

TE KOOP

Ter Braaklaan 44

Uithoorn



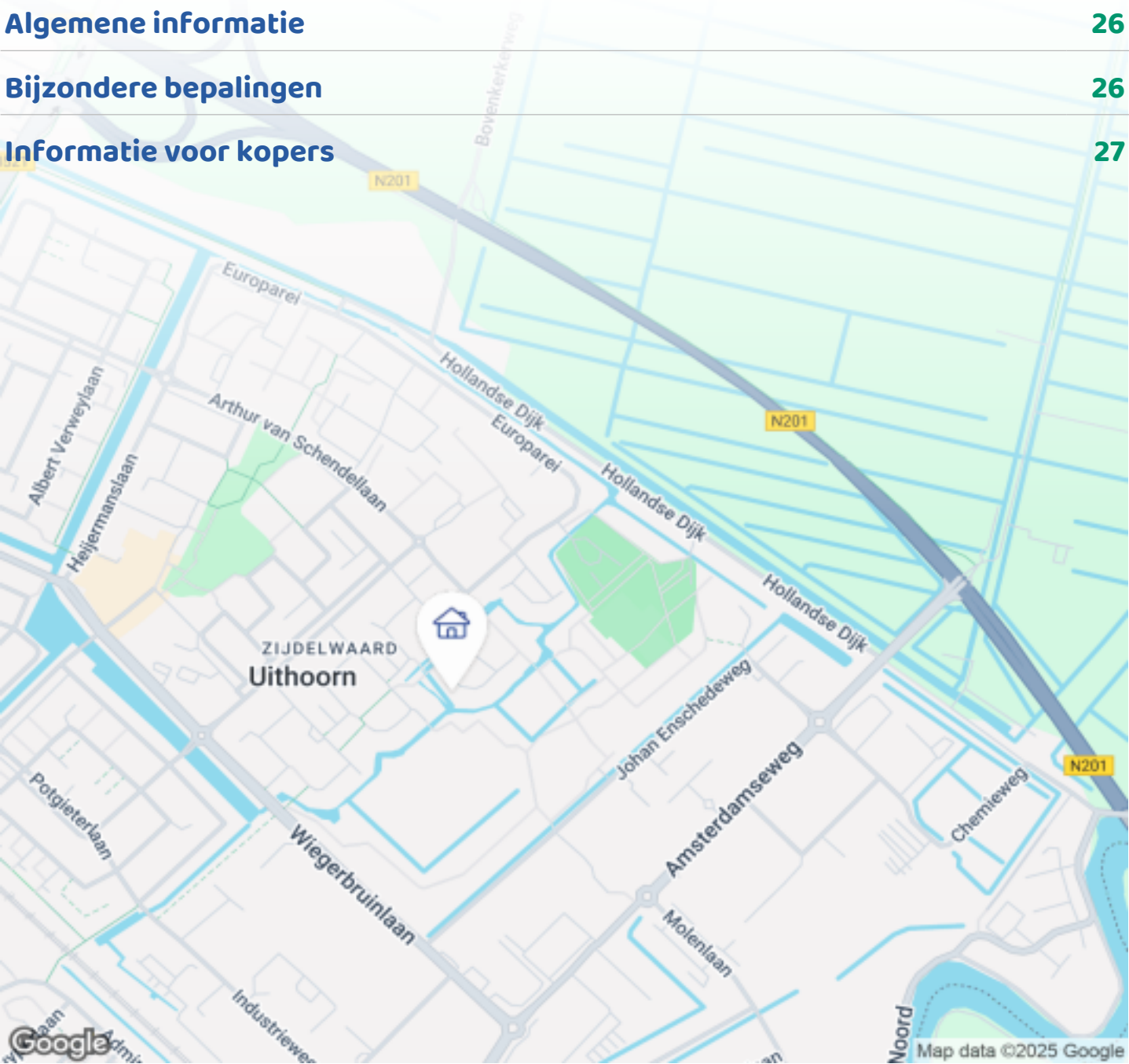
Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Ter Braaklaan 44, Uithoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



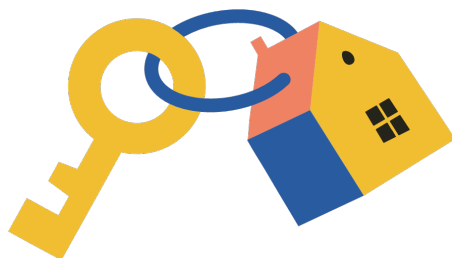
English translation below

INSTAPKLAAR, ROYAAL WONEN IN EEN RUSTIG HOF
MET VRIJ UITZICHT: EEN UNIEKE PLEK AAN HET WATER,
MET PRAKTIJKRUIMTE/ GASTENVERBLIJF/KANTOOR OF
WERKPLEK AAN HUIS

Ben je op zoek naar ruimte, privacy en mogelijkheden?
Deze royale, gemoderniseerde HOEKwoning met grote
voortuin/oprit, garage voor eventueel twee auto's (nu
praktijkruimte en schuur) en brede, goed verzorgde
achtertuin op het zuiden aan het water met een
prachtig uitzicht op het Libellebos. De tuin heeft vier
vlonderterrassen, een gazon en moestuinbakken. Deze
woning biedt volop wooncomfort: een plek waar je
jarenlang plezier van hebt.
Bovendien zijn er van dit type maar vier in de hele wijk
– écht bijzonder.

HOOGTEPUNTEN

-Royale hoekwoning met garage, die momenteel is
opgedeeld in een praktijk/kantoorruimte (24 m2) en



Woningbrochure: Ter Braaklaan 44, Uithoorn

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

garage (13 m²): ruimte genoeg om wonen én werken te kunnen combineren.

-Veel mogelijkheden: bouw de woonkamer/garage uit of creëer extra slaapkamers (op de zolderverdieping).

-Uniek perceel dat taps toeloopt, waardoor de zonnige achtertuin - aangelegd door een tuinarchitect/hovenier - opvallend breed is (ca. 17 meter aan het water).

Perfect voor levensgenieters en/of mensen met groene vingers. De tuin biedt ook genoeg speelruimte voor kinderen.

-Lichte en riante woonkamer met open haard, waar je geniet van warmte, gezelligheid én uitzicht op de groene achtertuin.

-Rustige, kindvriendelijke ligging in een hofje met vrij uitzicht en uitsluitend bestemmingsverkeer, direct aan water en bos – een oase van rust in het hart van de wijk.

INDELING

Begane grond: entree, hal, toilet, U-vormige, extra diepe, moderne open keuken met eetbank (2018), royale woonkamer met open haard en toegang tot brede achtertuin aan het water. Toegang tot garage (praktijk/gastenverblijf mogelijk).

Eerste verdieping: overloop, drie ruime slaapkamers, badkamer (2025) met douche, wastafel en tweede toilet.

Zolder: voorzolder met wasruimte en bureau, open en hoge ruimte met dakkapel aan voor- en achterzijde (2019). Eventueel eenvoudig op te delen in twee extra slaapkamers.

LOCATIE

De woning ligt in de populaire wijk Zijdelwaard, in een rustig hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer.

Gelegen aan het sierwater: vanuit je achtertuin geniet je elke dag van een prachtig uitzicht op het water; de hele dag tot in de avond zon in de tuin!

Voor dagelijkse boodschappen, scholen en sportverenigingen zit je op loop- of fietsafstand.

De woning is bovendien zeer goed bereikbaar via uitvalswegen, waardoor steden als Amsterdam en Utrecht snel bereikbaar zijn. Met het openbaar vervoer ben je binnen 30 minuten op de Zuidas van Amsterdam, met de bus binnen 30 minuten op

Schiphol en ongeveer in 45 minuten in Utrecht.

GOED OM TE WETEN

-Woonoppervlakte: 170m², in het hele huis is één type vloer doorgetrokken

-Bouwjaar: 1987

-Perceel loopt taps toe: extra brede achtertuin aan het water op het zuiden

-Infraroodpanelen (ter overname), spouwmuurisolatie, dak- en vloerisolatie

-C.V.-ketel (Nefit, Trendline CW5, 2020, eigendom)

-Parkeren op eigen terrein (2 auto's) + vrij parkeren in straat

-Energie label A

-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.

SPACIOUS LIVING IN A QUIET COURTYARD WITH OPEN VIEWS: A UNIQUE LOCATION ON THE WATER, WITH PRACTICE SPACE / GUEST ROOM / OFFICE OR WORKSPACE AT HOME

Are you looking for space, privacy and possibilities?

This generous, modernised corner house features a large front garden/driveway, a garage suitable for two cars (currently divided into a practice room and storage), and a wide, beautifully maintained south-facing backyard on the water with stunning views of the Libellebos. The garden includes four deck terraces, a lawn and vegetable beds. This home offers exceptional living comfort – a place you will enjoy for many years.

Moreover, only four houses of this type exist in the entire neighbourhood – truly unique.

HIGHLIGHTS

-Spacious corner house with garage, currently divided into a practice/office space (24 m²) and a garage (13

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

m²): plenty of room to combine living and working.

- Lots of possibilities: extend the living room/garage or create additional bedrooms (on the attic floor).

- Unique tapered plot, making the sunny back garden – designed by a landscape architect – remarkably wide (approx. 17 metres on the water). Perfect for people who love outdoor living and/or gardening, while also offering plenty of play space for children.

- Bright and generous living room with fireplace, where you can enjoy warmth, a cosy atmosphere and views of the green back garden.

- Quiet, child-friendly location in a with open views and only local traffic, directly by water and woodland – an oasis of peace in the heart of the neighbourhood.

LAYOUT

Ground floor: Entrance, hallway, toilet, U-shaped, extra-deep modern open kitchen with dining bench (2018), spacious living room with fireplace and access to the wide back garden on the water. Access to the garage (suitable as practice/guest accommodation).

First floor: Landing, three spacious bedrooms, bathroom (2025) with shower, washbasin and second toilet.

Attic: Landing with laundry area and desk, open and lofty space with dormer windows at the front and back (2019). Can easily be divided into two additional bedrooms.

LOCATION

The house is located in the popular Zijdelwaard neighbourhood, in a quiet courtyard with only local traffic. Situated on ornamental water: from your backyard you enjoy a beautiful, calming water view every day; the garden has sun all day long until the evening!

Daily amenities, schools and sports clubs are within walking or cycling distance.

The property is also very well connected via major roads, providing quick access to cities such as Amsterdam and Utrecht. Public transport takes you to Amsterdam's Zuidas within 30 minutes, to Schiphol in about 30 minutes by bus and to Utrecht in approximately 45 minutes.

GOOD TO KNOW

- Living area: 170 m², with the same flooring used throughout the entire house

- Year of construction: 1987

- Tapered plot with extra-wide south-facing garden on the water

- Infrared panels (available for takeover), cavity wall insulation, roof and floor insulation

- Central heating boiler (Nefit, Trendline CW5, 2020, owned)

Parking on private property (2 cars) + free parking in the street

- Energy label A

- Transfer in consultation

- Curious to see this property? Schedule a viewing soon!

Disclaimer: This description is for informational purposes only and is non-binding. No rights can be derived from the information provided.











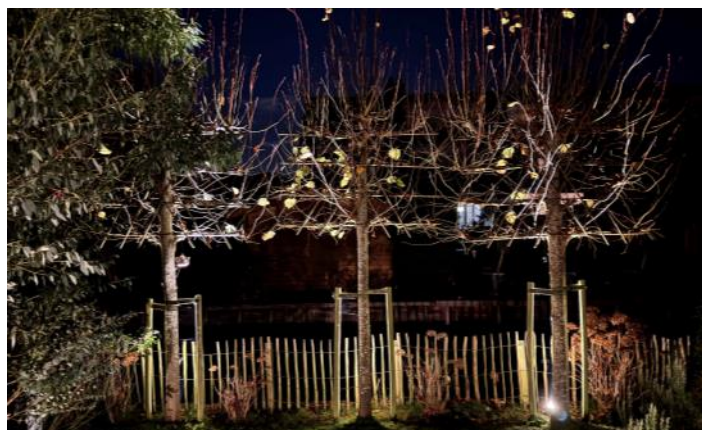






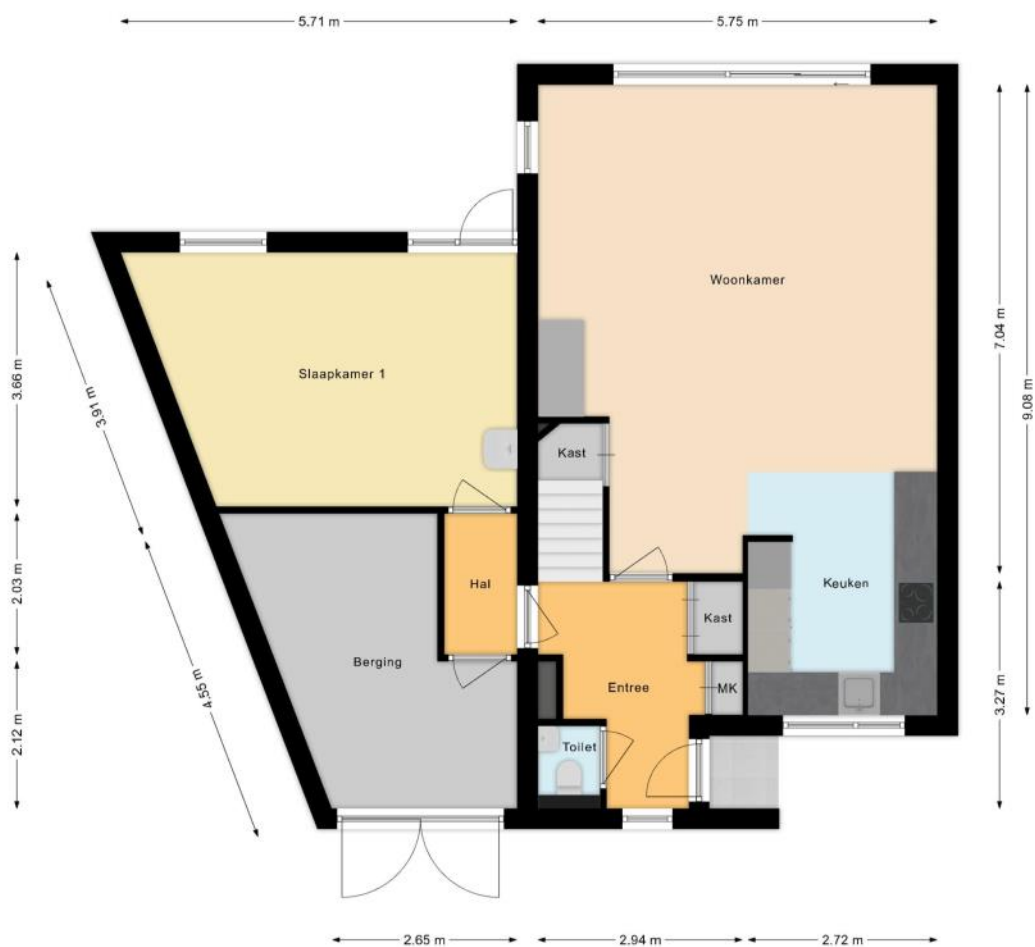




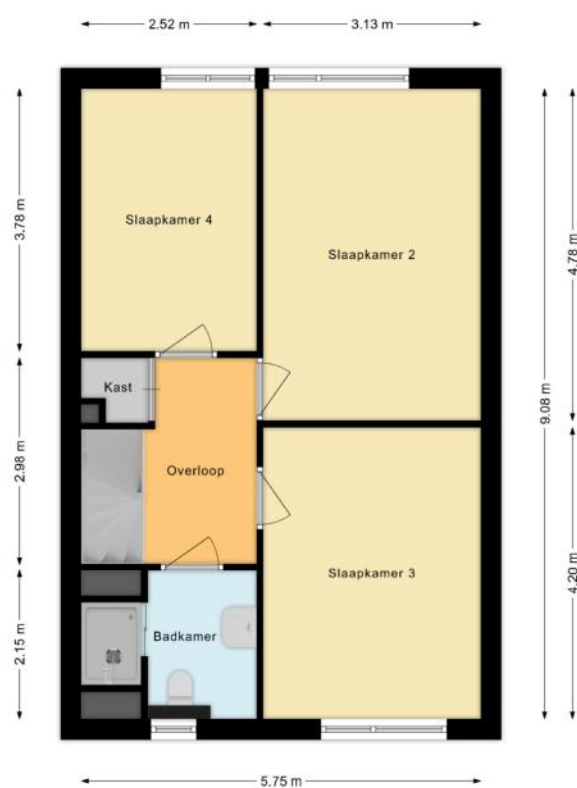




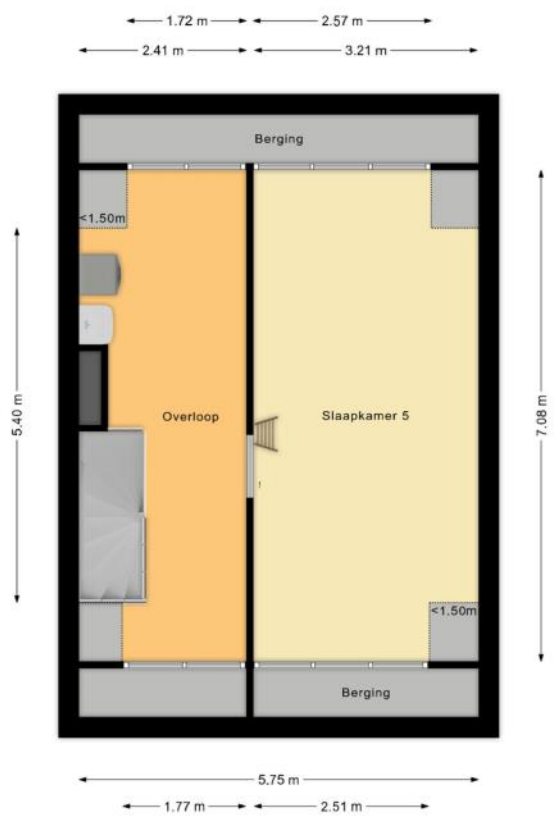
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1986
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	402 m ²
Inhoud	620 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	169 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

* 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	204 m ² (14,5m diep en 14,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Capaciteit	2 auto's

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Uithoorn B 6987

Oppervlakte	402 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Fietsenstalling ter overname

Ikea Pax/Besta kasten ter overname

Infrarood panelen 3x ter overname

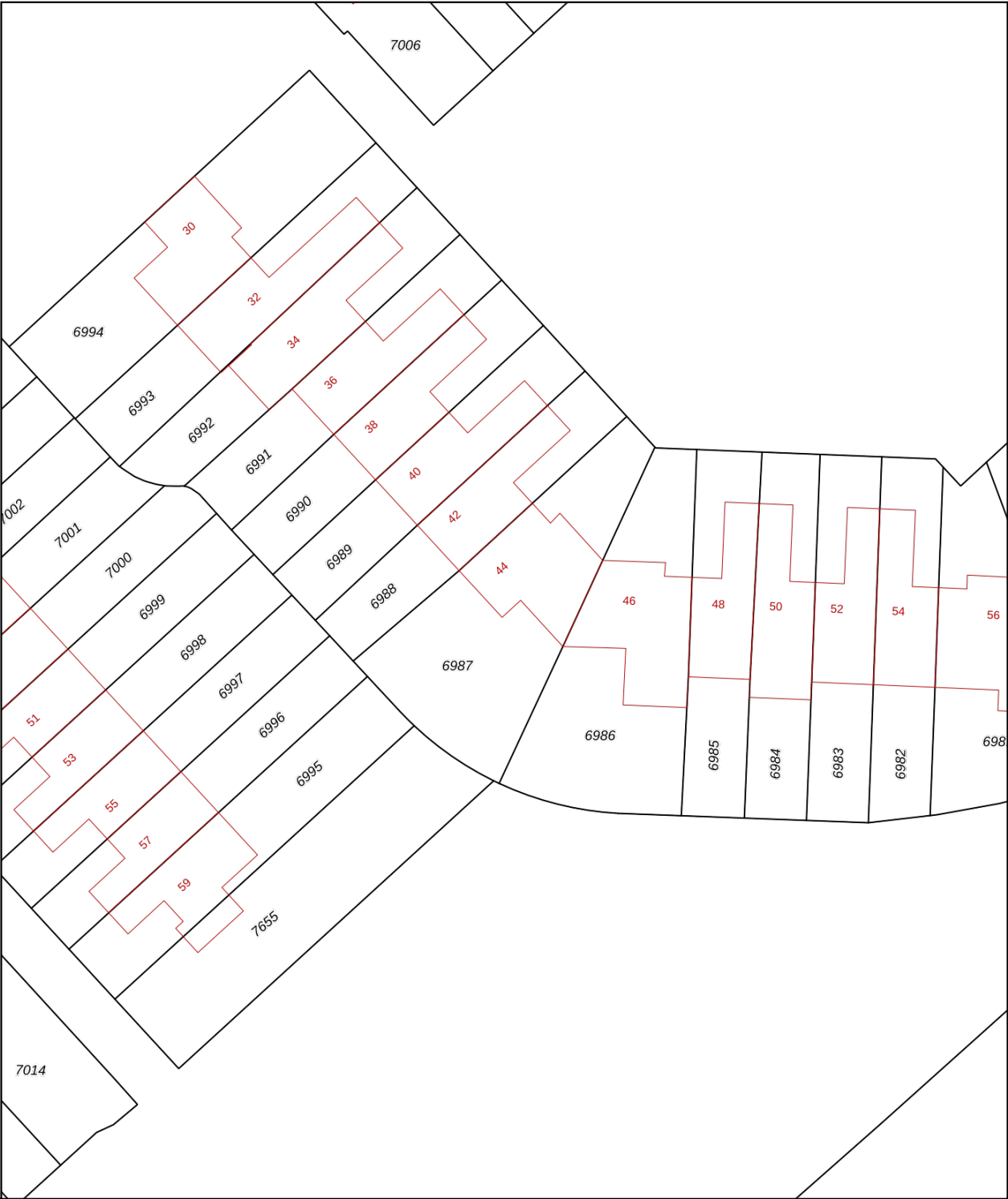


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uithoorn
Sectie B
Perceel 6987

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

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

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.

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.