

## De Koning makelaars presenteren

Sfeervol wonen aan het water in een ruime woning!

Woondromen waarmaken



Eendracht 41, Uithoorn

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

De Koning makelaars



## Prachtige 2-onder-1-kapwoning op top locatie in de Meerwijk!

Op een heerlijke locatie dichtbij het Amstelplein vind je deze lichte 2-onder-1-kapwoning. Er is een ruime garage/berging met aansluitend de carport, 2 parkeerplaatsen en een fijne zeer royale prachtig aangelegde achtertuin grenzend aan het water.

In de hal is er toegang tot de woonkamer via een prachtige glazen wand. De uitgebouwde woonkamer is ruim en geeft toegang tot de open keuken. Via de openslaande deuren in de woonkamer bereik je de heerlijke tuin aan het water. Op de 1e verdieping is 1 hele grote kamer met vaste kast (gemakkelijk op te delen in 2 kamers), een 2e goede kamer en de badkamer. 2e verdieping is v.v. wederom een royale kamer (2 mogelijk) met 2 dakkapellen. Op de voorzolder ruimte voor wassen, drogen en opbergen..

Deze woning ligt op hele korte fietsafstand van de winkelcentra Amstelplein en Zijdelwaard, de restaurants met terrassen aan rivier De Amstel en het fort van de Stelling van Amsterdam. Tevens ligt deze woning gunstig t.o.v. uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol. Ook openbaar vervoer is op korte afstand. Bovendien zijn diverse scholen op loop- of fietsafstand. De directe omgeving is prachtig met haar vele sloten, vaarten en groen.

De feiten op een rij:

Ruime uitgebouwde woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de heerlijke achtertuin;  
 Royale keuken met prachtige inrichting (2015) veel werk- en opbergruimte en v.v. gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven, en combi-oven;  
 Nette toiletruimte (2015) op de begane grond;  
 De begane grond is v.v. prachtig glad stucwerk op wanden en plafonds;  
 1e verdieping met 2 kamers (eenvoudig 3 te maken) en badkamer v.v. wastafelmeubel, douche, toilet, ligbad;  
 2e Verdieping met aan de voor- en achterzijde een dakkapel (nu 1 maar 2 kamers mogelijk), opbergruimte;  
 Heerlijk ruime achtertuin grenzend aan het water met prachtige terrassen, de schoeving is in 2023 vervangen;  
 Garage/berging v.v. elektra en parkeren op eigen terrein mogelijk voor 2 auto's waarvan er 1 onder de carport kan;  
 Er zijn elektrische rolluiken, screens (2021), alarmsysteem en camera's aanwezig;  
 De woning beschikt over 8 zonnepanelen (2021), een Intergas C.V.-ketel (2024), grotendeels v.v. kunststof kozijnen v.v. hr+++ glas, er is energielabel A!  
 Een huis kopen? Neem je je eigen NVM makelaar mee!



## Wonen en koken

- Ruime, lichte woonkamer met houtkachel en prachtige glazen scheidingswand naar de hal
- Open keuken met luxe inrichting en voorzien van diverse inbouwapparatuur (Siemens)
- Openslaande deuren naar de zonnige achtertuin aan het water
- Nette toilet met fonteyntje



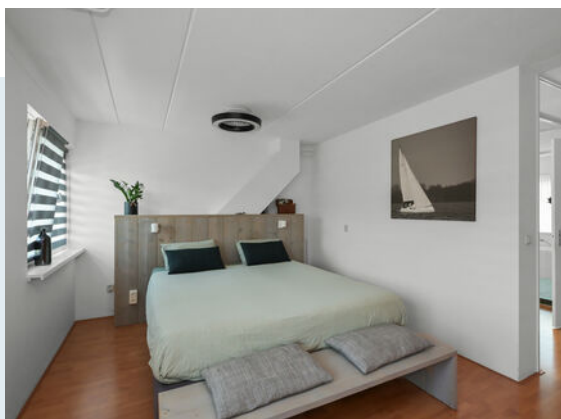
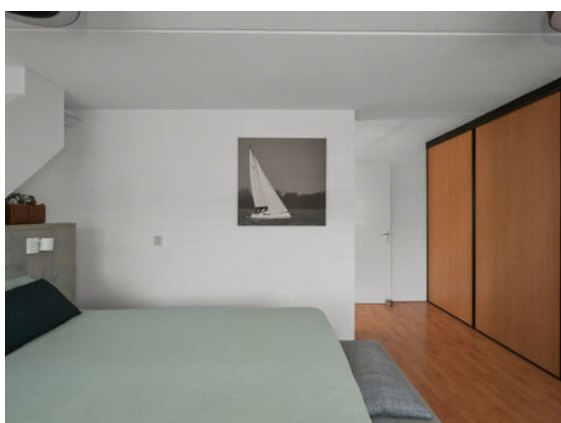






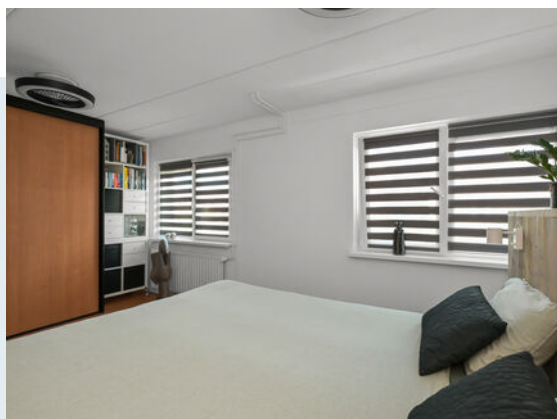






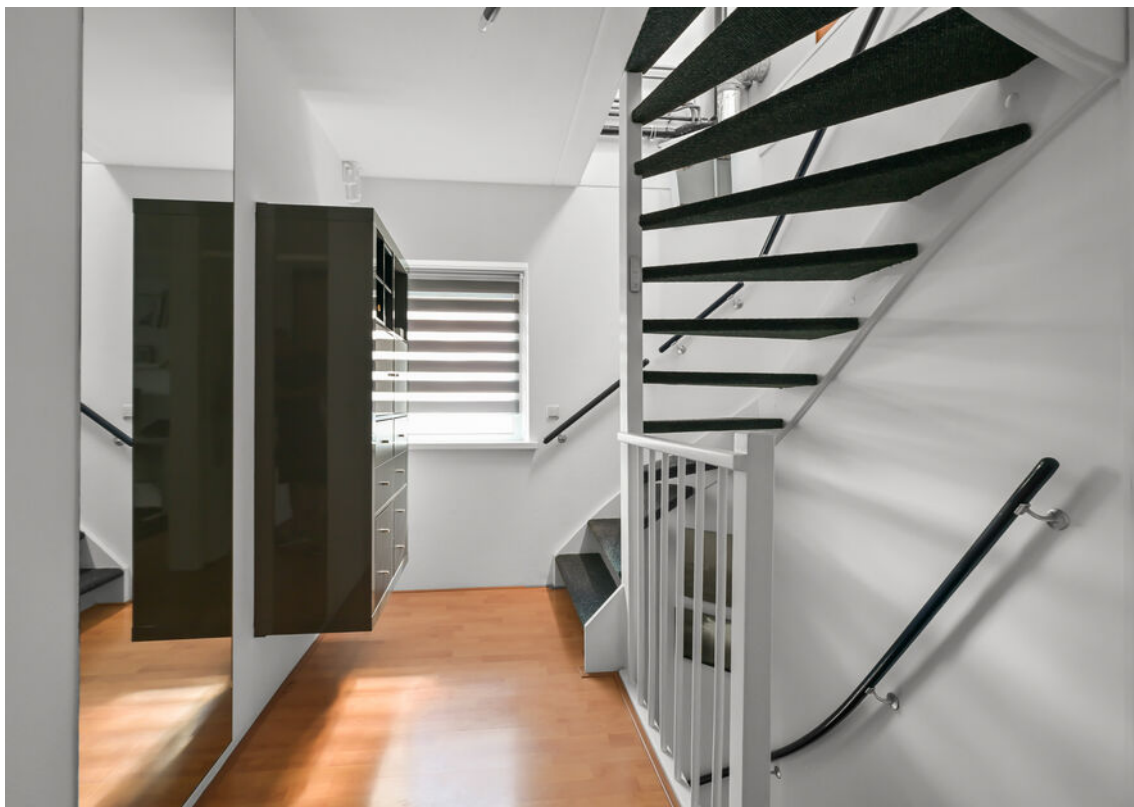
## Slapen en douchen

- Royale slaapkamer op de 1e verdieping eenvoudig op te delen in 2 kamers en 2e goede kamer
- Tweede verdieping met riante kamer met 2 dakkapellen en volop mogelijkheden voor extra slaapkamer
- Moderne badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel



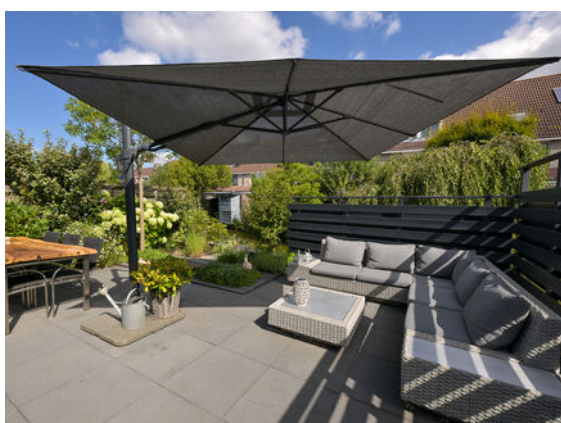






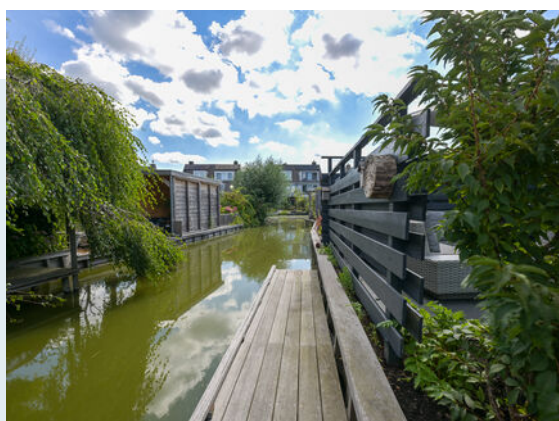






## Buitenleven

- Prachtig grote achtertuin direct gelegen aan het water en met mooie terrassen en fraaie beplanting
- Garage met aansluitend carport, bereikbaar vanuit zowel de voor- als achtertuin
- U kunt 2 auto's op eigen terrein parkeren
- Dichtbij de rivier de Amstel, winkelcentra, horeca en diverse wandel- en fietsroutes













## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 725.000,- k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar

Bestaande bouw  
1991-2000, volgens de Basis Administratie Gebouwen is  
het bouwjaar 1993

Isolatievormen

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++  
+

Energielabel

A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte  
Overige inpandige ruimte

275 m<sup>2</sup>  
130 m<sup>2</sup>  
509 m<sup>3</sup>  
20 m<sup>2</sup>  
16 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
6 mogelijk, nu 4

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Intergas combi compact HRE 28/24 A CW 4  
2024  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging/garage  
Voorzieningen berging

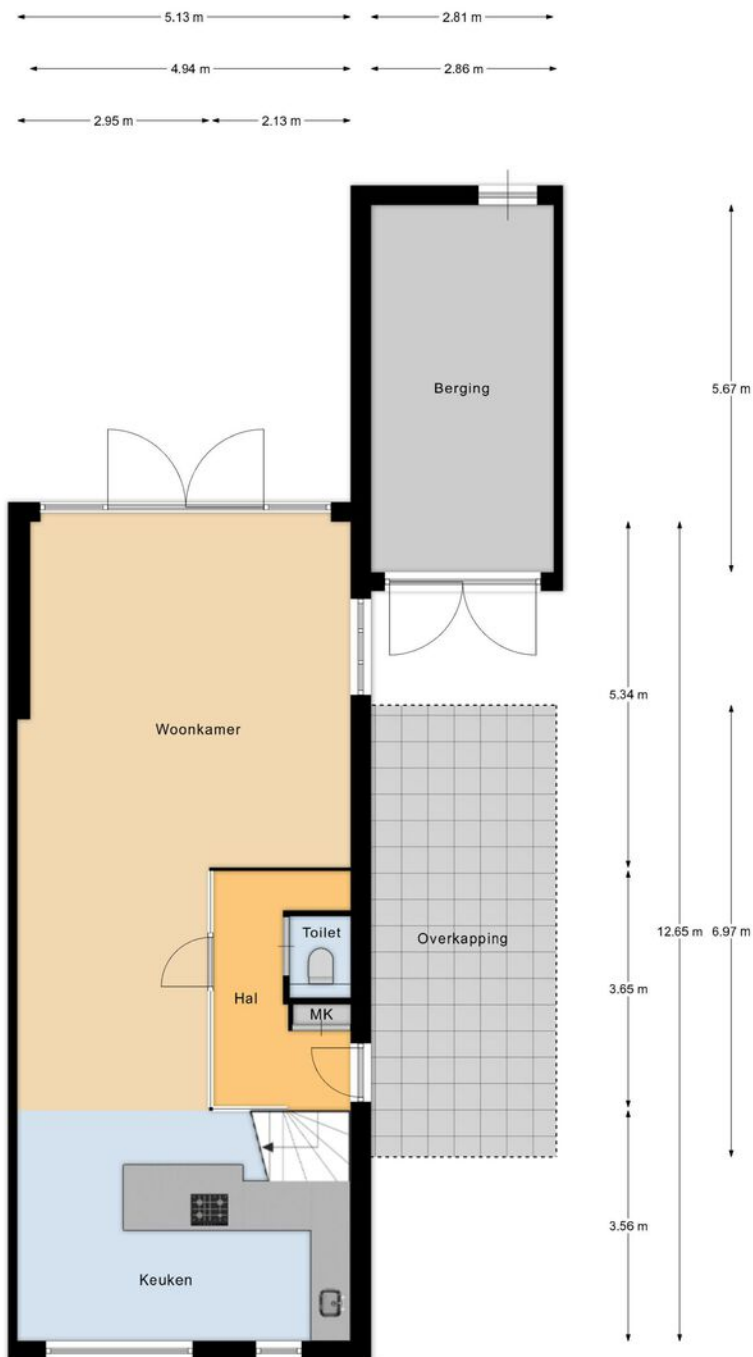
achtertuin, voortuin  
noorden  
nee  
aangebouwd steen  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren en op eigen terrein o.a. onder de  
carport

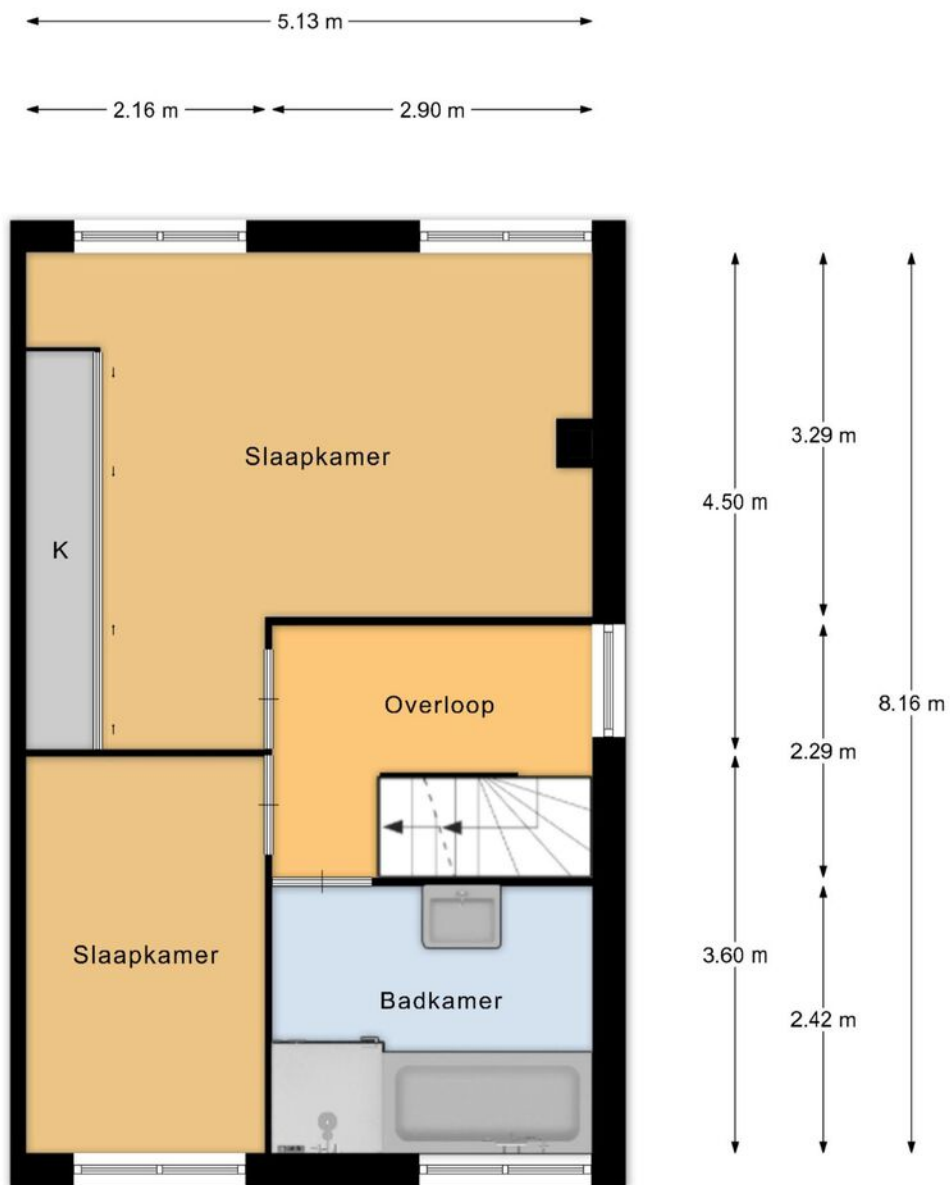
## Begane grond



Begane grond

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

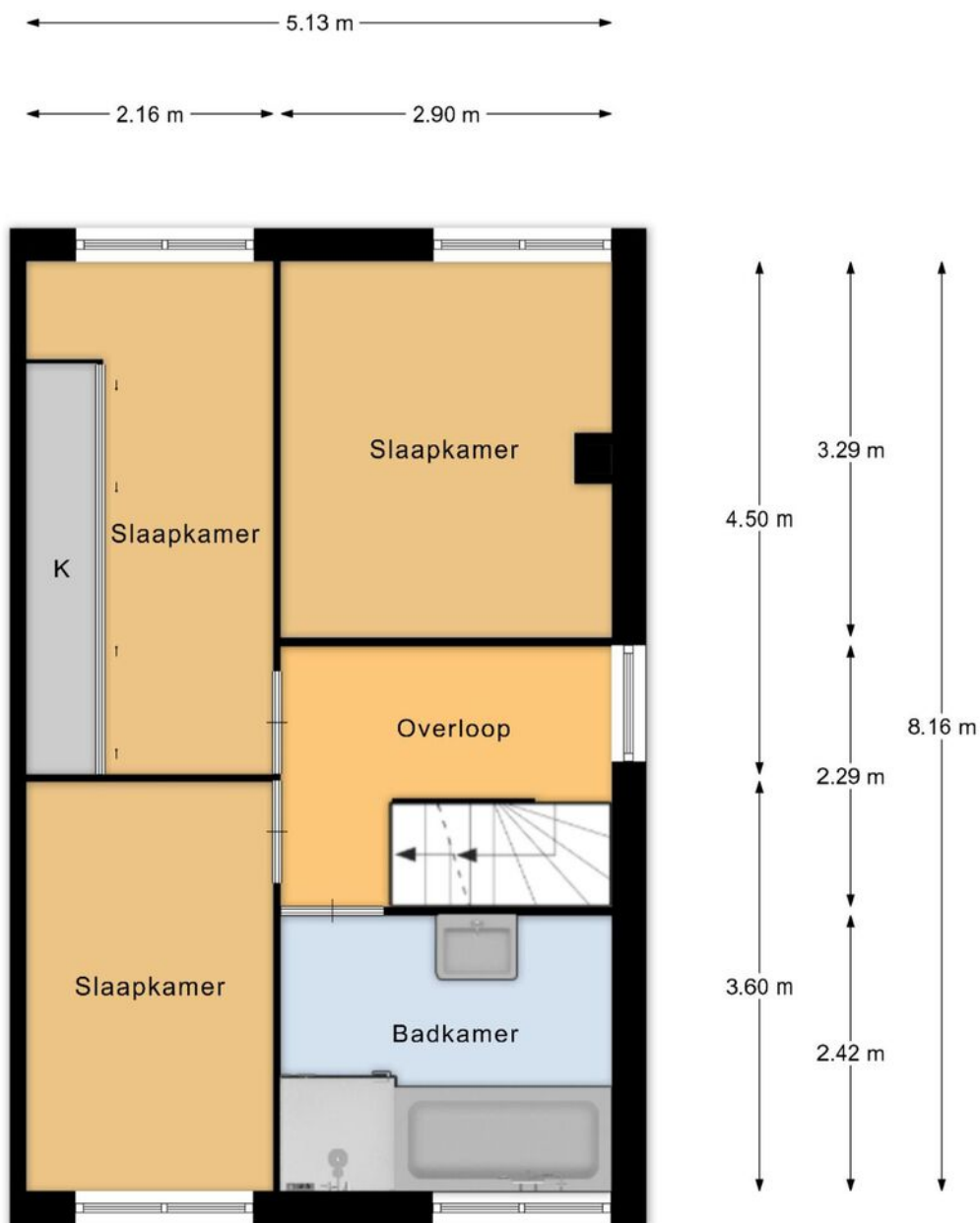
## Eerste verdieping



1e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

## Eerste verdieping (Optie)

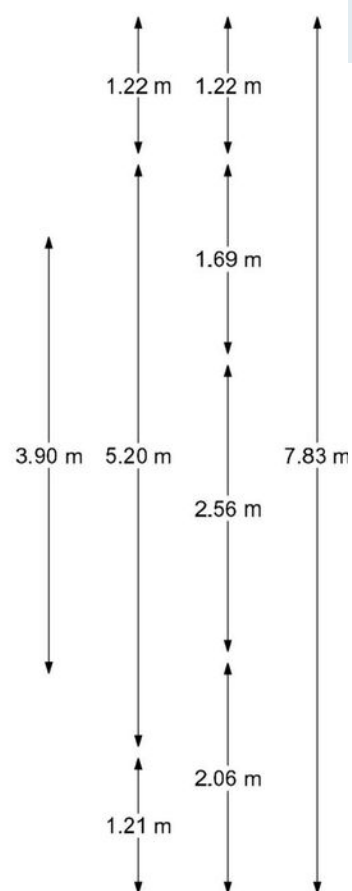
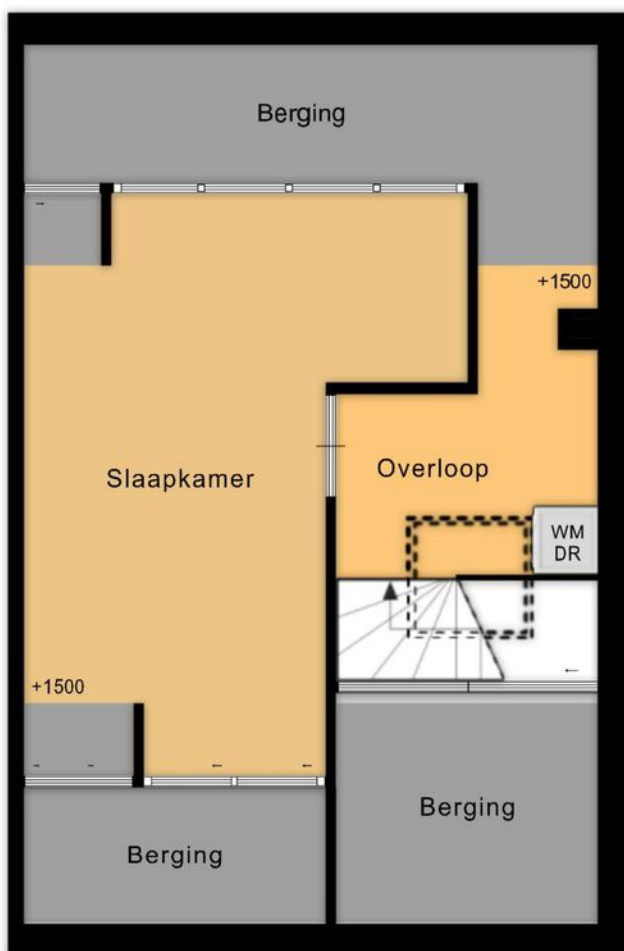
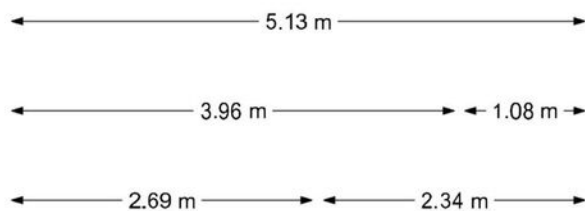


1e verdieping (Optie)

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Woondromen waarmaken

## Tweede verdieping



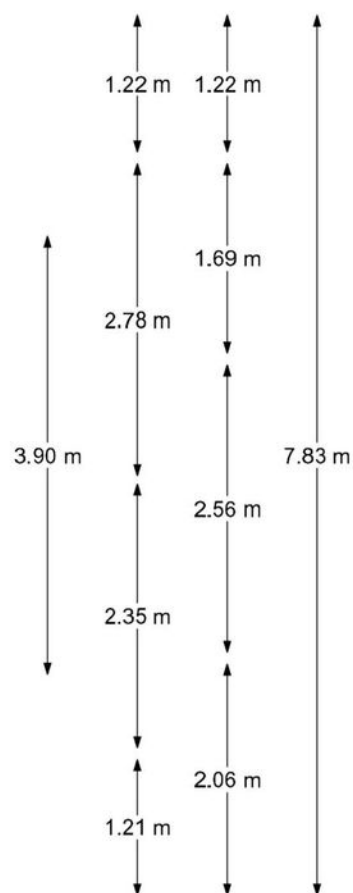
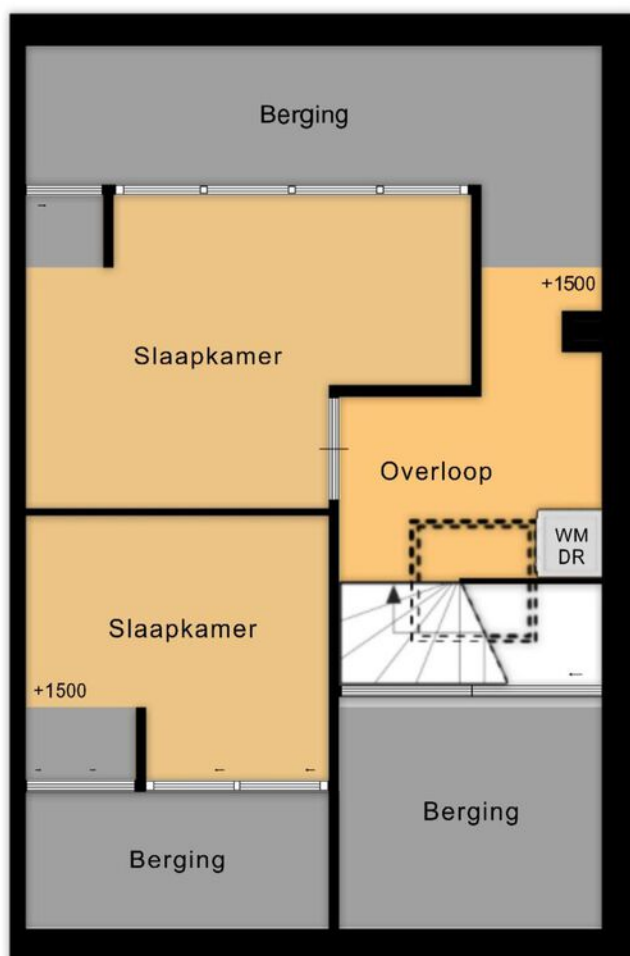
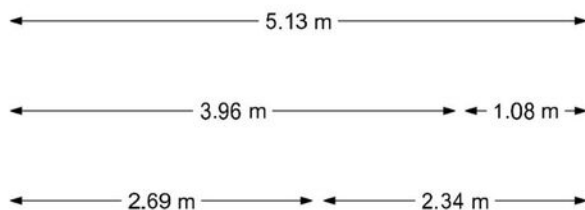
2e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

## Tweede verdieping (Optie)



2e verdieping (Optie)

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

# Buitenleven

Woondromen waarmaken



Tuin

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

De Koning makelaars

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eendracht 41



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 1 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uithoorn

Sectie C

Perceel 3521

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 verbouwkosten 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](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://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](mailto:nieuwkoop@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://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**