

INSTAPKLARE WONING IN LEGMEER-WEST



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

KNOBBELZWAAN 64

UITHOORN

Vraagprijs € 750.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Ruime instapklare woning in Legmeer-West;
- De woning is gasloos en energiezuinig;
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming c.q. vloerkoeling dankzij een warmtepomp;
- Uitgebouwde begane grond;
- Moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- De woning beschikt over 4 slaapkamers;
- Ruime slaapkamer met vaste kastenwand op de tweede verdieping;
- Houten berging voorzien van elektra;
- Energie label A+++ geldig t/m 22-05-2036;
- Voldoende openbare parkeergelegenheid aan de openbare weg;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen, openbaar vervoer, scholen en sportfaciliteiten;
- Op loopafstand van de Amsteltram.



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.



INSTAPKLAAR EN DUURZAAM

Instapklaar en energiezuinig wonen in de kindvriendelijke wijk Legmeer West in Uithoorn. Deze moderne gezinswoning beschikt over een uitgebouwde begane grond, een tuingerichte woonkamer met openslaande deuren, een open keuken, vier slaapkamers en een onderhoudsarme achtertuin.

Bij binnenkomst in de hal is er toegang tot het toilet met fonteintje, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. Direct valt de fraaie pvc vloer in visgraatmotief op, die zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een heerlijk ruime living is ontstaan met volop plek voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van een fijne lichtinval. De openslaande deuren geven direct toegang tot de achtertuin.

De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken aan de voorzijde. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een combi oven/magnetron. Daarnaast is er veel kastruimte aanwezig voor al uw keukengerei. De gezellige koffiecorder annex ontbijtbar maakt de keuken tot een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend of een snelle maaltijd gedurende de dag.

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en de badkamer. De master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn eveneens prettig van formaat. De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche, een wastafel met meubel en een toilet.

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime vierde slaapkamer. Door de dwarskap heeft deze kamer een speelse indeling en een verrassend ruimtelijk karakter. De vaste kastenwand biedt veel praktische bergruimte en zorgt ervoor dat de kamer netjes en rustig ingericht kan worden. Daarnaast is er voldoende ruimte om bijvoorbeeld een werkplek of bureau te creëren. Ook bevindt zich op deze verdieping de wasruimte met de warmtepomp.

De woning is volledig gasvrij en wordt verwarmd door middel van een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming op iedere verdieping. Daarnaast beschikt de warmtepomp over een koelfunctie, waardoor de woning ook in de warmere maanden comfortabel blijft. In combinatie met energielabel A+++ zorgt dit voor een zeer energiezuinige en toekomstbestendige woning.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en onderhoudsarm ingericht. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor je hier prettig buiten kunt zitten en eten. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra en er is een achterom aanwezig.

De woning ligt in een zeer kindvriendelijke wijk met veel groen en diverse speelplaatsen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere winkelvoorzieningen nabij. Winkelcentrum Zijdelwaard ligt op korte fietsafstand en beschikt over diverse supermarkten, verswinkels, kleinschalige horeca en andere winkels. Ook winkelcentrum Amstelplein is per fiets goed bereikbaar en biedt een veelzijdig winkelaanbod.

Daarnaast zijn sportfaciliteiten, openbaar vervoer, een gezondheidscentrum en scholen op korte afstand gelegen. De ligging ten opzichte van de N196 is gunstig, waardoor er een snelle verbinding is met het snelwegennetwerk van de Randstad. Ook de Amsteltram bevindt zich op loopafstand en biedt een directe verbinding richting Amsterdam Zuid. Daarmee combineert deze woning rustig en comfortabel wonen in een groene woonwijk met uitstekende bereikbaarheid.



Begane grond

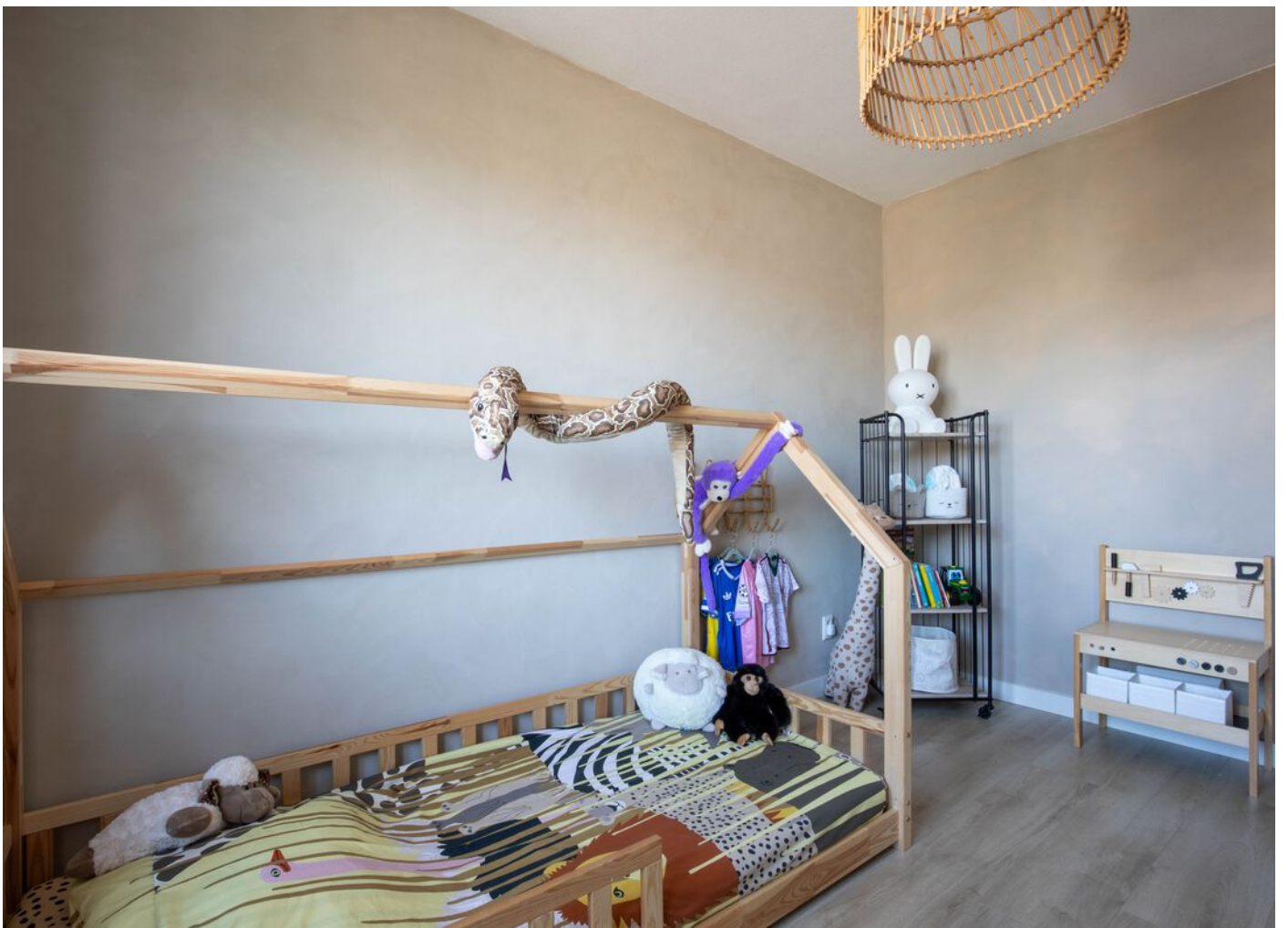








Eerste verdieping







Tweede verdieping





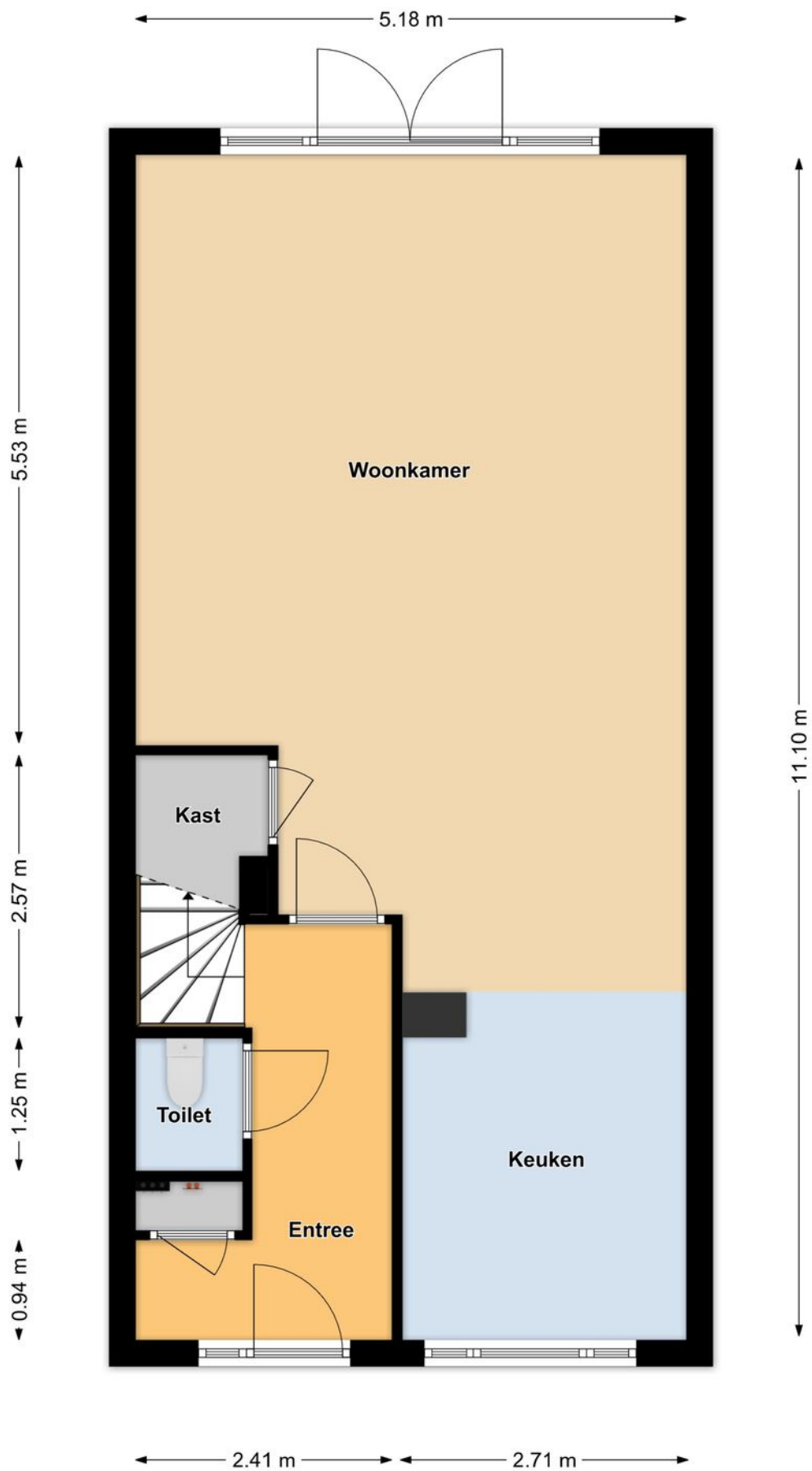
Achtertuint



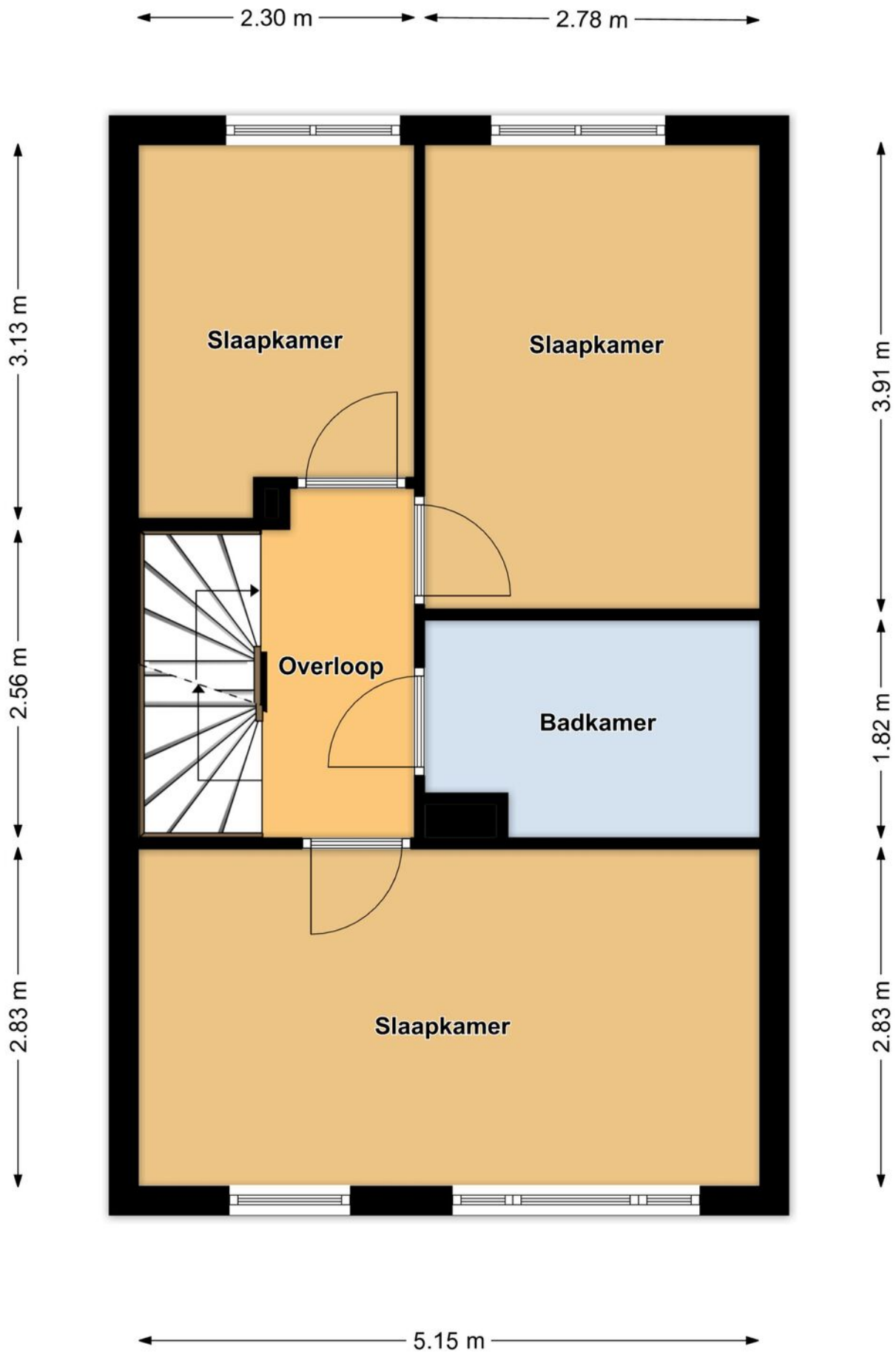
Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	135m ²
Perceeloppervlakte	123m ²
Inhoud	469m ³
Bouwjaar	2020
Tuin	noordoosten
Parkeren	openbaar parkeren
Verwarming	warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A+++ geldig t/m 22-05-2036

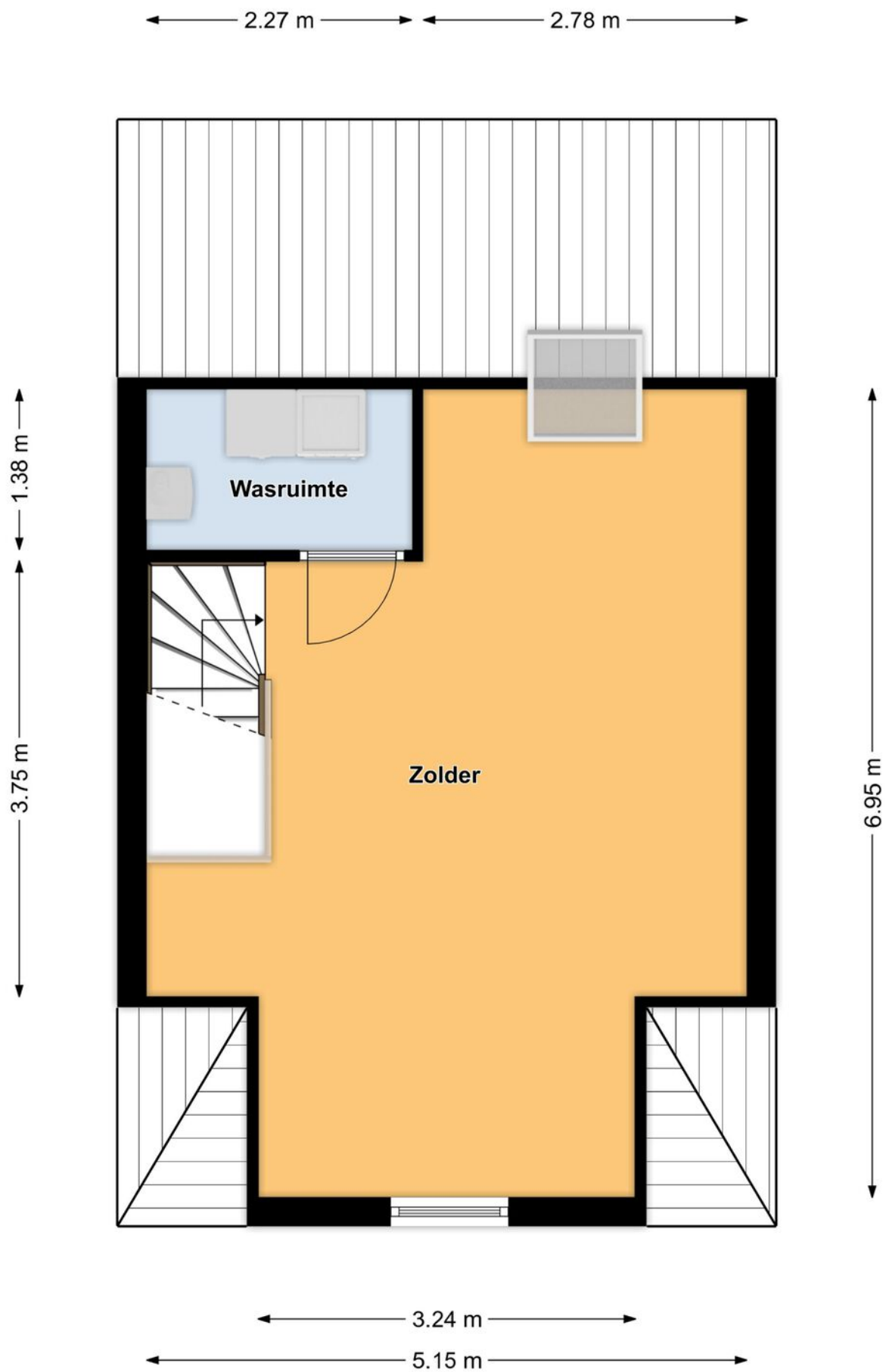
Plattegronden



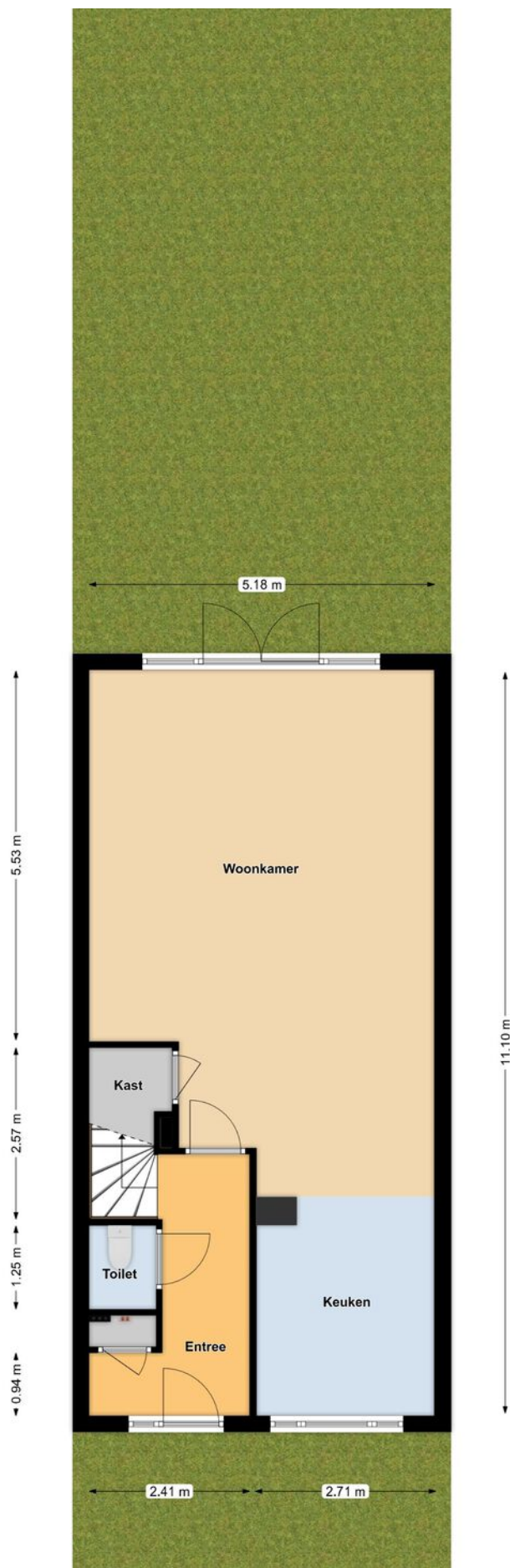
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: Knobbelzwaan 64



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Uithoorn
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7023
—	Bebouwing		

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.



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 een bieder, 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

Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22
info@h2makelaars.nl

Kantoor Amstelveen

Van Heuven Goedhartlaan 13D
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88
info@h2makelaars.nl