



VRAAGPRIJS € 489.000 K.K.

BRUNEL 12 UITHOORN



wonen is leven!



KENMERKEN

Vraagprijs	€ 489.000 k.k.
Soort	Eengezinswoning
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	119 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	16 m ²
Inhoud	402 m ³
Perceeloppervlakte	173 m ²
Kamers	3
Energielabel	B
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
CV-ketel	Nefit topline hr25/cw5 2010
Zonnepanelen	-

Bijzonderheden

- Verzorgde tweelaagse tussenwoning in Uithoorn
- Garage met elektrisch bedienbare garagedeur aan achtergelegen garageplein
- Kunststof kozijnen, kunststof voordeur en kunststof openslaande deuren naar de tuin
- HR++ glas en horren in de keuken en op de verdieping
- Vloerverwarming op de begane grond
- Badkamer en wasruimte circa twee jaar geleden vernieuwd
- Ruime keuken met diverse inbouwapparatuur
- Royale achtertuin met zonneschermb, zitplek en toegang tot de garage
- Camerasysteem ter overname beschikbaar
- Geen verhoogd funderingsrisico (A,B of C)

OMSCHRIJVING

Aan Brunel 12 in Uithoorn staat deze verzorgde en gemoderniseerde tussenwoning met garage, lichte woonkamer, moderne keuken en een royale achtertuin. De woning combineert een praktische indeling met een eigentijdse afwerking en veel wooncomfort. Denk aan kunststof kozijnen, HR++ glas, vloerverwarming op de begane grond, een vernieuwde badkamer en een moderne wasruimte. Een fijne woning waar je direct kunt genieten van comfortabel wonen.

De indeling van de woning

Begane grond

De nette voortuin vormt een verzorgde entree naar de woning. De moderne voorgevel is onderhoudsvriendelijk uitgevoerd met kunststof kozijnen en Keralit gevelbekleding in een stijlvolle combinatie van wit en antracietgrijs. Binnen valt de eigentijdse sfeer direct op. De hal is voorzien van glad stucwerk en de wanden zijn grotendeels afgewerkt in donkere tinten. Op de begane grond zorgen de laminaatvloer en vloerverwarming voor een comfortabele en verzorgde woonbasis. De entree leidt allereerst naar de heerlijk lichte hal met meterkast en een moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. De zorgvuldig gekozen tegelafwerking geeft deze ruimte een smaakvolle uitstraling. Via de moderne aluminium binnendeur met glas bereik je de lichte living met open keuken. De woonkamer voelt ruim en prettig aan dankzij de royale lichtinval en de openslaande deuren naar de achtertuin. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort, terwijl de moderne gashaard de ruimte een sfeervolle uitstraling geeft. Door de grote pui loopt binnen op natuurlijke wijze over in buiten. De ruime keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met witte fronten en een granieten werkblad. De keuken is compleet uitgerust met onder meer een grote Novecento-oven met 6-pits gaskookfornuis, een Klarstein-afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser en veel praktische kastruimte. Een ideale keuken voor wie graag kookt en tegelijk contact houdt met de woonruimte.

De laminaatvloer loopt drempelloos door van de hal naar de woonkamer en keuken, wat zorgt voor een rustige en verzorgde basis.

Eerste verdieping

Via de spiltrap vanuit de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop, twee royale slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische wasruimte. De slaapkamer aan de voorzijde profiteert van veel lichtinval door de grote raampartijen en is voorzien van kunststof kozijnen met kantelkiepramen en horren. Ook beschikt deze kamer over een grote kast met schuifdeuren. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van opzet, heerlijk licht en kijkt uit op de achtertuin. Indien gewenst is deze kamer op eenvoudige wijze weer op te delen in twee slaapkamers. Op deze verdieping ligt een moderne laminaatvloer die drempelloos doorloopt van overloop naar de slaapkamers. De kunststof kozijnen met HR++ glas en horren dragen bij aan comfort en gebruiksgemak. De badkamer is recent vernieuwd en stijlvol afgewerkt. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche met glazen wand, regendouche en handdouche, een dubbele wastafel met meubel, hangend toilet, mechanische ventilatie, een moderne spiegel met verlichting en een elektrische handdoekradiator. De grote betonlook tegels, gecombineerd met een accenttegel achter het toilet, zorgen voor een eigentijdse uitstraling.

Ook de wasruimte is recent vernieuwd en heeft net als de badkamer een frisse, moderne uitstraling. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-installatie en een mechanische-ventilatiebox. Ook is hier veel praktische bergruimte aanwezig.

Tuin en garage

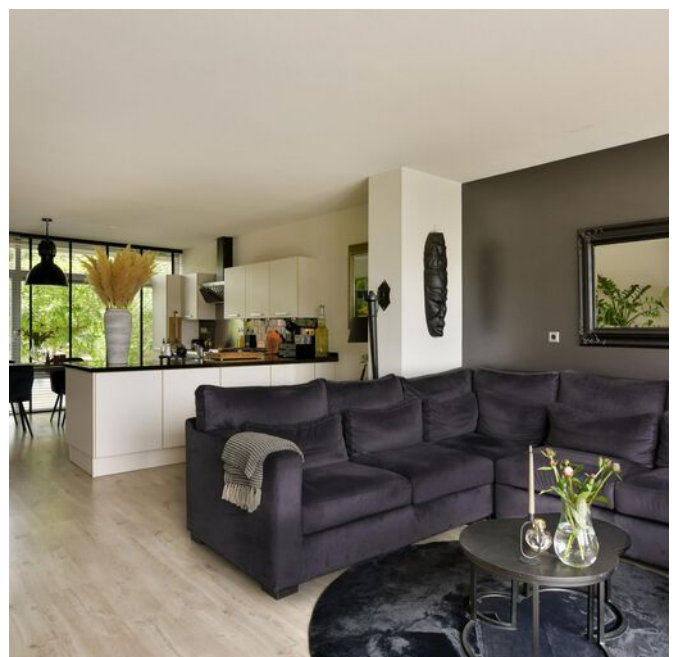
De royale achtertuin biedt volop ruimte om buiten te zitten, te ontspannen of gezellig te borrelen. De tuin is verzorgd aangelegd met crèmekleurige plavuizen en meerdere fijne zitplekken. Het elektrisch bedienbare zonnescerm zorgt op zonnige dagen voor aangename schaduw. Via de achterom bereik je het achtergelegen plein en vanuit de tuin is er directe toegang tot de garage. De garage ligt aan het achtergelegen garageplein en is voorzien van elektra, een elektrisch bedienbare garagedeur en veel bergruimte. Ideaal voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of het creëren van extra opslagruimte.

Benieuwd naar Brunel 12?

Deze woning biedt een aantrekkelijke combinatie van comfort, praktische leefruimte, een royale tuin en de extra luxe van een eigen garage. Benieuwd of Brunel 12 jouw nieuwe thuis kan worden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar de woning zelf.



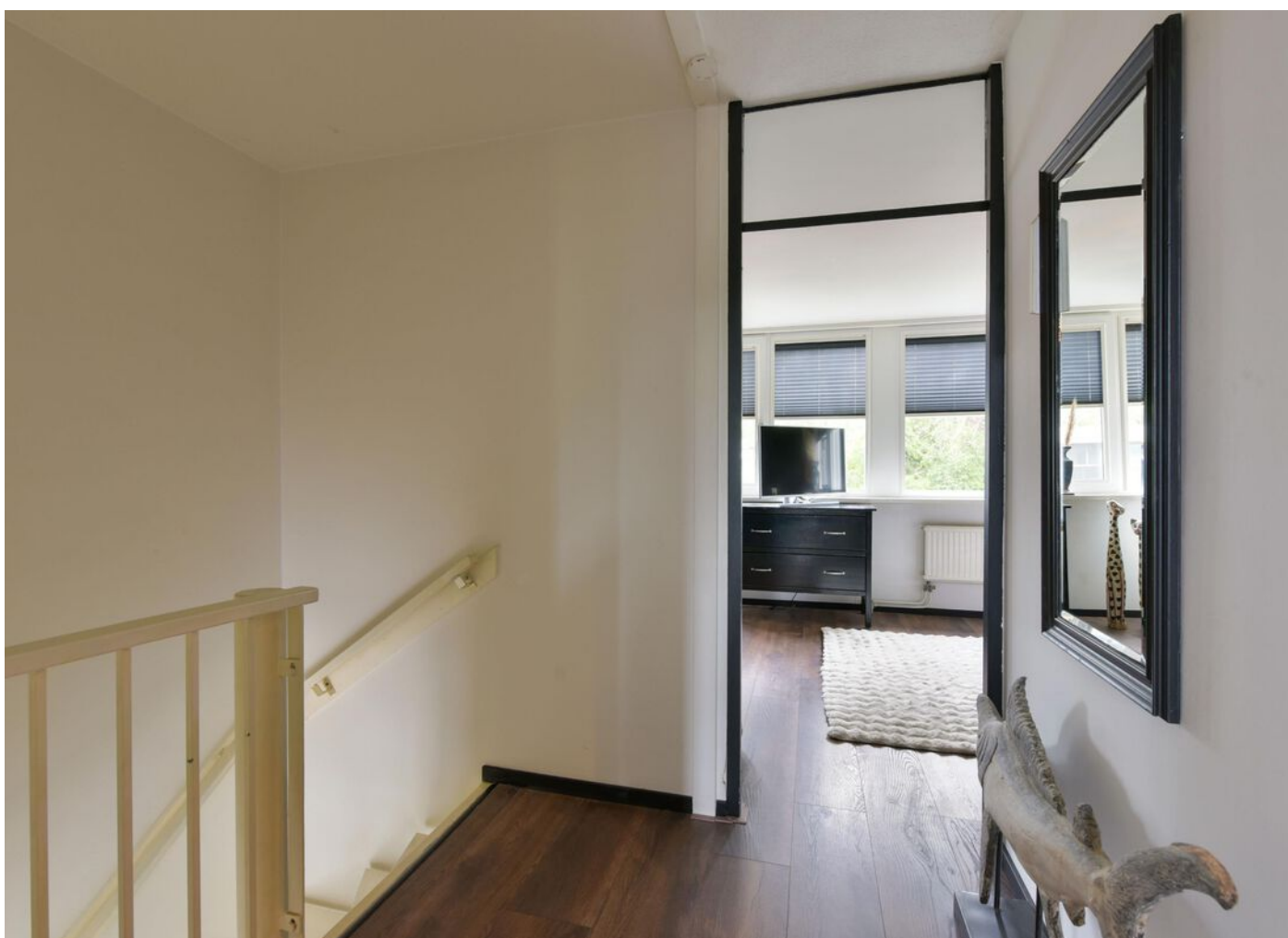
wonen is leven!





wonen is leven!



