

De Koning makelaars presenteren

Goed onderhouden uitgebouwd huis met GARAGE

Woondromen waarmaken



Ruwe Bies 18, Uithoorn

Vraagprijs € 525.000,= k.k.

De Koning makelaars



Energiezuinig wonen want de woning heeft een label A

Dit is een heel licht huis met garage, riante voor- en achtertuin, bijkeuken, 3 grote slaapkamers, moderne eigentijdse keuken enzovoorts, een fijne plek. Het is een prima onderhouden, comfortabele woning met kunststof kozijnen o.a. U vindt hier een hal, modern toilet, fraaie keuken, woonkamer, bijkeuken met deur naar de tuin, 3 grote kamers waarvan 1 me afgescheiden werkruimte, complete badkamer, berg-/stookruimte enz. De zonnige fraai aangelegde tuin op ZW is bijzonder diep en heeft een achterom een garage. Een tuin om lekker van het buitenleven te genieten. Een prettig thuis voor u, uw familie en gasten! We zien u graag voor een bezichtiging, het is de moeite waard!

Gunstige ligging: Deze woning ligt op loopafstand van het openbaar vervoer waaronder tram 25, op fietsafstand van winkelcentra De Legmeer, Zijdelwaard en Amstelplein en ligt gunstig ten op zichte van de uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol. Bovendien zijn diverse scholen op loop- of fietsafstand. Diverse restaurants en terrassen aan de Amstel zijn op de fiets in 10 minuten te bereiken: Uithoorn heeft uitstekende voorzieningen.

De feiten op een rij:

De woning beschikt over maar liefst 12 zonnepanelen en recent is de C.V. - ketel vernieuwd (Remeha Avanta 35C) beide geïnstalleerd in november 2025

De woning is in januari 2026 bouwkundig gekeurd

Energiezuinig wonen want het heeft een label A

Garage v.v. elektra en met elektrische deur

Fraaie voortuin (2023) zonnige achtertuin op het ZW en achterom

Geheel v.v. kunststof kozijnen met isolatie glas o.a.

Lichte woonkamer en eigentijdse keuken (2020.) v.v. veel bergruimte en inbouwapparatuur

Begane grond v.v. fraaie vloertegels en grotendeels v.v. vloerverwarming

Hal met toegang naar de nette toiletruimte met fonteintje

Bijkeuken in de uitbouw met aansluiting wasapparatuur

Trap naar de verdieping met handige bergruimte eronder

Nette badkamer met douche (2025), wastafelmeubel, bad en toilet (2022)

Drie uitstekende slaapkamers (voorheen 4)

Heel fijn huis met lichte leefruimtes, verrassend ruime woning met uitstekende ligging

Het huis is altijd goed verlicht, zowel 's ochtends als 's middags



Wonen en koken

- Woonkamer en open keuken met eigentijdse inrichting (2020) en v.v. bergruimte, vaatwasser, combi oven, afzuigkap, koel-/vrieskast, gaskookplaat
- Praktische trapkast onder de nieuw geplaatste trap
- Eigentijdse toiletruimte met fonteintje
- Fraaie tegelvloer grotendeels met vloerverwarming en glad stucwerk op de wanden o.a.
- Handige bijkeuken met deur naar tuin en v.v. keukenblok met aansluiting wasapparatuur o.a.







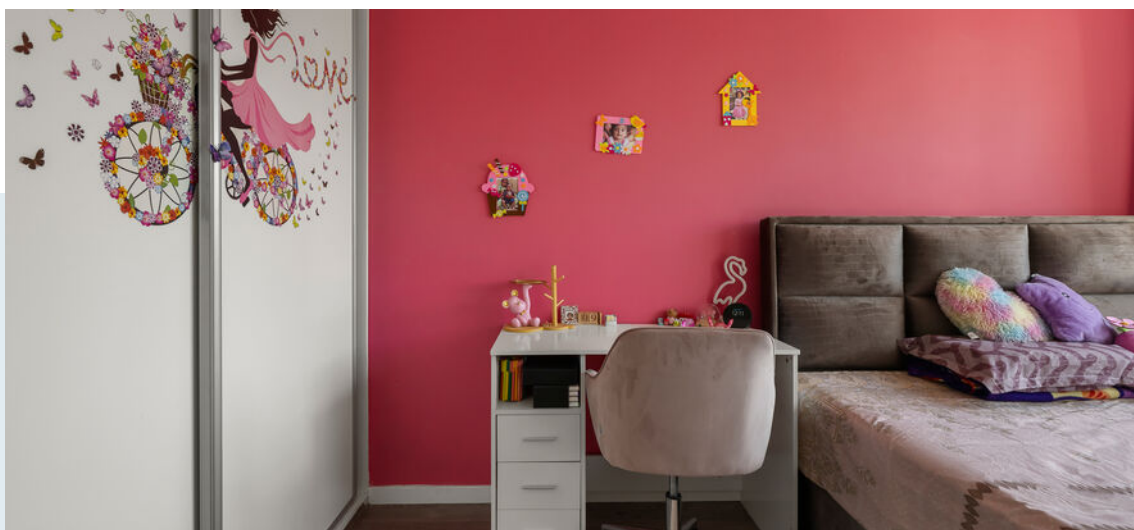


Slapen, werken en badderen

- Drie uitstekende kamers (voorheen 4)
- Een van de kamers heeft een inloopkast waar een praktische werkruimte is gecreeerd
- Badkamer v.v. douche, wastafelmeubel, toilet en ligbad
- Praktische stook-/bergruimte met c.v.
- Ook op de verdieping veel licht

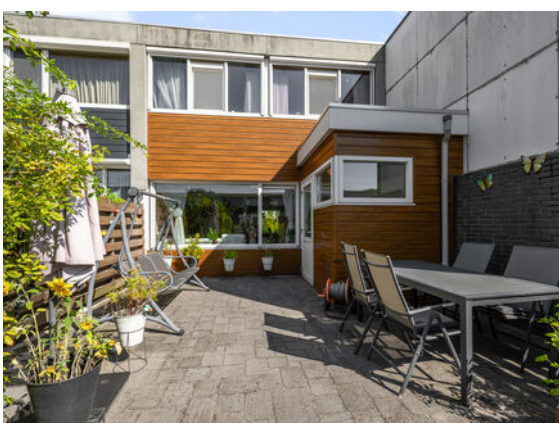












Buitenleven

- Op Zuidwesten gelegen erg diepe onderhoudsvriendelijke tuin
- Tuin bereikbaar via de bijkeuken en er is een achterom
- Garage v.v. elektra en met elektrische garage deur
- Leuk aangelegde, diepe voortuin (20..)





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 525.000,= k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1970
dakisolatie, dubbel glas
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

190 m²
122 m²
409 m³
19 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
4 een extra kamer is eenvoudig te maken

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Volgens opgave eerdere eigenaar Remeha Avanta
2025 (november)
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin
zuidwest
nee
in pandig en in de garage
de garage is voorzien van elektra

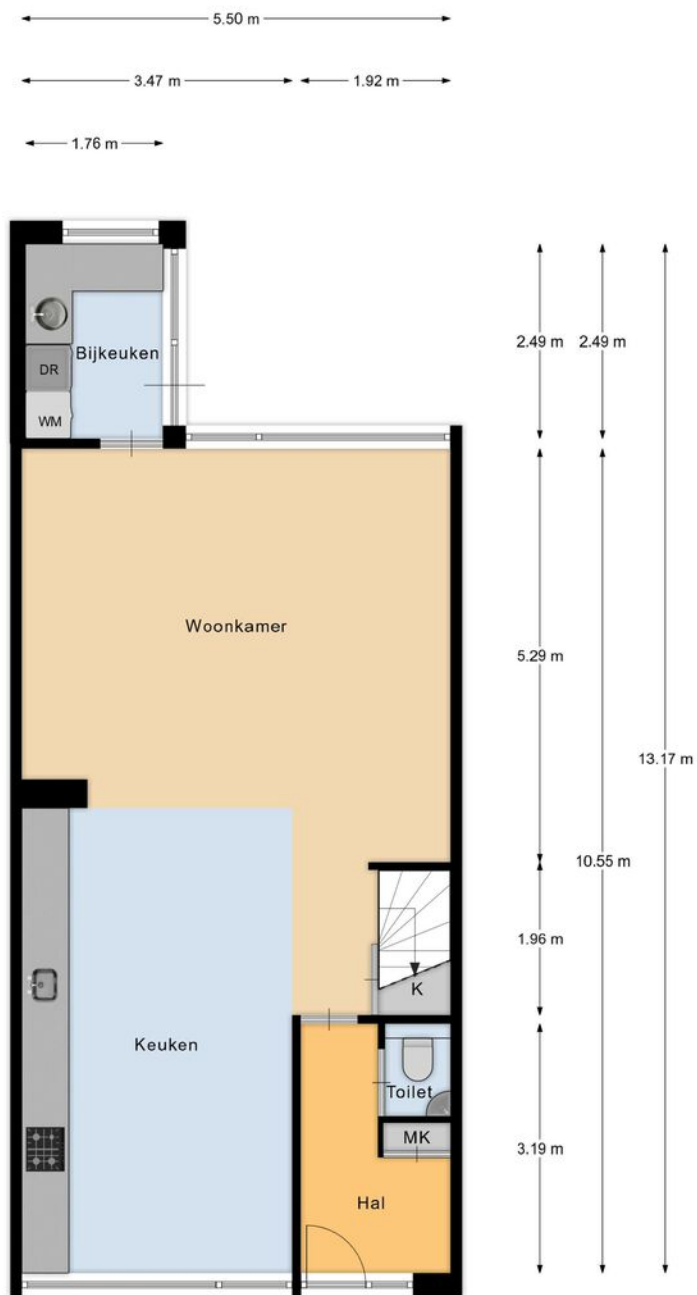
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren en in de garage

Begane grond

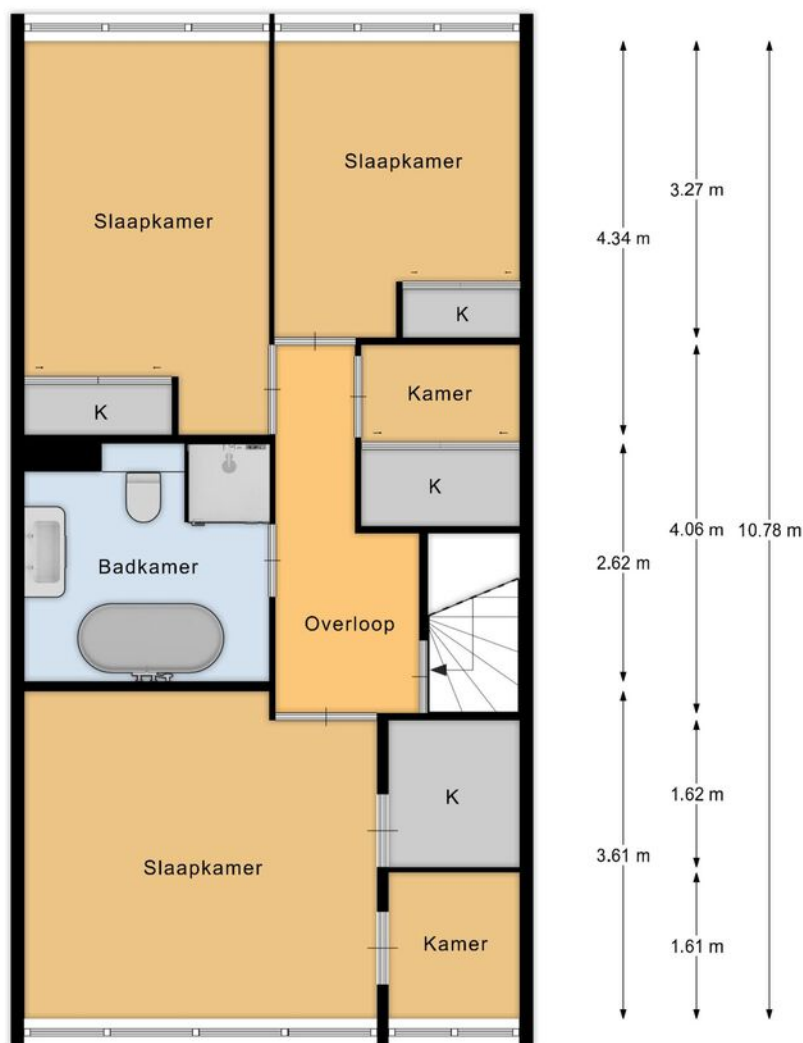
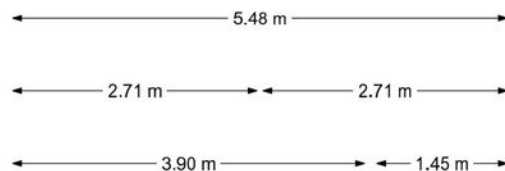
Woondromen waarmaken



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

1e verdieping

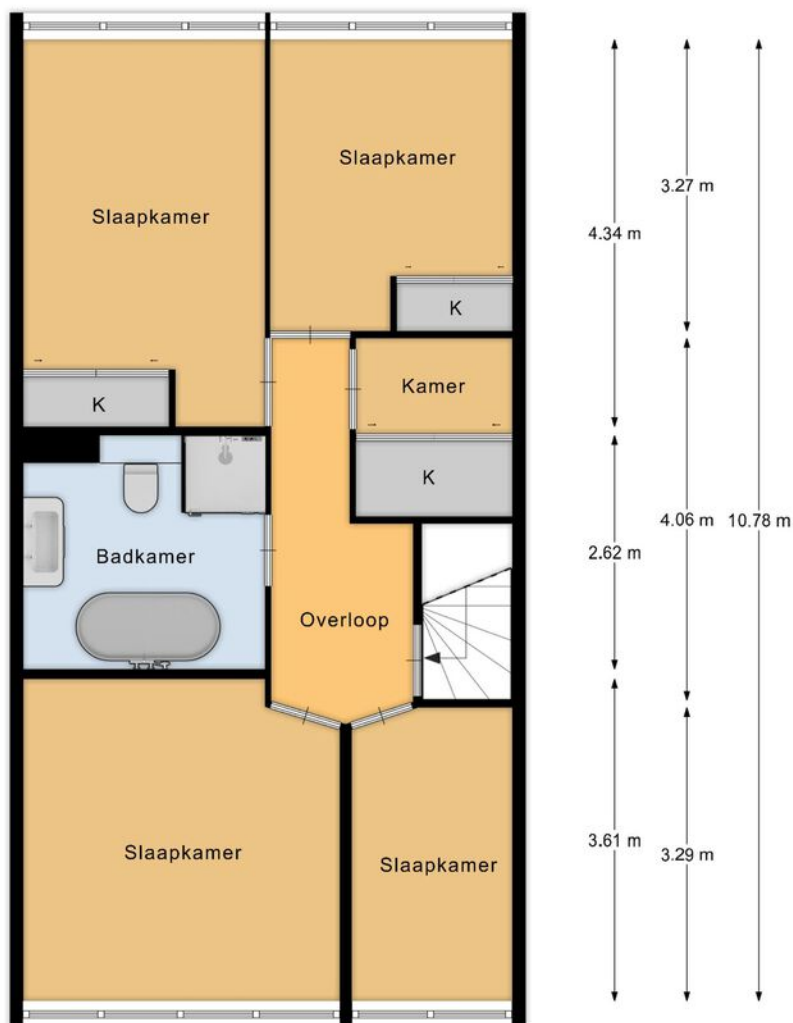
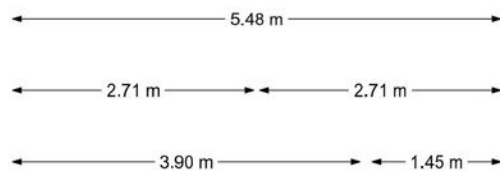


1e verdieping

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

Woondromen waarmaken

1 verdieping (optioneel)



1e verdieping (optie)

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

Situatie

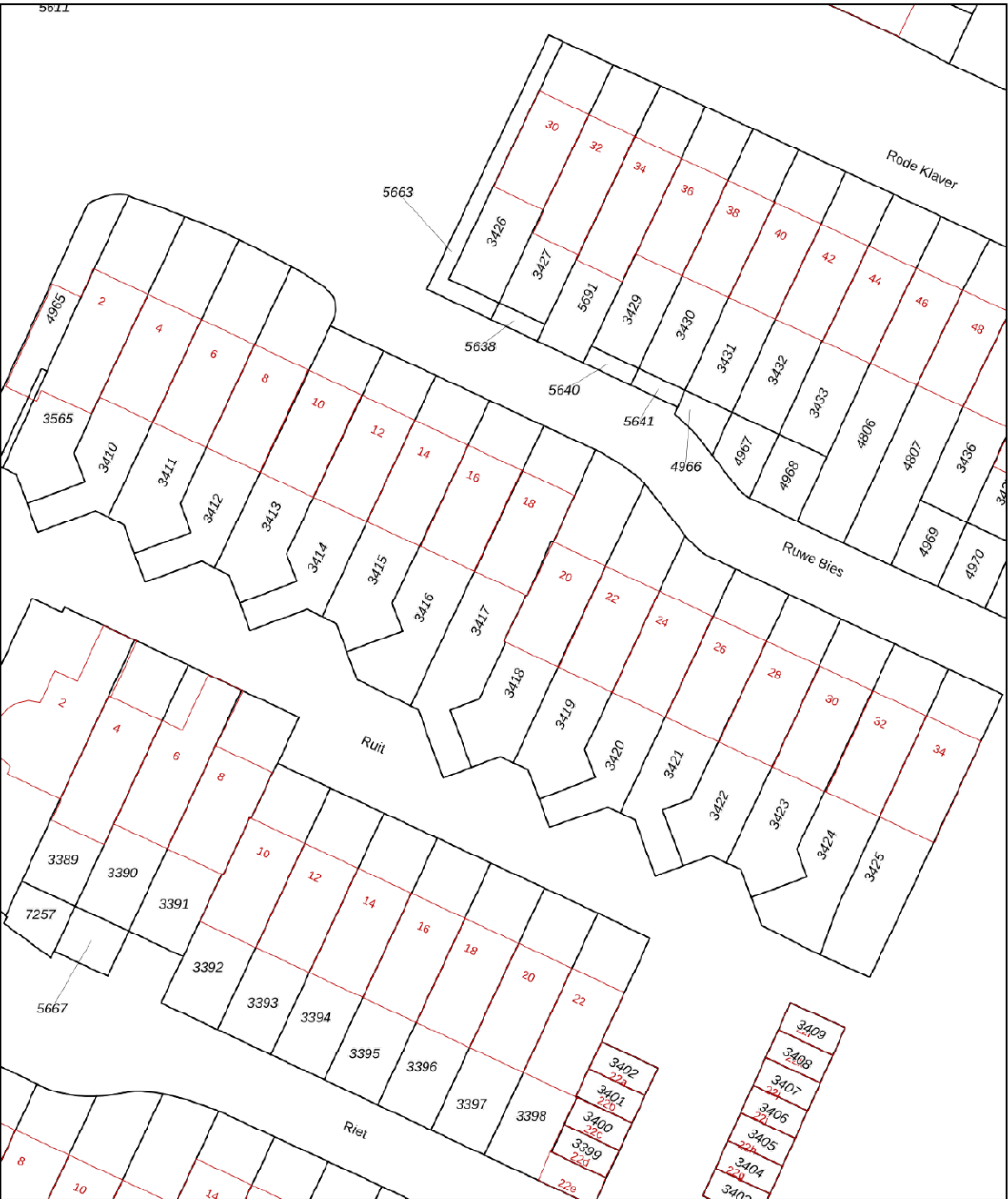


Mensur de Fotoğraf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd ter promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright Mensur de Fotoğraf, Zaandam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ruwe bies



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 D

Perceel 3417

kadaster

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 26 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers			X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Cupboard in living room			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	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