



Uithoorn

Arthur van Schendellaan 26

Vraagprijs € 520.000,- k.k.

Koop Lenstra Uithoorn, Amstelvein 6-12, Tel. 0297 – 52 41 24

SAMEN DEUREN OPENEN

KOOPLLENSTR.A.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Perceel	163 m ²
Inhoud	385 m ³
Woonoppervlakte	117 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand steen
Aantal kamer(s)	4
Slaapkamers	3
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	B

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint
Ligging	Zuid, West
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Ja
Verwarming	C.V.-Ketel

Superlichte, royale eengezinswoning met diepe tuin op het zuiden.

Deze uitstekend onderhouden woning is de afgelopen jaren ingrijpend gemoderniseerd. De royale doorzonwoonkamer met echte open haard, moderne open keuken met kookschiereiland, luxe badkamer en separaat toilet (beide vernieuwd in 2026), drie royale slaapkamers en de diepe achtertuin op het zuiden maken de woning direct instap klaar. De vrije ligging aan een groen plantsoen en de rustige ventweg zorgen voor een bijzonder prettige woonomgeving.

Indeling

Begane grond

Ruime entreehal met toegang tot het moderne toilet met fonteintje, trapopgang en een kelderkast. Onder de hal bevindt zich een ruime provisiekelder die doorloopt onder vrijwel de gehele hal. Er is een royale doorzonwoonkamer met grote raampartijen aan beide zijden en een open keuken. De oorspronkelijke keuken is bij de woonkamer getrokken. Op de plaats van de voormalige keukendeur is een raam aangebracht, waardoor een fraaie zichtlijn naar de keuken en de tuin is ontstaan en de hal extra daglicht krijgt. De moderne open keuken is voorzien van een kookschiereiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, vaatwasser en een grote koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar. Er is een open haard en een elektrisch bedienbaar zonnescherf aan de achtergevel.

Eerste verdieping

Ruime overloop. Aan de voorzijde bevindt zich een royale master bedroom over de volle breedte van de woning. Er is een inbouwkast en drie grote draaikielpramen zorgen voor veel daglicht. Vanuit de slaapkamer kijkt u vrij uit over het brede plantsoen met volwassen bomen. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt eveneens over een inbouwkast en twee grote raampartijen. De badkamer is in 2026 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een ruime inloopdouche voorzien van regen- en handdouche, een wastafelmeubel, verwarmde spiegel met verlichting en een designradiator. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separaat, in 2026 vernieuwd toilet en een inpandige berging.

Tweede verdieping

Ruime overloop met Velux dakraam, aansluitingen voor wasmachine en droger, opstelling van de cv-installatie en een ruime berging aan de voorzijde. De derde slaapkamer is royaal en voorzien van een grote kunststof dakkapel, hoge nok en bergruimte achter de knieschotten.

Tuin

De diepe achtertuin ligt op het zuiden, is heerlijk zonnig en biedt dankzij de volwassen beplanting veel privacy. Er is een buitenkraan, een stenen berging met daglichttoetreding en een achterom. Aan de voorzijde ligt een diepe voortuin met volwassen beplanting.

Ligging

De woning ligt aan de rustige ventweg van de Arthur van Schendellaan met vrij uitzicht over een breed plantsoen met volwassen bomen. De ligging is centraal, op loopafstand van winkelcentrum Zijdelwaard, diverse buurtwinkels, het centrale busstation, scholen en sportvoorzieningen.

Bijzonderheden

- Energie label B.
- Kunststof kozijnen met houtnerfstructuur aan de buitenzijde, dubbele beglazing en spouw- en dakisolatie.
- Vrijwel alle ramen zijn uitgevoerd als draaikiëpraam.
- Riolering vernieuwd.
- De schoorsteen is 2024 opnieuw gevoegd en daarna geïmpregneerd.

Exceptionally bright and spacious family home with deep south-facing garden.

This excellently maintained home has been extensively modernized in recent years. The spacious living room with large windows at both the front and rear with a real open fireplace, modern open-plan kitchen with cooking island, luxurious bathroom and separate toilet (both renovated in 2026), three generously sized bedrooms and deep south-facing rear garden make this home completely move-in ready. Its open position overlooking a green area and location on a quiet service road provide a particularly pleasant living environment.

Layout

Ground floor

Spacious entrance hall with access to the modern toilet with washbasin, staircase and cellar cupboard. Beneath the hall is a spacious storage cellar extending underneath almost the entire entrance hall. The property has a generous spacious living room with large windows at both the front and rear with large windows at both the front and rear and an open-plan kitchen. The original kitchen has been incorporated into the living room. The former kitchen doorway has been replaced with a window, creating an attractive sightline towards the kitchen and garden while bringing additional daylight into the entrance hall. The modern open-plan kitchen features a cooking island and various built-in appliances, including a combination microwave oven, dishwasher and large fridge/freezer. The rear garden is accessible directly from the kitchen. The living room has an open fireplace, while the rear façade is fitted with an electrically operated sun awning.

First floor

Spacious landing. At the front is a generous principal bedroom spanning the full width of the property. It has a built-in wardrobe and three large tilt-and-turn windows providing plenty of natural light. The bedroom enjoys an open outlook across the green area with mature trees. The second bedroom is situated at the rear and features a built-in wardrobe and two large windows. The bathroom was completely renovated in 2026 and features a spacious walk-in shower with both rain shower and hand shower, washbasin unit, heated mirror with integrated lighting and a designer radiator. This floor also has a separate toilet, renovated in 2026, and an internal storage room.

Second floor

Spacious landing with Velux roof window, connections for a washing machine and dryer, central heating boiler and a large storage area at the front. The third bedroom is generously sized and features a large uPVC dormer window, high ceiling and additional storage behind the sloping roof

Garden

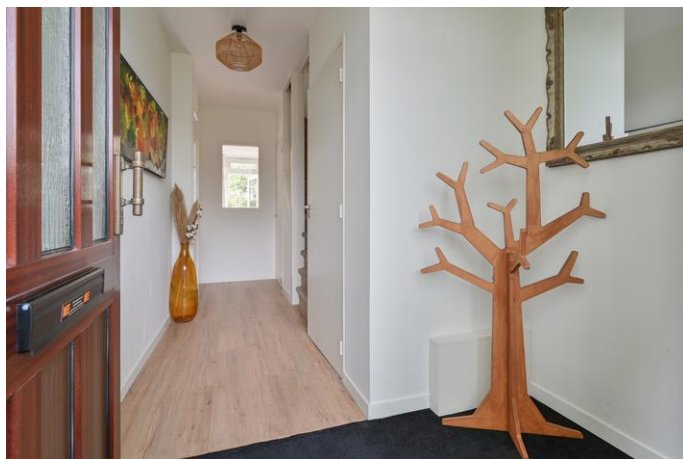
The deep rear garden faces south, enjoys plenty of sunshine and offers considerable privacy thanks to the mature planting. There is an outside tap, a brick-built storage shed with windows and rear access. At the front is a deep garden with mature planting.

Location

The property is situated on the quiet service road of Arthur van Schendellaan, with an open outlook across a broad green area with mature trees. The location is central, within walking distance of Zijdelwaard shopping centre, various local shops, the main bus station, schools and sports facilities.

Particularities

- Energy label B.
- uPVC window frames with a wood-grain finish to the exterior, double glazing, cavity-wall insulation and roof insulation.
- Almost all windows are tilt-and-turn.
- Sewer pipes renewed.
- Chimney repointed in 2024 and subsequently impregnated with a water-repellent treatment.









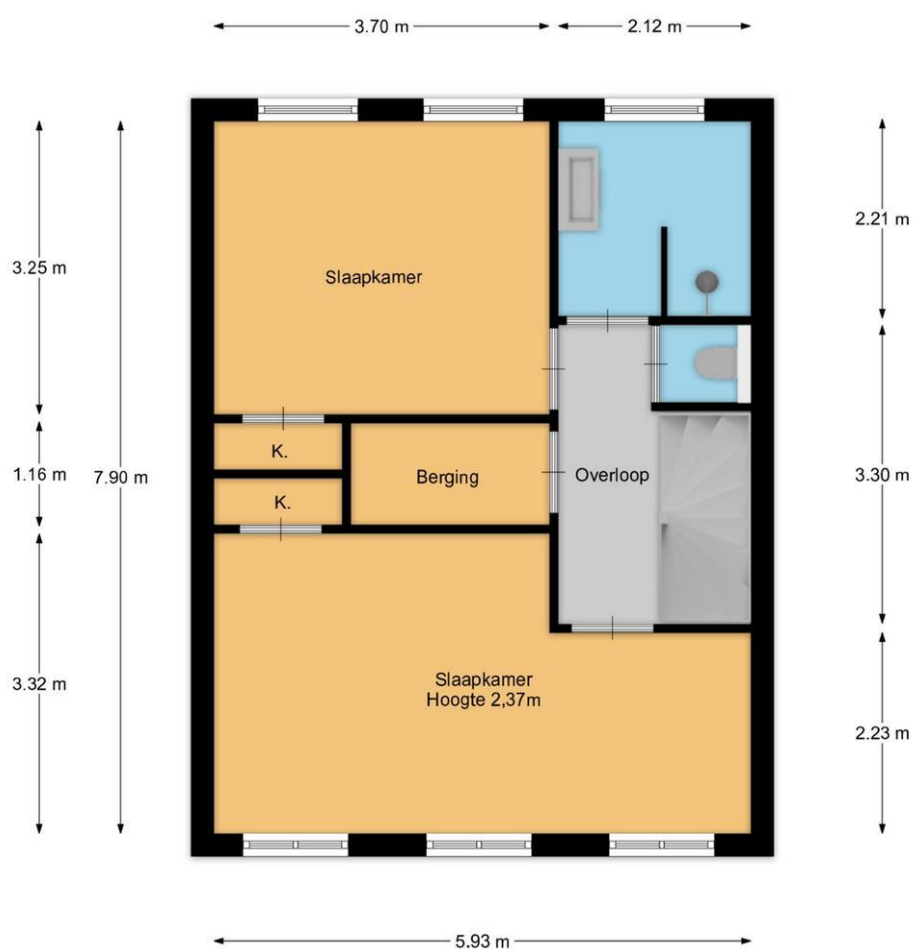


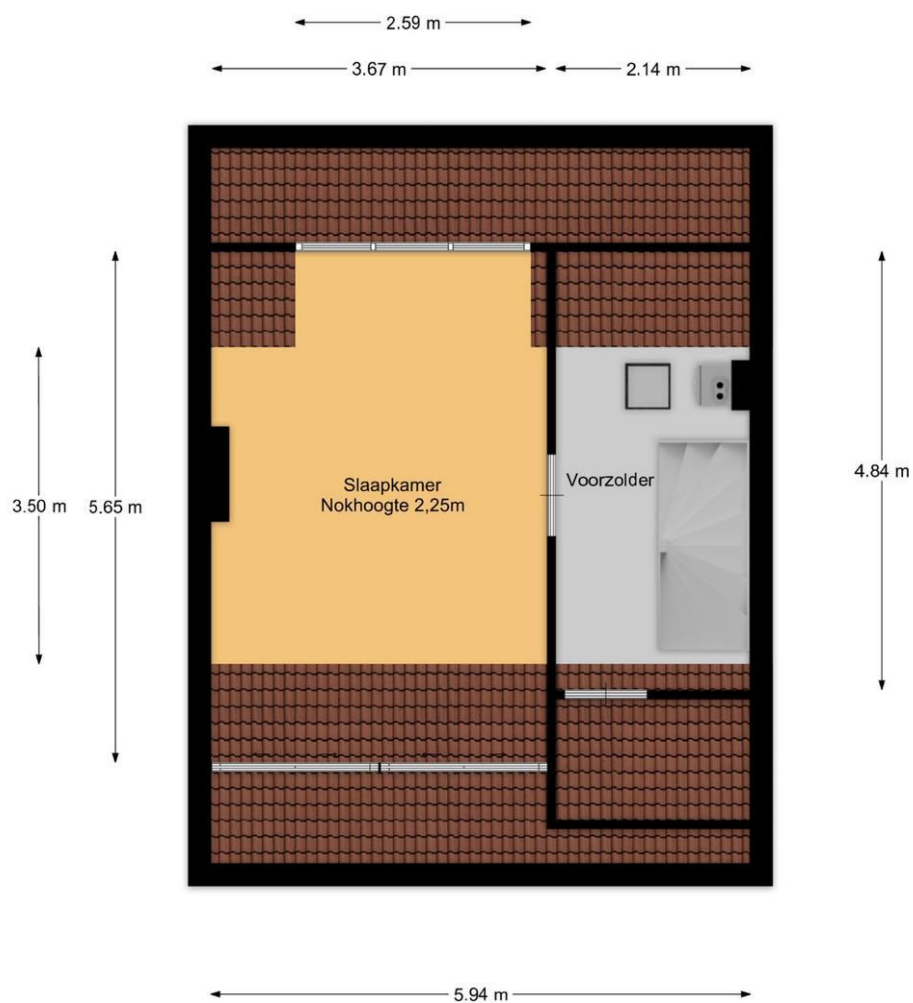
Kadastrale kaart

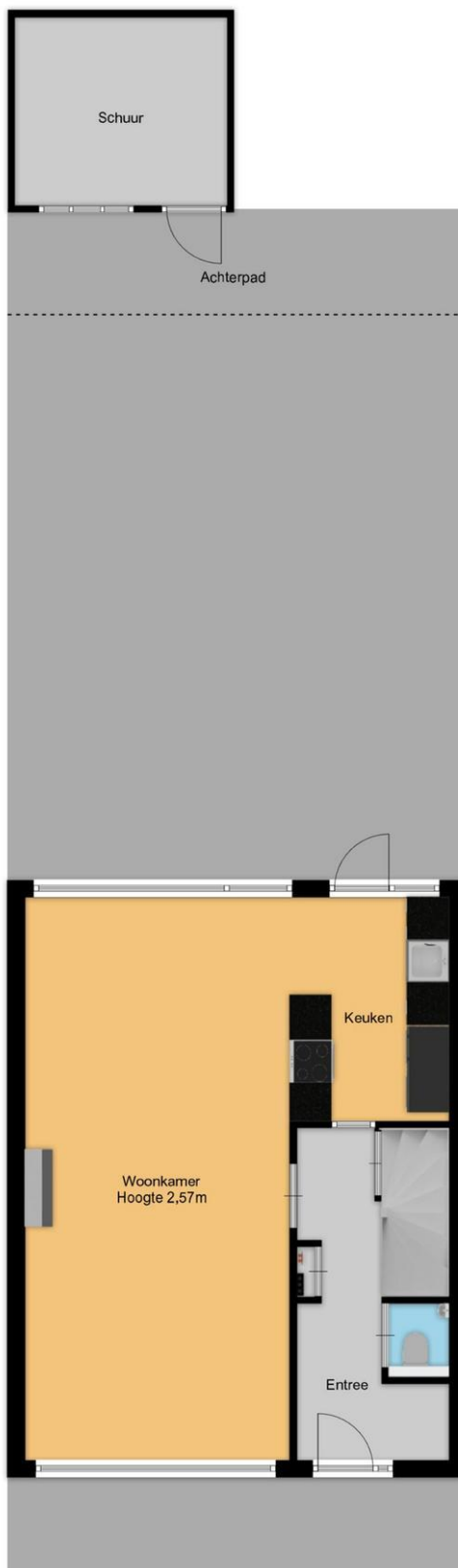
Uw referentie: ---



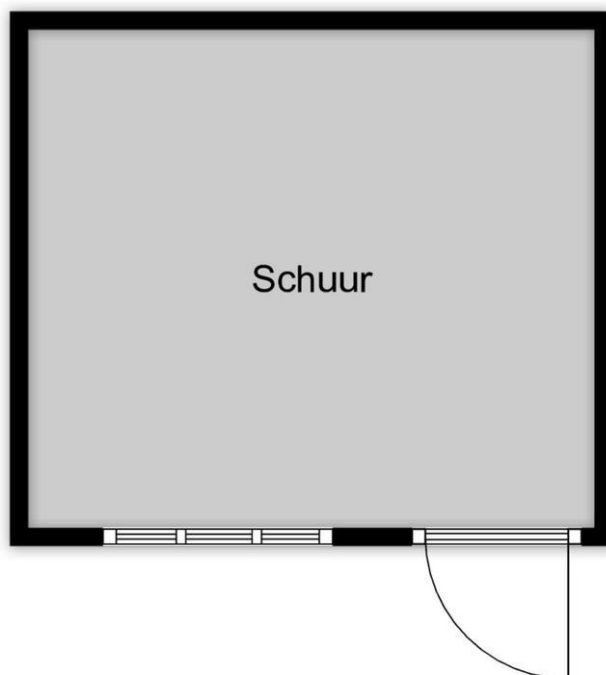








← 2.98 m →



↑
2.63 m
↓

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Wandkast woonkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Spiegel met verlichting en verwarming	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

NADERE INFORMATIE/VOORWAARDEN

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud van de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

DE BEZICHTIGING

Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Onze makelaars zijn van maandag tot en met vrijdag en in overleg ook op zaterdag of 's avonds beschikbaar. Na uw bezichtiging van de woning stellen wij een terugkoppeling altijd zeer op prijs, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Uw financiële situatie

Wilt u uw financiële situatie in kaart brengen? Koop Lenstra Makelaars heeft een samenwerkingsverband met Vermeulen Hypotheken, Advies en Bemiddeling. De eigenaar Jos Vermeulen is een ervaren, deskundig, erkend hypotheekadviseur. Wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies? Kijk op onze website: <https://www.kooplenstra.nl/hypotheken/>

INFORMATIE

Lijst van zaken

In de verkoopbrochure staat vermeld welke zaken bij de koop zijn inbegrepen ("blijft achter"), welke niet ("gaat mee") en welke zaken eventueel tegen een vergoeding door koper zijn over te nemen.

Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Voorafgaand aan een bezichtiging krijgt u toegang tot een Move.nl account. In dit Move.nl account kunt u de NVM-vragenlijst - en andere relevante documentatie - bekijken.

Bouwkundige keuring

Koper heeft een 'onderzoeksplicht' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten.

Asbest- en ouderdomsclausule

Afhankelijk van de leeftijd van de woning wordt in de koopakte een asbestclausule en/of ouderdomsclausule opgenomen.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond

Indien de verkoper de woning niet (recentelijk) heeft bewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. In dat geval wordt in de koopakte een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

Opkoopbescherming

De wet Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) geldt voor o.a. de drie grote kernen in de gemeente Stichtse Vecht; Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen. De WOZ-waarde is hierin bepalend of deze wet van toepassing is. Kijk voor meer informatie en de uitzonderingen op www.lokaleregelgeving.overheid.nl.

Biedlogboek

Makelaars moeten per 1 januari 2023 een biedlogboek bijhouden. Op die manier zijn alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de koper(s) en kandidaat- koper(s), waardoor het proces transparanter wordt. Kijk voor meer informatie op www.nvm.nl.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt volgens het NVM-model door Koop Lenstra Makelaars of door de aangewezen notaris. Voor kantoor Uithoorn geldt dat in beginsel de koopakte wordt opgemaakt ten kantore van de door de koper te kiezen notaris. Indien hier kosten aan verbonden zijn, komen deze voor rekening van koper.

Kosten Koper

Bij het kopen van een bestaande woning is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten “kosten koper”. Deze kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de levering van de woning en kosten van de eventuele hypotheekakte. Voor de actuele regeling en tarieven verwijzen wij u naar de website van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl.

Notaris

Het is gebruikelijk dat de koper een notaris kiest, tenzij dit anders is bepaald in de aanbiedingstekst. Indien er een hypotheek op de aangekochte woning is gevestigd zal deze moeten worden doorgehaald. De hiermee gepaarde kosten zijn voor de verkoper(s) van de woning. Indien de kosten die verband houden met de aflossing van de overbruggingslening en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan €250,- per akte van doorhaling, dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Dit geldt ook voor administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten, indien deze de algemeen geldende tarieven die door notarissen voor desbetreffende verrichtingen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht, overschrijden.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen de overeengekomen periode, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te storten of stellen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons e.d. (zogenaamde eigenaarslasten) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering en zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopakte zal hiervoor een termijn van circa 6 weken worden opgenomen, gerekend van het moment van ondertekening van de koopakte, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

Drie dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd nadat zij een kopie heeft ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Tijdens de bedenktijd kan koper alsnog afzien van de koop. De bedenktijd kan langer zijn dan 3 dagen indien deze eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag. De bedenktijd eindigt dan op de eerstvolgende werkdag om 23.59 uur. De bedenktijd geldt niet voor onbebouwde grond, woonboten en woonwagens.

Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De koopovereenkomst komt tot stand na schriftelijke vastlegging onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het streven is om uiterlijk één week na het bereiken van mondelinge overeenstemming de akte te ondertekenen.

KOOPAKTE GETEKEND, HOE VERDER?

Taxatie

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) taxateur opgesteld. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper en zijn volgens de thans geldende wetgeving fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan de koper wordt overgedragen, draagt de koper ook het risico van de woning. De koper moet zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgdragen. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) collectief gedaan.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. Leveranciers verzoeken nieuwe bewoners om zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden om een nieuw contract af te sluiten. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en er later aansluitkosten in rekening worden gebracht.

EEN HUIS KOPEN MET EEN AANKOOPMAKELAAR

Koop Lenstra Makelaars kan u ook begeleiden bij het kopen van een woning. Uiteraard kan dit alleen indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. Informeer eens naar de mogelijkheden en maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars.