

## De Koning makelaars presenteren

2-onder-1-kap met riante tuin aan water en garage



Woondromen waarmaken

Eidereend 11, Uithoorn

€ 695.000,- kosten koper

De Koning makelaars



## Uitstekende en prachtige ligging in Meerwijk West!

Heerlijke twee-onder-één-kapwoning met heel veel daglicht op een fraaie én centrale plek in een gewild stukje Uithoorn: Het is een fijn huis met verrassende indeling en mogelijkheid voor meer slaapkamers. De heerlijk zonnige tuin heeft een vlonder aan het water. Door de grootte vindt u er veel zon en is het een heerlijke plek om in de zomer te genieten! Er is een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, welke erg net onderhouden is en mooi uitzicht over het water biedt. Er is een L-vormige open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. De nette toiletruimte is bereikbaar vanuit de hal, waar u tevens ook de meterkast aantreft. Er zijn nu 2 ruime slaapkamers maar daar kunt u gemakkelijk 3 kamers van maken. De badkamer is v.v. ligbad, douche, toilet en wastafel op de 1e verdieping. De 2e verdieping biedt heel veel bergruimte en de mogelijkheid om kamer(s) te maken. Een licht huis op een mooie plek met veel mogelijkheden!

Deze woning ligt op loopafstand van winkelcentrum Amstelplein, van winkelcentrum Zijdelaard, de restaurants met terrassen aan rivier De Amstel, het fort van de Stelling van Amsterdam en het ligt gunstig ten op zichte van de uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol. Ook openbaar vervoer is op korte afstand. Bovendien zijn diverse scholen op loop- of fietsafstand. De directe omgeving is prachtig met haar vele sloten, vaarten en groen. Een uitstekende locatie in een gewilde wijk.

De feiten op een rij:

Uitstekende ligging in Meerwijk West in een mooie én doodlopende straat;

Zonnige achtertuin met vlonder aan het water, bereikbaar via een aparte zijgang.

Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein en garage voorzien van elektra, toegankelijk vanuit de voor- en achtertuin; Energielabel B;

Een tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, trapkast, open keuken aan de voorzijde met aan 2 zijden ramen en met L-vorminrichting v.v. apparatuur;

De eerste verdieping beschikt over een badkamer met 2e toilet, douche, ligbad en wastafel en 2 slaapkamers (3 mogelijk)

Grote open tweede verdieping met veel bergruimte en mogelijkheid voor extra kamers(s)

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



## Wonen & koken

- Ruime woonkamer met veel lichtinval
- Zeer nette keuken v.v. diverse inbouwapparatuur zoals gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie
- Hele gezellige woonkamer met houthaard en openslaande deuren naar de achtertuin





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





## Slapen & baden

- Over de 2 verdiepingen verdeeld vind u 2 riante slaapkamers en een hele grote open ruimte die in gebruik is als werkruimte, het is niet moeilijk om op de eerste verdieping 3 slaapkamers te maken en op de tweede verdieping een vierde kamer te maken
- Stijlvolle badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





## Buitenleven

- Riante voortuin met plek voor drie auto's en ruimte voor een zitje
- Achtertuin (nagenoeg op het westen) met meerdere terrassen, met 1 terras aan het water, prachtig uitzicht en tuinhuis met bergruimte
- Ruime garage voorzien van elektra met toegang vanaf zowel de voor- als achtertuin





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken

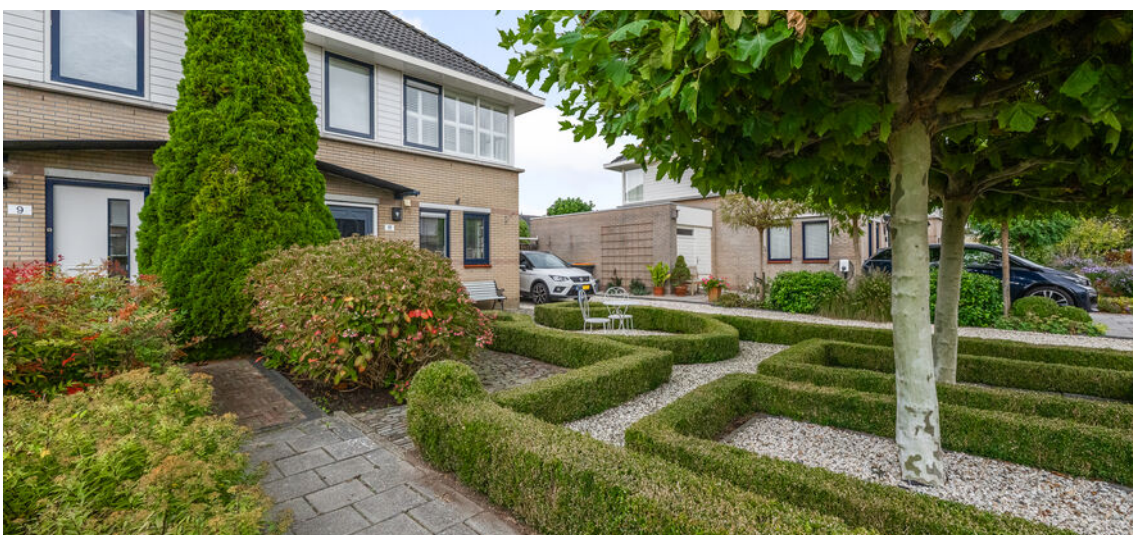


De Koning makelaars



Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 695.000,= kosten koper  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1994  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
B

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

393 m<sup>2</sup>  
124 m<sup>2</sup>  
550 m<sup>3</sup>  
6 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
4

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Kombi Kompakt HRE Intergas  
2011, geïnstalleerd 2014  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

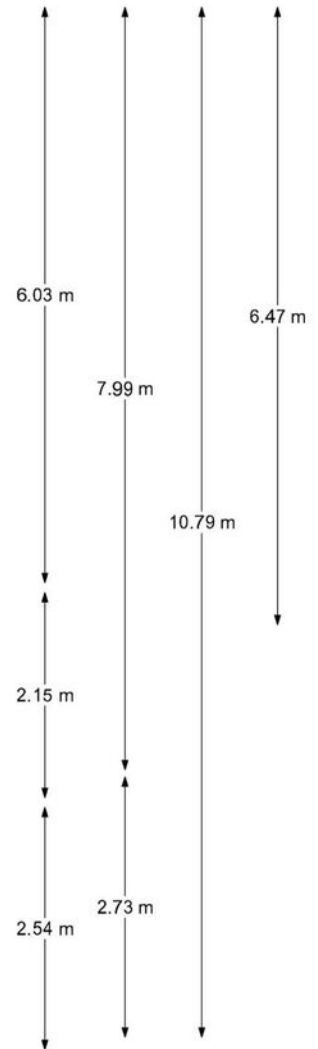
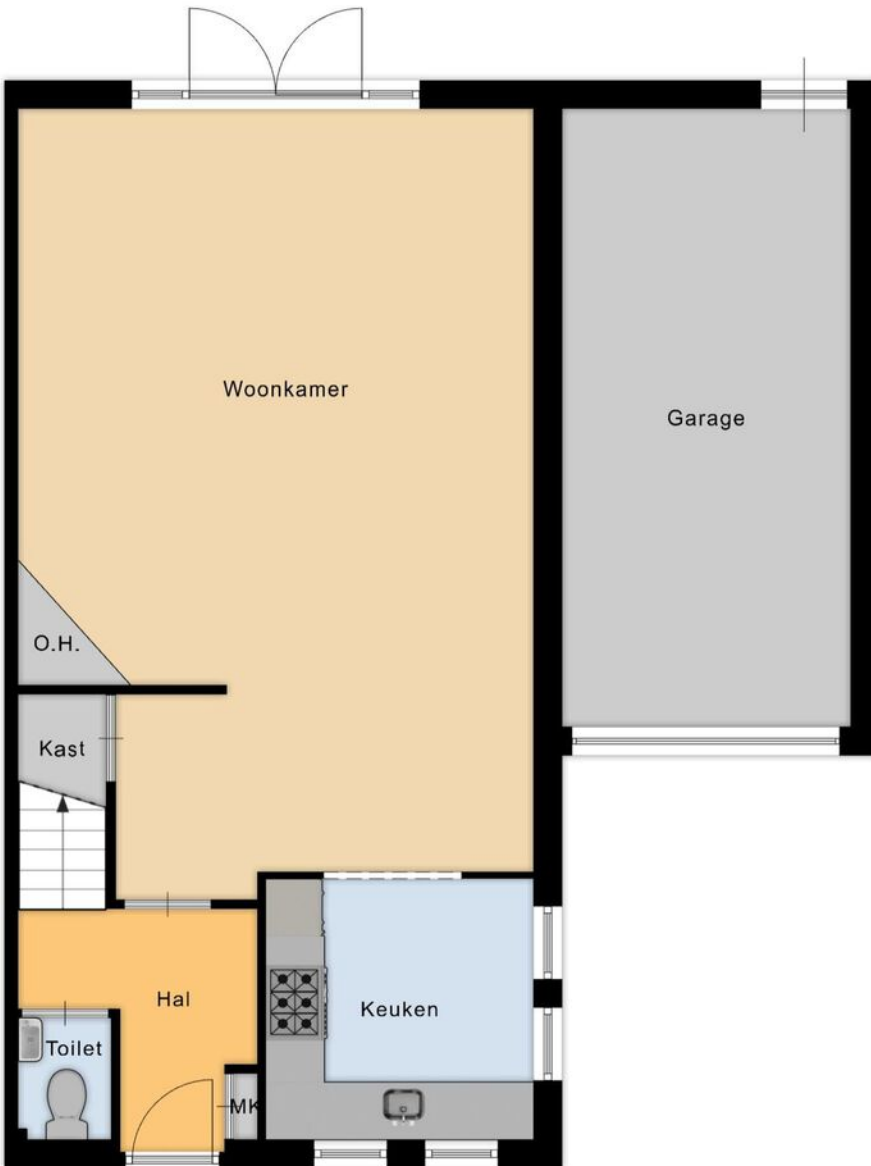
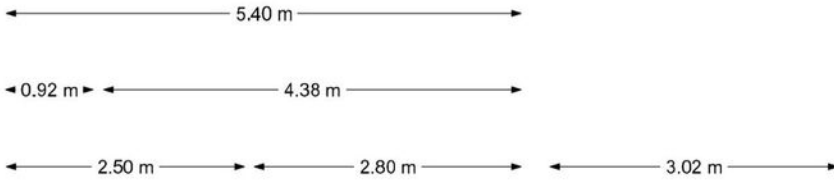
achtertuin, voortuin  
nagenoeg op het westen  
zijgang  
vrijstaand hout  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

garage en parkeren op eigen terrein, ruimte voor 3 auto's

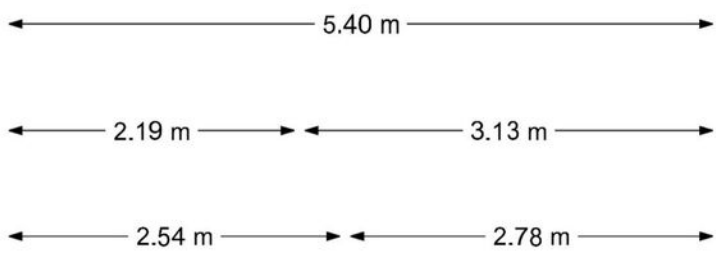
# Begane grond



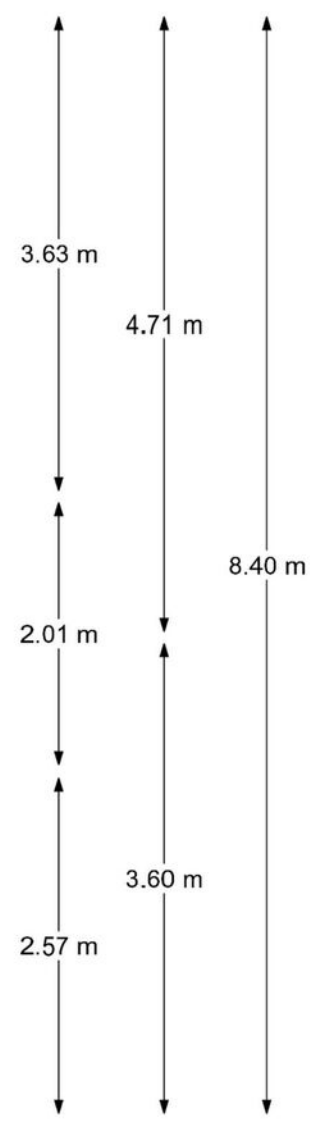
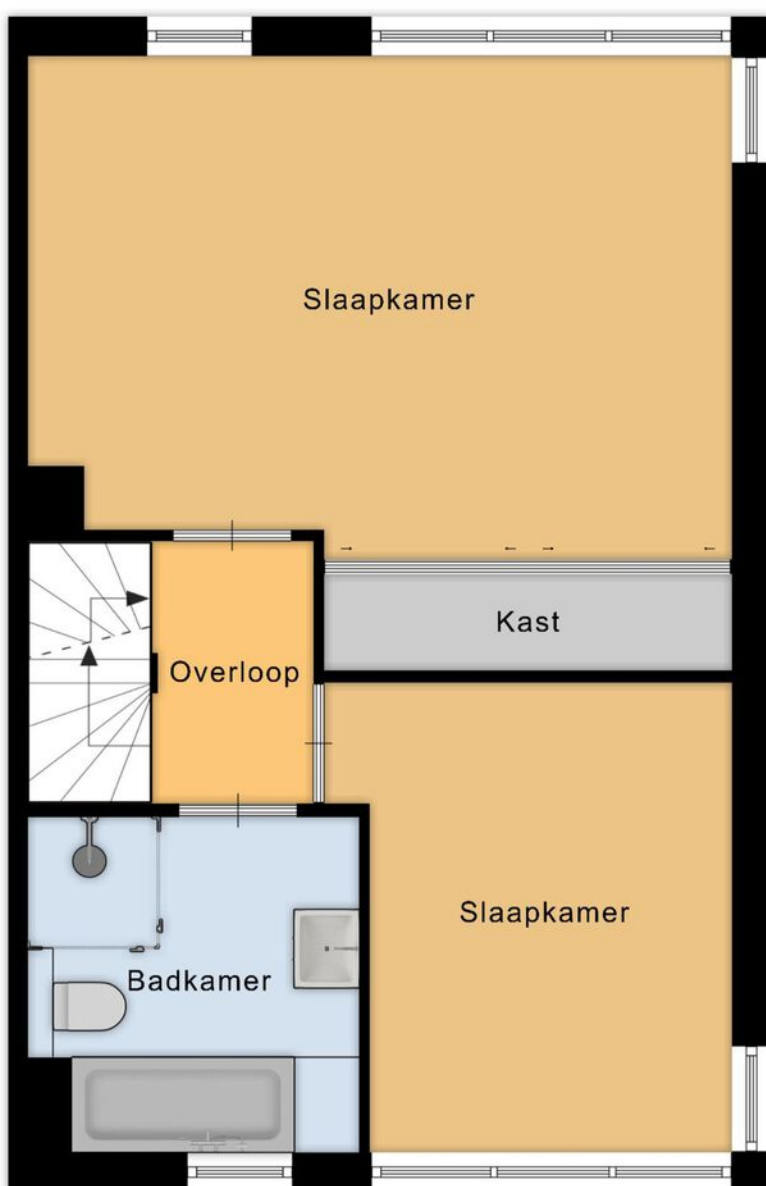
Woondromen waarmaken

Begane grond

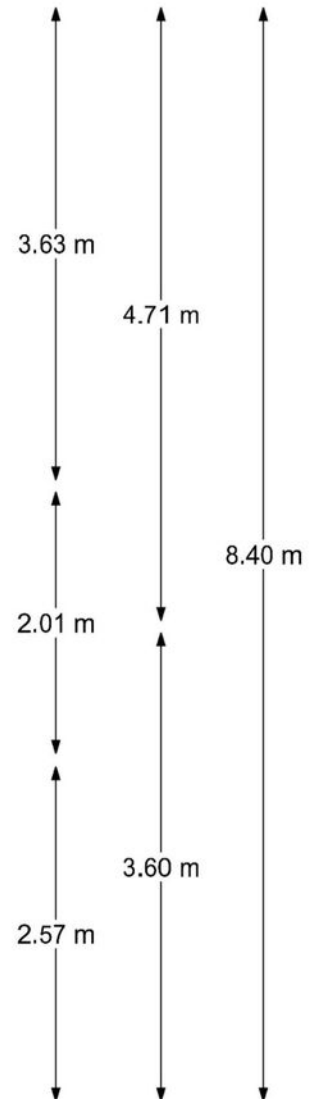
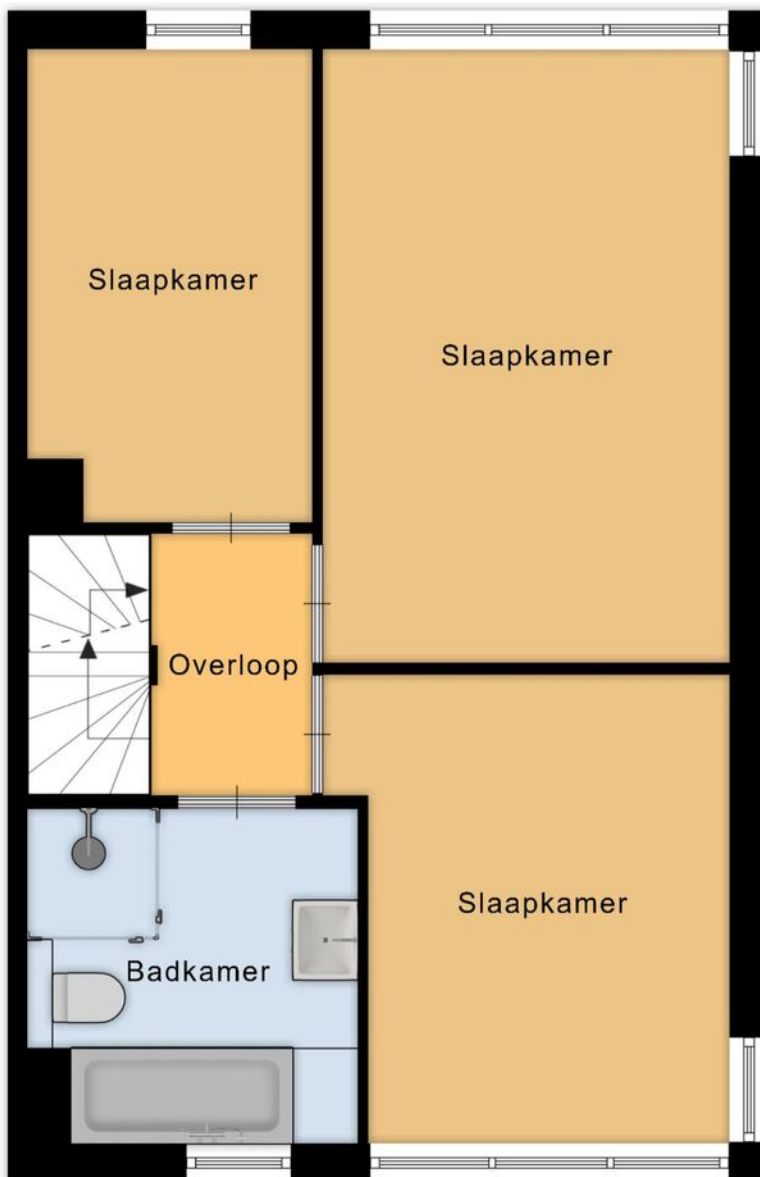
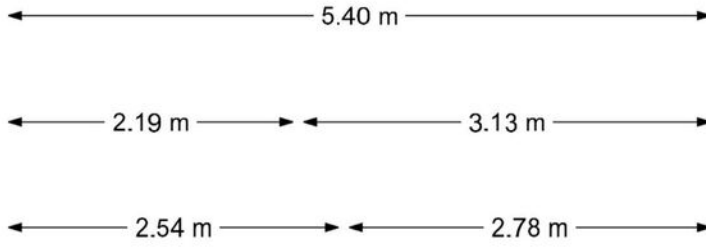
# 1e verdieping



Woondromen waarmaken

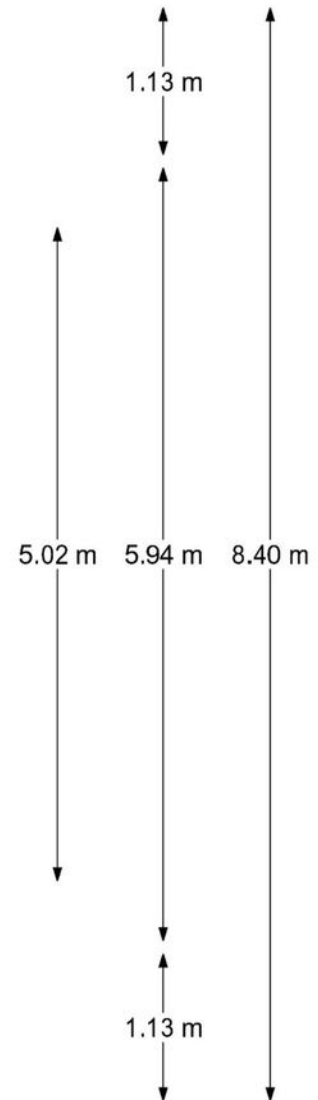
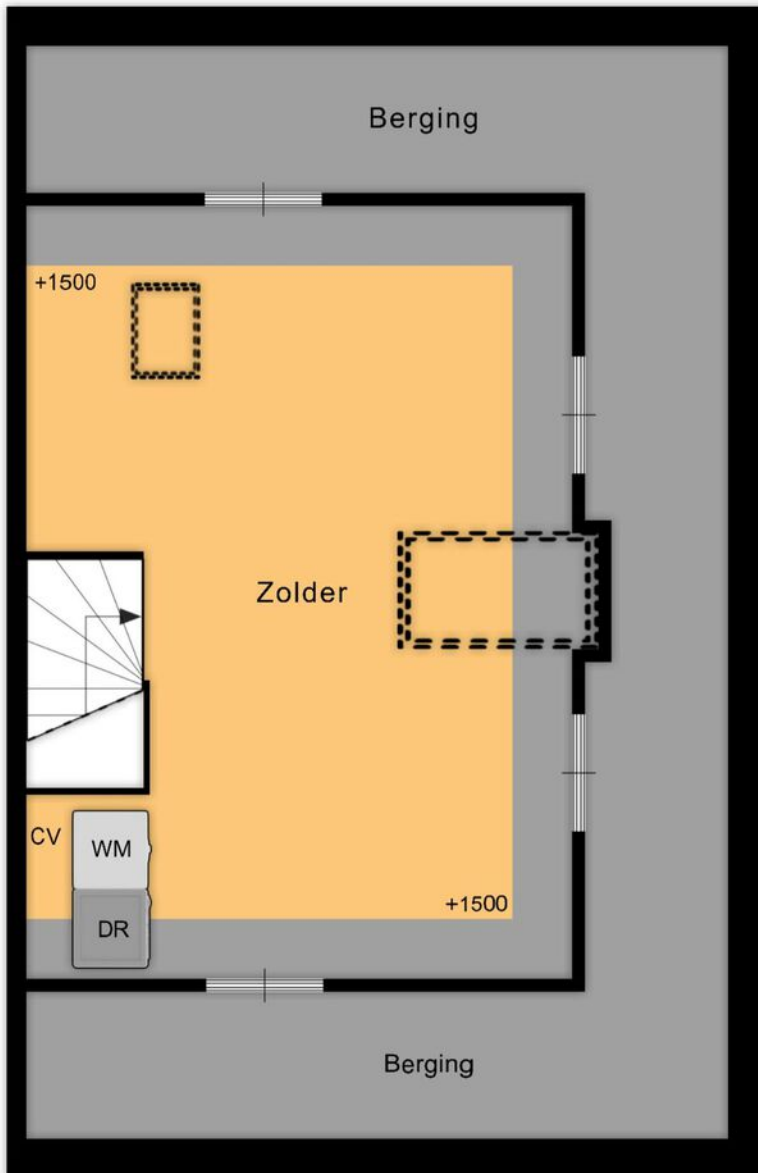
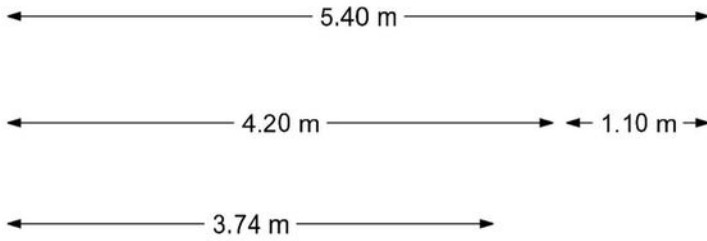


## 1e verdieping OPTIE



Woondromen waarmaken

## 2e verdieping



Woondromen waarmaken

# Situatie

Woondromen waarmaken



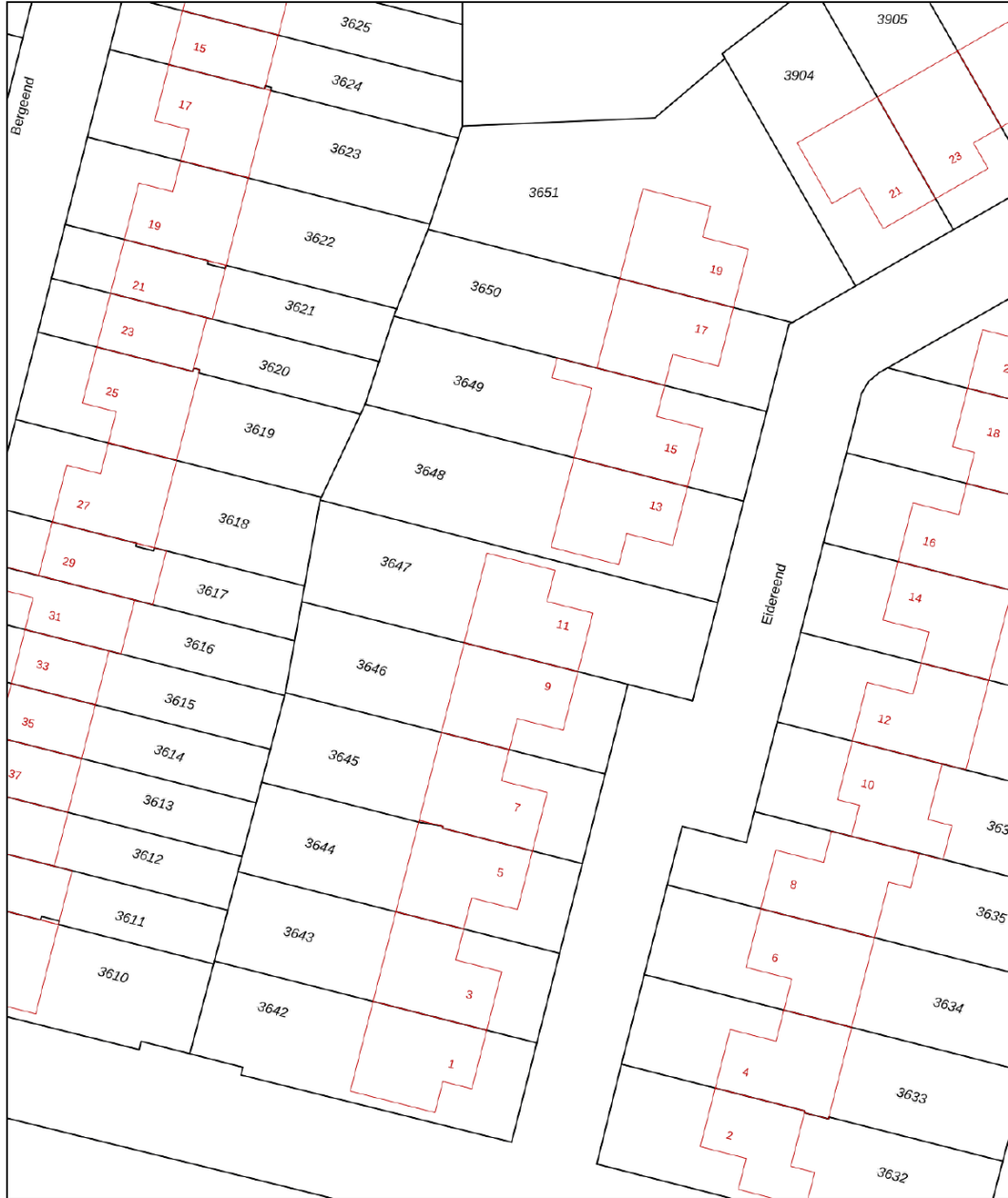
TuIn

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd. Het is niet mogelijk om alle details te kopiëren. Het is niet toegestaan deze te verspreiden of te kopiëren. Copyright Meneer de Fotograaf, Zeeland


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eidereend 11



Woondromen waarmaken

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uithoorn Sectie C Perceel 3647</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>	
---	--	---

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- vaatwasser		X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Waterslot wasautomaat		X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfboompje en losse potten gaan mee.		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- Tuimeubilair gaat mee		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](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://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 opgave 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](mailto:nieuwkoop@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://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**



## Titel

- Tekst

