

TE KOOP

Eems 57

Uithoorn



Vraagprijs
€ 495.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Eems 57, Uithoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen in het mooie Meerwijk aan het einde van een rustige, doodlopende straat, op een steenworp afstand van het prachtige Zijdemeer én het weidse polderlandschap. De basisschool om de hoek, het winkelcentrum Amstelplein op loopafstand. Welkom bij Eems 57.

De eigenaar: ik heb hier bijna 20 jaar met veel plezier gewoond en genoten van de mooie groene, veilige omgeving en de lieve burens.

De woning is degelijk gebouwd en onderhoudsvriendelijk. De inrichting is functioneel maar wel aan vernieuwing toe. De voordeur en de deur van de berging aan de voorkant zijn recent vervangen door isolerende deuren. De energiezuinige CV-ketel en mechanische ventilatie zijn van november 2023. De koelkast, de diepvries en de afwasmachine zijn vier jaar geleden vervangen door energiezuinige exemplaren.

De woonkamer is licht en tuin-georiënteerd. Vanuit de keuken heb je een prachtig uitzicht op het sierwater en



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

schuin links zie je het Zijdelmeer. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers gesitueerd plus de badkamer (2017). De zolder (met dakkapel) was tot een paar jaar geleden mijn slaapkamer (zie foto's), maar inmiddels slaap ik op de eerste. De zolderslaapkamer dient nu als een rommelkamer.

Het mooie natuurgebied is om de hoek en een paar honderd meter verderop loop je al langs het Zijdelmeer. Rondje Zijdelmeer was een van de hoogtepunten van het wonen hier.

Volgend jaar ga ik echter met pensioen en wil kleiner en gelijkvloers wonen in een appartement. Vandaar dat ik afscheid ga nemen van deze mooie wijk.

Indeling

Begane grond

Via de hal met toilet en toegang tot de berging, stap je de woonkamer binnen. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval, de openhaard geeft in de wintermaanden een extra dimensie aan sfeer en gezelligheid.

De klassieke L-vormige keuken ligt aan de voorzijde en is voorzien van een ingebouwde koelkast, diepvries, afwasmachine, gasfornuis met vijf pitten, een magnetron en de afzuigkap.

Eerste verdieping

Drie kamers die als volgt zijn ingedeeld: een slaapkamer, een werkkamer en een inloopkast. De badkamer in natuurlijke tinten is voorzien van een bad, een inloofdouche, hangtoilet en een wastafel/meubel.

Tweede verdieping

De zolder dient nu als rommelkamer maar kan makkelijk worden omgevormd tot een ruime sfeervolle slaapkamer. De CV-ketel en de mechanische ventilatie bevinden zich ook op zolder in een aparte kamer. Op de overloop is een ruime inbouwkast.

Derde verdieping

Middels een vlioztrap toegang tot de ruime bergzolder.

Buitenleven

Achtertuint

De zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin op het westen is een echte verlenging van je woonkamer, met twee terrassen voor de ochtend- en middagzon.

De stenenberging aan de voorzijde is voorzien van elektra en biedt volop opbergruimte.

Locatie

Meerwijk-Oost is een rustige, groene woonwijk met een vriendelijke sfeer. Omgeven door sierwater, bruggetjes en uitgestrekte polders, ben je hier binnen enkele minuten wandelen in de natuur. Denk aan Fort aan de Drecht, het Zijdelmeer of de groenzone tussen Meerwijk-Oost en West.

Voor dagelijkse boodschappen of een gezellige lunch loop of fiets je zo naar winkelcentra Amstelplein of Zijdelwaard. Ook het gezellige Uithoorn ligt om de hoek met leuke restaurants, terrasjes aan de Amstel en volop recreatiemogelijkheden.

Reis je regelmatig naar de stad? Met de Amsteltram heb je een directe verbinding naar Amstelveen en Amsterdam. Zo geniet je van de rust van het groen én de dynamiek van de stad.

Benieuwd? Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen!

English:

Live in the beautiful Meerwijk neighborhood at the end of a quiet street, just a stone's throw from the magnificent Zijdelmeer lake and the expansive polder landscape. The primary school is around the corner, and the shopping center at Amstelplein is within walking distance. Welcome to Eems 57.

The owner: I've lived here happily for almost 20 years, enjoying the beautiful, green, safe environment and friendly neighbors.

The house is solidly built and low-maintenance. The front door and the door in the front crack have recently been replaced with isolating doors. The

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

energy-efficient central heating boiler and mechanical ventilation system were installed in November 2023. The refrigerator, freezer, and dishwasher were replaced with energy-efficient models four years ago.

The living room is bright and faces the garden. From the kitchen, you have a beautiful view on water and green and diagonally to the left, you can see the Zijdelmeer lake. On the first floor are three bedrooms and the bathroom (2017). The attic (with dormer window) was my bedroom until a few years ago (see photos), but I now sleep in the first floor. The attic bedroom now serves as a storage room.

The beautiful nature reserve is just around the corner, and a few hundred meters further, you can walk along the Zijdelmeer lake. Walking around Zijdelmeer was one of the highlights of living here for me.

However, I'm retiring next year and want to move to a smaller, single-story apartment. That's why I'm saying goodbye to this beautiful neighborhood.

Layout

Ground Floor

Through the hallway with toilet and access to the storage room, you enter the living room. The large windows provide pleasant light, and the fireplace adds an extra dimension of ambiance and coziness in the winter months.

The classic L-shaped kitchen is located at the front of the house and is equipped with a built-in refrigerator, freezer, dishwasher, five-burner gas stove, microwave, and extractor hood.

First Floor

Three rooms are divided as follows: a bedroom, a study, and a walk-in closet. The bathroom, decorated in natural tones, features a bath, a walk-in shower, a wall-hung toilet, and a vanity unit.

Second Floor

The attic currently serves as a storage room but could easily be converted into a spacious, inviting bedroom. The central heating boiler and mechanical ventilation are also located in a separate room in the attic. A spacious built-in closet is located on the landing.

Third Floor

A loft ladder provides access to the spacious attic storage space.

Outdoor Living

Back Garden

The sunny, low-maintenance west-facing garden is a true extension of your living room, with two terraces for morning and afternoon sun.

The stone shed at the front has electricity and offers ample storage space.

Location

Meerwijk-Oost is a quiet, green residential area with a friendly atmosphere. Surrounded by ornamental waterways, bridges, and expansive polders, you can reach nature within a few minutes' walk. Think of Fort aan de Drecht, Zijdelmeer lake, or the green space between Meerwijk-Oost and West.

For daily shopping or a pleasant lunch, you can easily walk or cycle to the Amstelveen or Zijdelwaard shopping centers. The charming town of Uithoorn is also just around the corner, with its lovely restaurants, terraces along the Amstel River, and plenty of recreational opportunities.

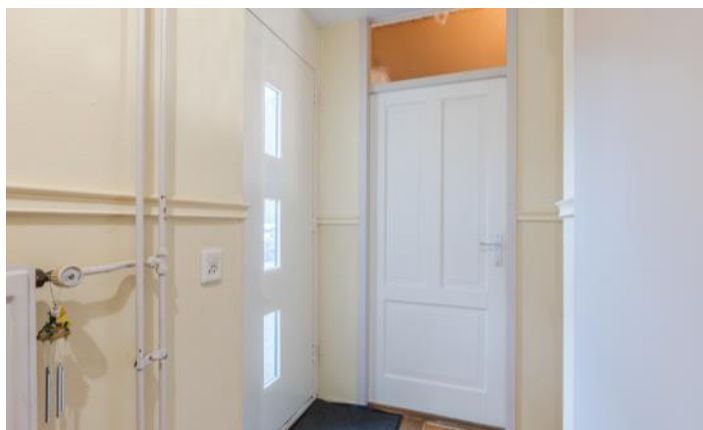
Do you regularly travel to the city? The Amsteltram offers a direct connection to Amstelveen and Amsterdam. This way, you can enjoy the tranquility of the greenery and the bustling city life.

Intrigued? Schedule a viewing now and be amazed!

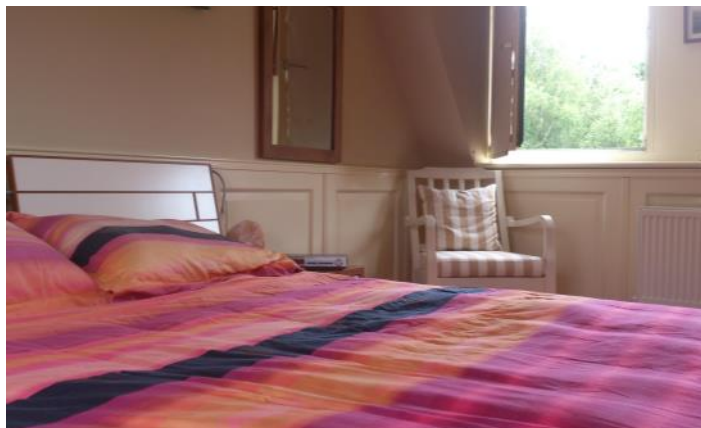
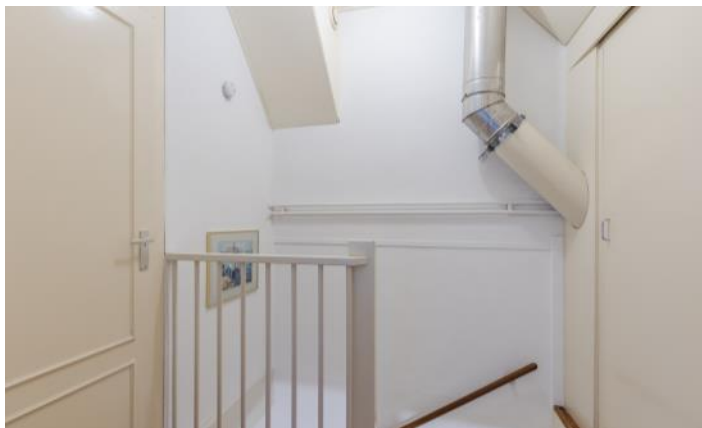












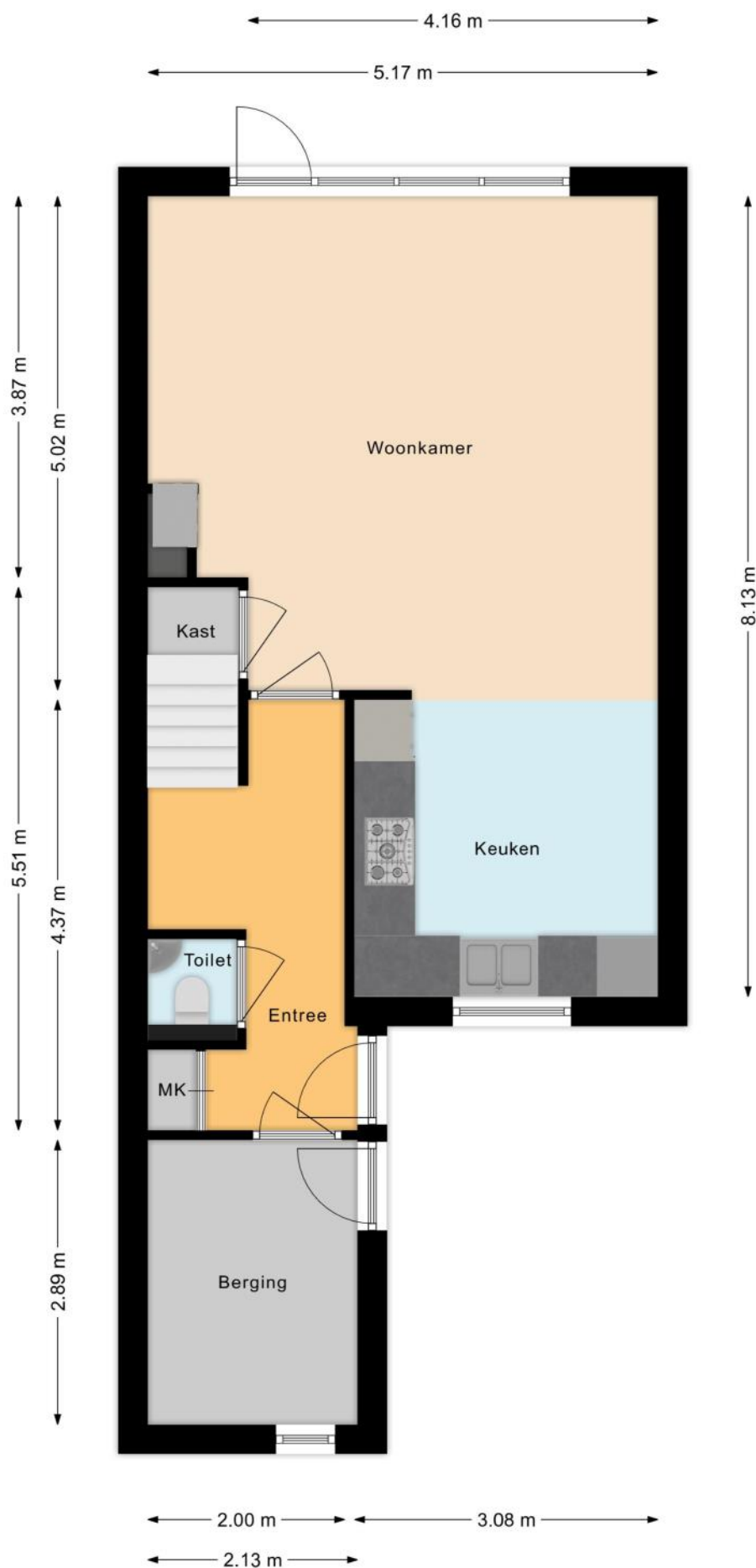




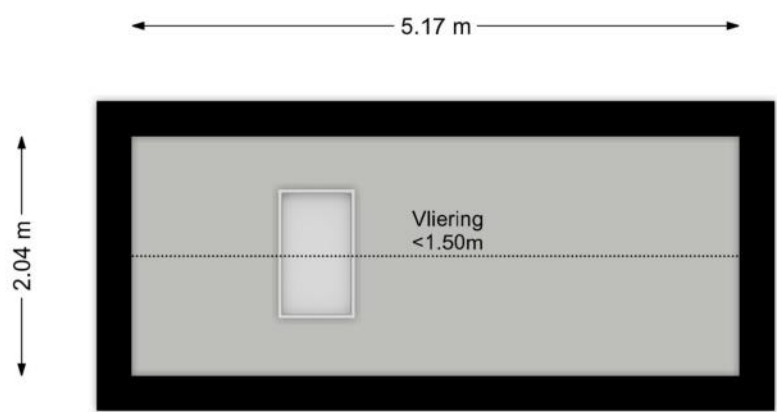




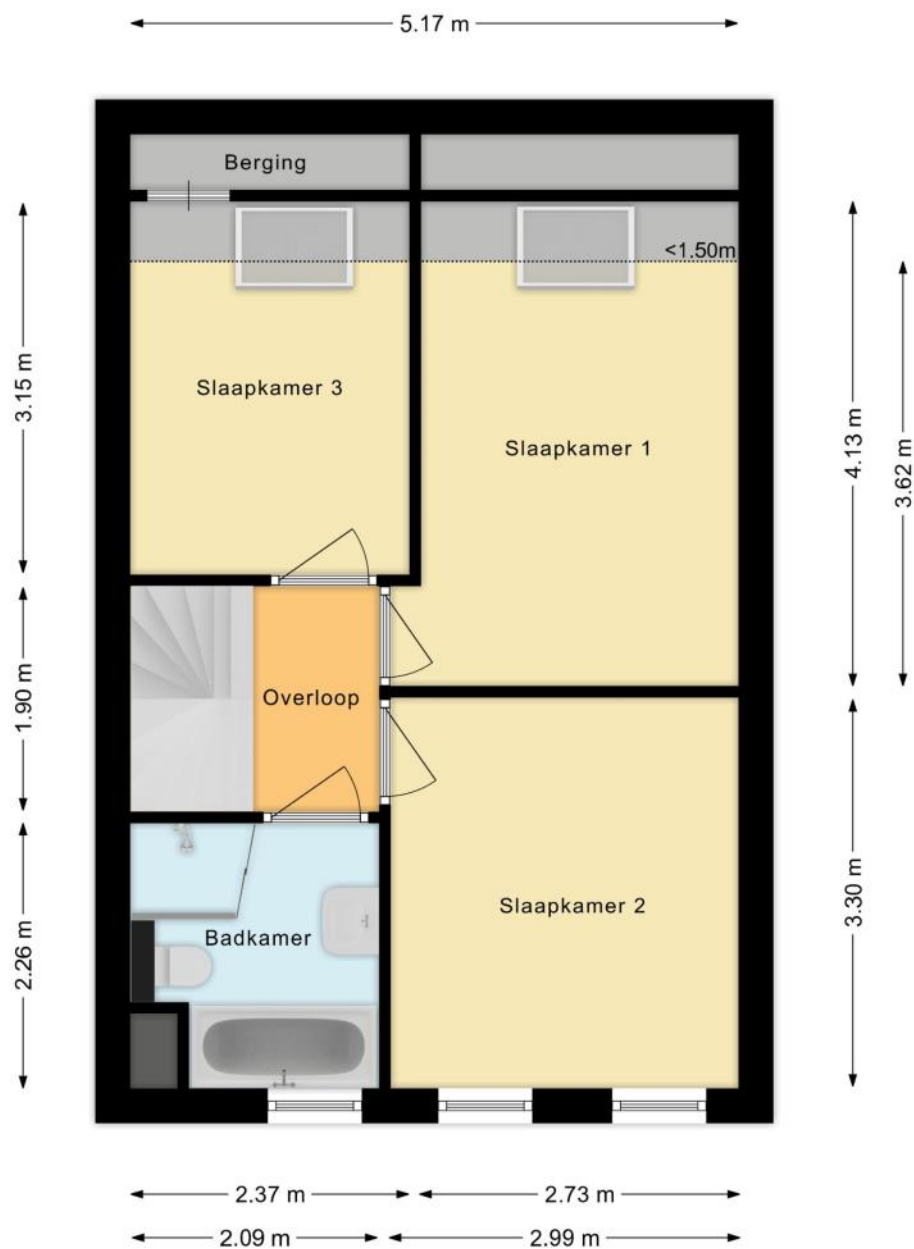
PLATTEGROND



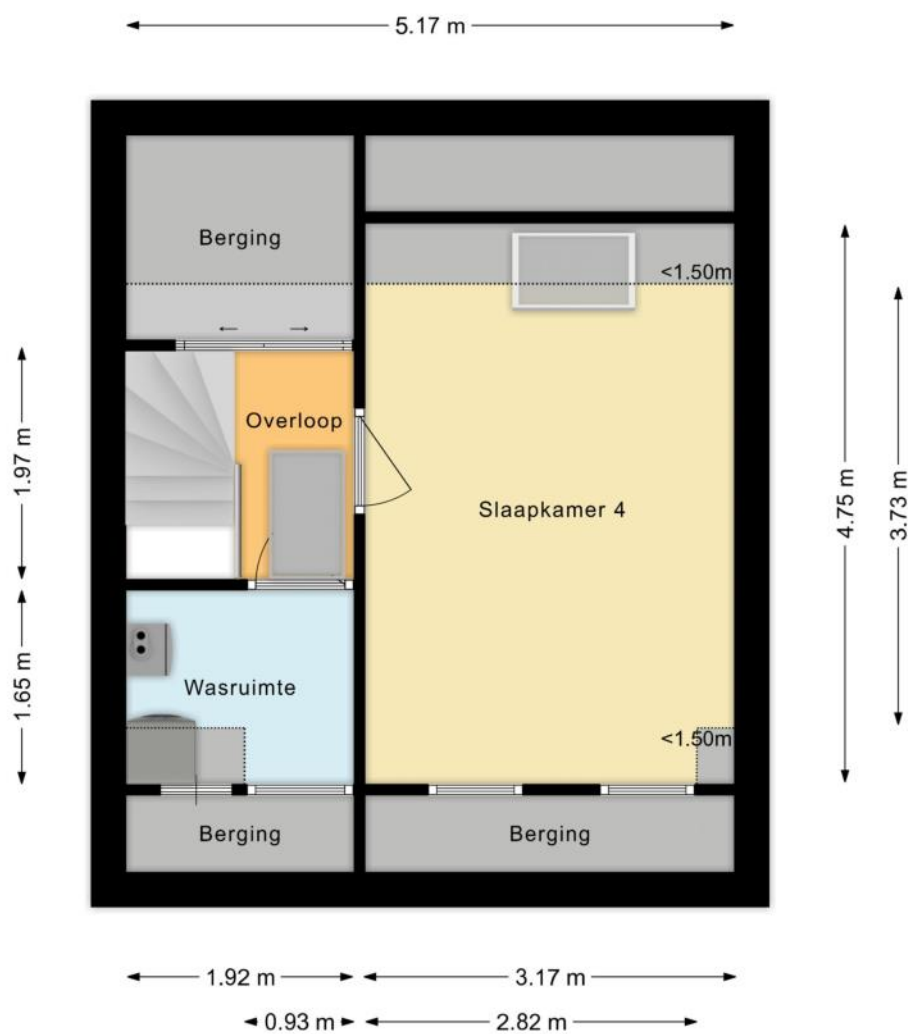
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	392 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	103 m ²
Overige inpandige ruimte	6 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	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	55 m ² (11m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Uithoorn C 2665

Oppervlakte	140 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Eventueel over te nemen: (onderdelen van) de inboedel.



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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Uithoorn
Sectie C
Perceel 2665

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.