




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Grauwe Gans 80**  
**1423 PS Uithoorn**  
**€ 669.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar**  
**Hoofddorp**

Kruisweg 609  
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl  
0232070001

---

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Grauwe Gans 80



Woonoppervlakte: 151 m<sup>2</sup>



Inhoud: 576 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1993



Aantal kamers: 0



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 669.000 k.k.



## Omschrijving Grauwe Gans 80

Deze ruim opgezette en uitgebouwde hoekwoning(energielabel A) ligt op een heerlijke locatie in de gewilde en kindvriendelijke wijk Meerwijk-West in Uithoorn. De woning is omringd met water, veel groen, speelpleintjes en andere faciliteiten op korte afstand! Deze nette woning heeft een uitgebouwde begane grond, 4 volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, zeer complete keuken en een meer dan heerlijke tuin die zowel voor als achter en een de zijkant met prachtige beplanting voor een prettig geheel zorgt.

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

U parkeert uw auto op uw eigen oprit, daarnaast zijn er rondom de woning meer dan voldoende openbare parkeerplaatsen. De voortuin heeft een diversiteit aan hoge en lage beplanting, maar ook de achterom is omgeven door groen en is netjes bestraat.

De entree van de woning geeft toegang tot de meterkast, toilet, wasruimte/bergruimte, trap naar de verdieping en naar de ruim opgezette begane grond. Vanuit de hal ligt de prachtige houtenvloer doorgelegd naar de woonkamer, keuken en de werkkamer.

Zodra u de woonkamer betreedt, wordt u gegrepen door het enorme zitgedeelte met uitzicht over de tuin, de eethoek aan de voorzijde van de woning maar ook zeker door de uitbouw waar de keuken en extra kamer zijn gerealiseerd! Niet alleen veel ruimte, maar alle vertrekken hebben 1 of meerdere ramen, waardoor er naast een mooi uitzicht ook veel licht in de woning komt.

De woonkamer heeft uitzicht op zowel de voor- als achtertuin, welke bereikbaar is via de schuifpui. De houten vloer, het strakke plafond en de lichte wandafwerking maken het tot een mooi geheel! En wat te denken van de gashaard die centraal in het zitgedeelte staat?! Hier kunt u de winterse maanden heerlijk van genieten!



## Omschrijving Grauwe Gans 80

Aansluitend aan de woonkamer treft u een extra ruimte, de perfecte plek voor kantoor aan huis, extra tv-hoek of speelkamer voor uw kinderen. Ook hier treft u de houten vloer en lichte wanden, daarnaast zorgen de kamerhoge ramen (met screens) voor veel lichtinval.

Vanuit de woonkamer is er een open doorgang naar de keuken, waar wederom ook veel licht is door de aanwezigheid van de grote raampartij met 1 openslaand raam en elektrisch rolluik. De keuken heeft een vaste opstelling en daarnaast is er een eiland met zowel een spoel- als kookgedeelte. De hoogglans keuken heeft een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser, RVS spoelbak met Quooker, koelkast, diepvries en koffiemachine. Naast de vele inbouwapparatuur heeft de keuken ook enorm veel bergruimte!

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de berging met elektra, een opgaande garagedeur en de omvormer van de zonnepanelen (11 stuks). De perfecte plek voor het plaatsen van fietsen, tuingereedschap etc.

### Eerste verdieping

De gestoffeerde trap komt uit op de overloop van de eerste verdieping waar de nette laminaatvloer geheel doorgelegd is naar de twee grote slaapkamers. De masterbedroom (20m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft veel licht inval, mede door de grote dakkapel wat er geplaatst is. De dakkapel heeft 2 draaikiepramen met horren en er is een elektrisch te bedienen rolluik. De tweede slaapkamer (10,5m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde gelegen heeft 1 openslaand raam met een elektrisch rolluik. De wanden en het plafond zijn net als de andere slaapkamer licht afgewerkt.

De badkamer is een zeer nette ruimte, dit doordat de badkamer volledig betegeld is en in perfecte staat verkeerd. Op de vloer ligt een moderne grijze tegel (met vloerverwarming), aan de wand is er gekozen voor een witte wandtegel. Een badkamermeubel met 2 kranen, industriële douche met zowel een regen- als handdouche, wit zwevend toilet en een openslaand raam zorgen voor een mooi compleet plaatje!

### Tweede verdieping

De vaste open trap komt uit op de voorzolder met 2 slaapkamers de cv-ruimte en praktische bergruimte. Net als op de eerste verdieping, ligt er ook op deze verdieping een laminaatvloer geheel doorgelegd naar de 2 slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft 2 dakramen met verduistering en er zijn knieschotten voor bergruimte, de slaapkamer aan de voorzijde heeft een raampartij met een openslaand raam en zonnescerm. Ook hier



## Omschrijving Grauwe Gans 80

De technische ruimte is ruim van opzet. Naast de aanwezigheid van de mechanische ventilatie en de Intergas CV-ketel(2023), zijn er hier ook voorbereidingen getroffen voor een tweede badkamer.

### Tuin

Wat een heerlijke plek om van de vrije momenten te genieten! De woning heeft een pad naast de woning, maar ook middels de schuifpui van de woonkamer kunt u de tuin betreden. Er zijn meerdere terrassen om te vertoeven, veel vast groen en een vlonder aan en zelfs boven het water! Aan de woning is een elektrisch zonnesherm, daarnaast zijn er meerdere licht en elektra punten aanwezig. Ook aan bergruimte is gedacht, de houten berging is namelijk ideaal voor tuingereedschap, uw parasol of de tuinstoelen!

Wat maakt deze woning zo bijzonder:

- een zeer ruim opgezette eindwoning van 151m<sup>2</sup> op een perceel van 285m<sup>2</sup>
- Groene en kindvriendelijke woonwijk
- Een energiezuinige woning met label A en 11 zonnepanelen
- Uitgebouwde begane grond met hierdoor een zeer grote woonkamer
- 4 volwaardige slaapkamers, mogelijkheid tot een tweede badkamer
- Tuin aan het water en op het zuidoosten



# Grauwe Gans 80 in beeld























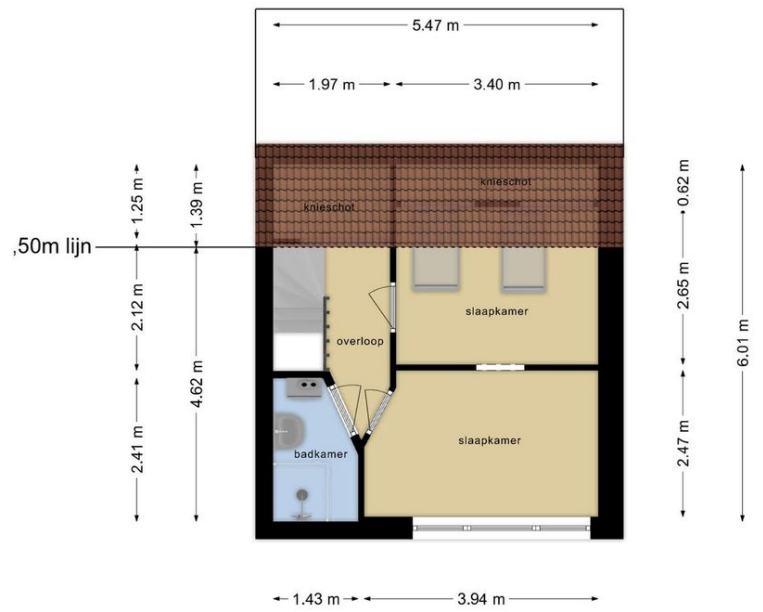


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Grauwe Gans 80
Postcode	1423 PS
Plaats	Uithoorn
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1993
Inhoud (m <sup>3</sup> )	576
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
C.V. ketel	Intergas Xtreme, 2023, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 8 dec 2030
Isolatie	dubbel glas
Berging	inpandig



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken





## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

