

TE KOOP

Anne Franklaan 11

Uithoorn



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	10
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Huis op de kaart	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Anne Franklaan 11, Uithoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

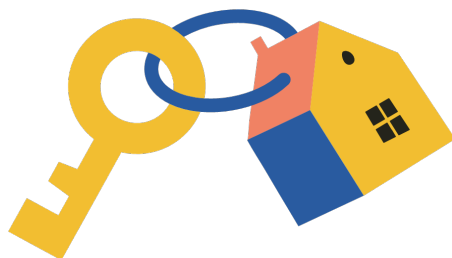


Locatie, Locatie en Locatie! Misschien wel het huis op de meest gunstige Locatie in Uithoorn. In een rustige, doodlopende straat, 100 meter van het winkelcentrum Zijdelwaard en met de auto binnen 17 minuten in Amsterdam. Scholen, sportfaciliteiten, horeca en busstation bevinden zich allemaal op loop- en fietsafstand.

Het huis is in 2021 volledig gerenoveerd. Electra, ramen, kozijnen, keuken en badkamer zijn vernieuwd en er zijn twee dakkappen gebouwd. Op de begane grond bevindt zich een ruime, lichte woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping vindt u twee slaapkamers, een werk- of hobbykamer en de badkamer. Op de voorzolder is plek voor een wasmachine en droger, met nog extra opbergruimte. En op zolder is een mooie en lichte ruimte die kan worden ingericht als hobby-, slaap- of werkkamer.

BEGANE GROND

Via de onderhoudsarme, nette voortuin betreedt u de woning. In de ruime hal zijn het toilet en de meterkast.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Onder de trap bevindt zich een handige opbergplek. De woonkamer heeft zowel voor als achter grote ramen, waardoor het er erg licht is. De witte gladde muren en plafond - met spots - geven de kamer een nog lichtere uitstraling. Aan de achterkant van het huis ligt de open keuken. Voorzien van voldoende stopcontacten en met apparatuur, zoals vaatwasser, koelkast, elektrische kookplaat, afzuigkap en combimagnetron.

EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping vindt u de badkamer, met vloerverwarming en design radiator. Verder voorzien van een zwevend toilet, badkamermeubel met spiegel en licht, een inloopdouche en mechanische ventilatie. Er zijn twee grote slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van het huis en een iets kleinere kamer aan de voorkant. Ideaal als hobby- of werkkamer. Alle kamers en overloop hebben glad gestucte wanden en plafonds. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een mooie en neutrale kliklaminaatvloer.

TWEEDE VERDIEPING

Op de zolder zijn twee nieuwe dakkapellen geplaatst. In het voorste deel is ruimte voor de wasmachine en droger. Achter de trap vindt u een ruimte om spullen op te bergen. Het systeem voor de mechanische ventilatie en de verwarmingsketel bevinden zich achter netjes afgewerkte schotten. De ruime zolder biedt veel mogelijkheden. Hij kan worden ingericht als hobbykamer, werkkamer, sportkamer of extra slaapkamer. Ook hier zijn wanden en plafond mooi glad gestuct en hebben de vloeren een neutrale kliklaminaatvloer.

TUIN

Via de deur in de keuken komt u in de achtertuin. Deze heeft twee mooie terrassen en een handige stenen schuur voorzien van elektra. Twee onderhoudsarme borders geven de tuin kleur. De tuin is ook te bereiken via een achterom met deur en slot. Er is dus geen doorloop voor derden.

BIJZONDERHEDEN

- Toplocatie met winkels, scholen, openbaar vervoer, sport, horeca en recreatie om de hoek.
- Voorzien van kunststof kozijn en borstweringen (2021).
- Electra en riolering geheel vernieuwd (2021).
- Nieuwe keuken en badkamer (2021).
- Afgesloten achterom.
- Stenen berging met elektra.
- Bekabeling Zonnepanelen en warmtepomp aanwezig.
- Energie label A.

Afstanden per fiets in minuten

- Basisschool 1
- Sporthal 1
- Libellebos 3
- Kinderopvang 3
- Tennisvereniging 3
- Busstation 4
- Voorgezet onderwijs 4
- Voetbalvelden 8

Afstanden per auto in minuten

- Zuidas, Amsterdam 24
- Stadshart Amstelveen 17
- Luchthaven Schiphol 22
- Westeinder plassen 14

In de koopovereenkomst zal een verkoper niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. De woning is in 1964 gebouwd en wordt verkocht met een asbestclausule en een ouderdomsclausule. Oplevering in overleg en op korte termijn mogelijk.



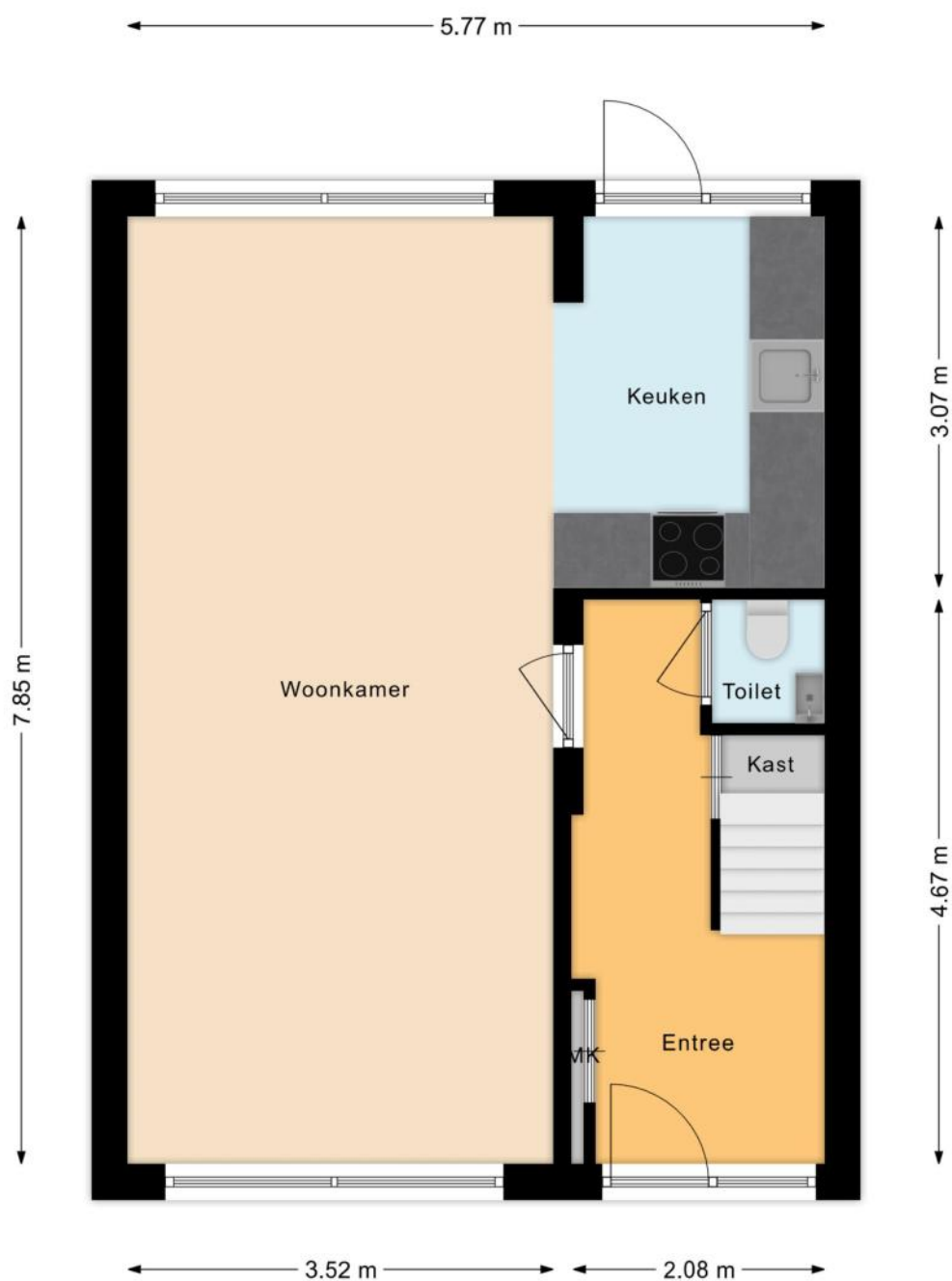








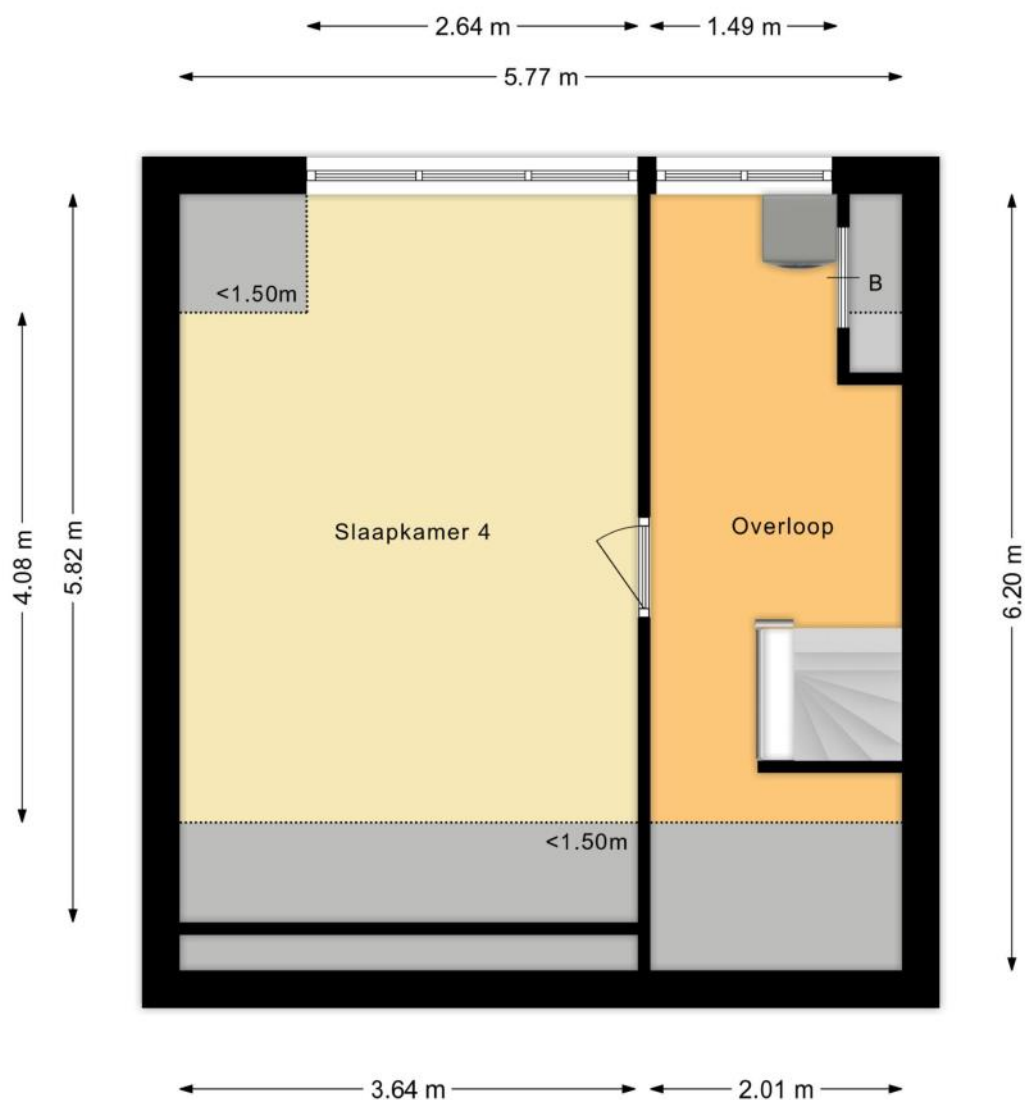
PLATTEGROND



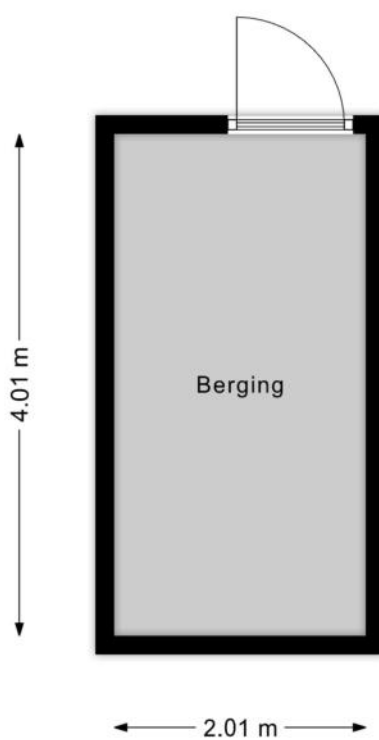
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	160 m ²
Inhoud	410 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	119 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2008
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	77 m² (13m diep en 5,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het , bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Uithoorn B 5313

Oppervlakte	160 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

nvt

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uithoorn

Sectie B

Perceel 5313

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.