

TE KOOP



Thamerweg 4, Uithoorn

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

Tel. 0297 283375
www.ruijgrok.nl
info@ruijgrok.nl



Ruijgrok Makelaars



> Kenmerken

Woonoppervlakte
96 m²

Perceeloppervlakte
176 m²

Inhoud
339 m³

Bouwjaar
2023

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
tussenwoning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
2

Energielabel
A+++

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas**

CV
-





> Omschrijving

Soms kom je een huis tegen waar alles klopt. Waar je binnenstapt en direct voelt dat het klopt. Licht, ruimte en rust komen samen in een sfeer die modern aanvoelt, maar toch warm en uitnodigend is. Geen compromissen, geen klussen maar een plek die af is. Een woning waarin comfort, stijl en energiezuinigheid moeiteloos samenkomen. Hier woon je niet alleen prettig, maar leef je op je eigen tempo. Of je nu thuiswerkt, ontspant, samen bent of vooruitkijkt naar de toekomst, deze woning biedt de ruimte én de rust om dat allemaal te doen. En dat op een plek die goed bereikbaar is, met alles binnen handbereik.

Nieuwsgierig? Lees vooral verder of vraag direct een bezichtiging aan!

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Bij binnenkomst valt meteen op hoe doordacht en hoogwaardig deze woning is gerenoveerd. De visgraatvloer met vloerverwarming loopt drempelloos door over de gehele begane grond en geeft de ruimte een rustige, luxe basis. Vanuit de entree, met toilet en bergkast, kom je in de diepe leefruimte waar keuken en woonkamer naadloos in elkaar overlopen.

De keuken is modern en strak vormgegeven, uitgevoerd in matzwart met een licht werkblad en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Het kookeiland biedt niet alleen ruimte om te koken, maar ook om te werken of gasten te ontvangen. De plek is zowel praktisch als stijlvol en staat centraal in de woning.

De grote glaspartijen aan voor- en achterzijde zorgen voor een opvallend lichte ruimte, de hele dag door. Achterin loopt de woonkamer over in een serre, die met schuifpuien volledig te openen is. Deze extra ruimte voelt als een verlengstuk van het huis, perfect voor ontspanning of als tweede werkplek.

Wat hier niet meteen zichtbaar is, maar wél merkbaar: achter de strak afgewerkte muren is gekozen voor hoogwaardige geluidsisolatie in de woningscheidende wanden. Dit draagt bij aan een rustige en aangename woonbeleving. De geluiden van naastgelegen woning worden hierdoor nauwelijks waargenomen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is verrassend ruim en slim ingedeeld. Op dit moment bestaat deze verdieping uit twee slaapkamers die open met elkaar verbonden zijn, wat flexibiliteit biedt in gebruik en indeling. Met een eenvoudige ingreep kunnen hier weer twee aparte kamers worden gecreëerd. Dit maakt het mogelijk om de ruimte helemaal naar eigen wens in te vullen, bijvoorbeeld als volwaardige slaapkamer met inloopkast, een rustige werkkamer of juist een fijne kamer voor een kleintje.

De afwerking is strak en doorgetrokken in de stijl van de begane grond, met een lichte vloer, stucwerk en royale raampartijen die zorgen voor veel daglicht. De badkamer is modern uitgevoerd met sfeervolle materialen en voorzien van inloopdouche, wandtoilet en wastafelmeubel. Alles voelt licht, verzorgd en doordacht.

Tuin

De achtertuin is maar liefst ca. 11 meter diep en ligt gunstig op het noordwesten. Hierdoor kunt u op zonnige middagen en avonden volop genieten van het buitenleven. Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin talloze mogelijkheden: van een groot terras met loungehoek tot een speelplek voor kinderen of een weelderige groene tuin. Bovendien beschikt de tuin over een praktische achterom én een berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Met een creatieve inrichting maakt u hier een heerlijke plek waar u helemaal tot rust kunt komen.

Ook aan de voorzijde is er een kleine tuin aanwezig, wat zorgt voor extra privacy en een prettige afscheiding van de straat. Hier kunt u bijvoorbeeld een charmant zitje creëren waar u 's ochtends de eerste zonnestralen meepakt, of kiezen voor een onderhoudsvriendelijke, groene uitstraling. Een fijne extra buitenruimte die de woning nóg aantrekkelijker maakt!



Technische staat

De woning is in 2023/2024 van top tot teen gerenoveerd en voldoet volledig aan de eisen van nu – zowel technisch als qua wooncomfort. De renovatie is grondig aangepakt: van funderingsherstel tot aan het dak is nagenoeg alles vernieuwd of vervangen. De gehele constructie is opnieuw opgebouwd, waarbij tegelijkertijd de karakteristieke uitstraling van de woning is behouden.

Belangrijke bouwkundige onderdelen zoals fundering, gevels, vloeren, daken en installaties zijn aangepakt. De woning is voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen, wat resulteert in een zeer energiezuinig huis met energielabel A+++.

Ook de woningscheidende wanden zijn tijdens de renovatie voorzien van extra isolatie, wat bijdraagt aan een stille en comfortabele leefomgeving.

Alle leidingen, elektra en riolering zijn vernieuwd. Ramen en kozijnen zijn vervangen en uitgevoerd in kunststof met HR++ glas, wat niet alleen zorgt voor optimale isolatie, maar ook voor een rustige, tochtvrije woonervaring.

Kortom, deze woning combineert de sfeer van toen met de bouwkwaliteit en het comfort van nu.

Omgeving

De woning ligt tegen de nieuwbouwwijk "Vinckebuurt" aan. De woonomgeving is ruim opgezet en voelt prettig aan, met een mix van jonge gezinnen, werkenden en actieve bewoners.

Op loopafstand vind je diverse voorzieningen, zoals basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en een speeltuin. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Amstelplein op korte afstand, net als verschillende horecagelegenheden en speciaalzaken.

Winkelcentrum Zijdelwaard is op fietsafstand. Ook aan recreatie is geen gebrek: de Amstel ligt op enkele minuten lopen, met volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen, fietsen of het water op te gaan.

Qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. De halte van sneltram 25 (Amsteltram) ligt vlakbij en brengt je rechtstreeks naar Amstelveen en station Amsterdam-Zuid. Ook de busverbindingen richting Schiphol zijn goed geregeld. Met de auto bereik je binnen korte tijd uitvalswegen als de N201, waardoor steden als Amsterdam, Haarlem en Utrecht vlot aan te rijden zijn. Een fijne combinatie van rust,

bereikbaarheid en levendigheid, in een wijk die zich blijft ontwikkelen.

OV minuten

Amsterdamse Zuidas - 45 min.

Amsterdam Centraal - 55 min.

Stadshart Amstelveen/ Oranjebaan - 20 min.

Schiphol - 35 min.

Kenmerken:

Type woning: Eengezinswoning

Bouwjaar: 2023

Woonoppervlakte: 96 m²

Kamers: 4

Tuin: ca. 12 meter diep met achterom

Energielabel: A+++

Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerd in 2023/2024, inclusief fundering
- Voorzien van warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen
- Extra geluidsisolatie in woningscheidende wanden
- Visgraatvloer op alle verdiepingen
- Luxe keuken met kookeiland en inbouwapparatuur
- Grote serre met schuifpui naar de tuin
- Twee ruime slaapkamers met flexibele indeling
- Moderne badkamer met inloopdouche
- Direct nabij centrum, tramhalte en de Amstel

Je bent van harte welkom! De beste indruk van deze woning krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging. Wij plannen de bezichtigingen altijd in samenspraak met verkoper en koper en nemen voldoende tijd, zodat je op je gemak de woning kunt bekijken en ervaren. Uiteraard kun je hierbij je eigen makelaar meenemen.

N.B. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend.







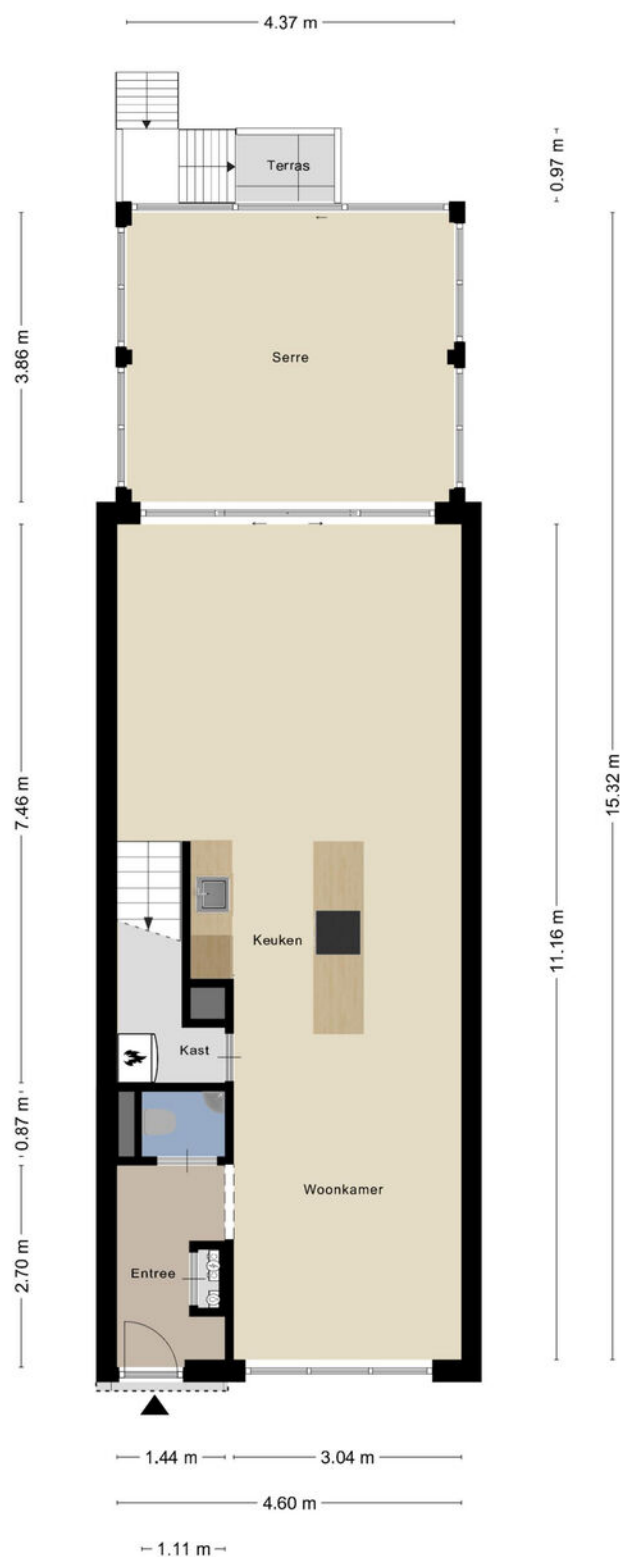






> Plattegrond

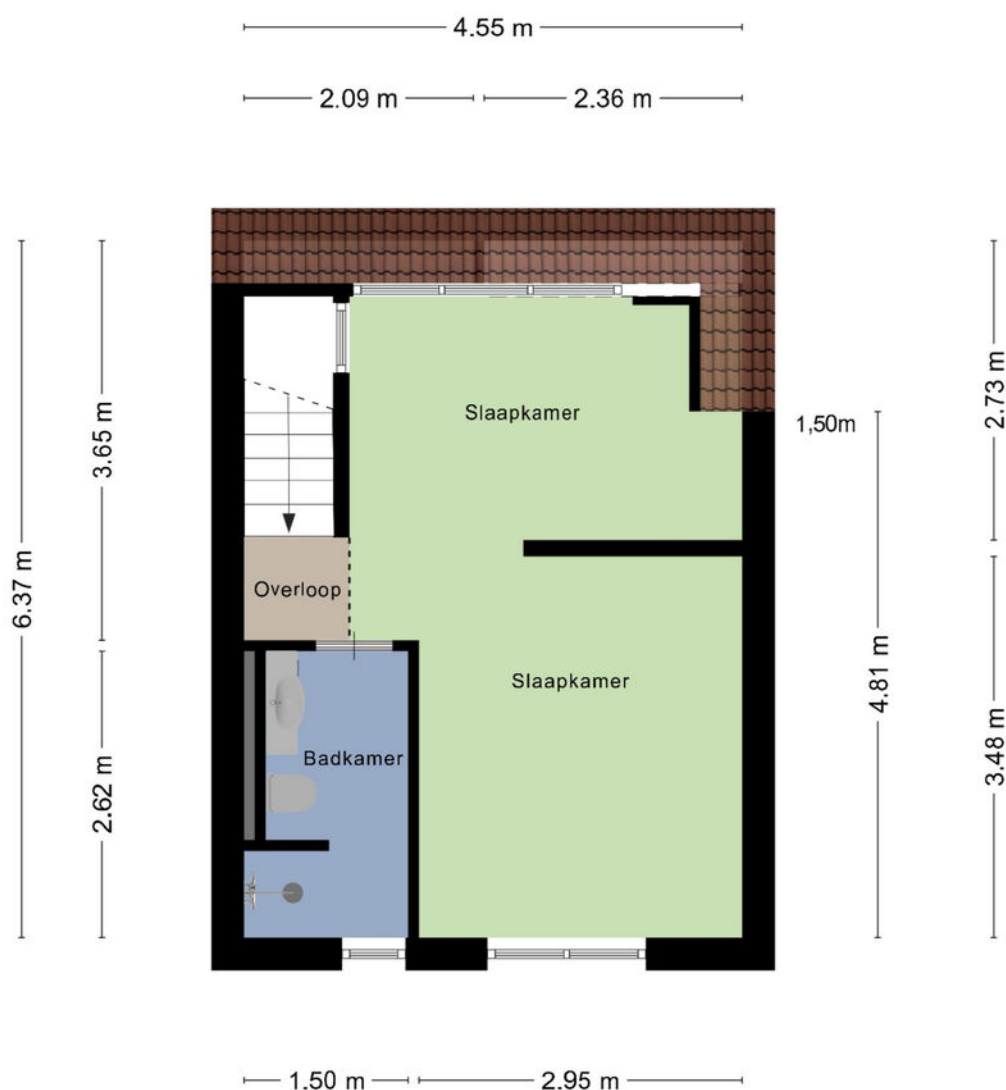
Ontdek de Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

Ontdek de Eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

> Kadaster

Ontdek het perceel van Thamerweg 4

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 B Perceel 7493	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 1 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander

Houtkachel

(Gas)kachels

Designradiator(en)

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- overgordijnen

- vitrages

- rolgordijnen

- lamellen

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

-

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

X

- plavuizen

X

-

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsel

-

-

-

-

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- magnetron

- oven

- combi-oven/combimagnetron

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- Quooker			
- koffiezetapparaat			
-			
-			
Keukenaccessoires, te weten			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
- fontein	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-			
-			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet			
- toiletkast			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			
-			
-			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat	X		

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Airconditioning

Screens

Rolluiken

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Zonnepanelen

X

Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

- boiler

- geiser

- Warmtepomp nieuw

-

-

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten

-

-

Tuin - Inrichting

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alles wat in de tuin staat, blijft achter	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
(Broei)kas			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			
-			
-			
Overig - Contracten			
CV: Nee			
Boiler: Nee			
Zonnepanelen: Nee			



> Het team

Als je op zoek bent naar een makelaar in Mijdrecht dan ben je bij Ruijgrok Makelaars aan het juiste adres. Wil je kleiner of groter wonen? Gezinsuitbreiding of scheiding? Wij zijn de ideale makelaar in Mijdrecht en omstreken om in iedere situatie voor jou tot de beste woonoplossing te komen. Jouw situatie staat bij ons centraal; mensen zijn belangrijker dan huizen. Daarom nemen we de tijd om jou te leren kennen. Op deze manier stellen wij een strategie op die het best bij jouw omstandigheden past en laten we je alle mogelijkheden zien. Zo starten we elke verkoop en aankoop met een reden, namelijk, jouw reden. Want iedere reden en situatie vraagt om zijn eigen strategie en aanpak. Zo kunnen wij je het beste begeleiden gedurende het hele proces.

Benieuwd hoe dit proces in elkaar steekt? Vraag een gratis adviesgesprek aan met één van onze makelaars en wij vertellen je graag meer!

Linda Ruijgrok
Carolien Tanger - van Eijk
Saranda Groen

Ruijgrok Makelaars O/G B.V.
Hofland 19
3641 GA, Mijdrecht

Tel. 0297 283375
www.ruijgrok.nl
info@ruijgrok.nl

> Extra informatie

Interesse? Hoe nu verder?

Voor deze woning treden wij voor de eigenaar op als verkopend makelaar. Dit houdt in dat wij voor deze client de belangen behartigen en alle rompslomp voor, tijdens en na de verkooptransactie uit handen nemen. Daarom hebben wij deze brochure gemaakt, om jou, als geïnteresseerde, zo goed mogelijk te informeren over de woning.

Verder gaan wij ervan uit dat jij je van tevoren ook goed inleest in de toegestuurde documentatie en dat je ook een idee hebt van de omgeving van de woning. Ook is het altijd verstandig om je op financieel vlak goed voor te laten lichten, voordat je huizen gaat bezichtigen. Je kunt hiervoor een vrijblijvend adviesgesprek aanvragen bij De Hypotheekshop in Mijdrecht (www.hypotheekshop.nl/mijdrecht / 0297 241 770). Zij bemiddelen voor vrijwel alle hypotheekbanken en -instellingen. Zo heb je een heel duidelijk beeld van je mogelijkheden.

Vraagprijs/ koopsom

Een vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod. Er kan dus onderhandeld worden. Wordt een woning aangeboden met een koopsom? Dit is een vaste prijs waarover we niet in onderhandeling treden.

Meetinstructie BBMI (op basis van NEN 2580)

De meetinstructie waarmee het woonoppervlak van deze woning is berekend, is gebaseerd op de BBMI (Branche Brede Meetinstructie), die op zijn beurt is afgeleid van de NEN 2580-norm. Deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige en praktische manier van meten toe te passen. De meetinstructie sluit verschillen in metingen niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Meldplicht verkoper

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, wat inhoudt dat hij de plicht heeft om eventuele niet zichtbare gebreken te melden aan een koper. Wij gebruiken hiervoor een uitgebreide vragenlijst welke je kan opvragen bij ons. Voor een onjuiste of niet volledige beantwoording is verkoper alleen aansprakelijk als hij zich hiervan bewust was of redelijkerwijs kon zijn. Beantwoording van deze vragenlijst door verkoper ontslaat een koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.

Onderzoeksplicht koper

Een koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat of bij specifiek wenselijk gebruik van het huis. Je zult hier dus expliciet naar moeten vragen of onderzoek naar verrichten. Je kunt altijd je eigen makelaar inschakelen. Een aankopend makelaar komt op voor jouw belangen. Op bouwkundig vlak werken wij veel samen met EP Bouwadvies te Mijdrecht of Perfectkeur

Bestemmingsplan

Bij het kopen, bouwen of verbouwen van een huis is het belangrijk om te weten wat er in het bestemmingsplan staat. In een bestemmingsplan legt de gemeente vast waar ieder stuk grond voor gebruikt mag worden. Ook staan in een bestemmingsplan de regels die bij dat gebruik horen en waarom dat zo is. Dat doet de gemeente om onder andere te voorkomen dat er in het wilde weg gebouwd wordt. Er zijn bijvoorbeeld besluiten genomen over de hoeveelheid

groen of het aantal winkels in een wijk. Dit wordt allemaal vastgelegd in het bestemmingsplan. Zo zorgt de gemeente ervoor dat alles wat gebouwd wordt, past in de toekomstplannen. Verbouwingsplannen dien je dus te checken aan het bestemmingsplan. Dit kun je opvragen nakijken op www.ruimtelijkeplannen.nl Of je een vergunning nodig hebt voor een eventuele verbouwing, kun je eenvoudig nakijken op www.omgevingsloket.nl

Clausules en ontbindende voorwaarden verkoper

Bijzondere clausules of voorwaarden vermelden wij in een apart document. Vraag hier dus om, dit kan van invloed zijn op de hoogte van je bod op de woning.

Uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod, is het van groot belang, dat je alle voorwaarden vanuit jouw zijde vermeldt. Dus heb je bijvoorbeeld een financiering nodig, of wil je de woning laten keuren, dan vermeld je dat bij je bod. Ook de gewenste opleverdatum van de woning, is iets wat we graag vooraf willen weten. Jouw voorwaarden, kunnen een doorslaggevend feit voor verkoper zijn om wel of niet met je in onderhandeling te treden.

Koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

De koopakte wordt opgemaakt door ons kantoor of de notaris. Indien de koopakte wordt opgemaakt door ons kantoor, gebruiken wij de modelkoopakte, opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom.

Notaris

Deze wordt, tenzij anders in ons voorwaarde blad vermeldt, door koper gekozen. Let er wel op dat als je een notaris kiest die verder dan 10 kilometer van de woning is gevestigd, je te maken krijgt met extra kosten voor bijvoorbeeld reiskosten en legaliseren van de volmacht. Deze kosten worden dan aan je doorberekend.

Disclaimer

Hoewel Ruijgrok Makelaars deze brochure met zorg heeft samengesteld, o.a. aan de hand van de door verkoper aan ons verstrekte gegevens, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Daarom verlenen wij geen garanties en aanvaarden 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.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

Tel. 0297 283375
www.ruijgrok.nl
info@ruijgrok.nl

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Hofland 19
3641 GA
Mijdrecht

Tel. 0297 283375
www.ruigrok.nl
info@ruigrok.nl



Ruijgrok Makelaars