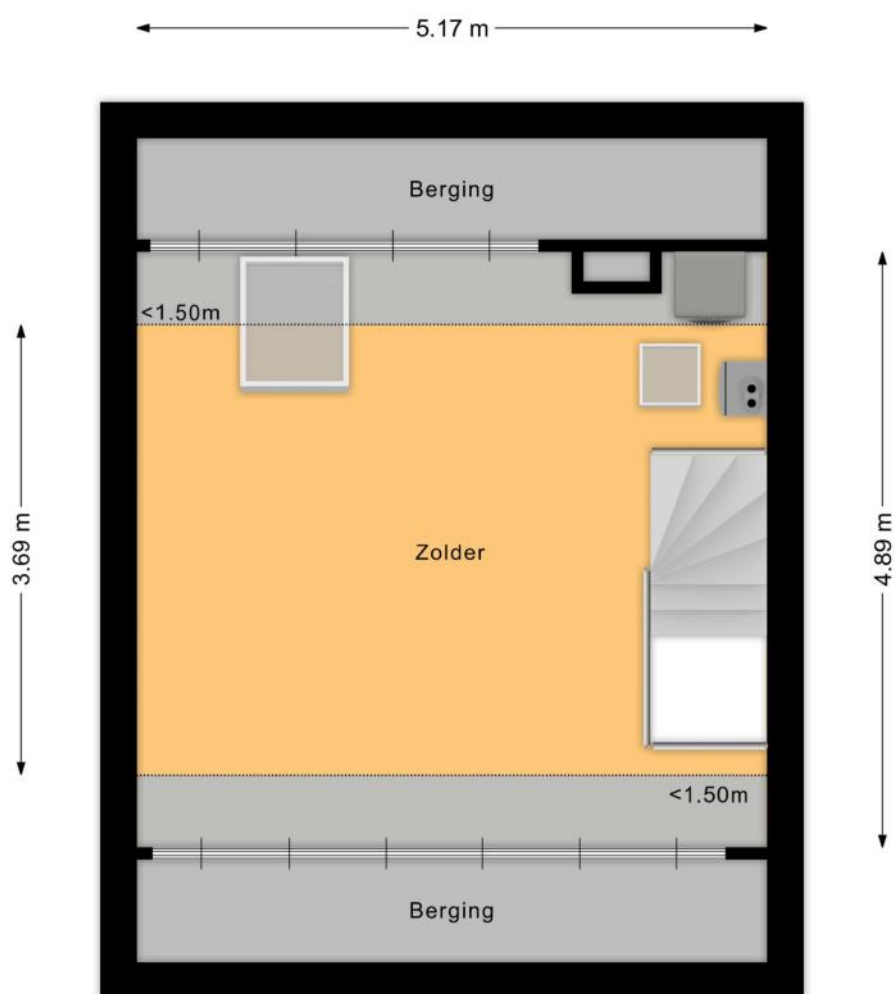


# PLATTEGROND

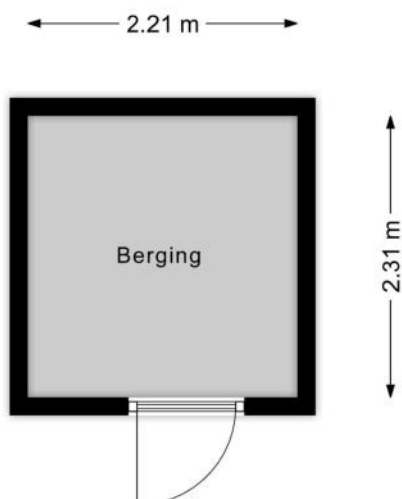




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar       | 1990                          |
| Soort dak      | Zadeldak                      |
| Materiaal dak  | Pannen                        |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 115 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 345 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 99 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte        | 5 m <sup>2</sup>  |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)                        |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                            |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche            |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                             |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen |

## Energie

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Energielabel       | C                                                     |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Verwarming         | Cv-ketel                                              |
| Warm water         | Cv-ketel                                              |
| Merk/type cv-ketel | Vaillant                                              |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2009                                                  |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                              |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk  |
| Tuin         | Achtertuin, Voortuin          |
| Achtertuin   | 39 m² (7m diep en 5,5m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuiden         |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand steen     |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |

## Parkeergelegenheid

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

## Kadastrale gegevens

### Uithoorn C 4461

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 115 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                              | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten         |                  | ●           |                 |
| Buitenverlichting            |                  | ●           |                 |
| Rookmelder                   | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                 | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                 |                  | ●           |                 |
| Gordijnen woonkamer          | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig             |                  | ●           |                 |
| Horren                       | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum      | ●                |             |                 |
| Laminaat                     | ●                |             |                 |
| Kachels                      | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat            | ●                |             |                 |
| Kookplaat                    | ●                |             |                 |
| Koelkast                     | ●                |             |                 |
| Oven                         | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron             | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                    | ●                |             |                 |
| Vrieskast                    | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                   | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur     | ●                |             |                 |
| Dimmers                      | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting            |                  |             | ●               |
| Losse kasten                 |                  |             | ●               |
| Toiletaccessoires            | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires          | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ●                |             |                 |



# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   |                  | ●           |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Sleutelkluisje buiten gaat mee



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Uithoorn

C

4461

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.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.