

powered by team Karin Eveleens



UITHOORN
Ganzendiep 1

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	€ 835.000,-- k.k.
Bouwjaar:	1985
Kamers:	4, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud:	525 m ³
Woonoppervlakte:	141 m ²
Perceeloppervlakte:	301 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	25 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Energielabel:	A++, geldig tot: 31-10-2035

OMSCHRIJVING

Welkom bij dit stijlvolle, vrijstaande woonhuis aan het Ganzendiep 1. De woning is gelegen op een prachtige, groene, maar vooral rustige locatie binnen Uithoorn. Laat je echter niet misleiden door deze rustige ligging, want alle gewenste voorzieningen zijn op korte afstand van de woning te vinden: recreatie aan de Amstel, de winkels van het Amstelplein, maar ook de vernieuwde sneltramverbinding naar Amsterdam. De laatste jaren is de woning volledig gemoderniseerd en verduurzaamd, wat resulteert in een instapklare woning met het comfort van vandaag.

Locatie

- Gelegen in de groene en waterrijke woonwijk Meerwijk
- Aan een doodlopend gedeelte met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Op een steenworp afstand van Natuurgebied Uithoorn met onder andere Het Fort, onderdeel van de Stelling van Amsterdam

Duurzaamheid

- Het huis heeft energielabel A++
- Extra dak-, spouw- en Tonzon-vloerisolatie toegepast
- 12 zonnepanelen aanwezig, goed voor circa 5.400 kWh
- Twee airco's en een hybride warmtepomp aanwezig

Goed om te weten

- Vrijstaand woonhuis met oprit, drie slaapkamers, twee badkamers en vrije achtertuin
- Eén van de slaapkamers met en-suite badkamer is gelegen op de begane grond
- Nieuwe groepenkast en gedeeltelijk vernieuwde elektra
- Vloerverwarming op de begane grond en in beide badkamers
- Zonnescreens aan de voorzijde op de begane grond
- Voor een gedeelte van het openbaar groen grenzend aan de voortuin is een bruikleenovereenkomst gesloten met de gemeente
- In de koopovereenkomst zal onder andere een eigenarenclausule worden opgenomen conform de NVM-richtlijnen
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald als 'Geen hoog risico'. Dit houdt in dat de woning op basis van de bij KCAF beschikbare data indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure

Het huis

Begane grond

Entree met hal, meterkast, trapopgang en moderne toiletruimte met fonteintje. Direct aan de voorzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer met een eigen en-suite badkamer. Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Dit maakt de woning direct levensloopbestendig, maar de ruimte zou bijvoorbeeld ook ideaal zijn als praktijk aan huis, waarvoor een wateraansluiting gewenst is.

De living is ruim van opzet en door de ramen aan meerdere zijden heerlijk licht. De houtkachel zorgt hier voor extra sfeer en vanuit de woonkamer is er een leuk uitzicht op de groene omgeving. Via de schuifpui is de achtertuin direct bereikbaar.

Grenzend aan de achterzijde ligt de moderne woonkeuken. De keuken is uitgerust met alle gewenste apparatuur, zoals een oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een dubbele spoelbak. Bovendien beschikt de keuken over veel werk- en opbergruimte. In het verlengde van de keuken zijn de technische installaties van de woning netjes uit het zicht geplaatst. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot beide slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte. De twee slaapkamers zijn bijzonder ruim en beschikken beide over dakkapellen aan weerszijden en een extra zijraam. De tussengelegen tweede badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Tegenover de badkamer is er een aparte ruimte met aansluiting voor de wasapparatuur.

Tuin

Rondom de woning ligt een verzorgde en groene tuin. De woning beschikt reeds over een eigen oprit, die voor extra gemak nog verlengd kan worden. In de zijtuin staat een houten berging en direct achter de woning is een veranda met glazen dak en ingebouwde verlichting geplaatst. Een fijne plek waar je al vroeg in het voorjaar en nog laat in het najaar kunt vertoeven. Aan de achterzijde van de woning ligt een wandelpad met sierwater en groen, waardoor inkijk rondom tot een minimum wordt beperkt.

Uithoorn

De woning ligt in een mooie, groene woonwijk die ruim is opgezet met veel groen en kinderspeeltuintjes. Je loopt 's avonds je rondje langs de fortgracht. Een werkelijk unieke locatie. Ov-verbindingen en winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op korte afstand. Het Amstelveen bevindt zich op slechts enkele minuten fietsen van de woning. De bereikbaarheid van Uithoorn is uitstekend; grote snelwegen zoals de A2, A4, A5 en A9 zijn via de N201 gemakkelijk te bereiken. Bovendien rijdt de sneltram frequent. Amstelveen en Amsterdam Zuid zijn hiermee met het openbaar vervoer sneller bereikbaar dan ooit.

ENGLISH TRANSLATION

Welcome to this stylish detached home at Ganzendiep 1, set in a wonderfully green and, above all, peaceful part of Uithoorn. Despite its quiet setting, all everyday amenities are close at hand, from recreation along the Amstel and the shops at Amstelveen to the fast tram connection into Amsterdam. In recent years, the property has been extensively modernised and upgraded for improved energy efficiency, resulting in a comfortable, move-in-ready home with all the conveniences of modern living.

Location

- Situated in the green and water-rich Meerwijk neighbourhood
- Located on a quiet cul-de-sac with local traffic only
- Just a short distance from Uithoorn's nature area, including the Fort, which forms part of the Defence Line of Amsterdam

Sustainability

- Energy label A++
- Additional roof, cavity wall and TONZON floor insulation
- 12 solar panels with an annual yield of approximately 5,400 kWh
- Two air-conditioning units and a hybrid heat pump

Good to know

- Detached home with private driveway, three bedrooms, two bathrooms and a private rear garden
- One of the bedrooms, complete with en-suite bathroom, is located on the ground floor
- New fuse box and partially renewed electrical installation
- Underfloor heating on the ground floor and in both bathrooms
- Exterior sun screens fitted to the front of the ground floor
- A loan-for-use agreement has been concluded with the municipality for part of the public green space adjoining the front garden
- The purchase agreement will include, among other provisions, an owners' clause in accordance with NVM guidelines
- KCAF (Knowledge Centre for Foundation Problems) has classified the foundation risk for this property as 'No high risk'. Based on the data available to KCAF, this means the property falls within category A, B or C. Please also refer to the disclaimer in the brochure

The house

Ground floor

Entrance hall with meter cupboard, staircase and modern guest toilet with hand basin. At the front of the property is a bedroom with its own en-suite bathroom, fitted with a walk-in shower, washbasin unit and toilet. This makes the house suitable for single-level living, while the room could also work perfectly as a home office, consulting room or practice space where access to water is useful.

The living room is generous in size and beautifully light, thanks to windows on several sides. The wood-burning stove adds warmth and character, while the outlook over the green surroundings enhances the sense of space. Sliding doors provide direct access to the rear garden.

At the rear of the house is the modern kitchen and dining area. The kitchen is fitted with a full range of appliances, including a oven, fridge-freezer, dishwasher, induction hob with integrated extractor and a double sink. There is also plenty of worktop and storage space. The home's technical installations are neatly concealed in an adjoining section of the kitchen. The garden can also be accessed directly from here.

First floor

Landing with access to both bedrooms, the bathroom and a separate laundry room. Both bedrooms are particularly spacious and benefit from dormer windows on both sides, as well as an additional side window. The second bathroom is located between the two bedrooms and is fitted with a bathtub, separate shower, washbasin unit and toilet. Opposite the bathroom is a separate laundry room with connections for a washing machine and dryer.

Garden

The property is surrounded by a well-maintained, green garden. There is a private driveway at the front, with scope to extend it if additional parking is required. A wooden storage shed is located in the side garden, while directly behind the house is a covered veranda with a glass roof and integrated lighting. It is a lovely spot to sit outside from early spring through to late autumn. To the rear of the property is a footpath bordered by ornamental water and greenery, which provides a good degree of privacy.

Uithoorn

The property is located in an attractive, spacious and green residential area with plenty of greenery and several children's play areas. In the evening, you can enjoy a walk along the fort moat, a particularly pleasant setting. Public transport and shops for everyday groceries are all within easy reach. Amstelveen shopping centre is only a few minutes away by bicycle. Uithoorn also benefits from excellent road connections, with the A2, A4, A5 and A9 motorways easily accessible via the N201. The tram also runs frequently, offering convenient connections to Amstelveen and Amsterdam Zuid.





















A++

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

15.40 m



20.39 m

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: verk.



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uithoorn

Sectie C

Perceel 1989

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

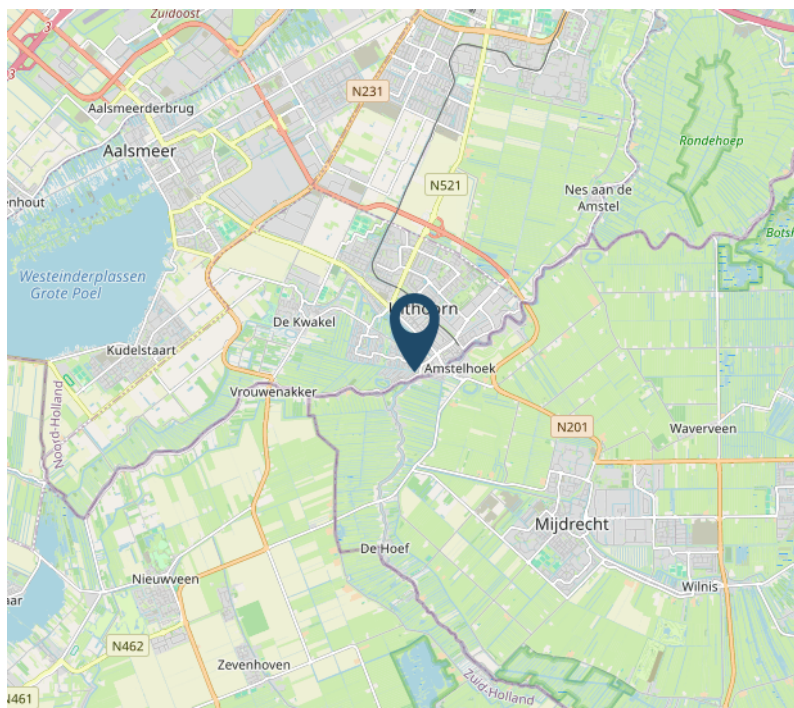
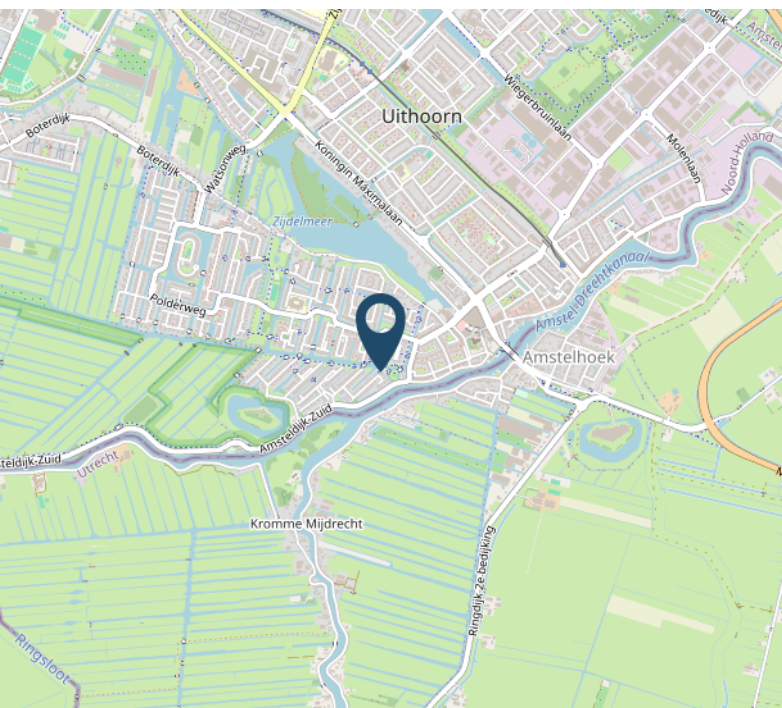
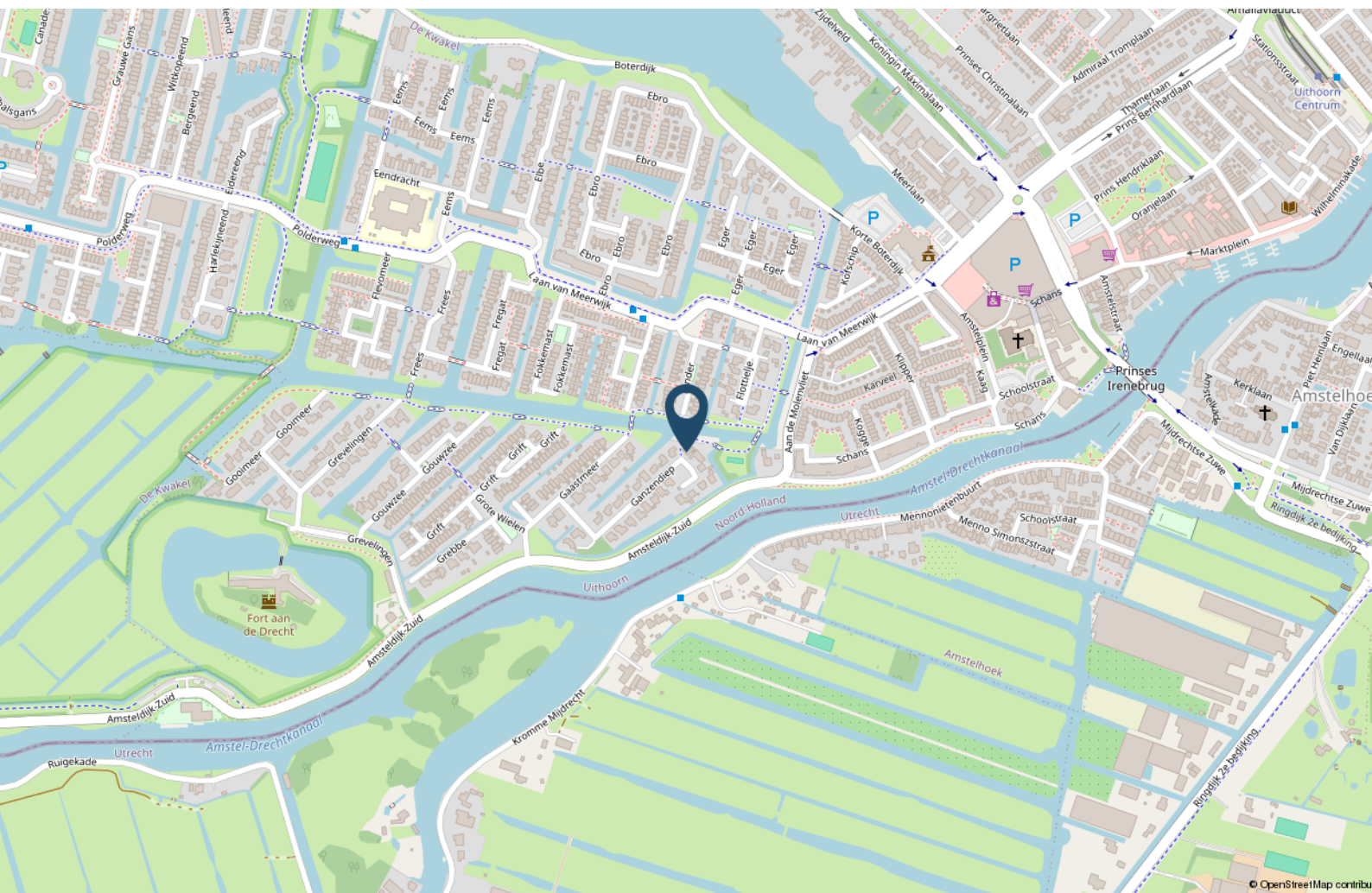
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse Kast in Kastenkamer		X	
- Losse Kast in Kamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Afzuigstelsel en weegschaal zitten in de kookplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

OVER ONS

Karin Eveleens werd in 1991, als op dat moment een van de jongste vrouwelijke makelaars-taxateur in Nederland, beëdigd door de rechtbank in Haarlem. Kort daarna begon ze haar eigen kantoor in Aalsmeer. Tijd vliegt. We zijn ruim 30 jaar verder en met haar enthousiaste, professionele team heeft Karin een vaste plek ingenomen in de onroerend goed markt in Aalsmeer en omgeving.

Voor Eveleens Makelaars telt alleen het beste resultaat. De hoogste prijs, de beste voorwaarden. Oprechte persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat hoog in het vaandel. Zonder onzinnig te verkopen. Met beide benen op de grond. Met een doordachte objectmarketing die voor ieder huis of appartement en dus elke woning uniek is.

Specialisten op gebied van aan- en verkoop, huur- en verhuur, taxaties en het oplossen van vraagstukken op gebied van huisvesting, zowel voor particulieren als zakelijke opdrachtgevers. Als NVM Makelaar staan wij voor hoge kwaliteit en houden we ons aan de hoge standaard die het NVM-lidmaatschap vereist.

Team Karin Eveleens bestaat uit Michiel Renne ARMT, Maurice Boode, Jessica Schenkus en Martijn van Dam.

Verduurzaming en energetische verbetering van huizen en bedrijfsobjecten zijn een belangrijk punt van aandacht en advies tijdens al onze werkzaamheden.



EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens

Tot slot...

Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst komt pas tot stand als tussen partijen overeenstemming is bereikt over alle details (dus naast de koopsom ook de leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.). De koopovereenkomst zal worden opgesteld door Eveleens Makelaars o.z. conform het NVM model, tenzij partijen anders overeenkomen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: Er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW.. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien van toepassing kunnen in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen worden: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580.

NEN 2580 clausule

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Funderingsrisico-indicator

In de NVM-software kan aan een woning een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte data van FunderMaps. De indicator is informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering; het ontbreken van een indicator sluit funderingsproblematiek dan ook niet uit. Aan de funderingsrisico-indicator, of het ontbreken daarvan, kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Lijst van zaken

Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koopovereenkomst zal een lijst van zaken worden gehecht waarin deze gegevens zijn verwerkt.

Notariskeuze

Het staat koper vrij om een notaris aan te wijzen, mits deze kantoor houdt in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen buiten dit gebied, zijn de verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd om extra kosten in rekening te brengen. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op tijd en productiemiddelen en worden berekend op basis van een nader op te geven uurtarief en een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. Het kan zijn dat de verkoper een projectnotaris heeft aangesteld; dit staat in de aanbestedingstekst aangegeven indien dit het geval is. Er is dan geen vrije notariskeuze voor de koper. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien overeengekomen kan de notaris ook de koopovereenkomst opstellen; eventuele aanvullende kosten hiervoor zijn voor rekening van koper.

Bankgarantie/Waarborgsom

Na het tot stand komen van de koopovereenkomst, stelt koper een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Met het stellen van de bankgarantie is enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in de koopovereenkomst vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarde financiering

Het is mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering op te laten nemen in de koopovereenkomst. De duur van deze termijn en eventuele aanvullende voorwaarden dienen tijdens het onderhandelingstraject tussen partijen te worden overeengekomen.

Bouwkundige keuring

Indien de koper een bouwkundige keuring wenst uit te laten voeren, dient deze voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst te hebben plaatsgevonden. Er zal geen voorbehoud voor een bouwkundige keuring worden opgenomen tenzij dit nadrukkelijk is overeengekomen tussen de partijen tijdens de onderhandeling. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Kosten koper

De koopprijs is 'k.k.' oftewel kosten koper. Dit betekent dat u, als koper, de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering

Naast deze kosten dient u ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de (eventuele) hypotheekakte
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de (eventuele) hypotheekakte
- Eventuele afsluitprovisie met betrekking tot de af te sluiten hypotheek
- Mogelijke taxatiekosten in verband met de af te sluiten hypotheek

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar de adviseur van de verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

INTERESSE?



powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297 344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl