

De Koning makelaars presenteren

Goed onderhouden en energiezuinig inclusief garage!

Woondromen waarmaken



Ruwe Bies 16, Uithoorn

Vraagprijs € 520.000,- k.k.

De Koning makelaars



Licht en comfortabel wonen met 4 slaapkamers en heerlijke tuin

Heerlijk licht en comfortabel huis, voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ glas, zonnepanelen, gevelisolatie enz. Het is een goed ingedeeld huis met 4 grote slaapkamers, heerlijke woonkamer met openslaande deuren, een nette keuken, nette badkamer, nette toiletruimte en een was-/bergruimte. Kortom: een fijne plek! Het huis beschikt over een garage (mogelijkheid tot aanschaf van een 2e garage) en royale, mooi aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin met mooie beplanting en fraaie bestrating ligt op het zuidwesten en beschikt over een achterom en toegang tot de garage. De garage is voorzien van een elektrische deur, gasaansluiting en daglichtinval. Een prettig thuis voor u, uw familie en gasten. Er is overigens al een bouwkundige keuring beschikbaar. We zien u graag voor een bezichtiging; het is de moeite waard!

Gunstige ligging: Deze woning ligt op loopafstand van het openbaar vervoer, waaronder tram 25. Winkelcentra De Legmeer, Zijdelwaard en Amstelplein zijn op fietsafstand bereikbaar. Ook ligt de woning gunstig ten opzichte van de uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol. Bovendien zijn diverse scholen op loop- of fietsafstand gelegen. Diverse restaurants en terrassen aan de Amstel zijn binnen 10 minuten fietsen te bereiken. Uithoorn heeft uitstekende voorzieningen.

De feiten op een rij:

- Energiezuinig wonen dankzij energielabel A. De woning heeft maar liefst 15 zonnepanelen;
- De woning is recent bouwkundig gekeurd, het rapport is beschikbaar;
- Fraaie voortuin met ruimte voor een zitje en achtertuin op het zuidwesten, v.v. een elektrisch zonneschermb (3 meter lang), buitenkraan, mooie beplanting, waterornament en achterom;
- In 2024 v.v. kunststof kozijnen met HR+++ glas. Ook is er gevelisolatie aangebracht;
- Hal met toegang tot de nette toiletruimte met fonteintje;
- Lichte woonkamer met fraaie openslaande deuren en met mooie pvc-vloer (2024) en nette keuken die beschikt over veel werk- en bergruimte, koel-/vriescombinatie, vaatwasser (2023), inductiekookplaat, afzuigkap, oven en magnetron;
- Begane grond v.v. vloerverwarming met uitzondering van het toilet;
- De binnendeuren zijn vervangen in 2024;
- Trap (vernieuwd in 2016) met eikenhouten treden naar de verdieping met handige bergruimte eronder;
- Vier grote slaapkamers waarvan er 2 zijn v.v. elektrisch rolluik;
- Badkamer met ligbad, wastafel met 2 kranen, toilet en elektrische vloerverwarming;
- Was-/stook-/bergruimte op de verdieping;
- Elektra is in 2023 voorzien van randaarde;
- Garage v.v. elektra, gasaansluiting en een elektrische deur. Bovendien is er daglichtinval door het grote raam;
- Aparte garage (dus als 2e garage) te koop voor € 40.000,- = k.k. Heeft geen elektra aansluiting maar heeft een stroomvoorziening door het aanwezige zonnepaneel en is gelegen op een hoek op de Ruit, aan het einde van de straat.

Een huis kopen? Neemt u uw eigen NVM makelaar mee?

De Koning makelaars



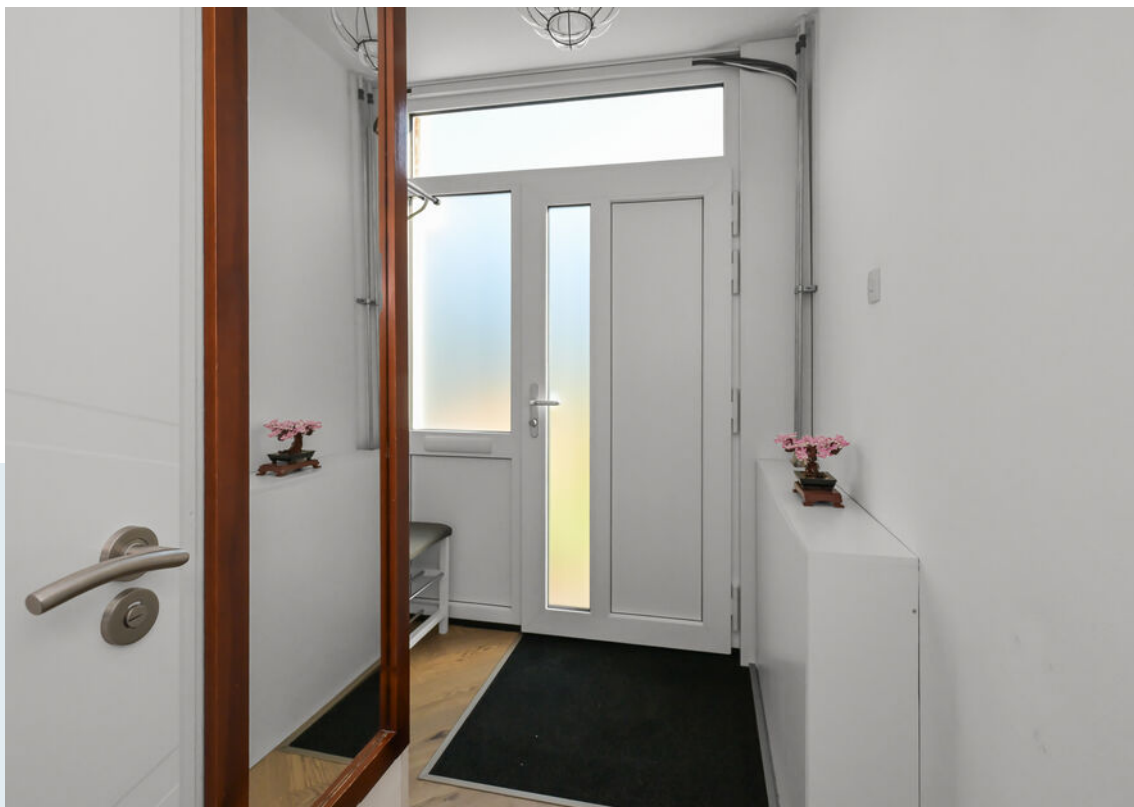
Wonen & koken

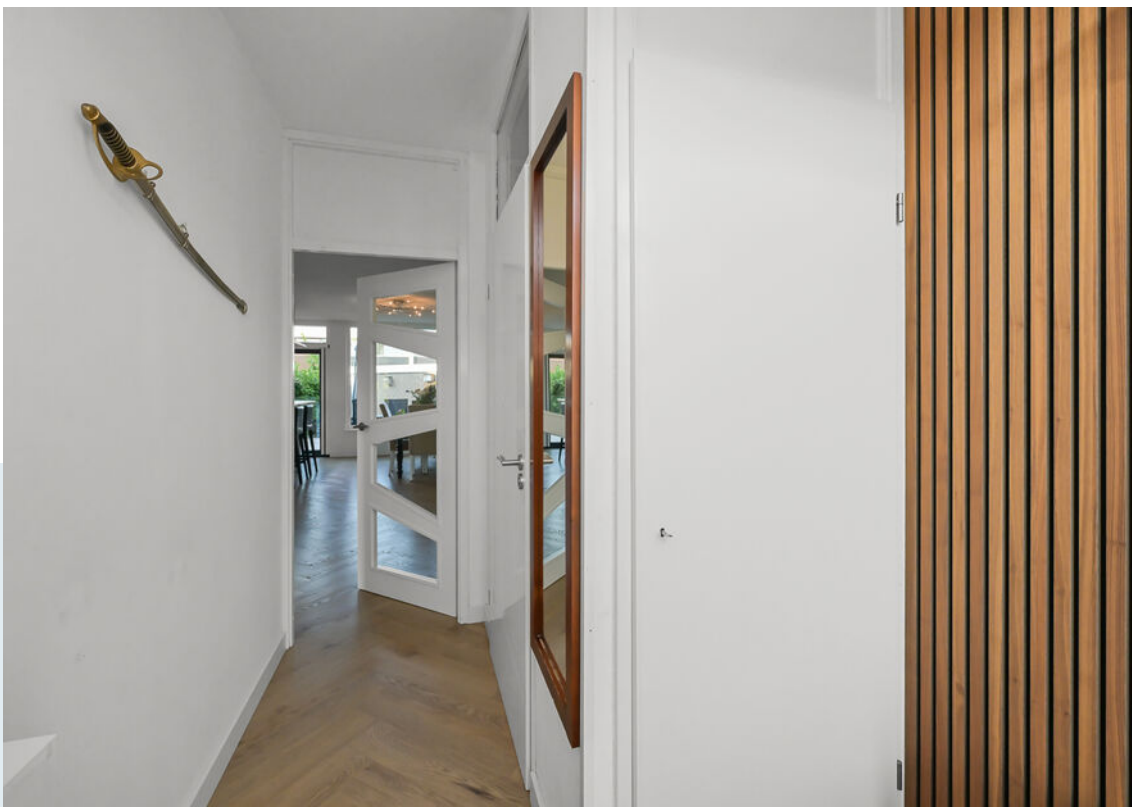
- De lichte woonkamer heeft een mooie pvc-vloer (2024) en biedt verrassend veel ruimte.
- De nette keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van het toilet.







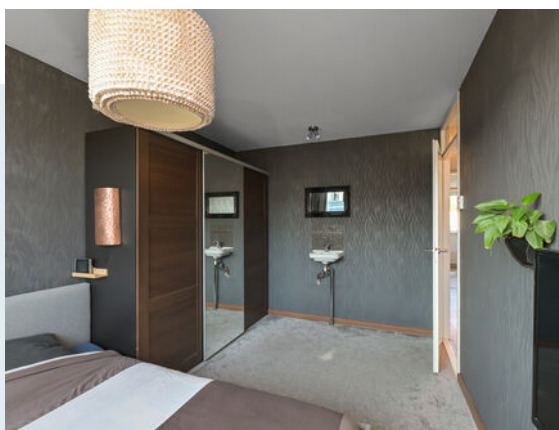






Slapen & baden

- Op de verdieping bevinden zich maar liefst 4 grote slaapkamers.
- Twee slaapkamers zijn voorzien van een elektrisch rolluik.
- Daarnaast is er op de verdieping een praktische was-/stook-/bergruimte aanwezig.
- De nette badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel met 2 kranen, toilet en elektrische vloerverwarming.















Buitenleven

- Buitenliefhebbers kunnen hier genieten van een royale en mooi aangelegde voor- en achtertuin.
- De fraaie achtertuin ligt op het zuidwesten en is voorzien van mooie beplanting, fraaie bestrating, een elektrisch zonnescherf, buitenkraan en een waterornament.
- Via de achterom is er bovendien toegang tot de garage.
- De garage beschikt over een elektrische deur, gasaansluiting en daglichtinval door het grote raam.
- Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een 2e garage aan te kopen, vraagprijs € 40.000,= k.k.















Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 520.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energie label

Bestaande bouw
1970
muurisolatie (gevelisolatie) en HR +++ glas
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte

192 m², dit is inclusief het perceel van 16m² behorende bij de 2e garage

Gebruiksoppervlakte wonen

117 m²

Inhoud

386 m³

Oppervlakte externe bergruimte

32 m², dit is inclusief de oppervlakte van 16m² behorende bij de 2e garage

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (gehele begane grond exclusief het toilet) en in de badkamer
Vaillant ecoTEC Plus CW5
2015
eigendom

Type
Bouwjaar
Eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging

achtertuin, voortuin
zuidwest
ja
in pandig (was-/stook/bergruimte in de woning),
bovendien is er bergruimte in de garage
voorzien van elektra

Voorzieningen berging

Parkeergelegenheid

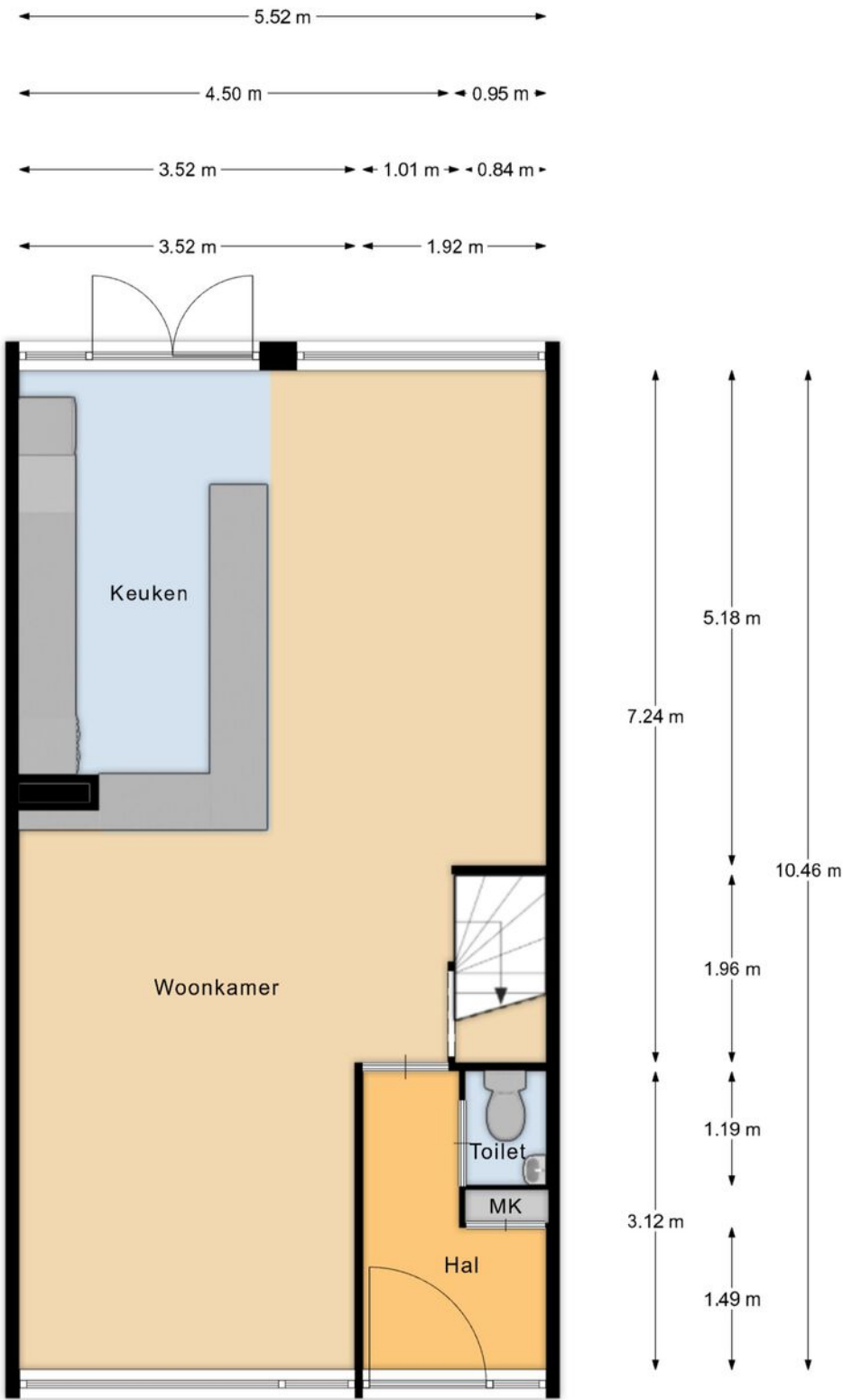
Soort parkeren

In de praktijk wordt de mogelijkheid om te parkeren voor de eigen garage grenzend aan de tuin alleen gebruikt door de bewoners van het betreffende huis, geen officiële parkeerplaats maar een uitstekende parkeermogelijkheid. Er zijn tevens diverse openbare parkeerplaatsen aanwezig vrijstaande stenen garage
voorzien van elektra en gasaansluiting en elektrische deur
vrijstaand steen gelegen aan Ruit 22 F
voorzien van zonnepaneel waardoor stroomvoorziening

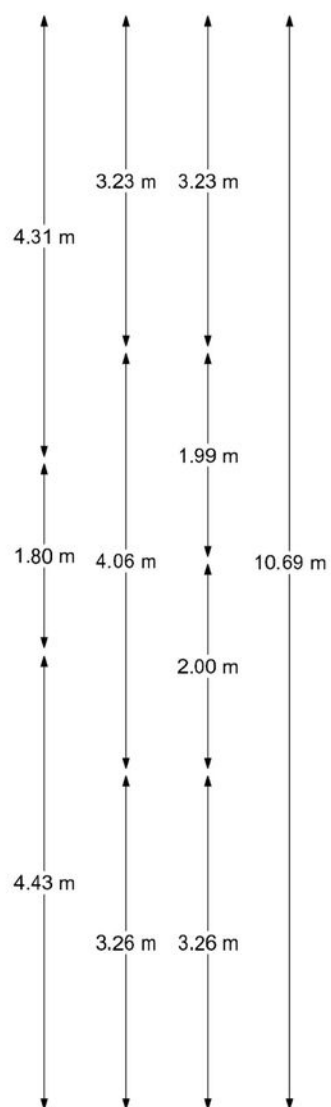
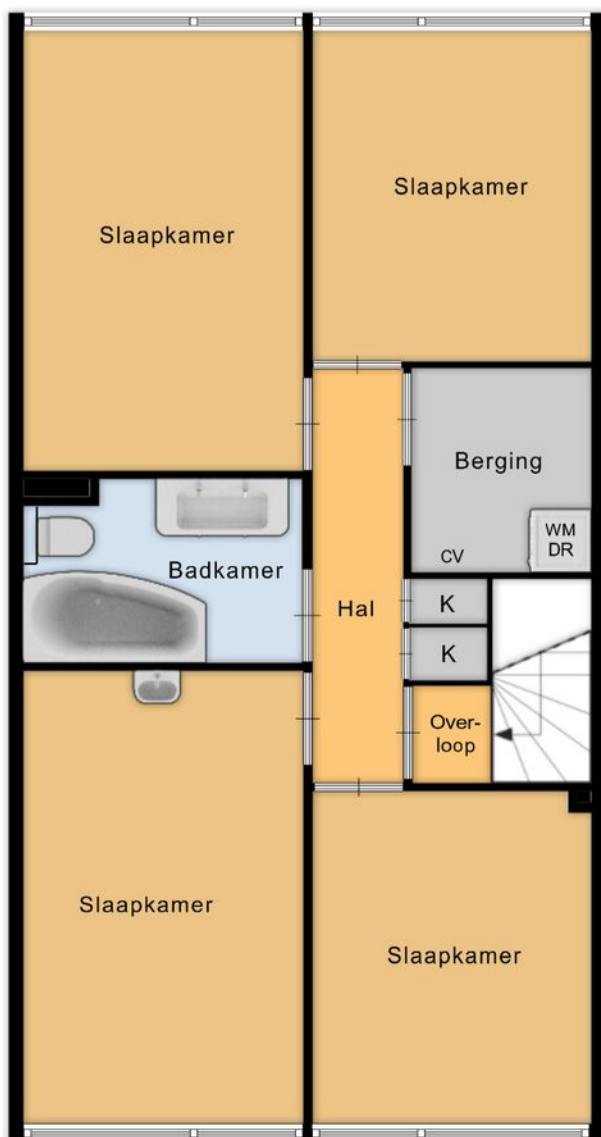
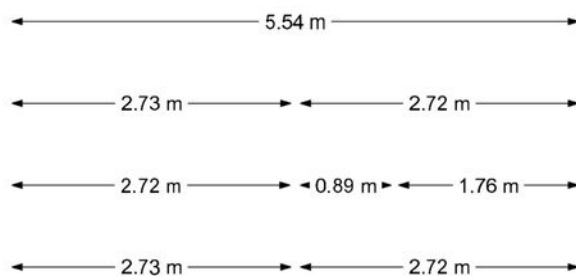
Soort garage
Voorzieningen garage
Optioneel te koop 2e garage
Voorzieningen 2e garage

Begane grond

Woondromen waarmaken



1e verdieping

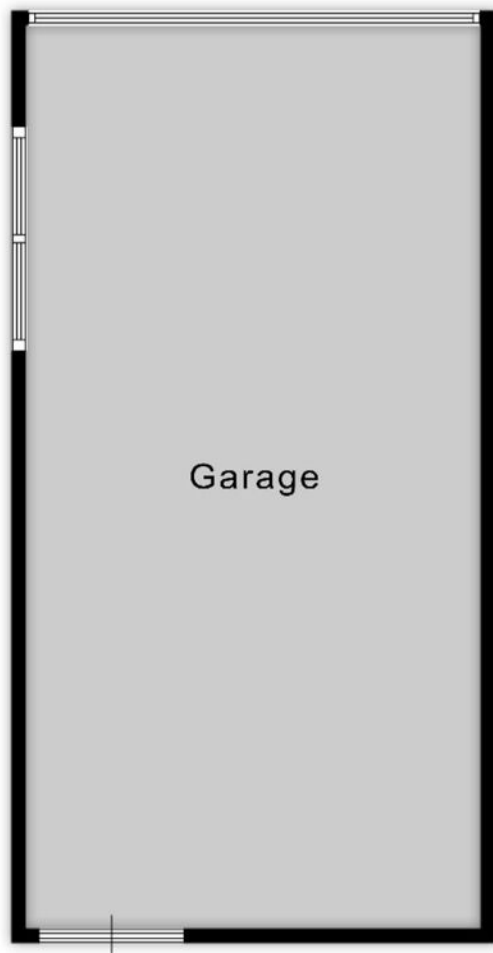


Woondromen waarmaken

Garage

Woondromen waarmaken

2.84 m



Garage

5.62 m

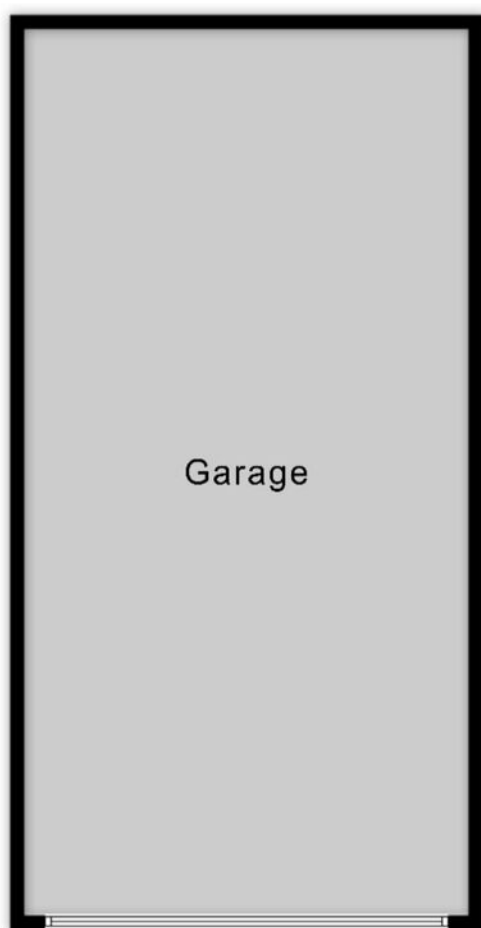
Garage

De Koning makelaars

2e Garage (optie)

Woondromen waarmaken

2.86 m



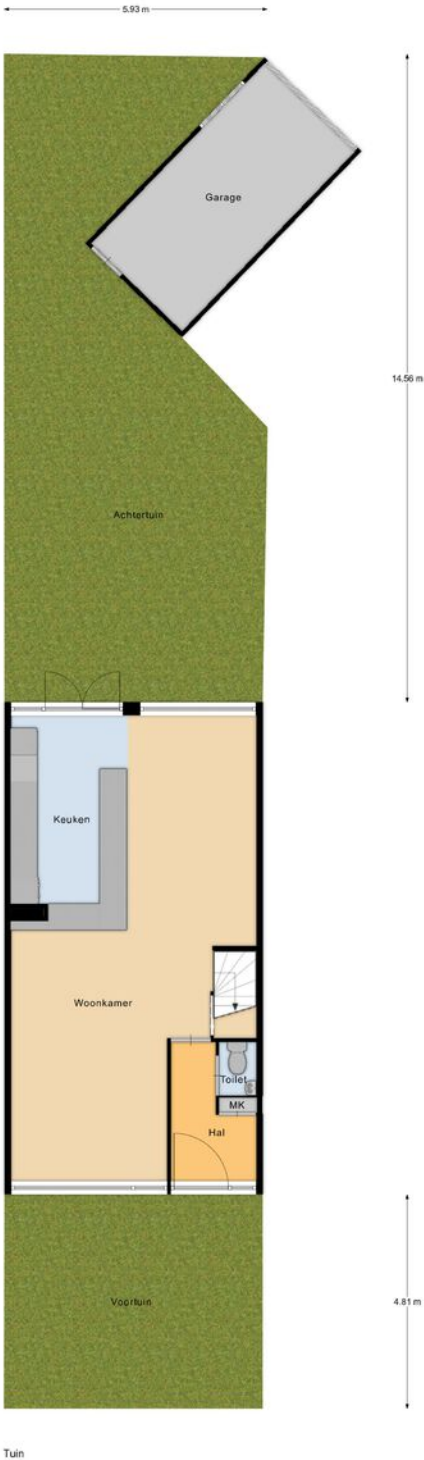
Garage

5.69 m

Garage

Situatie

Woondromen waarmaken



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

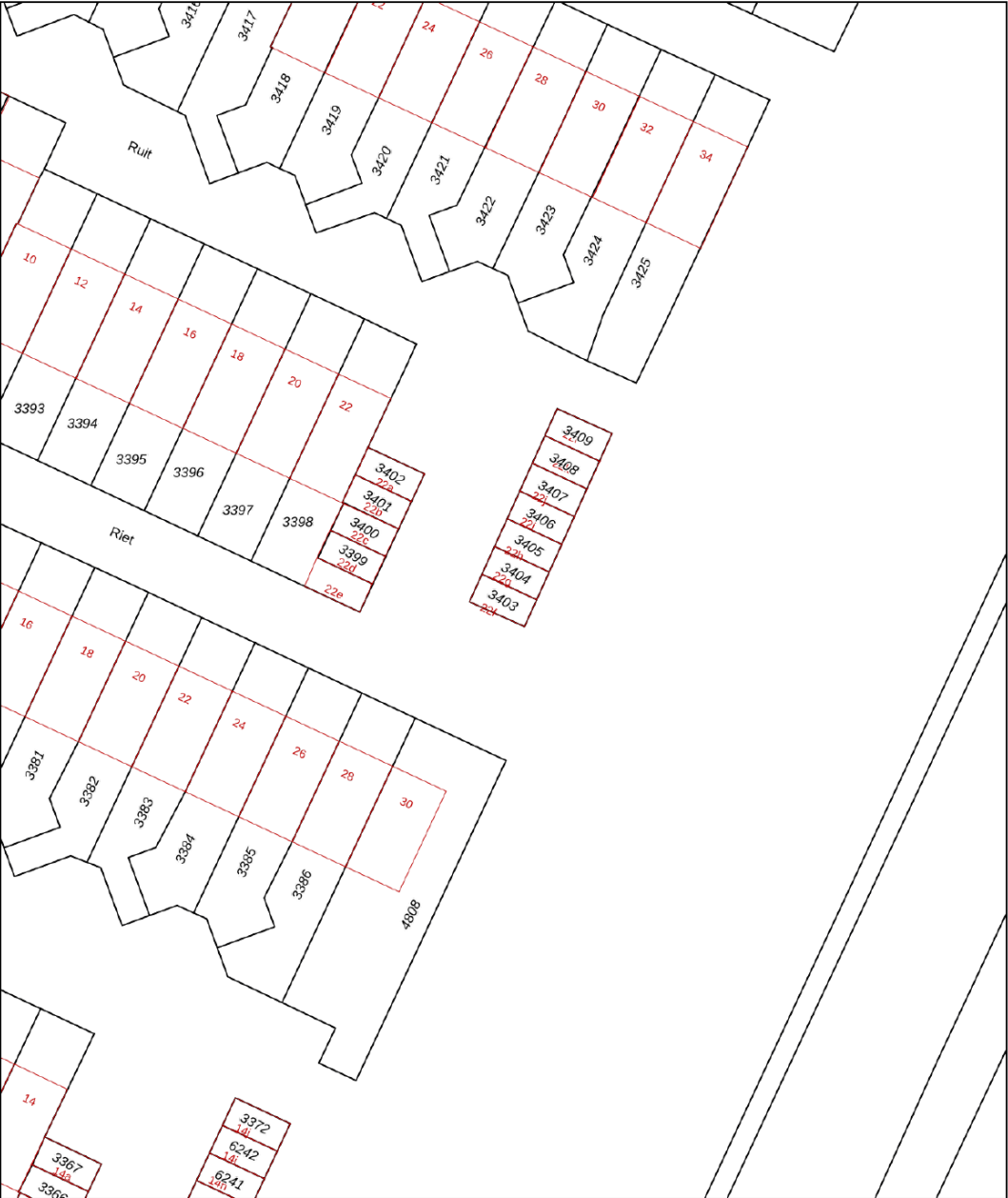
Woondromen waarmaken



Kadastrale kaart (garagebox)

Kadastrale kaart

Uw referentie: UN Ruwe Bies 16



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uithoorn

Sectie D

Perceel 3403

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.

kadaster



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 verbouwingskosten 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
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, Lonneke Hendrix, Stef van den Berg, Maikel Sluijk, Willemijn Korver, Mirjam Ohlenbusch staan voor u klaar

Dorpsstraat 97, 2421 AW Nieuwkoop

T 0172 - 579 200

E nieuwkoop@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

@ [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

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