

# Moderne, luxe villa met vrij uitzicht



*Buitengewoon Wonen*  
gepresenteerd door De Koning makelaars



## Iepenlaan 46, De Kwakel

---

Woningtype:	villa
Woonoppervlakte:	344 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2018
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Energie label:	A++
Tuin:	rondom

# Stijlvol

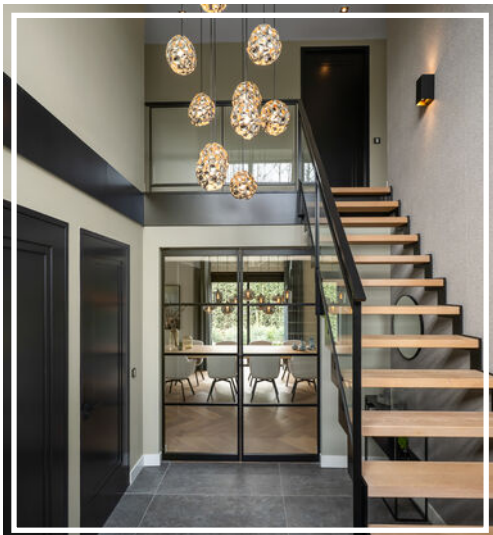
## comfortabel wonen

---

Zelden komt een eigentijdse woning beschikbaar die is voorzien van zóveel luxe, comfort én ruimte. Denk bijvoorbeeld aan uw eigen poolhouse met whirlpool, een prachtige woonkamer met aangrenzend een fantastische, royale tuinkamer met vrij uitzicht over de riante tuin, een open keuken waar menig hart sneller van gaat kloppen, een stijlvolle entreehal met vide, vier ruime slaapkamers waaronder een hoofdslaapkamer met toegang tot een chique badkamer én een tweede badkamer op de hoogste etage.

De 344 m2 woonoppervlakte van deze villa uit 2018 is sfeervol en tijdloos ingericht. Door de hele woning is meubelmaatwerk en verlichting geïntegreerd, wat samen met de toegepaste hoogwaardige materialen zorgt voor een stijlvolle uitstraling. Deze 'feel good'-woning bevindt zich op een prachtige locatie aan de rand van De Kwakel, met vrij uitzicht over het groen. Kortom: een huis waarin u geniet van luxe én een gevoel van vrijheid ervaart.

Hoewel de woning landelijk is gelegen, zijn de uitstekende faciliteiten van De Kwakel en Uithoorn op loop- en fietsafstand bereikbaar, waaronder openbaar vervoer, uitvalswegen, winkels, scholen, sportfaciliteiten, een gezondheidscentrum en horecagelegenheden aan de Amstel. Zo is de bushalte op loopafstand en tram 25 naar Amsterdam op fietsafstand. Ook de Westeinderplassen en het Amsterdamse bos liggen vlakbij.







# De feiten op een rij

- Het perceel van 1944 m<sup>2</sup> is bereikbaar via een eigen brug met elektrische toegangspoort en heeft plek om meerdere auto's te parkeren en op te laden.
- De hoofdentree heeft veel lichtinval dankzij de 5,5 meter hoge vide, de glazen balustrade en glazen taatsdeuren.
- De voormalige garage is verbouwd tot multifunctionele ruimte met een tweede entree met garderobe- en bergruimte, een separaat van buiten en binnen toegankelijke fietsenberging en een wasruimte met bijkeuken met keukenblok, spoelbak en boiler en een Velux-dakraam.
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, inclusief het poolhouse.
- De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een eikenhouten vloer; alle kamers beschikken over vast maatwerkmeubilair en airconditioning.
- Energielabel A++.
- 6 kamers, waarvan 4 slaapkamers.
- Er is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen.
- De tuin is rondom de woning gelegen en aan beide kanten afsluitbaar met een toegangshek.



# Vervolg feiten op een rij

- De toiletruimte op de eerste verdieping heeft dezelfde afwerking als het toilet op de begane grond en de badkamer.
- De luxe badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, vrijstaand ligbad, inloopdouche met Sunshower en handdoekradiator. Deze hoofdbadkamer is bereikbaar vanuit zowel de overloop als de hoofdslaapkamer.
- Op de bovenste verdieping bevinden zich het WTW-systeem en de opstelling van de cv-ketel, evenals een tweede badkamer, vierde slaapkamer en overloop met bergruimte.
- De vierde slaapkamer heeft vast maatwerkmeubilair en zicht op de tuin.
- De tweede badkamer beschikt over een wastafelmeubel, douche en handdoekradiator.
- Het poolhouse met zespersoons whirlpool en glazen schuifdeuren beschikt over een keuken met vaatwasser, Quooker-kraan en koelvriescombinatie, een berging, meterkast met cv-ketel en een doucheruimte met apart toilet.
- Diverse extra's zoals een alarmsysteem, twee laadpalen en een elektrische toegangspoort.
- Volledig geïsoleerd.



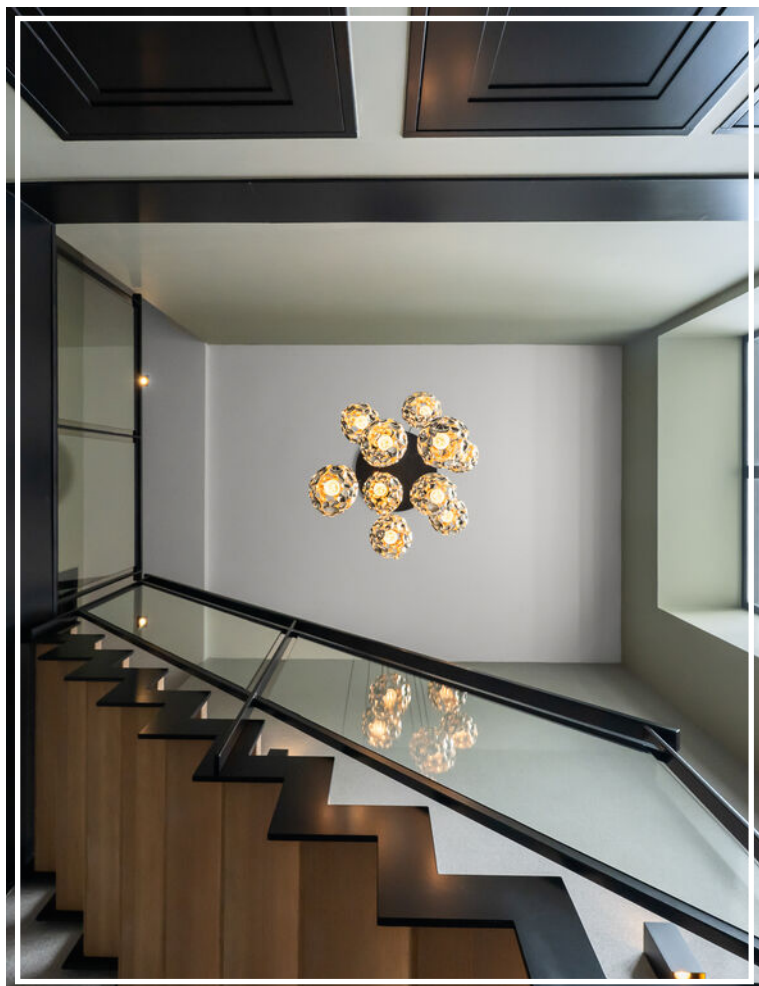






## Elegant en tijdloos

- De hoofdentree met hoge vide zorgt voor een indrukwekkend welkom. Bij de tweede entree is een mudroom: een ideale overgang tussen binnen- en buitenruimte voor een huishouden met kinderen en huisdieren. Het leefgedeelte van deze villa is elegant en comfortabel. Nabij de keuken bevindt zich het eetgedeelte, terwijl aan de achterzijde het royale zitgedeelte ligt, met een haard voor extra warmte en sfeer. De ruimte is voorzien van een brede, eikenhouten visgraatvloer, fraaie op maat gemaakte kasten, hoge plinten en elektrisch bedienbare raamdecoratie.

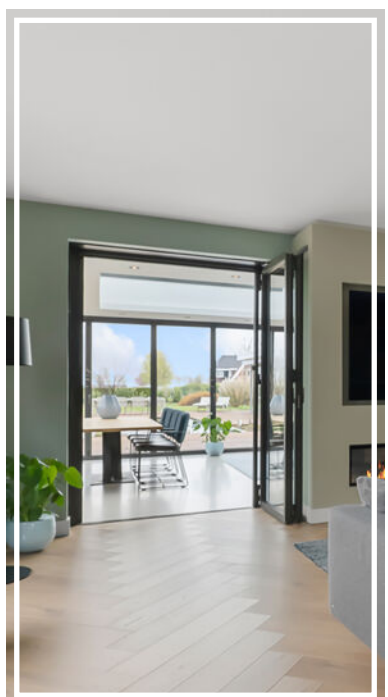




- Via prachtige glazen deuren heeft u toegang tot de aangebouwde tuinkamer. Deze zeer lichte ruimte beschikt over een gietvloer, een glazen dak met elektrisch screen, een tweede haard en prachtig uitzicht op de tuin. Door de twee wanden met harmonicadeuren betrek je in open stand, de tuin volledig bij de woning.













## Prachtige blikvanger

- Eén van de eyecatchers van deze woning is de schitterende, modern ingerichte keuken, compleet met airconditioning. De keuken beschikt over een groot kookeiland met een gezellige bar. Hij is bovendien voorzien van alle gemakken, met een Quooker-kraan en apparatuur van Gaggenau: een inductiekookplaat, vaatwasser, ovens en een grote wand met wijnklimaatkast, koelkast en vriezer.



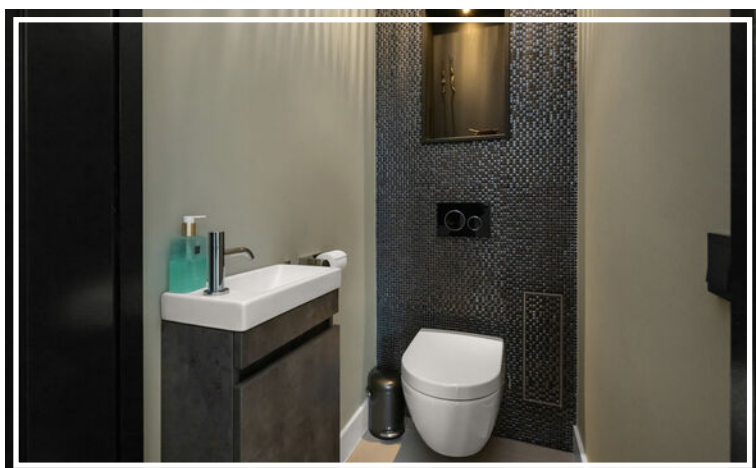
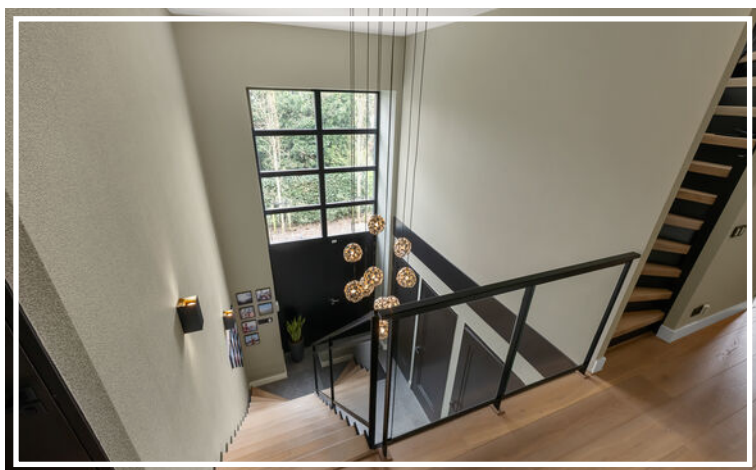


- Door de slimme indeling heeft u alles binnen handbereik, terwijl de keuken netjes en opgeruimd blijft: ideaal voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten.







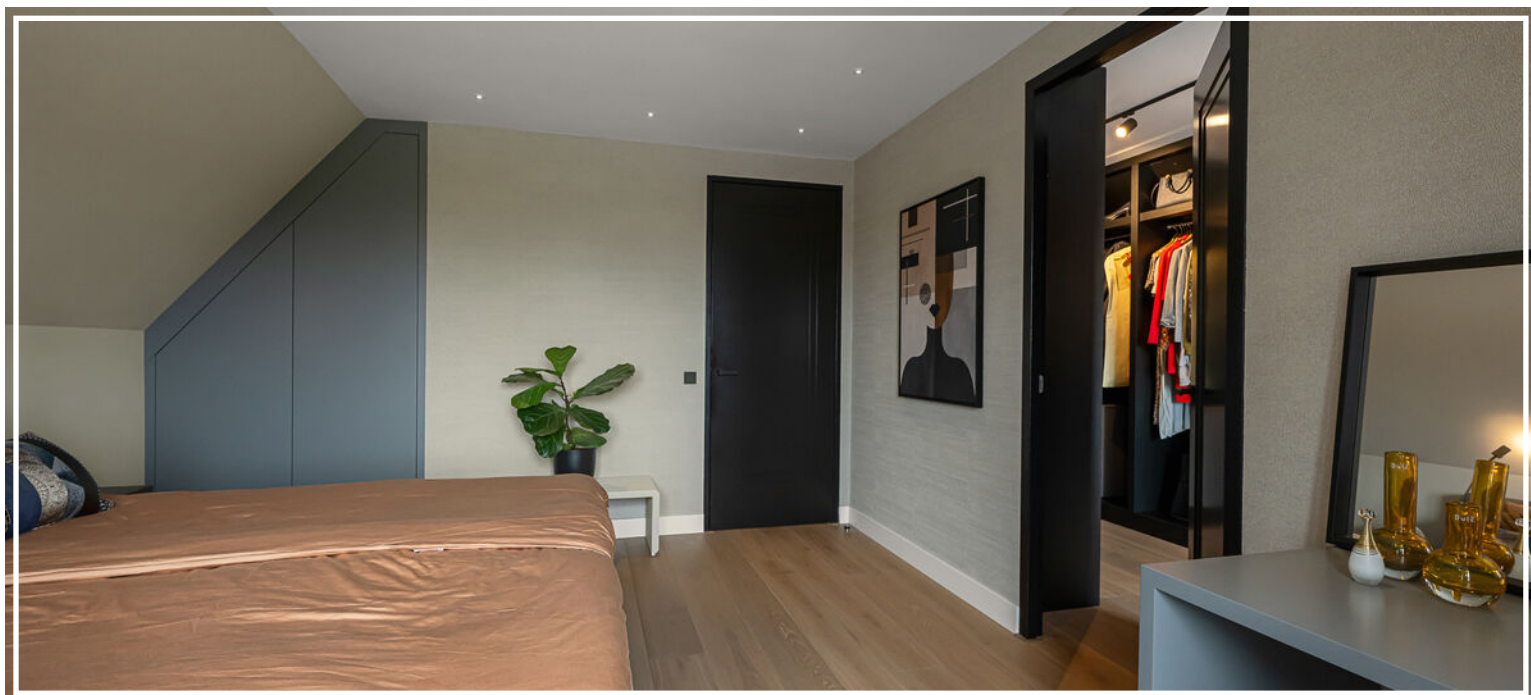
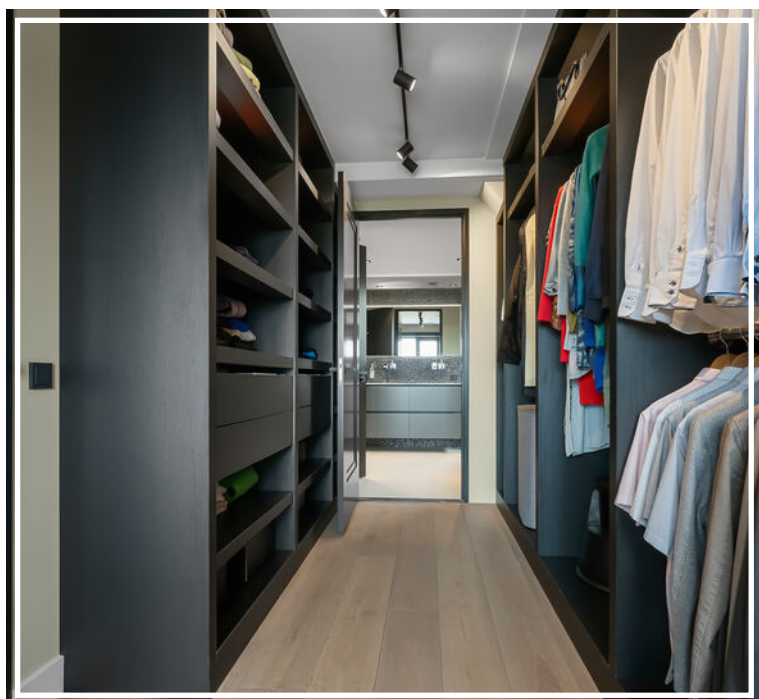


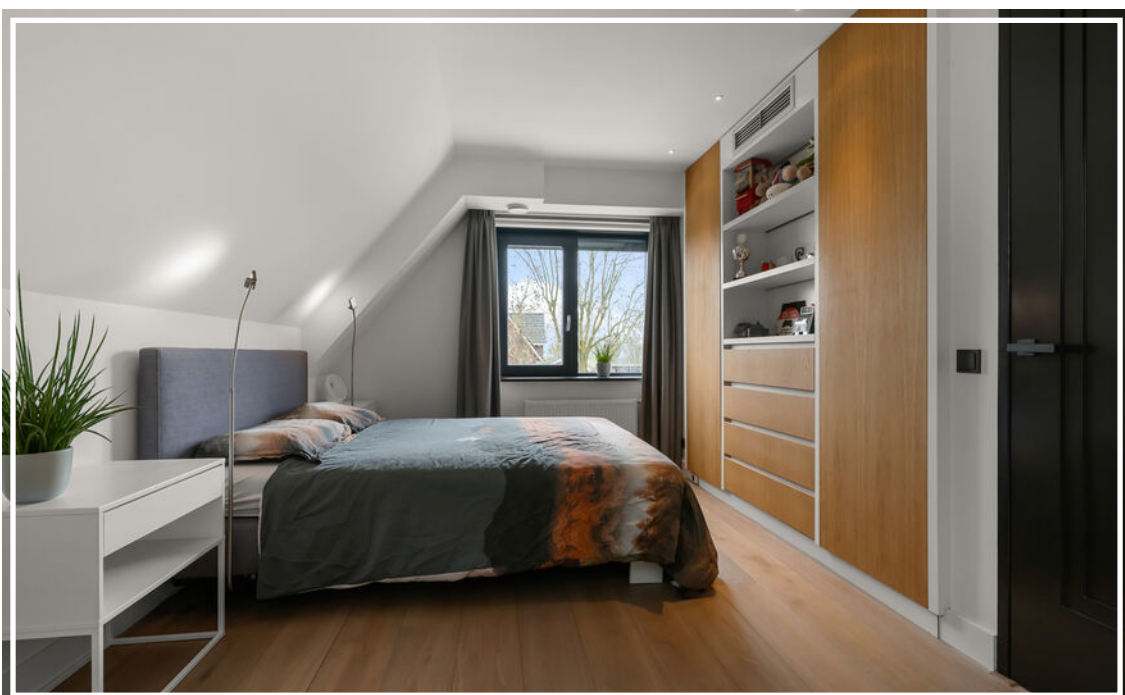
## Luxe door de hele woning

- Via de indrukwekkende entreehal bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een hoofdslaapkamer met vrij uitzicht, een royale inloopkast en toegang tot een luxe badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een eikenhouten vloer, hoge deuren en plinten, op maat gemaakte kasten en airconditioning. Dit zorgt voor een naadloze aansluiting met de begane grond qua comfort en uitstraling.



- Op de tweede verdieping vindt u een vierde ruime slaapkamer met veel daglicht, op maat gemaakte kasten en een maatwerkbureau. Ook deze verdieping beschikt over een eigen badkamer, uitgerust met wastafelmeubel, douche en handdoekradiator.

















## Buitengewoon genieten

- Achter de woning strekt zich een riante, volgroeide tuin uit aan het water met diverse grassen, bomen, in elk seizoen bloeiende struiken en een vrij uitzicht over het omliggende groen. In de voortuin is plek voor meerdere auto's. De onder architectuur aangelegde, diepe tuin is een prachtige plek waar u zich waant als een god in Frankrijk door de combinatie van ruimte, privacy en luxe.
- Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere, onderheide terrassen. Ideaal om op elk moment van de dag te genieten.



