

TE KOOP

Bertram 39

Uithoorn



Vraagprijs
€ 450.000
kosten koper

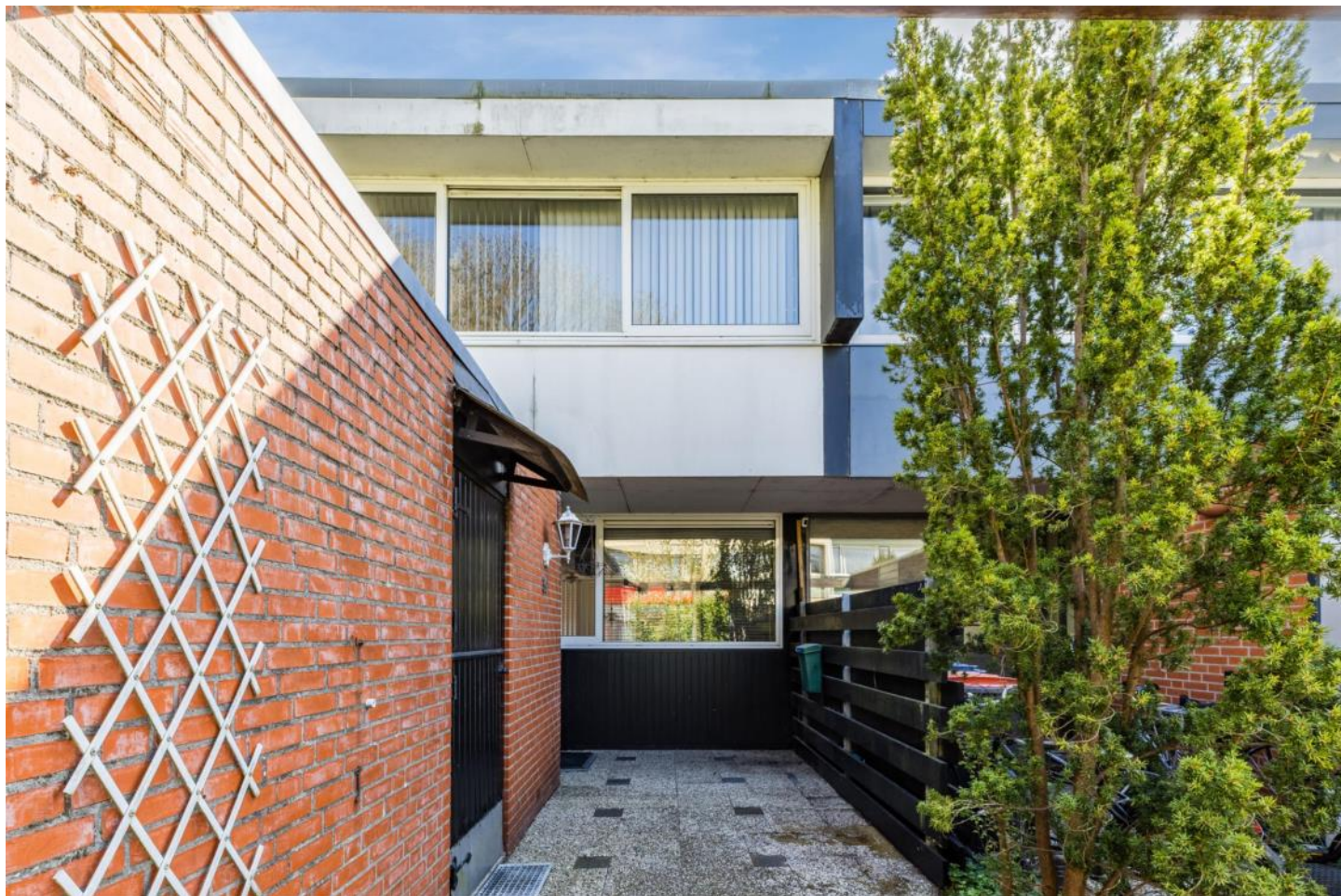
WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Bertram 39, Uithoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruime gezinswoning met zonnige tuin en veel potentie.

** FOR ENGLISH SEE BELOW **

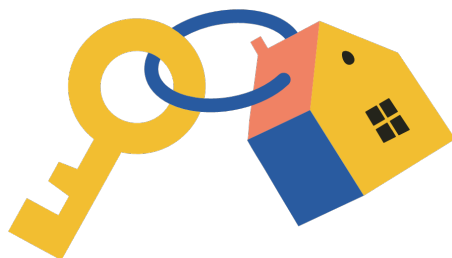
Op een rustige en groene locatie in de wijk De Legmeer ligt deze ruime gezinswoning met aangebouwde stenen berging en een zonnige achtertuin op het zuiden. De woning biedt volop mogelijkheden voor wie er zijn eigen thuis van wil maken. De inrichting is enigszins gedateerd en vraagt om modernisering.

Bouwjaar: 1973 | Energielabel: C

Indeling:

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in een kleine hal met toegang tot het toilet met fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de ruime, lichte woonkamer met een grote raampartij die uitzicht biedt



Woningbrochure: Bertram 39, Uithoorn

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

op de tuin. De wenteltrap naar de eerste verdieping geeft de ruimte een speelse indeling. De gehele vloer is voorzien van wit/grijs geaderd marmer.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt diverse mogelijkheden voor een moderne inrichting. Verbonden met de woning bevindt zich een royale berging met cv-verwarming, warm/koud stromend water en aansluitingen voor een wasmachine en droger. Momenteel is deze ruimte in tweeën gedeeld, maar deze kan eenvoudig worden samengevoegd tot één grote ruimte, bijvoorbeeld als kantoor of extra slaapkamer. De berging is zowel van binnen als buiten toegankelijk.

De ruime achtertuin, over de volle breedte van de woning en ca. 11 meter diep, is gesitueerd op het zonnige zuiden en beschikt over een houten tuinhuisje met elektriciteit. De tuin is ook bereikbaar via een achterom.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers met kunststof kozijnen voorzien van dubbel glas, een grote vaste inbouwkast en de badkamer. Oorspronkelijk had de woning drie slaapkamers, en met een eenvoudige aanpassing kunnen hier zelfs vier slaapkamers van worden gemaakt.

De badkamer is uitgerust met een hoekligbad, douche, tweede toilet, wastafelmeubel en een radiator. Daarnaast is de woning voorzien van mechanische ventilatie.

Op de overloop bevindt zich een aparte kast met de HR-cv-ketel (Vaillant, 2011), die eigendom is en altijd goed onderhouden is via een Fa. Feenstra-servicecontract. Een lichtkoepel zorgt voor extra daglicht op de overloop.

Ligging:

De woning is rustig gelegen aan een voetpad, omgeven

door veel groen en op korte afstand van winkels, scholen (Brede School), sportverenigingen en openbaar vervoer. De nieuwe tramhalte Aan de Zoom (lijn 25 naar Amstelveen en Amsterdam) ligt op loopafstand. Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Kortom: een ruim huis met veel potentie op een fijne locatie!

Bijzonderheden:

- * ruime gezinswoning met heerlijke tuin op het zuiden;
- * Energielabel C;
- * Kunststof kozijnen met dubbel glas;
- * Autoluwe ligging, parkeren in directe nabijheid;
- * Kindvriendelijke omgeving;
- * Voorzieningen (scholen, winkels, sport, openbaar vervoer uitvalswegen e.d.) in directe omgeving;
- * Nieuwe Uithoorn-tramlijn 25 naar Amstelveen en Amsterdam op ca. 5 minuten loopafstand;
- * Geïsoleerde platdakconstructie, ook ideaal voor veel zonnepanelen;
- * oplevering in overleg, korte termijn mogelijk.

Spacious Family Home with Sunny Garden and Endless Potential

Located in a quiet and green area of the De Legmeer neighborhood, this generous family home offers space, comfort, and a sunny south-facing garden — the perfect canvas to create your dream home.

Featuring an attached brick storage room, large living areas, and a charming backyard with garden shed, this property combines functionality with opportunity. Though the interior may be dated, it offers a fantastic foundation for a modern refresh that suits your style.

Year Built: 1973 | Energy Label: C

Layout:

Ground Floor:

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Step into a welcoming hallway with access to a guest toilet and sink. The bright and airy living room is flooded with natural light thanks to large windows overlooking the garden. A spiral staircase adds a unique architectural touch, while the marble flooring throughout lends a sense of elegance.

At the front of the home, the open-plan kitchen provides a versatile space ready for a contemporary redesign. Adjacent to the kitchen, a spacious storage room (complete with central heating, hot/cold water, and laundry hookups) offers excellent flexibility. Currently divided into two rooms, it could easily be transformed into a large home office, hobby room, or even an extra bedroom. This space is accessible from both inside and outside.

The beautifully proportioned backyard — spanning the full width of the house and approx. 11 meters deep — is perfectly positioned to enjoy the sun all day long. It includes a wooden garden shed with electricity and can be accessed via a convenient rear entrance.

First Floor:

Upstairs, you'll find two exceptionally large bedrooms with double-glazed windows and a built-in wardrobe. Originally designed with three bedrooms, this floor can easily be reconfigured to create a third — or even fourth — bedroom.

The family bathroom is equipped with a corner bathtub, separate shower, second toilet, vanity unit, and radiator. Mechanical ventilation is also in place for added comfort.

On the landing, a built-in closet houses the high-efficiency central heating boiler (Vaillant, 2011), which is privately owned and regularly serviced. A skylight adds a touch of natural daylight to the space.

Location:

Peacefully situated along a pedestrian path and surrounded by greenery, the home offers a family-friendly atmosphere with excellent amenities nearby. Schools, shops, sports clubs, and public transport —

including the new tram stop “Aan de Zoom” (Line 25 to Amstelveen and Amsterdam) — are all just a short stroll away. Ample public parking is available in the immediate vicinity.

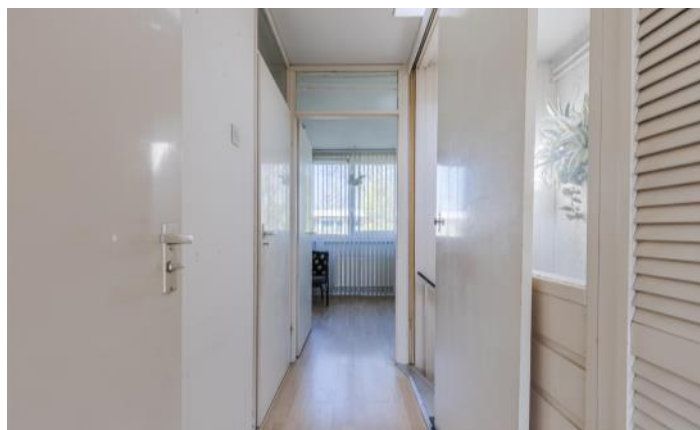
Highlights:

- Spacious family home with sunny south-facing garden
- Energy label C
- Double-glazed windows with low-maintenance frames
- Quiet, low-traffic setting with nearby parking
- Child-friendly area with all amenities within reach
- Excellent public transport links via tram line 25 (Amstelveen/Amsterdam)
- Insulated flat roof — ideal for solar panels
- Quick move-in possible; delivery in consultation



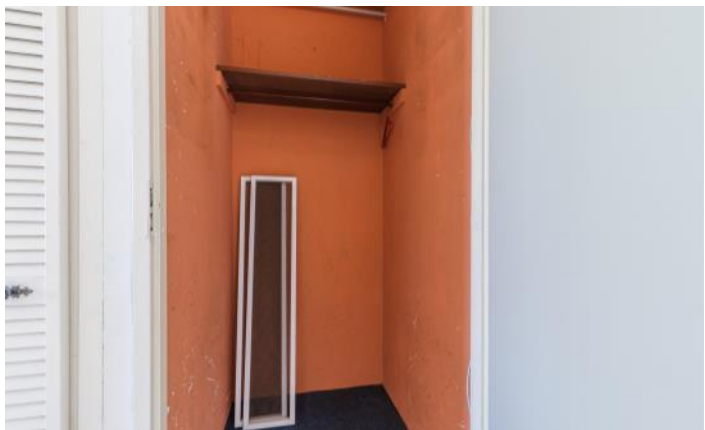






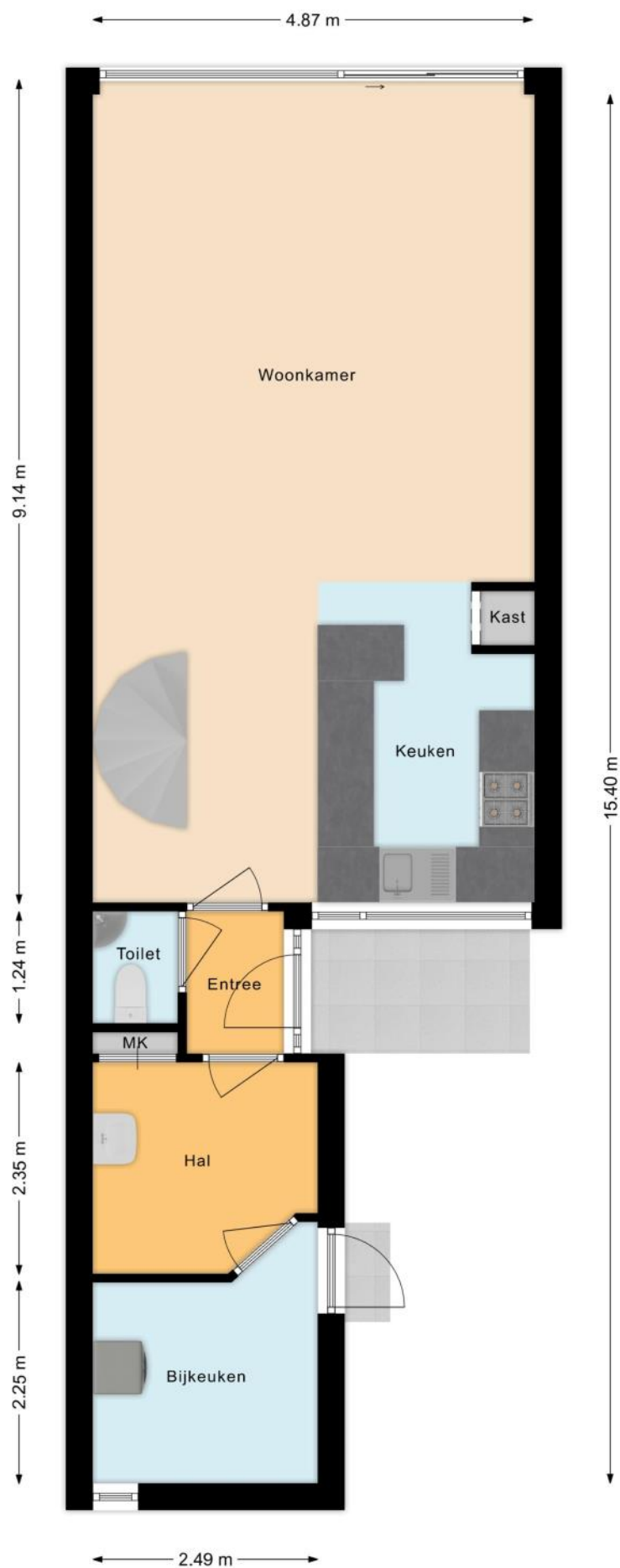




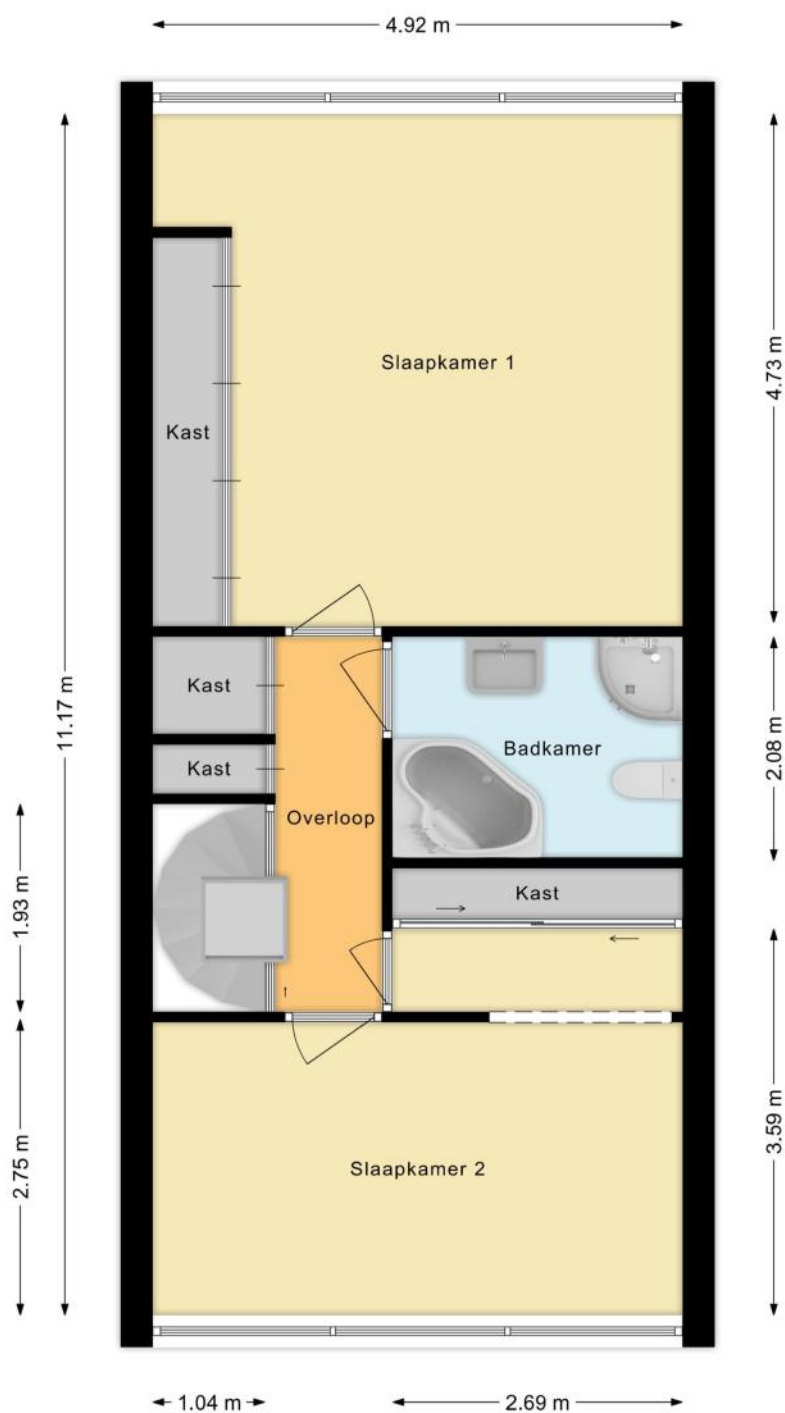




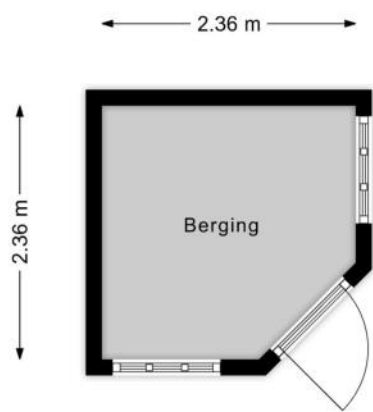
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1973
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	390 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	115 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	5 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	56 m ² (11,4m diep en 4,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Uithoorn D 3941

Oppervlakte	128 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Uithoorn D 4811

Oppervlakte	15 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> De woning wordt verkocht vanuit een nalatenschap. In de koopovereenkomst zal daarom een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

tuinhuisje/schuur met div. gereedschappen



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



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.