

De Koning makelaars presenteren

Ruim, licht, label A+ en met garage!



Woondromen waarmaken

Vogellaan 79, Uithoorn
Vraagprijs € 865.000 k.k.

De Koning makelaars



Ruim, licht, label A+ en met garage!

Een heerlijke plek is deze keurige, goed geïsoleerde, uitgebouwde, netjes afgewerkte twee-onder-één-kapwoning (2006) waar heel veel daglicht naar binnen valt door alle ramen en openslaande deuren. De woning is ruim ingedeeld, met een grote tuingerichte woonkamer, royale woonkeuken v.v. eigentijdse inrichting (2021), 6 ruime kamers, complete badkamer, twee aparte toiletten enz. Vanuit de openslaande deuren kunt u naar een gezellige goed op de zon gesitueerde, royale tuin met fantastische veranda. De garage is ook via de woonkamer te bereiken en u heeft 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Dit huis ligt in de populaire wijk Legmeer-West, op korte fietsafstand van winkelcentrum De Legmeer. Winkelcentrum Zijdelwaard is 15 minuten fietsen. De restaurants met terrassen aan rivier De Amstel, het fort van de Stelling van Amsterdam met het Pannenkoekenhuis kunt u met de fiets bereiken. Het huis ligt gunstig ten op zichte van de uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol. Ook openbaar vervoer is op korte afstand, u kunt lopen naar tram 25. Bovendien zijn diverse scholen op loopsafstand. Een uitstekende locatie!

De feiten op een rij:

Licht en goed onderhouden, prima afgewerkt en goed geïsoleerd huis (energielabel A+);

Ruime, uitgebouwde woonkamer met ramen tot op de grond en openslaande deuren naar de achtertuin;

Woonkeuken v.v. eigentijdse inrichting (2021) v.v. quooker, vaatwasser, stoom-/combioven, koelkast (2025), afzuigkap, inductie, veel bergruimte enz aan de voorkant van het huis;

Ruime hal met garderobe mogelijkheid en toegang tot de toiletruimte (gerenoveerd 2016);

De begane grond is voorzien van strak afgewerkte wanden (glasvlies behang) en plafonds en er is een pvc vloer (2020), vloerverwarming in de woonkamer, laminaat op de verdiepingen (2023);

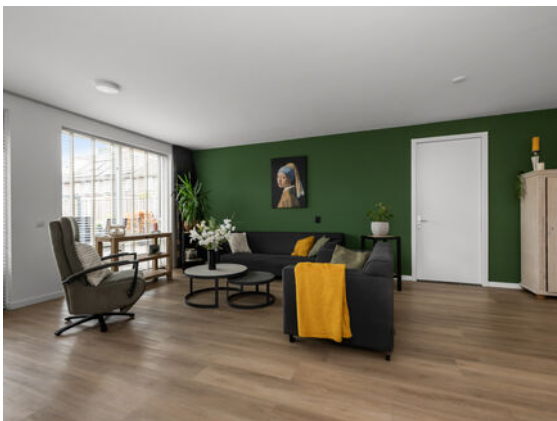
4 kamers op de 1e verdieping en 2 kamers op de 2e verdieping;

Moderne badkamer (gerenoveerd 2018) met ligbad, douche en wastafelmeubel en apart toilet op de 1e verdieping;

De garage is bereikbaar vanuit de woonkamer (brandwerende deur) en met een roldeur vanaf de oprit en vanuit de tuin, er is elektra en aansluiting voor de wasapparatuur

Fantastische, zonnige tuin met achterom en v.v. een heerlijke met veranda met schuur (2021) v.v. elektra en met achterom, handig zijn de buitenkranen voor- en achter;

Label A+, goed geïsoleerd en comfortabel huis en o.a. v.v. 6 zonnepanelen (2023).



Wonen en koken

- Royale, uitgebouwde woonkamer met veel daglicht en openslaande deuren naar de tuin
- Moderne woonkeuken (2021) met luxe inbouwapparatuur en veel bergruimte
- Strak afgewerkte begane grond met pvc vloer (2020) en vloerverwarming de woonkamer
- Toegang tot de garage vanuit de woonkamer





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken







Slapen en badden

- In totaal 6 ruime kamers verdeeld over twee verdiepingen
- Moderne badkamer (deels gerenoveerd in 2018) met ligbad, douche en wastafelmeubel
- Twee aparte toiletten (op de begane grond en op de 1e verdieping) voor extra comfort
- Nette afwerking met laminaatvloeren (2023) op de verdiepingen





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken







Buitenleven

- Zonnige, royale achtertuin met gunstige ligging
- Sfeervolle veranda (2021) met elektra en extra berging
- Achterom aanwezig en veel privacy
- Parkeren op eigen terrein (2 plaatsen) en praktische garage







Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 865.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

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

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Overige inpandige ruimte

237 m²
170 m²
595 m³
6 m²
4 m²
17 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
7

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Nefit Trendline HRC30 CW 5
2014
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuin, zijtuin
noordwest
ja
vrijstaand hout
voorzien van elektra

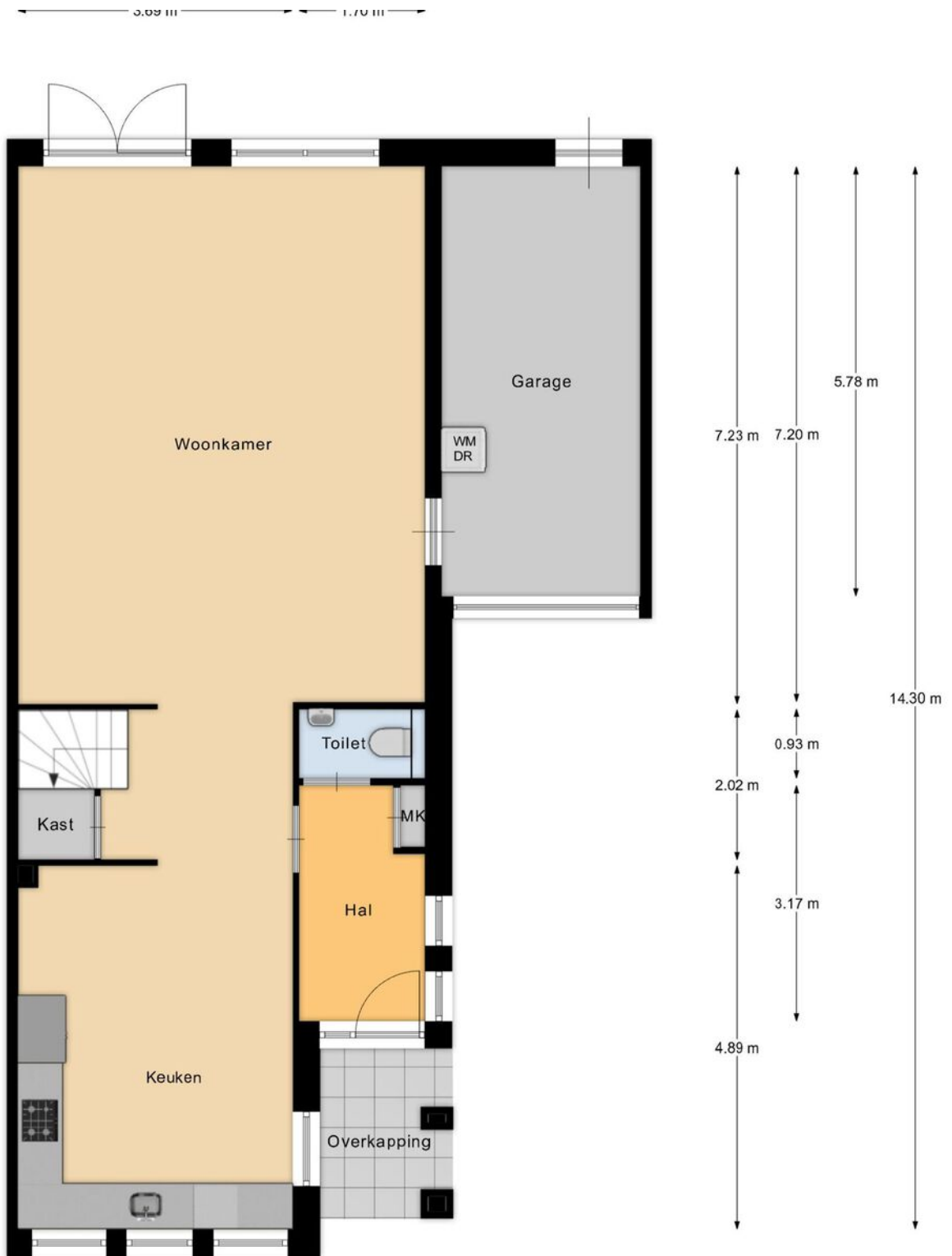
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

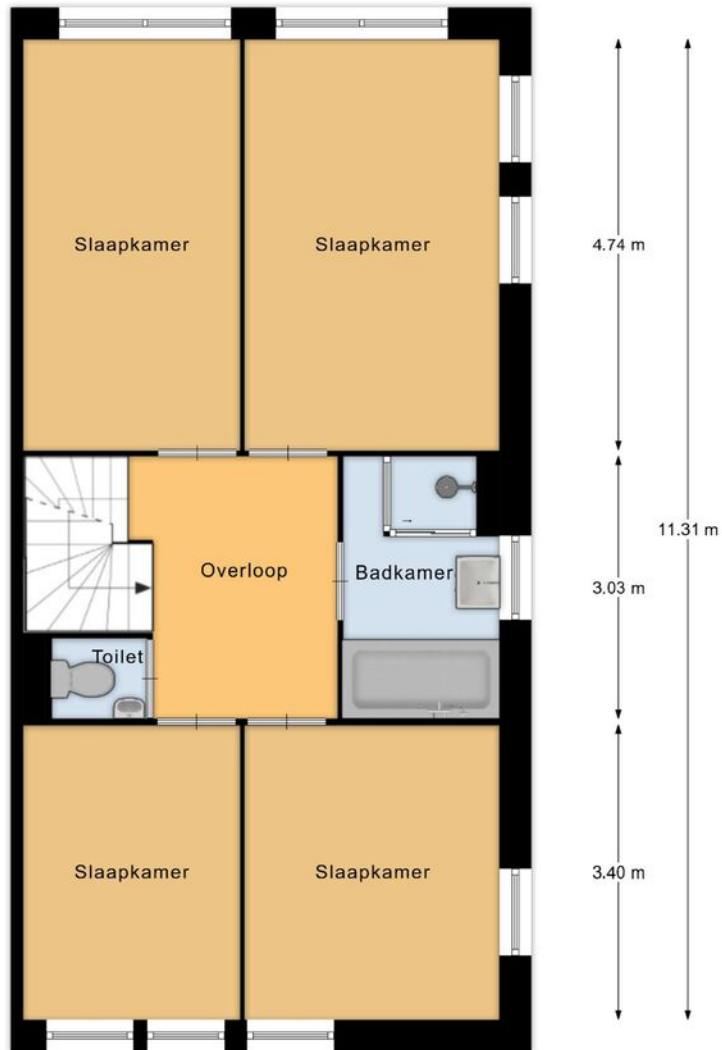
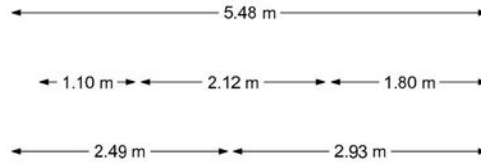
openbaar parkeren en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Begane grond

Woondromen waarmaken



1e verdieping

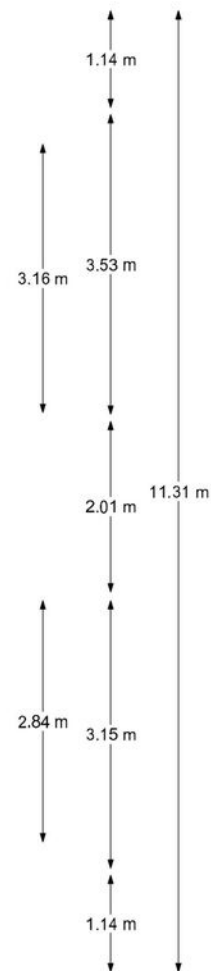
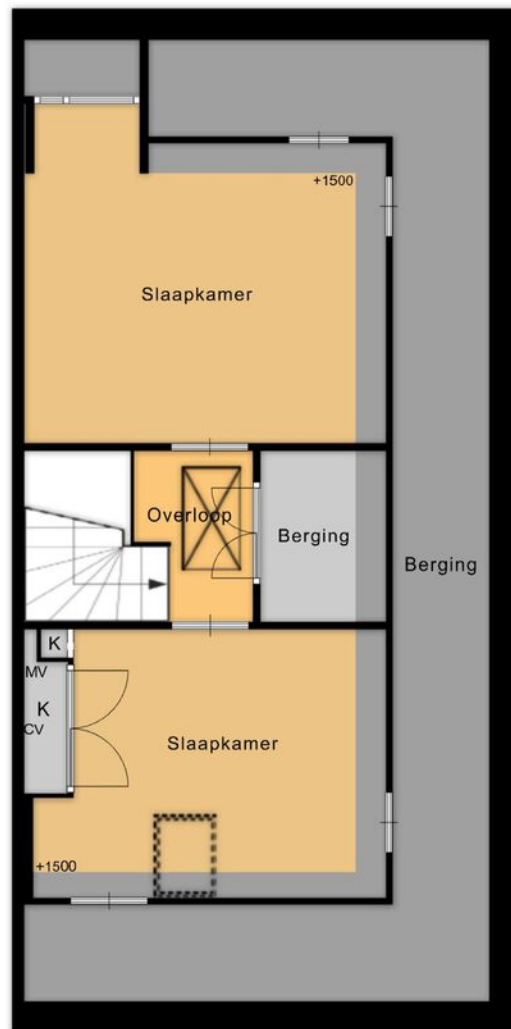
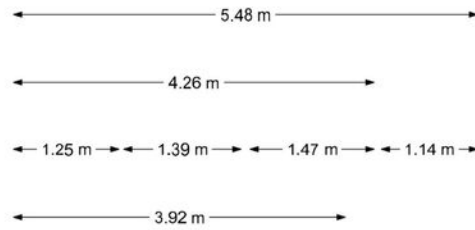


1e verdieping

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

Woondromen waarmaken

2e verdieping



Woondromen waarmaken

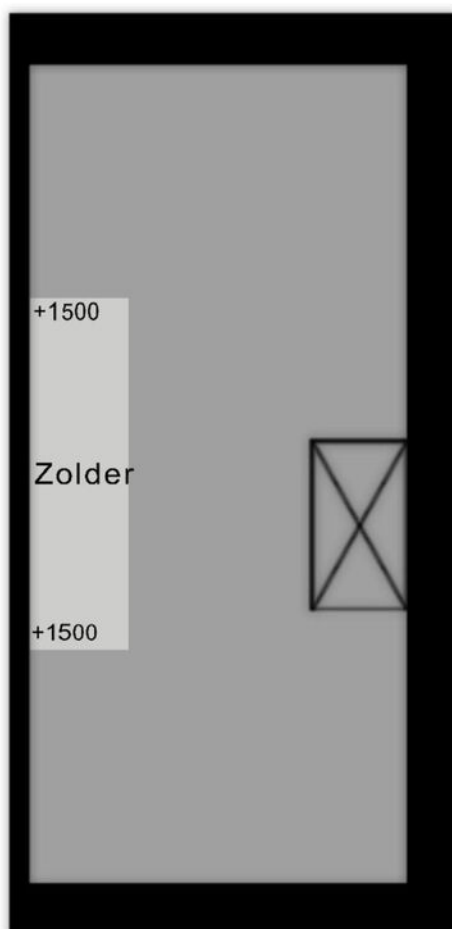
2e verdieping

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

← 2.70 m →

0.70 m



2.51 m 5.84 m

Woondromen waarmaken

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

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


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vogellaan 79



Woondromen waarmaken

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uithoorn	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6146	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		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 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

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