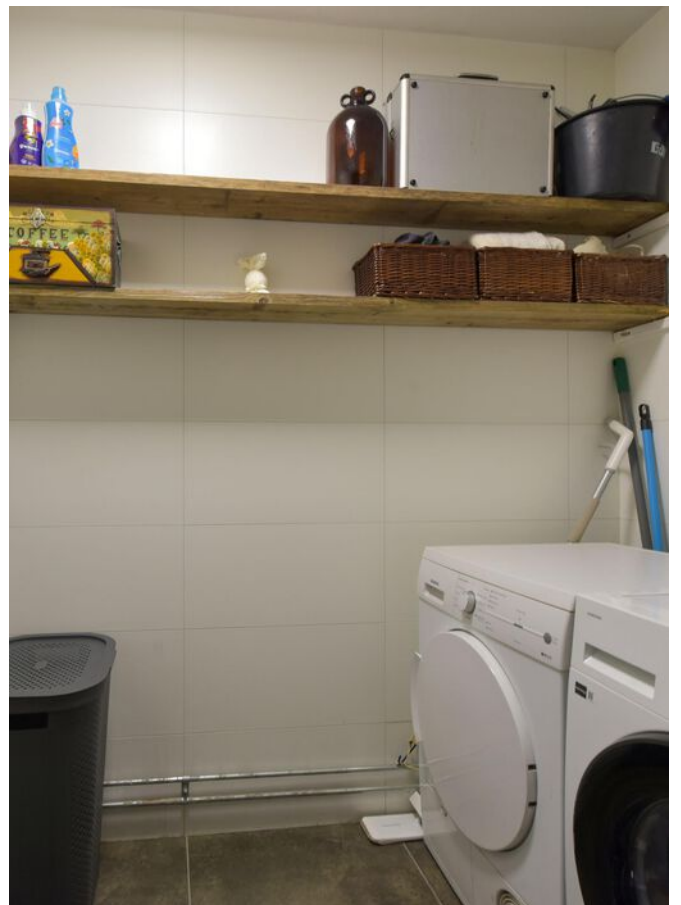
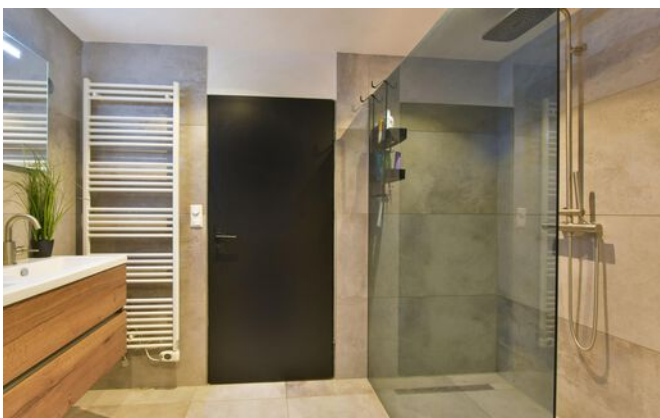


wonen is leven!





wonen is leven!

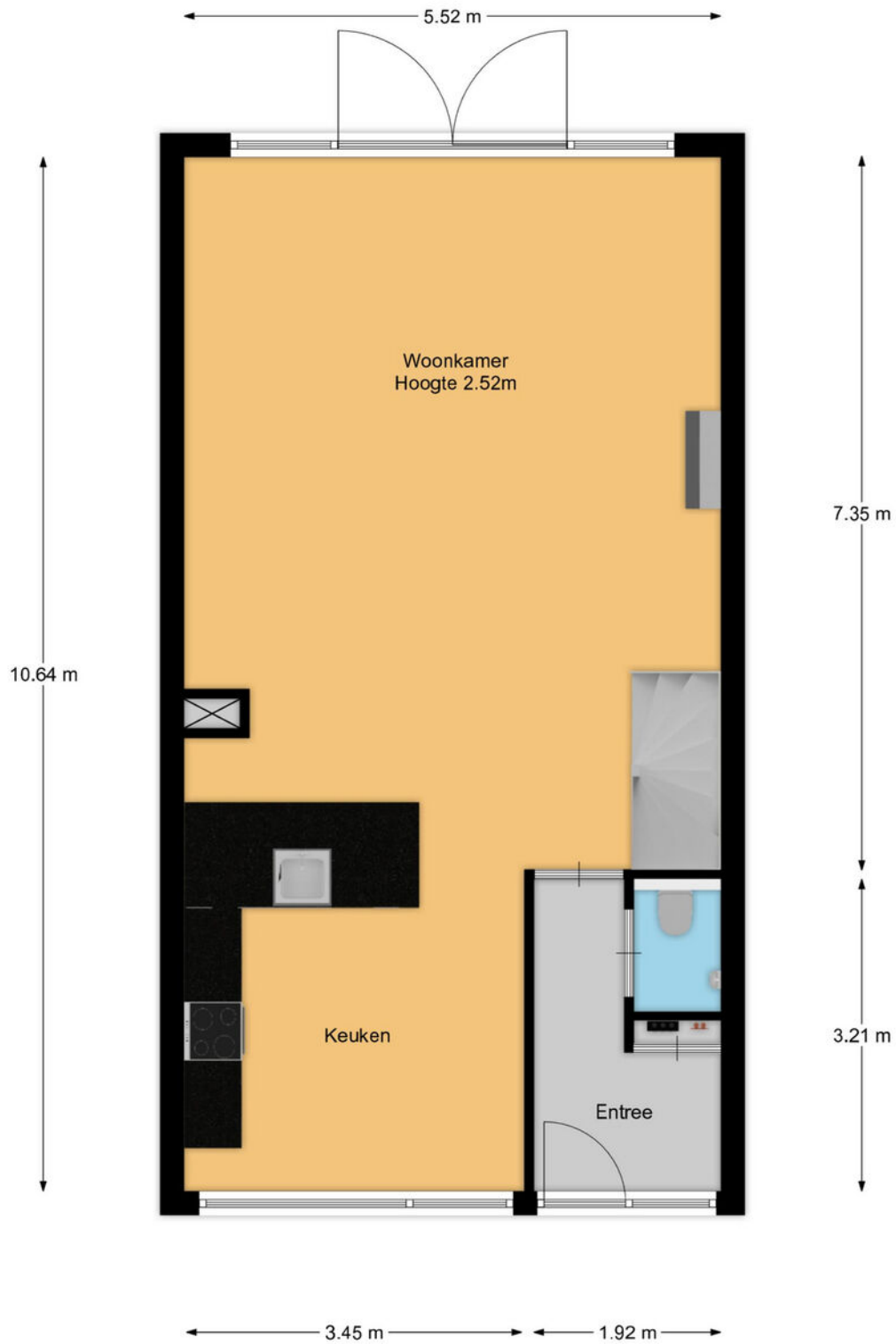




