

De Koning makelaars presenteren

Modern luxe huis met fantastische tuin aan het water!

Woondromen waarmaken



Eems 89, Uithoorn

Vraagprijs € 635.000 k.k.

De Koning makelaars



Wonen, buitenleven, genieten, ready to move in!

Heerlijk ruim uitstekend onderhouden huis met heel veel daglicht op een prachtige plek in het gewilde wijk Meerwijk! Een moderne, luxe verbouwde woning met verrassend veel ruimte en uitstekende indeling. De heerlijk zonnige tuin heeft een fantastisch terras aan het water met prachtig uitzicht en gelegen op NW dus ook lekker zonnig. Er is een fijne uitgebouwde woonkamer met fraaie glazen pui én glas in het dak én met toegang tot de tuin, een royale werkkruimte (aparte kamer mogelijk), een open keuken met kookeiland v.v. diverse apparatuur, een luxe toiletruimte, ruime hal en praktische berging op de begane grond. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en er is een badkamer v.v. inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De 2e verdieping biedt heel veel bergruimte en een masterbedroom. Deze woning ligt op loopafstand van winkelcentrum Amstelplein, biedt vanuit huis heerlijke wandelroutes o.a. rond het Zijdelmeer. De restaurants met terrassen aan rivier De Amstel en het fort van de Stelling van Amsterdam zijn lopend bereikbaar. Bovendien gunstig t.o.v. uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol. Ook openbaar vervoer is dichtbij net als diverse scholen. De directe omgeving is prachtig met haar vele sloten en vaarten en groen. Een uitstekende locatie in een gewilde wijk! Komt u kijken? Het is de moeite waard!

De feiten op een rij:

Luxe verbouwd en uitgebouwd huis met uitstekende indeling en eigentijdse afwerking, ready to move in!

Het is een heel comfortabel huis, het hele huis is v.v. vloerverwarming (met uitzondering van berging begane grond) Begane grond uitgebouwd en verbouwd 2023, 1e verdieping verbouwd 2022 (m.u.v. dakkapel), 2e verdieping 2025 Energielabel A!

Uitstekende én prachtige ligging in Meerwijk Oost in een voor auto's doodlopende straat met doorkijk naar Zijdelmeer Zonnige, fraai aangelegde en verzorgde achtertuin op het Noordwesten aan het water met heerlijke terrassen Parkeerplaats op eigen terrein met laadpaal voor een elektrische auto en toegang tot de berging en de voordeur Inpandige berging met deur naar de voortuin en de hal

Tuingerichte woonkamer, schitterend uitgebouwd en met prachtige schuifpui o.a. naar de achtertuin en fraai uitzicht Aan de voorkant van het huis is een werkkruimte gecreëerd, u kunt er voor kiezen om er een aparte kamer van te maken Moderne luxe keuken v.v. Quooker, inductiekookplaat met afzuiging, koel- vriescombinatie, vaatwasser en combi oven Luxe, moderne toiletruimte op de begane grond

Luxe, moderne badkamer v.v. inloopdouche, toilet en wastafelmeubel op de 1e verdieping

4 Hele goede goede kamers, tevens ruimte voor de wasapparatuur en is er bergruimte en een bergvliering

Een huis kopen? Neemt u uw eigen NVM aankoopmakelaar mee?



Wonen & Koken

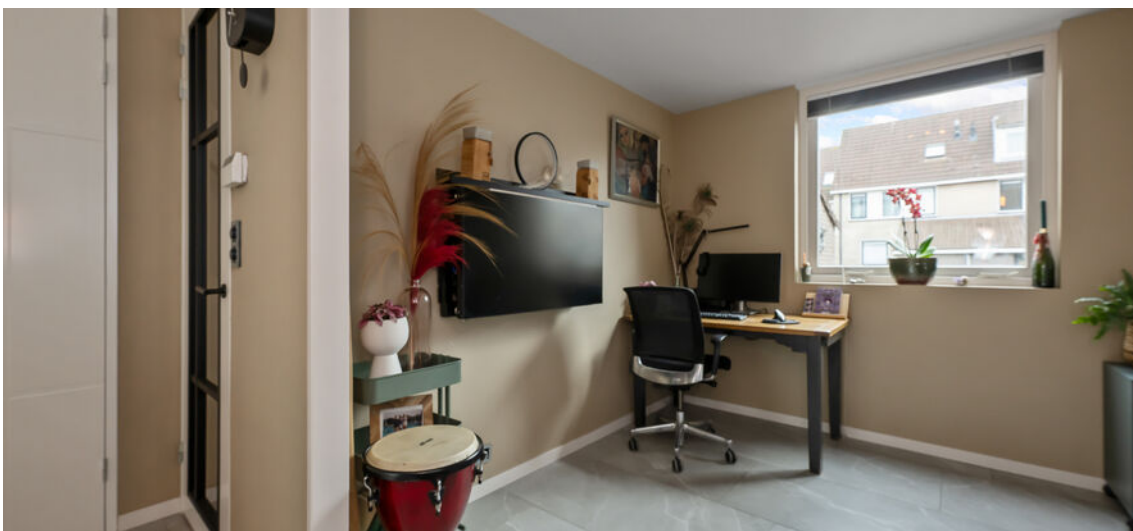
- Licht, ruimte en luxe komen hier perfect samen
- Koken en en eten in een open keuken met kookeiland (2023)
- Wonen in de uitbouw (2023) met volop daglicht en zicht op tuin en water en aparte werkruimte
- Hal, berging en luxe (2023) toiletruimte
- Prachtige afwerking en v.v. vloerverwarming



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars





Woondromen waarmaken

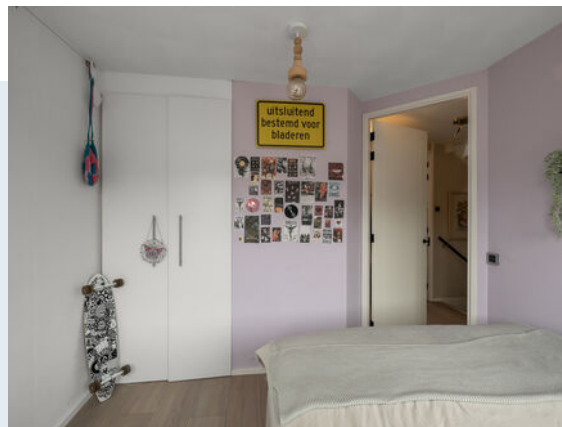




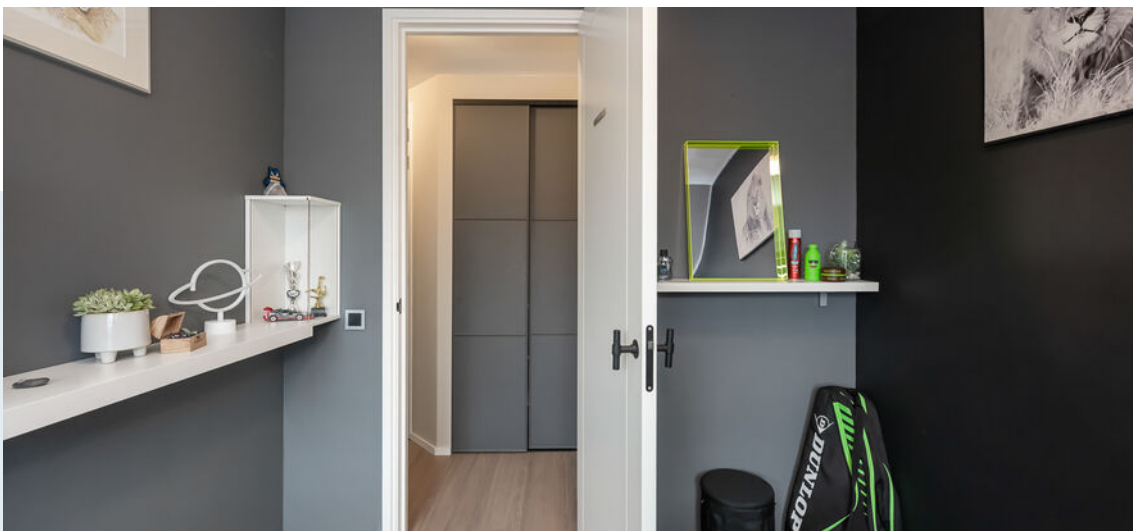


Slapen & Baden

- De slaapkamers zijn ruim (3 op de 1e en 1 op de 2e verdieping) en licht en praktisch ingedeeld waardoor iedereen zijn eigen fijne plek heeft, bovendien is alles prachtig afgewerkt en zijn er diverse handige vaste kasten
- Eigentijdse badkamer (2022), luxe uitgevoerd en v.v. een comfortabele inloopdouche, wastafel en 2e toilet
- De 1e verdieping is in 2022 verbouwd (de dakkapel was er al) en de 2e in 2025. Ook de verdiepingen zijn v.v. vloerverwarming
- Op de 2e verdieping is ruimte om te wassen en bergruimte en is er toegang tot de bergvliegering



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



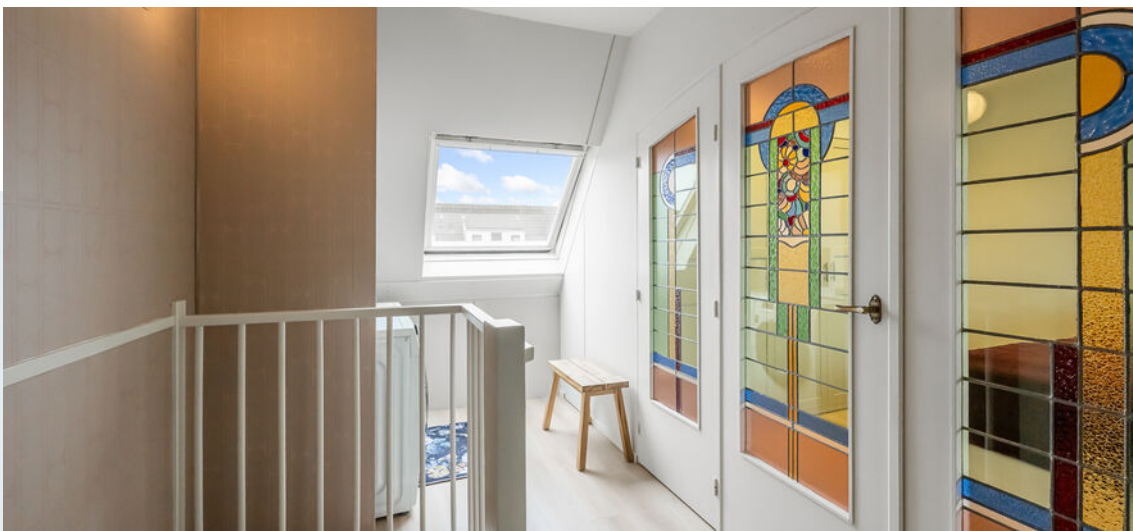
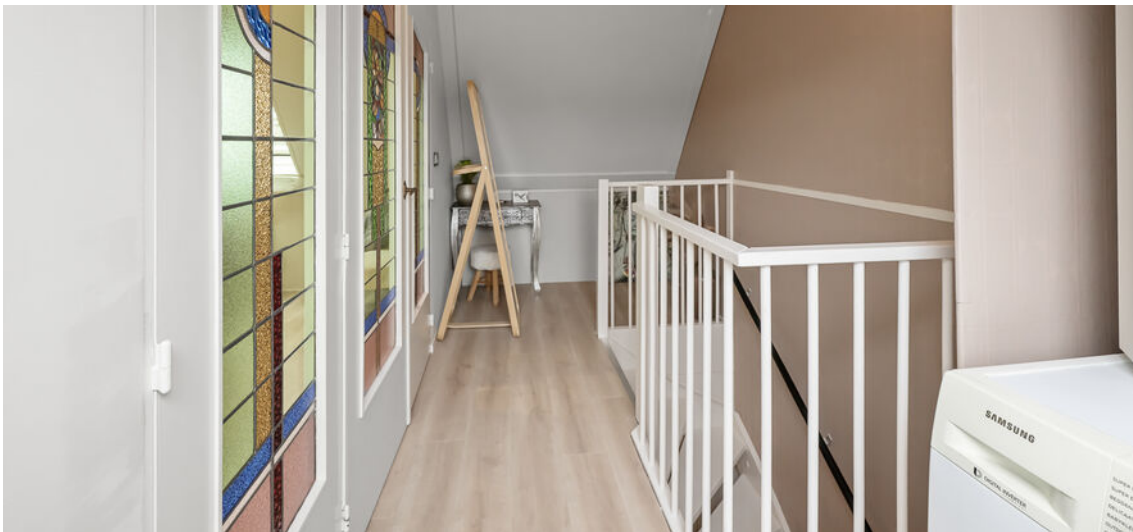


Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Buitenleven

- De zonnige tuin aan het water is een heerlijke plek om tot rust te komen en te genieten, gelegen op Noordwest
- Buiten leven krijgt hier extra betekenis dankzij het terras direct aan het water wat onderdeel uitmaakt van de verzorgde achtertuin met het heerlijk zicht in deze prachtige omgeving
- Vanuit de woonkamer stapt u zo het terras op, perfect voor lange zomeravonden
- Binnen en buiten vloeien hier mooi samen, waarbij het buitenschilderwerk in 2024 nog is vernieuwd.
- Voortuin met parkeerplaats en laadpaal en met toegang tot de voordeur en de berging





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 635.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
1987
dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, muurisolatie, HR++,
2 raampjes enkel glas

Energielabel

A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud

170 m²
128 m²
449 m³

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel, er is een voorbereiding voor een warmtepomp,
er liggen leidingen naar de berging
c.v.-ketel, vloerverwarming (2022, 2023, 2025) geheel
(m.u.v. berging begane grond en bergvloering)
Daalderop Combifort 24/50+
2005
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint
noordwest
nee
aangebouwd steen
voorzien van elektra

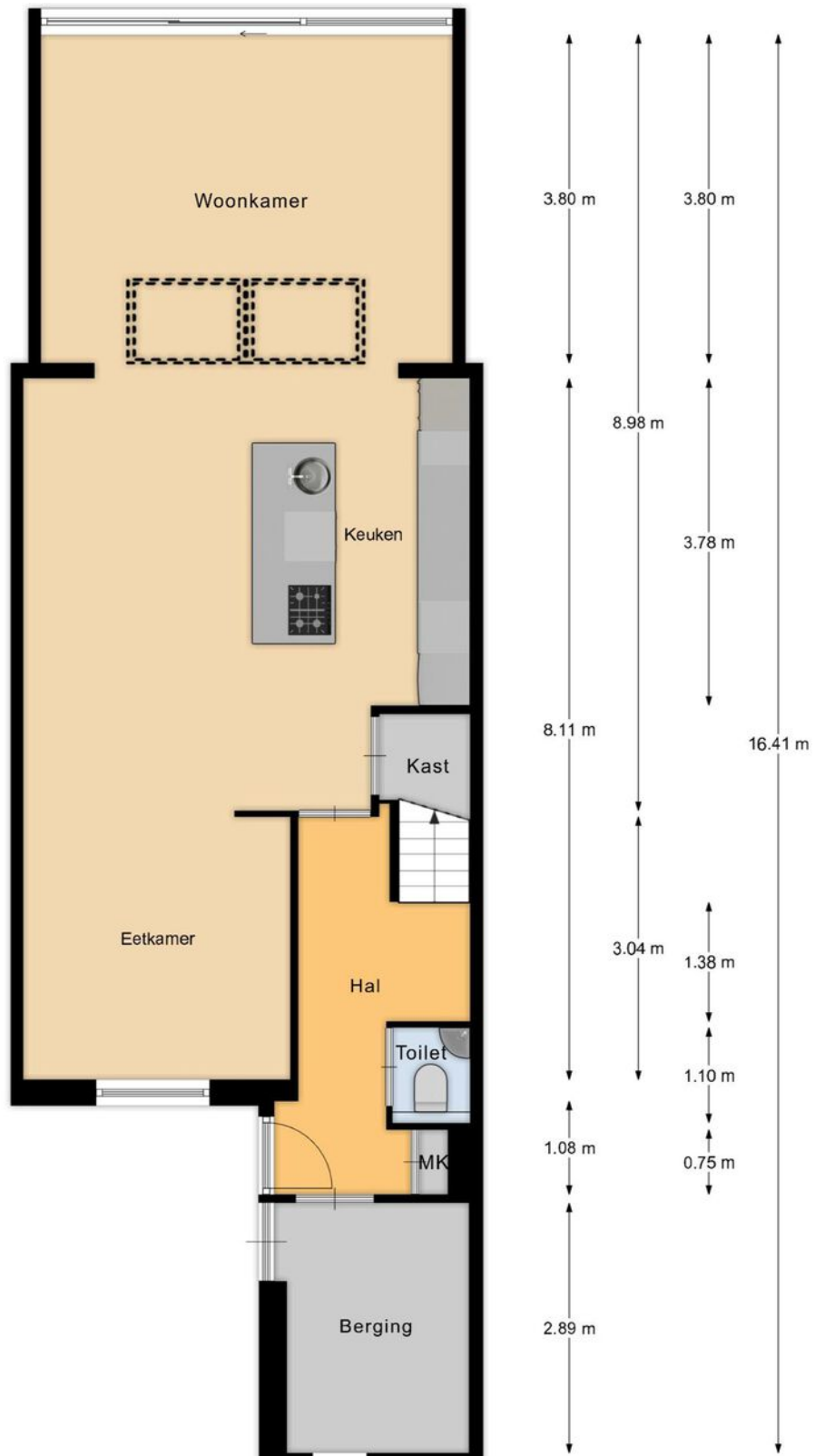
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

