

# De Koning makelaars presenteren

Lichte hoekwoning centraal gelegen in Uithoorn!



Woondromen waarmaken

Rodenbachlaan 29, Uithoorn

Vraagprijs € 390.000 k.k.

De Koning makelaars



## Volop mogelijkheden en gelegen in een groene woonomgeving!

Deze hoekwoning in Uithoorn biedt de perfecte mogelijkheid om jouw paleisje te bouwen en biedt heerlijk zicht op veel groen. Deze woning met 4 slaap/werkkamers, badkamer, wasruimte, toilet, keuken en woonkamer biedt tal van mogelijkheden. In de fijne woonkamer heeft u toegang tot de diepe en zonnige tuin via de schuifpui. De open keuken is aan de voorkant met fijn uitzicht. Via de woonkamer heeft u toegang tot de hal met toilet en kelderkast en trap naar de eerste verdieping. Op deze verdieping heeft u via de overloop toegang tot 3 slaap/werkkamers, een wasruimte (voormalige badkamer), badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel. Via een vaste trap kunt u naar de tweede verdieping met de c.v. ketel en meer dan voldoende ruimte voor een kamer (er is al een dakraam).

Uitstekend en centraal gelegen huis in een omgeving met veel groen. U kunt gemakkelijk naar de grote steden en naar Schiphol, de uitvalswegen liggen op korte afstand. Openbaar vervoer is goed te bereiken, waaronder tram 25 en de bus. Ook winkels zijn dichtbij. Winkelcentrum Zijdelwaard op loopafstand, winkelcentrum Amstelplein op fietsafstand. Bovendien zijn diverse scholen op loop- of fietsafstand. Diverse restaurants, terrassen en winkels aan de Amstel zijn op de fiets in 5 minuten te bereiken. Uithoorn heeft uitstekende voorzieningen en dit huis ligt centraal!

De feiten op een rij:

Fijne hoekwoning op goede locatie ideaal voor klussers;

Doorzon woonkamer met grote ramen voor- en achter;

Keuken v.v. vaatwasser, oven, gaskookplaat, afzuigkap;

Kelderkast met opbergruimte;

Toiletruimte met fonteintje;

De eerste verdieping geeft toegang tot 3 slaap-/werkkamers en een badkamer en de wasruimte;

Badkamer v.v. wastafelmeubel, toilet, ligbad en douche;

Tweede verdieping met stookruimte en meer dan genoeg ruimte voor de 4e slaapkamer;

Label D, veel kunststof kozijnen met Hr ++ glas, deels HR, deels dubbel en wat enkel glas, ook is er dakisolatie;

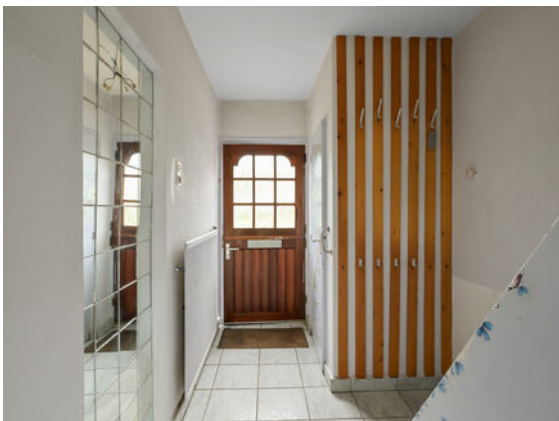
Diepe achtertuin fijn op de zon namelijk Zuidwest;

Voortuin met toegang tot het huis en de aangebouwde stenen berging (v.v. elektra);

Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over een veldje;

De woning is al bouwkundig gekeurd en er is een Quickscan o meting fundering aanwezig (uitslag laag risico)!

Een huis kopen, neemt u uw eigen NVM makelaar mee?



## Wonen en koken

- Een entree/hal met toiletruimte en een kelderkast.
- Een doorzon woonkamer met een schuifpui naar de tuin en een sfeervolle open haard.
- De open keuken heeft een lichte kleurstelling en ingericht met diverse apparatuur.
- Vanuit de woonkamer zicht op de achtertuin en vanuit de keuken weids zicht naar het veldje





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Slapen en douchen

- Op de 1e verdieping treft u 3 slaap-/werkkamers, de badkamer en een aparte wasruimte aan.
- De badkamer heeft een lichte kleurstelling en is ingericht met een ligbad, een wastafel en een douche.
- Op de 2e verdieping is eenvoudig een 4e kamer te creëren. Er is een vaste trap en een raam.





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





## Buitenleven

- De woning ligt in een prachtige groene omgeving!
- In de diepe en zonnige achtertuin is het volop genieten van het buitenleven.
- Aan de voorzijde treft u een aangebouwde stenen berging.
- Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over een veldje.





Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 390.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1960-1970  
dakisolatie, dubbel glas  
D

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Overige inpandige ruimte

117 m<sup>2</sup>  
104 m<sup>2</sup>  
367 m<sup>3</sup>  
13m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Remeha Avanta 35 c  
2014  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint  
zuidwest  
nee  
aangebouwd steen  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

## Begane grond

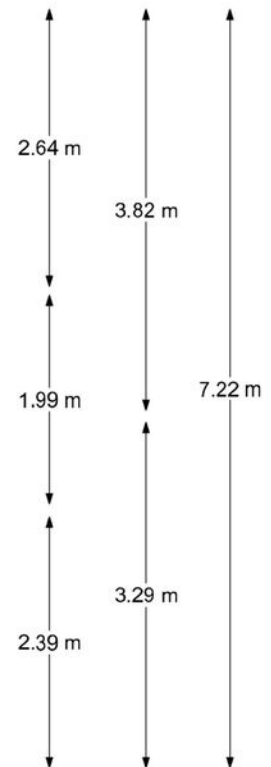
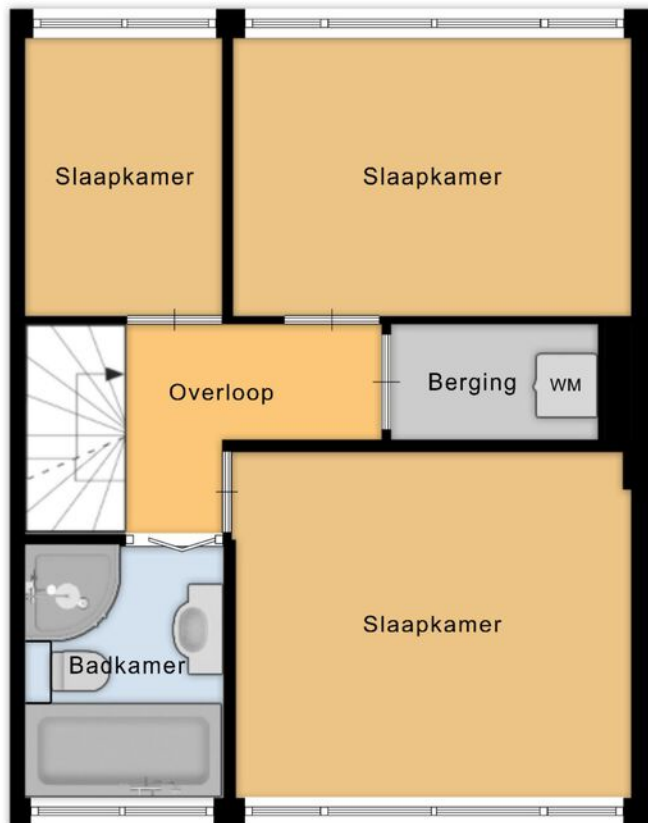
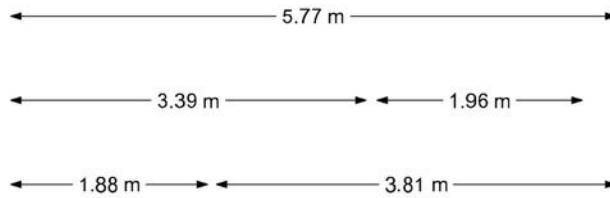


Woondromen waarmaken

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

## 1e verdieping

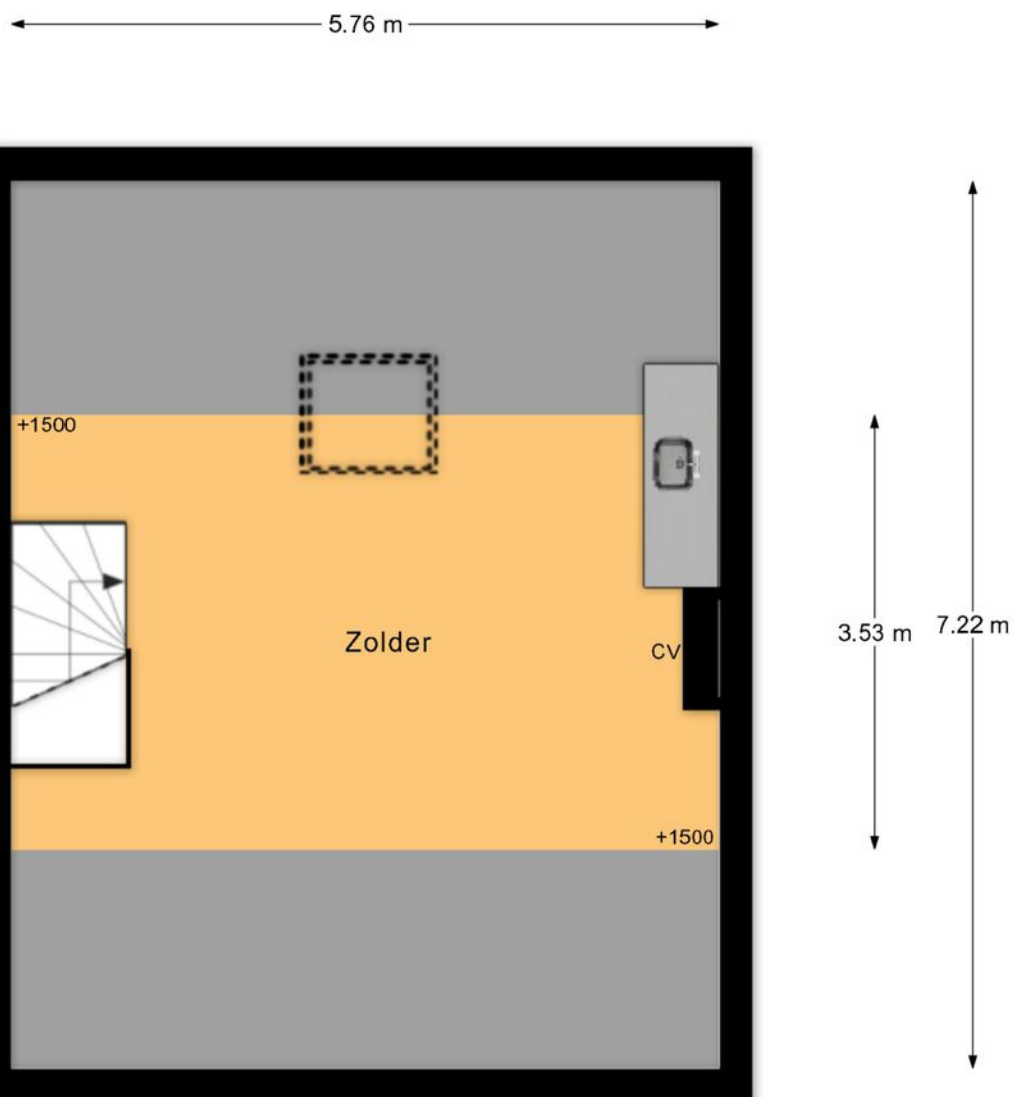


Woondromen waarmaken

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

## Situatie

Woondromen waarmaken



Tuin

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

De Koning makelaars


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: UIT Rodenbachlaan 29



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 27 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uithoorn Sectie B Perceel 6388</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>	
--	--	---



## 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 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 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**