



Uithoorn In het Midden 27

Vraagprijs € 590.000,- k.k.

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

SAMEN DEUREN OPENEN
KOOPLENSTRA.NL



Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Bouwjaar	1974
Perceel	154 m ²
Inhoud	499 m ³
Woonoppervlakte	139 m ²
Aantal kamer(s)	6
Slaapkamers	4
Garage	Inpandig
Eigendom	Volle eigendom
Energie label	B

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

Ruime en uitstekend onderhouden drielaagse drive-in woning met een bijzonder vrije ligging aan breed sierwater. De woning is op de begane grond over de volle breedte uitgebouwd en biedt daardoor meer woonruimte dan het oorspronkelijke woningtype. Op de begane grond bevindt zich een volwaardige slaapkamer met badkamer en suite en op de tweede verdieping zijn nog drie slaapkamers en een tweede volwaardige badkamer aanwezig. De voor- en achtergevel zijn volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Aan de achterzijde vormen de zonnige tuin op het westen, het brede water en het ontbreken van directe overburen belangrijke pluspunten van deze woning.

Indeling

Begane grond

Ruime entreehal, strak afgewerkt met plavuizen en paneeldeuren en voorzien van een meterkast en trapkast. Aan de achterzijde is de woning over de volle breedte uitgebouwd, waarbij de achtergevel gelijk is komen te liggen met het balkon op de eerste verdieping. Hier bevindt zich een royale master bedroom met gestucte wanden en plafond, inbouwspots en grote openslaande deuren naar de tuin. De slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met grote inloofdouche, wastafel met wastafelkasten, designradiator en zwevend toilet. Aan de achtergevel bevindt zich over de volle breedte een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

De voormalige garage is ingericht als een fraai afgewerkte inpandige berging, met plavuizenvloer, gestucte wanden en plafond en de aansluitingen en opstelling voor wasmachine en wasdroger. Door de garagedeur te vervangen door een pui kan deze ruimte desgewenst worden geconverteerd naar extra woonruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een strak en onderhoudsvriendelijk aangelegde oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is open ingedeeld, met aan de voorzijde over de volle breedte de woonkeuken. De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van onder andere een ingebouwde koel-vriescombinatie, oven, gaskookplaat met wokbrander en vaatwasser. Vanuit de keuken is het balkon aan de voorzijde bereikbaar. Dit balkon ligt op het oosten, is afgewerkt met plavuizen en voorzien van een volledig vernieuwd balkonhek.

Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte van de woonkamer. De brede schuifpui geeft toegang tot het balkon op het westen, afgewerkt met vlonderdelen en eveneens voorzien van een volledig vernieuwd balkonhek. Vanaf hier is er een fraai en vrij uitzicht over de achtertuin, het brede sierwater en het groen daarachter. Ook hier is over de volle breedte een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig. Vanaf de overloop is een royale toiletruimte met zwevend toilet bereikbaar. Tevens is de woning voorzien van een videofoon.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, beide voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Aan de voorzijde bevindt zich een zeer royale slaapkamer over de volle breedte van de woning.

De gemoderniseerde badkamer beschikt over een grote inloepdouche, extra brede wastafel met meubel, designradiator en zwevend toilet. Verder bevindt zich op deze verdieping een separate inpandige berging met de opstelling van de cv-ketel.

Tuin

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin ligt op het westen en grenst direct aan een breed sierwater. Door het ontbreken van directe overburen is de ligging opvallend vrij en biedt de tuin veel privacy. Vanuit de master bedroom geven de grote openslaande deuren direct toegang tot het terras. De tuin is in twee niveaus aangelegd, waarbij het gedeelte direct achter de woning vrijwel gelijkvloers aansluit en het tweede gedeelte iets lager richting het water ligt.

Omgeving

De woning ligt in een rustige woonomgeving met aan de achterzijde een bijzonder vrije en groene ligging. Het brede sierwater zorgt voor veel afstand tot de bebouwing aan de overzijde, waardoor zowel vanuit de woning als vanaf het balkon en vanuit de tuin veel privacy en een ruimtelijk uitzicht wordt ervaren.