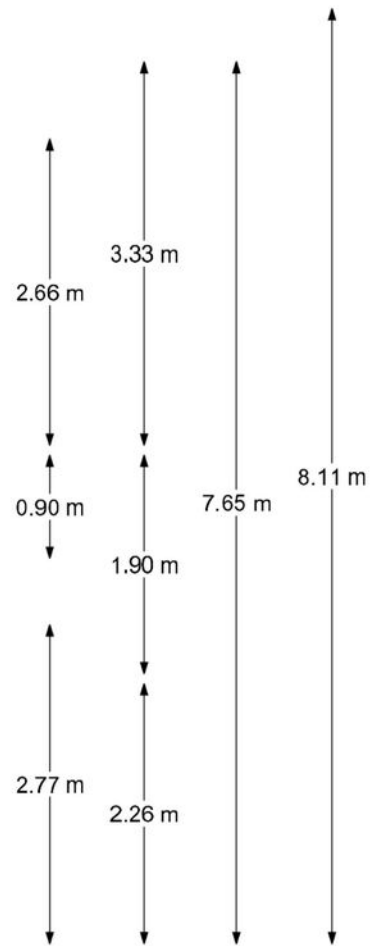
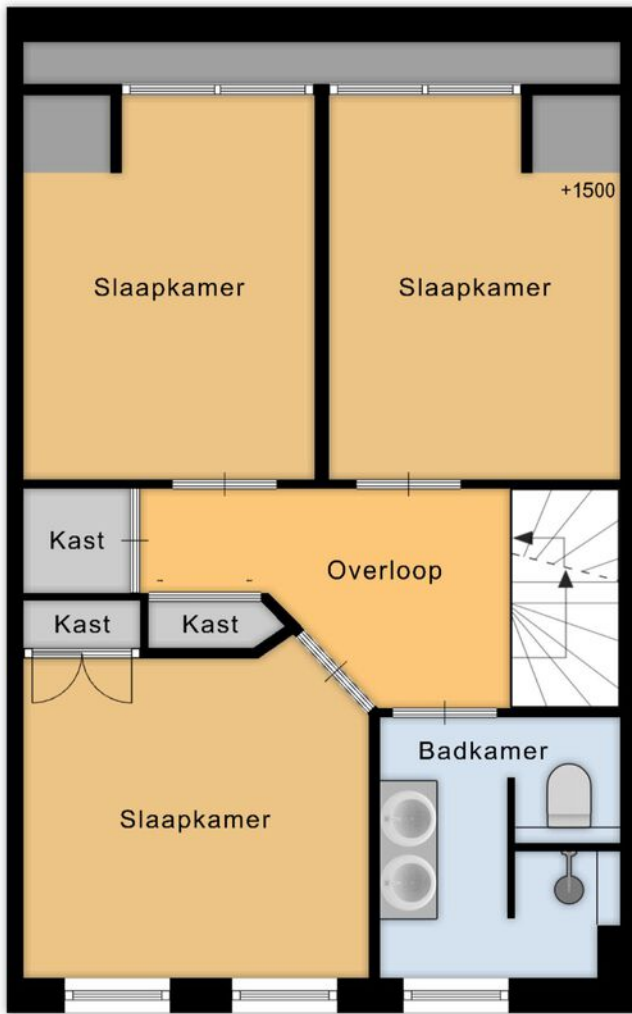
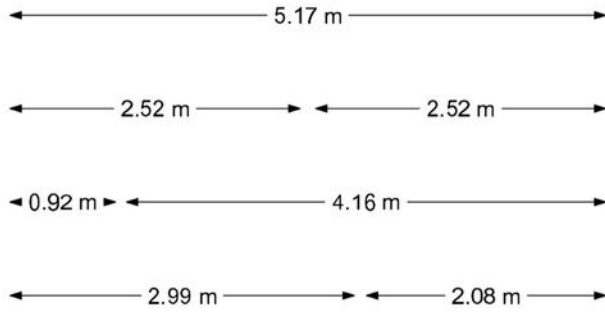
openbaar parkeren en op eigen terrein

Plattegrond begane grond

Woondromen waarmaken



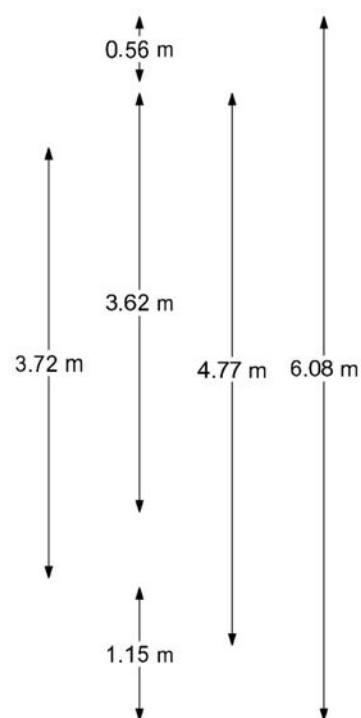
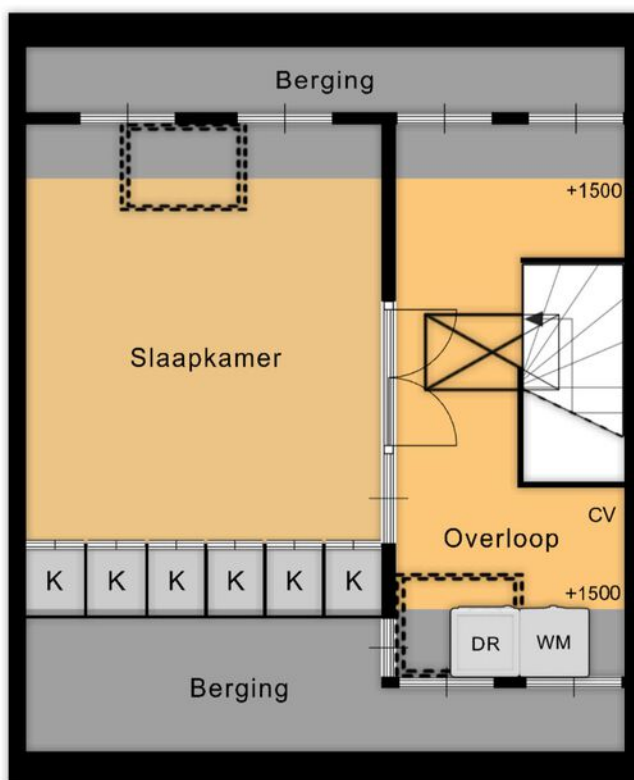
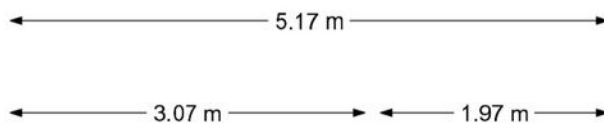
Plattegrond 1e verdieping



Woondromen waarmaken

1e verdieping

Plattegrond 2e verdieping

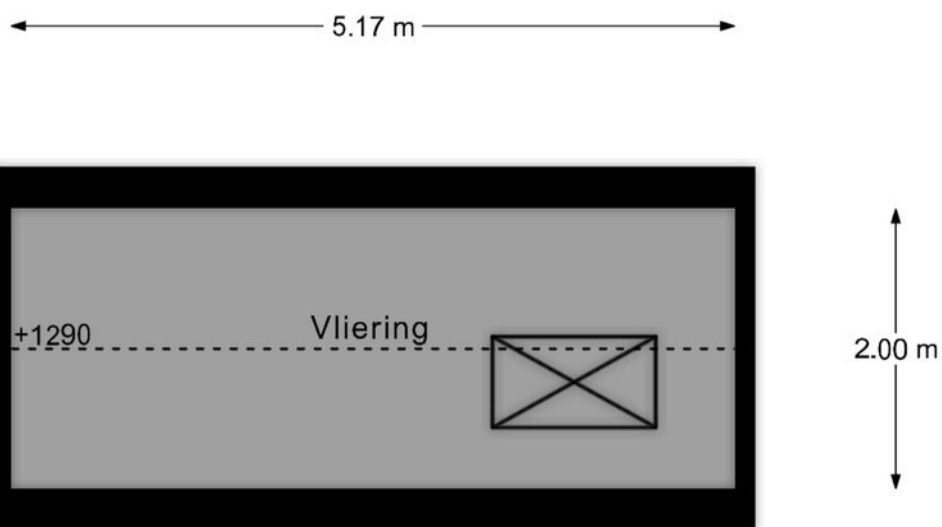


Woondromen waarmaken

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

Vliering

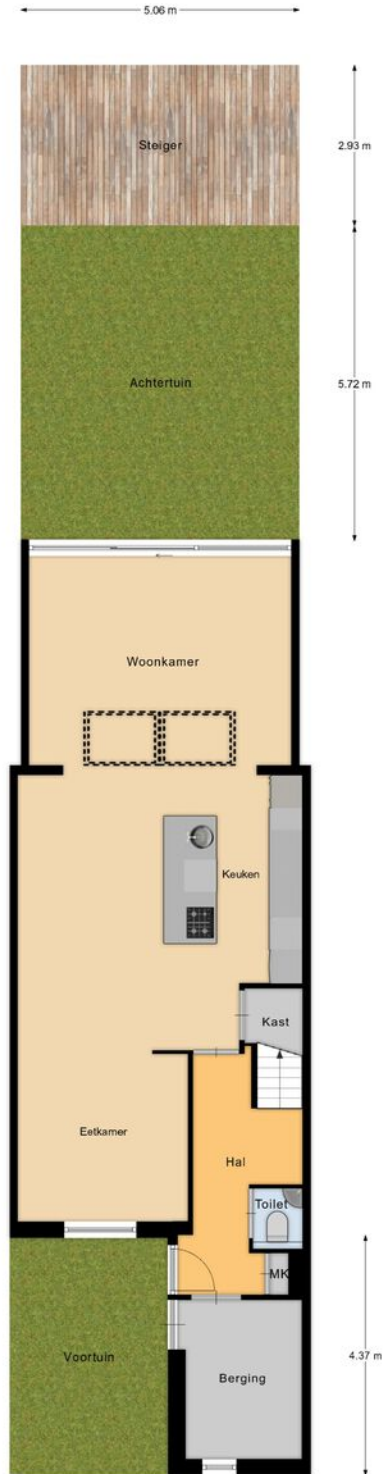


Vliering

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

Situatie

Woondromen waarmaken



Tuin

Kadastrale kaart

Woondromen waarmaken



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Uithoorn C 2645	
<small>Geleverd op 7 juni 2019</small>				
<small>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 databankrecht.</small>				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten		X		
- Vaste kasten	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires, te weten				
- Houten plank met ophangstelsysteem in keuken	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Potten inclusief beplanting		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- 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 verbouwkosten 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)

Woondromen waarmaken

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