

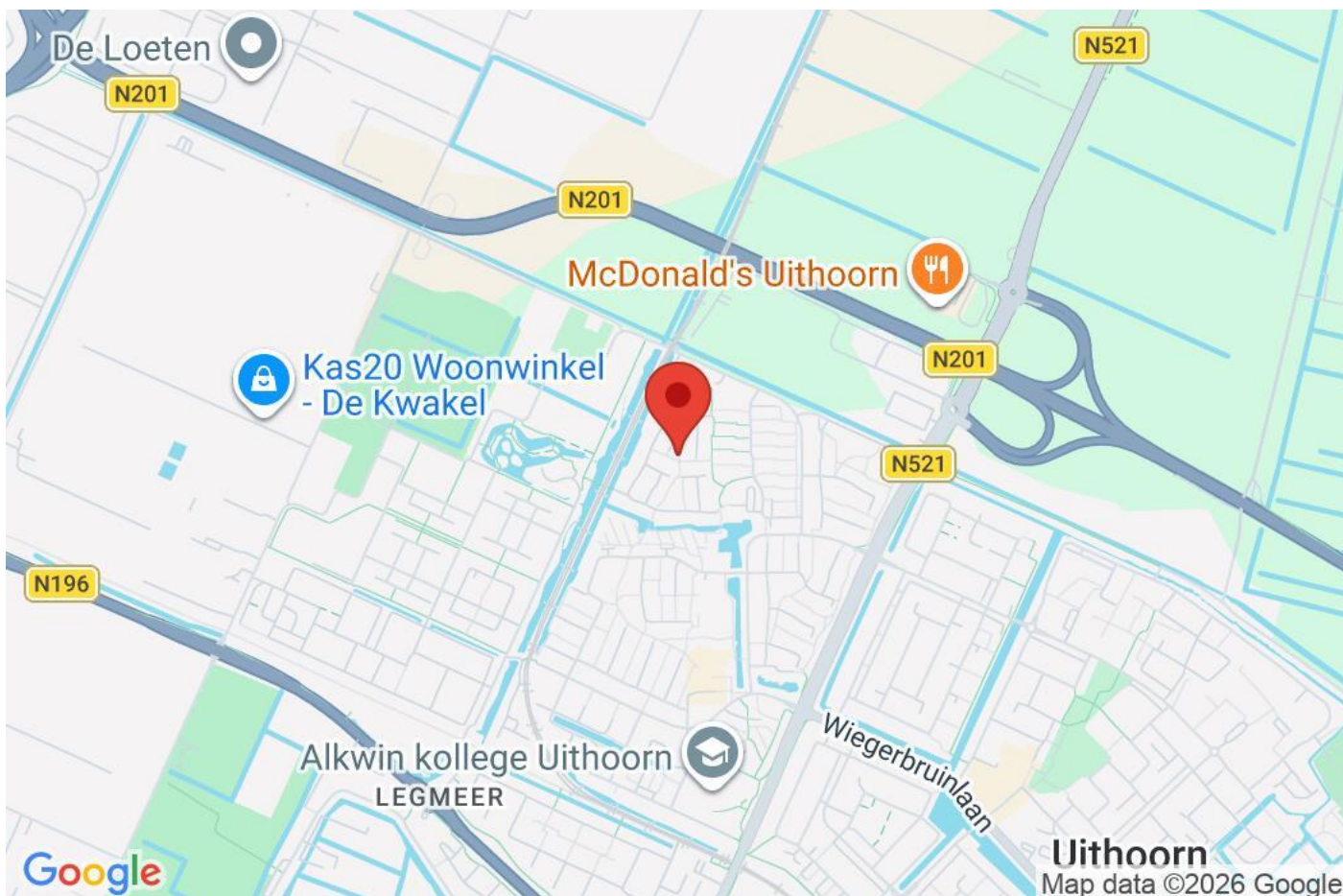


Uithoorn Brunel 36

Vraagprijs € 580.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1974
Perceel	333 m ²
Inhoud	460 m ³
Woonoppervlakte	134 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand hout
Aantal kamer(s)	4
Slaapkamers	3
Garage	Vrijstaand steen
Eigendom	Volle eigendom
Energie label	C

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

Zeer ruime eengezinswoning op dubbel perceel! Deze tweelaagse eengezinswoning onderscheidt zich door een uitzonderlijke hoeveelheid woon- én buitenruimte. De woning staat op maar liefst 333 m² eigen grond en beschikt over een zeer grote woonkamer, een later aangebouwde woonkeuken, drie ruime slaapkamers met de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer terug te brengen, een garage en een separate houten schuur. Het perceel is circa 11 meter breed en 30 meter diep!

Indeling

Begane grond

Entree met toiletruimte en vernieuwde groepenkast. Vanuit de hal bereikt u de uitzonderlijk ruime woonkamer met open spiltrap naar de eerste verdieping. Dit woningtype beschikt standaard al over een zeer royale woonkamer met open keuken. Doordat de keuken bij deze woning is verplaatst naar een circa 15 m² grote aanbouw, is de oorspronkelijke leefruimte volledig woonkamer geworden. Samen bieden woonkamer en woonkeuken bijna 70 m² aan leefruimte. Aan de voorzijde zorgen de grote raampartijen voor veel daglicht en een fraai uitzicht over de brede, groene voortuin en het plantsoen. Aan de achterzijde bevindt zich een grote glazen pui, een brede schuifpui geeft toegang tot de achtertuin. Tevens is hier een elektrisch bedienbaar zonneschermbaan aanwezig. De aangebouwde woonkeuken is uitgevoerd in een L-opstelling, beschikt over ramen aan de voorzijde en biedt middels een deur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met bergkast en toegang tot de slaapkamers, badkamer en separate technische-/wasruimte. Oorspronkelijk beschikte deze verdieping over vier slaapkamers. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn samengevoegd tot een zeer ruime master bedroom met eigen wastafelmeubel en uitzicht over het plantsoen. De oorspronkelijke indeling met vier slaapkamers kan op eenvoudige wijze worden teruggebracht. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, tweede toilet en wastafel. De separate technische ruimte wordt tevens gebruikt als wasruimte en beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger en een uitstortgootsteen. Hier bevindt zich ook de cv-ketel.

Tuin

De woning staat op een uitzonderlijk ruim perceel voor dit woningtype. Door de later aangekochte grond is de tuin bijna twee keer zo breed geworden. De grote achtertuin ligt op het westen en biedt veel privacy. Door de omvang en indeling zijn verschillende zitplekken gecreëerd, waardoor gedurende de dag zowel zon als schaduw kan worden opgezocht. De tuin heeft een gevarieerde beplanting en beschikt over een garage voorzien van op afstand bedienbare sectionele kanteldeur en een separate houten schuur. Voor de garage bevindt zich een officiële parkeerplaats. Daarnaast is er naast de garage nog een zeer ruime parkeerplaats op eigen terrein, waar ook ruimte is voor bijvoorbeeld het stallen van een caravan. De woning beschikt bovendien over een eigen achterom.

Omgeving

De woning heeft een bijzonder vrije en kindvriendelijke ligging. Aan de voorzijde kijkt u uit over een groen plantsoen met een kleine speelweide en is geen autoverkeer aanwezig. Via de autovrije paden rondom de woning is op circa 50 meter nog een veel grotere speelweide bereikbaar. Ook aan de achterzijde loopt een pad zonder direct autoverkeer.

Bijzonderheden

- De voor en achterpui zijn volledig vernieuwd en opgebouwd uit kunststof kozijnen met HR++ glas (2020);
- De bakstenen geveldelen van zowel de woning als de aangebouwde keuken zijn nageïsoleerd;
- Dakbedekking van de woning vervangen in 2024;
- Dakbedekking van keuken en garage vervangen in 2018;
- 11 zonnepanelen van 295 Wp per paneel;
- De woning wordt inclusief het aanwezige meubilair verkocht.
- Het huidige energielabel C is mede gebaseerd op de aanname dat de aanbouw uit 1974 dateert en niet is geïsoleerd. De aanbouw is echter in 1987 gerealiseerd.

Very spacious family home on a double plot! This two-storey family home stands out for its exceptional amount of both indoor and outdoor space. The property is situated on no less than 333 m² of private land and offers a very large living room, a later-added kitchen extension, three spacious bedrooms with the possibility of easily reinstating a fourth bedroom, a garage and a separate wooden shed. The plot is approximately 11 metres wide and 30 metres deep!

Layout

Ground floor

Entrance hall with toilet and renewed electric unit. From the hall, you enter the exceptionally spacious living room with an open spiral staircase to the first floor. This type of property already has a very generous living room with open-plan kitchen as standard. Because the kitchen in this house was relocated to an approximately 15 m² extension, the original living area has become entirely living room. Together, the living room and kitchen provide almost 70 m² of living space. At the front, the large windows provide plenty of natural light and offer an attractive view over the wide, green front garden and the landscaped green area beyond. At the rear is a large, glazed façade, with a wide sliding door providing access to the rear garden. An electrically operated sunshade is also fitted here. The extended kitchen is arranged in an L-shape, has windows at the front and provides access to the rear garden through a separate door.

First floor

Landing with storage cupboard and access to the bedrooms, bathroom and separate technical/utility room. Originally, this floor had four bedrooms. The two bedrooms at the front have been combined to create a very large master bedroom with its own washbasin unit and views over the landscaped green area. The original four-bedroom layout can easily be reinstated. At the rear are two further spacious bedrooms. The bathroom is fitted with a bathtub, shower, second toilet and washbasin. The separate technical room is also used as a laundry room and has connections for a washing machine and dryer, as well as a utility sink. The central-heating boiler is also located here.

Garden

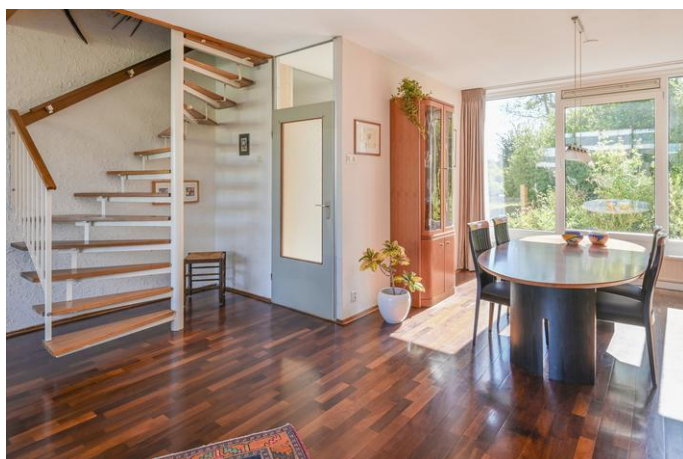
The property is situated on an exceptionally large plot for this type of home. Because additional land was purchased at a later stage, the garden has become almost twice as wide. The large rear garden faces west and offers a high degree of privacy. Thanks to its size and layout, several seating areas have been created, allowing you to choose between sun and shade throughout the day. The garden has varied planting and includes a garage with a remote-controlled sectional garage door and a separate wooden shed. In front of the garage is an unofficial parking space. In addition, there is a very large parking space on the property next to the garage, with enough room, for example, to store a caravan. The property also has its own rear access.

Surroundings

The property enjoys a particularly open and child-friendly setting. At the front, it overlooks a landscaped green area with a small play area and there is no car traffic directly in front of the house. Via the car-free paths around the property, a much larger play area can be reached at approximately 50 meters. At the rear, there is also a path without direct car traffic.

Particularities

- The front and rear façades were completely renewed in 2020 and fitted with uPVC window frames and HR++ glazing;
- The brick sections of both the house and the extended kitchen have been additionally insulated;
- Roof covering of the house replaced in 2024;
- Roof covering of the kitchen and garage replaced in 2018;
- 11 solar panels of 295 Wp each;
- The property is sold including the existing furniture.
- The current energy label C is partly based on the assumption that the extension dates from 1974 and is uninsulated. However, the extension was built in 1987.

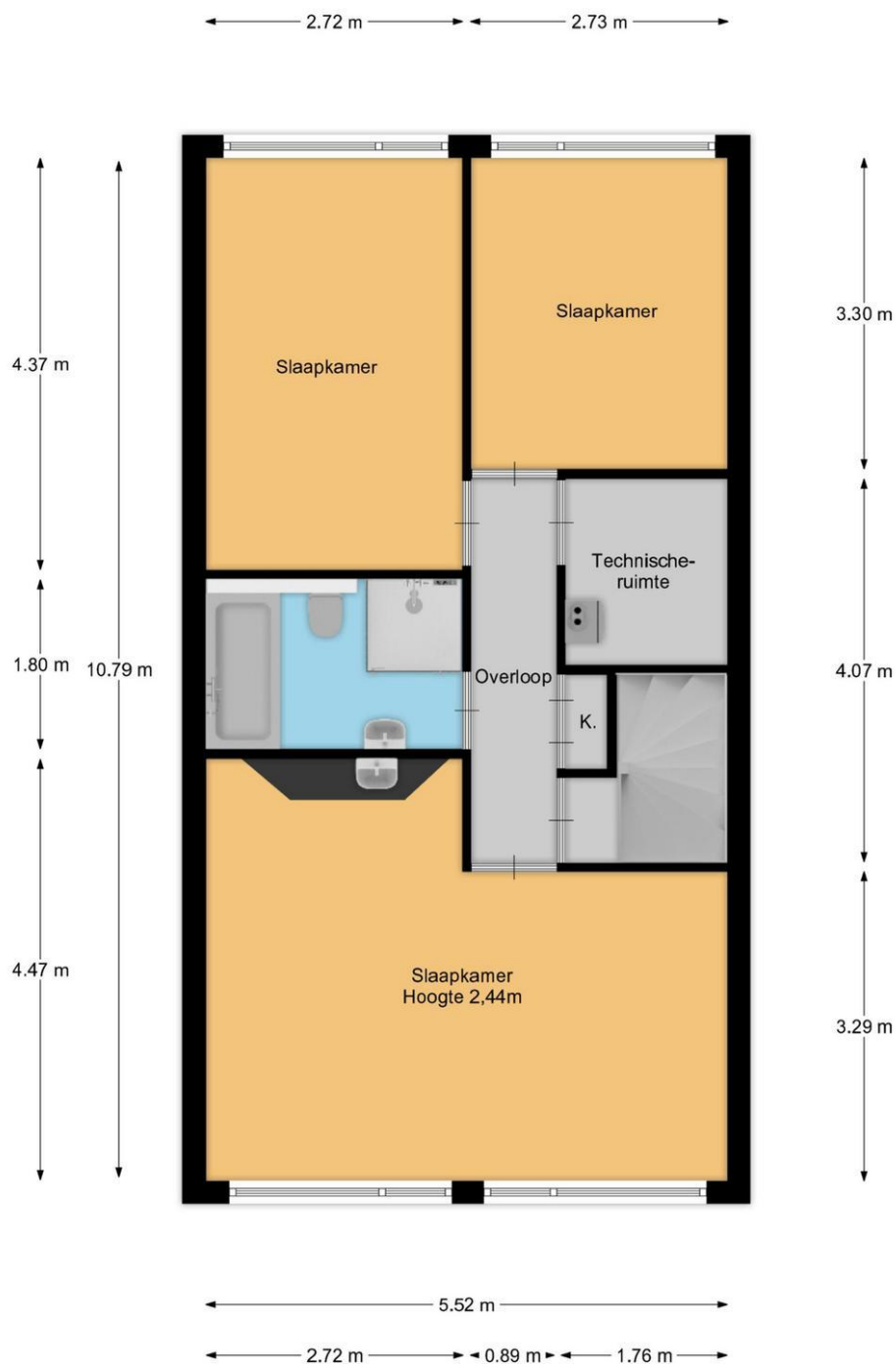




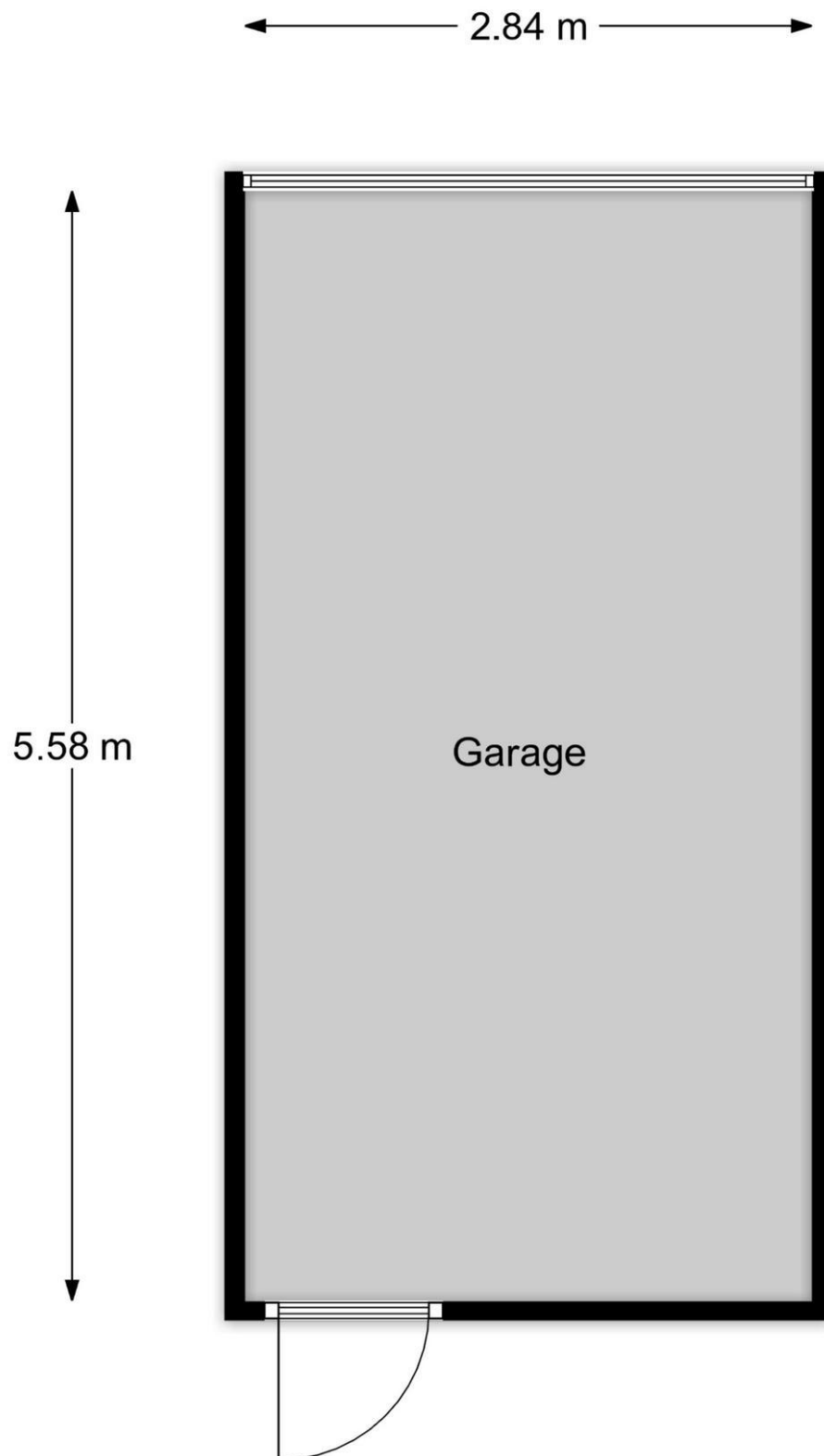




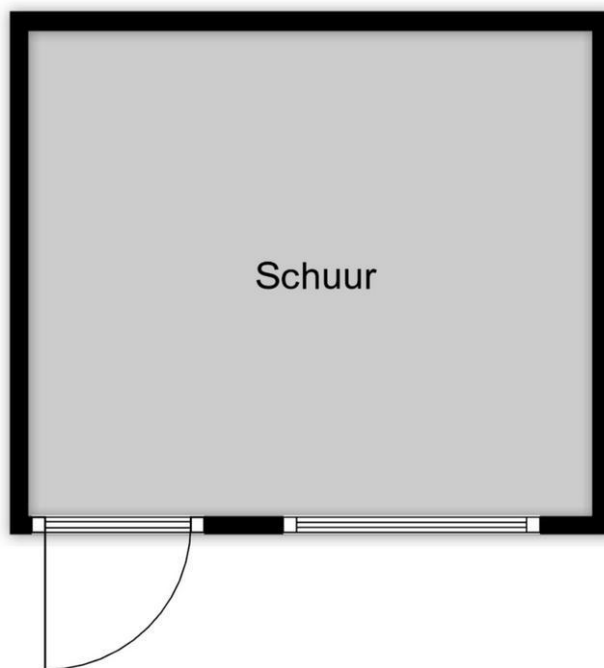








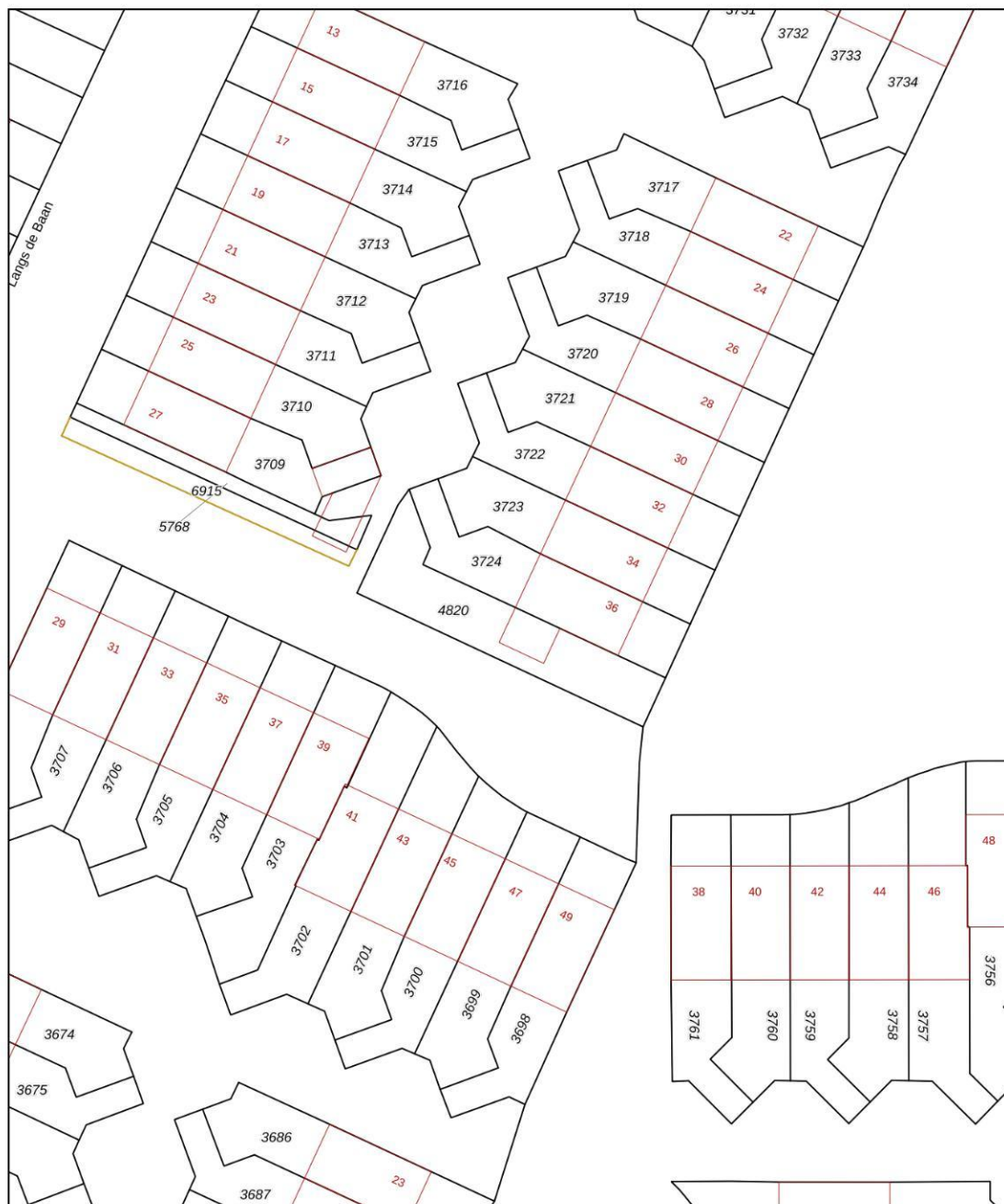
← 2.95 m →



↑
2.55 m
↓

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Uithoorn Sectie D Perceel 4820	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Betreffende het perceel: Brunel 36, Uithoorn

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
- Zonneschermblijft achter	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuus/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	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- ALLE meubilair op de foto's blijft achter m.u.v. de televisie in de woonkamer. Het antieke theetafeltje en het antieke bureau				
-				

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.