Bijzonderheden

- Kunststof kozijnen uitgevoerd met houtnerfprofiel, draai-kiepramen en HR++ glas;
- Vloerverwarming op de begane grond als hoofdverwarming.

Spacious and excellently maintained three-storey drive-in home with a particularly open setting overlooking a wide waterway. The property has been extended across the full width at ground-floor level, providing more living space than the original house type. The ground floor features a full-size bedroom with an en-suite bathroom, while the second floor offers a further three bedrooms and a second full bathroom. The front and rear façades are fully fitted with uPVC window frames and HR++ glazing. At the rear, the sunny west-facing garden, the wide waterway and the absence of directly opposite neighbours are among the key features of this property.

Layout

Ground floor

Spacious entrance hall, finished to a high standard with tiled flooring and panelled doors, and fitted with the meter cupboard and an under-stairs cupboard. At the rear, the property has been extended across the full width, bringing the rear façade in line with the balcony on the first floor. This has created a generous master bedroom with plastered walls and ceiling, recessed spotlights and large French doors opening onto the garden. The bedroom has its own en-suite bathroom with a large walk-in shower, washbasin with vanity units, designer radiator and wall-mounted toilet. A full-width electrically operated awning is fitted to the rear façade.

The former garage has been converted into a nicely finished internal storage room/utility room, with tiled flooring, plastered walls and ceiling, and connections and space for a washing machine and tumble dryer. By replacing the garage door with a glazed façade, this space could, if desired, be converted into additional living accommodation. At the front is a neatly finished, low-maintenance driveway with parking on private property.

First floor

The first floor has an open-plan layout, with the kitchen-diner extending across the full width at the front. The kitchen is arranged in an L-shape and includes an integrated fridge-freezer, oven, gas hob with wok burner and dishwasher. The front balcony is accessible directly from the kitchen. This east-facing balcony is finished with floor tiles and has a completely renewed balcony railing.

At the rear is the sitting area of the living room. Wide sliding doors provide access to the west-facing balcony, finished with decking boards and also fitted with a completely renewed balcony railing. From here there are attractive, open views across the rear garden, the wide waterway and the greenery beyond. A full-width electrically operated awning is also fitted here. The landing provides access to a spacious separate toilet with a wall-mounted WC. The property is also equipped with a video intercom.

Second floor

The second floor offers three good-sized bedrooms. Two bedrooms are located at the rear, both fitted with electrically operated roller shutters. At the front is a very generous bedroom extending across the full width of the property.

The modernised bathroom features a large walk-in shower, an extra-wide washbasin with vanity unit, designer radiator and wall-mounted toilet. This floor also includes a separate internal storage room housing the central-heating boiler.

Garden

The low-maintenance rear garden faces west and directly adjoins a wide waterway. With no directly opposite neighbours, the setting is particularly open and offers a high degree of privacy. Large French doors from the master bedroom provide direct access to the terrace. The garden is arranged over two levels, with the section immediately behind the house connecting almost level with the property and a second section positioned slightly lower towards the water.

Surroundings

The property is situated in a quiet residential area with a particularly open and green setting to the rear. The wide waterway creates considerable distance from the properties on the opposite side, resulting in a spacious outlook and a high degree of privacy from the house, balcony and garden.

Particularities

- PVC window frames with wood-grain finish, tilt-and-turn windows and HR++ glazing;
- Underfloor heating on the ground floor as the primary heating system.

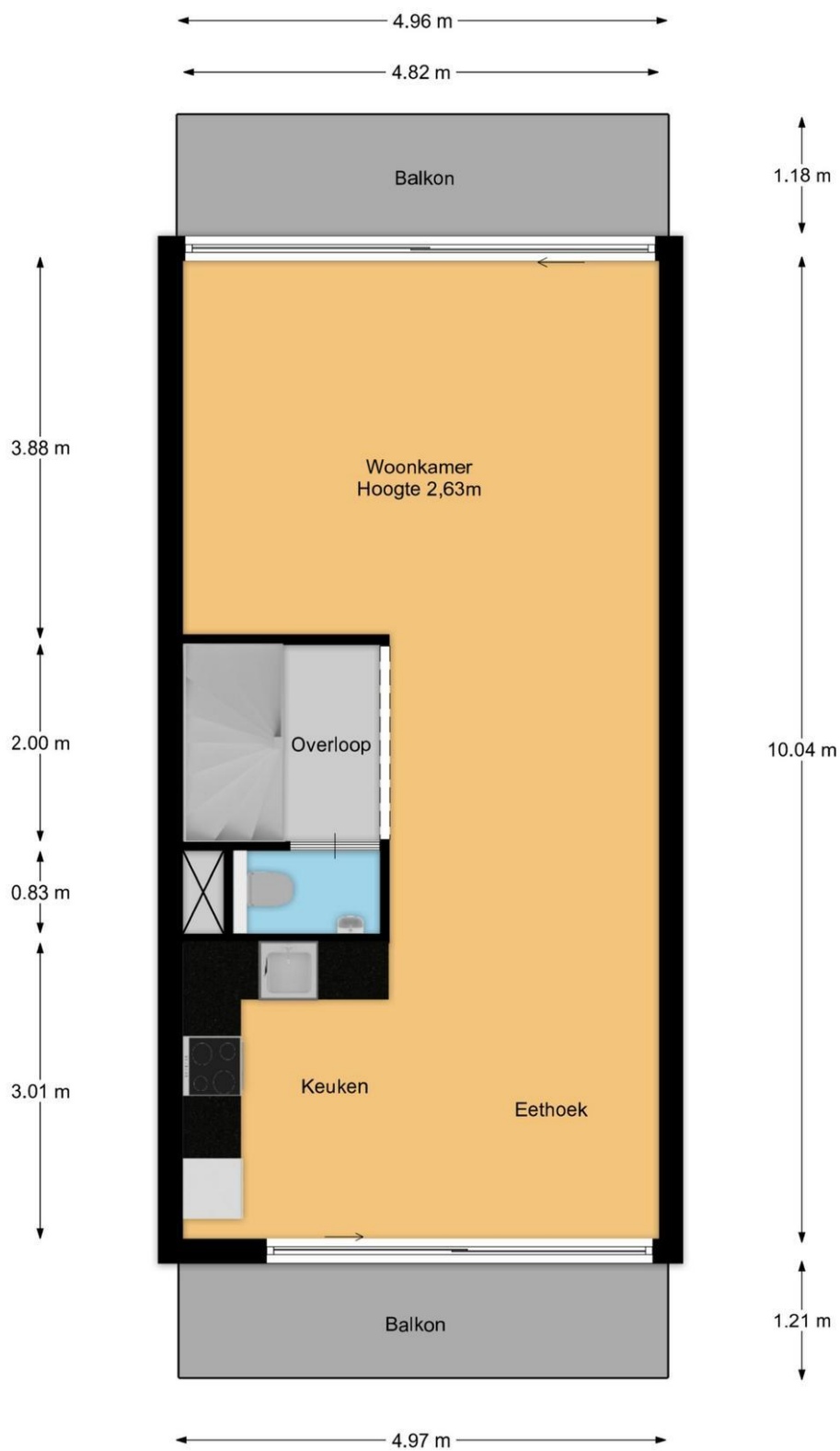


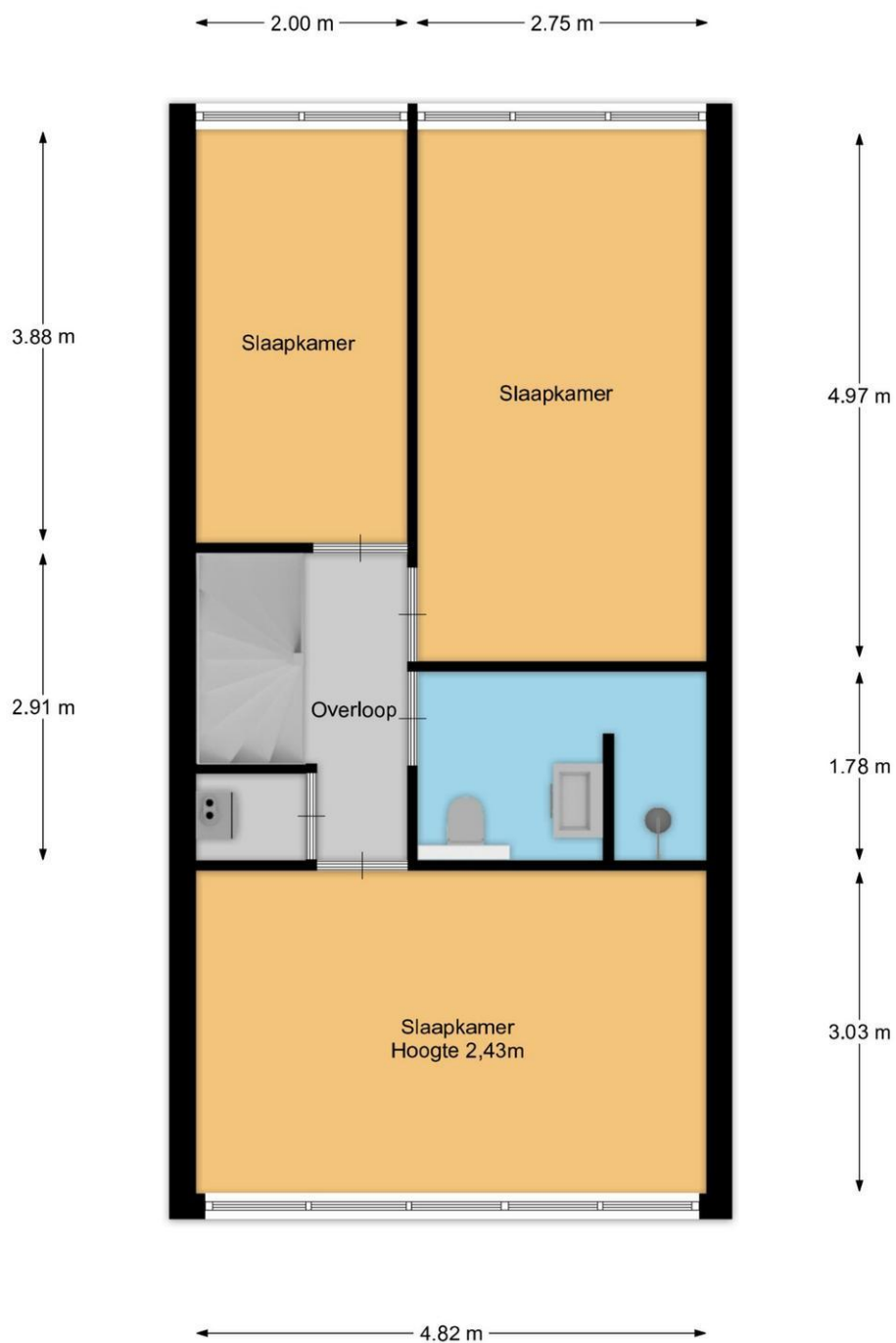


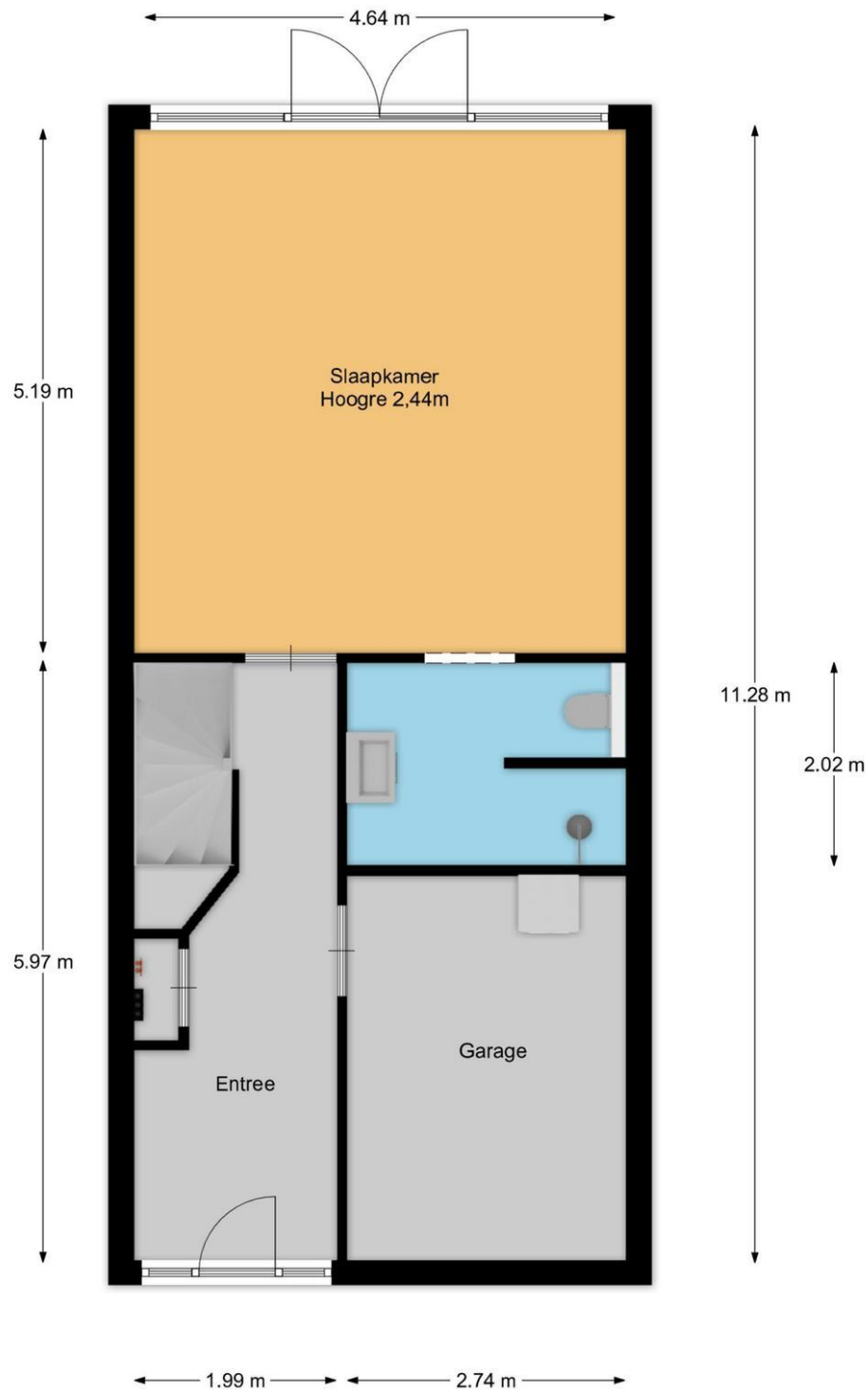


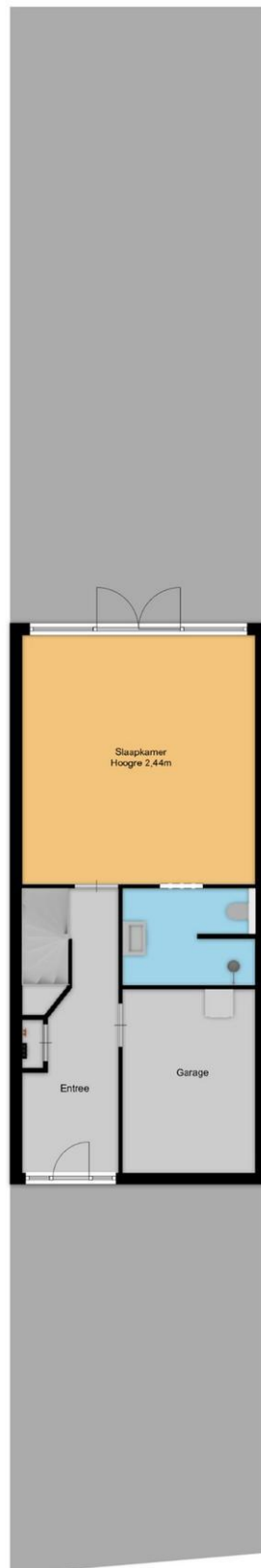






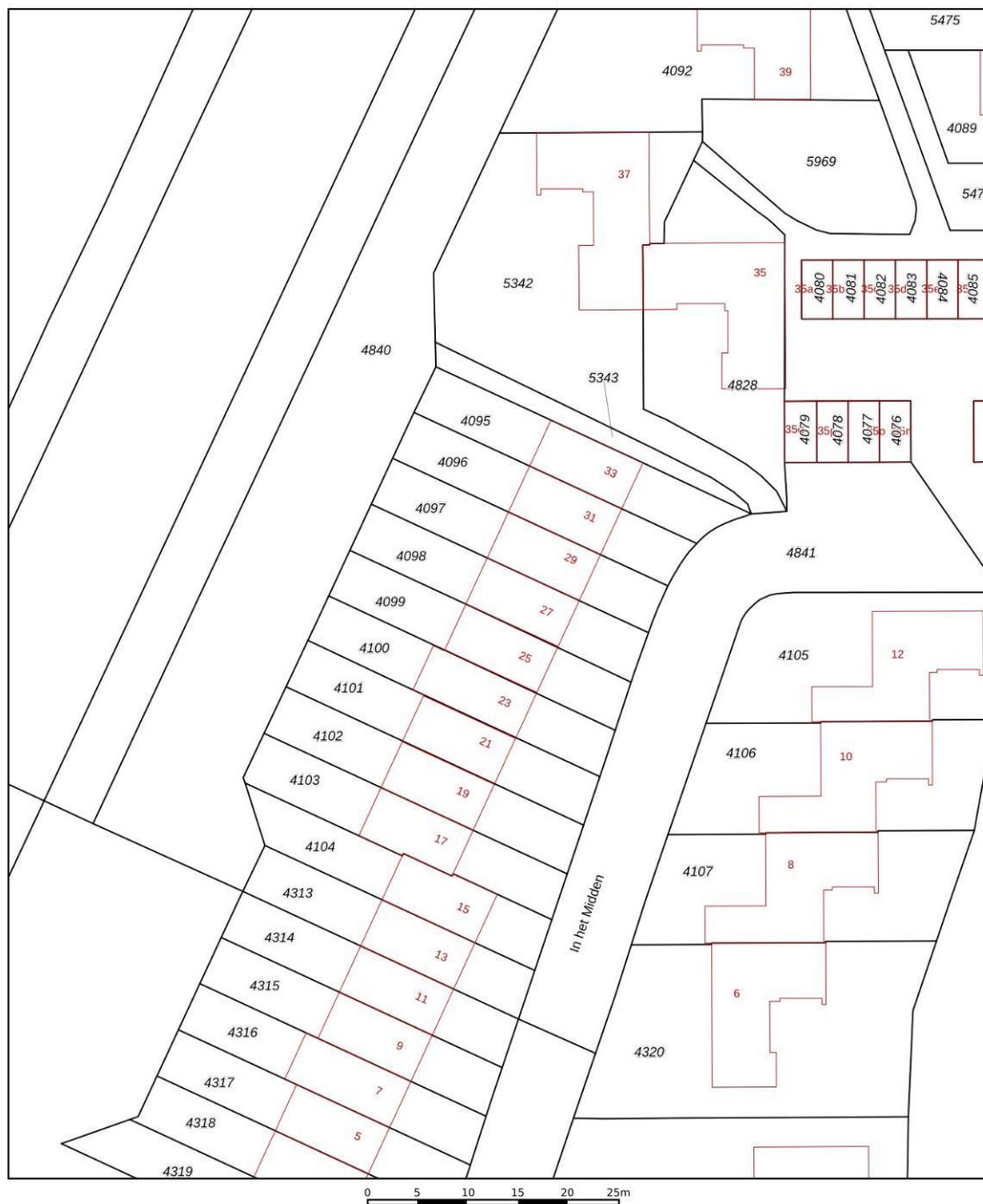






Kadastrale kaart

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 Sectie Perceel	Uithoorn D 4098	kadaster 
--	--	--------------------------------------	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 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				
<i>Interieur</i>				
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	☐	☐	☐	☒
- Tegelvloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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	☐	☐	☐	☒
- Trap Tread Aluminium	☒	☐	☐	☐

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	☐	☐	☐	☒
- Keukenblok blijft achter (bovenkast gaat mee)	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Spiegel met verlichting	☐	☐	☒	☐
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.