

De Koning makelaars presenteren

Ruime woning met label A, zonnige tuin en dakterras!



Woondromen waarmaken

Burgemeester Kootlaan 45, Uithoorn

Vraagprijs € 575.000 k.k.

De Koning makelaars



Een fijn thuis met eigentijdse afwerking

Deze uitstekend ingedeelde woning is eigentijds afgewerkt. Het is een heel royaal huis met een heerlijke tuin op een uitstekende locatie. Bovendien is het een comfortabel en goed geïsoleerd huis. U vindt hier een hal met ruimte voor de garderobe, nette toiletruimte met fonteintje, woonkamer met toegang tot de tuin, een open keuken voorzien van eigentijdse inrichting en inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping, drie grote kamers, een moderne badkamer met ligbad, toilet, wastafelmeubel, douche en vloerverwarming. Op de tweede verdieping een voorzolder met een wastafel, ruimte voor een wasmachine en droger en de vierde slaapkamer die toegang biedt tot het fijne dakterras op het zuidwesten! In de diepe zonnige tuin, ook op het zuidwesten, is een houten schuur voorzien van elektra en een raam.

Deze woning ligt op loopafstand van een supermarkt en op loopafstand van het openbaar vervoer: tramlijn 25 en het busstation. Het ligt op fietsafstand van winkelcentrum Zijdelwaard en het Amstelveenplein en het huis ligt gunstig ten opzichte van de wegen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol, daarnaast zijn diverse scholen op loop- of fietsafstand. Diverse restaurants en terrassen aan de Amstel zijn dichtbij want Uithoorn heeft uitstekende voorzieningen!

De feiten op een rij:

heel fijn huis, goed geïsoleerd met lichte leefruimtes en energielabel A;

verrassend ruime woning met uitstekende ligging in het Burgemeester Kootpark;

fijne, royale, zonnige tuin op het zuidwesten met onder andere prachtige hortensia's en elektrisch bedienbaar zonnenscherm en elektrische screen (2020) en met poort naar het achterom, houten schuur voorzien van elektra en raam;

lichte woonkamer voorzien van een prachtige eikenhouten vloer, schuifpui en deur naar de tuin;

eigentijdse keuken (2016) met kast- en werkruimte, gaskookplaat, afzuigkap, oven en combi-oven en een koel-vriescombinatie;

ruime hal met vernieuwde meterkast (2023) voorzien van 3 fasen aansluiting eigentijdse toiletruimte (2016) voorzien van fonteintje;

moderne badkamer (2016) met ruim ligbad, toilet, wastafelmeubel met twee kommen, douchecabine met handdouche en regendouche en voorzien van vloerverwarming;

vier ruime slaapkamers waarvan één met toegang naar het heerlijke dakterras op het zuidwesten;

de kamers op de eerste verdieping en de voorzolder zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken met horren (2018/2020);

op de voorzolder is de cv-ketel (2015), de mechanische ventilatie unit (2020), aansluiting voor wasmachine en droger, een wastafel met warm en koud water;

de gevelplaten zijn in 2021 vervangen voor kunststofbeplating;

diverse wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk;

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

De Koning makelaars



Wonen en koken

- Lichte woonkamer met prachtige eikenhouten vloer, schuifpui én extra deur naar de tuin.
- Ruime keuken (2016) met veel kast- en werkruimte en diverse inbouwapparaten.
- De leefruimtes zijn voorzien van glad stucwerk aan wanden en plafonds en hebben veel lichtinval.
- Deur en schuifpui naar de fraaie tuin.











Slapen en badderen

- Vier ruime slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping.
- Moderne badkamer (2016) met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel met twee kommen.
- Vloerverwarming in de badkamer voor extra comfort.
- De vierde slaapkamer biedt toegang tot het zonnige dakterras op het zuidwesten.
- Voorzolder met wastafel en aansluiting voor wasapparatuur en cv en mechanische ventilatie.
- Nette laminaatvloeren en veel glad stucwerk. Drie kamers en de voorzolder zijn voorzien van elektrische rolluiken.

















Buitenleven

- Royale, zonnige achtertuin op het zuidwesten met volop ruimte om te genieten.
- Prachtige hortensia's en nette bestrating.
- Houten berging met elektra en te openen raam.
- Fijn is het elektrisch bedienbare zonnenscherm en de elektrische screen.
- Er is vanuit de tuin een achterom.









Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 575.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
2000
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR
glas, volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

126 m²
133 m²
438 m³
9 m²
16 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

cv-ketel
cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Nefit Trendline HRC30 CW5 II
2015
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

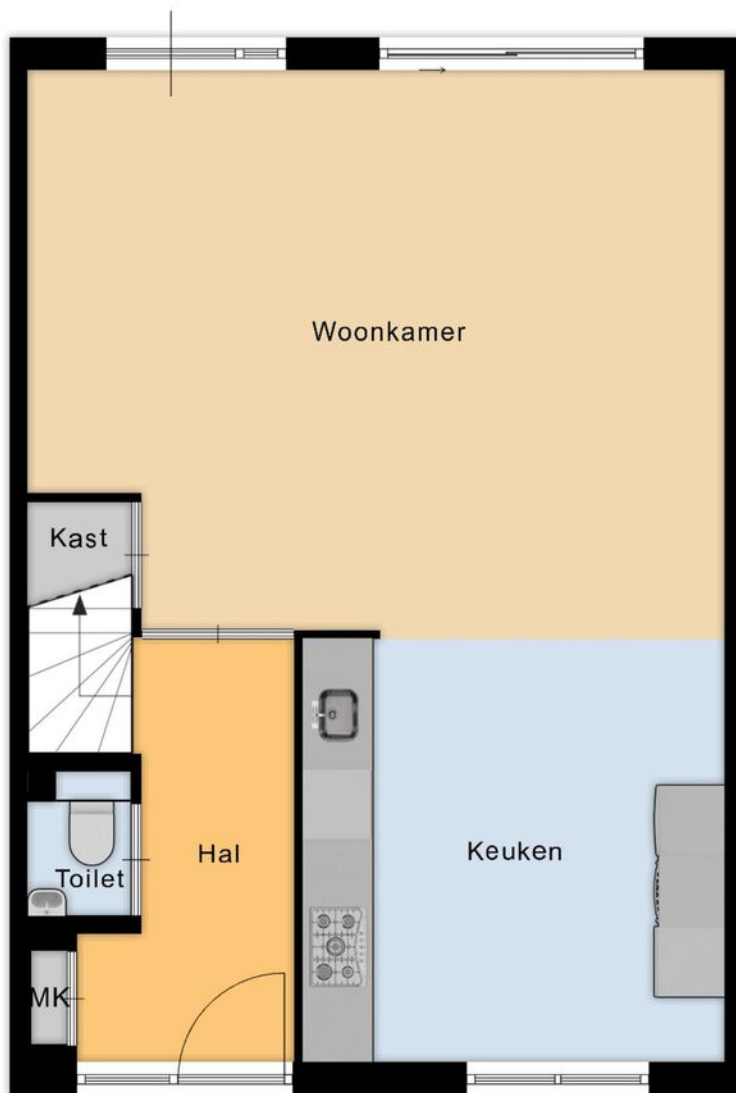
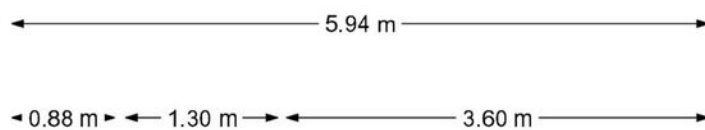
achtertuin, voortuin
zuidwest
ja
vrijstaand hout
voorzien van elektra en een raam dat open kan

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Begane grond

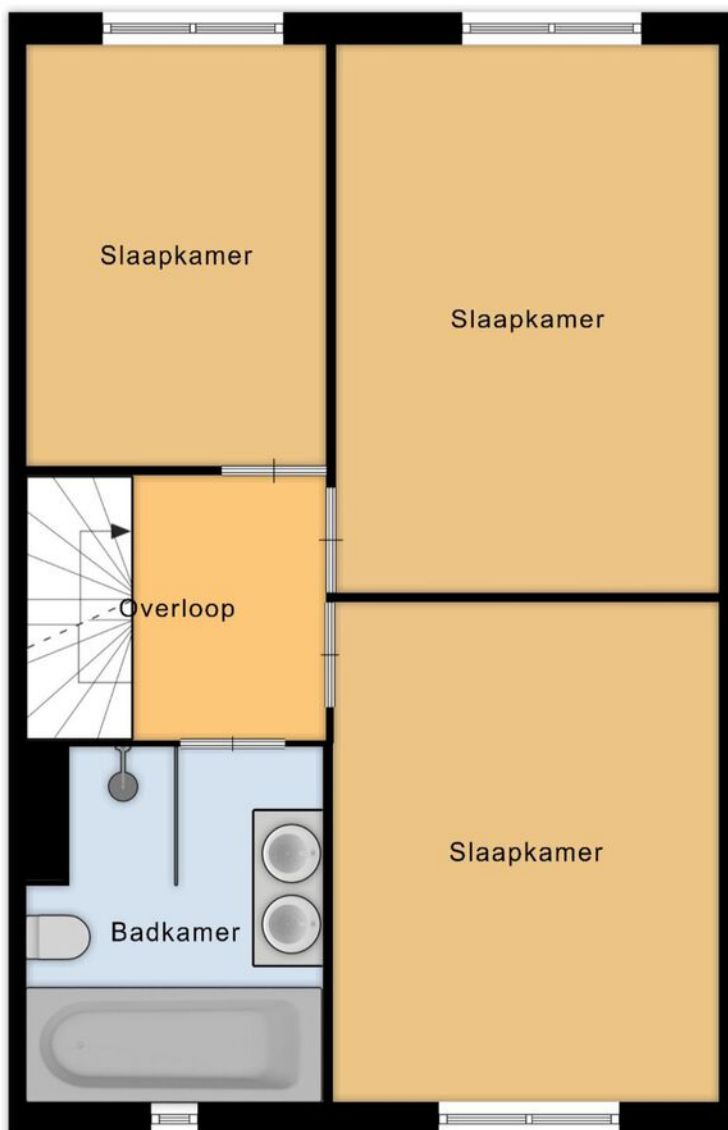
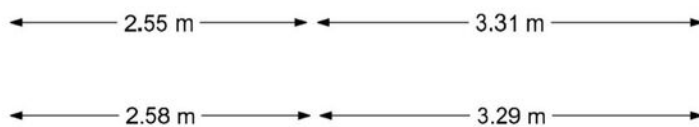


Woondromen waarmaken

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

1e verdieping



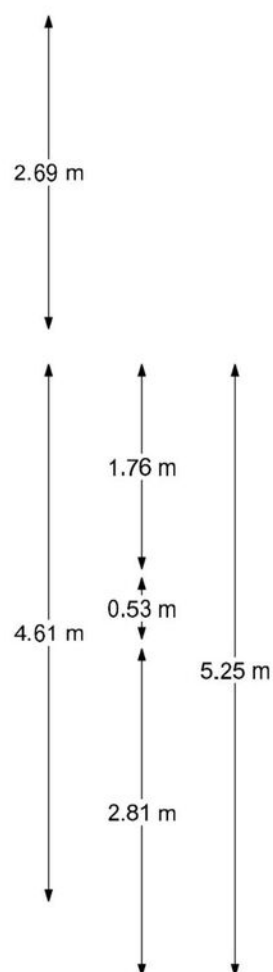
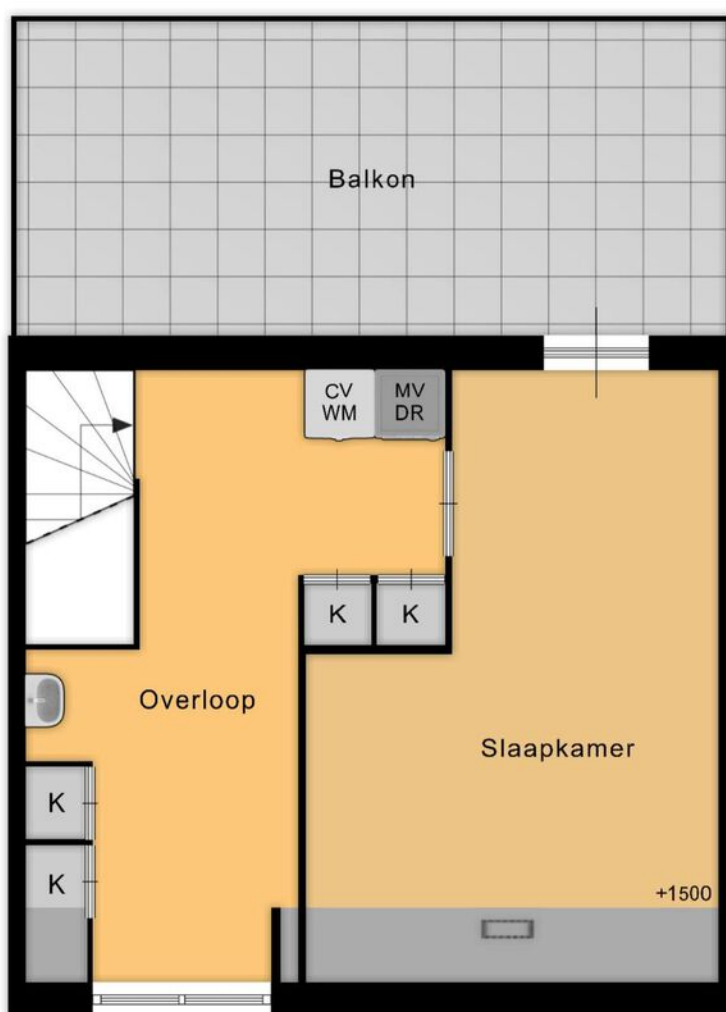
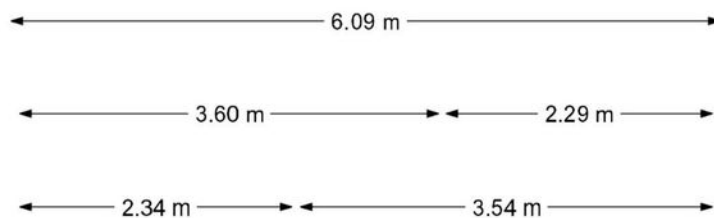
Woondromen waarmaken

1e verdieping

Merk op de Entree heeft deze plattegrond een voorbeeld van een ideale indeling.

De Koning makelaars

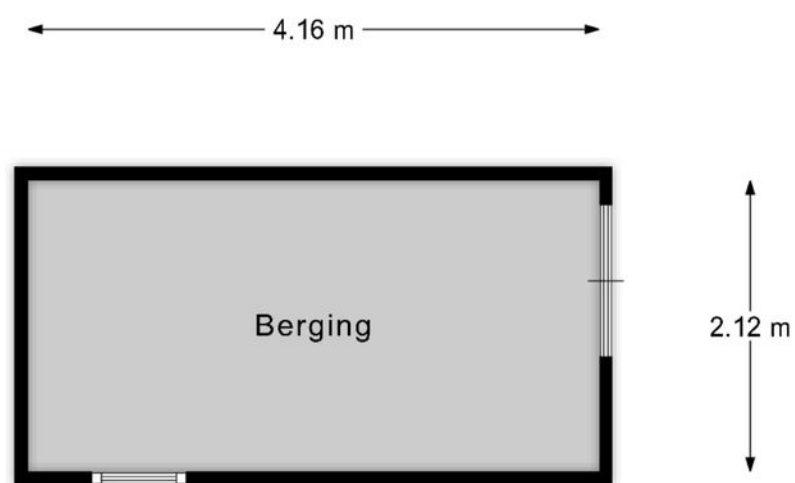
2e verdieping



2e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.

Berging



Berging

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

Situatie

Woondromen waarmaken



Tuin

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

De Koning makelaars

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: NK Burg. Kootlaan 45



Woondromen waarmaken

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uithoorn

Sectie B

Perceel 8785

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
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