

## De Koning makelaars presenteren

Een instapklare woning in een kindvriendelijke wijk!



Woondromen waarmaken

Pastoor J. van Dijklaan 69, De Kwakel

Vraagprijs € 495.000 k.k.

De Koning makelaars



## Modern huis met heerlijke tuin met veranda

Dit fijne, modern afgewerkt huis uit 2013 ligt op een leuke plek in de wijk De Oker en heeft een heerlijke tuin. Het is een prettig, licht huis dat in hele goede onderhoudsstaat verkeert. Op de begane grond vind je een hal met garderobe, toiletruimte met toilet en fonteintje, tuingerichte woonkamer met deur naar de tuin en praktische bergruimte en een moderne keuken aan de voorkant v.v. gaskookplaat, vaatwasser, oven, afzuigkap en bergruimte. Op eerste verdieping zijn 2 slaapkamers (je kunt kamers in 2-en delen voor meer kamers) en een moderne badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel. De tweede verdieping is ook geschikt als masterbedroom het is een lichte ruimte met dakraam. Ook is er een aansluiting voor de wasapparatuur en vindt u hier de zonneboiler en de c.v. ketel en bergruimte. Komt u kijken? De tuin is zonnig en diep en voorzien van een prachtige veranda en met schuur en achterom!

Gunstige ligging: Deze woning ligt op korte afstand van de winkels in De Kwakel en van de winkelcentra in Uithoorn. De restaurants met terrassen aan rivier De Amstel, het fort van de Stelling van Amsterdam met het Pannenkoekenhuis kunt u met de fiets bereiken net als de restaurants langs de Westeinderplassen in Aalsmeer. Het huis ligt gunstig ten op zichte van de uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol. Ook openbaar vervoer is op korte afstand, zowel de bushalte in de Kwakel als de tramhalte in Uithoorn. Bovendien zijn diverse scholen op loop- of fietsafstand in de Kwakel zelf, in Uithoorn en in Aalsmeer. Een prima locatie!

De feiten op een rij:

Uitstekend geïsoleerd, energielabel A;

Uitstekend onderhouden en modern afgewerkt;

Comfortabel huis, vloerverwarming in de gehele woning;

Goede ligging in jonge woonwijk op steenworp afstand van voorzieningen;

Er is een zonneboiler aanwezig;

Fijne woonkamer met fraaie vloerafwerking, trapkast (2020) en deur naar de tuin;

Moderne keuken voorzien van gaskookplaat, vaatwasser (2020), oven (2025), afzuigkap en bergruimte;

Veel glad stucwerk in huis (2020);

Drie ruime slaapkamers (meer te creëren) waarvan 1 met prachtige dakkapel (2025);

Eerste verdieping v.v. fraai laminaat 2020;

Moderne toiletruimte met fonteintje;

Moderne badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel (vloer vernieuwd in 2020);

Heerlijke, diepe tuin, zonnig, gelegen op het Noordwesten fraai aangelegd (2020) met prachtige veranda (2020), deels vernieuwde schutting (2026) buitenkraan, achterom en schuur v.v. elektra;



## Wonen en koken

- Fijne woonkamer met prachtige vloer en deur naar tuin en handige trapkast
- Modern afgewerkte begane grond met veel daglichtinval en eigentijdse keuken, met inbouw apparatuur
- Hal met ruimte genoeg voor de garderobe
- Toilet ruimte met toilet en fonteintje





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





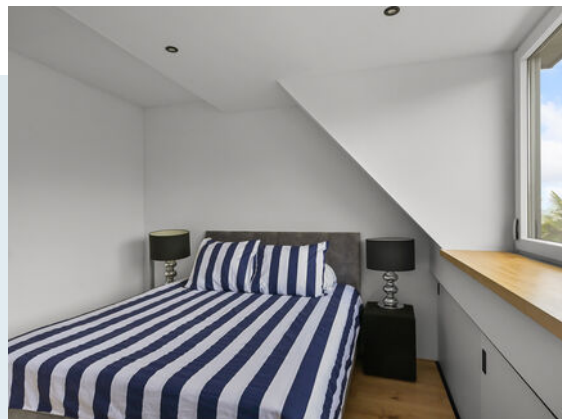
Woondromen waarmaken





## Slapen, werken en douchen

- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping (gemakkelijk in ieder geval 3 van te maken) waarvan 1 met prachtige dakkapel
- Moderne toiletruimte met fonteintje
- Heerlijke badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel
- Grote open zolder nu al geschikt als slaapkamer!



Woondromen waarmaken



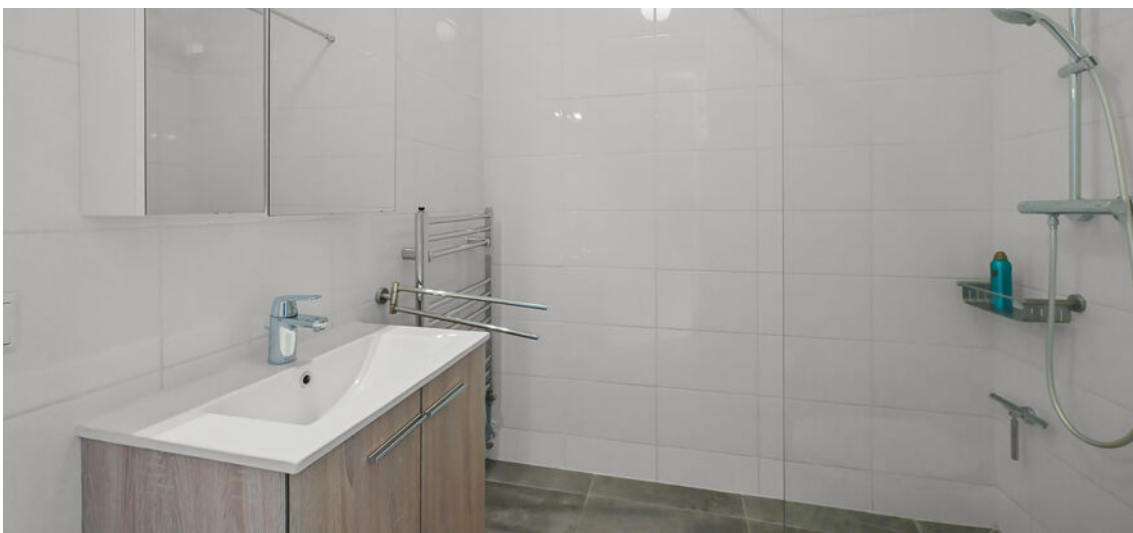
De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Buitenleven

- Heerlijke diepe, zonnige tuin met een prachtige veranda
- In de tuin een schuur v.v. elektra en een achterom
- De tuin is heel fraai aangelegd en heeft een achterom
- Goede ligging in jonge woonwijk op steenworp afstand van voorzieningen
- Heerlijk grasveld voor de deur!





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 495.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
EnergieLabel

Bestaande bouw  
2013  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

113 m<sup>2</sup>  
95 m<sup>2</sup>  
345 m<sup>3</sup>  
6 m<sup>2</sup>  
12 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel, zonneboiler  
c.v.-ketel, vloerverwarming geheel  
Intergas HRE  
2020  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

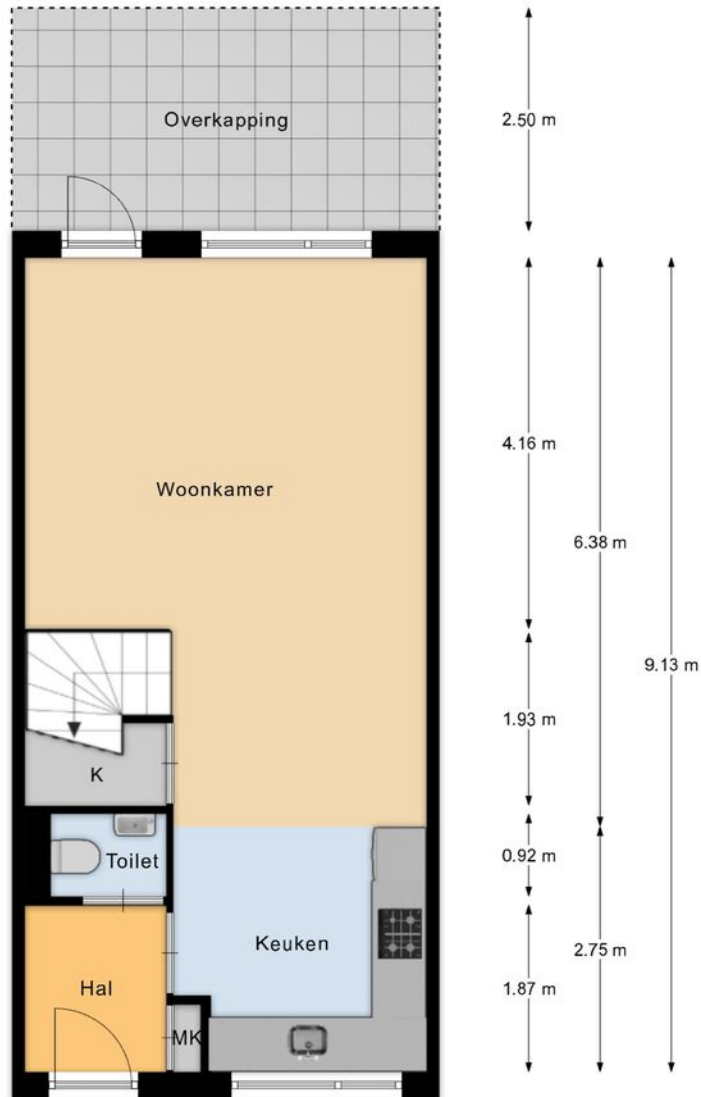
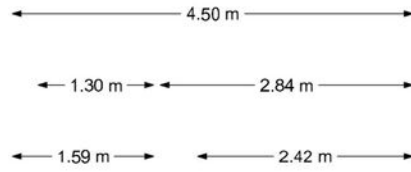
achtertuint, voortuint  
noordwest  
ja  
vrijstaand hout  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

## Begane grond

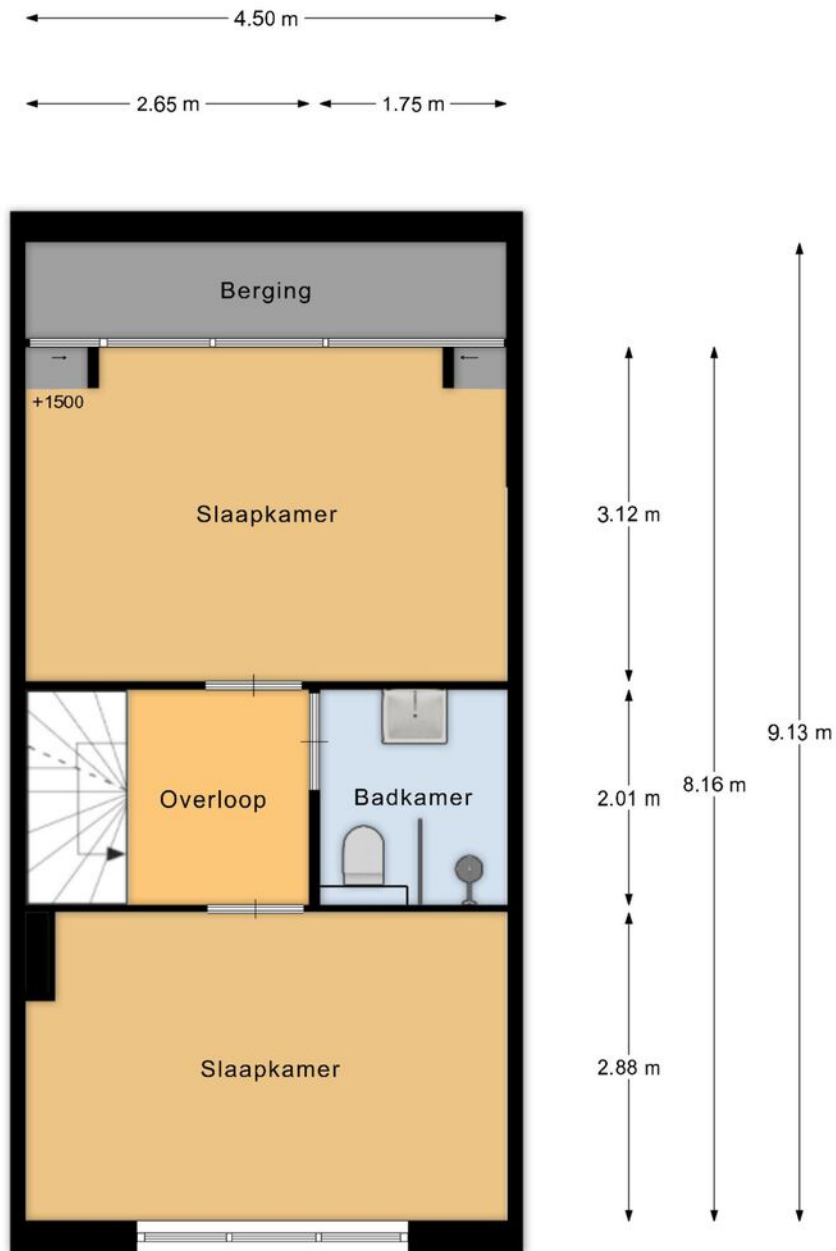


Begane grond

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

## 1e verdieping

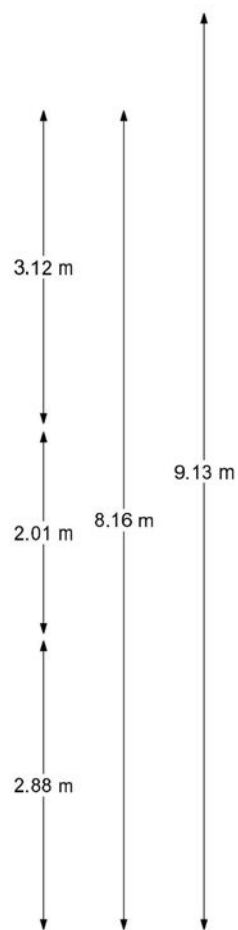
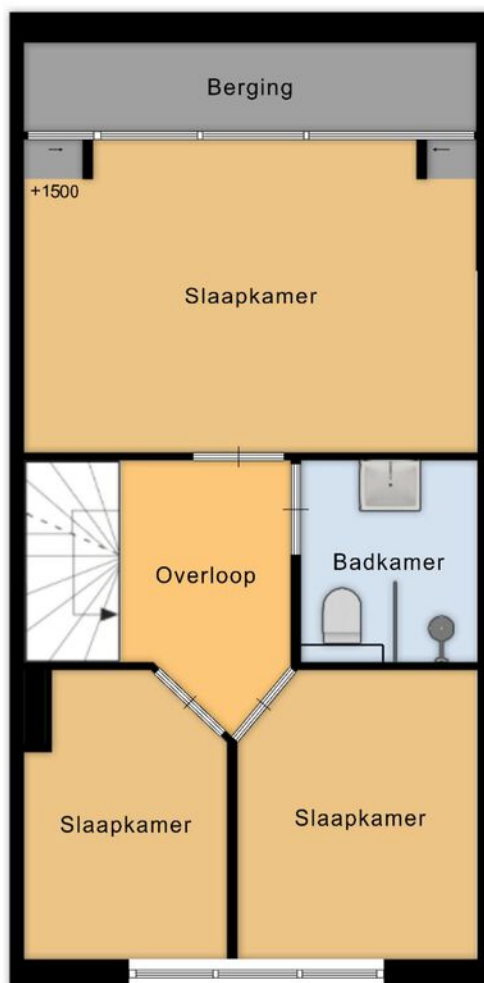
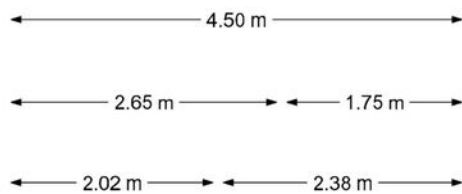


1e verdieping

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

## 1e verdieping (optie)

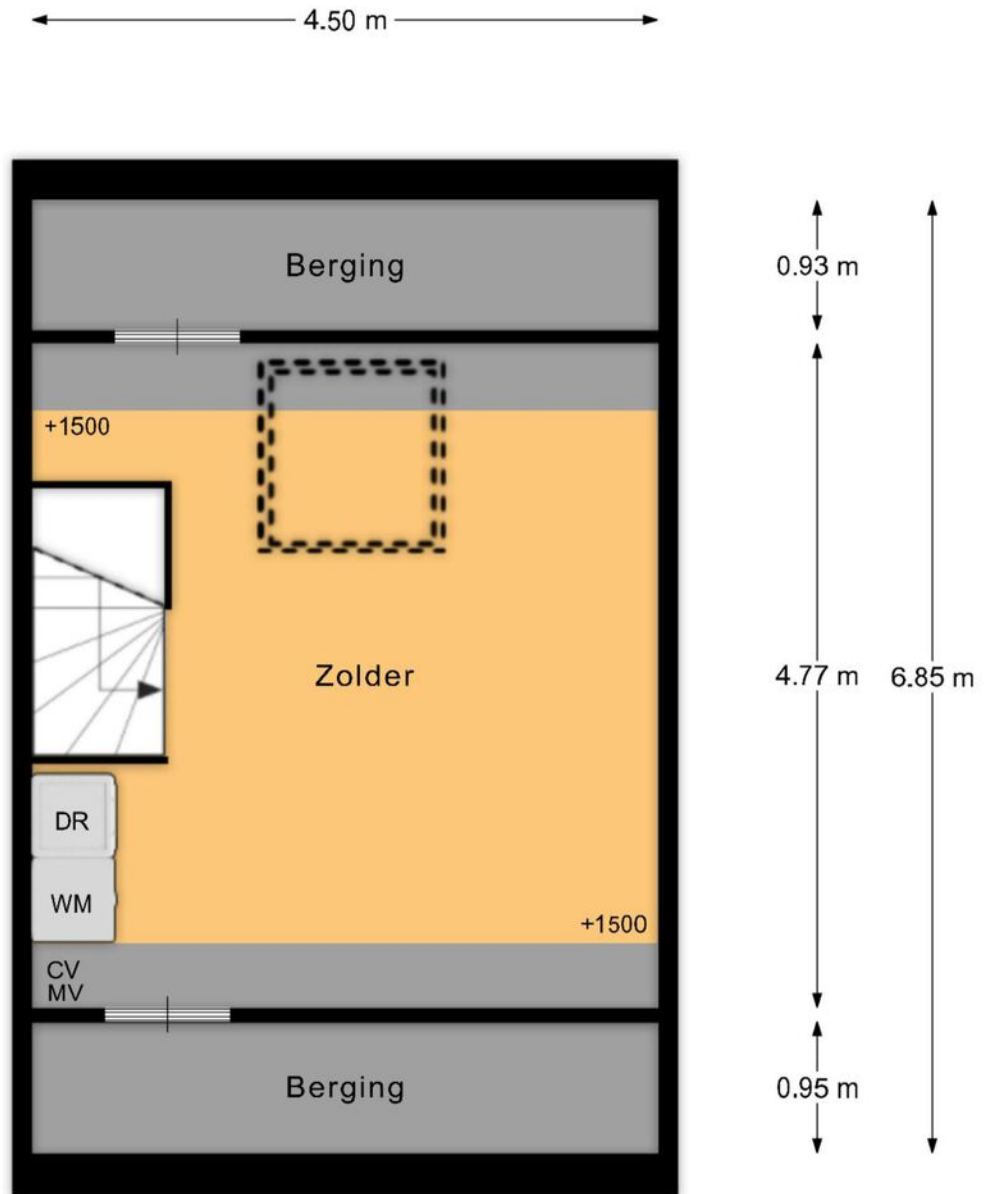


Woondromen waarmaken

Optie 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

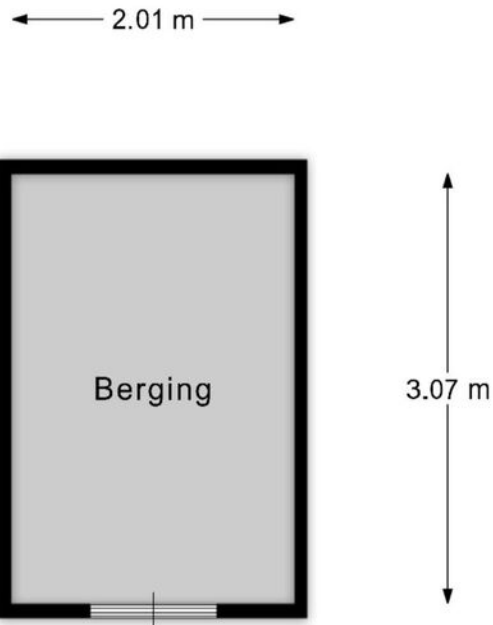


Woondromen waarmaken

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

## Berging

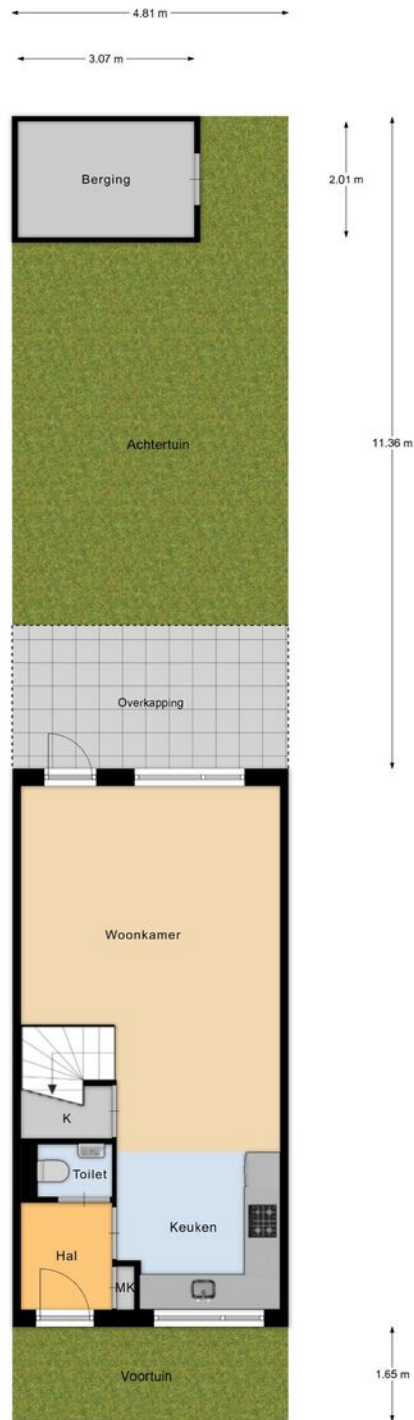


Berging

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

De Koning makelaars


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Past. J. van Dijkl.



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 29 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uithoorn Sectie D Perceel 6525</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>				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	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 97, 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 97, 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**