

De Koning makelaars presenteren

Luxe, eigentijds huis met een prachtige tuin aan water!

Woondromen waarmaken



Fregat 19, Uithoorn

Vraagprijs € 535.000 k.k.

De Koning makelaars



Ready to move in! De woning is zeer recent verbouwd

Ready to move in! Luxe, zeer RECENT VERBOUWDE eigentijdse woning met heerlijke prachtig aangelegde tuin aan water én gelegen op een centrale plek in een gewild stukje Uithoorn: Meerwijk. Het is een uitstekend afgewerkt keurig huis met goede indeling. Er is een lichte ruime woonkamer met een deur naar de tuin, een open L-vormige keuken (2022) voorzien van alle gemakken. De toiletruimte (2023) is bereikbaar vanuit de hal. In de hal treft u tevens de meterkast aan. Er zijn 3 slaapkamers op de eerste verdieping en 1 slaapkamer op de tweede verdieping. De badkamer (2023) is v.v. ligbad, douche, toilet, wastafel en vloerverwarming. De 2e verdieping biedt heel veel bergruimte, een voorzolder met een wasmachineruimte en de 4e slaapkamer. Een schitterend huis op een goede plek! Komt u kijken?

Deze woning ligt op korte fietsafstand van winkelcentrum Amstelplein, van winkelcentrum Zijdelwaard, restaurants met terrassen aan rivier De Amstel, het fort van de Stelling van Amsterdam en het ligt gunstig ten opzichte van de uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Schiphol. Ook openbaar vervoer is op korte afstand. Bovendien zijn diverse scholen op loop- of fietsafstand. De directe omgeving is prachtig met haar vele sloten en vaarten en groen. Een uitstekende locatie in een gewilde wijk.

De feiten op een rij:

Luxe en schitterend afgewerkt huis dat recent verbouwd is: Vloer- en trapafwerking het zelfde pvc (2023), badkamer en toilet (2023), keuken 2022, voordeur 2020, 2e verdieping verbouwing 2020, c.v. 2021, airco 2022, voor- en achtertuin grotendeels opnieuw aangelegd 2021 enzovoorts!

Alle wanden en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk (deels na 2020)

Dakkapel aan de voorzijde op de eerste verdieping en aan de achterzijde op de tweede verdieping waardoor het royale verdiepingen zijn

Uitstekende ligging in Meerwijk Oost in een mooie én doodlopende straat

Zonnige achtertuin, fraai aangelegd en aan het water en eveneens fraai aangelegde voortuin (2021)

Tuingerichte woonkamer met deur naar de tuin met elektrisch zonnescherm, schitterende houten vloer, open keuken met luxe inrichting v.v. alle gemakken, hal met garderobe, luxe toilet met fonteintje

1e verd: Luxe badkamer met 2e toilet, douche, ligbad, wastafelmeubel en vloerverwarming, overloop en 3 slaapkamers

2e verd: Mooi verbouwde verdieping met een stook- en wasmachineruimte, vierde slaapkamer en bergruimte;

Gevelreiniging en impregnatie deels 2023

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



Wonen en koken

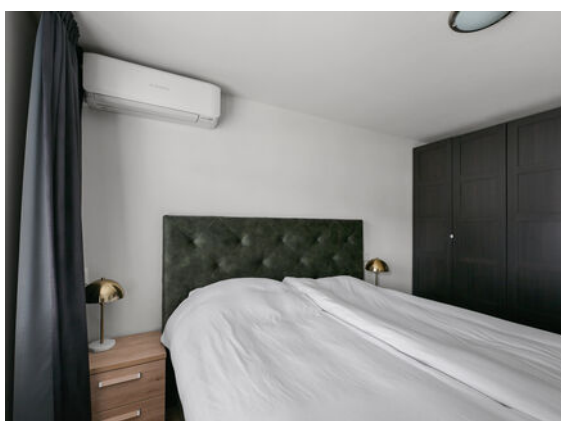
- Ruime tuingerichte woonkamer met toegang naar de tuin en prachtige houten vloer (geschuurd in 2021)
- Keuken met luxe L-vormige keuken (Mandemakers 2022) met ramen aan de voorzijde en met veel bergruimte en apparatuur zoals quooker, vaatwasser, oven, koelkast, vriezer, afzuigkap en inductieplaat
- Luxe toiletruimte (Brugmans 2023) met toilet met fonteintje





