



TAMBOER DE KWAKEL

Vraagprijs € 875.000 k.k.

06-34080366 - info@fredmakelaardij.nl - www.fredmakelaardij.nl

FRED.
makelaardij o.g.



KENMERKEN

Woonoppervlakte 165 m²

Perceeloppervlakte 296 m²

Inhoud 664 m³

Aantal slaapkamers 4

Bouwjaar 2004

Energie label A+++



Wat een verrassend ruime woning met energielabel A+++ en een zonnige brede tuin aan het water! De geschakelde woning is extra breed uitgevoerd en combineert comfortabel en duurzaam wonen met een fijne ligging en een uitstekende bereikbaarheid. Bovendien zijn er diverse mogelijkheden om de leefruimte verder uit te breiden. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er grote voordelen. Met 37 zonnepanelen, een eigen aardwarmtebron en een warmtepomp is de woning klaar voor de toekomst.

WAT ZIJN DE VOORDELEN VAN DEZE WONING?

- Extra brede woning en tuin met veel indelingsmogelijkheden
- Aardwarmtepomp met een eigen bron
- Energielabel A+++ en 37 zonnepanelen
- De keuken is vernieuwd in 2022
- Grote badkamer met bubbelbad
- Airconditioning in twee slaapkamers
- Volledig geïsoleerde garage met vloerverwarming
- Vloerverwarming en vloerkoeling
- Brede achtertuin (zuidwest) met vlinder aan het water
- Onderheid terras aan de achterzijde
- Parkeerruimte voor 2 auto's en laden op eigen terrein
- Goede bereikbaarheid van Schiphol, de A2, de A4 en de Zuidas

BEGANE GROND - VERRASSEND RUIME EXTRA BREDE WOONKAMER

Via de ruime entree bereik je woonkamer, het toilet, de inpandige garage en de trap naar eerste verdieping. De woonkamer valt direct op door de breedte, het daglicht en de pui met openslaande deuren. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, een grote eettafel en eventueel een werkplek of speelhoek. Zo kun je de ruimte helemaal aanpassen aan jouw woonwensen.

Aan de voorzijde bevindt zich de U-vormige keuken. De keuken is in 2022 vernieuwd, heeft een moderne look en is praktisch ingericht. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, een ruime koelkast, een oven, een magnetron en een kokend waterkraan. De brede werkbladen en de vele opbergmogelijkheden zorgen ervoor dat deze keuken zowel stijlvol als functioneel is. Heb je nog meer opberg ruimte nodig? Er is ook nog een praktische opbergkast die de ruimte onder de trap benut. Hier kun je bijvoorbeeld jouw stofzuiger en extra voorraden opbergen.

BEGANE GROND - DE RUIME INPANDIGE GARAGE

De garage is volledig geïsoleerd en heeft vloerverwarming. Via de openslaande deuren is de ruimte ook bereikbaar vanuit de voortuin.

In de garage bevinden zich de warmtepompinstallatie en de aansluitingen voor de wasmachine en -droger.

VIER SLAAPKAMERS OP DE EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een ruime badkamer. Bij de bouw is bewust gekozen voor een alternatieve indeling. De badkamer is verplaatst naar een grotere ruimte aan de achterzijde van de woning. De badkamer heeft een bubbelbad, een douchecabine en een dubbele wastafel.

De extra brede master bedroom bevindt zich gedeeltelijk boven de garage en heeft een speelse uitstraling door het hoge, aflopende plafond. Ook is deze kamer voorzien van airconditioning en twee elektrische rolluiken, ideaal voor de verduistering van de ruimte.

Twee qua formaat gelijkwaardige slaapkamers zijn in het linker gedeelte van de woning te vinden. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van airconditioning en een elektrisch rolluik. De vierde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kan ook uitstekend worden gebruikt als werkkamer, hobbyruimte of walk-in-closet. Ook deze kamer heeft een elektrisch rolluik.

BERGZOLDER MET UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

De bergzolder met veel bergruimte is bereikbaar met een vlizotrap en strekt zich uit over de gehele lengte van de woning. Door het plaatsen van een vaste trap en dakkapel kan de zolder worden omgebouwd tot een vijfde slaapkamer. Hier kan ook een doucheruimte aan toegevoegd worden.

