

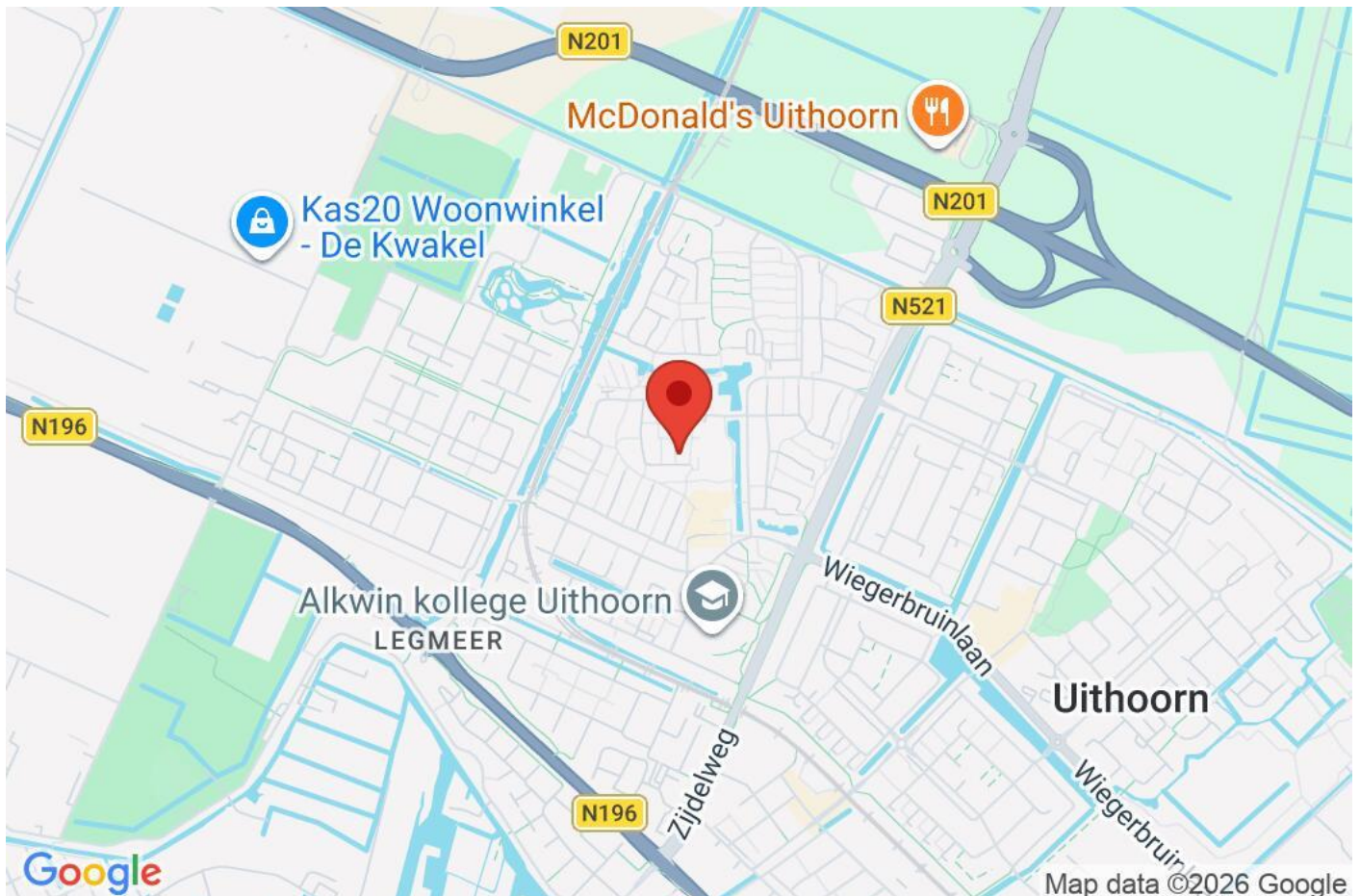


Uithoorn Muur 101

Vraagprijs € 489.500,- k.k.

Koop Lenstra Uithoorn, Amstelplein 6 -12, Tel. 0297-524124

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1975
Perceel	141 m ²
Inhoud	400 m ³
Woonoppervlakte	119 m ²
Externe bergruimte	Vrijstaand kunststof
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	4
Eigendom	Volle eigendom
Energielabel	C

Tuingegevens	
Tuin	Voortuin
Ligging	West
Voorzieningen	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Nee
Verwarming	C.V.-Ketel
Bouwjaar CV ketel	2011

Verrassende woning!

Bijzonder ingedeeld door zijn aparte bouw “rug-aan-rug” met de achtergelegen woning en de extra breedte van de woning van circa 10 meter. De woning is ruim van opzet met ca. 119 m² woonoppervlakte op 2 verdiepingen (o.a. 4 slaapkamers). De woning is gelegen op een perceel van 141 m². Alle vertrekken hebben zicht op de tuin (West) en zijn extra licht door de grote raampartijen.

De buitenzijde is in 1999/2000 volledig gerenoveerd, waarbij de woning o.a. is voorzien van nieuwe kunststof puien inclusief dubbele beglazing en nieuwe dakbedekking. Recent is de buitenzijde geschilderd. De woning is rustig gelegen aan een wandelpad in de wijk “De Legmeer” met diverse voorzieningen (winkels, scholen, uitvalswegen etc.) in de nabijheid. Op nog geen 20 meter afstand zijn openbare parkeerplaatsen op de autoluwe weg. Deze eindigt op korte afstand (keerlus).

Indeling:

Via de brede en beschutte voortuin bereik je de entree van de woning. Deze is ruim en praktisch voorzien van een goede garderobe-nis.

De woonkamer is licht en goed indeelbaar. De open spiltrap naar de verdieping is in een hoek gepositioneerd.

Vanuit de woonkamer is er zicht op c.q. bereik je de royale woonkeuken. De moderne keuken is in een lichte kleurstelling en voorzien van de gebruikelijke apparatuur.

Vanuit de keuken bereik je de 2e hal met de toiletruimte, bergruimte en de aansluiting van de wasapparatuur. Aangrenzend is een praktische bijkeuken met een deur naar de tuin.

1e verdieping:

Via de spiltrap bereik je de overloop die goed licht is door het bovenlicht/lichtkoepel in het platte dak. De overloop ontsluit de 4 slaapkamers en de moderne badkamer. Nu zijn de 2 middelste slaapkamers gekoppeld met een sierlijke boog en heeft deze ruimte 1 entree. De 2 andere slaapkamers hebben een grote en praktische berging/garderobekast. Op de overloop is ook nog de CV Kast met de CV-installatie/-ketel. (Bouwjaar ketel 2011, betreft Feenstra Huurketel).

De badkamer heeft een afgesloten douche hoek met glasdeuren, een wastafelmeubel en een 2e toilet.

Tuin:

De brede tuin is geheel bestraat. Er is een pergola aanwezig en ook een los geplaatste kunststof berging. Door de goede ligging op het Westen is het hoer ook in het voor- en najaar al heerlijk verblijven. Door de grote ramen heb je ofwel vanuit de woonkeuken als de woonkamer (en de slaapkamers) een mooi zicht op de tuin.

Locatie:

Deze woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk de Legmeer. Op loopafstand vindt u het wijkwinkelcentrum waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen. Voor een uitgebreider assortiment aan winkels ligt iets verderop het winkelcentrum Zijdelwaard. Er is veel groen in de omgeving en er zijn diverse scholen (basis, middelbaar en kinderopvang) en vele sportvoorzieningen dichtbij. Ook de bereikbaarheid is optimaal. Met de auto ben je snel op de provinciale weg N201/N196 en dus ook op diverse snelwegen. Ook is het busstation goed bereikbaar met praktische verbindingen naar o.a. Amsterdam en Schiphol. Daarnaast is er een sneltramverbinding tussen Uithoorn en Station Zuid in Amsterdam.

Bijzonderheden:

- * Verrassende woning, breedte van ca 10 meter;
- * Woonoppervlakte van ca. 119 m², met o.a. 4 slaapkamers;
- * Energielabel C;
- * Cv Ketel 2011 is huur (Feenstra), huur € 25,82 per maand, ketel kan worden overgenomen van Feenstra voor € 75,- gelet op de lengte van de verstreken huurperiode;
- * Woonkamer en hoofdslaapkamer voorzien van Airco, meer splitunits kunnen aangesloten worden;
- * Veel inpandige bergruimte;
- * Begane grond en verdieping voorzien van laminaat vloer;
- * Parkeren op zeer korte afstand;
- * Alle voorzieningen nabij;
- * Beschutte en zonnige tuin met veel privacy.

Surprising and Spacious Home!

A truly distinctive home, thanks to its unusual “back-to-back” construction with the property behind it, combined with the exceptional width of approximately 10 metres. The property is spacious and well laid out, offering approximately 119 m² of living space over two floors, including 4 bedrooms. It occupies a plot of 141 m².

All rooms overlook the west-facing garden and benefit from an abundance of natural light thanks to the large windows.

The exterior of the property was completely renovated in 1999/2000, including the installation of new PVC window and door frames with double glazing and a new roof covering. The exterior has also been painted recently.

The property is quietly situated along a pedestrian path in the “De Legmeer” residential neighbourhood, with a wide range of amenities nearby, including shops, schools and major roads. Public parking spaces are located less than 20 metres away on the traffic-calmed road. This road ends a short distance away at a turning loop.

Layout

The property is accessed via the spacious and sheltered front garden. The entrance hall is generously sized and practically designed, with a convenient built-in coat area.

The bright and easily furnished living room features an open staircase positioned in the corner. From the living room, there is a direct view of and access to the generous kitchen/dining area.

The modern kitchen is finished in a light colour scheme and equipped with the usual built-in appliances. From the kitchen, you enter a second hallway with a separate toilet, storage space and connections for the washing machine and dryer. Adjacent to this is a practical utility room with a door providing direct access to the garden.

First Floor

The open staircase leads to the landing, which is naturally well lit thanks to a rooflight/skylight in the flat roof. The landing provides access to all 4 bedrooms and the modern bathroom. At present, the two middle bedrooms have been combined, connected by an elegant archway, and share a single entrance.

The two other bedrooms each have a large and practical storage/wardrobe area.

The landing also provides access to a cupboard housing the central heating installation and boiler. The boiler dates from 2011 and is currently rented from Feenstra.

The modern bathroom features a separate shower area with glass doors, a vanity unit with washbasin and a second toilet.

Garden

The spacious, wide garden is fully paved and features a pergola as well as a freestanding plastic storage shed. Thanks to its west-facing position, the garden is a wonderful place to relax, even during the spring and autumn months. The large windows provide pleasant views of the garden from the kitchen/dining area, living room and bedrooms.

Location

The property is situated in the child-friendly residential neighbourhood of De Legmeer. Within walking distance is the local shopping centre, offering everything you need for your daily groceries and other essentials. For a more extensive range of shops, the Zijdelwaard shopping centre is located slightly further away. The area offers plenty of greenery, as well as several schools, including primary and secondary schools and childcare facilities. A wide range of sports facilities can also be found nearby.

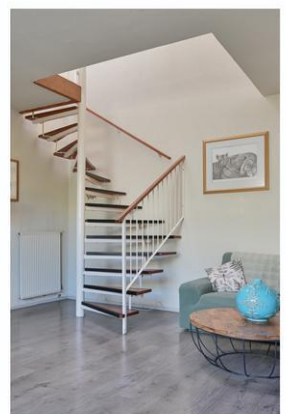
The property is also ideally located for commuters. By car, you can quickly reach the N201/N196 provincial roads, providing convenient access to various motorways.

The bus station is also easily accessible, with practical connections to destinations including Amsterdam and Schiphol Airport. In addition, there is a fast tram connection between Uithoorn and Amsterdam Zuid station.

