



**Beste
Bert,**

**Tussenwoning in een
groene omgeving!**

Uithoorn

Brederolaan 44

 **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 € 460.000 k.k.



Woonoppervlakte
97 m²

Inhoud
337 m³

Perceeloppervlakte
148 m²

Energielabel
C

De woonkamer

De sfeervolle, speels ingedeelde woonkamer heeft aan de voorzijde een breed raam met vrij uitzicht.



De keuken



Aan de achterzijde tref je ook de U-vormige keuken aan. De keuken heeft zachtgele fronten en is voorzien van moderne apparatuur, o.a. inductiefornuis, een stoomoven, vaatwasser, Quooker en een Amerikaanse koelkast.





Uithoorn, Brederolaan 44

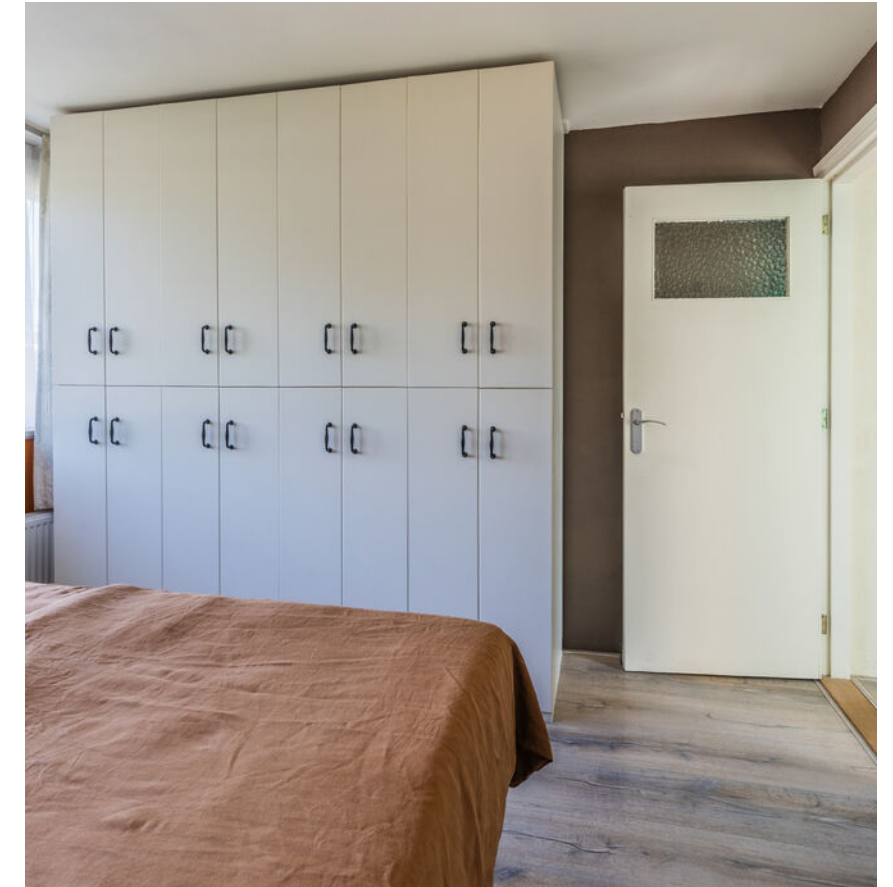
bertvanvulpen.nl

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

De slaapkamers



Hier treffen we drie slaapkamers en de badkamer aan. Alle slaapkamers hebben een mooie lichtinval. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde ligt aan de voorzijde, naast de badkamer.



De slaapkamers



Via de open trap bereiken we deze verdieping. Deze heeft zowel voor als achter een dakkapel. Hier is slaapkamer nummer vier te vinden en ook veel afgesloten bergruimte. Ook deze ruime, lichte kamer is keurig afgewerkt en in het plafond zijn inbouwspots verwerkt.