ZONNIGE ACHTERTUIN AAN HET WATER EN PARKEREN OP EIGEN TERREIN

De brede achtertuin ligt op het zuidwesten en grenst aan het water. Op het ruime tegel terras kan je prima een eettafel of loungehoek zetten. Een extra voordeel is dat het tegel terras volledig onderheid is. Op zonnige dagen biedt het zonnescherm hier extra comfort.

Het vlonderterras aan het water is een heerlijke plek buiten te zitten en te genieten. Hier staat ook de praktische berging.

De voortuin is recent vernieuwd en op hoogte gebracht. Hier heb je ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren en er is een laadpaal voor het opladen van een elektrische auto.

FIJNE LIGGING IN DE KWAKEL

De woning staat in een geliefde wijk in De Kwakel. De wijk heeft autoluwe straten en ligt aan de Ringvaart. Je woont vlakbij natuurpark het Vrije Noortveen en het Egeltjesbos. Fiets de Vuurlijn af richting Aalsmeer en je bent zo bij het strandje aan de Westeinderplassen.

De Kwakel heeft veel te bieden heeft zoals een basisschool, kinderopvang, een slager, een bakker, een snackbar en een volwaardige supermarkt. Binnenkort zal er zelfs een bistro geopend worden.

Voor zo'n klein dorp zijn er buitengewoon veel verenigingen actief voor jong en oud. Voor de kinderen van De Kwakel wordt er elk jaar een Sport en Spel-weekend georganiseerd op het terrein van sportvereniging KDO en is er een hobbyclub. En de Kwakelse Kermis mag je zeker niet missen. Zowel basisschoolkinderen als volwassenen gaan dan in een optocht van versierde karren door het dorp.

Het openbaar vervoer brengt je vanaf het centrum van De Kwakel naar het busstation in Uithoorn met bussen richting Schiphol, Hoofddorp, Haarlem en de Amsteltram naar Amstelveen en Amsterdam. Ook kan je vanaf het busstation met de bus vertrekken naar het treinstation Breukelen met treinen richting Amsterdam en Utrecht.

DE MEETINSTRUCTIE

De woning is gemeten door een professioneel bedrijf met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting.

DE 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

DE BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden woning (stucwerk in het woongedeelte in 2024, buitenschilderwerk in 2025)
- Er zijn elektrische rolluiken in 3 slaapkamers
- De compressor en het leidingwerk van de warmtepomp zijn in 2024 vernieuwd
- In het dossier zijn enkele documenten te vinden uit het Omgevingsloket. In het Omgevingsloket is nog meer informatie te vinden over de omgeving
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.
- Meer bijzonderheden zijn te vinden in het Move-dossier

MAAK EEN AFSPRAAK

Enthousiast? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging met FRED. makelaardij. Bel, mail of app en wij laten jou graag alle voordelen van deze woning zien.

































