

TE KOOP

Potgieterhof 45

Lithoorn



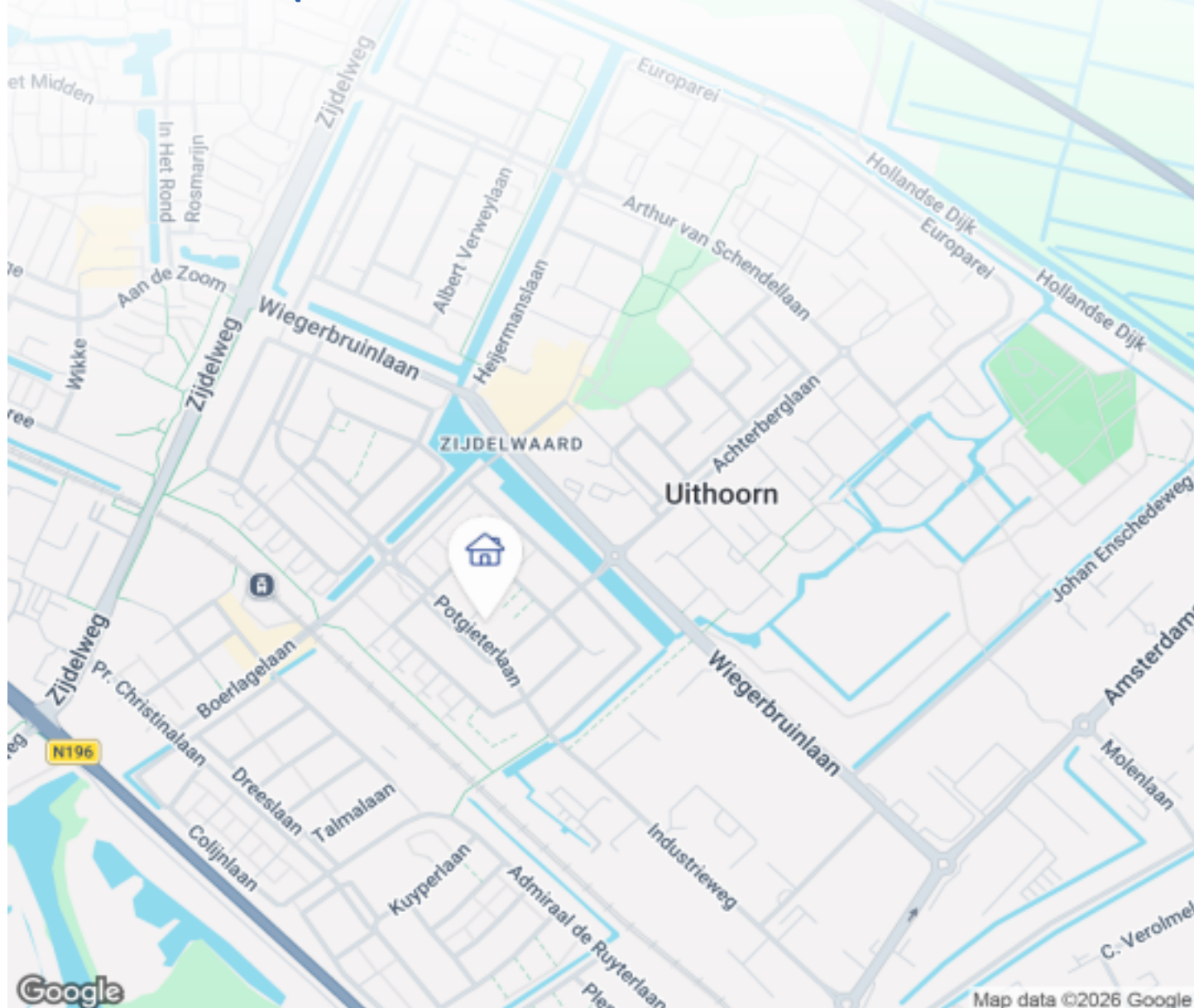
Vraagprijs

€ 500.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Potgieterhof 45, Uithoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



LICHT, RUIM EN LEVENSLOOPBESTENDIG 3-KAMERAPPARTEMENT MET ZONNIG BALKON.

Zoekt u comfort, rust en alle gemakken op één plek? Dan is Potgieterhof 45 precies wat u zoekt. Dit heerlijke 3-kamerappartement van circa 95 m² op de tweede verdieping biedt royale leefruimte met een fijn en zonnig balkon, relatief vrij uitzicht en een privéberging op de begane grond. Het gebouw en de woning zijn ontworpen voor levensloopbestendig wonen: drempelarm, ruim opgezet en geschikt voor gebruik met rollator en rolstoel.

Het complex ligt gunstig ten opzichte van winkelcentrum Zijdelwaard en ook op korte afstand van de tram richting Amsterdam.

Als u het gebouw benadert treft u naast de centrale entree het bellentableau en de brievenbussen. In de afgesloten hal vindt u de lift, het trappenportaal en de toegang naar het Atrium.

In het Atrium bevinden zich de deuren van de begane grond appartementen, de toegang naar de bergingen en een "beperkte" Scootmobiel opstelplaats. In het



Woningbrochure: Potgieterhof 45, Uithoorn

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Atrium staat ook een biljarttafel en is de ruimte geschikt om er gezamenlijke activiteiten te organiseren. In het complex hebben we een aantal recreatieruimten waar sportieve activiteiten kunnen plaatsvinden, zoals tafeltennis, sporten met o.a. hometrainers, loopband, roeiapparaat en andere apparatuur. Tevens is er nog een ruimte met een pooltafel, ook leuk om met de kleinkinderen een potje poolbiljart te spelen. Naast het pand is een eigen parkeerterrein, waar aan bewoners die over een auto beschikken in overleg een vaste plek is toe gewezen. Het parkeerterrein is gezamenlijk bezit van de VvE, behorende bij het gebouw.

Indeling van het appartement;

Via de ruime entree met garderoberuimte en de videofoon bereikt u alle vertrekken;

*De meterkast; deze is voorzien van gas-, water-, elektra-, kpn- en een glasvezel-internet- aansluiting.

*De garderobe

*Het toilet

*De kleinste slaapkamer, geschikt om twee één persoonsbedden te plaatsen,

*De berging met wasmachine aansluiting,

*De royale badkamer met onder andere een tweede toilet

*De grote slaapkamer

*De woonkamer, deze is royaal en heeft een deur naar het balkon op het zuidwesten een fijne plek om in alle rust buiten te zitten.

*Aansluitend aan de kamer ligt de open keuken met o.a. een kookplaat, oven, RVS-afzuigschouw, spoelbak, vaatwasmachine, een koel-/vrieskast, ook zit hier een handige apothekerskast in.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers.

De badkamer is comfortabel en compleet met toilet, ruime douche, wastafel met planchet, spiegel en ventilatie.

Het tweede separate toilet is uitgevoerd met wandcloset en fonteintje.

In de separate berg-/cv.-/wasruimte vindt u de cv-ketel, de mechanische ventilatie box en de wasmachineaansluiting.

Het appartement is grotendeels voorzien van een laminaat vloerafwerking, de grote slaapkamer van tapijt.

De Potgieterhof ligt in de groene, ruim opgezette wijk Zijdelwaard in Uithoorn met veel voorzieningen op korte loopafstand.

Het gezellige Oude Dorp aan de Amstel bereikt u in ongeveer vijf minuten fietsen. Uithoorn is goed verbonden met Amstelveen, Amsterdam, Schiphol en Utrecht.

Sinds enkele jaren rijdt sneltram 25 tussen Uithoorn-Centrum en Station Zuid in Amsterdam. Binnenkort zal de tram doorrijden naar Muiderpoort en heeft onderweg diverse overstap mogelijkheden naar andere trams in Amsterdam waaronder de Noord-Zuidlijn – ideaal voor een uitje of afspraak in de stad.

BIJZONDERHEDEN

*Levensloopbestendig 3-kamerappartement met gezellig balkon en royaal uitzicht;

*Bouwjaar 2005; gelegen in een goed onderhouden complex;

*Praktische indeling met twee slaapkamers.

*Privéberging op de begane grond;

*C.V.-ketel Intergas, 2024.

*Servicekosten € 326,79 per maand, inclusief 15 euro voorschot water.

*Eigen parkeergelegenheid naast het complex.

*Er is een actieve VvE.

Zeer geschikt voor senioren; drempelarm en ruim opgezet (rolstoel/rollatorvriendelijk).

Koop is voorbehouden aan kopers waarvan minimaal één persoon 65+ is óf met SWO/RIO-indicatie; Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.







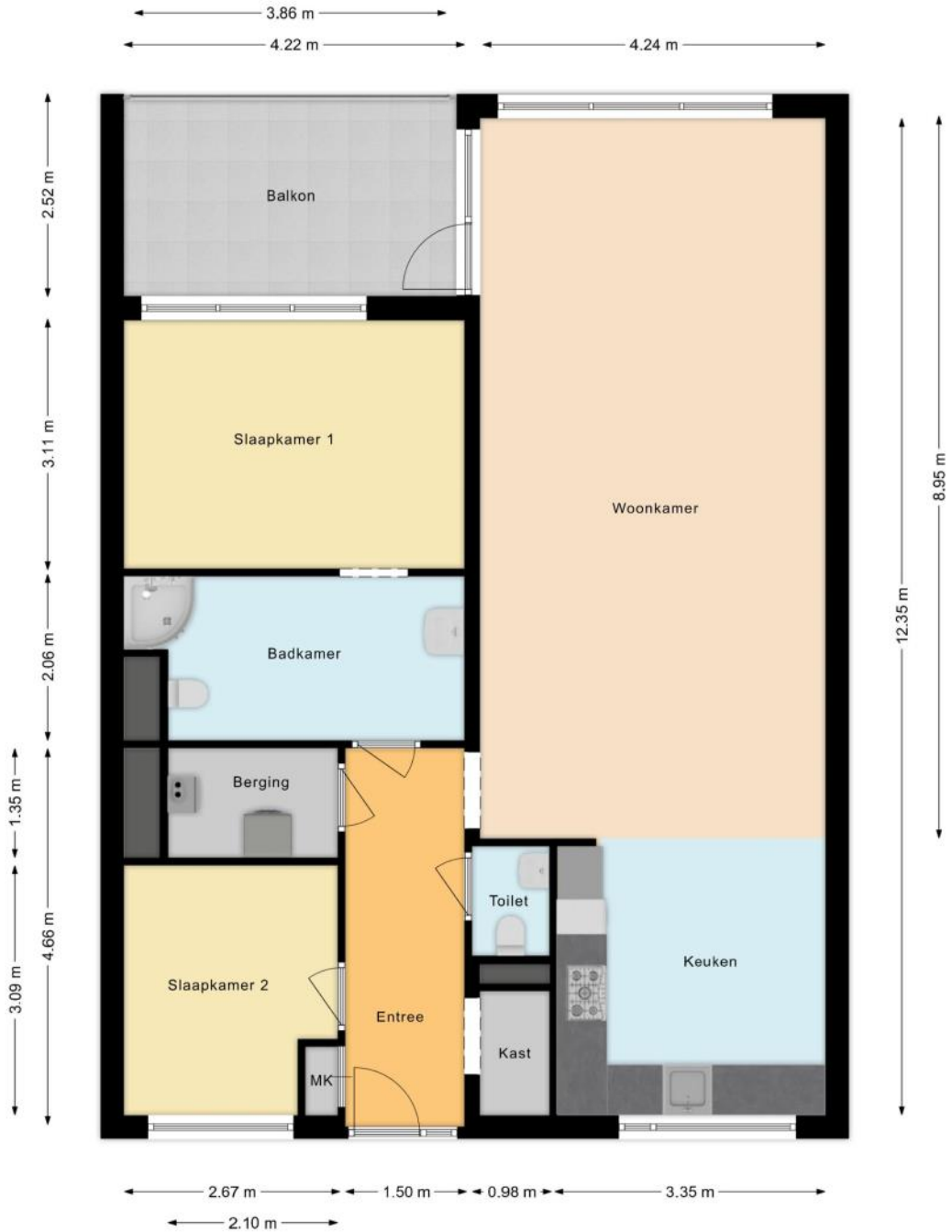
FOTO'S



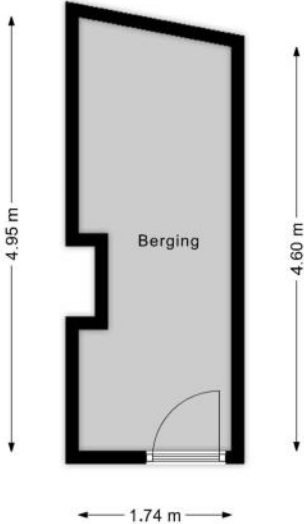




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2005
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	309 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	95 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m²
Externe bergruimte	8 m²

*** 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 327 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Uithoorn B 9401 21

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Boeken-, legplanken	●		
Badkameraccessoires	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

hangkasten berging in woning

enkele stellingkasten in fietsenberging beneden



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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?

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.