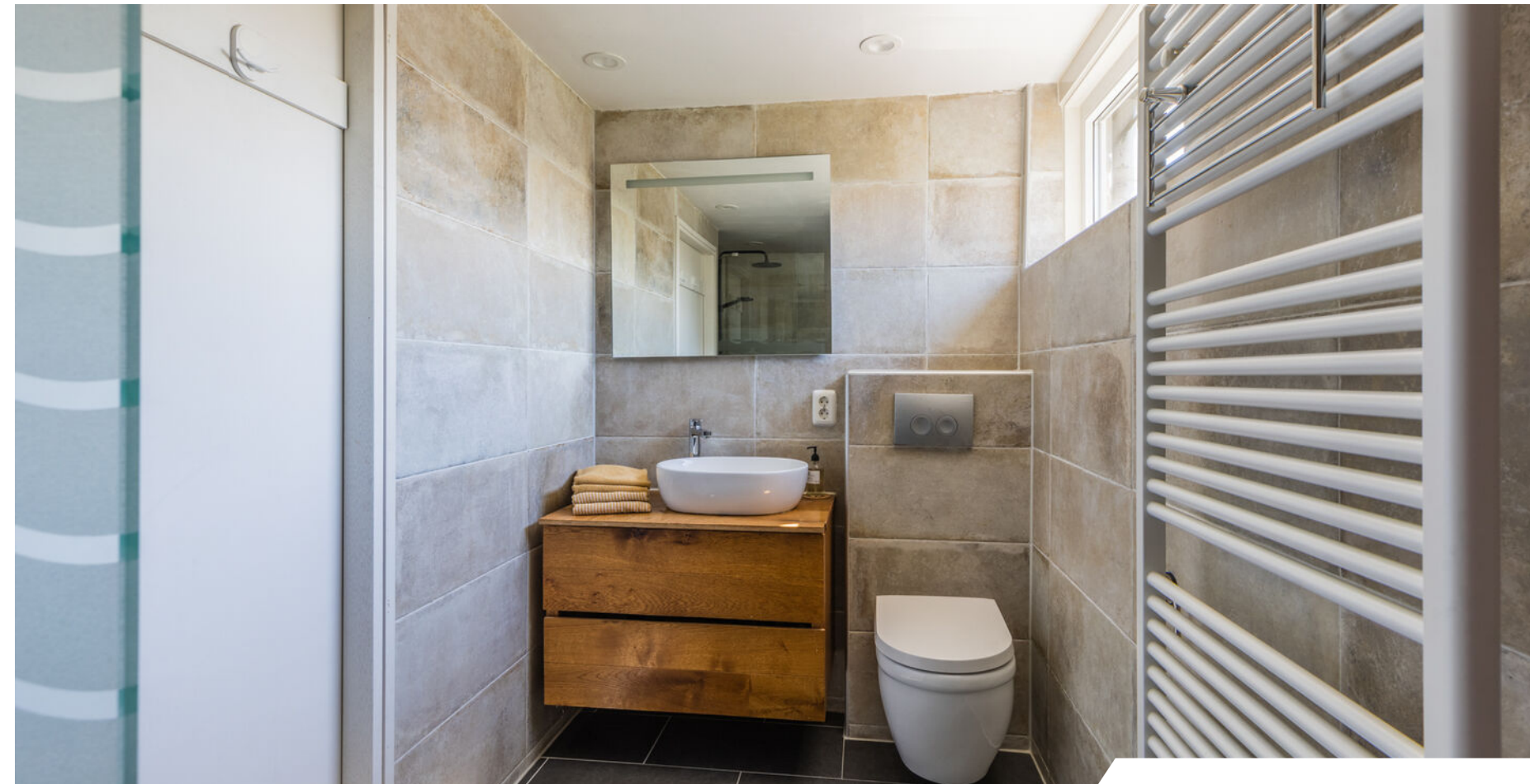
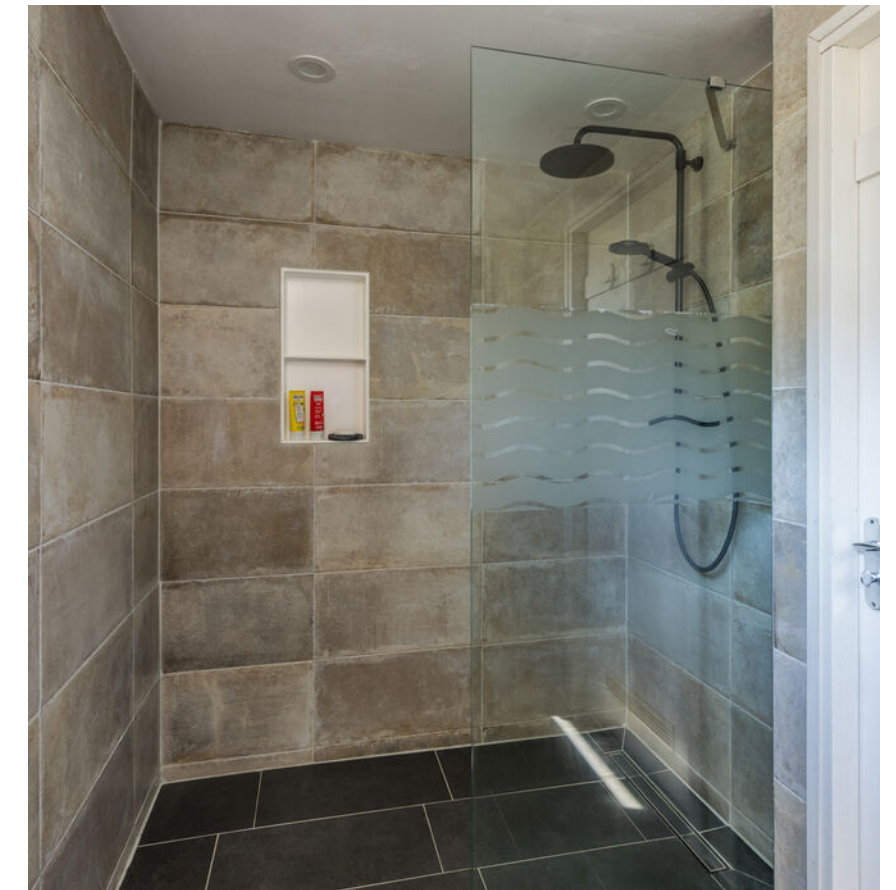


De badkamer en het toilet



Entree met zwevend toilet met fonteintje.

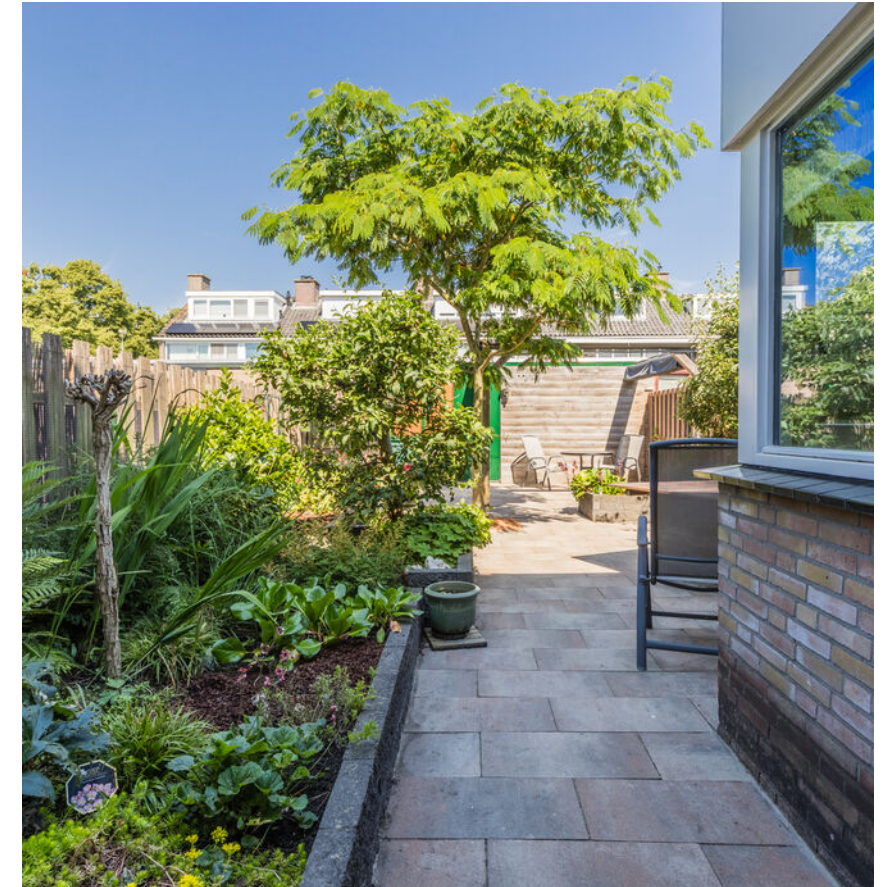
De eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel met waskom en spiegel, een designradiator, inbouwspots en een ruime inloopdouche met hand- en regendouche.



De tuin



De woning heeft een grotendeels groene, goed verzorgde en volgroeide voor- en achtertuin. De tuinen zijn deels betegeld. De zonnige achtertuin is echt een groen paradijsje. Je hebt hier veel privacy. Achterin de tuin staat een overkapping met een loungeplek.



De omgeving

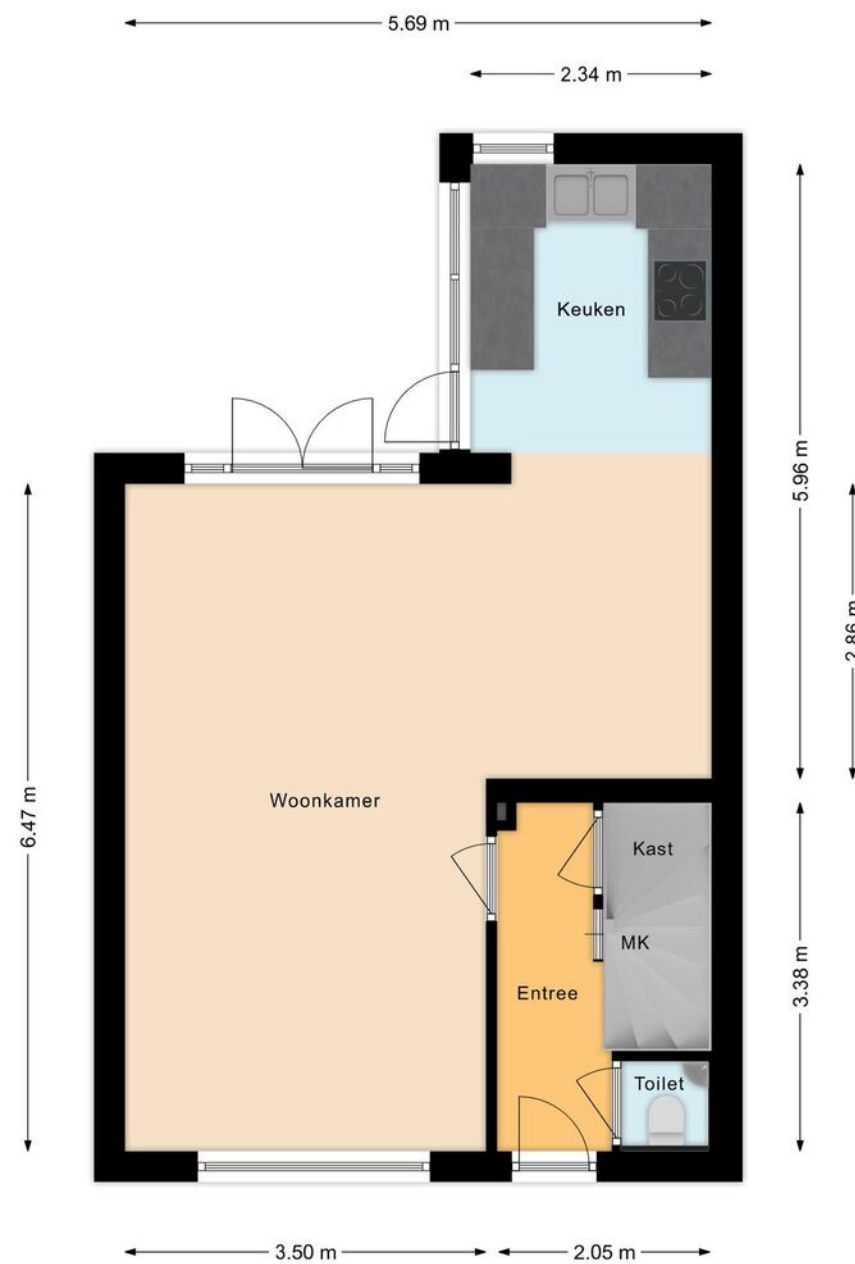


Deze sfeervolle eengezinswoning is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Zidelwaard. Je woont op loopafstand van het centrum, waar je diverse voorzieningen aantreft, waaronder de supermarkt. Kinderopvang, basisscholen en Alkwin college zijn ook aanwezig in de omgeving.



