

## De Koning makelaars presenteren

Uniek hoekhuis met fantastische buitenruimte!

Woondromen waarmaken



Karel Doormanlaan 30, Uithoorn

Vraagprijs € 695.000 k.k.

De Koning makelaars



## Gelegen op loopafstand van het oude dorpscentrum van Uithoorn

Een heerlijke plek is deze riant, flink uitgebouwde woning. Woorden als uniek, modern, goed geïsoleerd, licht, eigentijds en luxe zijn woorden die dit huis goed passen. Bovendien ligt dit huis op een groot perceel en heeft het een fantastische tuin én meerdere parkeerplaatsen op een uitstekende locatie, omringd met veel groen. De woning is goed ingedeeld met een ruime woonkamer met erker, houthaard, woonkeuken, thuiskantoor, kelder en toilet op de begane grond. Op de eerste verdieping een luxe badkamer met een tweede toilet, ruime douche en 3 slaapkamers. Op de tweede verdieping is een ruime slaapkamer. Op de voorzolder een studeerruimte en ruimte voor de wasmachine en droger. Vanuit de woonkamer kunt u via de dubbele schuifpui naar de heerlijke zonnige riant tuin met zwembad, ruime buitenkeuken en berging.

Dit huis is gelegen op loopafstand van het oude dorpscentrum van Uithoorn met de vele winkels en restaurant langs de Amstelboulevard. U kunt ook heerlijk winkelen in winkelcentrum Amstelplein of Zijdelwaard, beiden met goede gratis parkeergelegenheid. Diverse scholen, kinderopvang en sportverenigingen zijn om de hoek. Het busstation met goede verbindingen naar Amsterdam (o.a. tramlijn 25) en omliggende plaatsen is binnen 5 minuten lopen te bereiken. Utrecht, Amsterdam, Hoofddorp, Haarlem, Den Haag en Rotterdam zijn bovendien goed bereikbaar met de auto.

Een huis kopen? Neemt u uw eigen NVM makelaar mee?



## De feiten op een rij:

- Licht en heel goed ingedeeld, ontzettend ruim en schitterend verbouwd eigentijds luxe huis
  - Prima geïsoleerd o.a. door het triple glas in de kunststof kozijnen (2025), spouwmuurisolatie, dakisolatie en vloerisolatie, volgens de energielabel opnemer kan de woning naar een B label met het plaatsen van 9 zonnepanelen
  - De woning is in 2009 uitgebouwd en de voormalige garage is in 2010 bij de woning getrokken
  - Er is veel groot onderhoud gepleegd, denk o.a. aan het vervangen van het pannendak
  - De gehele woning is v.v. glad stucwerk (deels 2025) en fraaie vloerafwerkingen (deels 2025), gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
  - Op de begane grond vindt u een schitterende woonkamer met charmante erker en houthaard, riant eetgedeelte met dubbele schuifpui naar de tuin, royale woonkeuken, thuishok met eigen toegang door openslaande deuren en extra daglicht door twee ronde lichtkoepels, nette toiletruimte, eigentijdse hal met garderobe
  - 3 Slaapkamers op de 1e verdieping en een badkamer (2024) met toilet, ruime douche en wastafel met acacia houten legplanken
  - 4e Slaapkamer, studeerruimte, ruimte voor de wasmachine en droger en CV installatie op de 2e verdieping. Over de volle breedte is er een grote dakkapel (2005), er zijn veel voorbeelden van huizen met een 2e dakkapel aan de voorzijde in deze buurt zodat een 5e kamer mogelijk wordt
  - Geweldig achtertuin met ruimte voor diverse zitjes, een plek voor de buitenkeuken met ruimte om te tafelen, een relaxplek bij het zwembad noem maar op. Door de enorme afmeting is er altijd ergens zon maar ook altijd ergens schaduw
  - Fijne voortuin en parkeergelegenheid voor 2 a 3 auto's en opslag voor het haardhout, fietsen en afvalcontainers.
  - Er wordt een garage gehuurd naast het huis, dit kan worden overgenomen en kost € 175,- per maand
  - Uitstekende bereikbaarheid
- Hele fijne ligging met heerlijk veel groen om u heen en op loopafstand van het Oude Dorp langs de Amstel en het Amstelplein

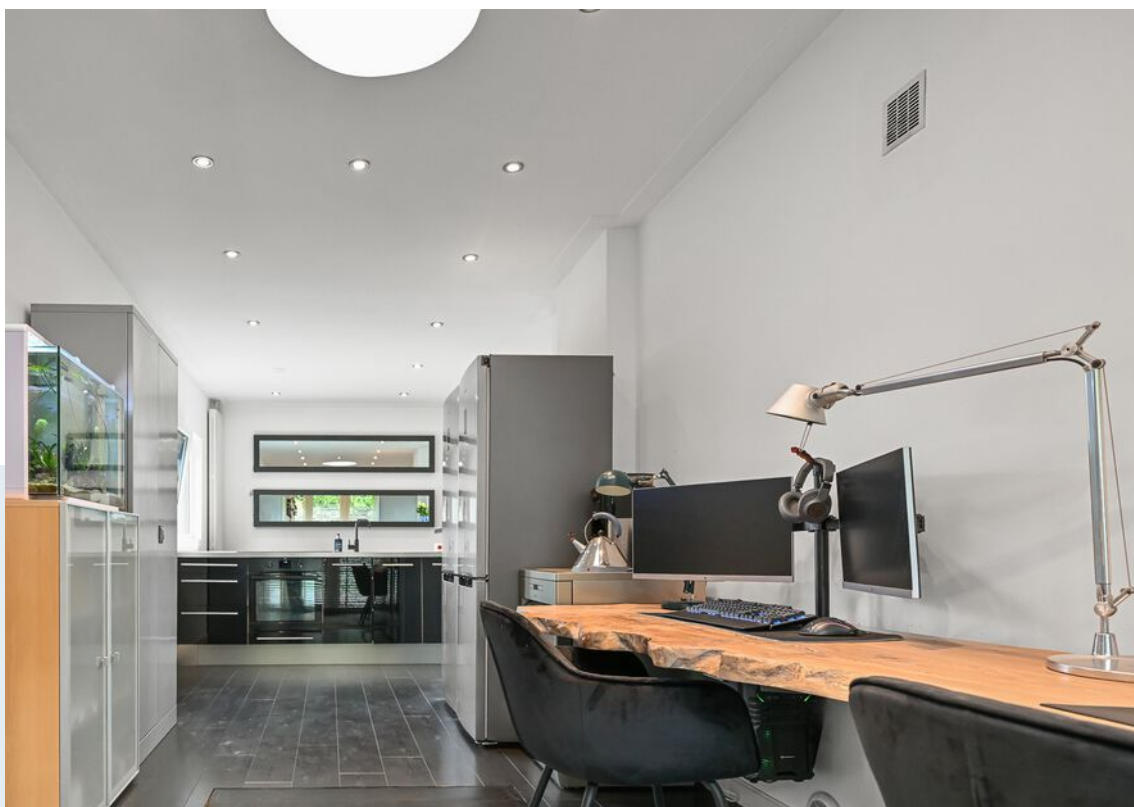


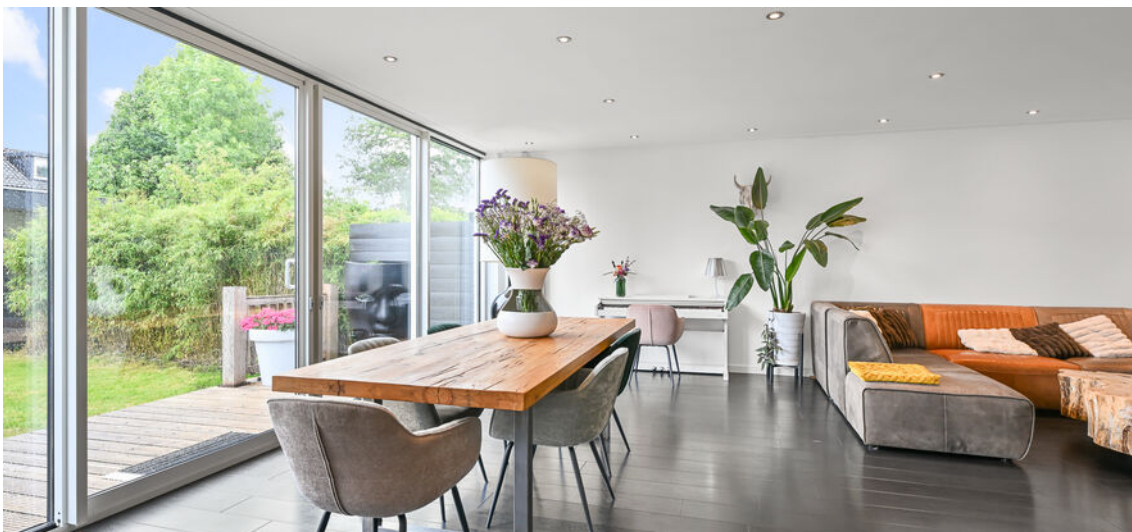
## Wonen, koken, werken

- Overal daglichtinval: Vanuit de zij-, voor- én achtergevel en door de daklichten!
- Woonkeuken in eilandopstelling (2005) met veel bergruimte en apparatuur waaronder een AEG oven (2024) en inductiekookplaat (2018)
- Riant uitgebouwde woonkamer met erker, schuifpuien naar de tuin en er is een openhaard
- Thuis kantoor welke eveneens vanuit de voortuin toegankelijk is
- Vloerverwarming in hal, toilet, thuis kantoor en keuken en schitterende afwerking op de hele begane grond













## Slapen, werken, douchen

- 3 Lichte slaapkamers waarvan 1 met openslaande deuren balkon op ZW op de 1e verdieping.
- Nette, praktisch ingedeelde badkamer (2024) v.v. wastafel, douche en toilet
- Door de grote dakkapel aan de achterzijde is er veel ruimte op de 2e verdieping ook zijn er veel voorbeelden van huizen met een 2e dakkapel aan de voorzijde in deze buurt zodat een 5e kamer mogelijk wordt.
- Op de voorzolder is een studeerruimte en ruimte voor de wasmachine en droger en u vindt er de c.v. installatie
- Royale 4e slaapkamer











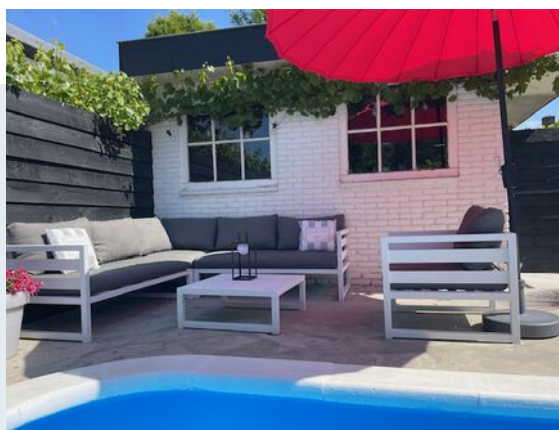






## Buitenleven

- Diepe en brede mooi aangelegde achtertuin met fraaie beplanting en fantastisch zwembad
- Ruimte voor diverse zitjes, een buitenkeuken met ruimte om te tafelen, een relaxplek bij het zwembad.
- Door de enorme afmeting is er altijd ergens zon maar ook altijd ergens schaduw. Gelegen op NO en met achterom
- Tuinberging (verbouwd in 2012) in achtertuin en grote berging (2 bij 4m) aan de voorzijde
- Fraai aangelegde voortuin met mooi overdekt entree, parkeren kan aan de voorkant, 2/3 auto's op eigen terrein en op de openbare (gratis) parkeerplaatsen

















## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 695.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1952  
muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
C

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

415 m<sup>2</sup>  
157 m<sup>2</sup>  
531 m<sup>3</sup>  
7 m<sup>2</sup>  
6 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

4  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk  
Daalderop Combifort 24/50+  
2005  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging

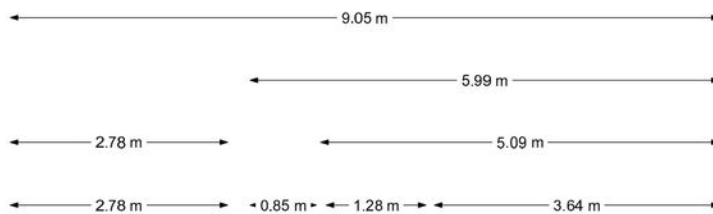
achtertuin, voortuin, zijtuin  
noordoost (achtertuin)  
ja  
vrijstaand steen

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein 3 auto's en openbaar parkeren

## Begane grond



Begane grond

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

## 1e verdieping

Woondromen waarmaken



1e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

## 2e verdieping



Woondromen waarmaken

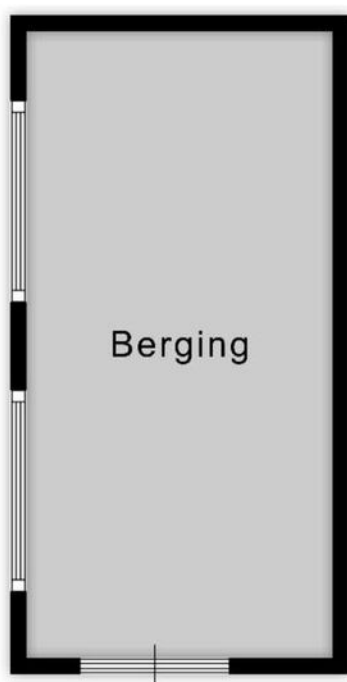
2e verdieping

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

De Koning makelaars

Berging

1.86 m



3.80 m

Berging

Woondromen waarmaken

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

De Koning makelaars

## Fietsenberging

← 1.74 m →



3.93 m

Fietsenberging

Woondromen waarmaken

Meneer de Fotograaf heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd tbv promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Meneer de Fotograaf, Zaandam

## Situatie



Mensen de Foto's heeft deze plattegrond origineel verspreid op de gemeentelijke website.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright Mensen de Foto's, 2020

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karel Doorman



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

### Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uithoorn

Sectie

Perceel

Perceel

Uithoorn

C  
B

3667

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

*kadaster*



## Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars

## Lijst van zaken

|                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                             |                  |             |                 |     |
| Houtkachel                                            | X                |             |                 |     |
| Designradiator(en)                                    | X                |             |                 |     |
| Radiatorafwerking                                     | X                |             |                 |     |
| Verlichting, te weten                                 |                  |             |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                                 | X                |             |                 |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                | X                |             |                 |     |
| - losse (hang)lampen                                  |                  | X           |                 |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten              |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails                                        | X                |             |                 |     |
| - gordijnen                                           | X                |             |                 |     |
| - overgordijnen                                       | X                |             |                 |     |
| - jaloezieën                                          |                  |             | X               |     |
| - (losse) horren/rolhorren                            | X                |             |                 |     |
| Vloerdecoratie, te weten                              |                  |             |                 |     |
| - vloerbedekking                                      | X                |             |                 |     |
| - laminaat                                            | X                |             |                 |     |
| - plavuizen                                           | X                |             |                 |     |
| Overig, te weten                                      |                  |             |                 |     |
| - Houtenbladconstructie thuishkantoor begane<br>grond |                  | X           |                 |     |
| <b>Woning - Keuken</b>                                |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)                          | X                |             |                 |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                   |                  |             |                 |     |
| - kookplaat                                           | X                |             |                 |     |

## Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - oven                                                             |                  |             | X               |     |
| - koel-vriescombinatie                                             |                  |             | X               |     |
| - vaatwasser                                                       |                  |             | X               |     |
| - koffiezetapparaat                                                |                  | X           |                 |     |
|                                                                    |                  |             |                 |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |     |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |                  |             |                 |     |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |     |
|                                                                    |                  |             |                 |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |             |                 |     |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X                |             |                 |     |
| - wastafel                                                         | X                |             |                 |     |
| - wastafelmeubel                                                   | X                |             |                 |     |
| - toilet                                                           | X                |             |                 |     |
| - Verlichte en verwarmde spiegel                                   |                  |             | X               |     |
|                                                                    |                  |             |                 |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| Brievenbus                                                         | X                |             |                 |     |
| (Voordeur)bel                                                      |                  | X           |                 |     |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X                |             |                 |     |
| Rookmelders                                                        |                  | X           |                 |     |
| (Klok)thermostaat                                                  |                  |             | X               |     |
| Hor                                                                | X                |             |                 |     |
| Buitenmatten                                                       |                  | X           |                 |     |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                 |     |
| - CV-installatie                                                   | X                |             |                 |     |
|                                                                    |                  |             |                 |     |

### Tuin - Inrichting

## Lijst van zaken

|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Tuinaanleg/bestrating                  | X                |             |                 |     |
| Beplanting                             | X                |             |                 |     |
| Gas BBQ                                |                  |             | X               |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting                      | X                |             |                 |     |
| (verlichte) bloempotten                |                  | X           |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |                  |             |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X                |             |                 |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    | X                |             |                 |     |
| Buitenkeuken                           | X                |             |                 |     |
| Gardena Wandslangbox                   |                  |             | X               |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten                 |                  |             |                 |     |
| - Tuinmeubels, ornamenten en diversen. |                  | X           |                 |     |



## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop  
T. 0172 - 427 301  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

## Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terugkomen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Angela de Koning, André de Koning,  
Maikel Sluijk, Stef van den Berg, Lonneke  
Hendrix, Mirjam Ohlenbusch staan voor u klaar**

Dorpsstraat 79, 2421 AW Nieuwkoop

**T** 0172 - 579 200

**E** [nieuwkoop@dekoningswonen.nl](mailto:nieuwkoop@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://dekoningswonen.nl)

**f** [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

**@** [dekoningsmakelaarsnieuwkoop](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsnieuwkoop)

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement.

Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**