- Het poolhouse met whirlpool vormt een exclusieve plek voor ontspanning en voor comfort door de keuken, de douche en het toilet. Zowel vanuit huis als het poolhouse kijkt u uit over de grote vijver: een natuurlijk element dat 's avonds sfeervol wordt verlicht.





# Duurzaam

- De villa is gebouwd met oog voor de toekomst. Met energielabel A++ biedt deze woning een hoge energie-efficiëntie dankzij hoogwaardige isolatie, maar liefst 58 zonnepanelen en balansventilatie. Aan de meeste ramen zijn bovendien elektrische screens bevestigd. Opladen van elektrische auto's is mogelijk dankzij twee eigen laadpalen. Hier woont u duurzaam zonder in te leveren op comfort.



# Kenmerken

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Type object villa, traditioneel gebouwd op betonpalen. De uitbouw en het poolhouse zijn gebouwd op gestorte betonpalen

Bouwjaar 2018

Energie label A++

Dakbedekking pannen

Type dak zadeldak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 1944 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 344 m<sup>2</sup>

Inhoud 1259 m<sup>3</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte 33 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6

Aantal slaapkamers 4

Aantal badkamers 2 en een badkamer in het poolhouse

Ligging aan water, rustige weg, vrij uitzicht

## Voorzieningen

Alarm

Geautomatiseerd beregeningssysteem

Elektrische toegangspoort

Poolhouse met whirlpool

Elektrische screens (meeste ramen)

# Kenmerken

## Energieverbruik

Verwarmingssysteem

c.v.-ketel in de woning en een aparte c.v. ketel voor in het poolhouse, vloerverwarming op de gehele begane grond en in het poolhouse, gashaard in woonkamer en in tuinkamer, WTW-systeem en mechanische ventilatie

## Tuin

Type

tuin rondom en met poolhouse

## Bergruimte

Soort berging

diverse opbergmogelijkheden in de woning en in het poolhouse. Voor fietsen is er een ruime berging in de woning met openslaande deuren naar de voortuin.

## Parkeergelegenheid

Aantal parkeerplaatsen

meerdere auto's parkeren op eigen terrein met twee laadpalen

# Begane grond



Begane grond

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

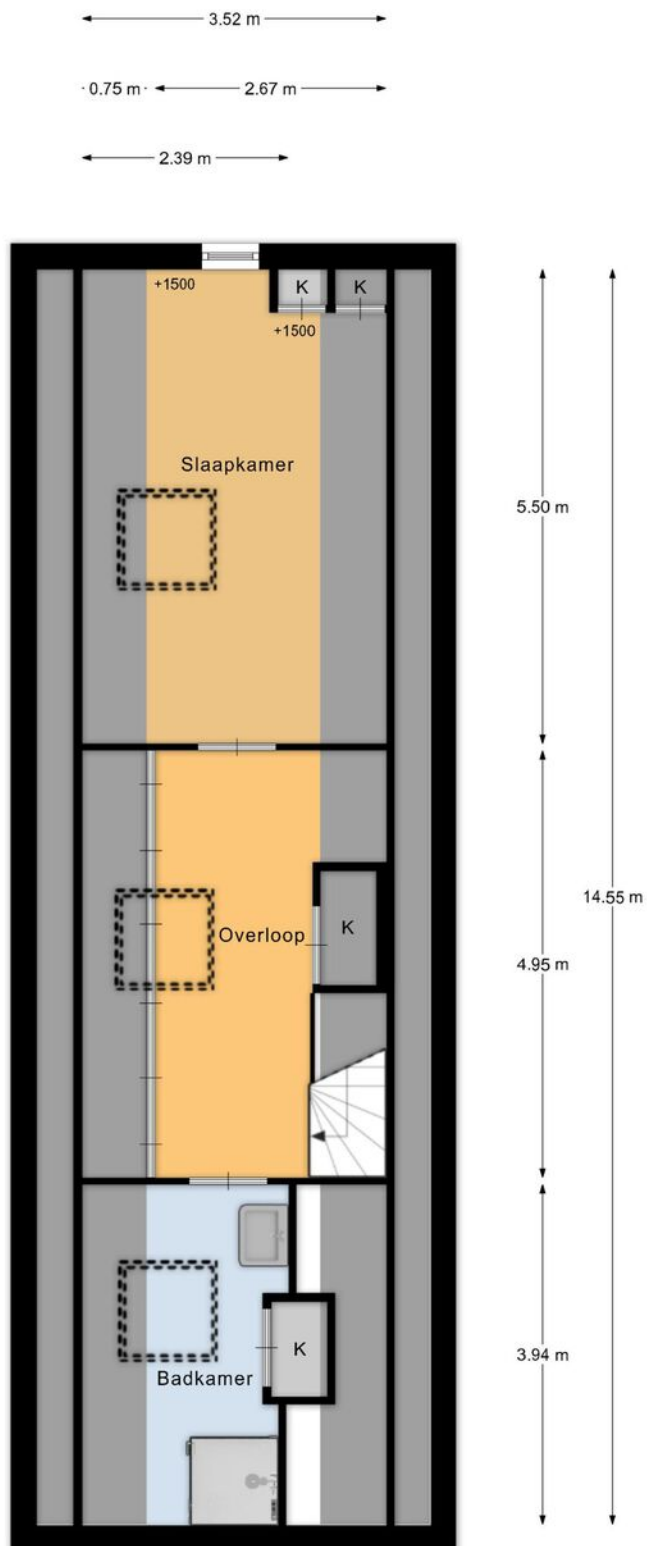
# 1e verdieping



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

# 2e verdieping



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

# Poolhouse



Bijgebouw

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



Plan of the building and its surroundings, including the surrounding area.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: UIT Iepenlaan 46



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Uithoorn	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie A	
— Bebauwing		Perceel 2412	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 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.



# Welkom in Uithoorn



## **Uithoorn: een plaats met alle voorzieningen aan de rivier de Amstel, onder de rook van Amsterdam**

De gemeente Uithoorn bevat twee kernen, Uithoorn en De Kwakel. Door de goede bereikbaarheid en de vele voorzieningen een geliefde plek voor bewoners en bezoekers. De gemeente telt ruim 32.000 inwoners waarvan ongeveer 5.000 inwoners in De Kwakel wonen. Uithoorn is een landelijke gemeente met veel faciliteiten. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u naar De Kwakel of in één van de winkelgebieden in Uithoorn: De Legmeer, Zijdelwaard, Amstelplein of in het Oude Dorp langs de rivier de Amstel. U vindt op het Oude Dorp ook het Cultuur Hart, een ijssalon en restaurants. Daarnaast is het oude station met daarin een brasserie een bezoekje waard.

Uithoorn maakt deel uit van twee nationale landschappen: De Stelling van Amsterdam (rondom Uithoorn liggen nog diverse forten) en het Groene Hart. Fietsen langs het Zijdelmeer, wandelen in de Biezenwaard, wandelen langs de Amstel of een bezoek aan het Fort, haar prachtige omgeving of een hapje in de bistro of het pannenkoekenhuis. Het is prima vertoeven in Uithoorn. Uw makelaar vertelt u graag meer over de mogelijkheden voor

uw specifieke wensen, stel gerust uw vragen!

Vijf redenen om in de gemeente Uithoorn te wonen:

- Uithoorn is uitstekend bereikbaar. Met de auto rijdt u zo de N201 op. Liever met de bus? Vanuit Uithoorn zijn goede verbindingen naar Amsterdam, Schiphol, Haarlem, Utrecht en Alphen aan den Rijn. Daarnaast zijn Amsterdam en Amstelveen direct bereikbaar met de tram.
- Regelmatig leuke evenementen: Braderieën, Tropical Night, Amstelland festival, Kunstroute langs het Zijdelveld, Polderfeest in De Kwakel, Kwakelse kermis. Veel gezelligheid in deze gemeente.
- Ruime keuze aan kinderopvangmogelijkheden, basisscholen én scholen voor voortgezet onderwijs.
- Ruime keuze aan sportscholen, sportclubs en verenigingen.
- U kunt heerlijk recreëren in én vanuit Uithoorn: fietsen, wandelen en varen, er kan van alles.

Uithoorn ligt in Noord-Holland. Enkele andere dorpen om Uithoorn heen liggen deels in Zuid-Holland en de provincie Utrecht.

### **Amstelveen**

Amstelveen ademt cultuur. Om in de behoeften van de snel gegroeide bevolking te voorzien werd een nieuw centrum, het Stadshart Amstelveen, gecreëerd. Hier bevinden zich een groot winkelcentrum, de centrale bibliotheek, culturele voorzieningen, horeca en kantoren. Het winkelgebied in het Stadshart is het grootste binnen de regio. In 2003 werd Amstelveen verkozen tot de meest aantrekkelijke grote stad van Nederland om in te wonen met een groot aantal voorzieningen.

### **Aalsmeer**

Aalsmeer bruist van de activiteiten, de vuurwerkshow 'Vuur op het Water', de braderie, havendagen, verlichte botenshow, etc. Aalsmeer is wereldwijd bekend door de Bloemenveiling, deze is te bezoeken net als de Historische Tuin. De Westeinderplassen vormen een van de grootste binnenwateren van Nederland. Zeilen op de Westeinder, met een klein bootje varen naar Stokkenland, op ontdekking met de rondvaartboot tussen de vele eilandjes, genieten op een terras of recreëren ergens langs de mooie 'Poel', zoals de Aalsmeeders zeggen: het water in Aalsmeer

kan worden beleefd. Ook in deze gemeente zijn diverse winkelcentra met lokale winkels en landelijke ketens en is er een groot aanbod van voorzieningen op allerlei gebieden.

### **Rijsenhout en Aalsmeerderbrug**

Rijsenhout ligt in het oosten van de gemeente Haarlemmermeer aan de Ringvaart, tegenover de Westeinderplassen, tussen Aalsmeerderbrug en Burgerveen. Aalsmeerderbrug is een buurtschap aan dezelfde Ringvaart, tegenover Aalsmeer. Rijsenhout beschikt over (sport)verenigingen, twee basisscholen en kinderopvang. Er is een voet-/fietsveerverbinding naar Aalsmeer.

### **De Kwakel**

De Kwakel biedt mooie wandelmogelijkheden in park het Vrije Noordveen, langs de Vuurlijn (onderdeel van de Stelling van Amsterdam) en over de Boterdijk. Ook zijn er fraaie fietsroutes en liggen de Westeinderplassen dichtbij. Grote steden en Schiphol zijn goed bereikbaar via nabijgelegen uitvalswegen en openbaar vervoer. Voorzieningen zoals winkels, horeca en een basisschool zijn in het dorp aanwezig; middelbare scholen liggen in Uithoorn en Aalsmeer. Daarnaast zijn er diverse (sport)verenigingen, zoals sportschool De Amstelhof.

# De omgeving van Uithoorn



# Bent u geïnteresseerd?

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 terug komen. 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 waardeadvies. 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.

# Wij staan voor u klaar!

We zijn benieuwd, is dit de woning waar u van droomt? Met alle plezier staan we u te woord om uw vragen te beantwoorden. Aarzel niet om ons te bellen of te mailen voor meer informatie.

**De Koning makelaars**

**Woondromen waarmaken**

De Koning makelaars

Dorpsstraat 97, 2421 AW Nieuwkoop

0172 - 579 200 | [nieuwkoop@dekoningswonen.nl](mailto:nieuwkoop@dekoningswonen.nl)



Mirjam Ohlenbusch  
06 - 171 337 17  
[mirjamohlenbusch@dekoningswonen.nl](mailto:mirjamohlenbusch@dekoningswonen.nl)



Stef van den Berg  
06 - 260 978 42  
[stefvandenber@dekoningswonen.nl](mailto:stefvandenber@dekoningswonen.nl)

## Tip van De Koning makelaars

Benieuwd naar de maandelijkse lasten van deze woning? Vraag een vrijblijvend adviesgesprek aan bij de onafhankelijke hypotheekadviseurs van Opmaat financieel adviseurs. Zij geven u financieel advies over de hypotheek, gebaseerd op uw persoonlijke informatie met het oog op de toekomst én kijken desgewenst ook naar uw maandelijkse vasten lasten. Bel 0348-488004 of stuur een mail naar [info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl).





Maakt deze fraaie villa uw woondroom waar?

**De Koning makelaars**

**Woondromen waarmaken**

De Koning makelaars zijn actief in de regio's De Meern, Houten, Leidsche Rijn | Gouda, Bodegraven, Reeuwijk | Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Uithoorn, De Ronde Venen | Woerden, Oudewater, Montfoort  
[dekoningwonen.nl](http://dekoningwonen.nl)