Plattegrond

Begane grond



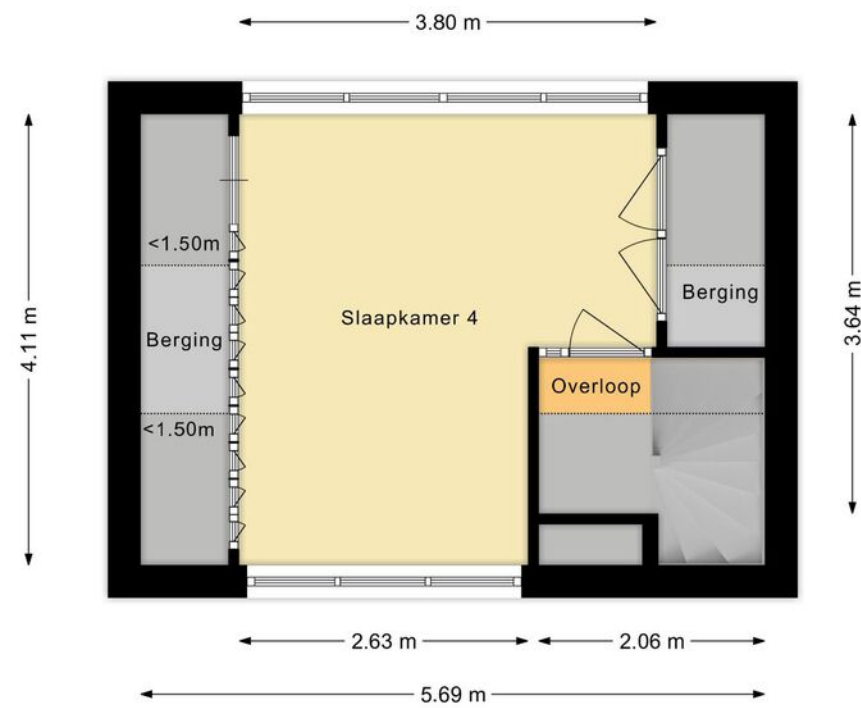
Plattegrond

Eerste verdieping

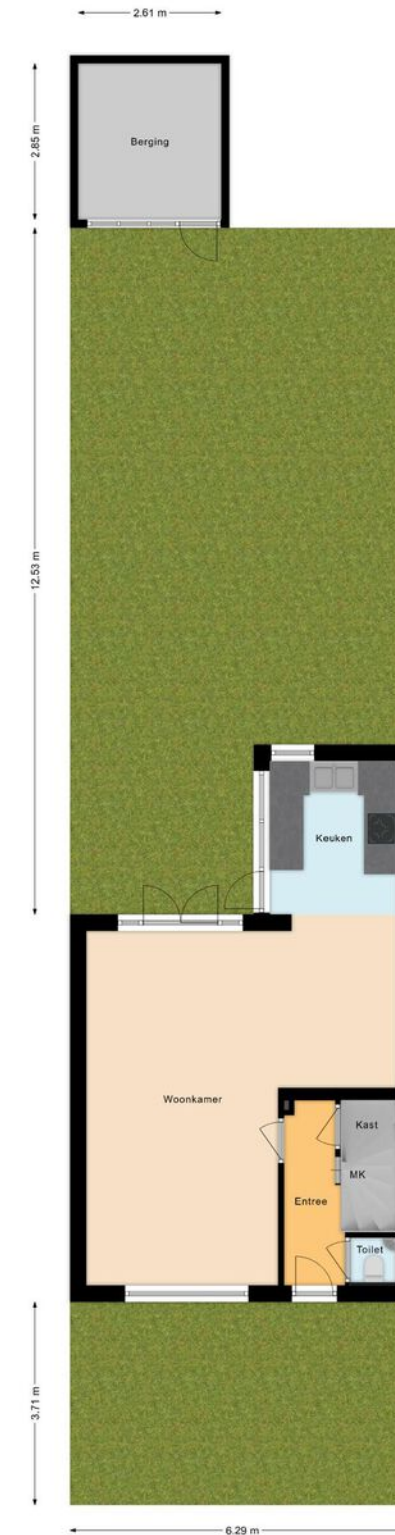


Plattegrond

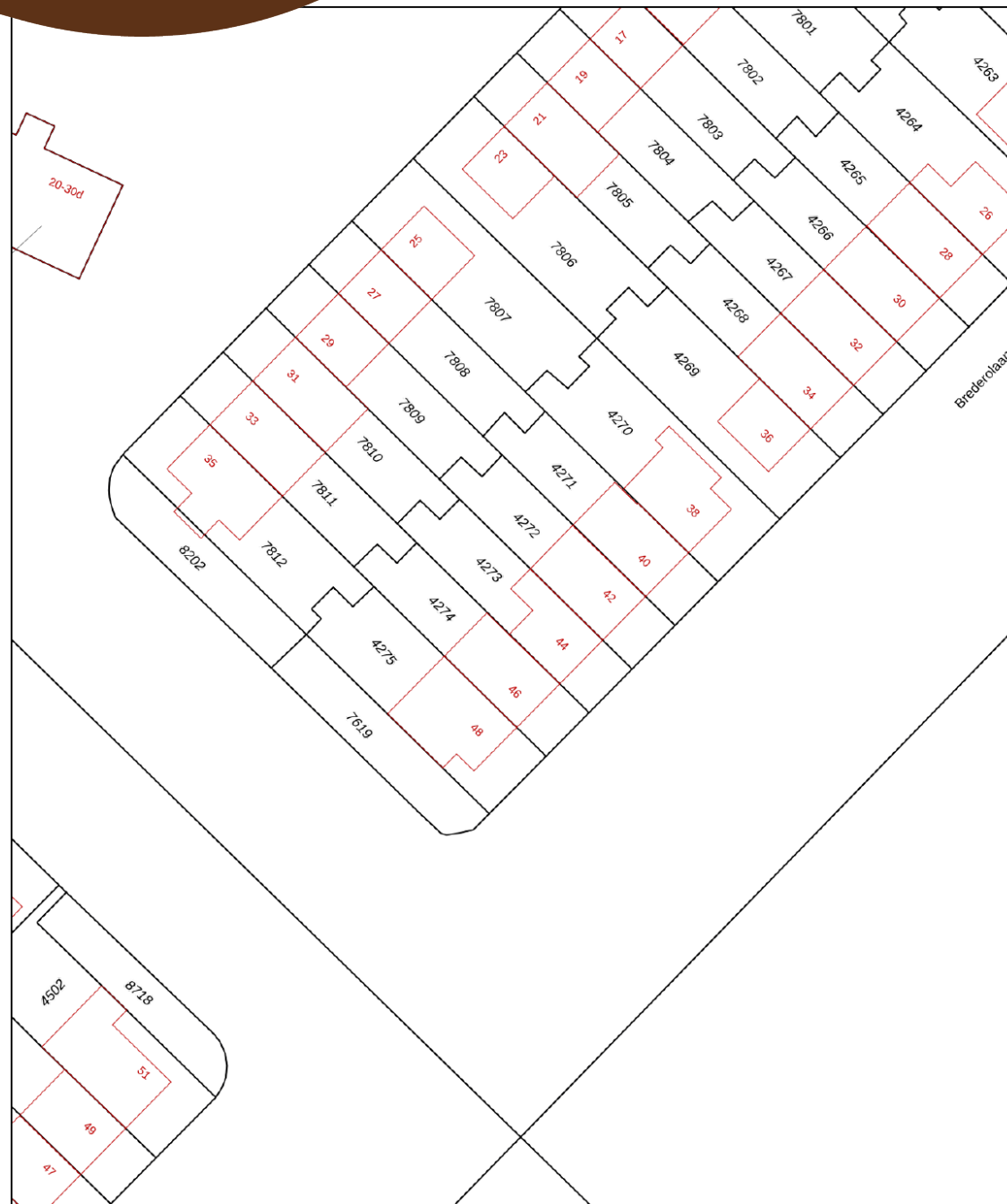
Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



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 B
 Perceel 4273

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juli 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
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	•			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•		
Losse (hang)lampen		•		
een deel blijft achter, een deel gaat mee aan losse en hanglampen				•
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	•			
Woning - Keuken				

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		•		
keukenmachine		•		
Kickspace voor verwarming en koeling blijft achter				•
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	•			
Toiletrolhouder	•			
Toiletborstel(houder)	•			
Fontein	•			
Ligbad				•
Jacuzzi/whirlpool				•
Douche (cabine/scherm)	•			
Stoomdouche (cabine)				•
Wastafel				•
Wastafelmeubel	•			
Planchet				•
Toiletkast				•

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Toilet	•			
Toiletrolhouder	•			
Toiletborstel(houder)	•			
Sauna met toebehoren				•
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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				•
Tuin				

Lijst van zaken

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

Belangrijke informatie

In een rustige, groene omgeving staat deze sfeervolle, goed onderhouden eengezinswoning met diepe verzorgde tuinen. Het huis met vrij uitzicht heeft een lichte woonkamer met aangebouwde open keuken. Verder tref je er vier slaapkamers aan en een mooie, eigentijdse badkamer. De woning is goed geïsoleerd en je hebt, mede door de elf zonnepanelen, lage energiekosten. Een fijne woning in een kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen vlakbij.

We nemen je mee:

- Moderne inbouwapparatuur waaronder inductie, stoomoven, Quooker en kickspace voor verwarming en -koeling
- Grote Amerikaanse koelkast
- Vier fijne slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Dakkapel voor en achter
- Keurig eigentijds sanitair
- Screens aan de voorzijde
- Zonnige, beschutte tuin met overkapping
- Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt
- Vrij uitzicht over groen en water en geen inkijk van overburen
- Lage energiekosten

Loop je met ons mee?

Via de brede stoep en de grotendeels groene voortuin, bereiken we de voordeur van de woning. Entree met zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, trapkast en toegang tot de woonkamer met aangebouwde open keuken. De

sfeervolle, speels ingedeelde woonkamer heeft aan de voorzijde een breed raam met vrij uitzicht en aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Aan de achterzijde tref je ook de U-vormige keuken aan. De keuken heeft zachtgele fronten en is voorzien van moderne apparatuur, o.a. een inductieforuis, een stoomoven, een vaatwasser, een Quooker en een Amerikaanse koelkast. De muren zijn strak afgewerkt en het plafond is gestuukt. Er liggen houten vloerdelen.

Eerste verdieping:

Via de trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we drie slaapkamers en de badkamer aan. Alle slaapkamers hebben een mooie lichtinval. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel met waskom en spiegel, een designradiator, inbouwspots en een ruime inloopdouche met hand- en regendouche.

Tweede verdieping:

Via de open trap bereiken we deze verdieping. Deze heeft zowel voor als achter een dakkapel. Hier is slaapkamer nummer vier te vinden en ook veel afgesloten bergruimte. Ook deze ruime, lichte kamer is keurig afgewerkt en in het plafonds zijn inbouwspots verwerkt.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een grotendeels groene, goed verzorgde en volgroeide voor- en achtertuin. De tuinen zijn deels betegeld. De zonnige achtertuin is echt een groen paradijsje. Je hebt hier veel privacy. Achterin de tuin staat een overkapping met een loungeplek. Er is ruimte genoeg om buiten te eten in de zomermaanden en kinderen kunnen hier heerlijk spelen. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra en er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze sfeervolle eengezinswoning is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Zijdelwaard. Je woont hier op loopafstand van het centrum, waar je diverse voorzieningen aantreft, waaronder de supermarkt. De kinderopvang en een verscheidenheid aan basisscholen zijn ook aanwezig in de omgeving (tevens een met jenaplan-onderwijs) daarnaast bevindt zich ook het Alkwin college in Uithoorn. Daarnaast zijn de internationale scholen in Amstelveen binnen 10 autominuten bereikbaar. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar. Zowel de Westeinderplassen als de Vinkeveense Plassen zijn niet ver, fijn voor de watersportliefhebber! De bushalte staat op een paar minuten lopen. Het dichtstbijzijnde NS-station (Schiphol) bevindt zich op iets minder dan 10 km.

Kenmerken van de woning

- ✔ Sfeervolle, goed onderhouden eengezinswoning met voortuin en diepe achtertuin
- ✔ 11 zonnepanelen en goed geïsoleerd. Energielabel: C
- ✔ In groene, kindvriendelijke, ruim opgezette omgeving
- ✔ Om de hoek van de nieuwe tramlijn Uithoorn-Amsterdam. Deze opent 21 juli, en vertrekt elke 10 minuten!
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Westeinder- en Vinkeveense plassen vlakbij
- ✔ 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 1961. 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.



Hypotheeken

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, Brederolaan 44

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