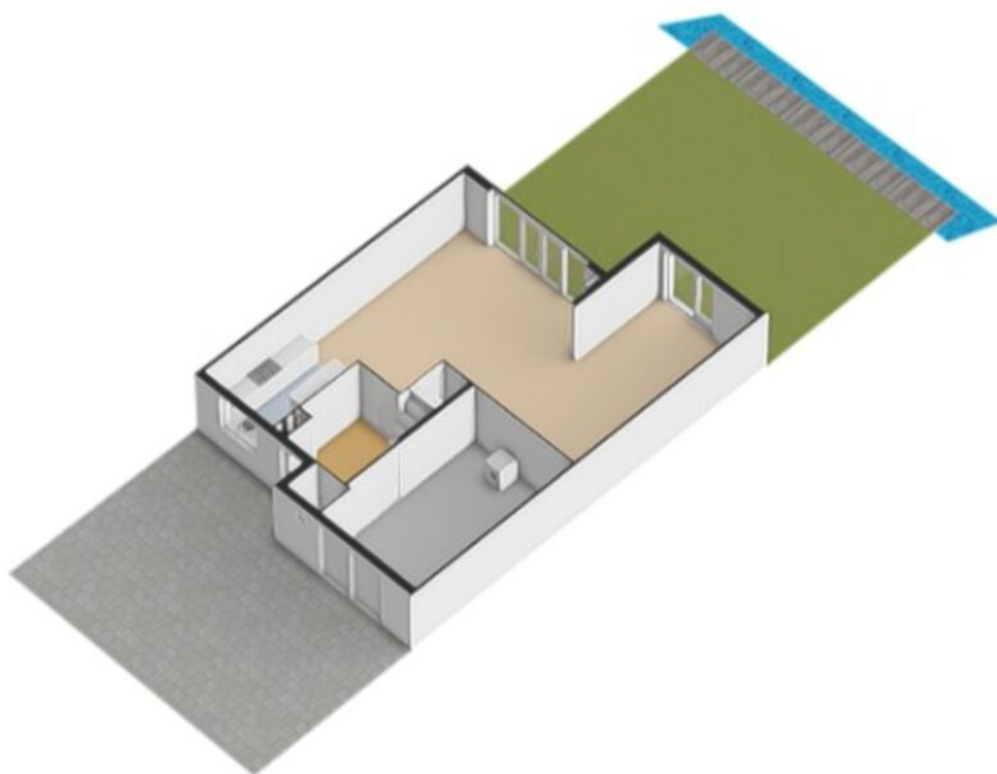




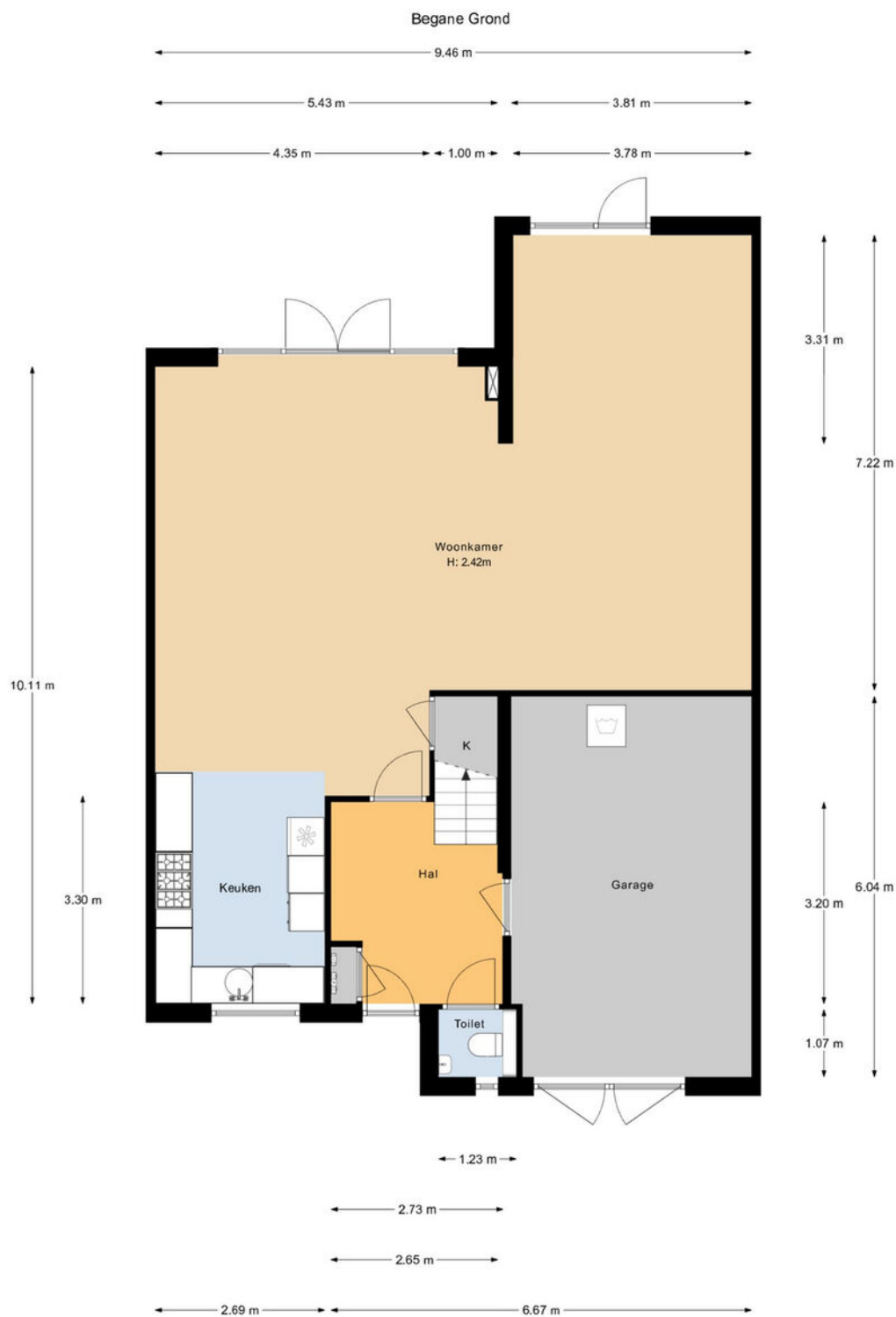


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND OVERZICHT

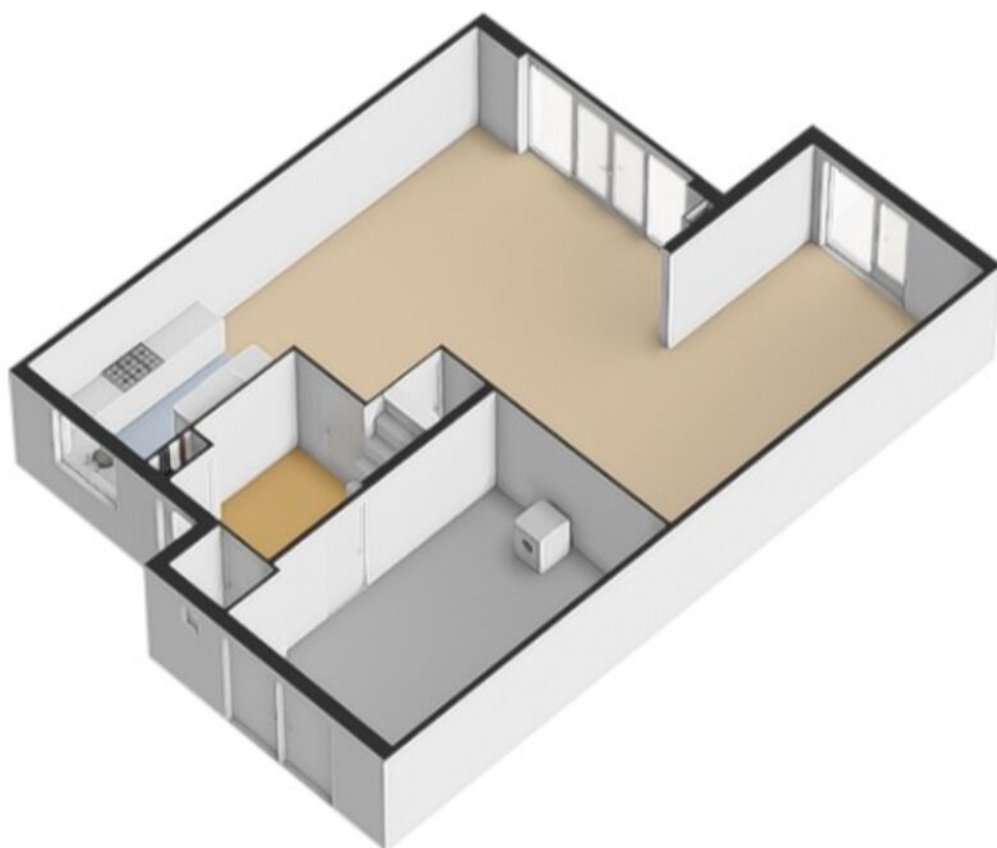


PLATTEGROND OVERZICHT 3D



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

BEGANE GROND

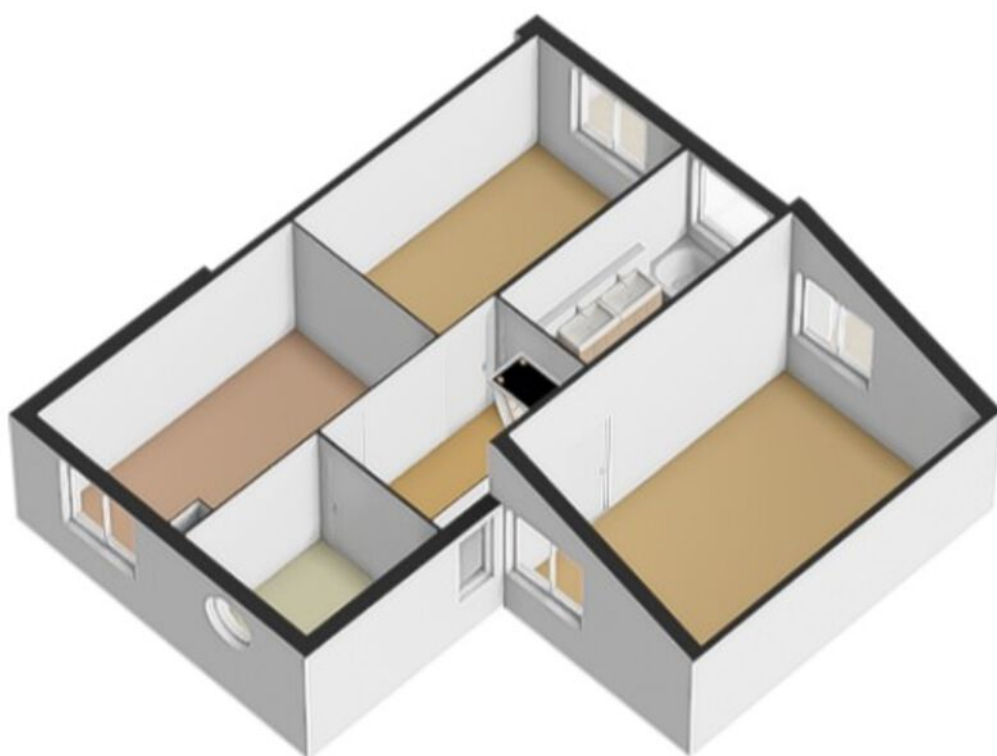


BEGANE GROND 3D



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

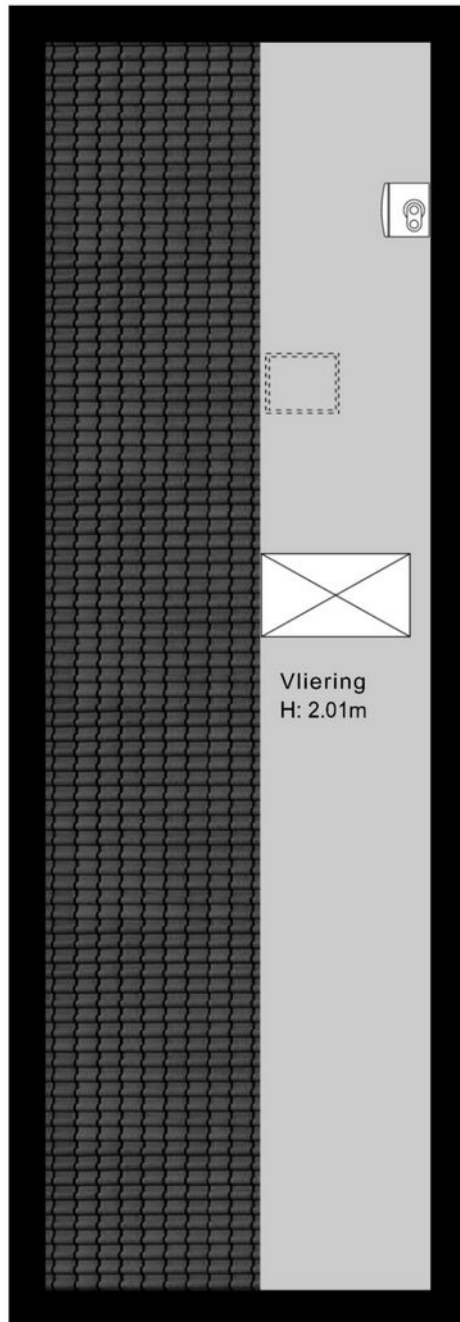
EERSTE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING 3D

