

De Koning makelaars presenteren

Comfortabel huis met uitzonderlijk diepe tuin

Woondromen waarmaken



Admiraal de Ruyterlaan 12 C, Uithoorn

Vraagprijs € 710.000

De Koning makelaars



Modern ruim huis op korte afstand van het dorp en de tram

Op een prachtige locatie vind u deze zeer nette, uitgebouwde woning met hele diepe tuin. De woning bevindt zich op loopafstand van tram 25 naar Amsterdam Zuid. De woning beschikt over een ruime woonkamer die toegang biedt tot de zeer diepe tuin via de openslaande deuren. Aan de voorzijde van de woning vind u de lichte woonkeuken v.v. diverse inbouwapparatuur en met erker. De hal biedt toegang tot de meterkast en toiletruimte ook is er ruimte voor de jassen. Op de 1e verdieping zijn een masterbedroom en een 2e grote kamer, perfect voor een werkkruimte of slaapkamer (eenvoudig 3 slaapkamers te maken). Ook de nette badkamer is hier. Op de 2e verdieping vindt u ook heel veel ruimte, eenvoudig om te toveren tot slaapkamer. Een diepe achtertuin, gedeeltelijk op de dijk, biedt meerdere zithoekmogelijkheden en heeft een houten berging achterin. Ook is er een aparte stenen berging.

Deze woning ligt heel gunstig en centraal in Uithoorn! Er zijn uitstekende voorzieningen en een mooie aan de rivier de Amstel gelegen dorpskern op loopafstand. Dit huis heeft een goede ligging ten opzichte van voorzieningen en verbindingen: hoofdwegen, aansluitingen, tram, sportvoorzieningen, basis- en middelbare scholen, winkelcentra Zijdelwaard en Amstelplein en winkels en restaurants op het oude dorp. In de wijk zijn veel openbare, gratis parkeerplaatsen en veel speelmogelijkheden voor kinderen, het is een fijne plek!

De feiten op een rij:

Moderne woning met fijne indeling en hele nette afwerking;

Zeer diepe, met zorg aangelegde mooie achtertuin met hele fraaie beplanting en met diverse zitmogelijkheden;

Houten berging achterin de achtertuin en stenen berging, beide voorzien van elektra;

Zeer ruime, uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren en open woonkeuken met erker;

Open woonkeuken v.v. diverse apparatuur zoals 6 pits gasfornuis met oven, vaatwasser, koel-/vriescombi;

2 (3 mogelijk) Mooie slaapkamers op de 1e verdieping en ruime 2e verdieping met mogelijkheid voor slaapkamer(s);

Keurige badkamer v.v. inloopdouche, ligbad, toilet en wastafel met meubel;

Prachtige houten vloer op de begane grond en op de verdiepingen

Comfortabel huis gebouwd in 2006

Energietabel A mede dankzij 8 zonnepanelen (2023) en Atag C.V-ketel (2021)

Uitstekende locatie!



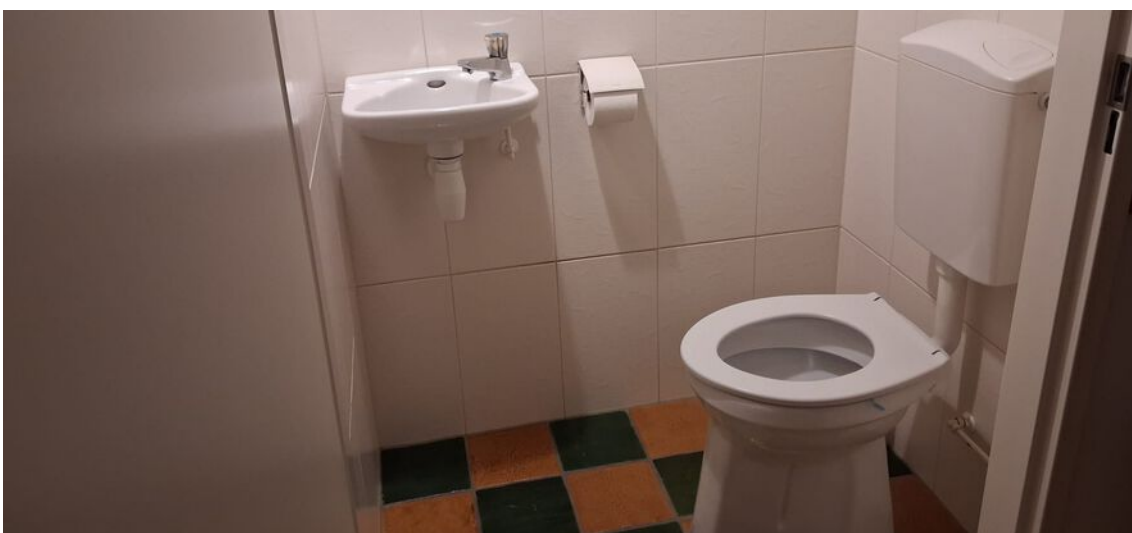
Wonen en koken

- Ruime uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin
- Woonkeuken met erker en v.v. 6 pits gasfornuis met oven, vaatwasser, koel-/vriescombi (div. app van na 2023) en gewrapped in 2025)
- Fijne hal met toegang tot de meterkast en toiletruimte







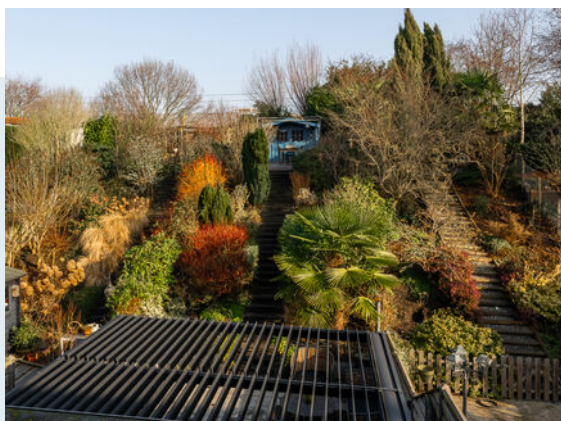






Slapen en douchen

- 2 (3 mogelijk) Fijne slaapkamers op de 1e verdieping en grote open ruimte de 2e verdieping, slaapkamer(s) mogelijk
- Nette badkamer v.v. inloophdouche, ligbad, toilet en wastafel met meubel
- CV unit en mechanische ventilatie op 2e verdieping aanwezig















Buitenleven

- Zeer diepe achtertuin met mooie beplanting en heerlijke terrassen, gedeeltelijk op de dijk met houten berging v.v. elektra
- Stenen berging v.v. elektra
- Ook de voortuin is fraai aangelegd en biedt de mogelijkheid voor een zitje
- Veel openbare parkeermogelijkheden in de straat









Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 710.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
2006
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR glas,
dakisolatie
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

284 m²
135 m²
488 m³
16 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
er zijn nu 2 slaapkamers op de 1e verdieping (3 mogelijk)
en een open 2e verdieping waar 1 of 2 kamers gemaakt
kunnen worden

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Atag Ty28E20H
2021
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

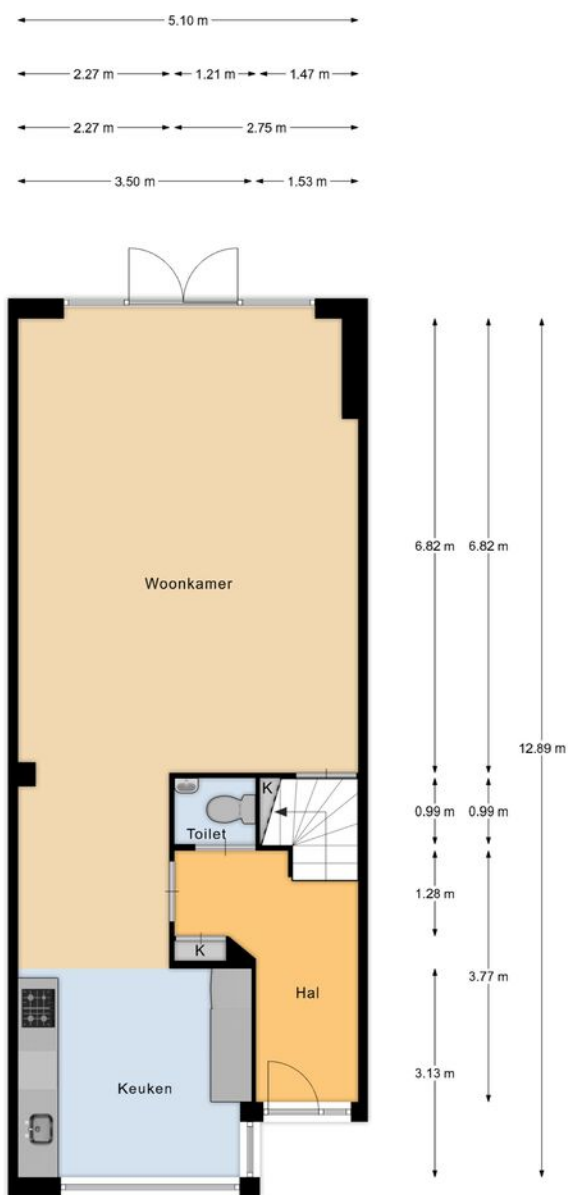
achtertuin, voortuin
noordoost
nee
vrijstaand steen
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

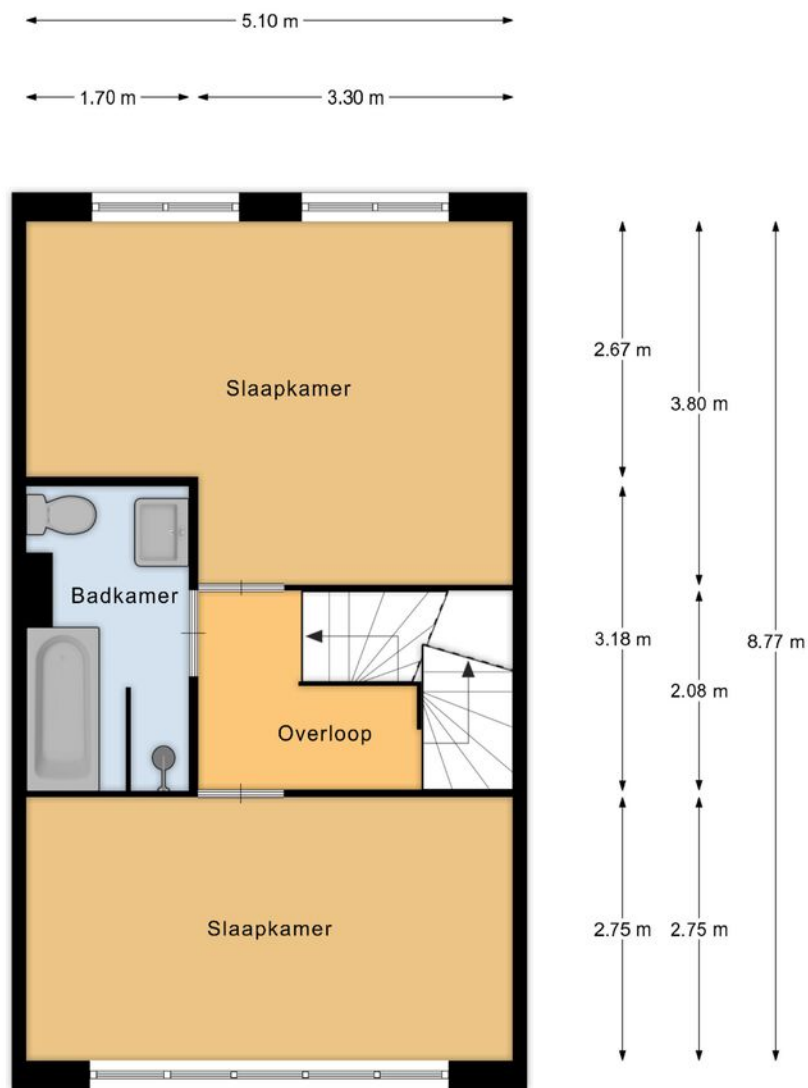
Plattegrond begane grond



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

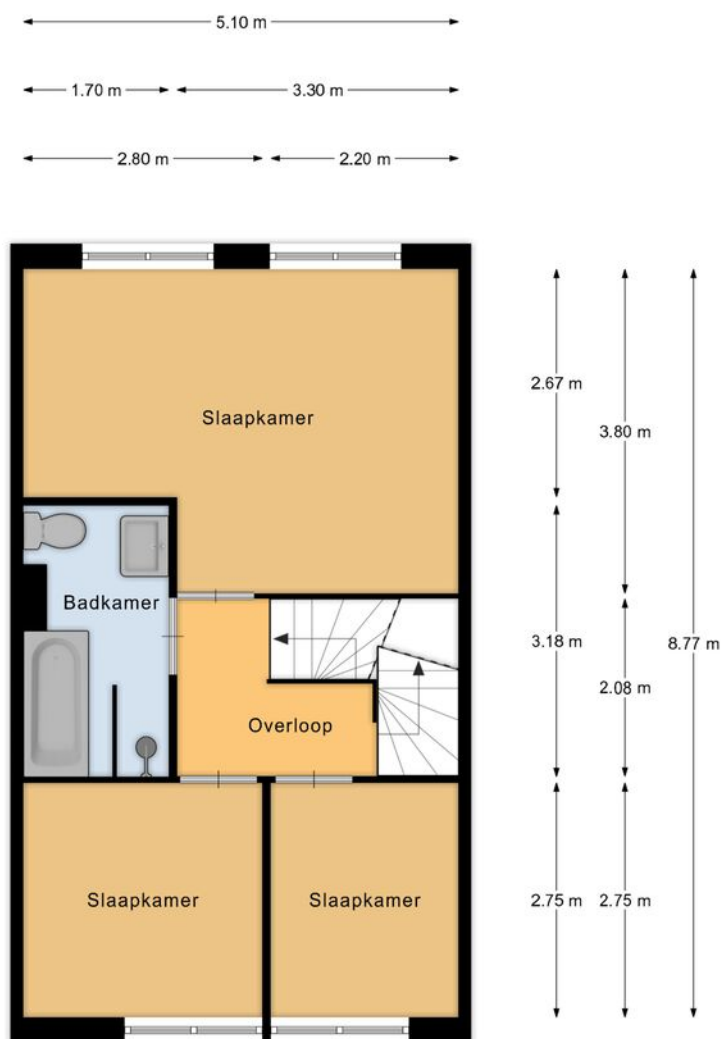
Plattegrond 1e verdieping



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

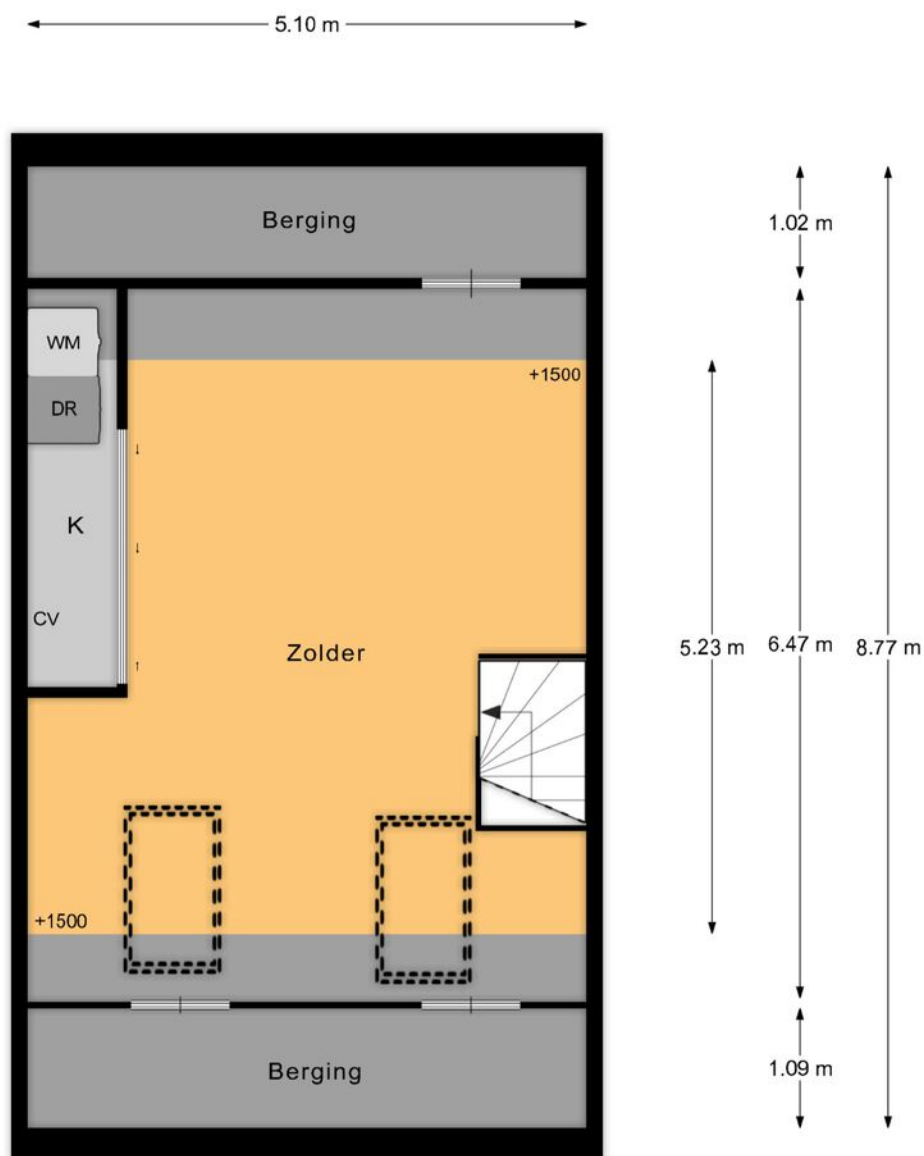
Plattegrond 1e verdieping (optie)



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

Plattegrond 2e verdieping

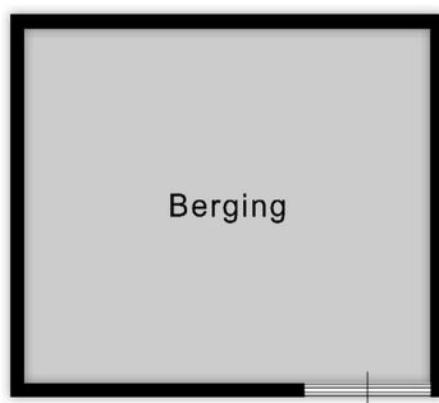


2e verdieping

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

Plattegrond berging

2.90 m



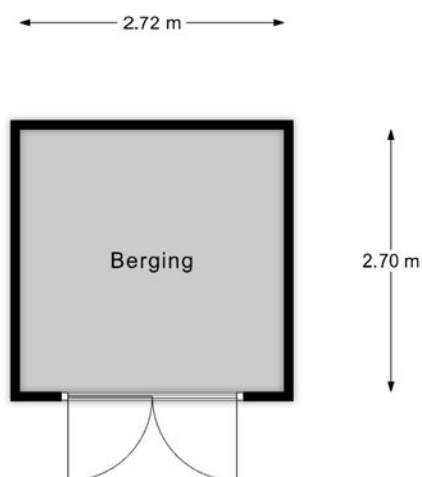
2.53 m

Berging

Woondromen waarmaken

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

Plattegrond berging tuin



Berging tuin

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

Plattegrond situatie



Wanneer de Plattegrond heeft deze plattegrond is niet geschikt voor commerciële doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: Koning de Plattegrond, Dordrecht.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Adm.deRuyterIn 12 C



25

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Uithoorn

Sectie

Perceel

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



De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten		X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Alle poten met planten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	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