



**Beste  
Bert,**

**Uitgebouwde drive-in  
woning!**

**Uithoorn**

Langs de Baan 74

 **bertvanvulpen**  
makelaars+hypotheek

# Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,  
Beste makelaars.

**Vraagprijs € 475.000 k.k.**

Woonoppervlakte  
**134 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**497 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**142 m<sup>2</sup>**

Energie label  
**C**

# De woonkamer

De lichte woonkamer heeft aan de achterzijde een grote, raampartij met schuifpui die toegang geeft tot een balkon.



# De keuken



Aan de voorzijde is de L-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft grijze fronten en is voorzien van inbouwapparatuur.





# De slaapkamers



Via de vaste trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je twee royale, lichte slaapkamers aan, een afgesloten kast met de cv-installatie en de ruime, luxe badkamer. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde en de tweede aan de voorzijde.



# De badkamer en het toilet



Op de overloop is een zwevend toilet met fonteintje te vinden.

De badkamer ligt centraal op de verdieping. De badkamer is voorzien van een badmeubel met dubbele wastafel en brede spiegel, een douchecabine, inbouwspots, een hoekligbad, een bidet en een zwevend toilet.



# De hobbykamer



Entree met meterkast en garderobe, opstelling van het witgoed, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Deze kamer is ook uitermate geschikt als kantoor, praktijkruimte of atelier.

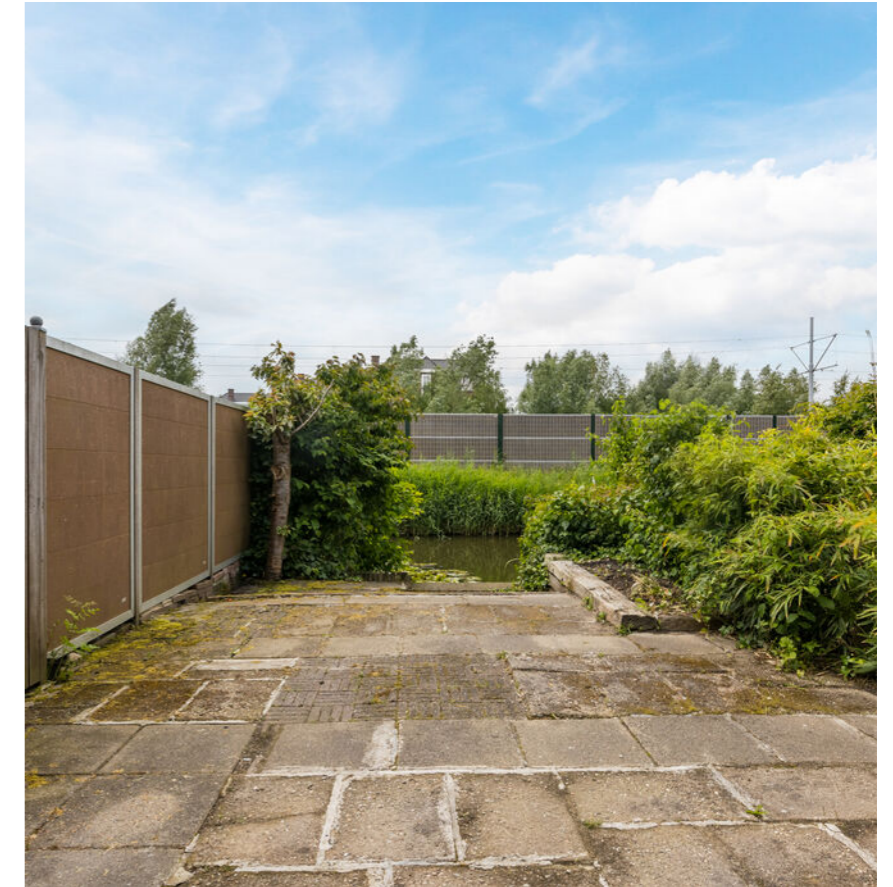




# De tuin



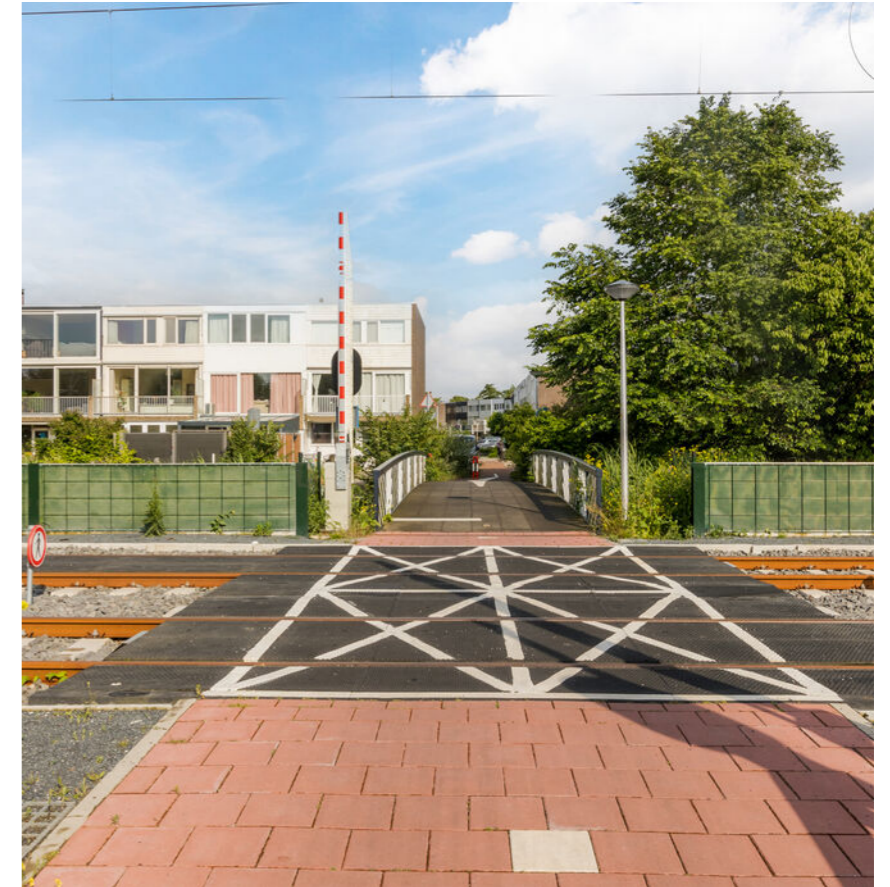
De woning heeft een betegelde voortuin (oprit) en een diepe, beschutte achtertuin grenzend aan het water. De tuin is groot genoeg om er verschillende loungeplekken te realiseren en buiten te eten in de zomermaanden.



