

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Koningin Julianalaan 25

1421 AH Uithoorn



Inleiding

De woning is gelegen in het hart van Uithoorn, in een zijstraat van het Marktpllein, langs de Amstel. Een levendige omgeving met diverse horecagelegenheden, winkels en de passantenhaven op korte afstand.

Na jaren van verhuur heeft de woning wat aandacht nodig, maar de basis is goed. De ruimtes zijn prettig ingedeeld en bieden volop mogelijkheden om er weer een fijne gezinswoning van te maken. De woning is voorzien van dubbel glas, deels kunststof kozijnen, een nieuwe cv-installatie (2024) en een kruipruimte met schelpenisolatie. Vanuit de verhuursituatie zijn op alle woonlagen eenvoudige voorzieningen aanwezig, zoals badkamers en keukens. Dit biedt praktische mogelijkheden voor wie de woning naar eigen wens wil moderniseren.



Ligging

Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. De bereikbaarheid is uitstekend: via de N196 en N201 zijn de uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht en Den Haag goed bereikbaar. Ook het openbaar vervoer ligt op loopafstand. Vanuit Uithoorn rijdt een tramverbinding richting Amstelveen en Amsterdam.

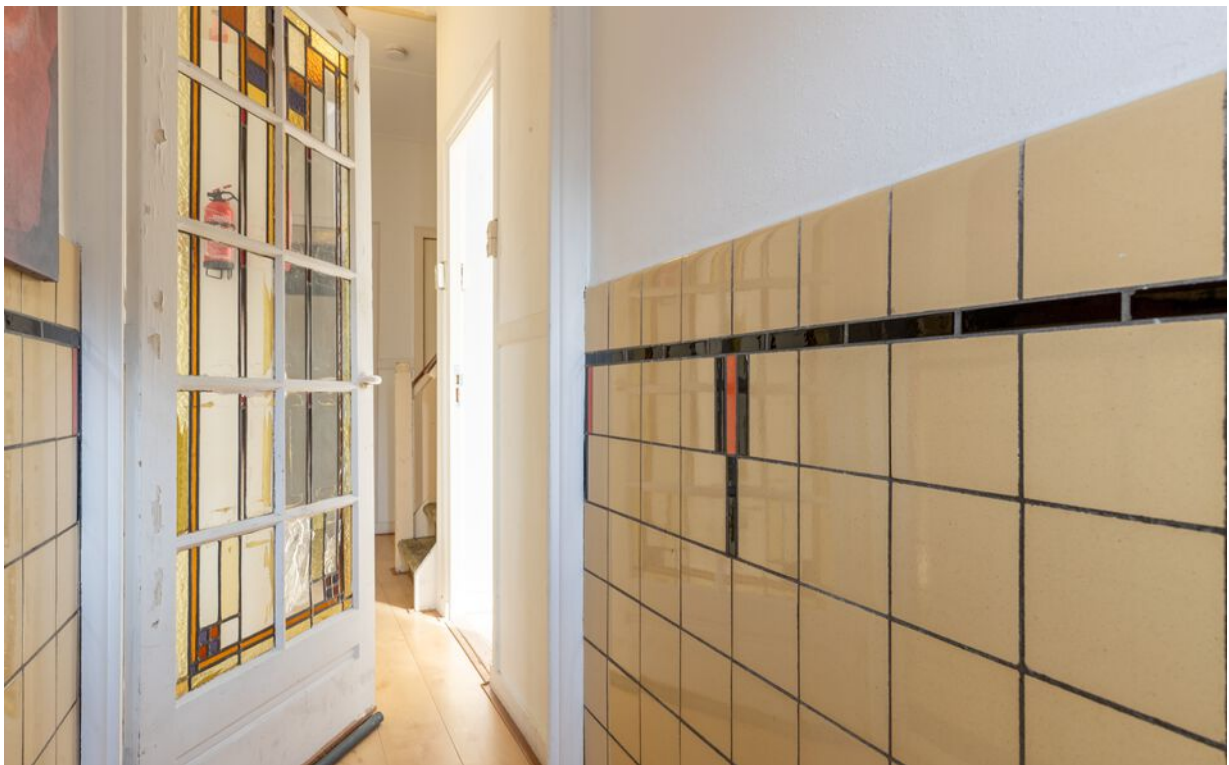


Begane grond

Via de entree komt u in de hal met een tussendeur voorzien van glas-in-lood. Hier bevinden zich de meterkast, een toiletruimte en een kleine doucheruimte. Vanuit de hal leidt de trap naar de eerste verdieping.

De keuken aan de voorzijde heeft een eenvoudige opstelling en biedt voldoende ruimte voor een eethoek. Aan de achterzijde ligt de woonkamer, die eveneens is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling. Vanuit deze ruimte is er toegang tot de achtertuin met een vrijstaande houten berging en een achterom.

Foto's



Foto's



Foto's



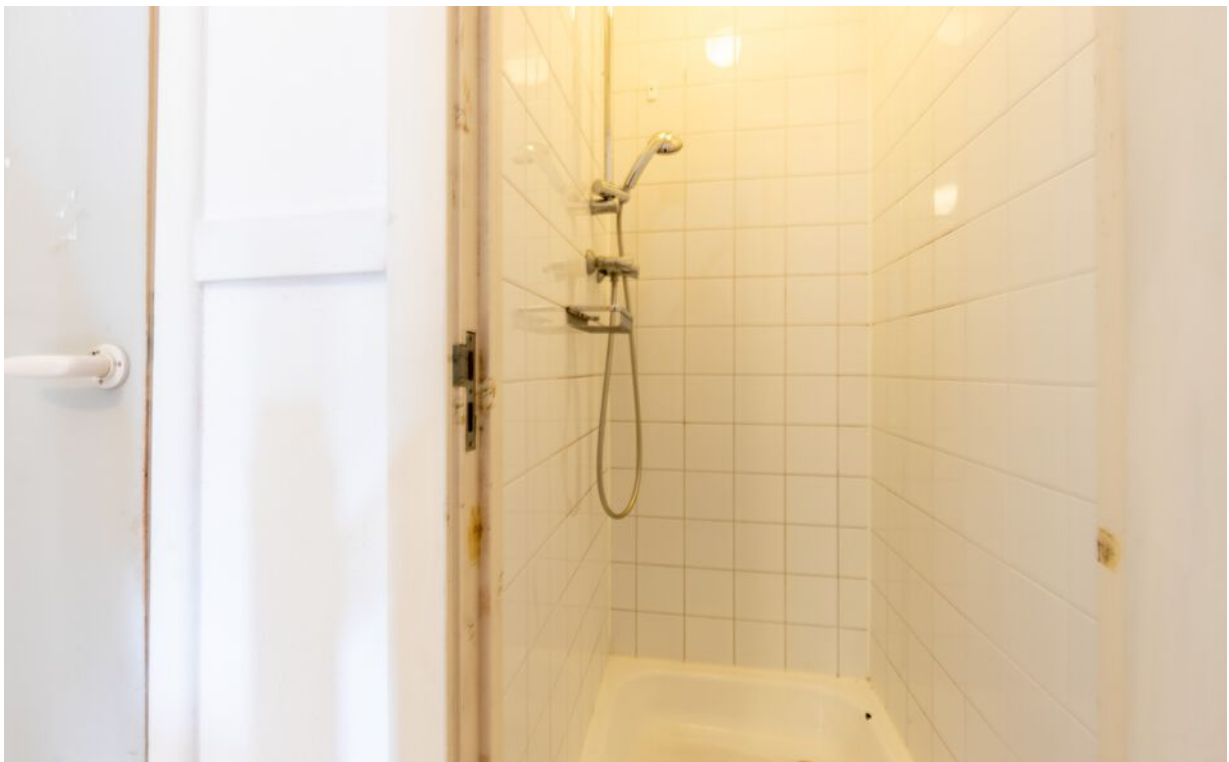
Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de voorzijde twee slaapkamers. De ruime derde slaapkamer ligt aan de achterzijde. Ook hier is een eenvoudige keukenopstelling aanwezig, evenals een badkamer met douche en toilet. Vanuit deze kamer is er toegang tot een klein balkon.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. De huidige indeling bestaat uit een slaapgedeelte aan de voorzijde en aan de achterzijde een kleine keuken met daarnaast een badkamer voorzien van douche en toilet. Zowel aan de voor- als achterzijde is een dakkapel geplaatst. Daarnaast zijn er meerdere vaste kasten, waaronder een kast met de cv-installatie (Nefit, 2024).

Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1940
- Perceeloppervlakte: 93 m²
- Woonoppervlakte: 107 m²
- 4 slaapkamers, meerdere keukenopstellingen en badkamers
- Energielabel C
- Dubbel glas en grotendeels kunststof kozijnen
- Kluswoning
- Gelegen nabij uitvalswegen en diverse voorzieningen
- Op steenworp afstand van het gezellige centrum aan de Amstel

Een woning met ruimte en mogelijkheden, op een centrale locatie in Uithoorn.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1940

Isolatievormen Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 93 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 107 m²

Inhoud 377 m³

Oppervlakte externe bergruimte 8,82 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 2,66 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Locatie

Ligging In centrum
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Energieverbruik

Energielabel C

CV ketel

CV ketel Nefit

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2024

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Kenmerken

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Plattegronden

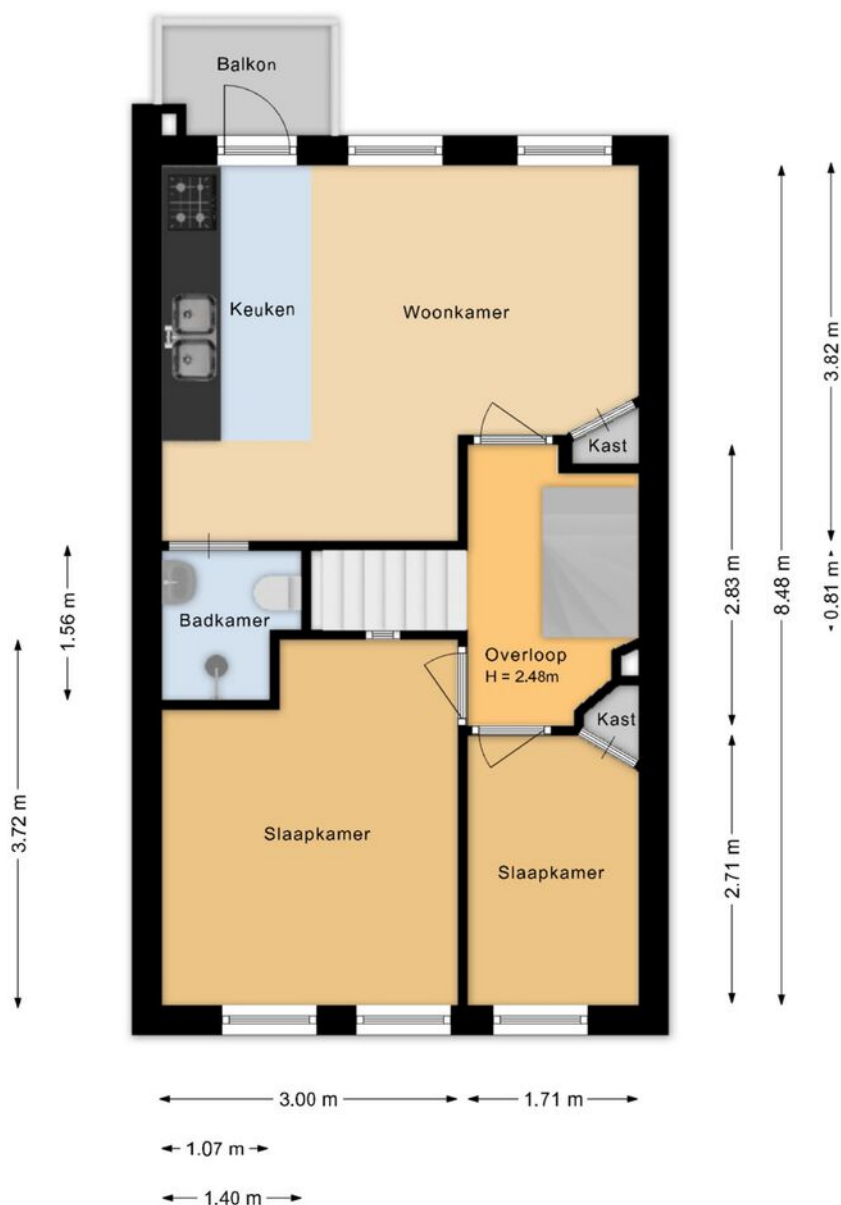


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden

Koningin Julianalaan 25 Uithoorn
1e Verdieping

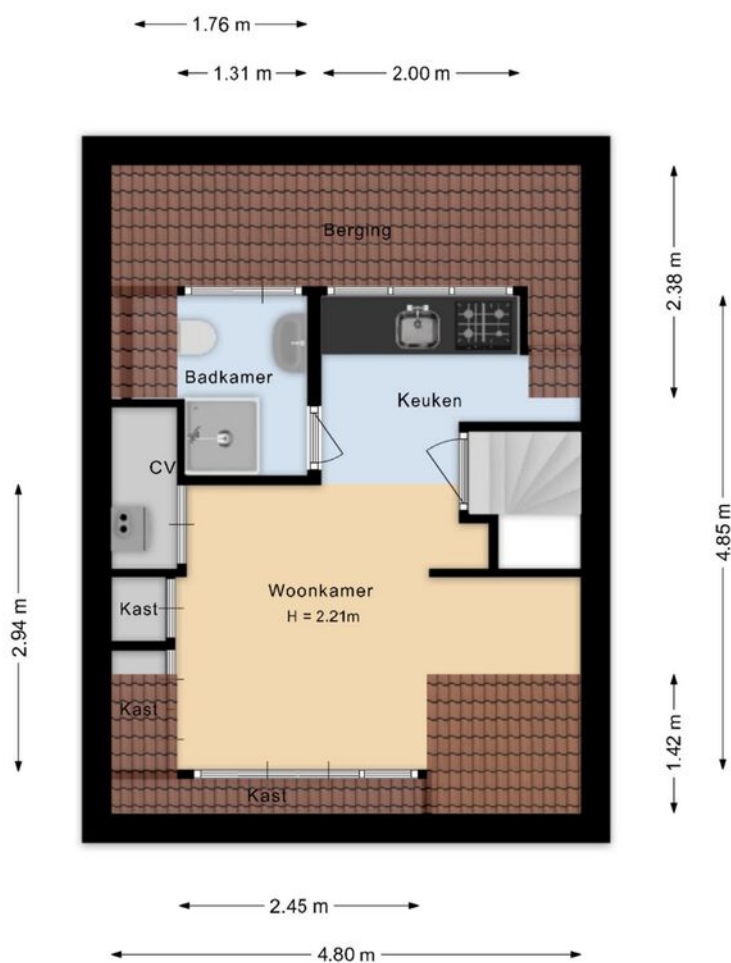


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden

Koningin Julianalaan 25 Uithoorn 2e Verdieping

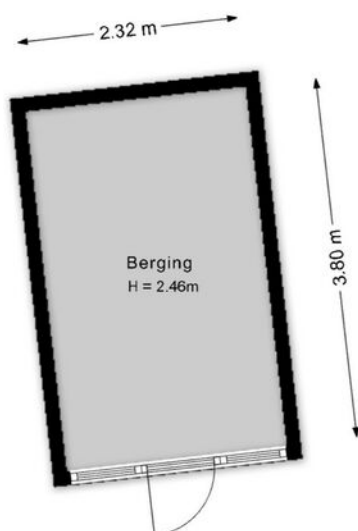


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden

Koningin Julianalaan 25 Uithoorn
Berging



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



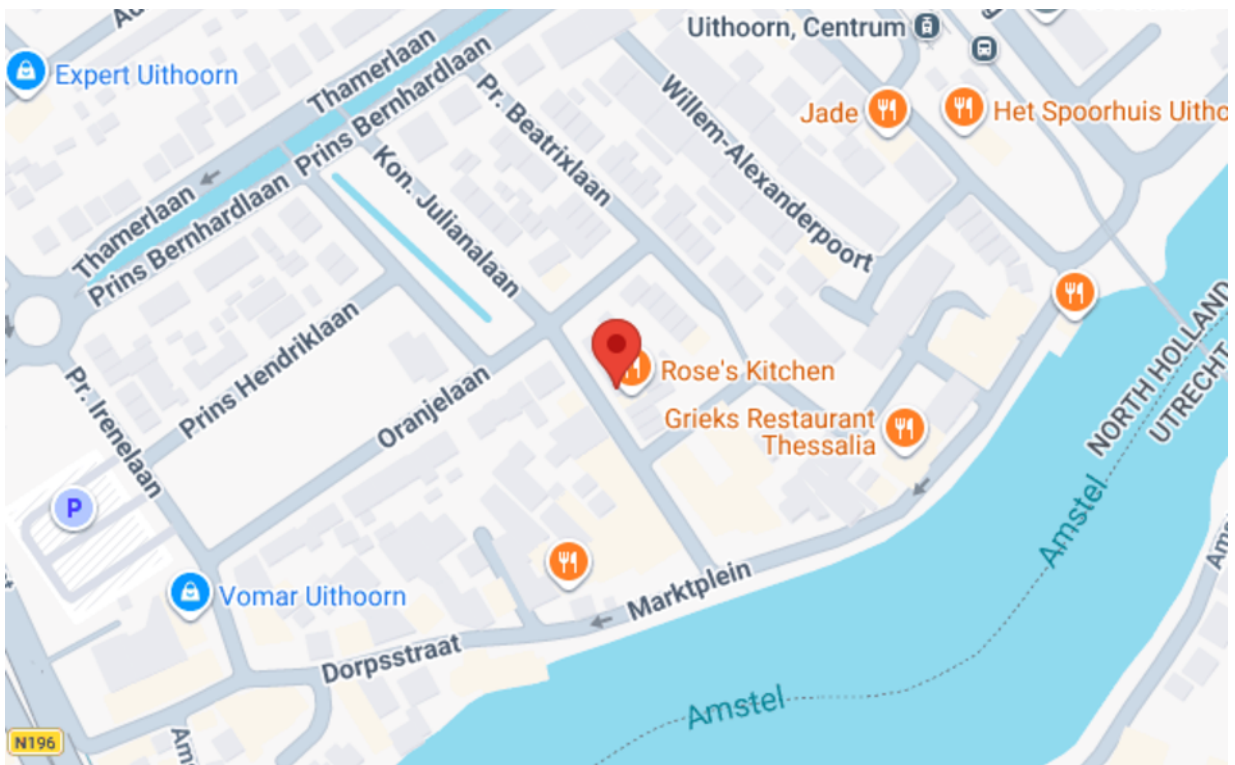
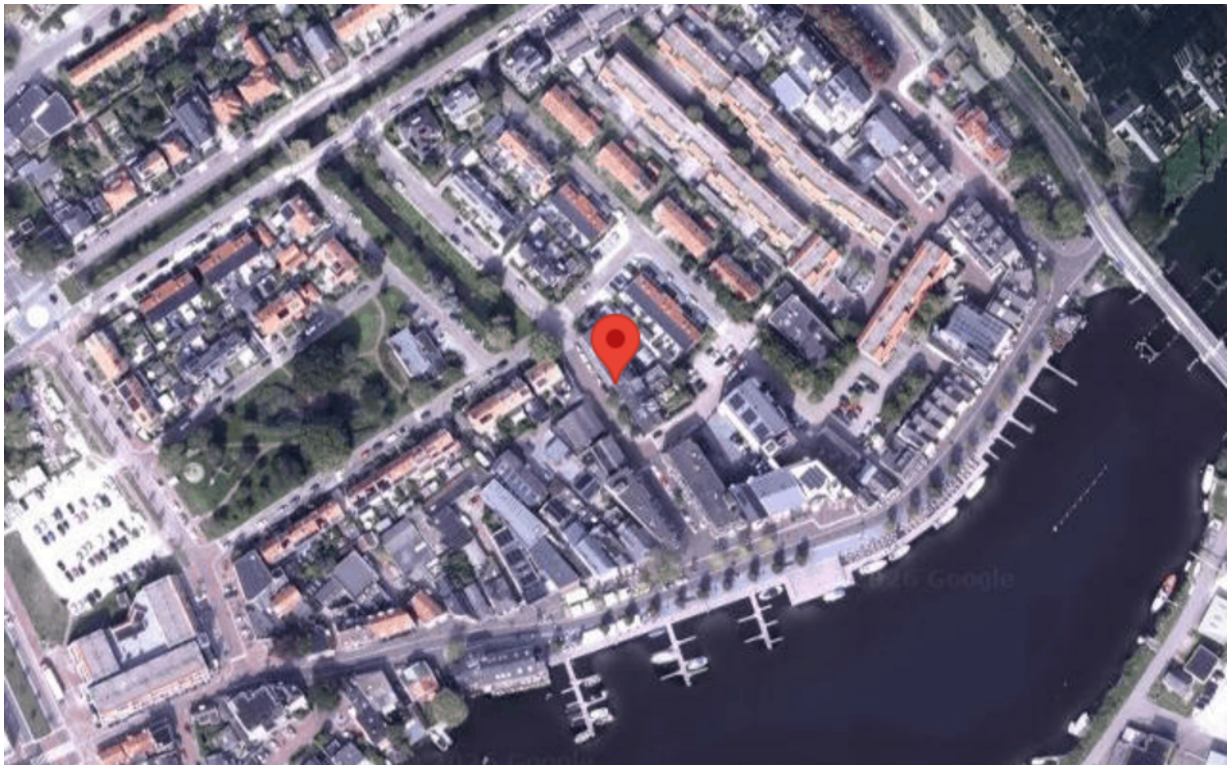
Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Google maps





Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl