

# 2-ONDER-1-KAPWONING IN EEN RUSTIGE WIJK



HUISMAN  
HOOGENDOORN  
makelaars | taxateurs

**EENDRACHT 35**

UITHOORN

Vraagprijs € 715.000,- K.K.



## Bijzonderheden

- Twee-onder-één-kapwoning op een royaal perceel in een kindvriendelijke woonwijk;
- Uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin;
- Eerste verdieping met twee ruime slaapkamers, met mogelijkheid voor een derde slaapkamer en de moderne badkamer;
- Tweede verdieping uitgebouwd middels een dakkapel;
- Slaapkamers eerste verdieping voorzien van rolluiken;
- Achtertuin gelegen aan het sierwater;
- Plaats voor 2 of 3 auto's op de eigen oprit;
- Energiezuinig met 11 zonnepanelen;
- Energielabel: A geldig t/m 15-10-2030;
- Winkelcentrum Amstelplein en het oude dorpscentrum op korte afstand;
- Op loopafstand van bushalte naar busstation Uithoorn met verbinding naar Amstelveen en sneltramverbinding naar Amsterdam Station Zuid.
- Gunstig gelegen ten opzichte van winkels, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten.

### DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de 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.



# WONING AAN WATER

Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning is gelegen op een royaal perceel in de kindvriendelijke woonwijk Meerwijk Oost in Uithoorn. De diepe achtertuin grenst direct aan het sierwater, waardoor je hier geniet van een rustige ligging met een prettig vrij gevoel aan de achterzijde.

Via de voortuin met eigen oprit bereik je de entree van de woning. Op de oprit is voldoende ruimte om moeiteloos twee auto's te parkeren. De hal geeft toegang tot het toilet met fonteintje, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en vormt daardoor een royale living met verrassend veel leefruimte. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel met stoelen, waardoor de ruimte zich uitstekend leent voor zowel ontspannen als gezellig tafelen met familie of vrienden. De elektrische haard zorgt voor extra sfeer en via de openslaande deuren is er direct toegang tot de achtertuin. De begane grond is afgewerkt met een massief Amerikaanse eiken houten vloer, wat zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling.

De open keuken is geplaatst in een praktische L-vorm opstelling en staat in directe verbinding met de woonkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, een koelkast, een vriezer, een vaatwasser en een Quooker kraan. Dankzij de ligging aan de straatzijde kijk je vanuit de keuken leuk uit over de voortuin en de woonomgeving.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is een royale master bedroom met ruimte voor een groot bed, kasten en eventueel een werk of leeshoek. Tevens is deze kamer gemakkelijk weer terug te zetten naar 2 slaapkamers. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en beschikt over een vaste kastenwand. Beide kamers zijn voorzien van rolluiken.

De badkamer is modern, stijlvol en ruim van opzet. De ruimte is uitgerust met een royale inloopdouche met glazen douchewand, een dubbele wastafel met meubel, een toilet en vloerverwarming. Dankzij de grote raampartij valt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat de badkamer een frisse en aangename uitstraling geeft. De lichte wandtegels, de warme houtlook van het wastafelmeubel en de rustige vloerafwerking zorgen samen voor een luxe en verzorgde sfeer.

De tweede verdieping biedt nog een volwaardige slaapkamer over de volledige lengte van de woning. Aan de achterzijde is deze verdieping vergroot middels een dakkapel, waardoor er extra ruimte en licht is gecreëerd. De overloop is eveneens goed bruikbaar en beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Ook bevindt zich hier de cv-ketel, welke dit jaar nog is vernieuwd.

De 17 meter diepe achtertuin grenst direct aan het sierwater en is keurig verzorgd. Door de ligging aan het water ervaar je hier een prettig vrij gevoel aan de achterzijde en krijgt de tuin een sfeervolle uitstraling. Hier kunt u de hele dag van de zon genieten. De pergola met blauwe regen vormt een fraaie blikvanger en zorgt voor een gezellige plek om te zitten en te ontspannen. In de tuin staat daarnaast een houten berging en vanuit de achtertuin is er toegang tot de garage. Deze is ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van extra spullen.

De woning is daarnaast energiezuinig met 11 zonnepanelen en beschikt over een energielabel A

Meerwijk is een ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk in Uithoorn, met openbare scholen, kinderopvang en winkelcentrum Amstelplein op loopafstand. Ook het oude dorpscentrum, met diverse winkels, horeca en voorzieningen, ligt op korte afstand. Voor natuurliefhebbers is het nabijgelegen natuurgebied Zijdemeer een fijne plek om te wandelen, fietsen of ontspannen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via diverse uitvalswegen zijn omliggende steden goed bereikbaar en met de auto sta je binnen circa een half uur in het centrum van Amsterdam. Ook de sneltramverbinding naar Amsterdam Station Zuid bevindt zich op fietsafstand.



Begane grond









Eerste verdieping







Tweede verdieping



Achtertuint

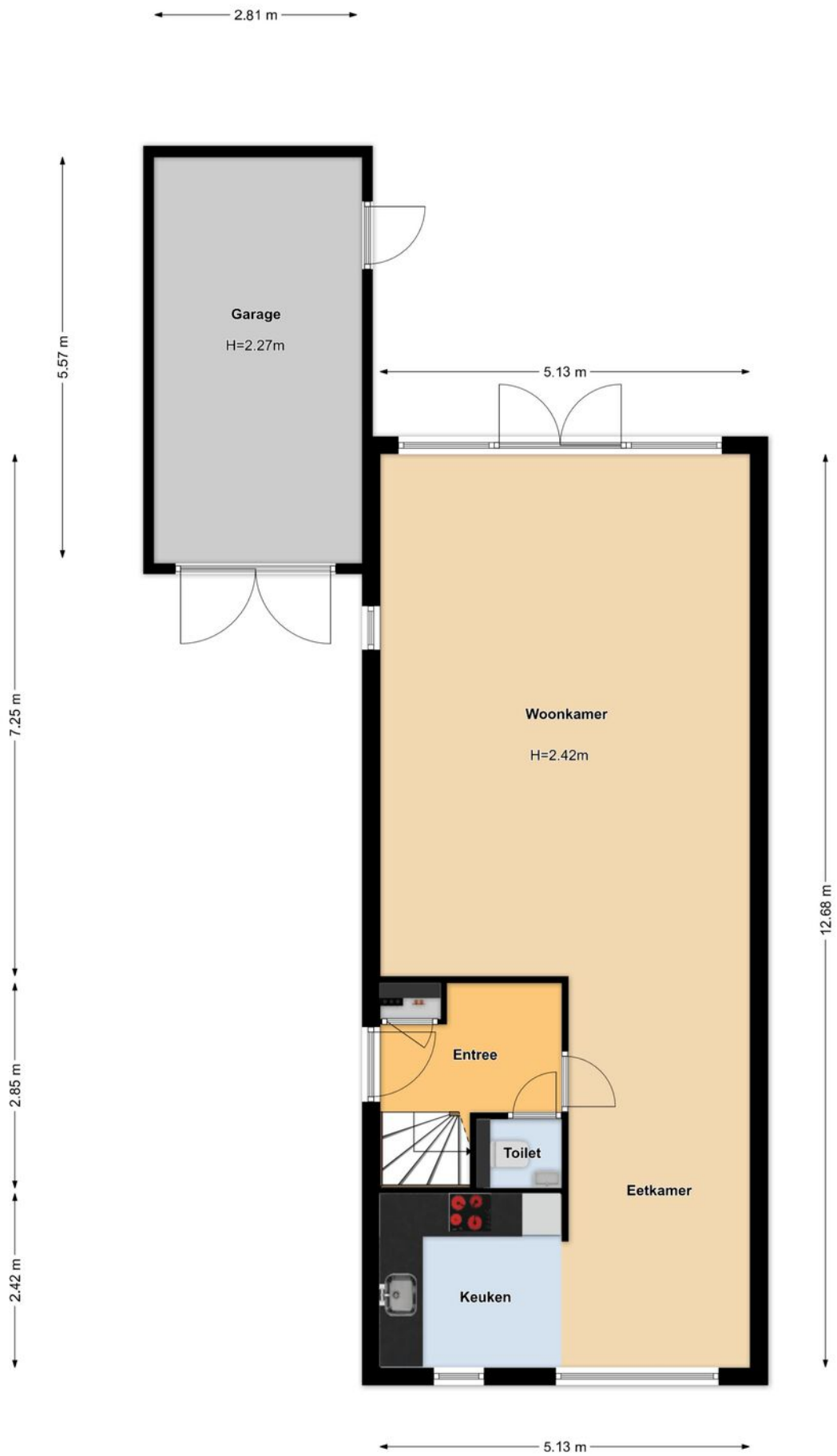




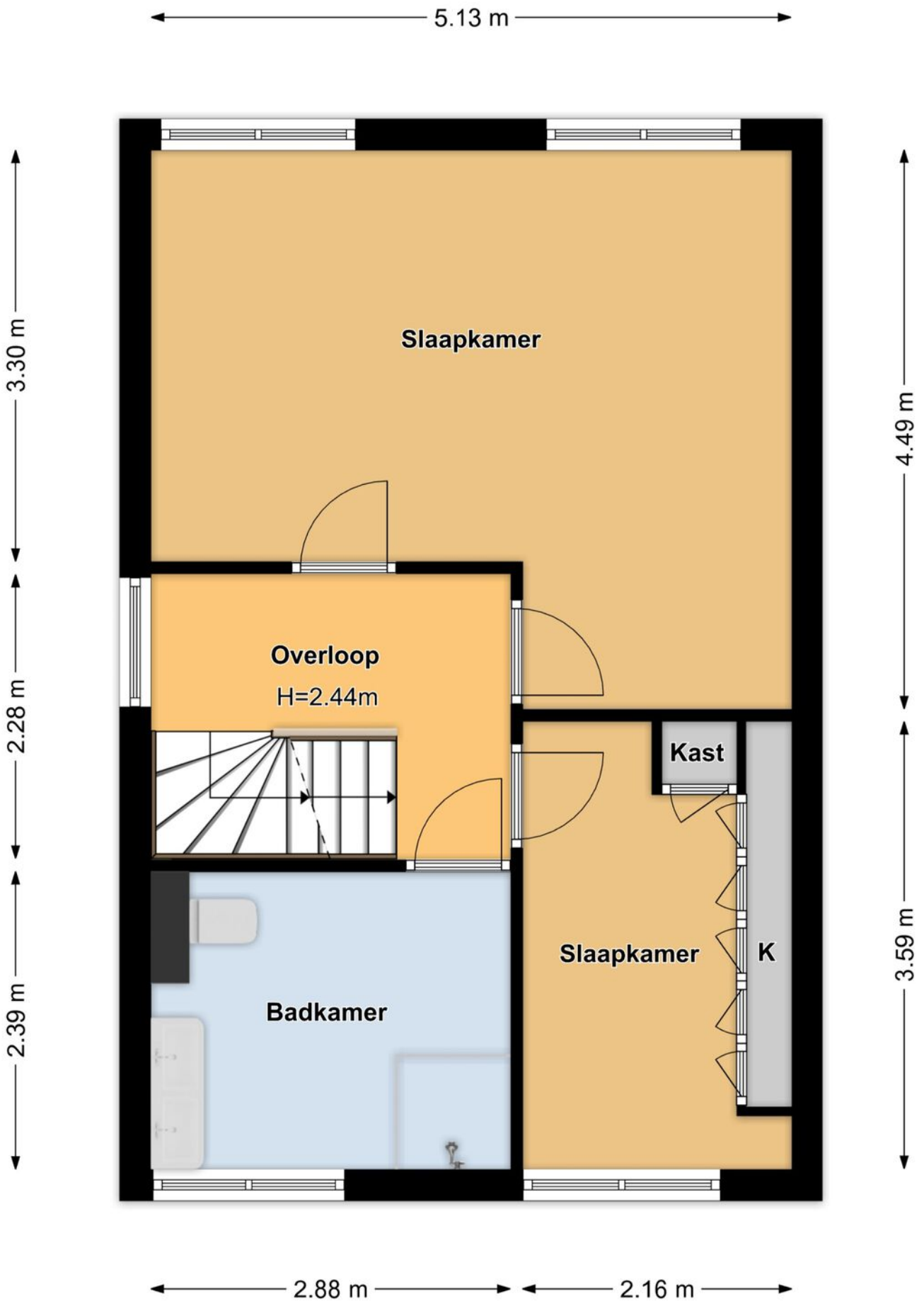
## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	129m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	320m <sup>2</sup>
Inhoud	470m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1993
Tuin	noorden
Garage	capaciteit: 1 auto
Verwarming	cv-ketel (2026)
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A - geldig t/m 15-10-2030

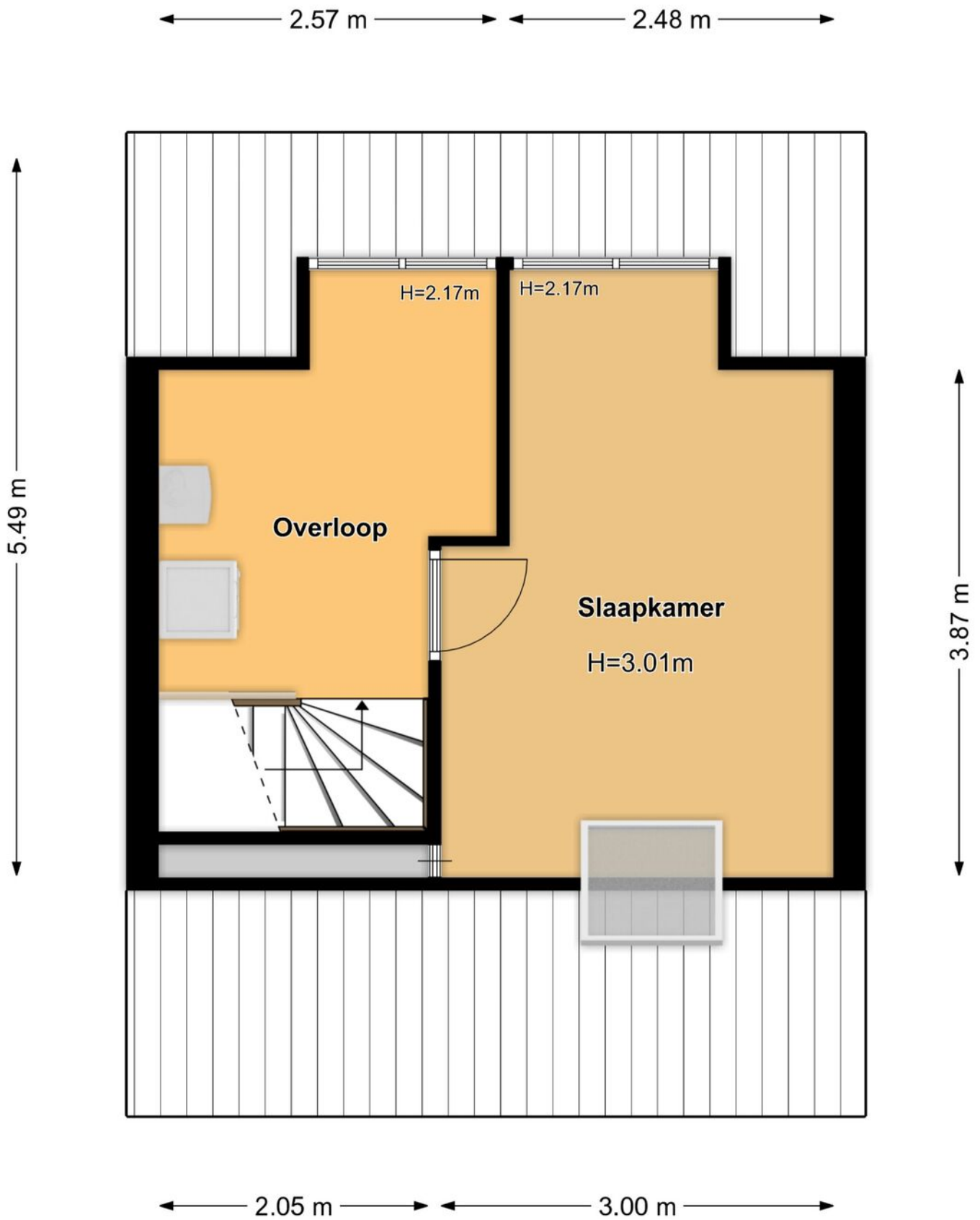
# Plattegronden



# Plattegronden

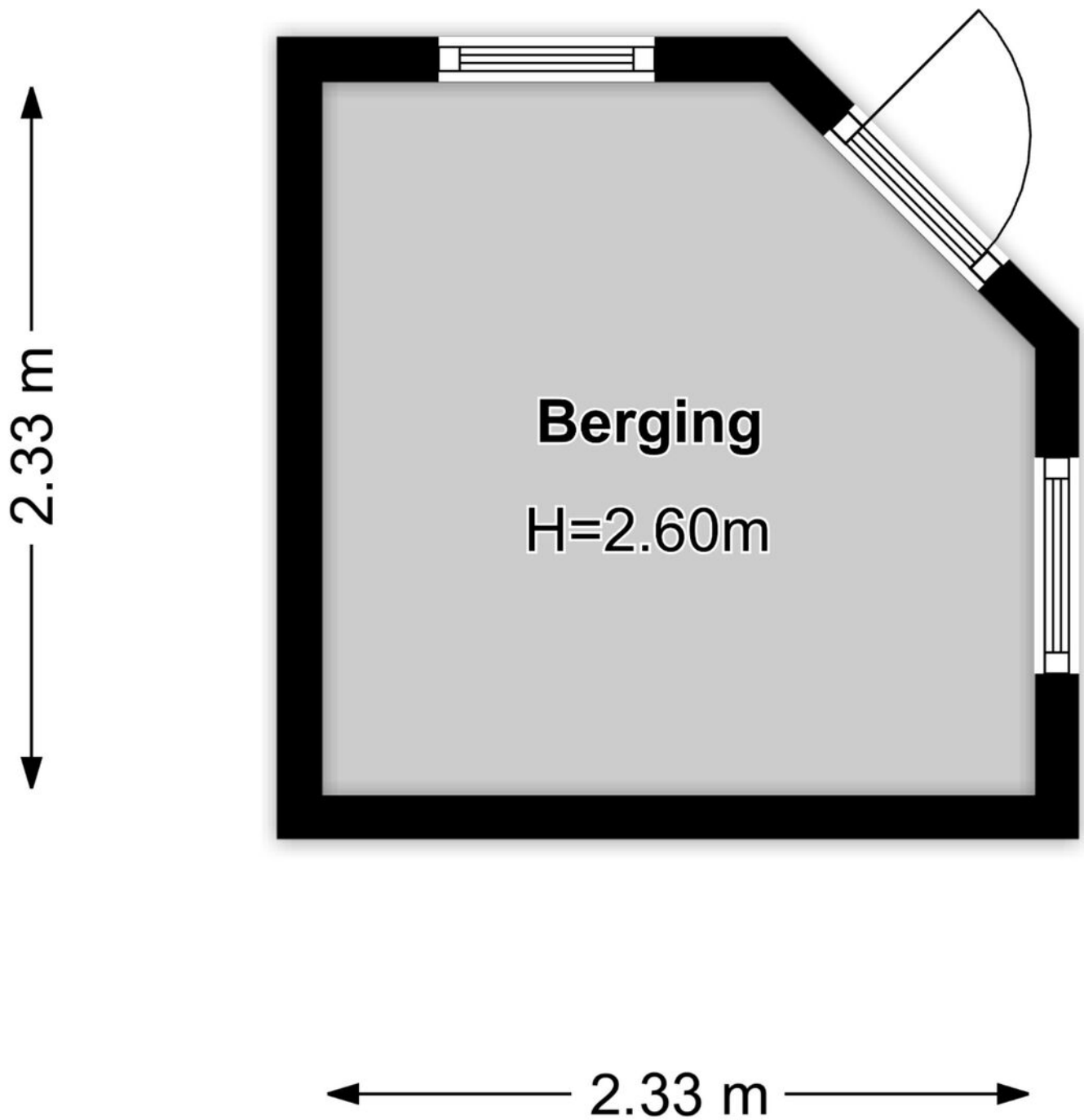


# Plattegronden



---

Plattegronden



# Plattegronden









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eendracht 35



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Uithoorn
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3518
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>				

# AANVULLENDE INFORMATIE

## INHOUD VERKOOPBROCHURE

Hoewel er is gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De genoemde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt aan meerdere personen verstrekt.

## ONDERZOEKSPLICT KOPER

Het is belangrijk om te weten dat de koper een eigen onderzoeksplicht heeft naar alle zaken die voor de koper van belang zijn. De koper kan zich dan ook nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

## TOELICHTING MEETINSTRUCTIE NEN 2580

De opgave van de gebruiksoppervlakken is gebaseerd op de Meetinstructie van de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

## BIJZONDERE BEPALINGEN/CLAUSULES

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze staan meestal in het eigendomsbewijs vermeld. In woningen van vóór 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Van woningen ouder dan ong. 25 jaar mogen niet dezelfde kwaliteiten verwacht worden als van moderne woningen. Bij woningen van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdoms- en/of asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausules verstrekken wij u desgewenst. Het eigendomsbewijs en verder van belang zijnde documenten kunnen op ons kantoor worden ingezien.

## DE MAKELAAR

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen (VBO)makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

## ONDERHANDELEN

Er zijn twee verkoopsystemen, te weten:

### 1. Verkoop met biedingen:

Dit is de gebruikelijke procedure. Er is sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met een andere gegadigde onderhandeld. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt de eerste kandidaat-koper in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Er worden over en weer geen gegevens verstrekt over de hoogte van de geboden bedragen. Uiteindelijk beslist de verkoper met wie hij de overeenkomst wenst aan te gaan. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

### 2. Verkoop bij inschrijving:

Bij uitzondering wordt een systeem van inschrijving toegepast. De verkopend makelaar bepaalt de sluitingsdatum. Tot dat tijdstip kan iedereen een bod, al dan niet schriftelijk, uitbrengen. Het voor de verkoper meest geschikte bod wordt geaccepteerd of er wordt met eenieder, naar de keuze van de verkoper, verder onderhandeld.

## KOOPAKTE

Voor het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden waaronder koper en verkoper tot zaken wensen te komen wordt de model koopovereenkomst gebruikt zoals die is vastgesteld door de VBO. Hierin worden nauwkeurig alle gemaakte afspraken, verklaringen en garanties vastgelegd die betrekking hebben op de onroerende zaak. Deze koopakte zal door de makelaar vóór het ondertekenen uitgebreid met de kopers en verkopers worden doorgenomen zodat zij goed op de hoogte zijn van alle gemaakte afspraken.

## SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN

Met ingang van 1 september 2003 is de koop van een woning pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen getekende koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige overeenkomst. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat ook de verkoper slechts gebonden is indien alle gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst dient binnen 3 werkdagen na koopovereenstemming door of namens partijen te worden ondertekend.

## BEDENKTIJD

Een koper die handelt als privé-persoon heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgave van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan. Er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledig ondertekende akte heeft ontvangen. Omwille van de bewijskracht moet de ongedaanmaking schriftelijk geschieden.

## KOSTEN KOPER

Onder kosten koper worden verstaan: de notariskosten voor het opmaken van de akte van levering, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Het is te doen gebruikelijk dat een koper binnen normaal gesproken vier weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie van 10 % van de koopsom bij de notaris stort c.q. stelt.

## ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Zo'n ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op het rondkrijgen van de hypothecaire geldlening of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Als een koper ontbindende voorwaarden in de koopakte opgenomen wenst te zien worden dan moet dat tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar gemaakt worden.

## NOTARISKEUZE

De koper mag de notaris aanwijzen waar de eigendomsoverdracht plaats zal gaan vinden. Deze notaris dient kantoor te houden in Aalsmeer, Uithoorn of Amstelveen, of binnen een straal van 5 kilometer van het verkochte object. Indien koper echter een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voorgenoemd gebied, dan zijn de verkoper en diens makelaar gerechtigd kosten bij de koper in rekening te brengen. Deze kosten hangen samen met het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten worden berekend aan de hand van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een vergoeding van € 0,28 per kilometer.

# Over ons

**Huisman Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een modern kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij ú als klant centraal staat!  
Met onze twee vestigingen in Aalsmeer en Amstelveen kunnen wij de gehele regio bedienen.**

## Persoonlijk & Betrokken

Wij zijn een makelaarskantoor met een actief en betrokken team van goed opgeleide assistent-, kandidaat- en register-makelaars/taxateurs. Hierdoor kunt u altijd rekenen op een professionele begeleiding en op een flexibel team dat er alles aan doet om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen.

Wij hechten veel waarde aan een goed persoonlijk contact. Wij geloven in een no-nonsense aanpak waarmee we met beide benen op de grond blijven staan. Door onze frisse kijk op zaken en een pro-actieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen! Ook zijn wij zeer actief op social media als Facebook en hebben een zeer groot bestand met zoekers.

## Open & Transparant

Wij houden graag van duidelijkheid. We hanteren korte communicatielijnen en gaan uit van het principe: zeggen wat je doet en doen wat je zegt.

## Van alle markten thuis!

Naast de aan- en verkoop van woningen bent u bij ons ook aan het goede adres voor een veilige verhuur van uw woning en voor de aan- en verkoop van bedrijfsonroerend goed. Ook voor de aan- of verkoop op de vastgoed-veilingen kunt u bij ons terecht.

## Gediplomeerd & Gecertificeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecertificeerd Register-Makelaar/Taxateur (RMT) bij het SCVM en Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) en ingeschreven in het makelaarsregister van VBO Makelaar. Verder voldoen wij aan de strenge kwaliteitseisen van het NWWI voor het uitbrengen van gevalideerde taxatierapporten.





# HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

[WWW.H2MAKELAARS.NL](http://WWW.H2MAKELAARS.NL)

## Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14  
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22  
[info@h2makelaars.nl](mailto:info@h2makelaars.nl)

## Kantoor Amstelveen

Van Heuven Goedhartlaan 13D  
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88  
[info@h2makelaars.nl](mailto:info@h2makelaars.nl)