



# Uithoorn

## Johan de Wittlaan 34

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Koop Lenstra Uithoorn, Amstelplein 6-12, Tel. 0297 52 41 24

**SAMEN DEUREN OPENEN**  
KOOPLENSTRA.NL





Objectgegevens	
Type	Woonhuis
Perceel	153 m <sup>2</sup>
Inhoud	291 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	72 m <sup>2</sup>
Extrne berguimte	Vrijstaand steen
Aantal kamer(s)	5
Slaapkamers	3
Garage	Geen garage
Eigendom	Volle eigendom
Energie label	E

Tuingegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Ligging	West
Voorzieningen	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Glasvezel/Kabel	Nee
Verwarming	C.V.-Ketel

\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*

Ideale starterswoning. Deze woning heeft een woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers een zolder en een fijne tuin met een goede berging.  
De woning dient geheel te worden gemoderniseerd.

#### Indeling

##### Begane grond

Entree/hal, toiletruimte, meterkast, kelderkast, doorzonwoonkamer, keuken voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren naar de tuin, ook vanuit de keuken is er een deur met toegang tot de achtertuin.

##### Eerste verdieping

Overloop, vaste kast, drie slaapkamers waarvan twee ruime slaapkamers met elk een inbouwkast, de slaapkamer aan de voorzijde heeft tevens een frans balkon. Er is een eenvoudige aan de voorzijde gelegen badkamer met douche en wastafel.

##### Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping. Overloop, voorzolder met bergruimte, opstelling cv-ketel, zolderkamer met dakvenster.

#### Tuin

De woning beschikt over een ruime voor- en achtertuin.  
Er is een vrijstaande stenen berging met een vliering.

#### Bijzonderheden

- In de koopovereenkomst zullen een niet zelf bewoond clause, een ouderdomsclause, een asbest clause en een anti speculatie beding (voor 7 maanden) worden opgenomen.
- Projectnotaris van toepassing
- De zolder is niet meegerekend als woonoppervlakte, maar als overige gebruiksoppervlakte van 10m<sup>2</sup>, e.e.a. conform meetinstructie NEN2580. Uiteraard is de zolder prima geschikt voor bewoning.

Ideal starter home. This house has a living room with open kitchen, 3 bedrooms, an attic and a nice garden with a good storage room.

The house needs to be completely modernized.

#### Layout

##### Ground floor

Entrance/hall, toilet, meter cupboard, cellar cupboard, living room, kitchen with built-in appliances. From the living room there are patio doors to the garden, and from the kitchen there is also a door with access to the backyard.

##### First floor

Landing, closet, three bedrooms, two of which are spacious bedrooms, each with a fitted wardrobe, the bedroom at the front also has a French balcony. There is a simple bathroom at the front with a shower and sink.

##### Second floor

You reach the second floor via a loft ladder. Landing, attic with storage space, central heating boiler, attic room with skylight.

##### Garden

The house has a spacious front and backyard.

There is a detached stone shed with an attic.

##### Particularities

- A non-occupied clause, an old age clause, an asbestos clause and an anti-speculation clause (for 7 months) will be included in the purchase agreement.

-Project notary applicable

-The attic is not included as living area, but as other usable area of 10m<sup>2</sup>, in accordance with measurement instruction NEN2580. Naturally, the attic is perfectly suitable for habitation.

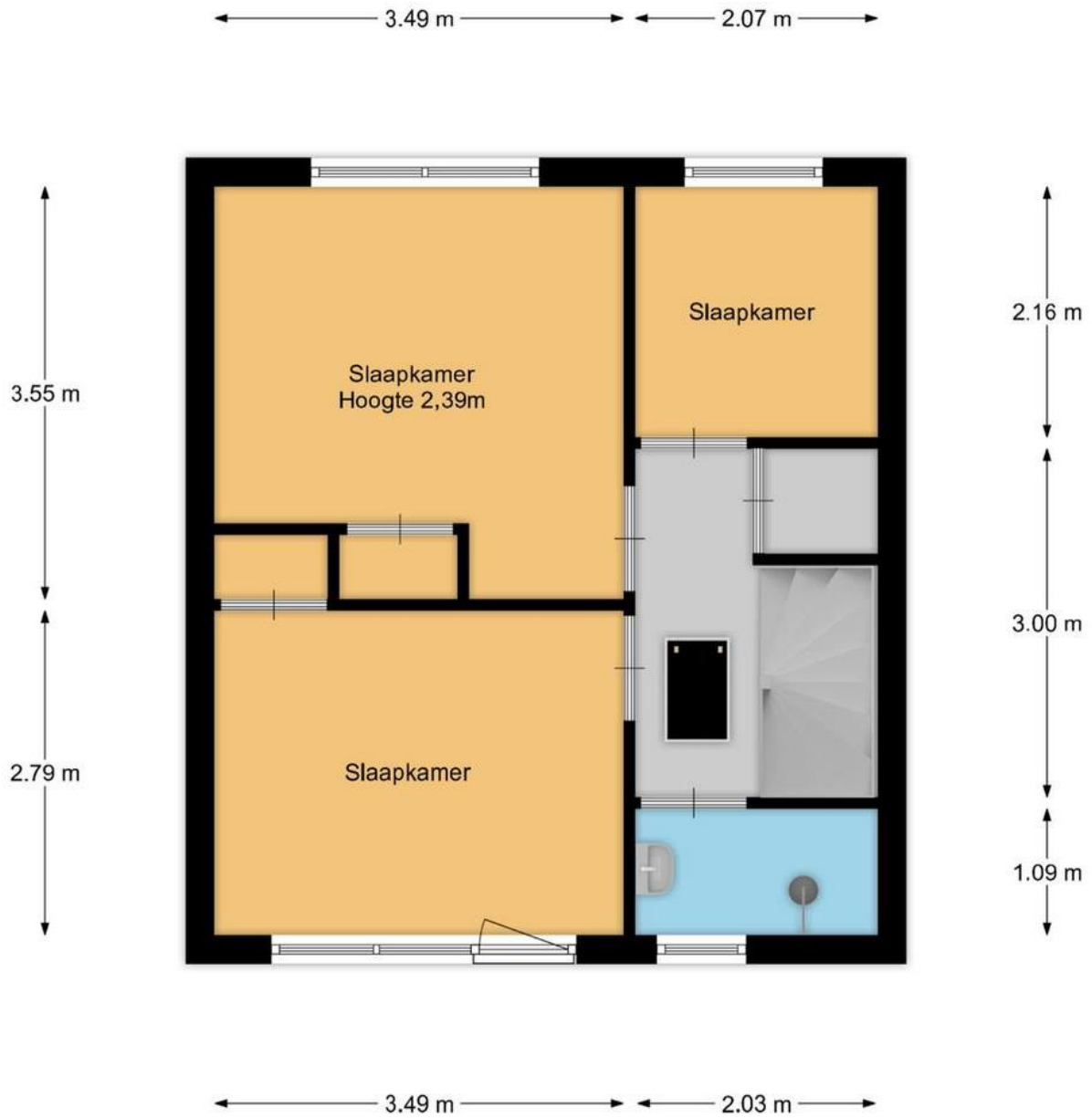




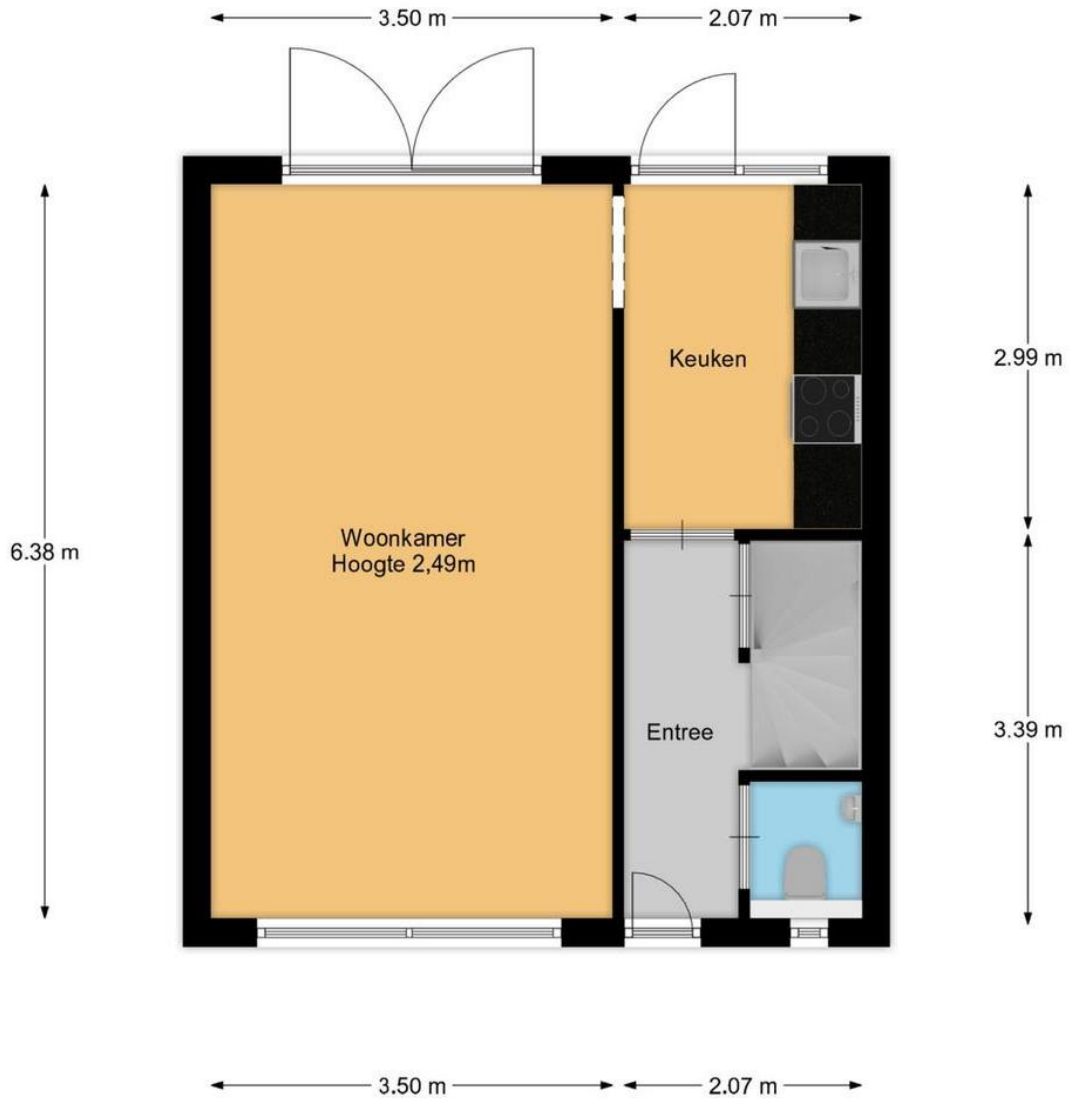


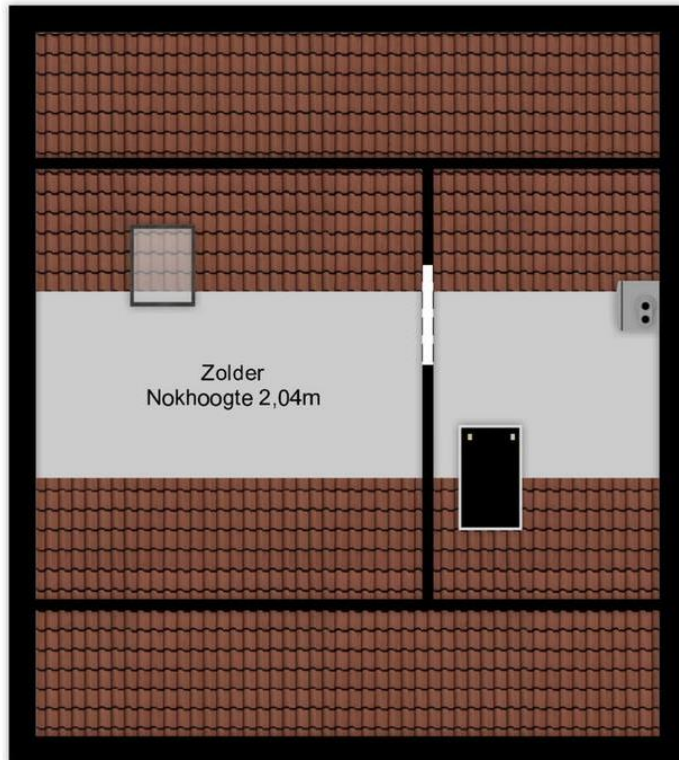
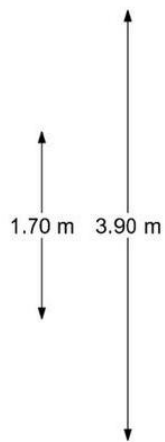
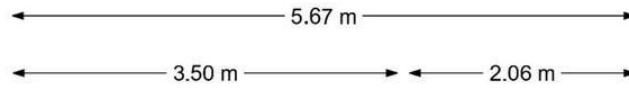




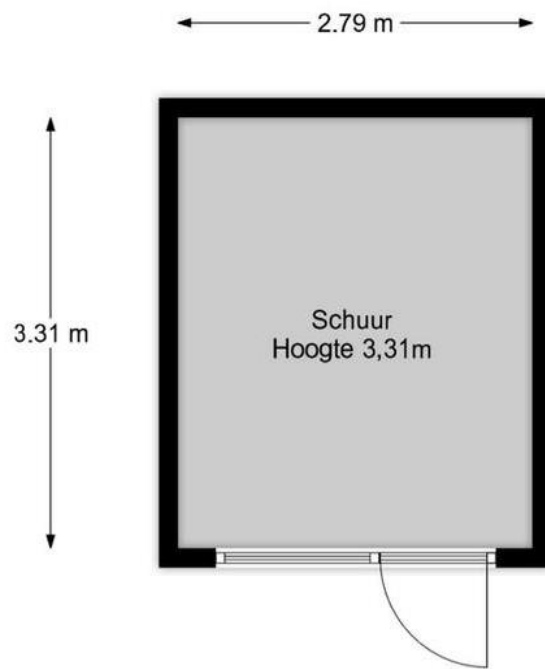













Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Uithoorn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4069</p> <p>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.</p>	
--	--	---



## NADERE INFORMATIE/VOORWAARDEN

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, aan de inhoud van de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend.

## DE BEZICHTIGING

### Afspraak plannen

Bezichtigingen van woningen vinden uitsluitend plaats op afspraak. Onze makelaars zijn van maandag tot en met vrijdag en in overleg ook op zaterdag of 's avonds beschikbaar. Na uw bezichtiging van de woning stellen wij een terugkoppeling altijd zeer op prijs, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

### Uw financiële situatie

Wilt u uw financiële situatie in kaart brengen? Koop Lenstra Makelaars heeft een samenwerkingsverband met Vermeulen Hypotheken, Advies en Bemiddeling. De eigenaar Jos Vermeulen is een zeer ervaren, deskundig, erkend hypotheekadviseur. Wilt u een afspraak maken voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies? Klik hier. of bezoek <https://www.kooplenstra.nl/hypotheken/>.

## INFORMATIE

### Mededelingsplicht

De verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen, dit is de 'mededelingsplicht'. Vraag de makelaar naar de NVM-vragenlijst, zodat u weet welke bijzonderheden/gebreken verkoper heeft gemeld.

### Onderzoeksplicht

Koper heeft een 'onderzoeksplicht' en kan de woning bijvoorbeeld bouwkundig laten onderzoeken. Zie hierna.

### Bouwkundige keuring

Koper heeft de mogelijkheid om een woning bouwkundig te laten keuren. In het keuringsrapport staat vermeld of de woning (visuele) bouwkundige gebreken heeft en zo ja, welke herstelkosten per direct en/of op lange termijn zijn te verwachten. Een bouwkundige keuring kunt u, afhankelijk van de grootte van de woning, al laten uitvoeren voor ca. € 375,- inclusief BTW.

### Asbest- en ouderdomsclausule

Afhankelijk van de leeftijd van de woning wordt in de koopakte een asbestclausule en/of ouderdomsclausule opgenomen.

### Verkoper heeft woning niet zelf bewoond

Indien de verkoper de woning niet recentelijk heeft bewoond of niet in de woning heeft gewoond, zal verkoper niet alles over de woning kunnen verklaren. Derhalve wordt in de koopakte in die gevallen een zogeheten "niet-zelfbewoningsclausule" opgenomen.

### Opkoopbescherming

De wet Opkoopbescherming is vanaf 2022 ingevoerd voor de drie grote kernen in de gemeente Stichtse Vecht; Maarssen, Maarssenbroek en Breukelen. Onder deze opkoopbescherming vallen alle woningen tot en met een WOZ-waarde van € 587.000,- op de datum van inschrijving. Voor de kopers van deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht van maximaal 4 jaar, tenzij er een vergunning voor verhuur verleend is. Dat is in een aantal gevallen mogelijk: 1e en 2e graads familie, verhuur van bedrijfswoningen en huisbewaring voor maximaal 12 maanden. **Voor meer informatie zie [www. overheid.nl](http://www.overheid.nl).**

### Biedlogboek

Per 1 januari 2023 is het biedlogboek verplicht. Dit maakt alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de verkoper

en kandidaat- kopers, waardoor het proces transparanter wordt. **Voor meer informatie zie [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**

## KOOPAKTE

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. Indien hieraan kosten zijn verbonden, komen deze voor rekening van koper.

### Kosten Koper

Bij het kopen van een bestaande woning is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen, de zogeheten "kosten koper". Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële overdracht van de woning) bestaan uit de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de levering van de woning en kosten van de eventuele hypotheekakte.

Koopt u een woning waarin u zelf voor langere tijd gaat wonen? Dan is de overdrachtsbelasting 2% van de koopsom. Starters tussen de 18 en 35 jaar kunnen bij een koopsom tot € 510.000,- (situatie 1 januari 2024) voorafgaand aan de notariële levering van de woning opteren voor de zogenaamde 'startersvrijstelling', waardoor er geen overdrachtsbelasting van toepassing is. In alle andere gevallen, denk aan een recreatiewoning, onbebouwde grond, bedrijfspanden en garages, geldt per 1 januari 2024 een tarief van 10.4% van de koopsom.

Voor de actuele regeling en tarieven verwijzen wij u naar de website van de Rijksoverheid: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) of vraag uw makelaar om advies.

### Notaris

Projectnotaris.

### Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper komen partijen overeen dat de koper verplicht wordt binnen de overeengekomen periode, 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 e.d. (zogenaamde eigenaarlasten) komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering. De lopende baten, lasten e.d. dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### Financieringstermijn

Kopen onder voorbehoud van het verkrijgen van financiering is mogelijk. In de koopakte zal hiervoor een termijn van 4 – 6 weken worden opgenomen, gerekend van het moment van ondertekening van de koopakte, onder vermelding van de hoogte van het gewenste hypotheekbedrag.

### Drie dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd nadat zij een kopie heeft ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Tijdens de bedenktijd kan koper alsnog afzien van de koop. De bedenktijd kan langer zijn dan 3 dagen indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

De bedenktijd geldt niet voor onbebouwde grond, woonboten en woonwagens.

### Schriftelijke overeenkomst/koopakte

De koopovereenkomst komt tot stand na schriftelijke vastlegging onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het streven is om uiterlijk één week na het bereiken van mondelinge overeenstemming de akte te ondertekenen.

KOOPAKTE GETEKEND, HOE VERDER?



### **Taxatie**

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) taxateur gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen bij de koper. Volgens de thans geldende wetgeving zijn alle kosten voor financiering 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. Bij het kopen van een appartementsrecht wordt dit door de Vereniging Van Eigenaren (VVE) collectief gedaan.

### **Nutsvoorzieningen**

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich enkele weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en later aan u aansluitkosten in rekening worden gebracht.

## **EEN HUIS KOPEN MET EEN AANKOOPMAKELAAR**

Koop Lenstra Makelaars kan u ook begeleiden bij het kopen van een woning. Uiteraard kan dit alleen indien wij voor de desbetreffende woning geen verkoopopdracht hebben. Informeer eens naar de mogelijkheden en maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars.