

De Koning makelaars presenteren

Luxe, sfeervol huis nabij centrum Uithoorn met label A

Woondromen waarmaken



Kerklaan 17, Amstelhoek

Vraagprijs € 935.000 k.k.

De Koning makelaars



Sfeervol, prachtig verbouwd huis met heel veel mogelijkheden

U kunt uw auto (en elektrische auto) parkeren op eigen terrein. Via de voortuin bereikt u de twee voordeuren: de linker voordeur biedt toegang tot de begane grond, en via de rechter voordeur bereikt u de woning op de 1e en 2e verdieping. Intern zijn beide delen met elkaar verbonden, zodat het ook als één ruim geheel te gebruiken is.

De begane grond is momenteel ingericht als woon-/werkruimte, met een sfeervolle ruimte die bijvoorbeeld als kantoor, praktijk, atelier of studio kan dienen. U treft hier tevens een keuken, toilet en berging. Hierdoor is het mogelijk om hier een kleinschalig bedrijf aan huis te voeren (zie de optieplattegronden voor indelingsvoorbeelden). Indien gewenst is de begane grond ook relatief eenvoudig te wijzigen naar een zelfstandige woonruimte voor bijvoorbeeld een inwonend kind, au-pair of ouder.

Op de 1e verdieping bevindt zich een royale en lichte woonkamer, een ruime woonkeuken met luxe inrichting en toegang tot een riant terras, plus een toiletruimte.

Op de 2e verdieping zijn drie grote slaapkamers aanwezig, alle met indrukwekkende hoogte en zichtbare houten balken. Ook is hier een luxe badkamer en veel bergruimte. In het hele huis valt het prachtige daglicht op en op diverse plekken heeft u fraaie doorkijkjes richting de rivier de Amstel.

De woning ligt op loopafstand van winkelcentrum Amstelplein en gezellige horeca aan de Amstel. Openbaar vervoer is dichtbij, met een directe busverbinding richting Utrecht en tramverbindingen richting Amsterdam, dat binnen 30 minuten bereikbaar is. Ook uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht en Schiphol liggen zeer gunstig. Scholen en sportvoorzieningen zijn per fiets eenvoudig bereikbaar.



Feiten op een rij:

Gebouwd in 1930, oorspronkelijk gebruikt voor handel en ambacht; later o.a. stempelfabriek en timmerfabriek. Nu in gebruik als heerlijk familiehuus met mogelijkheid tot werken aan huis.

Bestemming: Wonen, met op de begane grond tevens mogelijkheid voor bedrijf aan huis (zie optieplattegronden).

Twee voordeuren aanwezig (nummers 15 en 17): links toegang tot de begane grond, rechts tot 1e en 2e verdieping.

Grondige verbouwing in 2019: o.a. elektra, dak, kozijnen, keuken, badkamer, afwerking en isolatie vernieuwd.

Energie label A.

Begane grond met vloerverwarming, woon-/werkruimte, keuken, toilet en berging.

Begane grond eenvoudig te wijzigen naar indeling met woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken.

1e verdieping: royale woonkamer, ruime woonkeuken met luxe inrichting, toiletruimte en toegang tot riant terras.

2e verdieping: drie grote slaapkamers, luxe badkamer en berging.

Luxe afwerking: strak stucwerk, deels gietvloer, deels lamelparket.

Overall veel daglicht en diverse doorkijkjes richting de Amstel.

Heerlijk groot terras bereikbaar vanuit de woonkeuken.

Tuin toegankelijk vanuit de woon-/werkruimte op de begane grond.

Parkeren op eigen terrein met laadmogelijkheid.

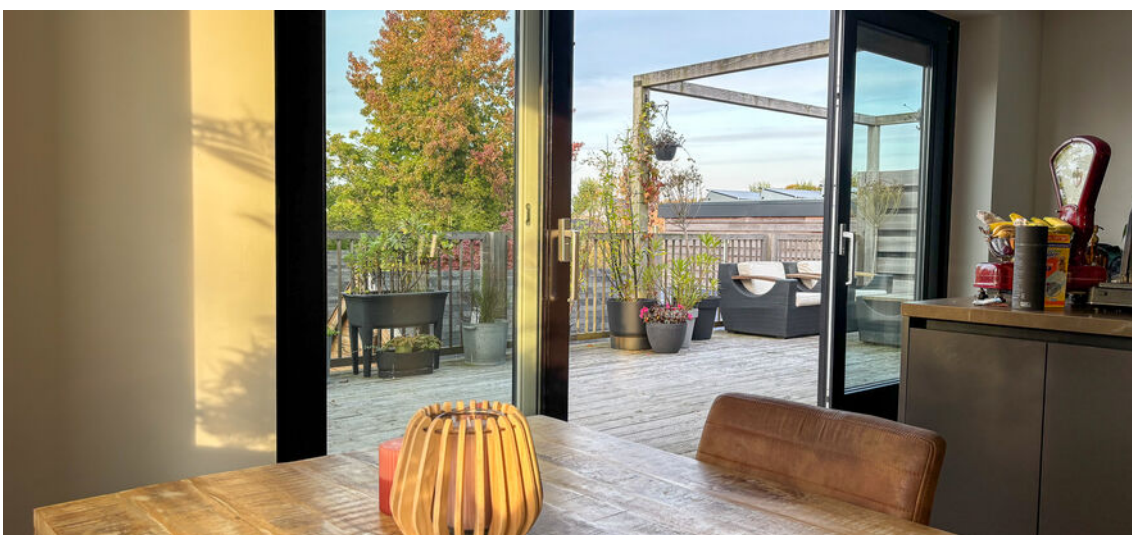


Wonen koken 1e verdieping

- Royale woonkamer met voldoende ruimte voor een extra werkplek
- Grote woonkeuken met luxe inrichting en met veel bergruimte, keramisch blad, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vrieskast, stoomoven, combimagnetron
- Prachtig lamelparket op de vloer, strak stucwerk, veel daglichtinval door de openslaande deuren, de schuifdeuren en ramen (daglichtinval aan alle 4 de kanten van het huis)
- Toilettruimte met luxe afwerking











Slapen, werken, badderen 2e verdieping

- 3 Grote slaapkamers waarvan 1 met toegang naar een eigen slaapvliding
- Badkamer met luxe afwerking en met inloopdouche, ligbad, toilet en meubel met waskommen en vloerverwarming
- Prachtige afwerking met glad stucwerk en lamelparket, de mooie balken zijn in het zicht en de hoogte is mooi en ook hier weer veel daglichtinval
- Toegang naar de bergvlidingen







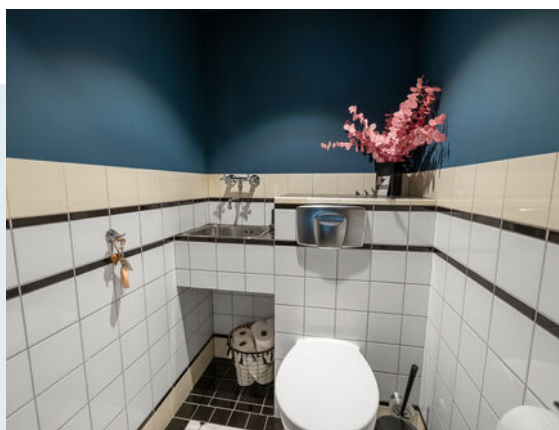




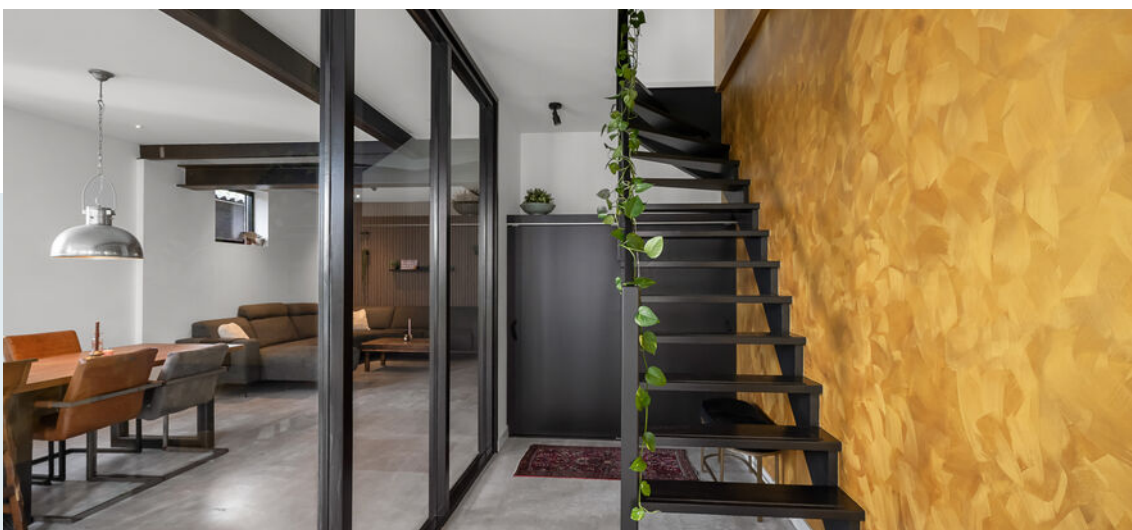


Werken, wonen enz.. begane grond

- Grote, lichte woon-/werkruijnte met deur naar de tuin aan de voorkant
- Keuken met aansluitingen vaatwasser en wasmachine en koelkast
- Veel kast ruimte, nette toiletruimte en krachtstroom aansluiting
- Mooie gietvloer met vloerverwarming en glad stucwerk op wanden en plafond
- Berging met deur naar de zijtuin
- Voorzien van vloerverwarming









Buitenleven

- Heerlijk groot zonneterras met meer dan voldoende ruimte voor een loungeset en eetgelegenheid gelegen op Noodoosten







Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 935.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1930
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

160 m²
238 m²
811 m³
45 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (begane grond),
elektrische verwarming (badkamer)
Remeha Calenta Ace 40c CCS op de tweede verdieping en
een 2e ketel op de begane grond
2019 en 2008
eigendom

Type

Bouwjaar
Eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging

tuin aan de voorkant en zonneterras aan de achterkant
tuin zuidwest en zonneterras noordoost
nee
in pandige berging met deur naar buiten dus handig voor
uw fiets en dergelijke
elektra en verwarming

Voorzieningen berging

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren en op eigen terrein

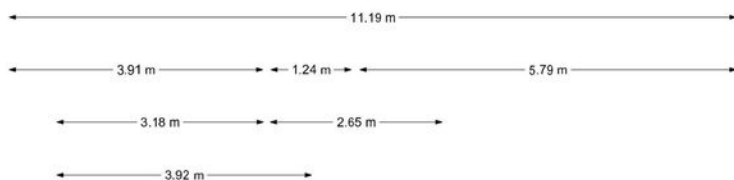
Begane grond



Begane grond

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Begane grond (optie 1)

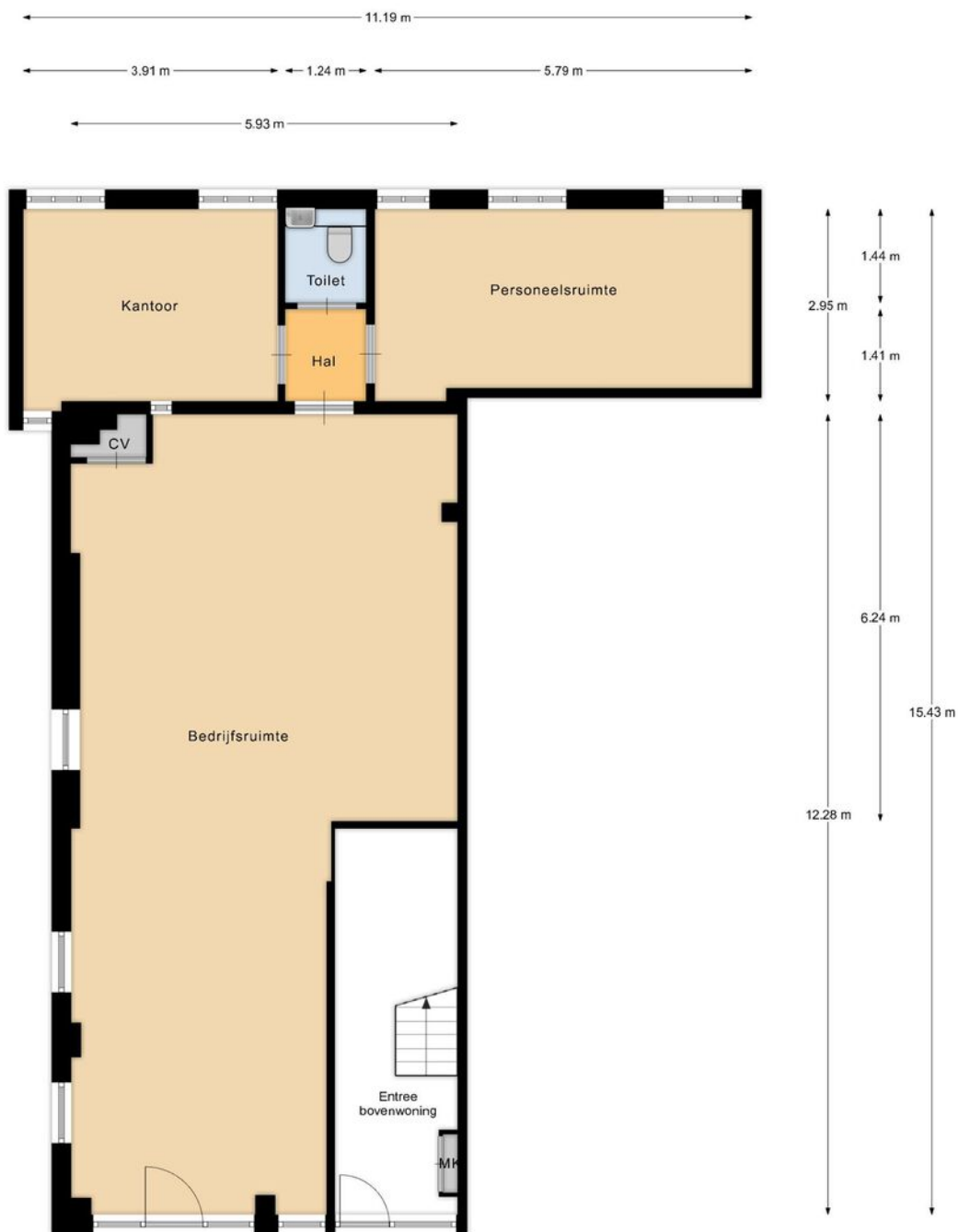


Optie 1 Begane grond

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Woondromen waarmaken

Begane grond (optie 2)



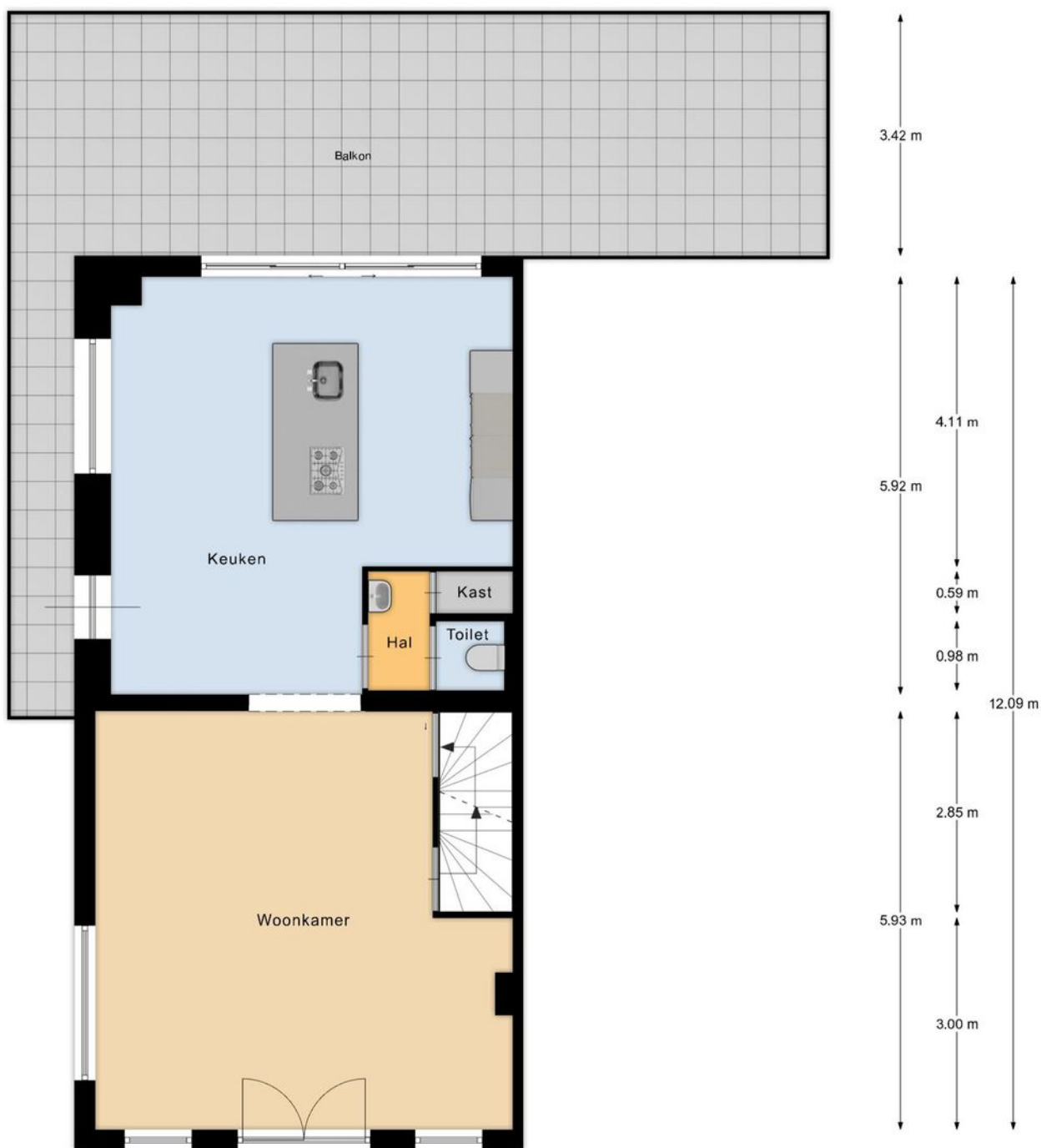
Optie 2 Begane grond

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

1e verdieping

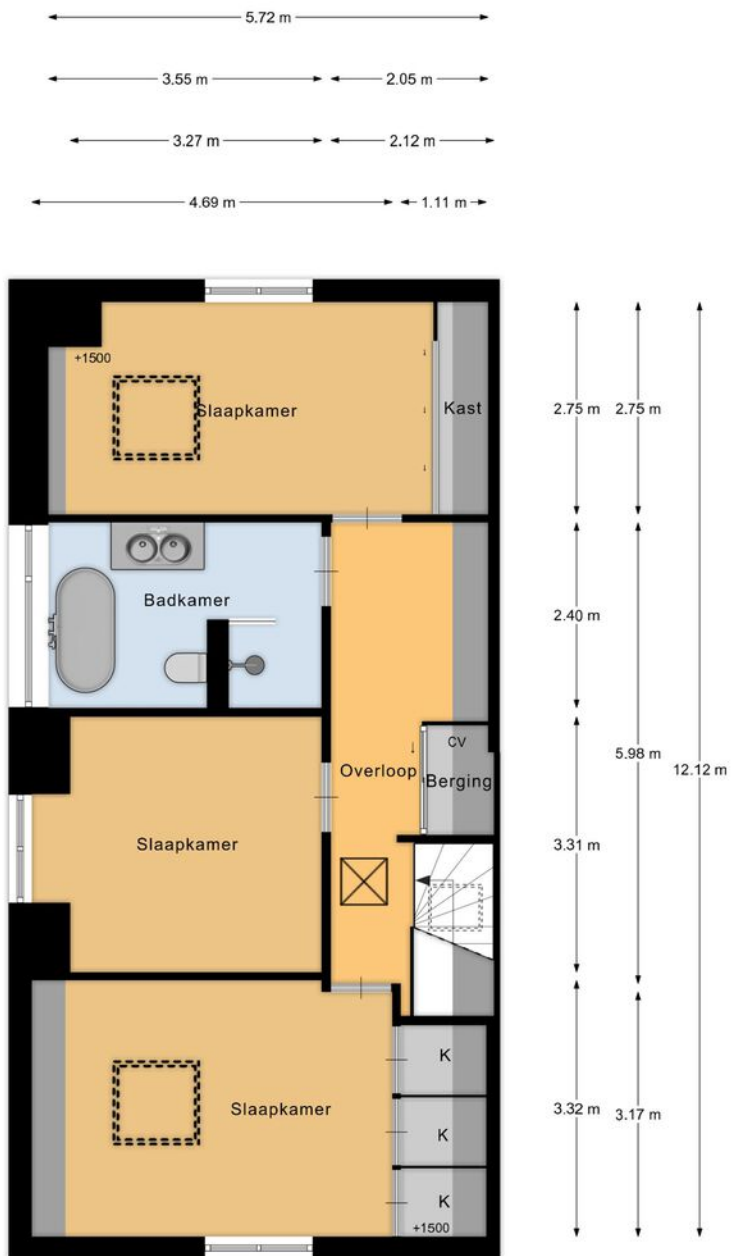


1e verdieping

Woondromen waarmaken

2e verdieping

Woondromen waarmaken



2e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Situatie

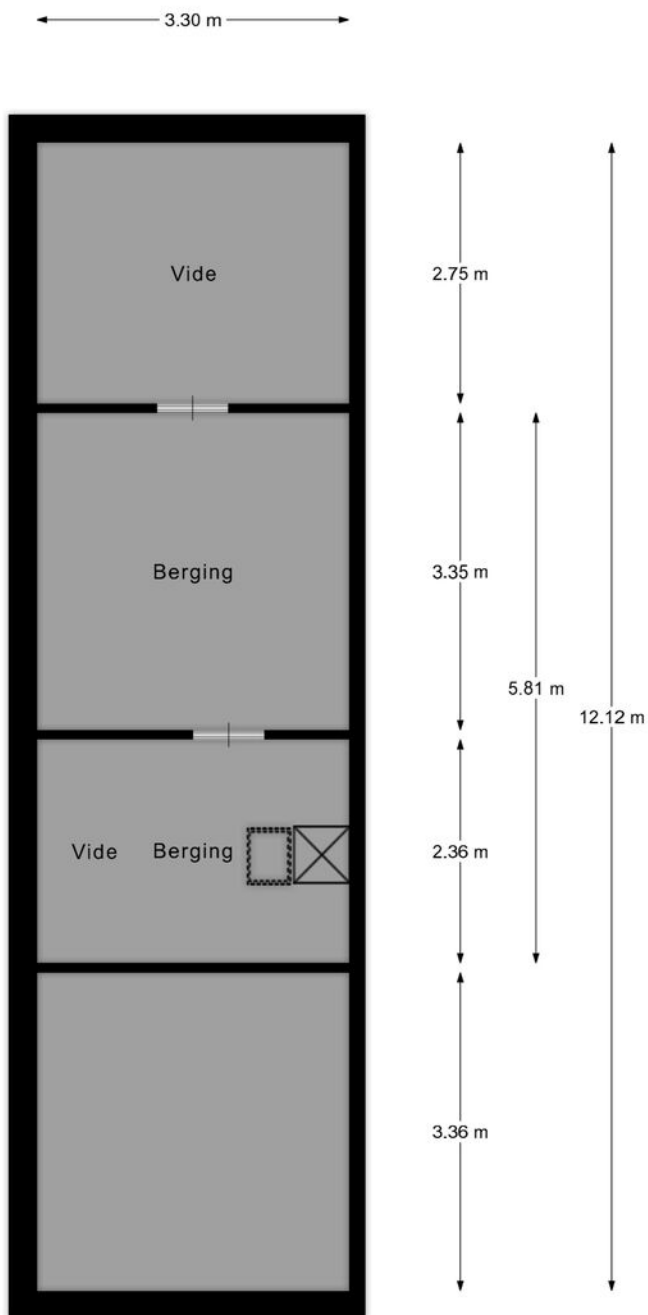
Woondromen waarmaken



Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Vliering

Woondromen waarmaken



Vliering

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerklaan 17



Woondromen waarmaken

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Mijdrecht

Sectie A

Perceel 3390

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kasten wasruimte en berging	X			
- stalen kast begane grond			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- parketvloer	X			
Overig, te weten				
- bed op vide	X			
- losse trap vide	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
losse potten terras achter		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop
T. 0172 - 427 301
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terugkomen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

**Angela de Koning, André de Koning,
Maikel Sluijk, Stef van den Berg, Lonneke
Hendrix, Mirjam Ohlenbusch** staan voor u klaar

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop

T 0172 - 579 200

E nieuwkoop@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

@ [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement.

Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars