

Hoekwoning met zonnige tuin



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

SCHWEITZERSTRAAT 55

KUDELSTAART

vraagprijs € 279.000,- k.k.



Heerlijk wonen in Kudelstaart!

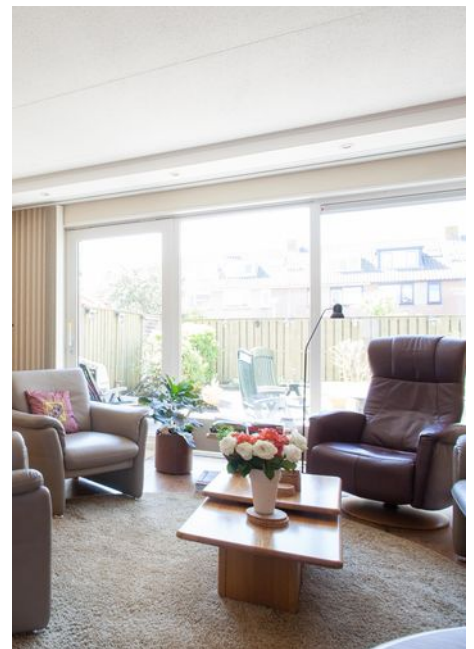
De ideale EENGEZINSHOEKWONING MET ZONNIGE TUIN, royale BERGING en optie tot koop van een GARAGE gelegen in het mooie Kudelstaart!

Het voordeel van deze solide woning is, dat de woning al voorzien is een dakkapel (achterzijde) en zijn alle houten kozijnen vervangen voor onderhoudsvriendelijke kozijnen. Nooit meer schilderen dus!

Kudelstaart is een rustig en knus dorp gelegen tussen Uithoorn en Aalsmeer in. Op loopafstand van diverse voorzieningen zoals de basisscholen en het kleinschalige winkelcentrum waar een bakker, slager, supermarkt etcetera zijn gevestigd voor uw dagelijkse boodschappen.

Zeer centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen richting Amstelveen, Hoofddorp en Amsterdam. Tevens ligt de bushalte naar o.a. Amsterdam op 100 meter afstand van de woning.

Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak en kom snel eens vrijblijvend kijken!





Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree met daarnaast een praktische berging/ bijkeuken voor fietsen en opslag. De bijkeuken is voorzien van spoelbak (warm/koud water) en elektra voor extra koel- en/of vrieskast. Ook is in deze berging de geiser(bad) en de aansluiting voor de wasmachine/ droger te vinden.

Naast de ingang van de berging is de toegangsdeur van de woning te vinden. De hal zijn de garderobe, de toilet met fonteintje en de meterkast te vinden.

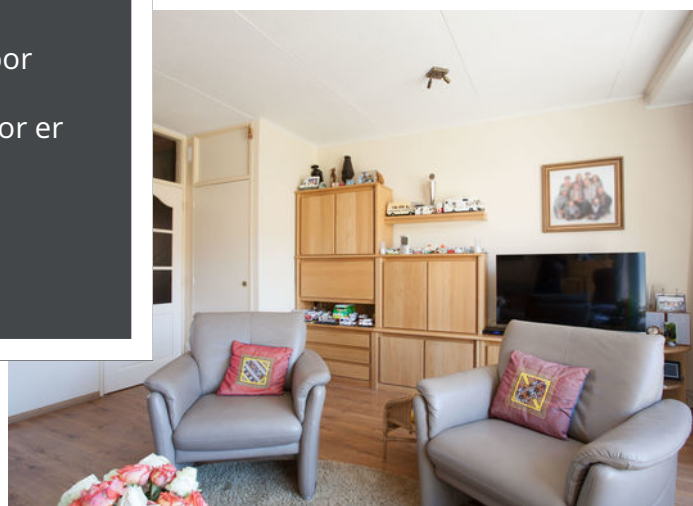
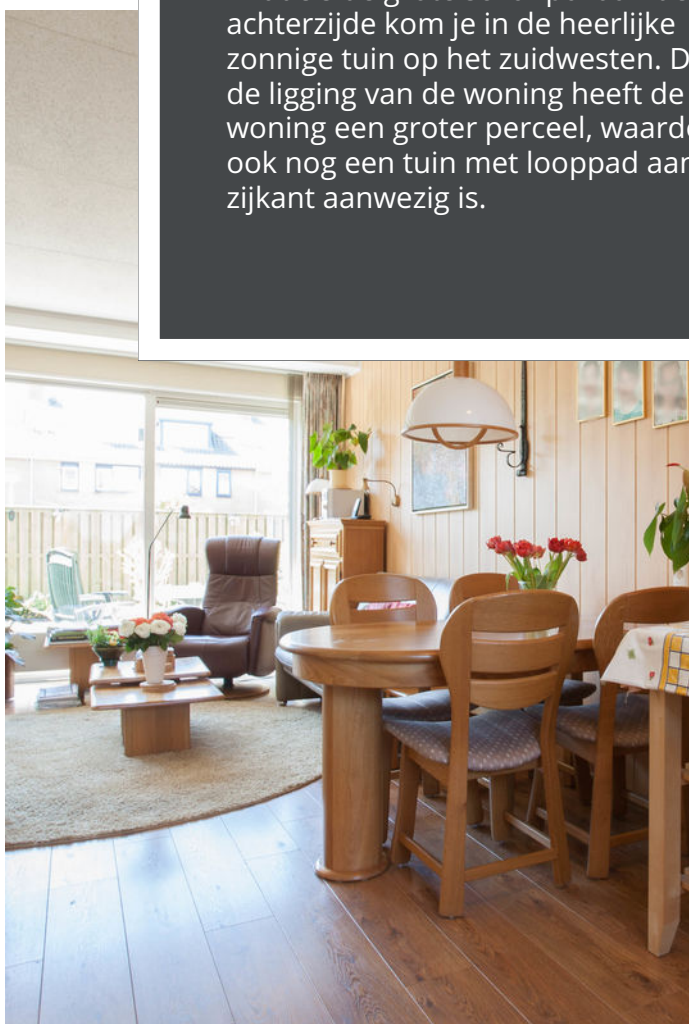




De woonkamer

Vanuit de hal kom je in de lichte woonkamer met aan de voorzijde de keuken.

Middels de grote schuifpui aan de achterzijde kom je in de heerlijke zonnige tuin op het zuidwesten. Door de ligging van de woning heeft de woning een groter perceel, waardoor er ook nog een tuin met looppad aan zijkant aanwezig is.





De keuken

De keuken is typisch jaren '70 maar ziet er nog netjes uit en beschikt over een oven, 5- pits gasfornuis, koelkast en een vaatwasser (Miele).





De eerste verdieping

De eerste verdieping heeft in totaal twee slaapkamers en een badkamer.

De masterbedroom heeft een nette laminaatvloer en een mooie kastenwand met louvredeuren.

De badkamer is basic maar zeker functioneel. Zo is de badkamer voorzien van een douche, wastafel, tweede toilet en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling.





De zolderverdieping

Via de vaste trap op de overloop is de zolderverdieping te bereiken.

Op deze verdieping is nog een goede ruimte aanwezig welke gebruikt kan worden als derde slaap- en/of werkkamer.

Zowel aan de voor- als achterkant is licht gecreëerd.

Aan de voorzijde zit een groot dakraam en aan de achterzijde een dakkapel. Deze dakkapel zorgt voor een ruimtelijker gevoel.

Op de voorzolder hangt de cv-ketel (ATAG).



De zonnige tuin

De tuin beschikt over diverse borders met planten, een nette schutting en speelse bestrating.

Tevens is er elektra aanwezig voor de tuinverlichting en twee elektrapunten voor extra kerstverlichting of een elektrische BBQ (vanuit binnen aan en uit te schakelen).





Een separate garage

Nooit meer de ruiten van uw auto krabben in de winter of wellicht heeft u wel behoefte aan meer opslagruimte?! Ideaal zo'n separate garage! In de woning is een extra groep aangelegd in de meterkast voor het voorzien van elektra in de garage.

De garage kan separaat van de woning worden verkregen. De vraagprijs is €26.000,- k.k.





Bijzonderheden

- De woning is op de tweede verdieping voorzien van een dakkapel;
- Alle gevels zijn geïsoleerd;
- In 2005 zijn alle houten kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen;
- Door de ligging van de woning beschikt deze woning over een heerlijke ruime voor-, zij- en achtertuin. Zo is de achtertuin ook via de zijtuin te bereiken;
- De woning wordt aangeboden met een optie tot koop van een separate garagebox in een garageblok (van 6 garages). De vraagprijs van de garagebox is €26.000,- k.k. ;
- Zeer centraal gelegen ten opzichte van de uitvalswegen richting Amsterdam, Amstelveen en Hoofddorp.





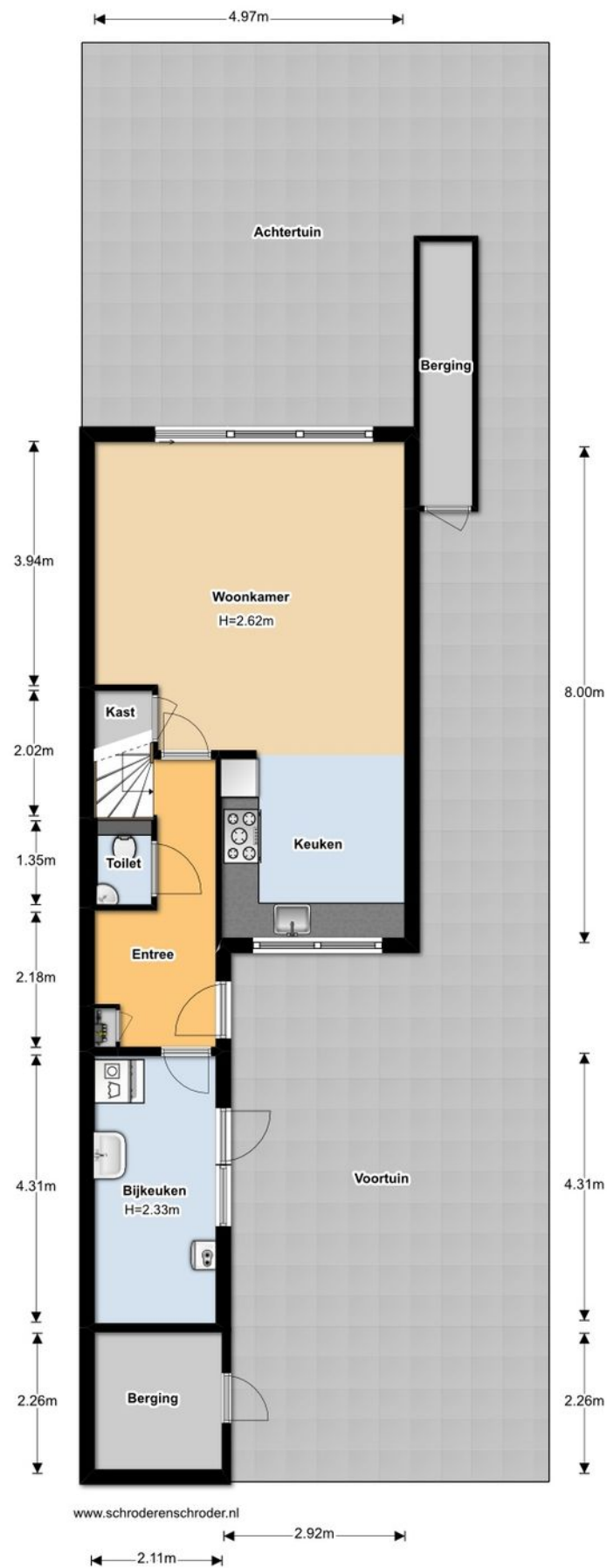
Kenmerken

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	197 m ²
Inhoud	425 m ³
Bouwjaar	1974
Tuin	voor-, achter- en zijtuin, zuidwesten
Garage	separate garage
Verwarming	cv-ketel ATAG 2007
Isolatie	Gevelisolatie, dubbelglas

Kadastrale kaart



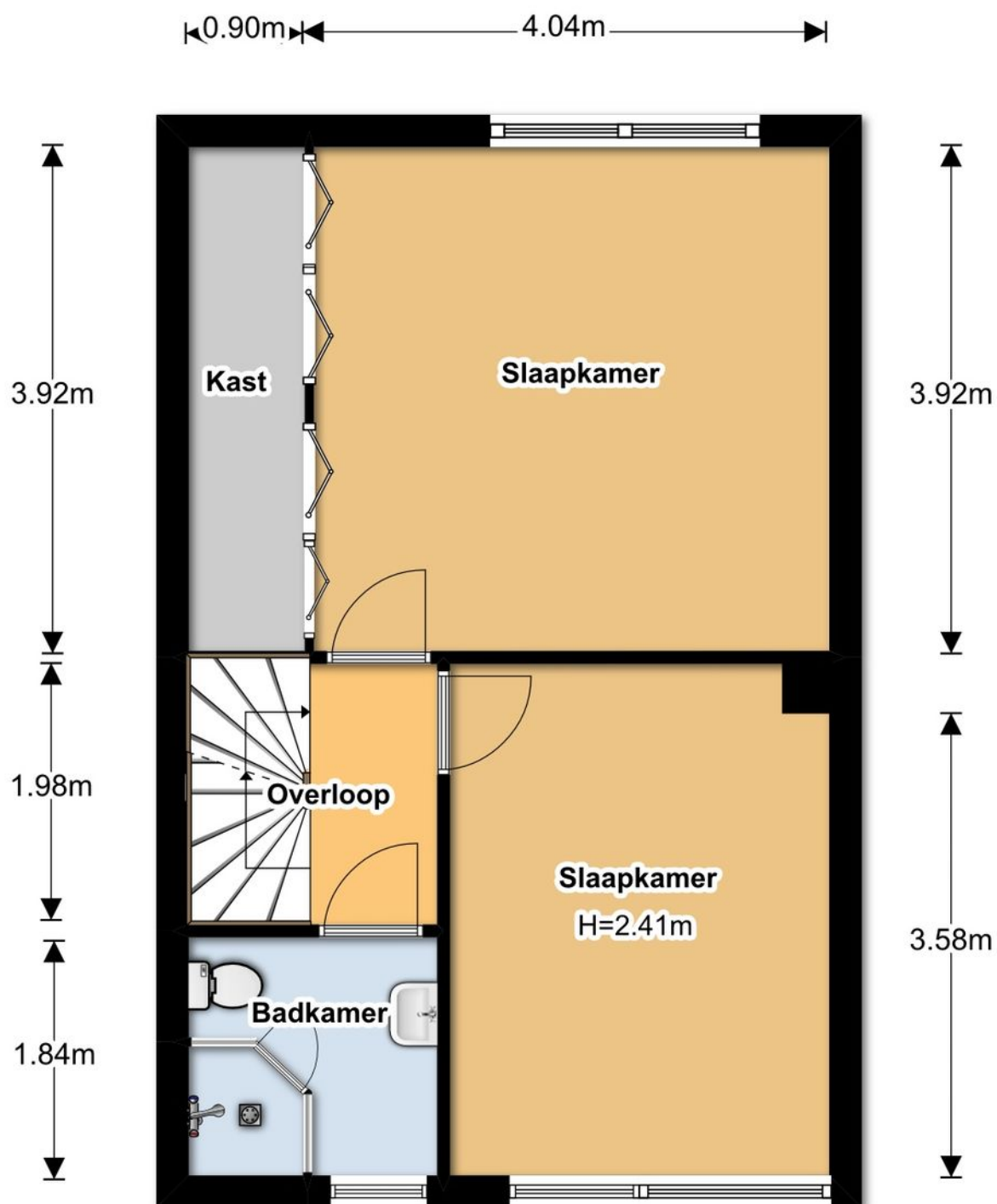
Plattegronden



Plattegronden



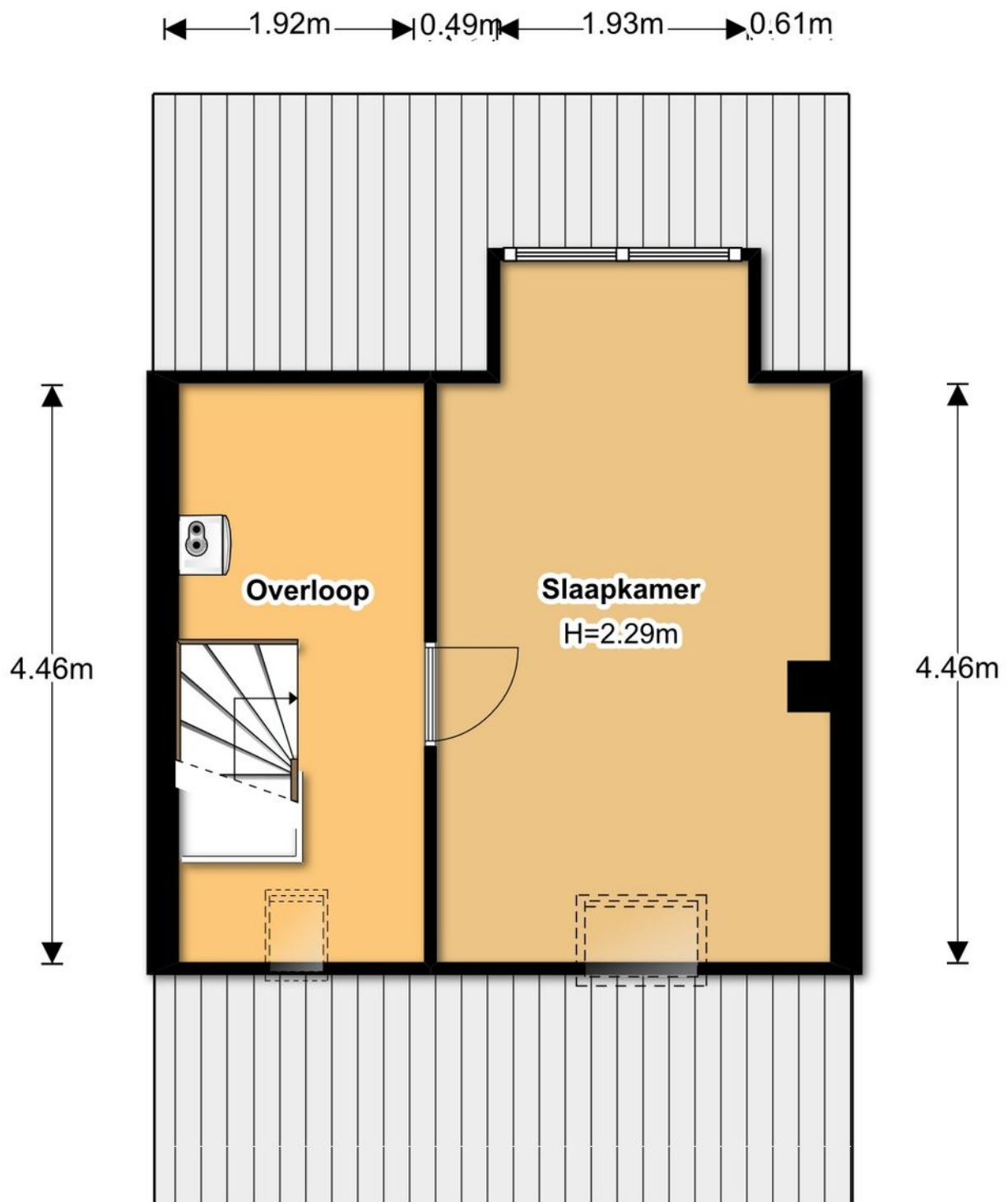
Plattegronden



www.schroderenschroder.nl



Plattegronden



www.schroderenschroder.nl

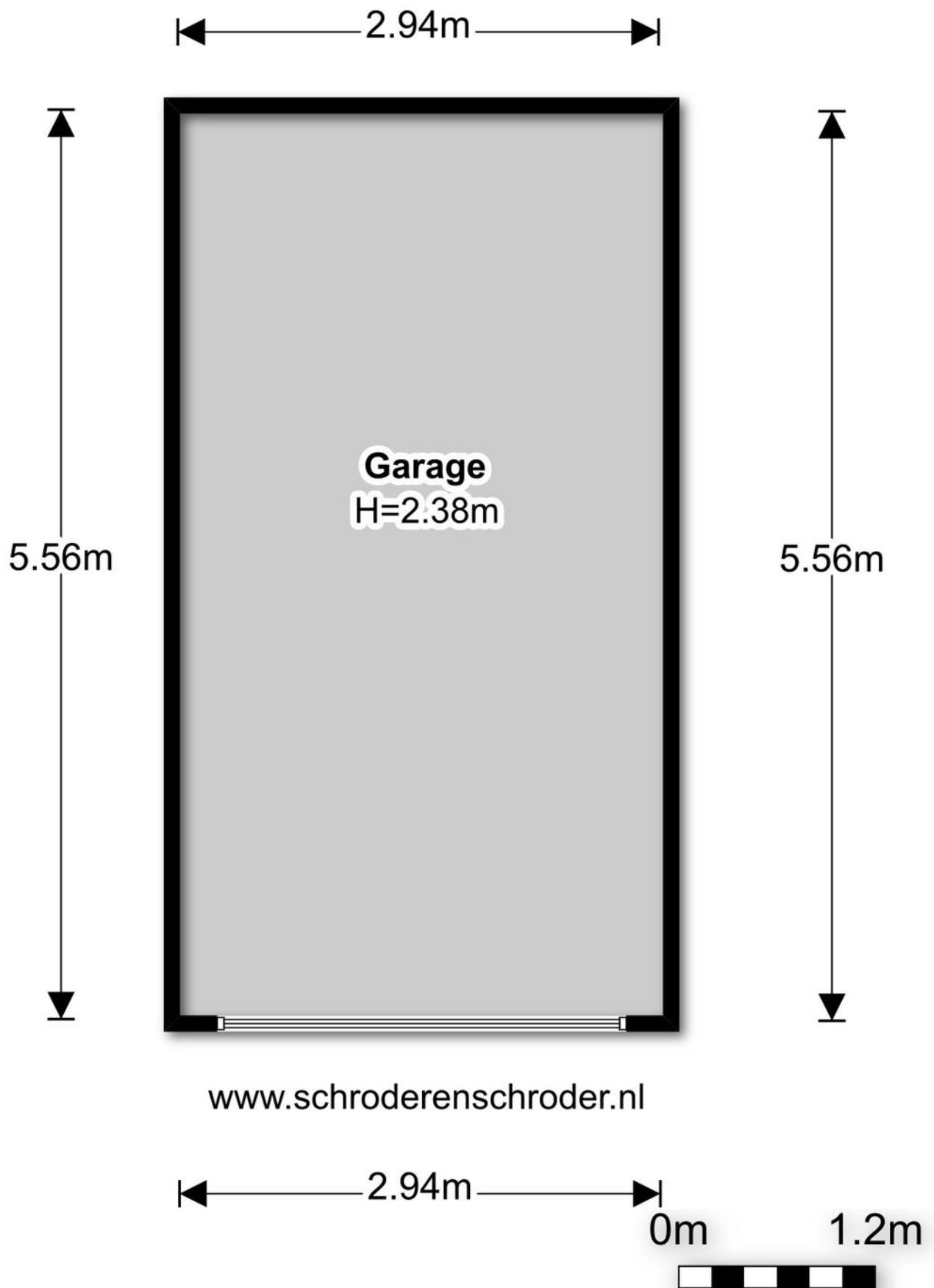
1.92m 3.03m

0m

2m



Plattegronden



LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : _____

Datum : _____

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☐	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
Gordijnen	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
Rolgordijnen				
Vul in op welke etage(s)				
Vitrages	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
Jaloezieën / lamellen	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard Vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☐	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☐
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☐	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☐
Vaatwasser	☐	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☐	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☐	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☐	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☐
Werkbank in schuur / garage	☐	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☐	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Sauna met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Voor akkoord:
De verkoper(s)

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO Makelaar.
Copyright VBO Makelaar november 2015 versie 1.0.

Ons kantoor

Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een jong kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij u als klant altijd centraal staat. Sinds 1 januari 2017 hebben we twee vestigingen: In Aalsmeer aan de Van Cleeffkade en in Uithoorn aan het Marktpllein.

Persoonlijk & Betrokken

Wij zijn een makelaarskantoor met een actief en betrokken team van goed opgeleide assistent-, kandidaat- en register-makelaars/taxateurs. Hierdoor kunt u altijd rekenen op een professionele begeleiding en op een flexibel team dat er alles aan doet om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen. Wij hechten veel waarde aan een goed persoonlijk contact.

Wij geloven in een no-nonsense aanpak waarmee we met beide benen op de grond blijven staan. Door onze frisse kijk op zaken en een proactieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen!

Open & Transparant

Wij houden graag van duidelijkheid. We hanteren korte communicatielijnen en gaan uit van het principe: zeggen wat je doet en doen wat je zegt.

Van alle markten thuis!

Naast de aan- en verkoop van woningen bent u bij ons ook aan het goede adres voor een veilige verhuur van uw woning en voor de aan- en verkoop van bedrijfsonroerend goed. Ook voor de aan- of verkoop op de vastgoed-veiling kunt u bij ons terecht.

Gediplomeerd & Gecertificeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecertificeerd (RMT) bij het SCVM en NRVt en ingeschreven in het makelaarsregister van VBO Makelaar. Verder voldoen wij aan de strenge kwaliteitseisen van het NWWI voor het uitbrengen van gevalideerde taxatierapporten.



AANVULLENDE INFORMATIE

INHOUD VERKOOPBROCHURE

Hoewel er is gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De genoemde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt aan meerdere personen verstrekt.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

Het is belangrijk om te weten dat de koper een eigen onderzoeksplicht heeft naar alle zaken die voor de koper van belang zijn. De koper kan zich dan ook nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE NEN 2580

De opgave van de gebruiksoppervlakken is gebaseerd op de Meetinstructie van de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

BIJZONDERE BEPALINGEN/CLAUSULES

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze staan meestal in het eigendomsbewijs vermeld. In woningen van vóór 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Van woningen ouder dan ong. 25 jaar mogen niet dezelfde kwaliteiten verwacht worden als van moderne woningen. Bij woningen van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdoms- en/of asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausules verstrekken wij u desgewenst. Het eigendomsbewijs en verder van belang zijnde documenten kunnen op ons kantoor worden ingezien.

DE MAKELAAR

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen (VBO)makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

ONDERHANDELEN

Er zijn twee verkoopsystemen, te weten:

1. Verkoop met biedingen:

Dit is de gebruikelijke procedure. Er is sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met een andere gegadigde onderhandeld. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt de eerste kandidaat-koper in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Er worden over en weer geen gegevens verstrekt over de hoogte van de geboden bedragen. Uiteindelijk beslist de verkoper met wie hij de overeenkomst wenst aan te gaan. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

2. Verkoop bij inschrijving:

Bij uitzondering wordt een systeem van inschrijving toegepast. De verkopend makelaar bepaalt de sluitingsdatum. Tot dat tijdstip kan iedereen een bod, al dan niet schriftelijk, uitbrengen. Het voor de verkoper meest geschikte bod wordt geaccepteerd of er wordt met een bieder, naar de keuze van de verkoper, verder onderhandeld.

KOOPAKTE

Voor het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden waaronder koper en verkoper tot zaken wensen te komen wordt de model koopovereenkomst gebruikt zoals die is vastgesteld door de VBO. Hierin worden nauwkeurig alle gemaakte afspraken, verklaringen en garanties vastgelegd die betrekking hebben op de onroerende zaak. Deze koopakte zal door de makelaar vóór het ondertekenen uitgebreid met de kopers en verkopers worden doorgenomen zodat zij goed op de hoogte zijn van alle gemaakte afspraken.

SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN

Met ingang van 1 september 2003 is de koop van een woning pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen getekende koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige overeenkomst. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat ook de verkoper slechts gebonden is indien alle gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst dient binnen 3 werkdagen na koopovereenstemming door of namens partijen te worden ondertekend.

BEDENKTIJD

Een koper die handelt als privé-persoon heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgave van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan. Er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledig ondertekende akte heeft ontvangen. Omwille van de bewijskracht moet de ongedaanmaking schriftelijk geschieden.

KOSTEN KOPER

Onder kosten koper worden verstaan: de notariskosten voor het opmaken van de akte van levering, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Het is te doen gebruikelijk dat een koper binnen normaal gesproken vier weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie van 10 % van de koopsom bij de notaris stort c.q. stelt.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Zo'n ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op het rondkrijgen van de hypotheaire geldlening of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Als een koper ontbindende voorwaarden in de koopakte opgenomen wenst te zien worden dan moet dat tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar gemaakt worden.

NOTARISKEUZE

De koper mag de notaris aanwijzen waar de eigendomsoverdracht plaats zal gaan vinden. Deze notaris dient kantoor te houden in Aalsmeer, Uithoorn of Amstelveen, of binnen een straal van 5 kilometer van het verkochte object. Indien koper echter een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voorgenoemd gebied, dan zijn de verkoper en diens makelaar gerechtigd kosten bij de koper in rekening te brengen. Deze kosten hangen samen met het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten worden berekend aan de hand van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een vergoeding van € 0,28 per kilometer.

Voor het beste hypotheekadvies
kiest u de beste adviseur...



WESTEINDER
ADVIESGROEP

financiële raadgevers!



Hartelijk welkom bij de Westeinder Adviesgroep, een onafhankelijk kantoor met vestigingen in Zoetermeer en Aalsmeer dat zich gespecialiseerd heeft in alle facetten van financiële dienstverlening.

Wellicht bent u op zoek naar een nieuwe woning en wilt u weten hoeveel u kunt lenen. Misschien heeft u plannen om uw woning binnenkort te gaan verbouwen of u vindt uw hypotheeklasten te hoog en wilt weten of het interessant is om over te sluiten. Het zijn allemaal lastige vragen over een zeer complex onderwerp, waarbij u zich wellicht afvraagt wie u hierbij het best kan helpen. Wij zijn ervan overtuigd dat die keuze voor u niet moeilijk hoeft te zijn, want u kiest alleen maar voor het beste, toch?

In dat geval bent u bij ons aan het juiste adres. De betrokken hypotheekadviseurs van de Westeinder Adviesgroep zijn zeer goed opgeleid zodat u ervan overtuigd kunt zijn dat u van ons een uitstekend advies krijgt, uiteraard afgestemd op uw persoonlijke situatie waarbij rekening wordt gehouden met uw wensen en mogelijkheden in de markt.

Op de website van Independer is het mogelijk om de hypotheekadviseur te beoordelen. Onze klanten zijn zeer tevreden en weten de kwaliteit van onze dienstverlening dan ook te waarderen. Onze vestigingen in Zoetermeer en Aalsmeer behoren al jaren tot de best beoordeelde hypotheekadvieskantoren in de regio. Iets waar we heel trots op zijn en waarvan ook u kunt profiteren.



Enkele reviews:

“Persoonlijk en deskundig”

(vestiging Zoetermeer)

De sfeer is laagdrempelig, persoonlijk en toegankelijk. Je krijgt deskundig advies en de adviseur heeft een echte hands-on mentaliteit. Veel werk wordt uit handen genomen en de adviseur zet zich echt voor je in. Er wordt uitgebreid de tijd voor je genomen en het kantoor is altijd bereikbaar voor eventuele vragen. Ik kan de Westeinder Adviesgroep absoluut aanraden als je op zoek bent naar een hypotheekadviseur.

“Perfect advies”

(vestiging Aalsmeer)

Zeer duidelijke uitleg, advies waar ruim de tijd voor werd genomen. Alle risico's en mogelijkheden werden duidelijk en goed te begrijpen uitgelegd. De adviseur had op elk moment tijd voor mijn vragen. Ik zou dit kantoor bij iedereen aanbevelen. Het kantoor doet met heel veel hypotheekvertrekkers zaken. Dus je bent niet gebonden aan een bank of verzekeraar. De hypotheekadviseur zoekt de bank uit die het best bij je past qua voorwaarden en rente.

Voor meer reviews, kijk op:

www.independer.nl/hypotheekadviseur/intro.aspx

Wij hopen dat u de kwaliteit van onze dienstverlening in de praktijk wilt ervaren, wij zullen u zeker niet teleurstellen.

Interesse in een gratis en vrijblijvend oriëntatiegesprek, neem dan met ons contact op.

WESTEINDER

ADVIESGROEP

financiële raadgevers!

PARTICULIERE VERZEKERINGEN

ZAKELIJKE VERZEKERINGEN

PENSIOENEN

HYPOTHEKEN



HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

WWW.H2MAKELAARS.NL

Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22
info@h2makelaars.nl

Kantoor Uithoorn

Marktplein 13
1421 AC Uithoorn

0297 - 52 67 11
info@h2makelaars.nl