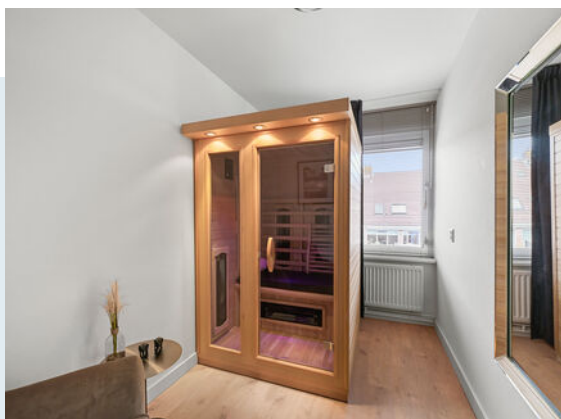






Slapen

- Op de eerste verdieping 3 slaapkamers alle met goed formaat, de kamer aan de voorkant heeft een dakkapel en de master een airco (2022). De sauna uit een van de kamers gaat mee.









Ontspanning

- Heerlijk relaxen in de luxe badkamer
- Luxe badkamer (2023, Bruggmans) met wastafelmeubel, toilet, ligbad, douche en verwarmbare vloer (de buizen van de c.v. lopen onder de tegels) en nieuw kunststof dakraam





2e verd. verbouwd in 2020

- Voorzolder met c.v. ketel 2021, ruimte voor de wasapparatuur en ruime 4e slaapkamer
- De grote dakkapel (voor 2020) zorgt voor heel veel extra ruimte en licht
- Glad stucwerk en luxe trap- en vloerafwerking (2023) Cortec PVC met kurk ondervloer (idem op eerste verdieping)





Buitenleven

- Heel fraai aangelegde voortuin op het Noordwesten met ruimte voor een heerlijk zitje
- Heerlijke achtertuin op het Zuidoosten gelegen aan het water. Fijn is ook het luxe zonnescherm om te kunnen genieten in de schaduw
- Gelegen in een hele mooie, groene omgeving met veel water, speelplaatsen, fietspaden en wandelpaden!









Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 535.000,= k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1985
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud

135 m²
119 m²
468 m³

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel,
ATAG P35C CW5
2021
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuin, voortuin
zuidoost
nee
aangebouwd steen
voorzien van elektra

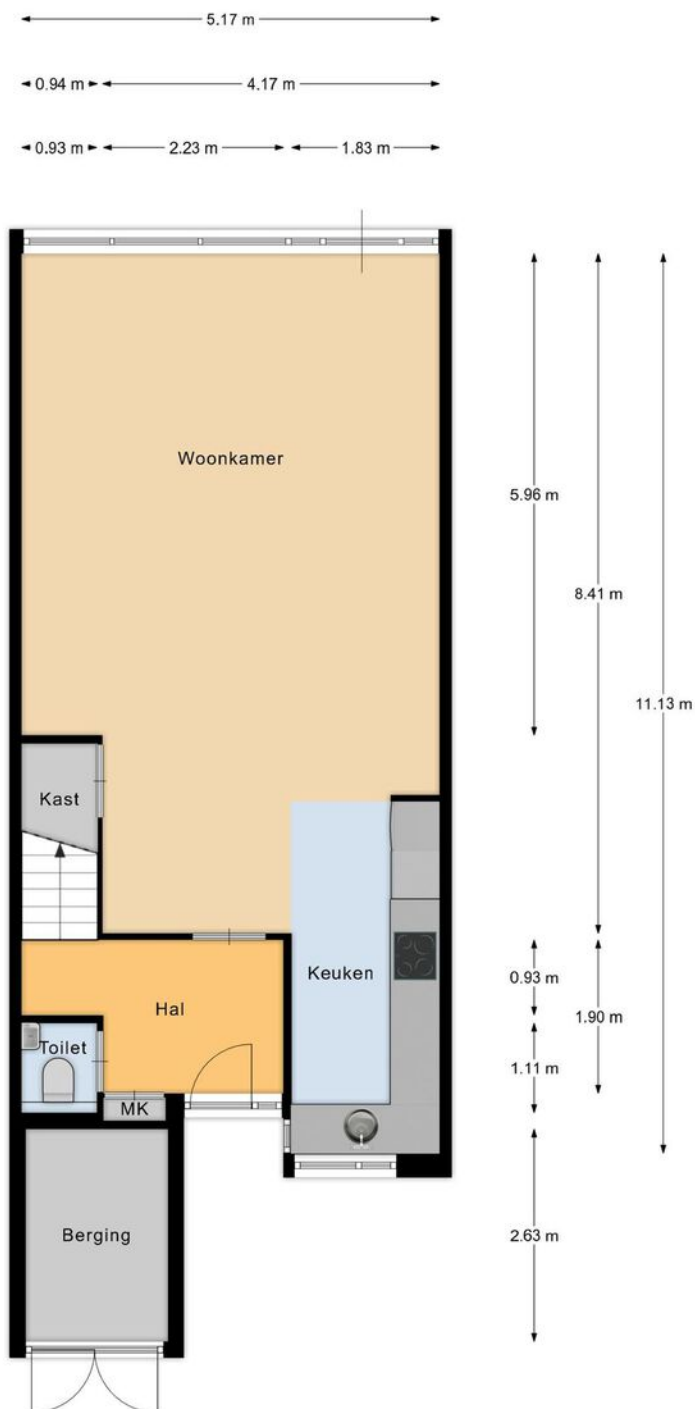
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

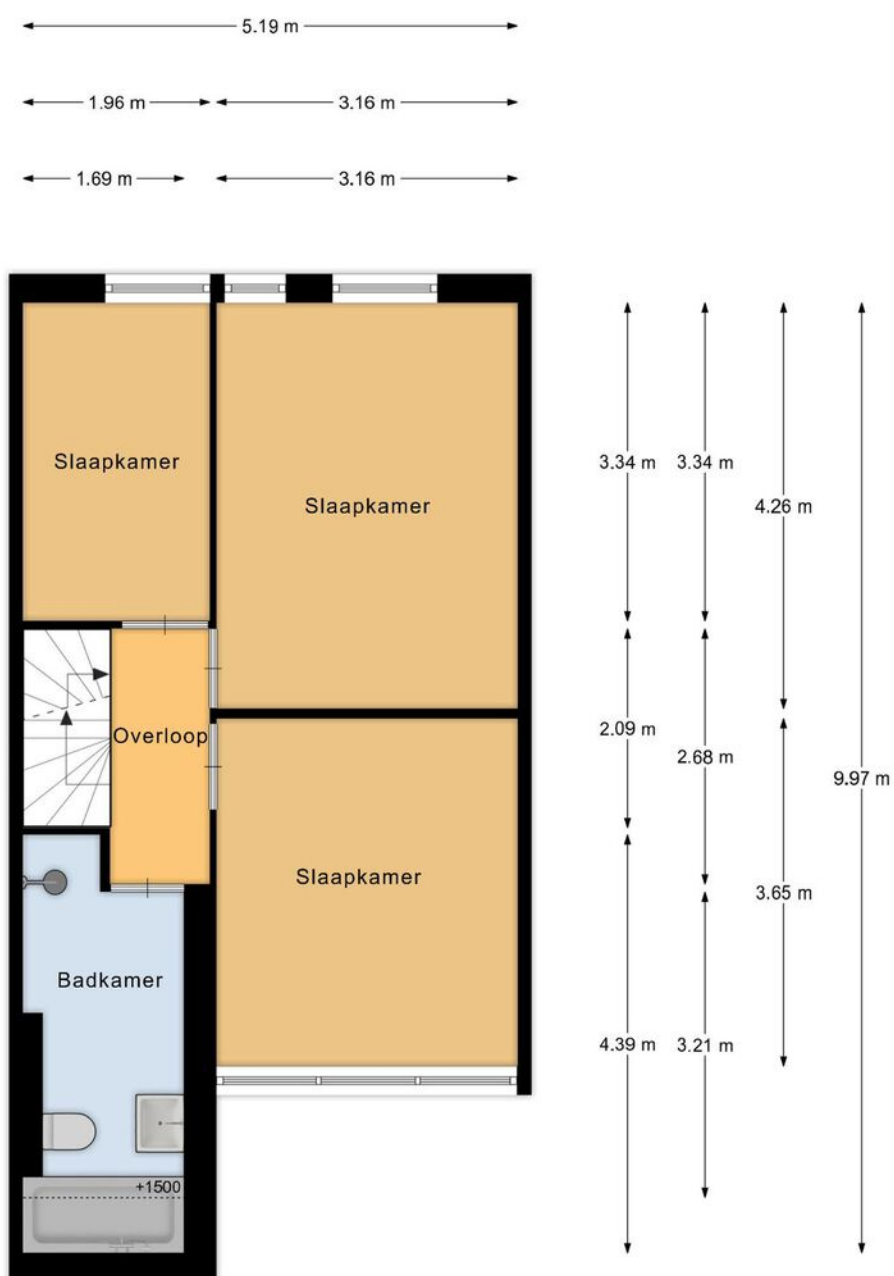
Begane grond

Woondromen waarmaken



1e verdieping

Woondromen waarmaken

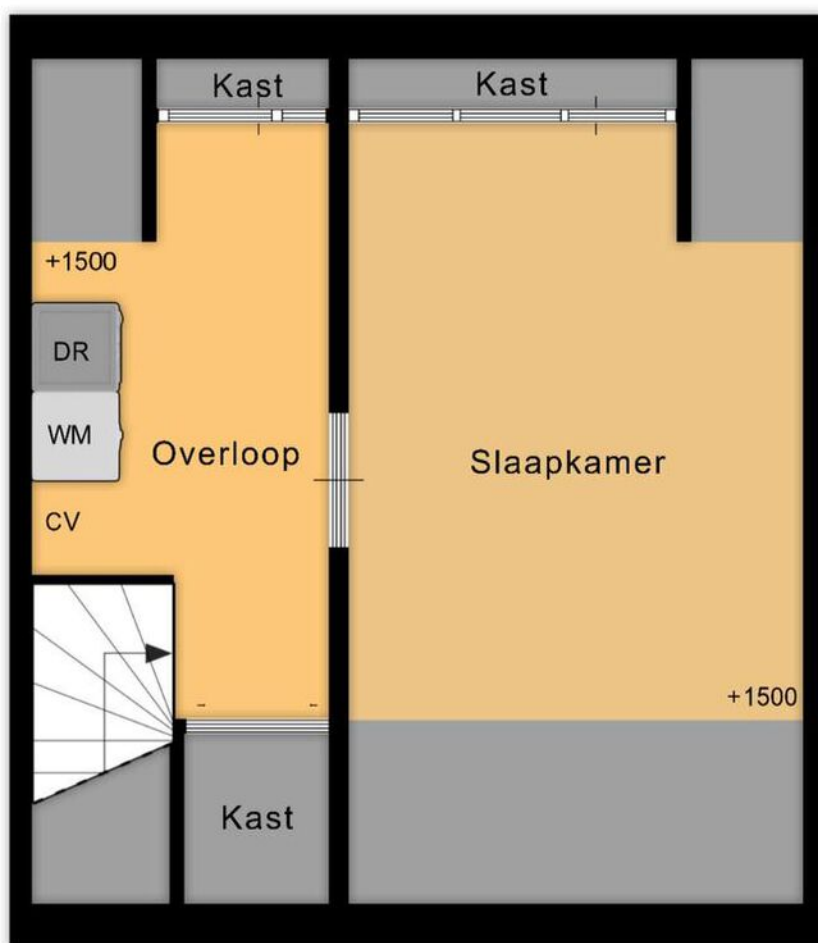


2e verdieping

5.19 m

2.00 m 3.06 m

Woondromen waarmaken



3.21 m 4.00 m 5.67 m

Situatie

Woondromen waarmaken



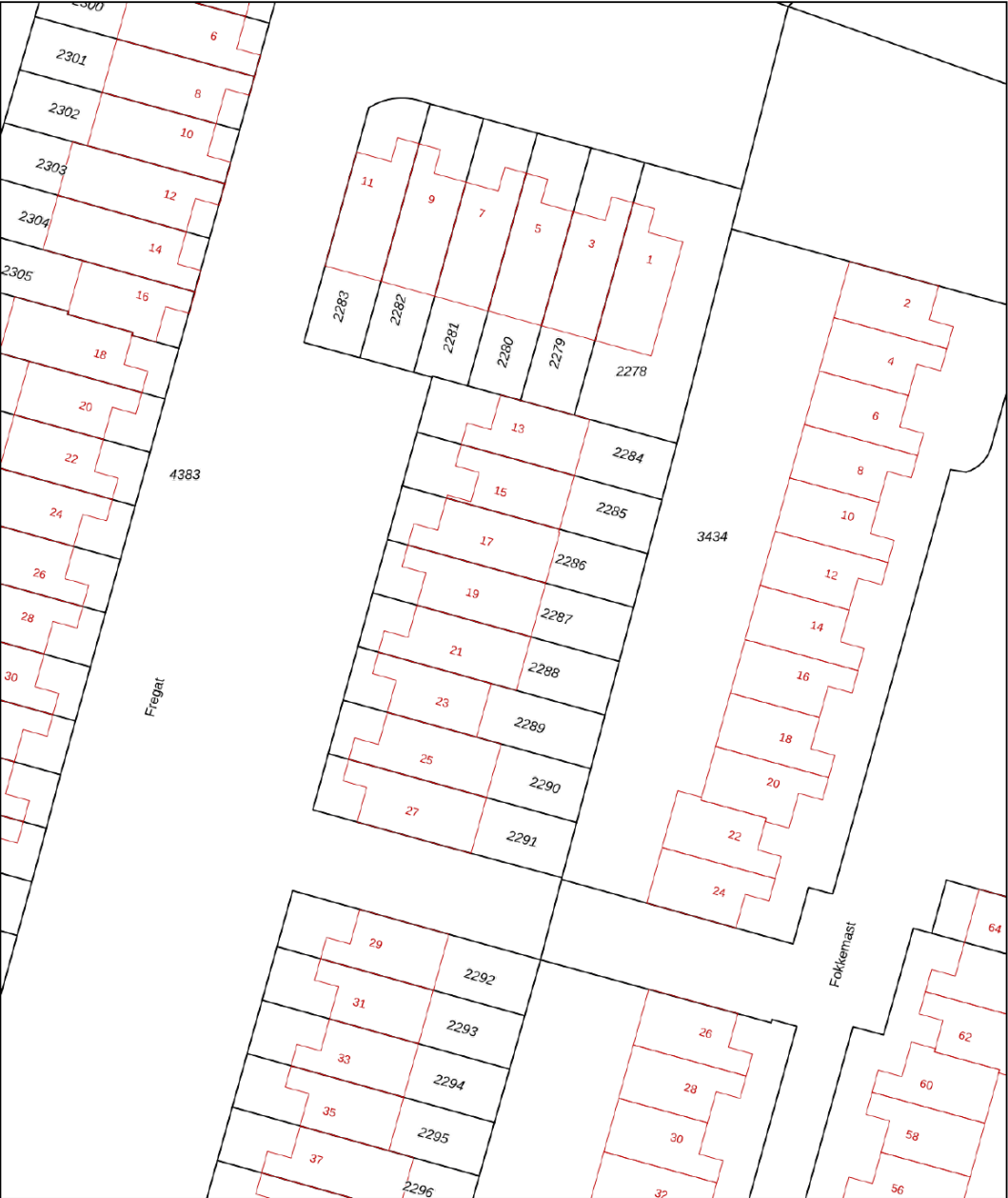
Tuin

De Koning makelaars

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fregat 19



0 5 10 15 20 25m

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 C

Perceel 2287

kadaster

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X		
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 5x kledingkasten donker bruin in slaapkamer en kantoor	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- overgordijnen slaap, sauna en kantoorruimte		X		
- luxaflex slaap, sauna, kantoorruimte en rolgordijn zolder	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
- plavuizen	X			
- vloeren trap, 1e verdieping en zolder, schuur	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren		X		
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse potten en stoeltjes in de voortuin		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vaas met buxus, beeldje, heater, meubels, kussenbox, bakken bamboe		X		
- spiegel, bloembak met trelly	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
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

W 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