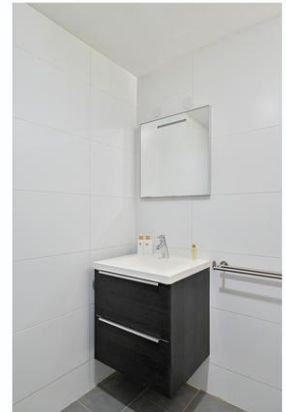
Key Features

- Truly distinctive and surprisingly spacious home, approximately 10 metres wide
- Approximately 119 m² of living space
- 4 bedrooms
- Plot of approximately 141 m²
- Energy label C
- Central heating boiler from 2011, currently rented from Feenstra at €25.82 per month
- The boiler can be taken over from Feenstra for €75, considering the length of the rental period
- Air conditioning in the living room and master bedroom; additional split units can be connected
- Plenty of built-in storage space
- Laminate flooring on both the ground and first floors
- Public parking available just a short distance from the property
- All amenities within easy reach
- Sheltered, sunny west-facing garden offering plenty of privacy

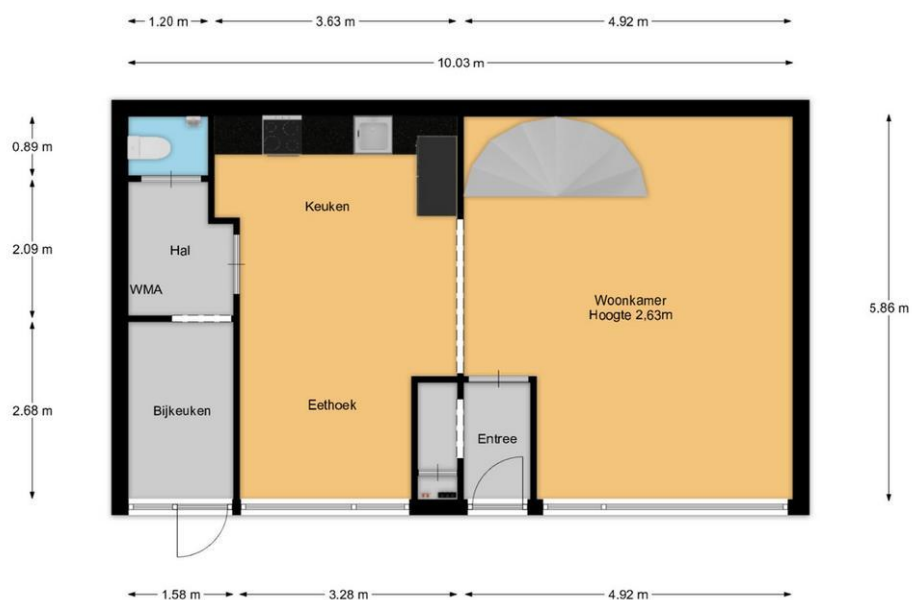


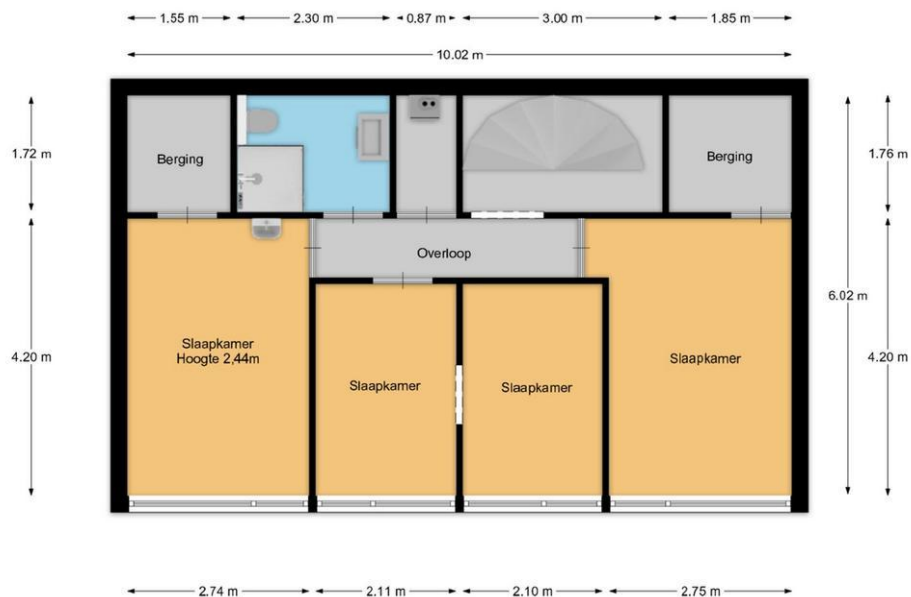








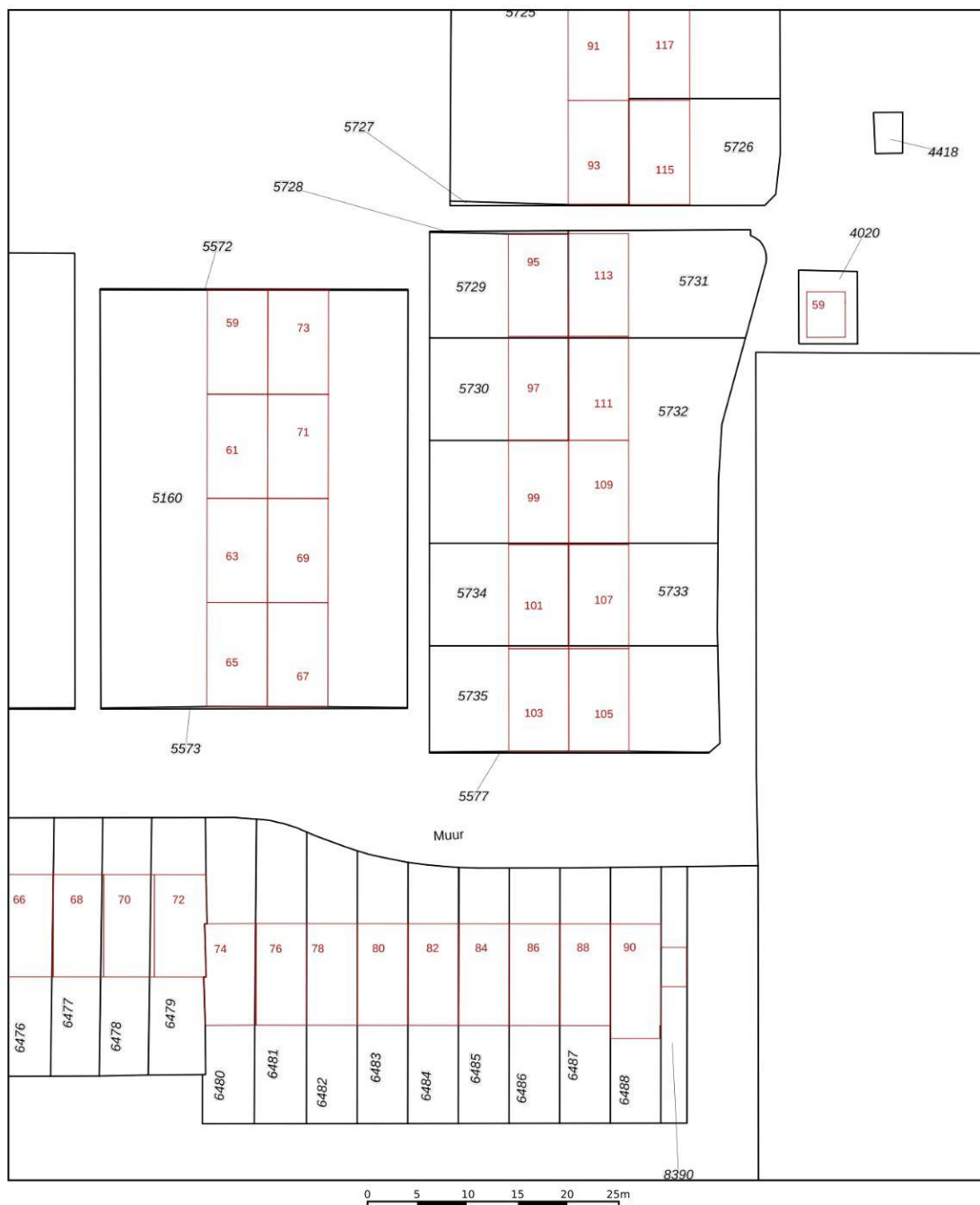






Kadastrale kaart

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 5734	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 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.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
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.