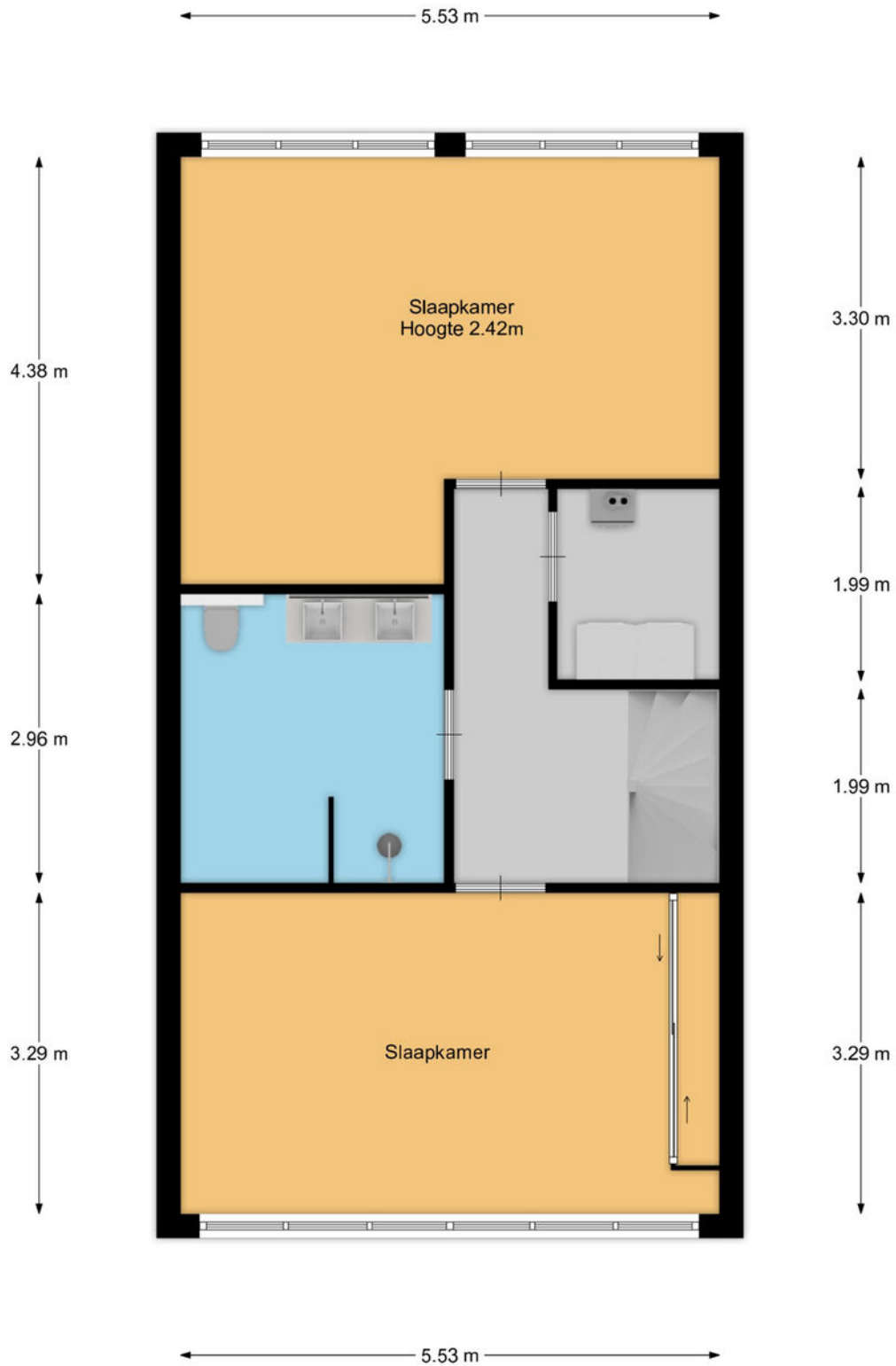
wonen is leven!



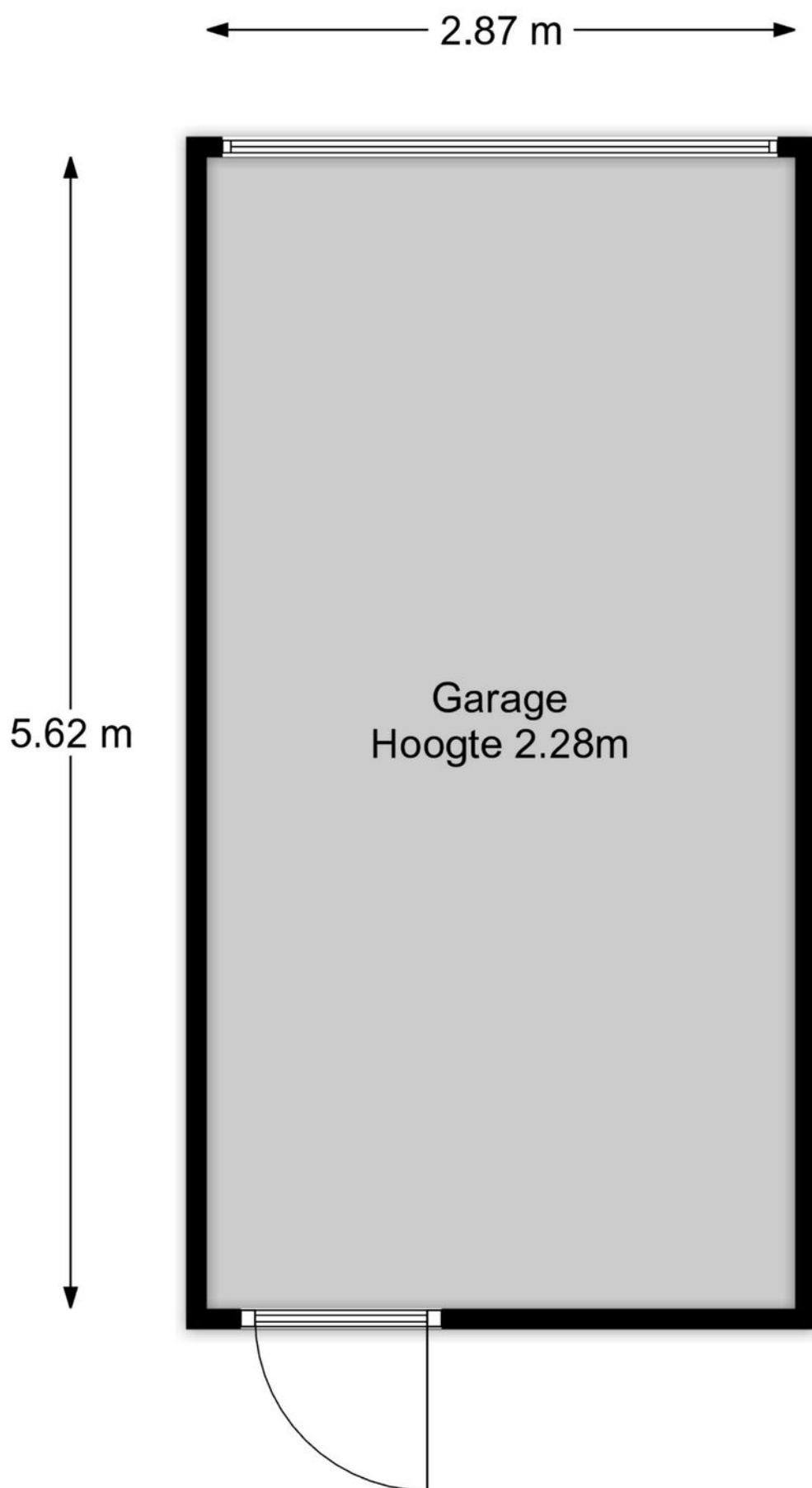
PLATTEGROND



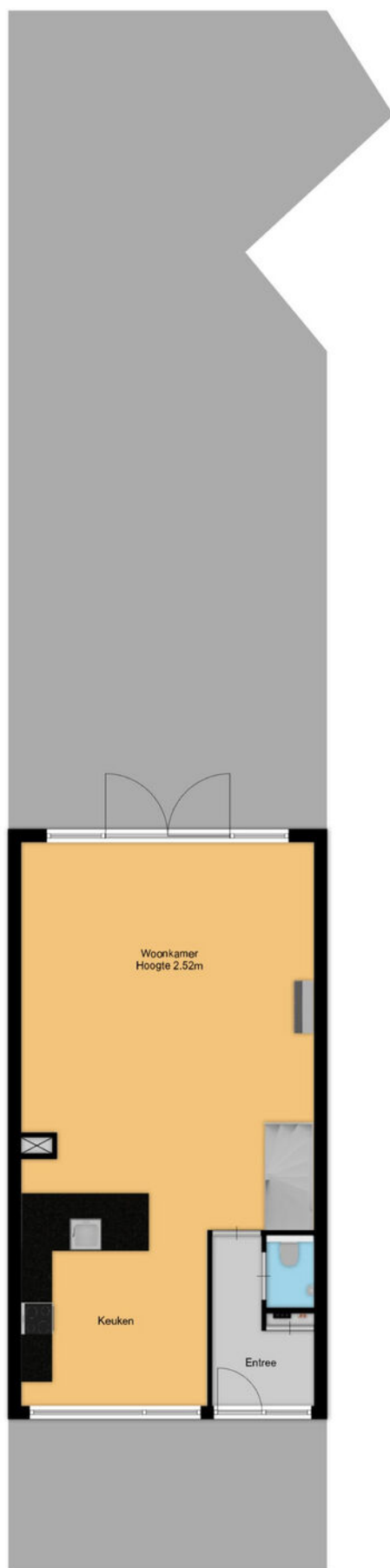
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brunel 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uithoorn	
	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3730	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	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 7 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Interieur - Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen			x	
Interieur - Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen			x	
Vitrages			x	
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Interieur - Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels	x			
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Interieur - Overige				
Spiegelwanden	x			
Schilderij ophangstelsysteem				x
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat				x
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron			x	
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Sanitairsauna - Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Sanitairsauna - Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast	x			
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				x

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
Exterieurinstallatiesveiligheidenergiebesparing - Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Exterieurinstallatiesveiligheidenergiebesparing - Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)				x

ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen

Registratienummer
982285401

Datum registratie
04-05-2026

Geldig tot
29-04-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	[-] +/- + ++
2 Gevelpanelen	[-] +/- + ++
3 Daken	[-] +/- + ++
4 Vloeren	[-] +/- + ++
5 Ramen	[-] [-] + ++
6 Buitendeuren	[-] [-] [-] ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Brunel 12
1422RK Uithoorn
BAG-ID: 0451010000014074

Detailaanduiding

Bouwjaar 1973
Compactheid 1,59
Vloeroppervlakte 117m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

P. Magnee

Vakbekwaamheidsnummer

2400.3235.1989

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

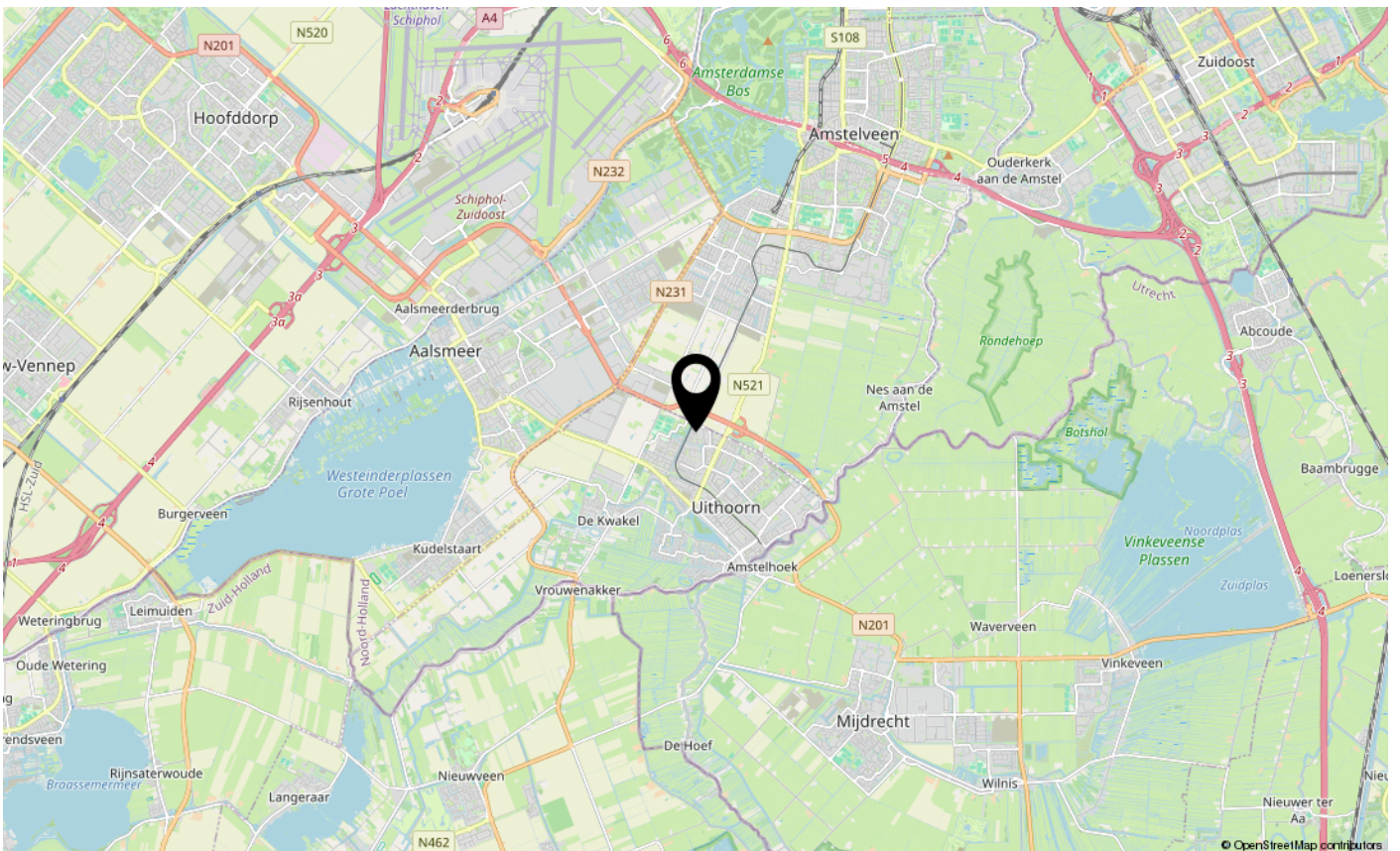
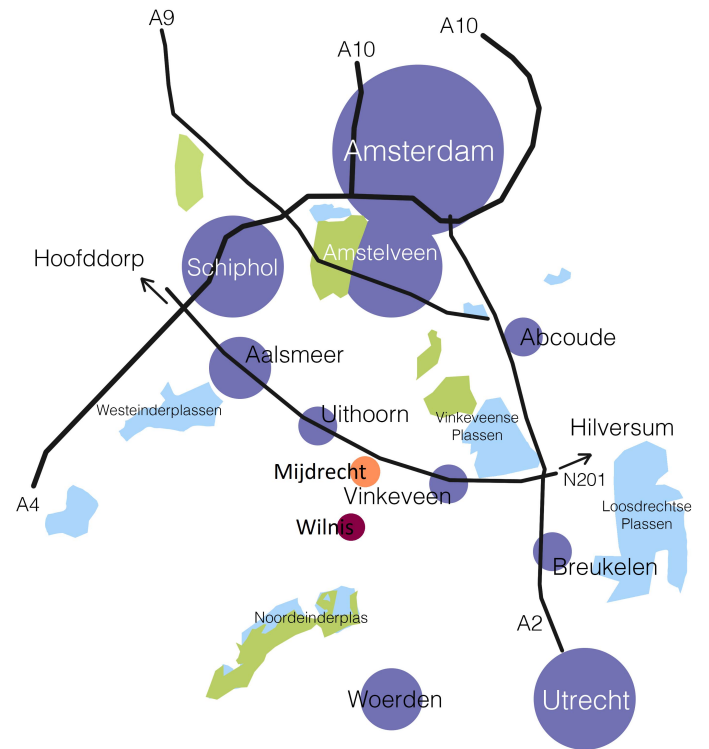
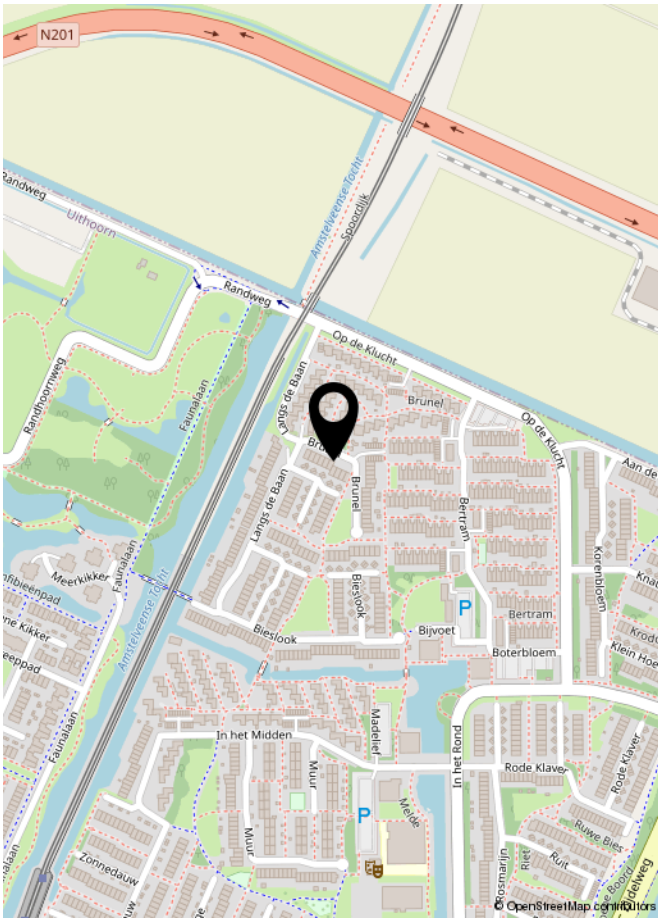
Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

LOCATIE



wonen is leven!

BELASTINGTARIEVEN

Indicatie belastingtarieven 2026 Gemeente Uithoorn

Onroerendezaakbelasting

Onroerendezaakbelasting OZB-eigenaar

Tarieven

0,0857 % van de getaxeerde waarde

OZB-eigenaar niet-woning

0,2771 % van de getaxeerde waarde

OZB-gebruiker

0,2018 % van de getaxeerde waarde

Rioolrechten

Per aansluiting

€ 290,00

Afvalstoffenheffing

Gezinshuishouding

€ 337,00

Alleenstaande

€ 322,00

Waterschapsbelasting

Zuiveringsheffing

Per vervuilingseenheid

€ 92,79 *

Watersysteemheffing ingezetenen

per huishouden

€ 186,85

* Als u alleen woont betaalt u voor 1 vervuilingseenheid. Als u met meer dan 1 persoon woont, betaalt u voor 3 vervuilingseenheden. Ook als u met 2 of met 5 mensen woont.

VOORWAARDEN EN WETENSWAARDIGHEDEN

Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Koopovereenkomst

Nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleverdatum en alle eventuele overige voorwaarden zal door ons een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgesteld, welke zo snel mogelijk door partijen wordt ondertekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

Financiering

Wanneer u een financieringsvoorbepaald opneemt dan kan dat voor maximaal 100 % van de koopsom echter nooit hoger dan de vraagprijs.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris gestort of binnen 1 week na het rondkomen van de financiering een bankgarantie gesteld; groot 10% van de koopsom.

Notaris

Door de koper aan te wijzen
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:
€ 250,00 per akte van doorhaling (Dit bedrag is inclusief BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen.

Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker kosten in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte object een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor kosten in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak voor u.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht – dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorgdragen.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

Informatie

Deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld, echter voor de informatie wordt zowel door de eigenaar als verkopend makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

CLAUSULES

In de koopakte wordt de navolgende clausule opgenomen

Meetinstructie

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen van het uitvoeren van de metingen.

Energielabel

Verkoper zal bij notariële overdracht zorgdragen voor een definitief energieprestatiecertificaat.

Asbestclausule

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.”

Bouwkundige keuring

U kunt de woning door een onafhankelijk bouwtechnisch bureau, laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten.

Geen verhoogd funderingsrisico (A, B of C)

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Neem uw eigen NVM-makelaar mee!

Vida makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM-collega's.

HET TEAM VAN VIDA MAKELAARS



Vida makelaars bestaat uit een enthousiast team dames met het beste makelaars-kantoor in de Ronde Venen! Wij beschikken over twee ervaren registermakelaars en twee commercieel medewerksters, allen met jarenlange ervaring in de regio. Samen delen wij één passie: u zo goed mogelijk begeleiden in de aan- en verkoop van uw woning in De Ronde Venen.

Ervaren NVM-makelaar, Thuis in De Ronde Venen

Vida makelaars kent de regio op haar duimpje. In alle plaatsen van gemeente De Ronde Venen zijn wij actief. Zowel in de bestaande bouw als bij diverse nieuwbouwprojecten. Vida makelaars biedt wat u van een goede makelaar verwacht: kennis van de markt en deskundig advies. Wij laten het kopen of verkopen van uw woning op een onbezorgde en plezierige manier voor u verlopen.

NRVT-taxateur

Vida makelaars beschikt over twee gecertificeerde makelaars/taxateurs met meer dan 30 jaar ervaring in de regio De Ronde Venen. Heeft u een taxatie nodig omdat u een hypotheek wilt aanvragen, een woning wilt kopen of een bestaande hypotheek wilt oversluiten dan heeft u altijd een officieel NWW-gevalideerd rapport nodig. Dit rapport moet zijn gemaakt door een Register Makelaar Taxateur voor woningtaxaties. Waar u ook een taxatie voor nodig heeft: wij zorgen voor een zorgvuldig opgesteld taxatierapport met goede onderbouwing.

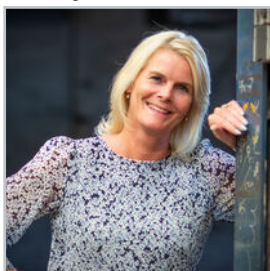
Persoonlijke aandacht

Door onze persoonlijke aandacht weten wij wat voor u belangrijk is en kunnen wij u gericht adviseren en begeleiden. Met bevoegenheid en vakmanschap staan wij voor maatwerk, kwaliteit, creativiteit en snelheid. Als u met een goed gevoel en vol vertrouwen het spannende proces van kopen en/of verkopen heeft afgerond, gaan wij met een voldaan gevoel naar huis.

Vida makelaars – úw NVM-makelaar in De Ronde Venen

Martine van Acker

Register makelaar /
beedigd taxateur /
woningmarktconsultant



✉ martine@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
☎ 06 – 50 554 835

Inge van Groningen

Register makelaar /
register taxateur



✉ inge@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987
☎ 06 – 54 377 815

Irma van der Moolen

Commercieel
medewerkster



✉ irma@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

Minke Knibbe

Commercieel
medewerkster



✉ minke@vidamakelaars.nl
☎ 0297 – 212 987

wonen is leven!



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP**



wonen is leven!