

Amstelstraat 3

UITHOORN (NOORD-HOLLAND)

*'n begrip in
huisvesting*

Koop Lenstra Makelaars

Uithoorn

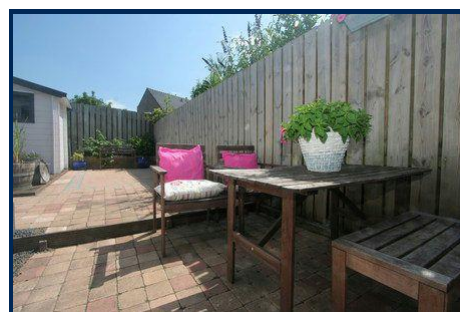
Amstelplein 6 -12

1423 CN Uithoorn

T 0297-524124

uithoorn@kooplenstra.nl

www.kooplenstra.nl



Vraagprijs € 225.000,- kosten koper

Karakteristieke, grotendeels gerenoveerde, 2/1 kapwoning met zonnige tuin en dakterras.

Amstelstraat 3

UITHOORN (NOORD-HOLLAND)

Rustig wonen op een steenworp van het bruisende dorpscentrum aan de Amstel! Deze karakteristieke, grotendeels gerenoveerde, 2/1 kapwoning heeft een zonnige tuin en dakterras. Het huis is gebouwd omstreeks 1915 en gelegen in een rustig doodlopend straatje, in het gezellige oude dorpscentrum van Uithoorn. Om de hoek liggen de promenade met haven en aanlegsteigers, en de horeca met terrasjes evenals de winkels. Zeer gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen naar Haarlem, Amsterdam en Utrecht. Kortom een ideale ligging. Een warm, sfeervol huis met oude details in ere hersteld en een mooie grote tuin in centrum van Uithoorn.

Er zijn nog veel originele details aanwezig, zoals glas in lood deuren, en de renovatie van de buitenzijde en de eerste verdieping is uitgevoerd met respect voor het karakter van het huis.

Op de begane grond is er een lichte doorzonwoonkamer met open keuken, en in de aanbouw zijn er een toiletruimte en een douche annex bijkeuken.

Op de verdieping zijn 2 slaapkamers en een moderne badkamer met toegang tot het dakterras.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer en meterkast.

Lichte woonkamer met massief houten vloerdelen, glas in lood deuren, trapkast.

Eenvoudige open keuken met inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Direct achter de keuken bevindt zich de uitbouw met portaalje met toegang tot de achtertuin, opstelling cv-ketel, toiletruimte, doucheruimte met wastafel (thans in gebruik als bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine).

Eerste verdieping

Deze verdieping is tussen 2012 en 2015 gerenoveerd.

Overloop met prachtig hoge nok, paneeldeuren geven toegang tot de vertrekken.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel en een groot dakraam.

De originele balken zorgen voor een warme sfeer.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een groot Velux dakraam en een hoog plafond.

De vliering is bij de kamer getrokken en is eventueel te gebruiken als slaappleats.

Op deze verdieping liggen massief houten vloerdelen.

De ruime badkamer heeft een groot ligbad met douchegelegenheid, een zwevend toilet, wastafelmeubel en designradiator. Vanuit de badkamer is er toegang tot het dakterras, met deels uitzicht op de Amstel.

Tuin

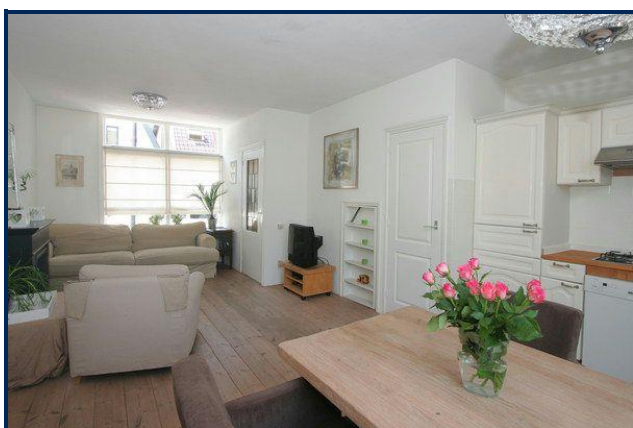
De beschutte achtertuin is voorzien van sierbestrating en een vlonderterras en heeft een achterom.

Er is een ruim houten chalet (2013), voorzien van elektra.

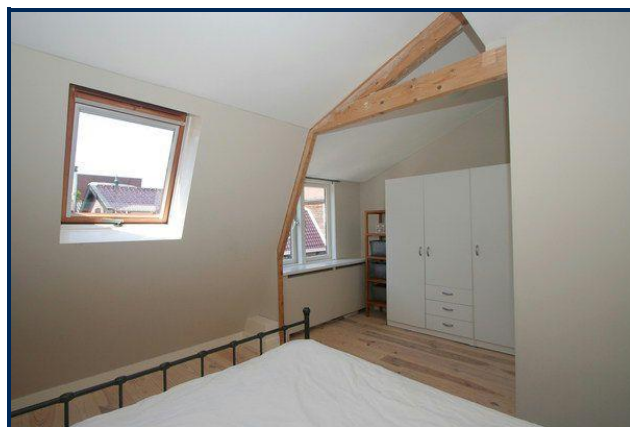
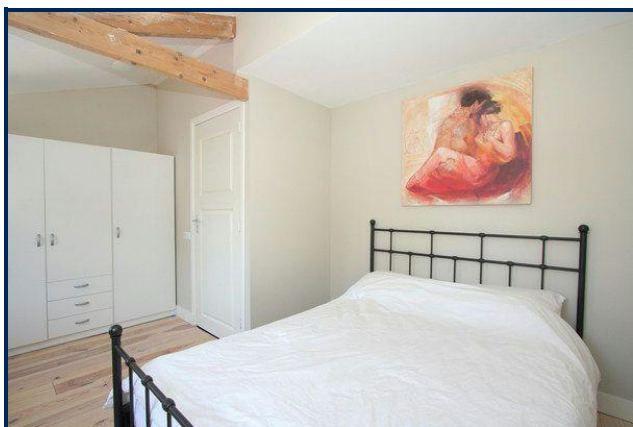
Bijzonderheden

- Geheel voorzien van dubbel glas (m.u.v. raampje boven voordeur).
- Zinken regenpijpen en windveren.
- Drainage aan achterzijde woning.
- Elektra eerste verdieping is vernieuwd.

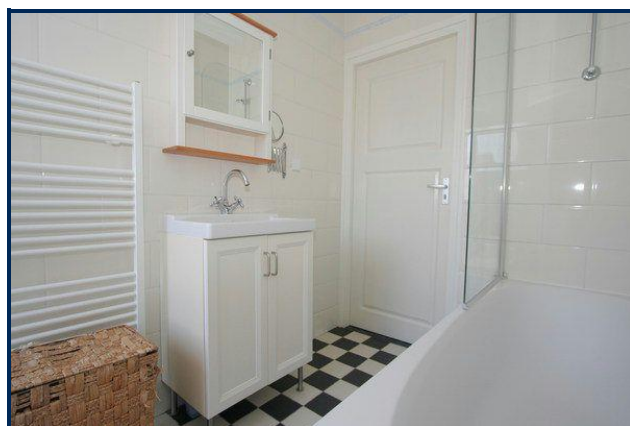
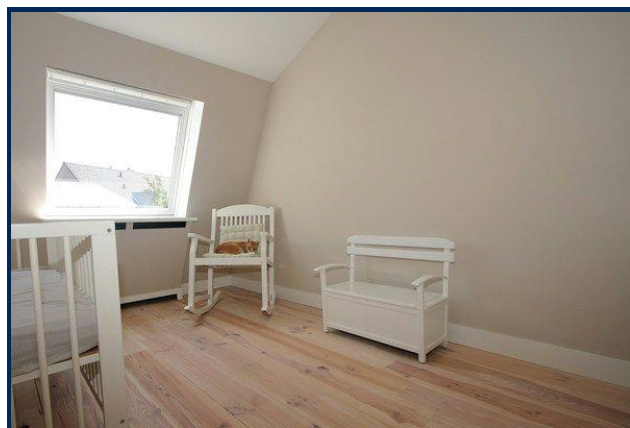
Foto's



Foto's

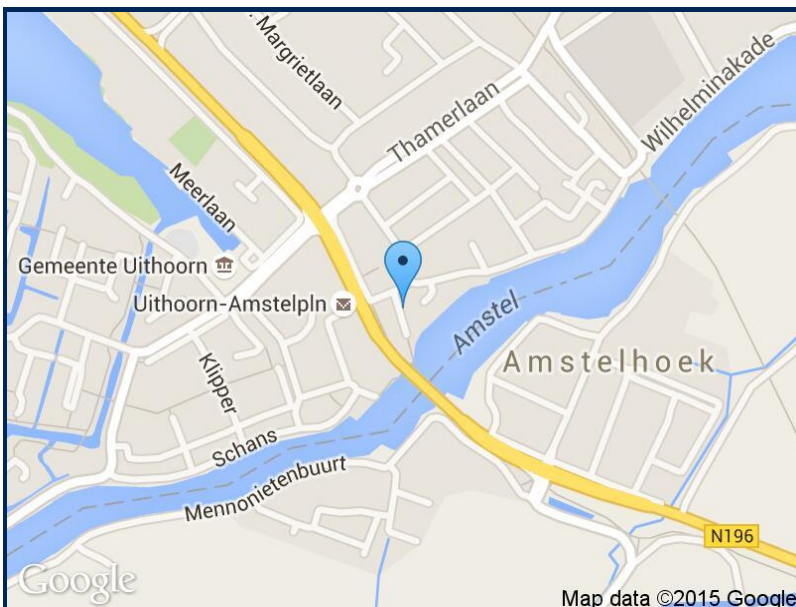


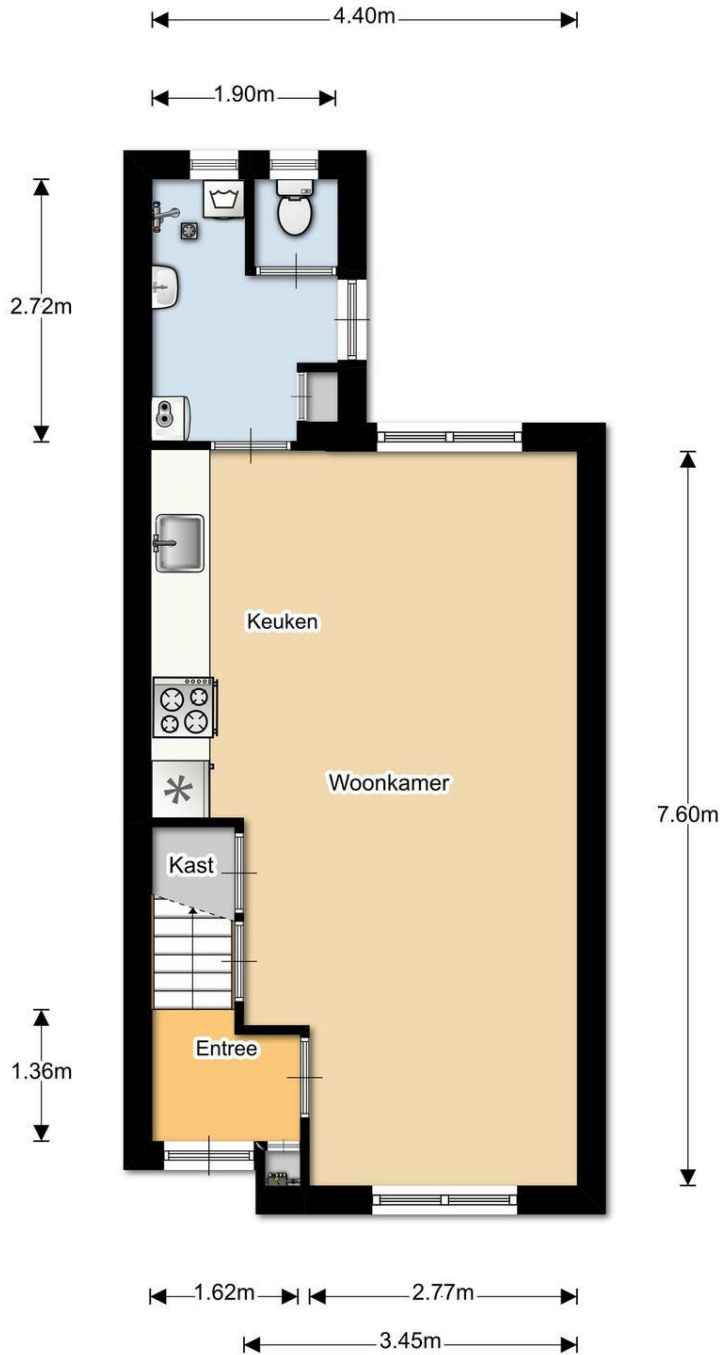
Foto's



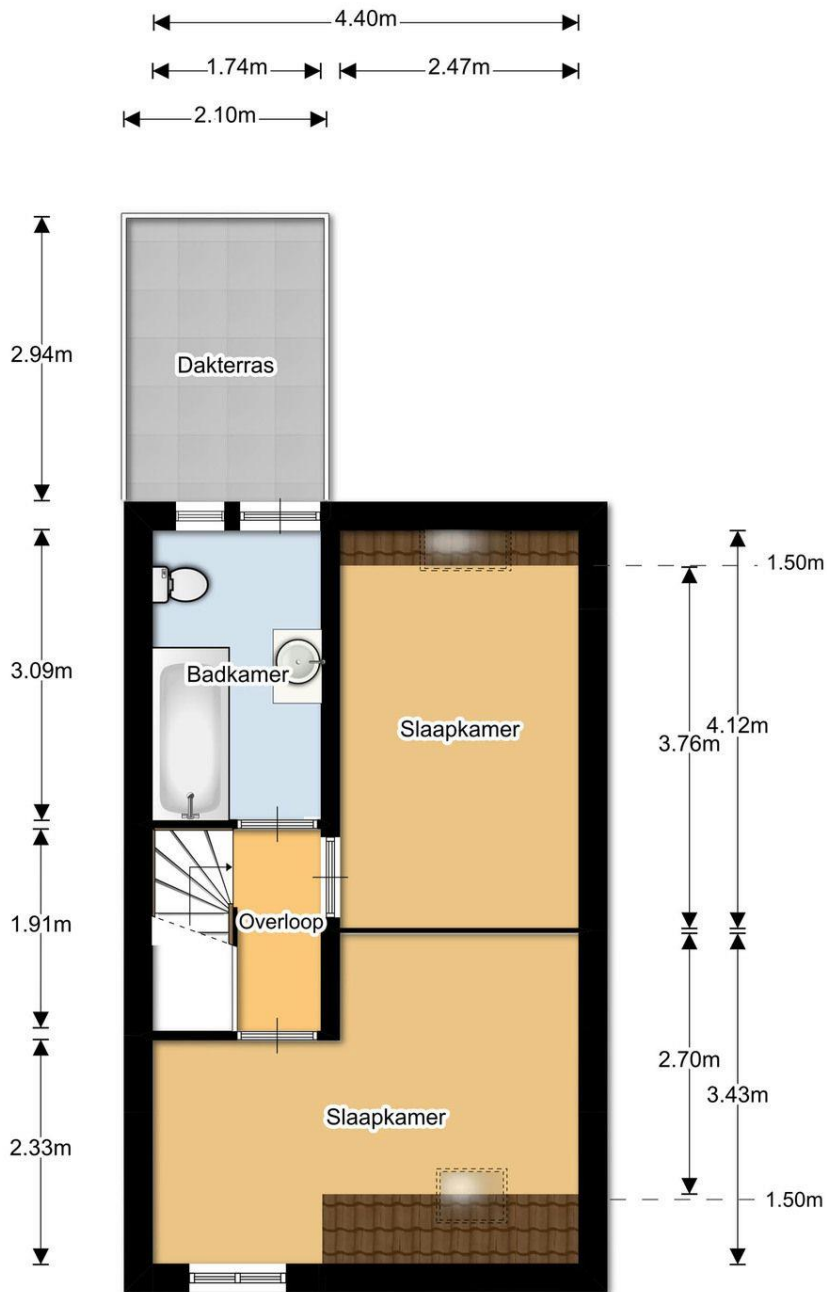
Kenmerken

Vraagprijs	: € 225.000,- kosten koper
Soort	: Eengezinswoning
Type	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 3 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud	: 210 m ³
Perceeloppervlakte	: 89 m ²
Woonoppervlakte	: 69 m ²
Overige inpandige ruimte	: 0 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1915
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin
Garage	: Geen garage
Isolatie	: Dakisolatie, geheel dubbel glas (m.u.v. raampje boven voordeur)
Verwarming	: C.v.-ketel, bouwjaar 2010
Klasse energielabel	: E





BEGANE GROND



1^e VERDIEPING

Lijst van Zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
overige tuin, te weten:				
- tuinmeubelen (in overleg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- potten met planten (in overleg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmasthouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kachels (gelkachel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gaskookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				
- alle verlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				

Adres Amstelstraat 3
Postcode / Plaats 1421 AW Uithoorn
Gemeente Uithoorn
Sectie / Perceel B 9527
Oppervlakte 89 m²
Soort Volle eigendom

Kadaster



0 m 5 m 25 m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 21 april 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>UITHOORN B 9527</p>	
---	--	---

Regio informatie Uithoorn

GEMEENTE UITHOORN (Uithoorn en De Kwakel)

De gemeente Uithoorn ligt aan de Amstel ongeveer 20 kilometer ten zuiden van Amsterdam en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Uithoorn ontstond in de middeleeuwen als rivierdorp.

Wonen in Uithoorn heeft u veel te bieden! Er is een diversiteit aan woningtypes, zowel in de bestaande bouw als in één van de vele nieuwbouwprojecten. Alle wijken worden gekenmerkt door veel water en groen, gratis parkeergelegenheid, winkels in de nabijheid evenals mogelijkheid om met het openbaar vervoer te reizen. Door de centrale ligging ten opzichte van omliggende steden als Haarlem, Amsterdam en Utrecht maar ook de belangrijke luchtvaartheaven Schiphol, kunt u de drukte opzoeken wanneer er behoefte aan is maar ook genieten van de rust en prachtige natuur van het groene hart naast de deur!

De Gemeente Uithoorn omvat de plaatsen Uithoorn en De Kwakel en heeft ruim 27.000 inwoners.

Voor meer algemene informatie over de gemeente, tarieven afvalstoffenheffing, rioolrechten en dergelijke verwijzen wij u graag naar de internetsite van de gemeente Uithoorn: www.uithoorn.nl

Belangrijke algemene informatie

Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. De koopakte wordt opgemaakt volgens NVM-model door Koop Lenstra Makelaars of door de aangewezen notaris. Voor kantoor Uithoorn geldt dat in beginsel de koopakte wordt opgemaakt ten kantore van de door de koper te kiezen notaris.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen drie weken na tekenen van de koopakte, een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de Kwaliteitsrekening van de notaris. Meestal geschiedt dit in de vorm van een bankgarantie.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaak belasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Notaris

De notaris wordt betaald door de koper, dus is het gebruikelijk dat de koper de notaris mag kiezen. Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van de overbruggingslening en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 150,- per akte van doorhaling (dit bedrag is inclusief BTW en exclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de rekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit geldt ook voor administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten indien deze de algemeen geldende tarieven die door notarissen voor desbetreffende verrichtingen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht, overschrijden.

Kosten Koper

Bij de (ver)koop van een woning, is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening

van de koper komen. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële overdracht van de woning) bestaan onder andere uit de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) en de notariskosten.

Financiering

In de meeste gevallen wordt door de koper een hypotheek afgesloten. De geldverstrekker verlangt doorgaans dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt en zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. Alle kosten voor financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht – dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de opstalverzekering van de woning zorgdragen.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk drie weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan beslaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht. Het is mogelijk om via ons kantoor gebruik te maken van de gratis verhuisservice van NutSelect voor de aanvraag van nutsvoorzieningen via onze website. Meer informatie kunt u verkrijgen bij onze kantoren.

Financieel advies

Benieuwd naar uw financiële mogelijkheden? Wij hebben ervaring met enkele zeer deskundige financieel adviseurs van meerdere financiële dienstverleners. Graag brengen wij u met hen in contact.

Koopbegeleiding

Koop Lenstra Makelaars kan u ook helpen bij het begeleiden van het kopen van een woning. Meer over onze koopbegeleiding treft u achter in deze brochure.

(Alle informatie in deze informatiebrochure is globaal en vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan worden ontleend)

Uw eigen notities

Koopbegeleiding

PERSONOONLIJKE AANDACHT & MAATWERK

Koop Lenstra: de makelaar die u iets te bieden heeft



Laten we eerlijk zijn, voor de aankoop van een woning kunt u bij veel makelaars in de regio terecht. Toch vinden steeds meer klanten hun weg naar Koop Lenstra Makelaars. En dat is niet voor niets, want we hebben u veel te bieden, waaronder het **Koop Lenstra 5-stappen Plan**:

1. **Opstellen van een persoonlijk aankoopplan**
2. **Bezichtigen van woningen**
3. **Voeren van onderhandelingen**
4. **Afsluiten van koopcontract**
5. **Regeling van sleuteloverdracht**

Wilt u meer weten? Wij hebben voor u het uitgebreide **Koop Lenstra 5-stappen Plan** klaar liggen! Dit kunt u gratis bij ons ophalen of downloaden vanaf onze website www.kooplenstra.nl.