# De omgeving

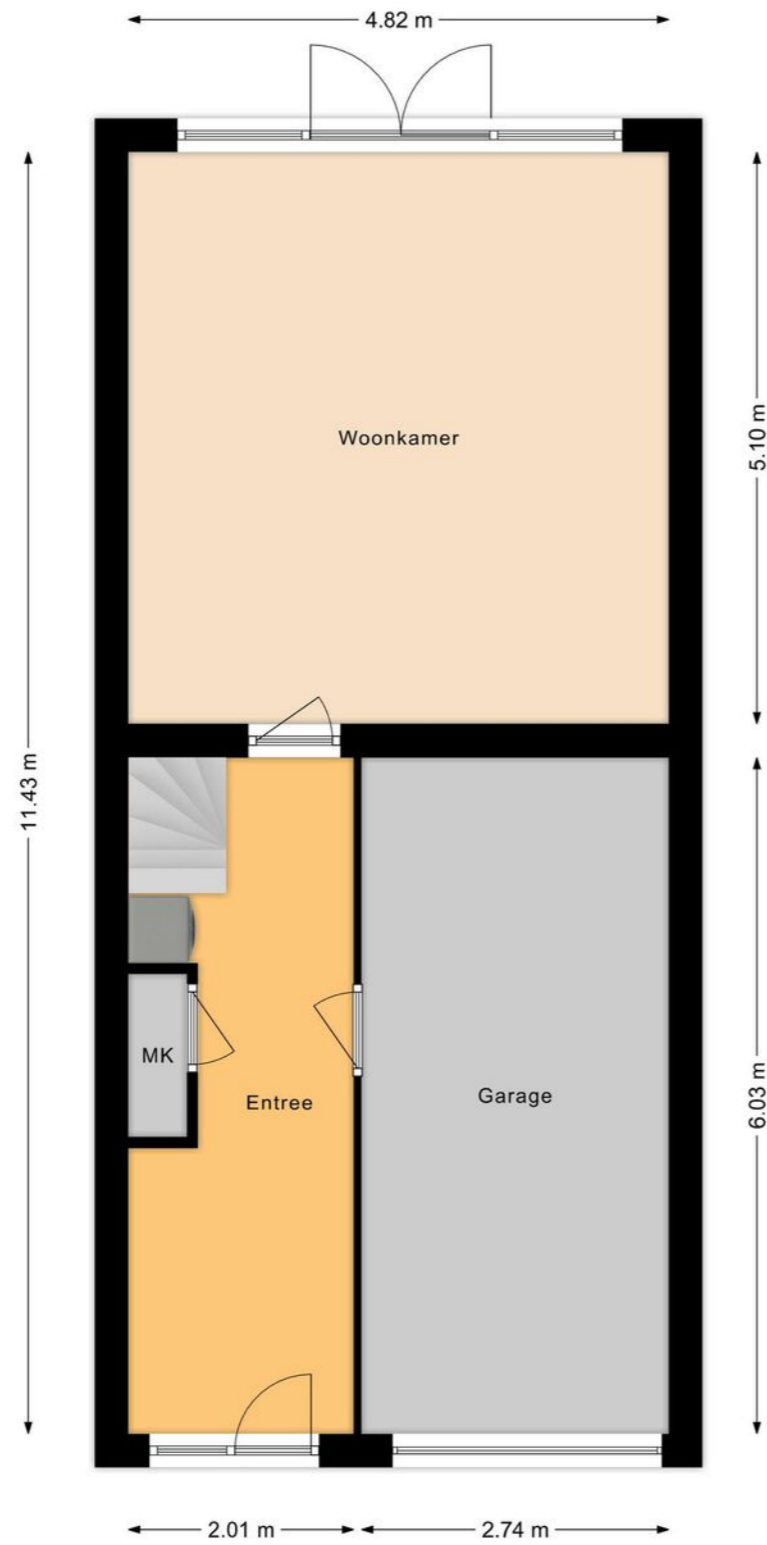


Je woont hier op korte fietsafstand van het centrum. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar. De bushalte vind je op loopafstand, terwijl het dichtstbijzijnde NS-station zich op fietsafstand bevindt.



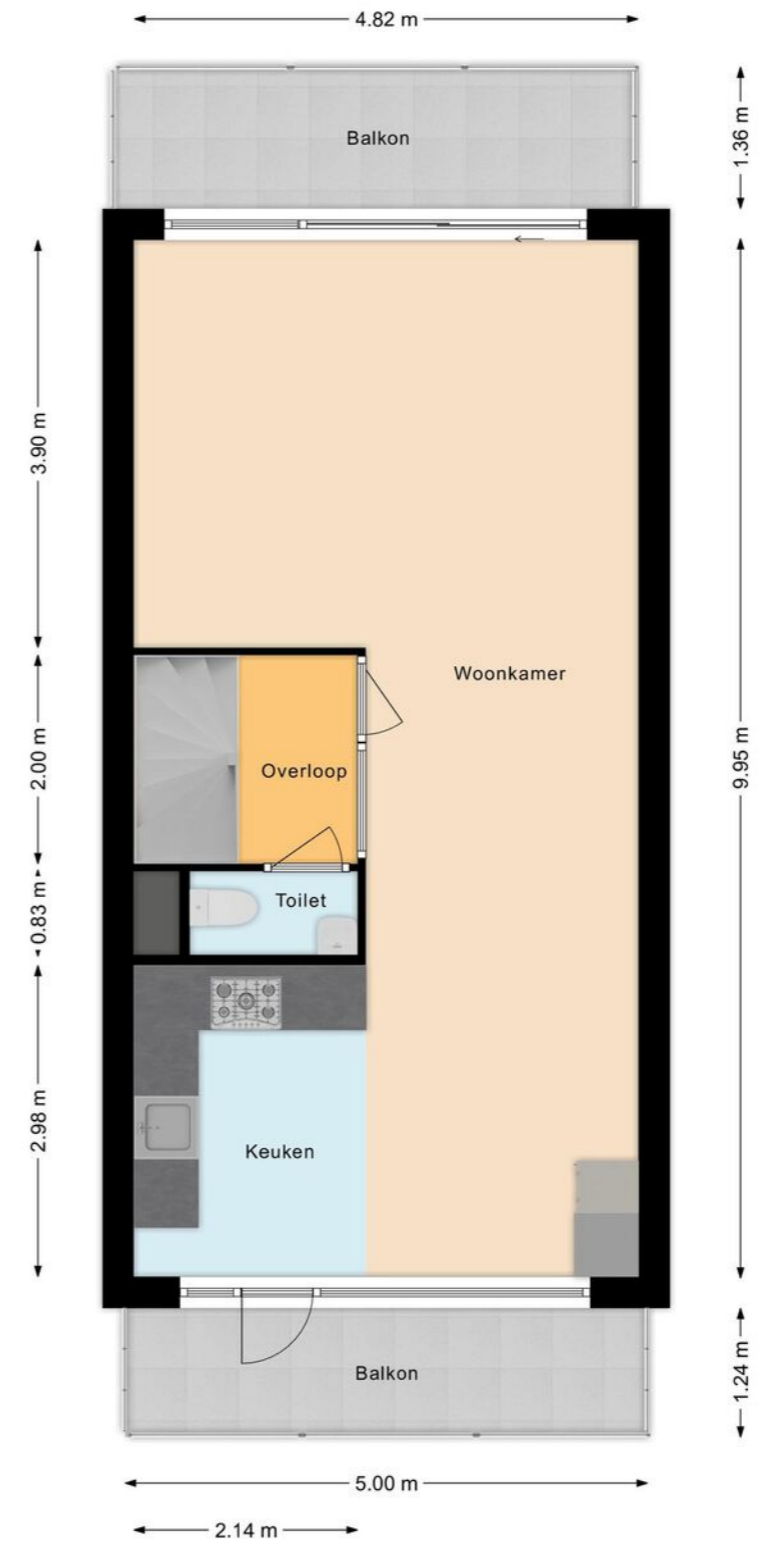
# Plattegrond

Begane grond



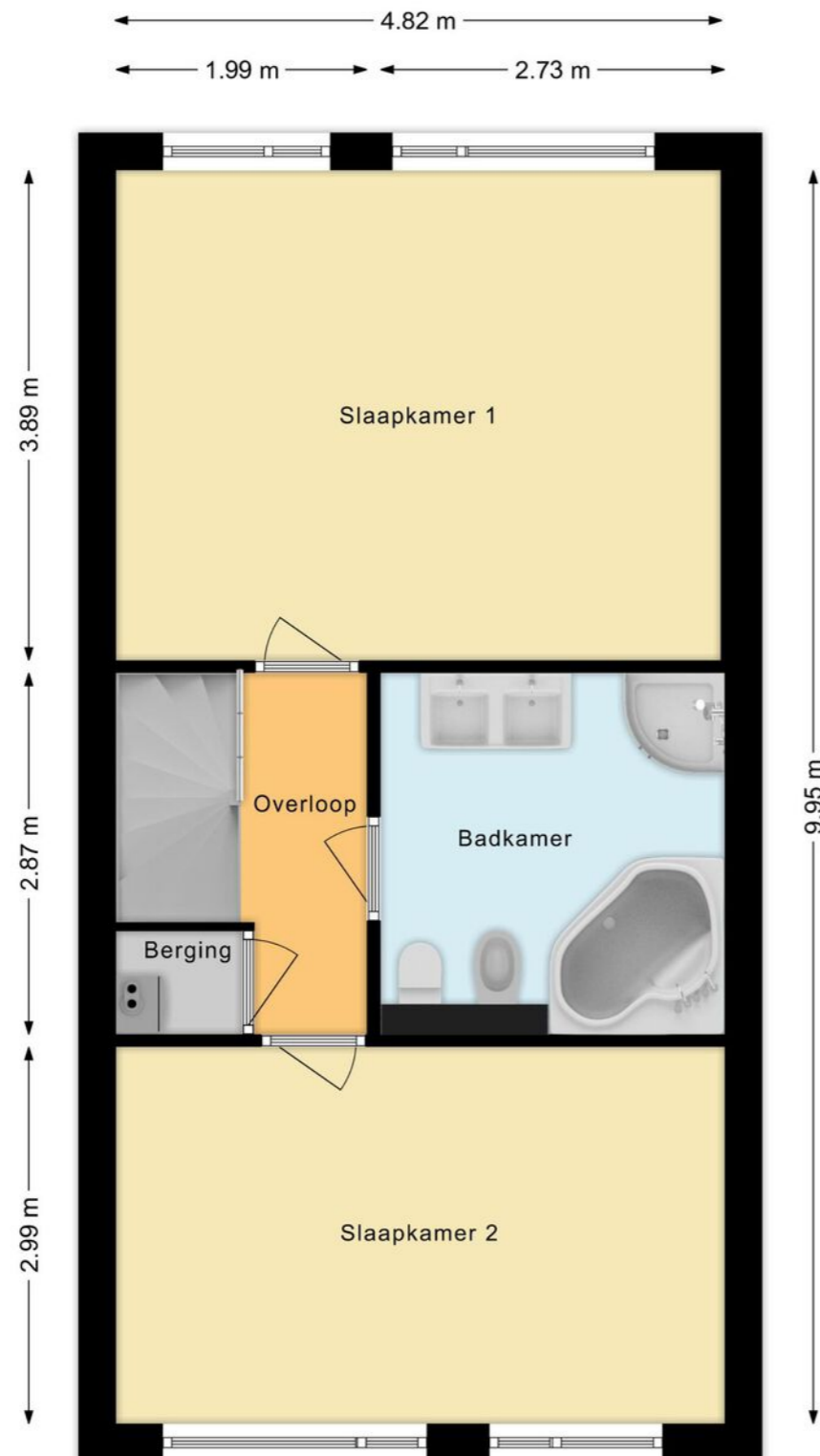
# Plattegrond

Eerste verdieping

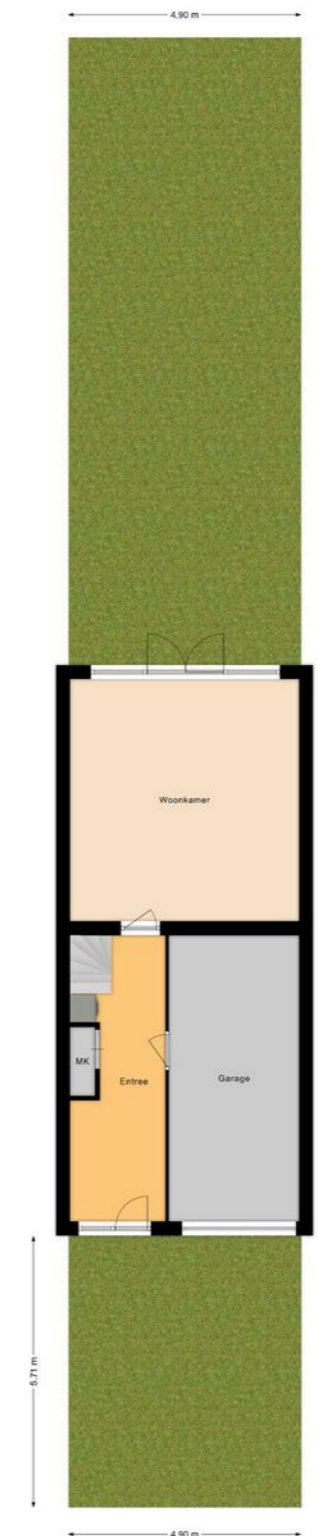


# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond



# Ligging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 — Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Uithoorn  
 Sectie D  
 Perceel 3638

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	•			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•			
Losse (hang)lampen		•		
Kasten			•	
Ingebouwde kasten	•			
Gordijnrails	•			
Gordijnen			•	
Overgordijnen				•
Vitrages		•		
Rolgordijnen				•
Lamellen				•
Jaloezieen				•
(Losse) horren/rolhorren	•			
Vloerbedekking				•
Parketvloer	•			
Houten vloer(delen)	•			
Laminaat	•			
Plavuizen	•			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				•
Allesbrander				•
Houtkachel				•
(Gas)kachels				•
Designradiator(en)				•
Radiatorafwerking				•
Spiegelwanden	•			
Schilderij ophangstelsysteem				•
<b>Woning - Keuken</b>				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Keukenblok (met bovenkasten)	•			
Kookplaat	•			
(Gas) fornuis	•			
Afzuigkap	•			
Magnetron	•			
Oven	•			
Combi-oven/combimagnetron	•			
Koelkast	•			
Vriezer	•			
Koel-vriescombinatie	•			
Vaatwasser	•			
Quooker				•
Koffiezetapparaat				•
Tweede koelkast		•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	•			
Toiletrolhouder	•			
Toiletborstel(houder)	•			
Fontein	•			
Ligbad	•			
Jacuzzi/whirlpool				•
Douche (cabine/scherm)	•			
Stoomdouche (cabine)				•
Wastafel	•			
Wastafelmeubel	•			
Planchet				•
Toiletkast				•
Toilet	•			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Toiletrolhouder	•			
Toiletborstel(houder)	•			
Sauna met toebehoren				•
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				•
Brievenbus				•
Kluis				•
(Voordeur)bel	•			
Alarminstallatie				•
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				•
Rookmelders				•
(Klok)thermostaat	•			
Airconditioning	•			
CV-installatie	•			
Boiler				•
Geiser				•
Screens				•
Rolluiken				•
Zonwering buiten				•
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				•
Waterslot wasautomaat				•
Zonnepanelen				•
Oplaadpunt elektrische auto				•
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	•			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Bepanting	•			
Buitenverlichting				•
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				•
Tuinhuis/buitenberging				•
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				•
(Broei)kas				•
(Sier)hek				•
Vlaggenmast(houder)				•

# Belangrijke informatie

In deze ruime, uitgebouwde DRIVE-INWONING heeft iedereen de ruimte! Dit is een woning met mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een eigen kantoor, praktijkruimte of atelier. De woning is rustig gelegen met de diepe achtertuin aan het water. Het huis heeft twee ruime woonkamers, waarvan een op de eerste verdieping. Daarnaast tref je op de tweede verdieping twee royale slaapkamers aan. Parkeren kun je op eigen terrein of in de ruime inpandige garage.

We nemen je mee:

- Woongenot: 134,6 m2
- Benedenverdieping is uitgebouwd met ruime woon-/werk-/slaapkamer
- Tweede woonkamer met open keuken op de eerste verdieping
- Twee ruime balkons met vrij uitzicht
- Inpandige garage
- Twee royale slaapkamers
- Keurig sanitair met o.a. een bidet
- Eigen oprit en diepe achtertuin, grenzend aan het water
- Gelegen in rustige kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee

We zetten de auto op de eigen oprit of in de garage en bereiken via de voordeur of de garage de entree van de begane grond. Entree met meterkast en garderobe, opstelling van het witgoed, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de tuin.

Deze kamer is ook uitermate geschikt als kantoor, praktijkruimte of atelier. De begane grond is netjes afgewerkt en op de vloer liggen tegels met eronder vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de open trap bereik je de overloop en de woonkamer op de eerste verdieping. Op de overloop is een zwevend toilet met fonteintje te vinden. Hier heb je toegang tot de ruime woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer heeft aan de achterzijde een grote, brede raampartij met schuifpui die toegang geeft tot een balkon met vrij uitzicht. Aan de voorzijde is de L-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft grijze fronten en is voorzien van inbouwapparatuur. De voorzijde van de woonkamer is eveneens voorzien van een brede raampartij met toegang tot een breed balkon met vrij uitzicht over de omgeving. De muren, plafonds en vloeren zijn strak afgewerkt.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je twee royale, lichte slaapkamers aan, een afgesloten kast met de cv-installatie en de ruime, luxe badkamer. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde en de tweede aan de voorzijde. De badkamer ligt centraal op de verdieping. De badkamer is voorzien van een badmeubel met dubbele wastafel en brede spiegel, een douchecabine, inbouwspots, een hoekligbad, een bidet en een zwevend toilet.

# Belangrijke informatie

## Tuin:

De woning heeft een betegelde voortuin (oprit) en een diepe, beschutte achtertuin grenzend aan het water.

De tuin is groot genoeg om er verschillende loungeplekken te realiseren en buiten te eten in de zomermaanden.

## Parkeren:

Op eigen oprit en eigen inpandige garage.

## Ken je de omgeving al?

Deze DRIVE-IN-woning (1971-1980) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Legmeer. De woning ligt aan het water. Je woont hier op korte fietsafstand van het centrum, waar je meerdere voorzieningen aantreft, waaronder de supermarkt. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar. Voor watersportliefhebbers is het goed om te weten dat de Westeinderplassen vlakbij zijn.

De bushalte vind je op loopafstand, terwijl het dichtstbijzijnde NS-station zich op fietsafstand bevindt. Met de auto is de snelweg A4 richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Rotterdam goed bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime drive-inwoning met eigen oprit, garage en diepe achtertuin
- ✔ Een woning met mogelijkheden
- ✔ Het huis behoeft op punten onderhoud
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt
- ✔ Parkeren op eigen terrein
- ✔ Bushalte, scholen en winkels op loop- of korte fietsafstand
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

# Clausules koopakte

## Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1971-1980. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

## Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

## Toelichtingclausule NEN meting

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



### Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

### Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken. Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**



# Hypotheeken en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste Bert,**

## Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 020 – 545 10 51 voor een verkoopadviesgesprek!



### Kopen



Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.

### Verkopen



Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.

### Taxatie



Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.

**Beste Bert,**

**Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?**



#### Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Eén van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



#### Hypotheek

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



#### Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.

**Beste Bert,**

**Ik heb mijn droomhuis gezien hoe maak ik zo snel mogelijk een afspraak?**

# Contact gegevens

## Amsterdam

Keizersgracht 62-64  
1015 CS Amsterdam  
020 - 70 58 998  
amsterdam@bertvanvulpen.nl

## Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2  
1181 XG Amstelveen  
020 - 54 51 051  
amstelveen@bertvanvulpen.nl

## Krommenie

Provincialeweg 21  
1561 KL Krommenie  
075 - 64 72 050  
krommenie@bertvanvulpen.nl

## Zaandam

Provincialeweg 174-176  
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam  
075 - 61 79 922  
zaandam@bertvanvulpen.nl

Uithoorn, Langs de Baan 74

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.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.  
Voor huis en werkplek, hypotheek en  
verzekering. **Beste makelaars.**

**bertvanvulpen.nl**