Tweede Verdieping

← 3.12 m →

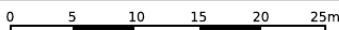


10.12 m

← 1.38 m →

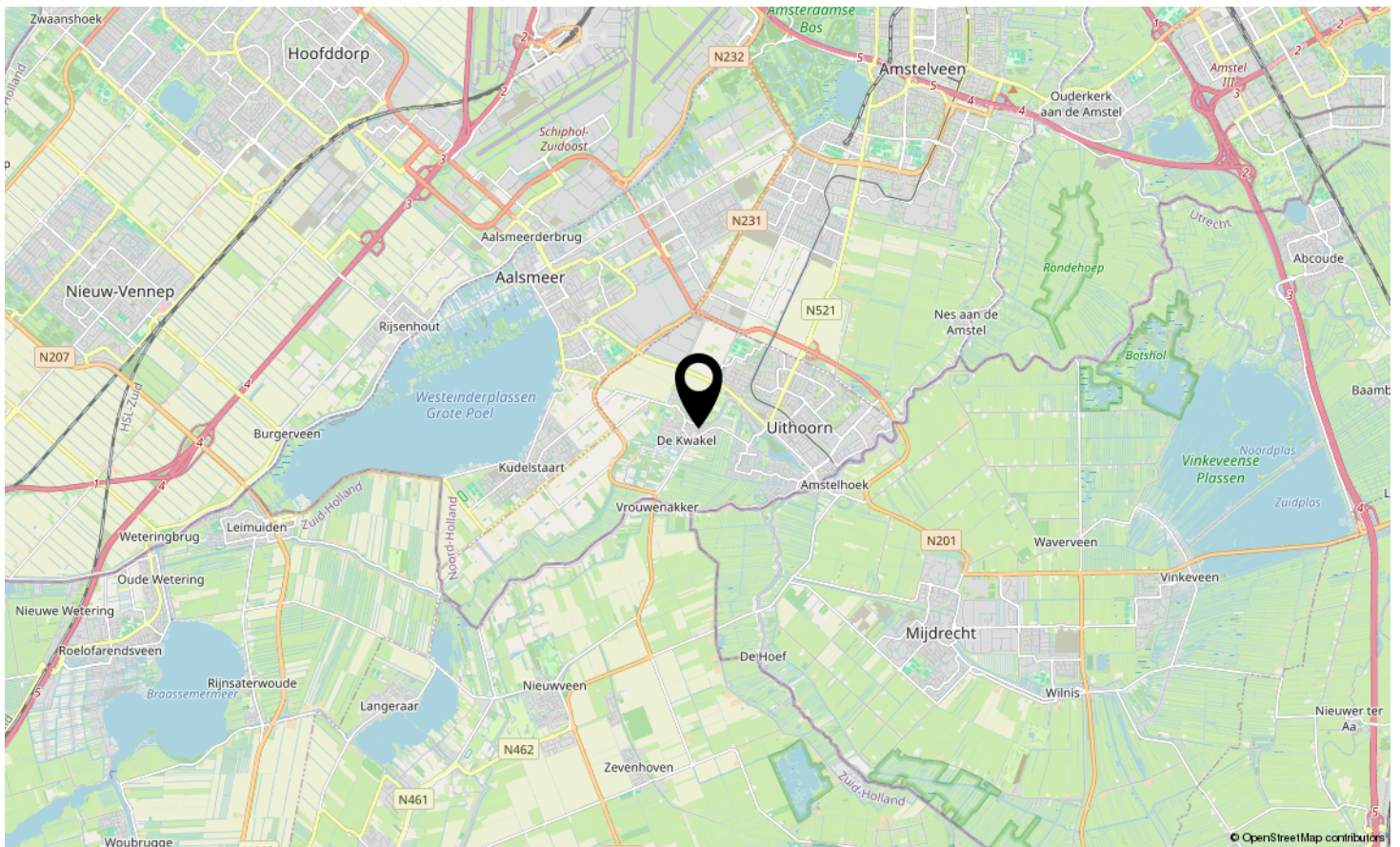
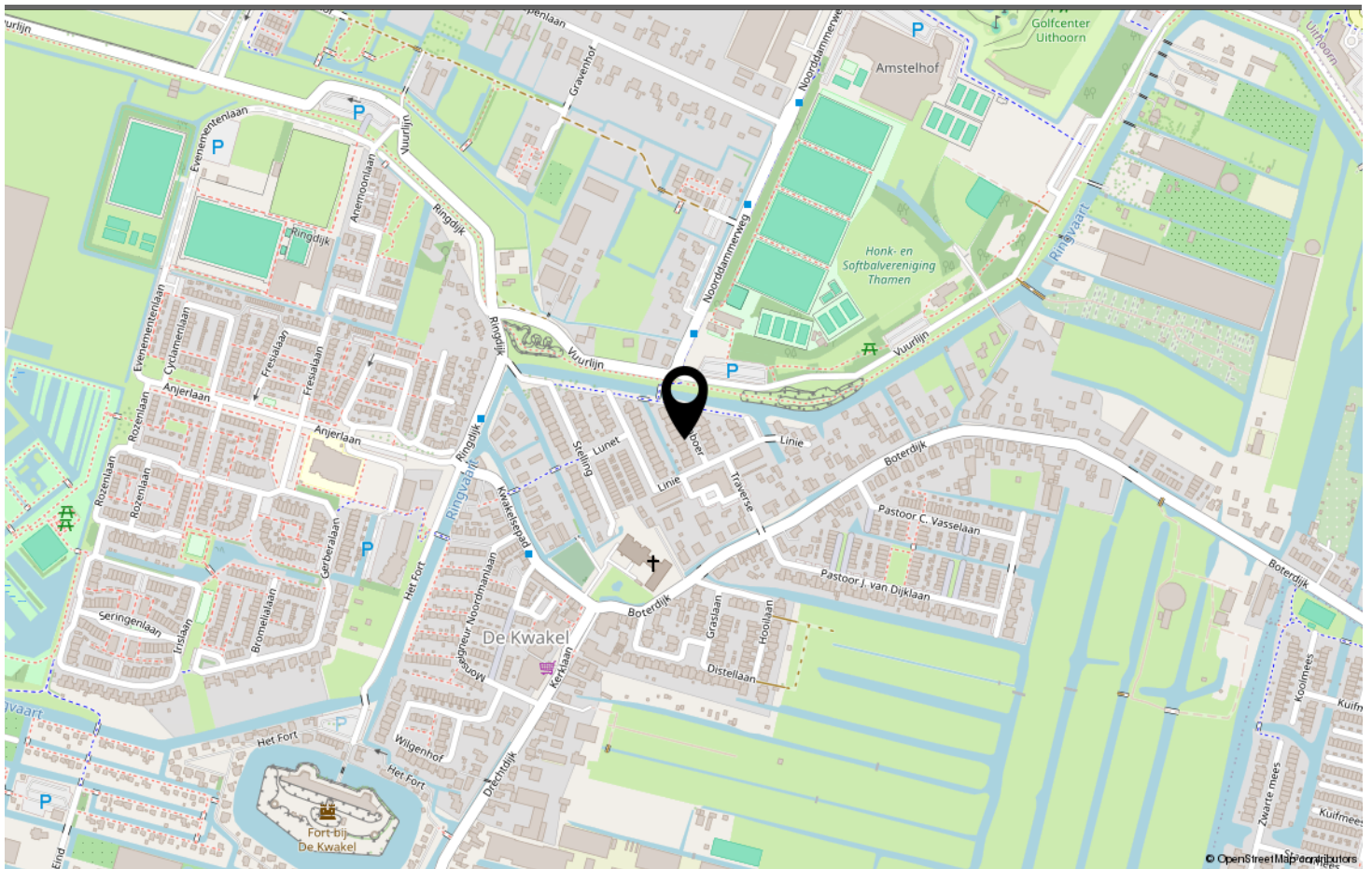
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

BERGVLIERING



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Uithoorn
—	Huisnummer	Sectie	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5895
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Lamp boven eettafel			X	
- Lamp in slaapkamer met ronde raam en slaapkamer met airco	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- planken in trapkast, drie grijze kasten in garage. planken in slaapkamer met ronde raam	X			
- witte linnenkast in slaapkamer met airco, kasten op zolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Kralengordijnen	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer			X	
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Planken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Spiegels	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

LIJST VAN ZAKEN



TAMBOER 7 DE KWAKEL

Neem vrijblijvend contact met ons op

FRED. makelaardij o.g. - Boterdijk 137, 1424 NE De Kwakel
06-34080366 - info@fredmakelaardij.nl - www.fredmakelaardij.nl

FRED.
makelaardij o.g.