

TE KOOP

Achterberglaan 109

Uithoorn



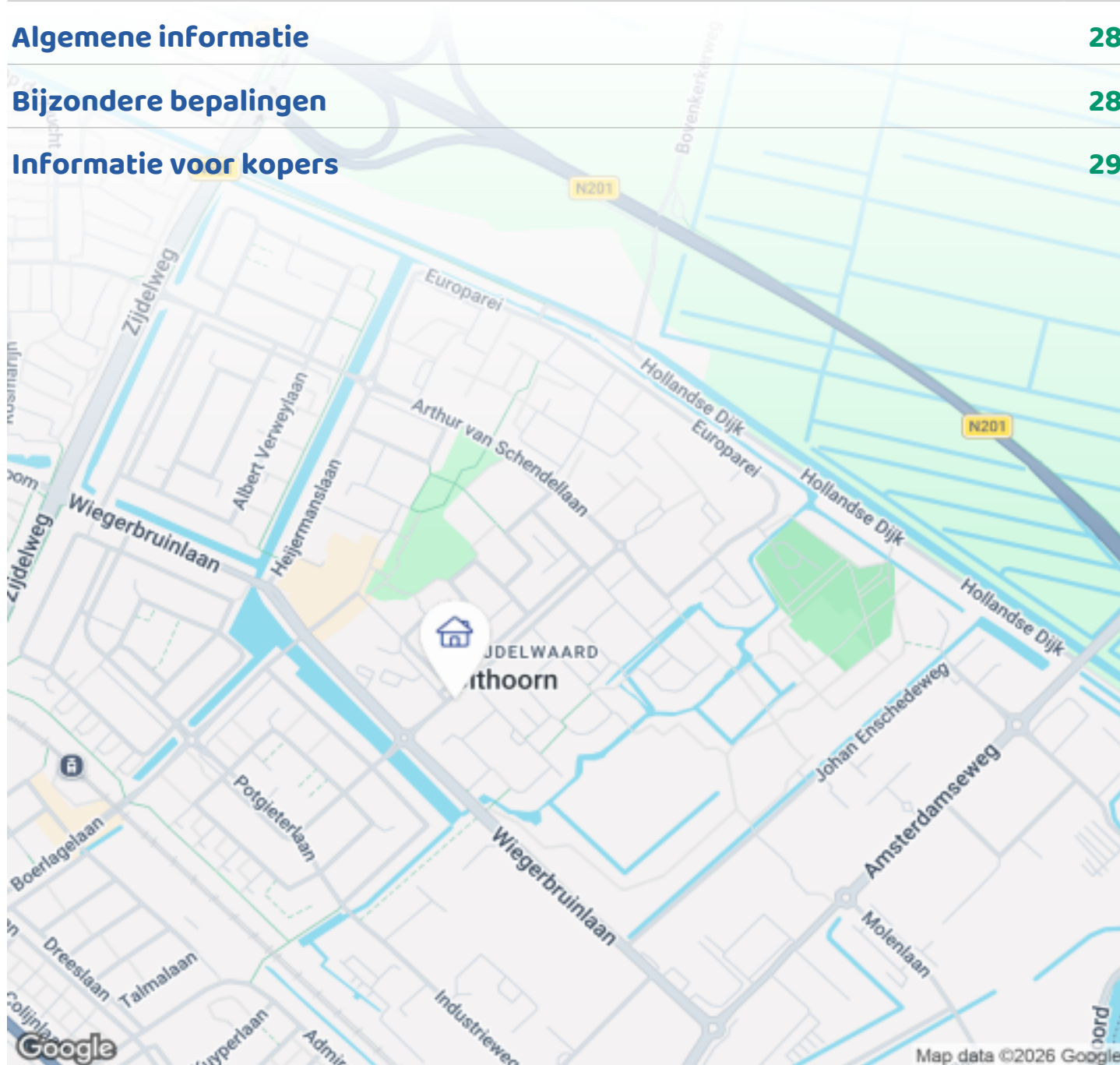
Vraagprijs

€ 525.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 6 |
| Plattegrond | 19 |
| Kenmerken | 23 |
| Zakenlijst | 26 |
| Huis op de kaart | 27 |
| Algemene informatie | 28 |
| Bijzondere bepalingen | 28 |
| Informatie voor kopers | 29 |



Woningbrochure: Achterberglaan 109, Uithoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English below

Ruime eengezinswoning centraal gelegen in de populaire wijk Zijdelwaard met diverse voorzieningen op loopafstand. Station Uithoorn met diverse openbaar vervoer mogelijkheden zorgt ervoor dat u binnen 35 minuten zonder overstap naar station Zuid in Amsterdam reist.

Deze uitgebouwde tussenwoning met maar liefst 4 slaapkamers, een badkamer en een extra was- en douchegelegenheid op zolder biedt vele mogelijkheden om naar eigen smaak in te richten. De woning met tuin gelegen op het zuidoosten, de grote schuifpui aan de achterzijde en grote raampartij aan de voorkant van het huis, zorgt voor veel zonlicht.

Daarnaast heeft de woning een aparte berging in de achtertuin, die middels een doodlopende doorgang en eigen poort bereikbaar is.

Indeling

Begane grond:



Woningbrochure: Achterberglaan 109, Uithoorn

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, bevindt zich de meterkast, een ruime trapkast, toilet met fonteintje en de deur naar de keuken/woonkamer. De doorzonwoonkamer met laminaatvloer heeft veel lichtinval en beschikt over een haard en naast de schuifpui, tevens een loopdeur naar de tuin. De standaardkeuken is gedateerd, maar geeft u juist de mogelijkheid deze naar eigen smaak te vernieuwen. Centrale verwarming in de keuken en een convectorput verwarming zijn aanwezig.

Eerst verdieping:

Via de trapopgang komt men op de eerste verdieping met toegang tot 3 slaapkamers, waarvan 2 met vaste kasten en de badkamer met ruime, in 2022 gerenoveerde douchegelegenheid, wastafel en toilet. De slaapkamer welke aan de voorzijde van het huis is gesitueerd, geeft toegang tot het balkon.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een ruime zolderkamer met dakkapel aan de achterzijde en een recent gerenoveerd dakraam aan de voorzijde, met een eigen wastafel. Een aparte doucheruimte met tevens gerenoveerd dakraam en aansluiting voor de wasmachine en de goed onderhouden CV ketel. De voorzolder geeft nog extra bergruimte.

Tuin:

De voortuin is voorzien van een stenen pad naar de voordeur en veel beplanting. De met stenen aangelegde achtertuin met enkele borders ligt op het zuidoosten en zorgt ervoor dat u al in het vroege voorjaar heerlijk buiten kunt zitten.

English:

Description

Spacious family home centrally located in the popular Zijdelwaard neighborhood with various amenities within walking distance. Uithoorn Station, with its various public transport options, provides direct access to Amsterdam Zuid Station in just 35 minutes. This extended terraced house, with no fewer than four

bedrooms, a bathroom, and an additional laundry and shower facility in the attic, offers plenty of opportunities to personalize your interior. The garden located on the southeast, with large sliding doors at the rear and large windows at the front, provides ample sunlight.

The house also has a separate storage room in the backyard, accessible via a dead-end passage and a private gate.

Layout

Ground floor:

The hall, with stairs to the first floor, provides access to the meter cupboard, a spacious under-stairs cupboard, a toilet with a hand basin, and the door to the kitchen/living room.

The bright living room with laminate flooring is full of light and features a fireplace. In addition to the sliding doors, it also has a door to the garden. The standard kitchen is dated, but offers you the opportunity to renovate it to your own taste. Central heating in the kitchen and a convector pit heater are available.

First floor:

The staircase leads to the first floor, which provides access to three bedrooms, two of which have built-in wardrobes, and the bathroom with a spacious shower, sink, and toilet, renovated in 2022. The bedroom, located at the front of the house, opens onto the balcony.

Second floor:

The second floor consists of a spacious attic room with a dormer window at the rear and a recently renovated skylight at the front, with its own sink. A separate shower room with a renovated skylight and connections for the washing machine and the well-maintained central heating boiler is also located. The landing provides additional storage space.

Garden:

The front garden features a stone path to the front door and ample planting. The backyard, located on the southeast, has a tiled terras and various borders and invites you to sit

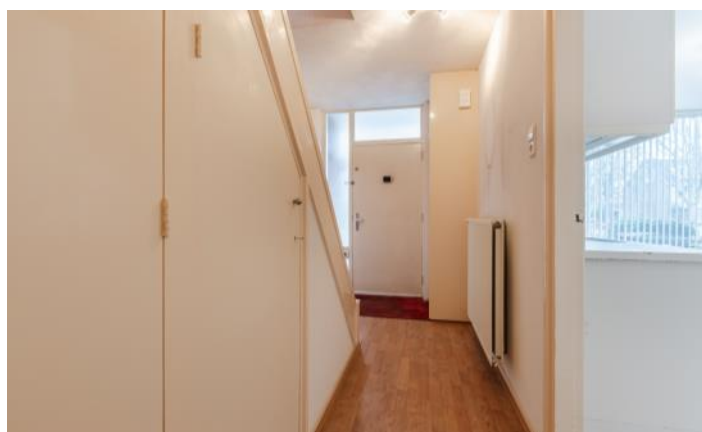
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

outside in early spring.





FOTO'S

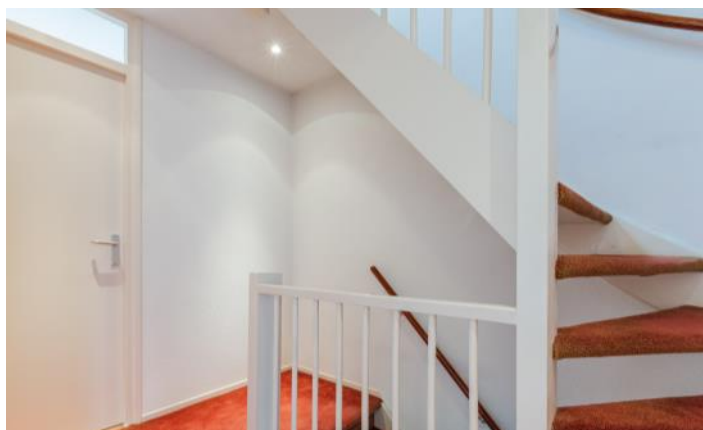


FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



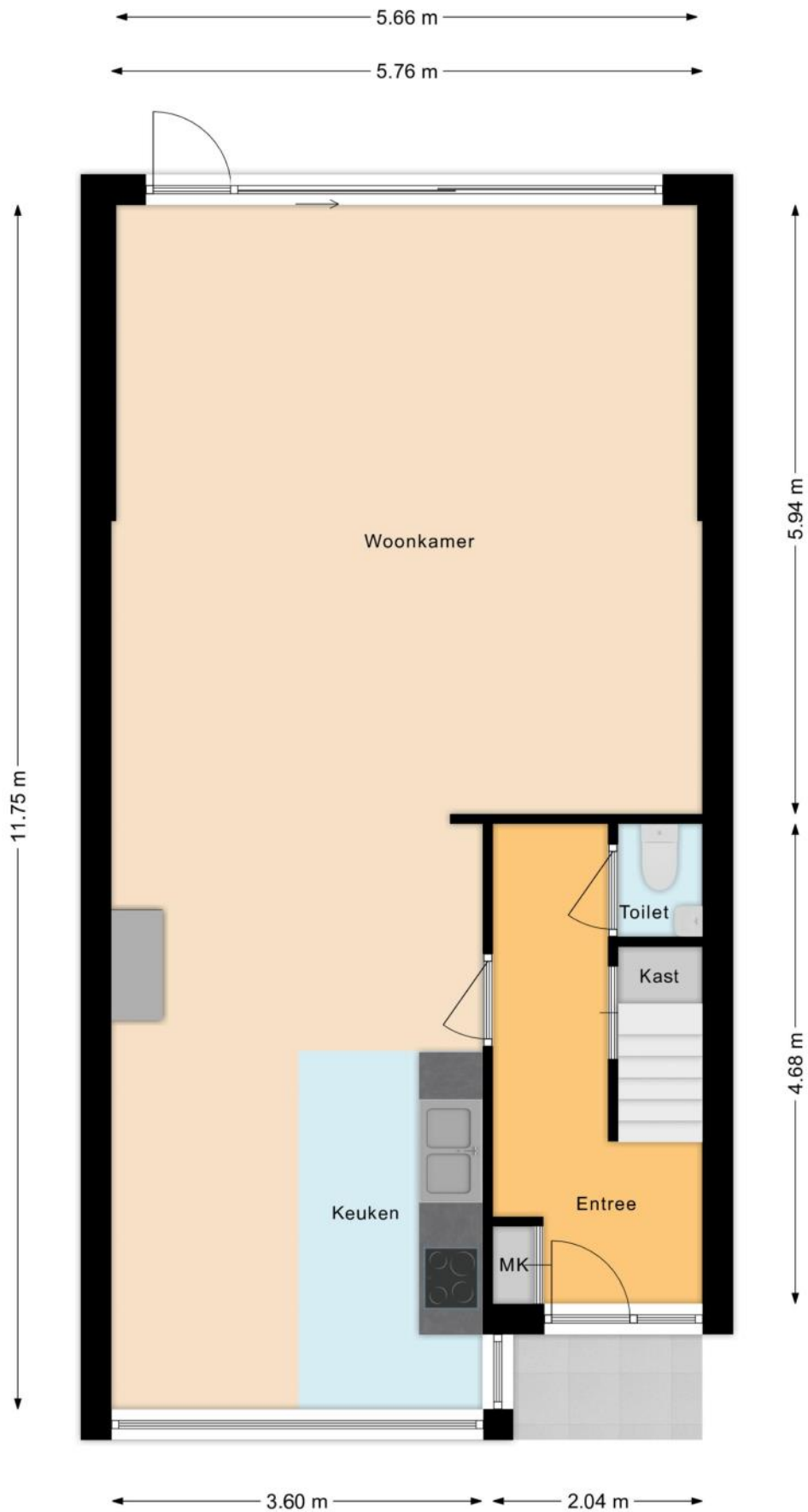
FOTO'S



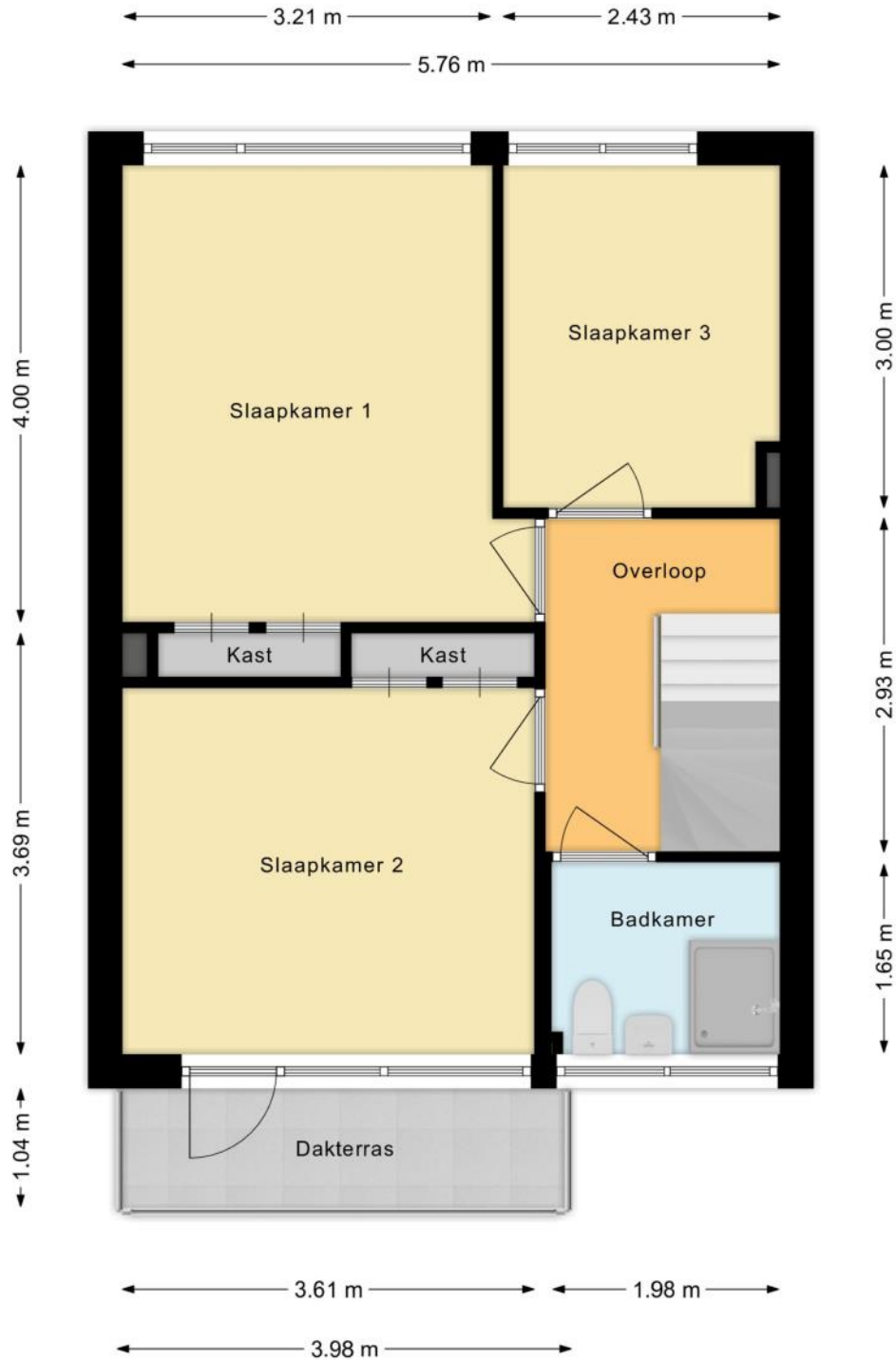
FOTO'S



PLATTEGROND



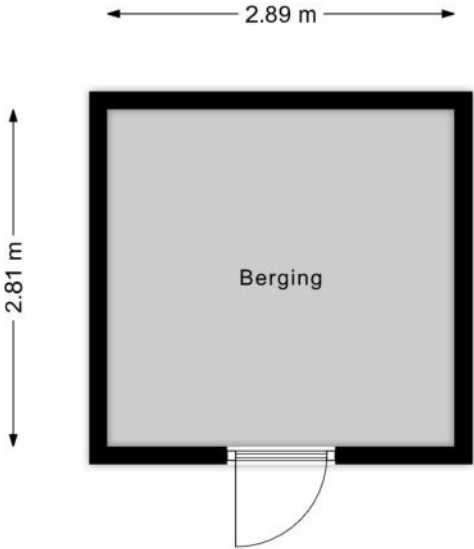
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1967 |
| Soort dak | Zadeldak |
| Materiaal dak | Pannen |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 151 m ² |
| Inhoud | 475 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 137 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 6 m ² |
| Externe bergruimte | 8 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 |
| Badkamervoorzieningen | Douche, wasmachineaansluiting |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen en een vliering |
| Voorzieningen | TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Natuurlijke ventilatie |

Energie

| | |
|--------------------|-------------|
| Energielabel | C |
| Isolatie | Dubbel glas |
| Verwarming | Cv-ketel |
| Warm water | Cv-ketel |
| Merk/type cv-ketel | Nefit |
| Bouwjaar cv-ketel | 2012 |
| Eigendom cv-ketel | Eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|------------------|--|
| Ligging | In woonwijk, Vrij uitzicht |
| Tuin | Achtertuint, Voortuin |
| Achtertuint | 42 m ² (7,4m diep en 5,7m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom |
| Balkon/Dakterras | Balkon aanwezig |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand steen |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra |

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Uithoorn B 5502

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 151 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

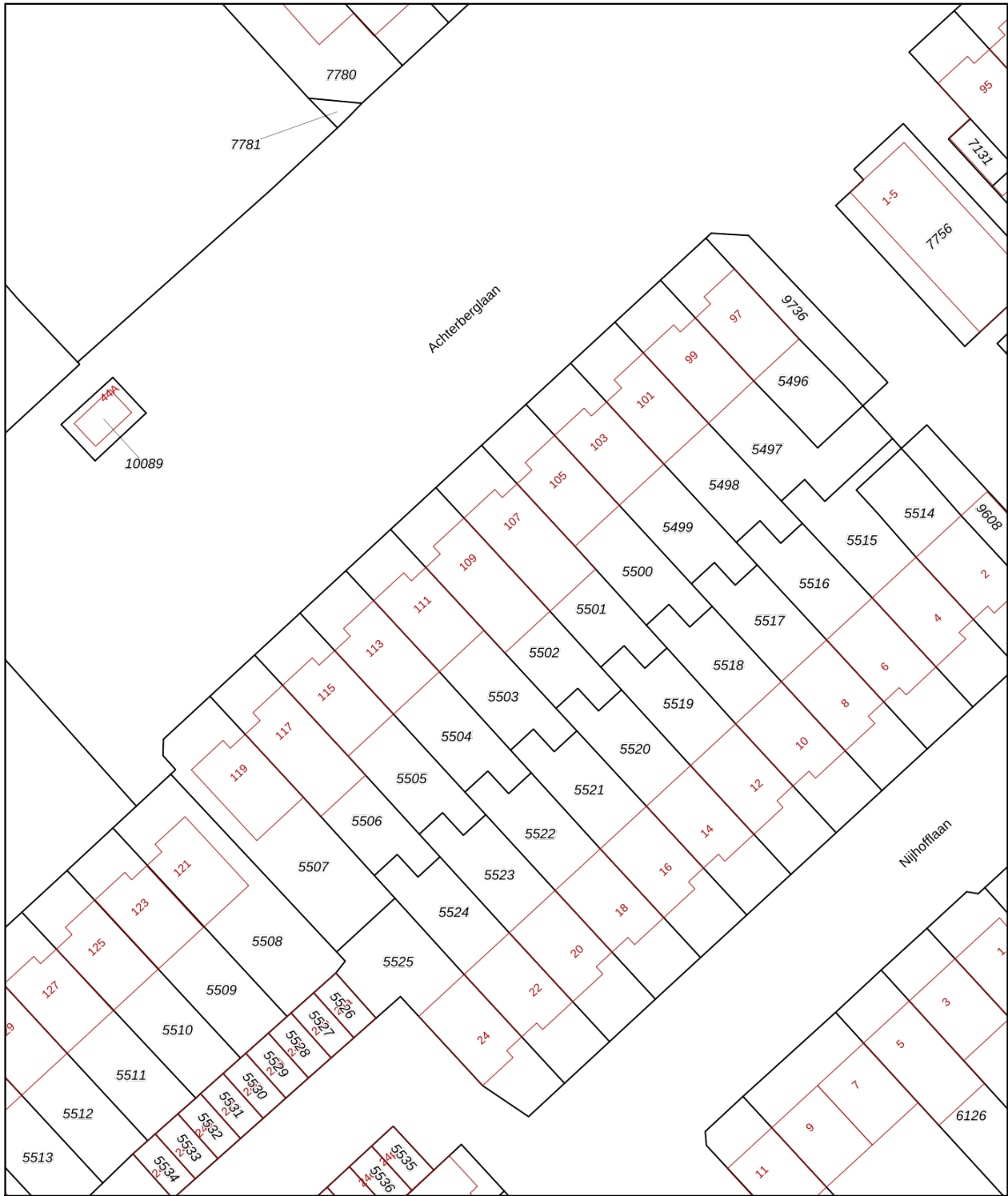
ZAKENLIJST


| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| Losse potten/planten | ● | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering buiten achter | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen overig | ● | | |
| Vitrages overig | ● | | |
| Vloerbedekking/Linoleum | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Close-in boiler | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Oven | ● | | |
| Dimmers | ● | | |
| Binnenverlichting | ● | | |
| Wastafelaccessoires | ● | | |
| Toiletaccessoires | ● | | |
| Badkameraccessoires | ● | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



| | | |
|---|--|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uithoorn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5502</p> <p>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.</p> |  |
|---|--|---|

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](https://www.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](https://www.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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.