



Uithoorn Dorpsstraat 34

€ 945.000,- k.k.

Koop Lenstra Uithoorn, Amstelplein 6-12, Tel. 0297 – 524 124

SAMEN DEUREN OPENEN

KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1960
Perceel	338 m ²
Inhoud	473 m ³
Woonoppervlakte	140 m ²
Externe bergruimte	Inpandig in de woning
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	2
Garage	Geen garage
Eigendom	Volle eigendom
Energie label	G (woning) + B (winkel)

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, zijtuin, zonneterras
Ligging	Oost, Zuid
Voorzieningen	
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

Unieke kans aan het water in Uithoorn:

Bovenwoning met dakterras en uitzicht over 'De Amstel', ondergelegen winkel met magazijnruimte, erf en heerlijke tuin aan De Amstel. Een mooie combinatie voor wonen/werken.

Jarenlang was hier de bekende Naaimachinehandel Joh. Piet gevestigd – een begrip in Uithoorn en omstreken. Die rijke historie geeft het pand een warme, herkenbare uitstraling en een stevige plek in het straatbeeld. Aan de schilderachtige waterkant van Uithoorn ligt dit karaktervolle object met eindeloze mogelijkheden! Dit multifunctionele pand combineert een ruime winkelruimte met achtergelegen werk-/opslagruimte op de begane grond met een ruime bovenwoning en een riant perceel en erf – allemaal gelegen op een prachtige locatie direct aan het water De Amstel.

Of je nu op zoek bent naar een investeringskans (herontwikkeling is ook een optie), een combinatie van wonen en werken, of een herontwikkelingslocatie met toekomstwaarde, dit object biedt het allemaal. Of je nu droomt van een winkel met eigen woonruimte, een charmant pand aan het water of een kleinschalige herontwikkeling met visie – hier komen die ambities samen.

De winkelruimte aan de straatzijde biedt uitstekende zichtbaarheid en is geschikt voor diverse doeleinden – van detailhandel tot dienstverlening of horeca (onder voorbehoud van vergunningen). De zelfstandige bovenwoning (eigen entree), met uitzicht over het water, ademt sfeer en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

De ligging is ideaal: aan een geliefde route langs het water, met goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden in de omgeving. De historische charme van Uithoorn, gecombineerd met de levendige ontwikkelingen aan de Amstelzone, maken dit een buitenkans voor ondernemers én ontwikkelaars, maar zeker ook voor de eindgebruiker.

Een locatie met historie, charme en potentie – klaar voor een nieuwe toekomst!

Indeling

De opstallen omvatten aan de straatzijde een winkelruimte, gevolgd door een werk- en opslagruimte met aansluitend een tuin op Amstelniveau.

Op de verdieping bevindt zich een ruime woning met een eigen opgang. Deze woning beschikt onder meer over een keuken, badkamer, twee slaapkamers, een woonkamer aan de straatzijde en een tweede woonkamer aan de zijde van het dakterras, met fraai uitzicht over de Amstel.

Oppervlakte:

Woning: 140 m² gebruiksoppervlakte woonruimte en ca. 100 m² dakterras.

Winkel: ca. 120 m² bruto vloeroppervlak en ca. 95 m² werk- en opslagruimte.

* Er is een meetrapport beschikbaar.

* Geen vragenlijst NVM beschikbaar. Object wordt geleverd 'as is'. Niet zelfbewoondclausule en ouderdomsclausule (met asbestclausule) van toepassing in koopakte.

* De woning heeft energielabel G, de winkel heeft energielabel B.

Opleveringsniveau

De winkelruimte met achtergelegen werk-/opslagruimte wordt opgeleverd in de huidige staat en beschikt over een gangbaar voorzieningenniveau, waaronder een royale glaspui aan de straatzijde die zorgt voor veel daglicht en een uitstekende etalagemogelijkheid.

De bovenwoning betreft een zelfstandige woning met eigen entree aan de straatzijde en is voorzien van een gebruikelijk voorzieningenniveau. Diverse oorspronkelijke elementen zijn behouden gebleven, wat bijdraagt aan het authentieke karakter en de charmante uitstraling van het pand.

Gebruiksmogelijkheden

Het object valt binnen de enkelbestemming 'Centrum-1'. Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan:

- Detailhandel
- Dienstverlening
- Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Horeca, voor zover vallend onder categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten (lichte horeca)
- Wonen, zowel in de bovenwoning als – ter plaatse van de aanduiding 'wonen' – in (een deel van) de begane grond

Deze bestemming maakt een combinatie van functies mogelijk, waaronder detailhandel met bovenwoning, kleinschalige horeca of dienstverlening, waardoor het pand een breed gebruiks- en ontwikkelpotentieel heeft.

Het bestemmingsplan is in te zien via het Omgevingsloket of bij de gemeente Uithoorn. Voor vragen over gebruik of (her)ontwikkelingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met de gemeente.



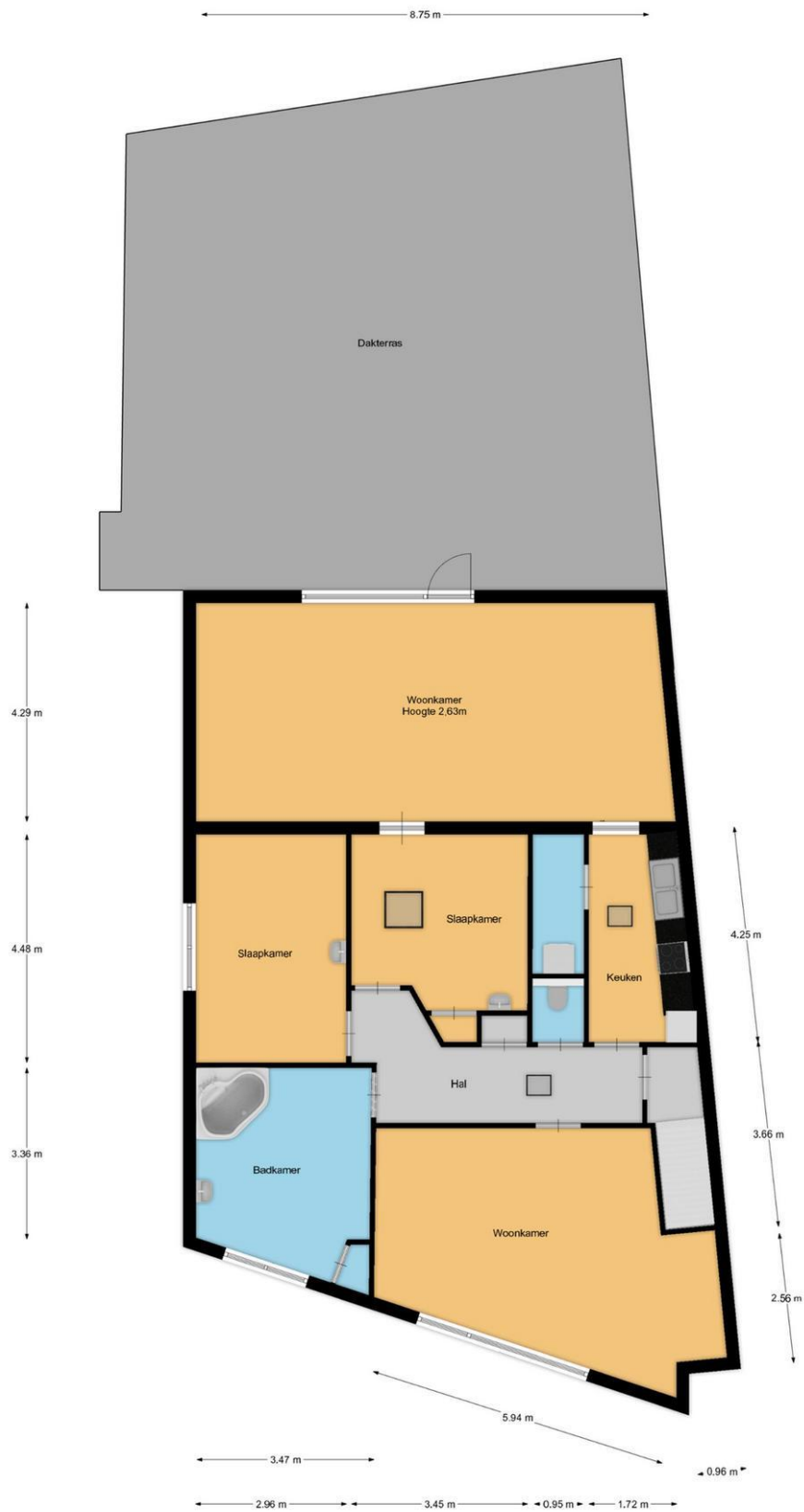


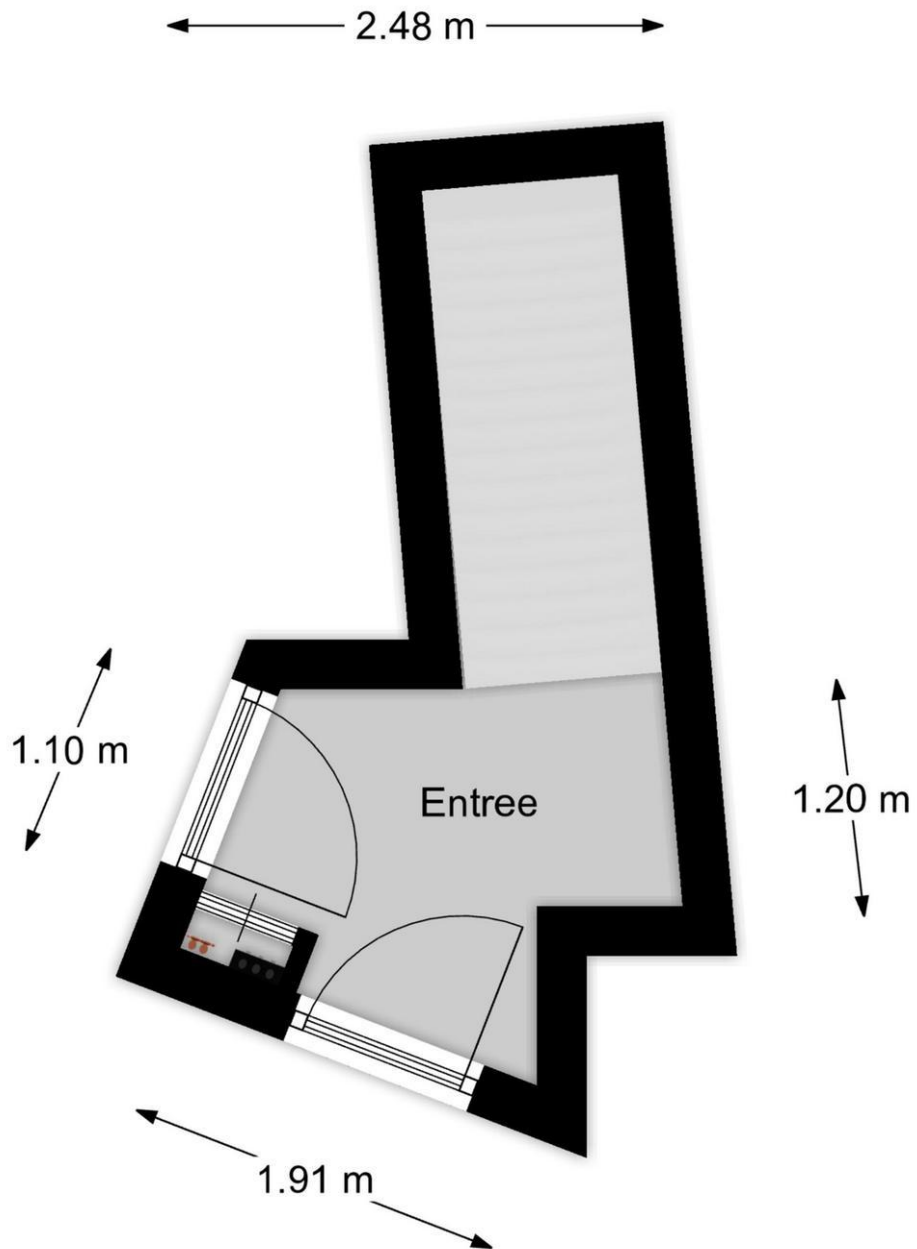






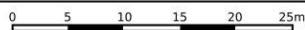






Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 34



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uithoorn Sectie B Perceel 3790</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>	
---	--	--

NADERE INFORMATIE/VOORWAARDEN

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud van de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Onze makelaars zijn van maandag tot en met vrijdag en in overleg ook op zaterdag of 's avonds beschikbaar. Na uw bezichtiging van de woning stellen wij een terugkoppeling altijd zeer op prijs, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Uw financiële situatie

Wilt u uw financiële situatie in kaart brengen? Koop Lenstra Makelaars heeft een samenwerkingsverband met Vermeulen Hypotheken, Advies en Bemiddeling. De eigenaar Jos Vermeulen is een ervaren, deskundig, erkend hypotheekadviseur. Wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies? Kijk op onze website: <https://www.kooplenstra.nl/hypotheken/>

INFORMATIE

Lijst van zaken

In de verkoopbrochure staat vermeld welke zaken bij de koop zijn inbegrepen ("blijft achter"), welke niet ("gaat mee") en welke zaken eventueel tegen een vergoeding door koper zijn over te nemen.

Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Voorafgaand aan een bezichtiging krijgt u toegang tot een Move.nl account. In dit Move.nl account kunt u de NVM-vragenlijst - en andere relevante documentatie - bekijken.

Bouwkundige keuring

Koper heeft een 'onderzoeksplicht' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten.

Asbest- en ouderdomsclausule

Afhankelijk van de leeftijd van de woning wordt in de koopakte een asbestclausule en/of ouderdomsclausule opgenomen.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) heeft bewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In dat geval wordt in de koopakte een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

Opkoopbescherming

De wet Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) geldt voor o.a. de drie grote kernen in de gemeente Stichtse Vecht; Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen. De WOZ-waarde is hierin bepalend of deze wet van toepassing is. Kijk voor meer informatie en de uitzonderingen op www.lokaleregelgeving.overheid.nl.

Biedlogboek

Makelaars moeten per 1 januari 2023 een biedlogboek bijhouden. Op die manier zijn alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de koper(s) en kandidaat- koper(s), waardoor het proces transparanter wordt. Kijk voor meer informatie op www.nvm.nl.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt volgens het NVM-model door Koop Lenstra Makelaars of door de aangewezen notaris. Voor kantoor Uithoorn geldt dat in beginsel de koopakte wordt opgemaakt ten kantore van de door de koper te kiezen notaris. Indien hier kosten aan verbonden zijn, komen deze voor rekening van koper.

Kosten Koper

Bij het kopen van een bestaande woning is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten "kosten koper". Deze kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de levering van de woning en kosten van de eventuele hypotheekakte. Voor de actuele regeling en tarieven verwijzen wij u naar de website van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl.

Notaris

Het is gebruikelijk dat de koper een notaris kiest, tenzij dit anders is bepaald in de aanbiedingstekst. Indien er een hypotheek op de aangekochte woning is gevestigd zal deze moeten worden doorgehaald. De hiermee gepaarde kosten zijn voor de verkoper(s) van de woning. Indien de kosten die verband houden met de aflossing van de overbruggingslening en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan €250,- per akte van doorhaling, dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Dit geldt ook voor administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten, indien deze de algemeen geldende tarieven die door notarissen voor desbetreffende verrichtingen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht, overschrijden.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen de overeengekomen periode, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te storten of stellen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons e.d. (zogenaamde eigenaarslasten) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering en zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopakte zal hiervoor een termijn van circa 6 weken worden opgenomen, gerekend van het moment van ondertekening van de koopakte, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Drie dagen bedenktime

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktime nadat zij een kopie heeft ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Tijdens de bedenktime kan koper alsnog afzien van de koop. De bedenktime kan langer zijn dan 3 dagen indien deze eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag. De bedenktime eindigt dan op de eerstvolgende werkdag om 23.59 uur. De bedenktime geldt niet voor onbebouwde grond, woonboten en woonwagens.

Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De koopovereenkomst komt tot stand na schriftelijke vastlegging onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het streven is om uiterlijk één week na het bereiken van mondelinge overeenstemming de akte te ondertekenen.

KOOPAKTE GETEKEND, HOE VERDER?

Taxatie

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur opgesteld. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper en zijn volgens de thans geldende wetgeving fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan de koper wordt overgedragen, draagt de koper ook het risico van de woning. De koper moet zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgdragen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) collectief gedaan.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. Leveranciers verzoeken nieuwe bewoners om zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden om een nieuw contract af te sluiten. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en er later aansluitkosten in rekening worden gebracht.

EEN HUIS KOPEN MET EEN AANKOOPMAKELAAR

Koop Lenstra Makelaars kan u ook begeleiden bij het kopen van een woning. Uiteraard kan dit alleen indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. Informeer eens naar de mogelijkheden en maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars.