



FREGAT UITHOORN

Vraagprijs € 575.000 k.k.

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

FRED.
makelaardij o.g.



KENMERKEN

Woonoppervlakte 117 m²

Perceeloppervlakte 159 m²

Inhoud 326 m³

Aantal slaapkamers 4

Bouwjaar 1985

Energielabel C



Zo'n leuke HOEKwoning op zo'n gave plek aan het water is zeldzaam. En dit is best uniek in de Meerwijk: er is geen inkijk van directe burens vanaf de voor-, zij-, of achterkant! De woning is door de eigenaars met liefde bewoond. Zij hebben ook al uitgebouwd dus je geniet hier elke dag van 117 vierkante meter woonoppervlak. Ja, hier ben je echt elke dag op vakantie.

WAAROM WIL JE DEZE WONING ZIEN?

- De perfecte ligging aan het water
- De woonkamer is uitgebouwd
- VIER fijne slaapkamers
- Daglicht van drie zijdes op de begane grond en de tweede verdieping
- Een brede dakkapel op de tweede verdieping
- Geen woningen maar groen direct aan de overzijde van het water
- Twaalf zonnepanelen
- Een berging aan de voor- en aan de achterzijde
- Op loopafstand van de bushalte en een basisschool
- De fijne wijk Meerwijk-Oost

EEN WARM WELKOM

Je komt binnen in de hal die toegang geeft tot het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Door de deur met glazen vakken zie je de woonkamer al: wat een ruimte en dat daglicht van drie kanten.

Wauw, dit voelt direct als een superfijn thuis.

WHAT A VIEW

Via de deur stap je de uitgebouwde woonkamer binnen. Aan de achterzijde vind je dé plek voor een fijne zithoek met zicht op de sfeervolle gashaard, de achtertuin en het water. Loop naar de voorzijde van de woning naar de open keuken die in 2019 is geplaatst. Deze keuken heeft een prima formaat en je hebt zicht op de buitenwereld door het voor- en het zijraam als je staat te koken.

Het vrije uitzicht op de tuin en het water is dé eyecatcher van het huis. Zet je dubbele deuren open en je hoort het riet ruisen en de vogels fluiten. En wie wil dat niet: het water grenst direct aan jouw achtertuin.

SLAPEN, DOUCHEN EN BADDEREN OP DE EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vind je maar liefst drie fijne slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer aan de achterzijde is direct jouw favoriet met een vaste kastenwand en het zicht op het water. Hiernaast vind je nog een slaapkamer met een prima formaat

De badkamer is aan de voorzijde te vinden en is in 2005 vernieuwd. De badkamer ziet er keurig uit, de muren zijn afgewerkt in een lichte tegel met een warme marmerlook. De ruimte is slim ingericht met een ligbad onder het schuine deel, een hoekdouche, een wastafel in een meubel en een toilet. De derde slaapkamer met ruimte voor een tweepersoons bed ligt naast de badkamer.

RUIMTE, LICHT EN EEN FANTASTISCH UITZICHT OP DE TWEEDE VERDIEPING

Via de trap bereik je de tweede verdieping. De schuine ruimtes zijn hier afgewerkt met praktische schuifdeuren. Op de overloop is er ruimte voor de wasmachine, de droger en de C.V.-ketel.

De keurig afgewerkte vierde slaapkamer heeft een dakkapel aan de achterzijde en een raam aan de zijkant. Vanuit deze kamer heb je een prachtig uitzicht op de achtertuin, het water en het grasveld naast en tegenover de woning.

GENIETEN VAN DE NATUUR IN DE ACHTERTUIN

De toegang tot de inpandige berging is aan de linkervoorzijde te vinden en naast de woning is een extra strook grond die ook eigendom van de bewoners is. De smaakvol ontworpen achtertuin ligt prachtig aan het water. De border aan de linkerzijde zorgt voor een groene aanblik met enkele bomen en struiken. Er is verder een groot terras met een klein vlonderterras en een fraaie houten schuur.

ÉÉN VAN DE MOOISTE PLEKJES IN MEERWIJK-OOST

De wijk Meerwijk-Oost ligt perfect tussen sierwater, bruggetjes en landerijen. Trek je wandelschoenen aan, stap de deur uit en je kunt direct genieten van een wandeling langs het polderlandschap, de groenzone tussen Meerwijk-West en Meerwijk-Oost en het Zijdelmeer. Of loop vanaf de woning de bruggetjesroute langs het Fort, de weilanden en de Boterdijk. Is het winter? Bind je schaatsen onder, stap op het ijs en geniet van het natuurschoon in de polder.

Uithoorn heeft veel te bieden. Op loop- of fietsafstand liggen een basisschool, winkelcentrum Amstelplein en Zijdelwaard en vele restaurants, winkels en vele andere

voorzieningen. Direct buiten Uithoorn is ook veel te doen: ga eens fietsen, wandelen, varen of genieten met een drankje op een leuk terras aan de Amstel, Westeinderplassen of de Kromme Mijdsrecht in Het Groene Hart.

Het openbaar vervoer in Uithoorn biedt een verbinding met vele dorpen en steden zoals Amstelveen, Amsterdam, Schiphol, Breukelen, Alphen aan den Rijn, Hoofddorp en Haarlem. De halte van de bus is op loopafstand van de woning en met de fiets ben je zo bij het centrale bus- en tramstation waar ook de Amsteltram richting Amstelveen en Amsterdam vertrekt.

DE BIJZONDERHEDEN

- Er zijn 12 zonnepanelen geplaatst
- De C.V. ketel is in 2025 vernieuwd
- De parkeerplaatsen voor de woningen zijn openbaar, dit is het terrein van de gemeente en geen eigen terrein
- De woning is gebouwd in 1985 en zal worden verkocht met een ouderdomsclausule
- 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 informatie vind je in het Move-dossier

DE MEETINSTRUCTIE

De woning is gemeten 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. Tijdens de bezichtiging heb je de gelegenheid om de maten na te meten.

DE DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid,



FOTO'S























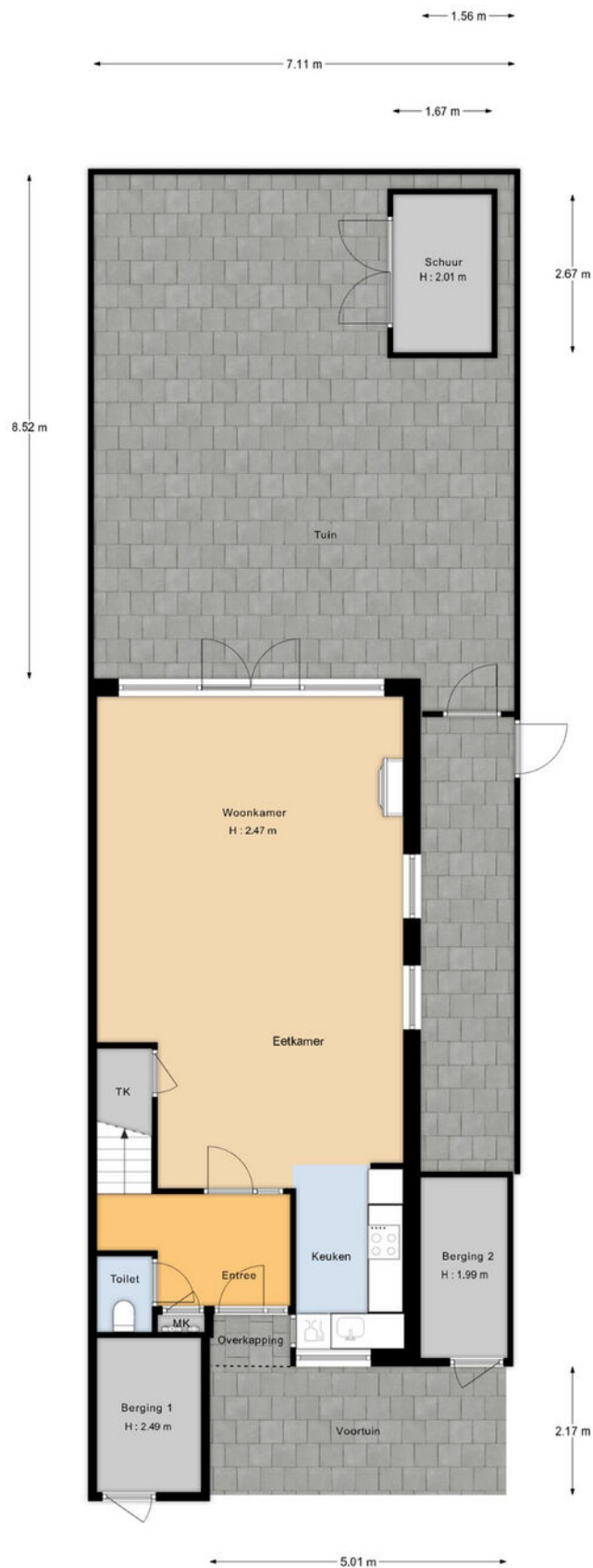






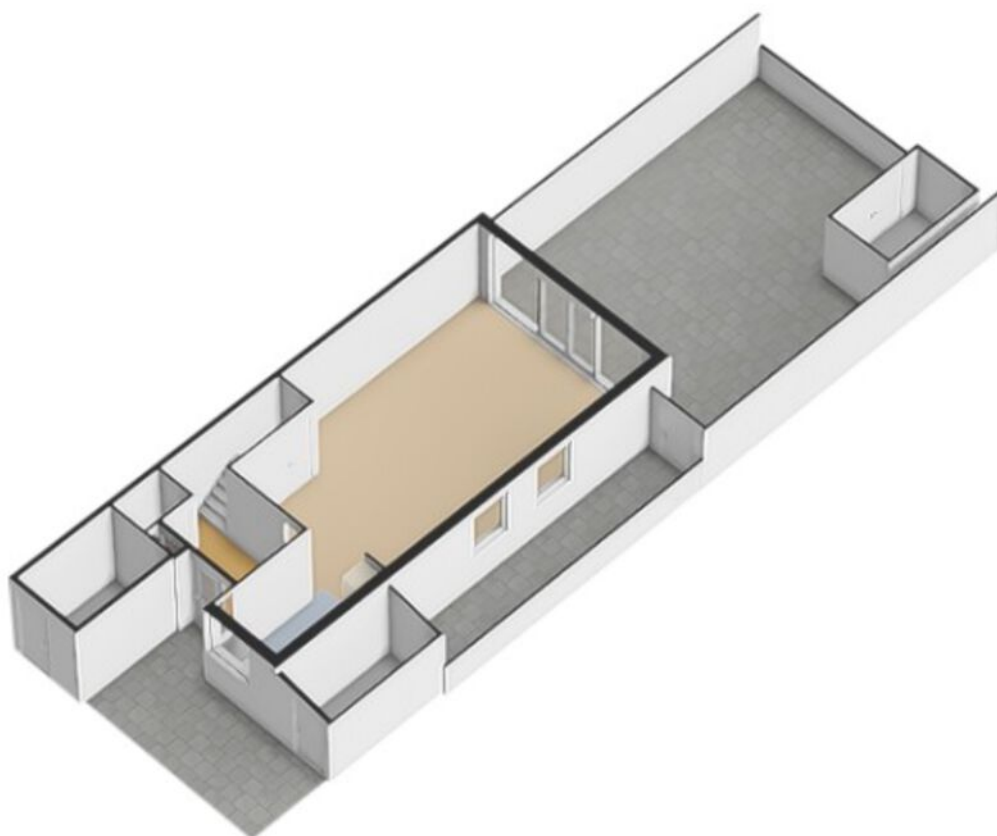


Begane grond



"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



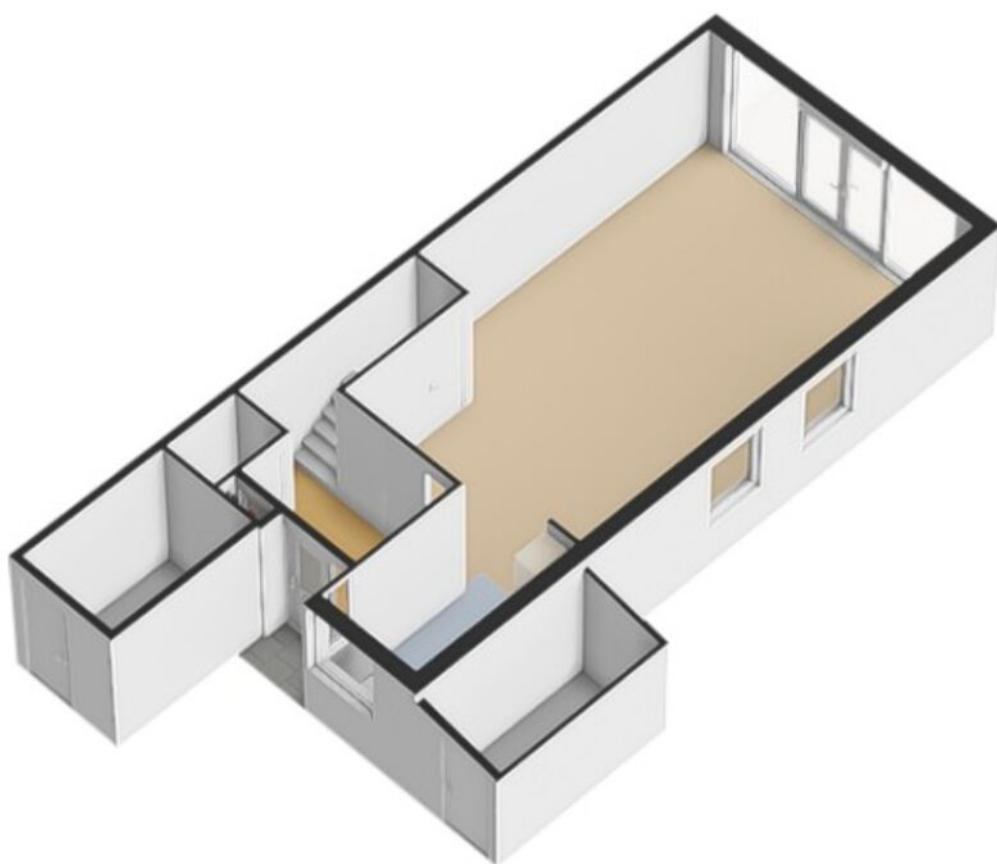
PLATTEGROND OVERZICHT 3D

Begane grond



"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

Eerste verdieping



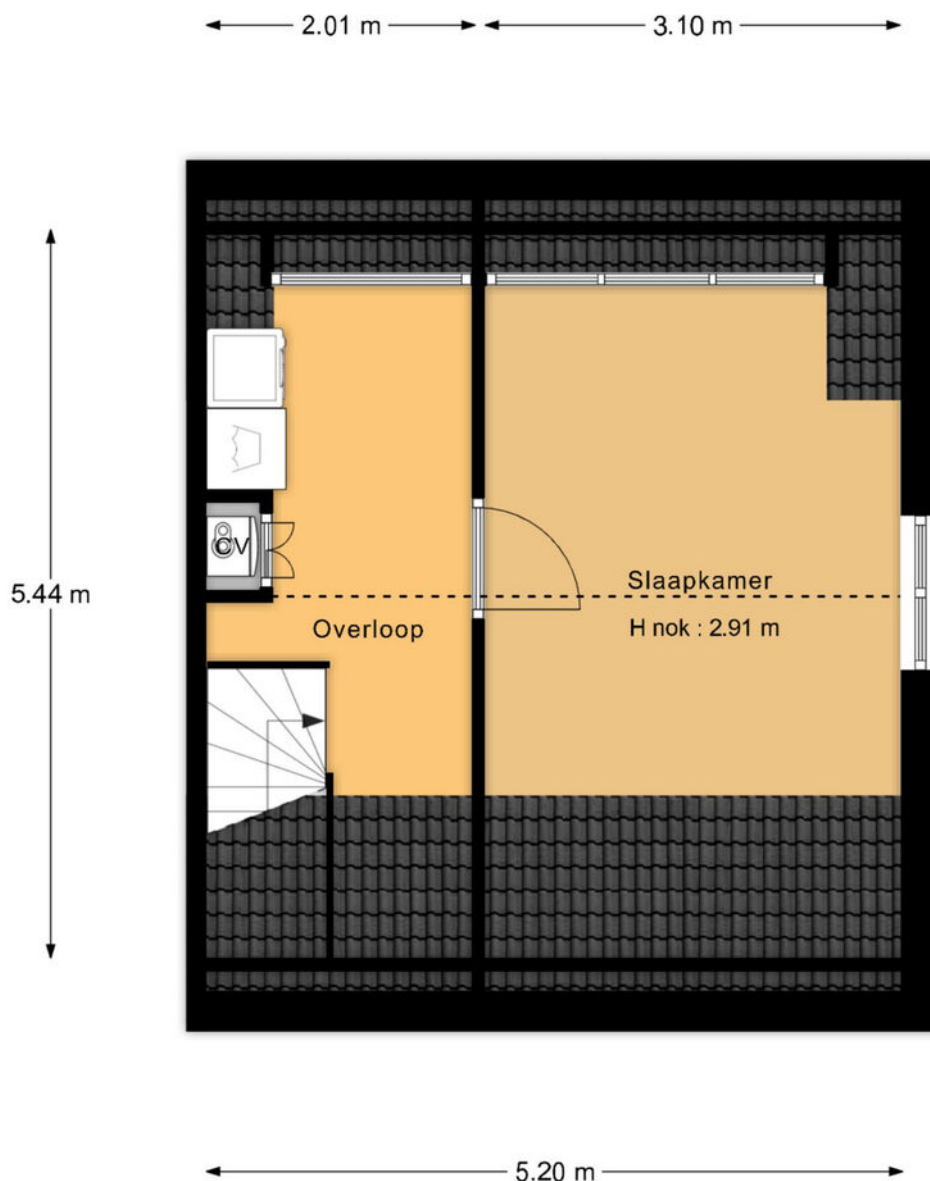
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

EERSTE VERDIEPING



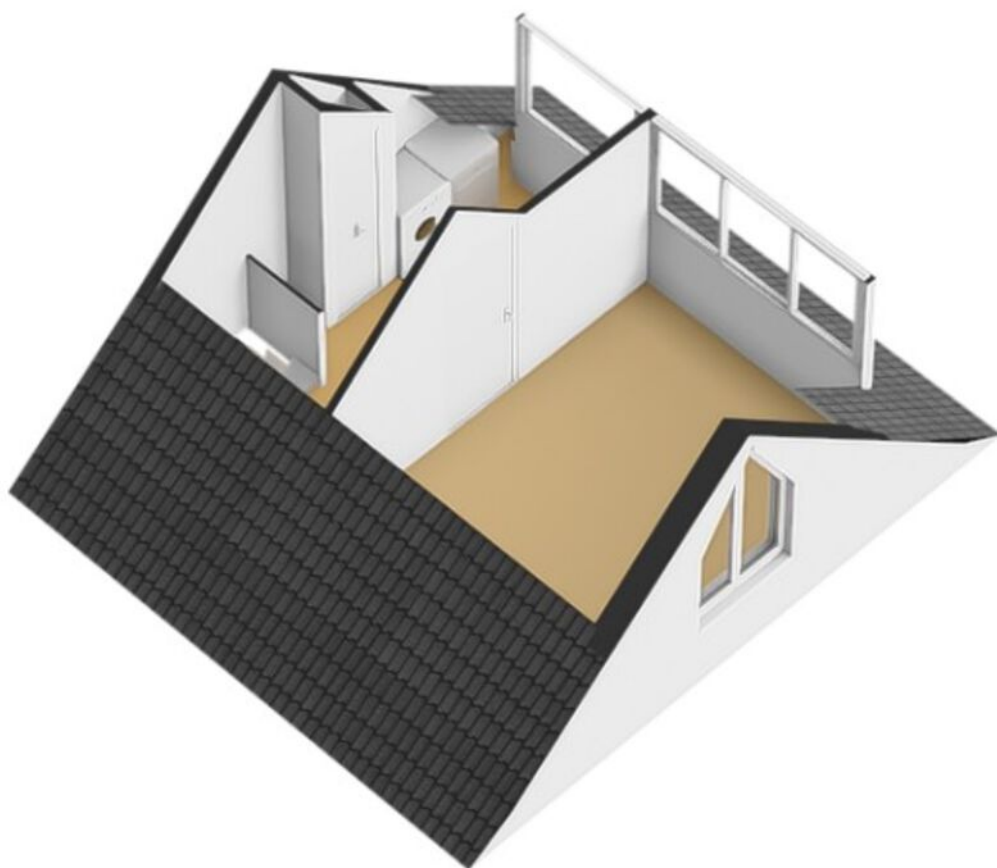
EERSTE VERDIEPING 3D

Tweede verdieping



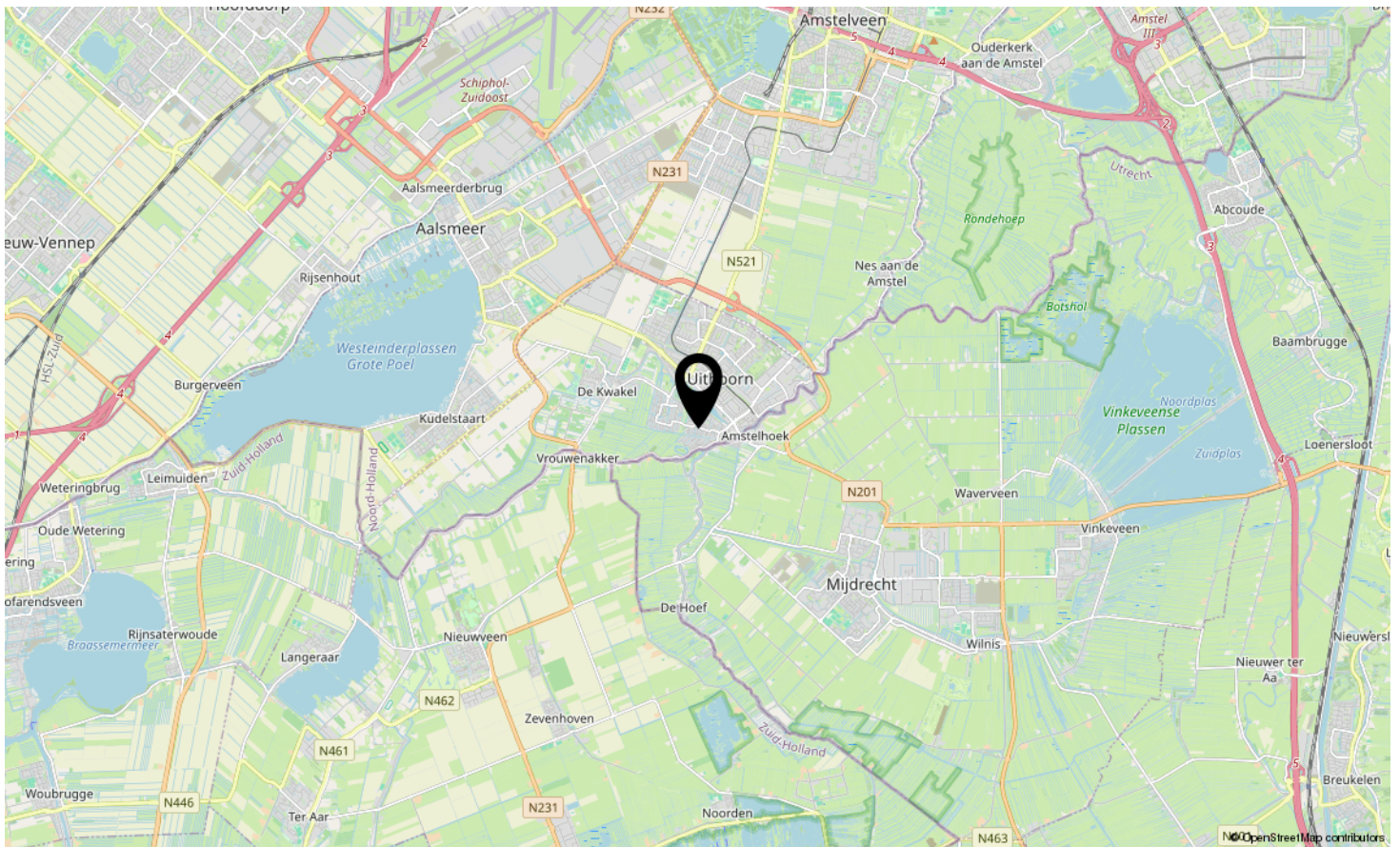
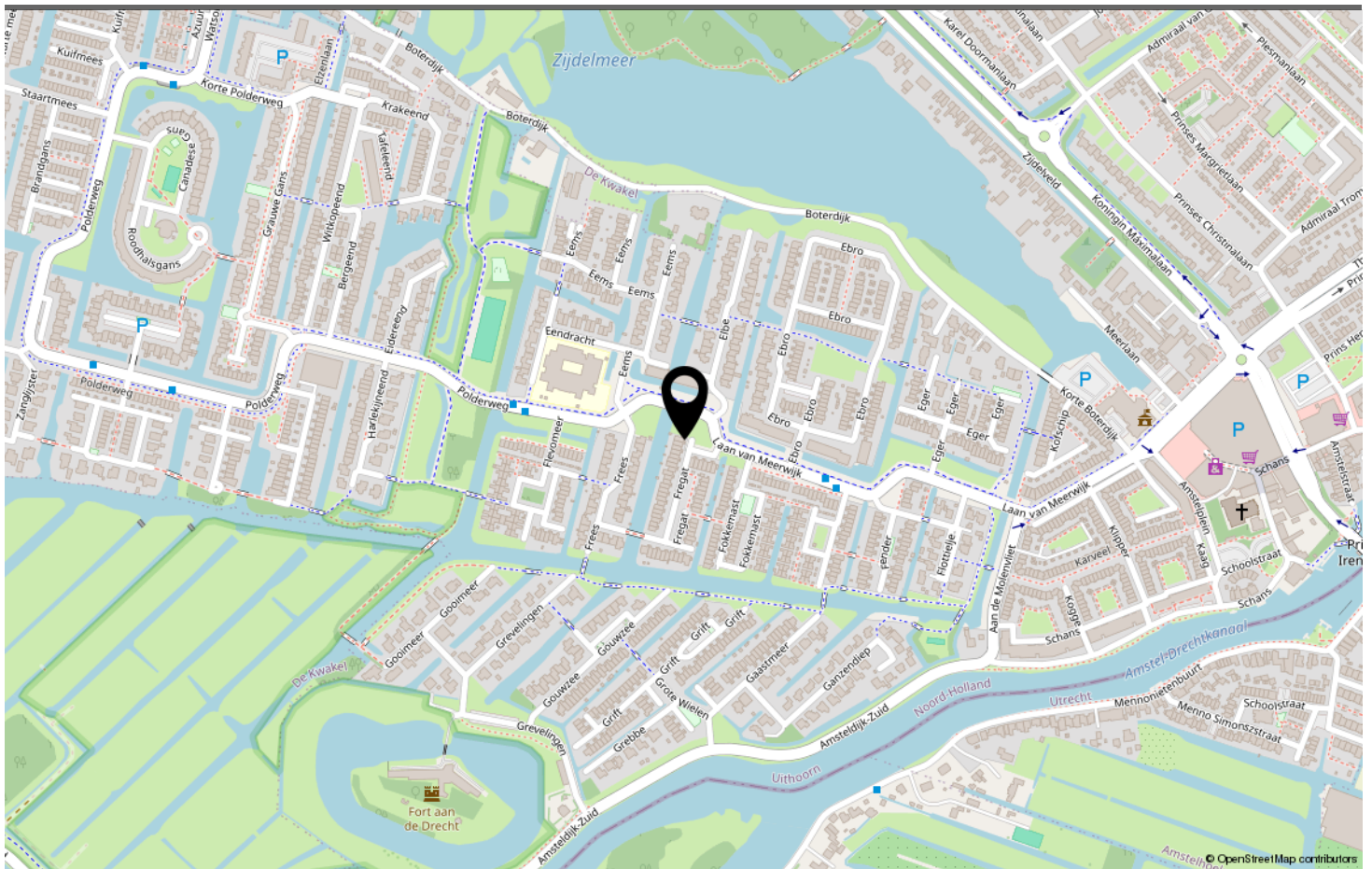
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

ZOLDERVERDIEPING



ZOLDERVERDIEPING 3D

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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- 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				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- 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
-				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
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

LIJST VAN ZAKEN



FREGAT UITHOORN

Neem vrijblijvend contact met ons op

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

