

# Mooie hoekwoning in Kudelstaart



HUISMAN  
HOOGENDOORN  
makelaars | taxateurs

**CORNELIS CLAASZ BAAS HOF 6**

KUDELSTAART

€396.000,- k.k.



# Een woning met o.a. een heerlijke tuin!

Wilt u graag wonen in het idyllische dorp Kudelstaart in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen om de hoek? Dan is dit wellicht uw droomwoning!

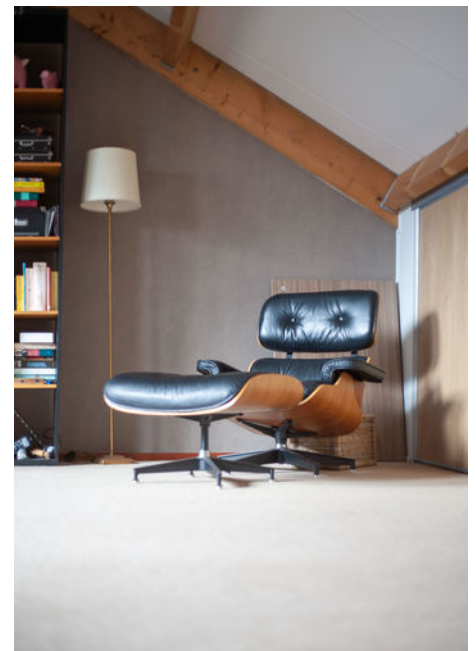
Deze instapklare en in carrévorm gebouwde hoekwoning is gelegen aan een sierwater (voor- en zijkant) en op loopafstand van het winkelcentrum.

Wat deze woning u allemaal te bieden heeft: een keurige woning met strakke wandafwerking, een lamelparket vloer in de woonkamer, een mooie keuken en moderne badkamer en 4 slaapkamers waarvan één met balkon!

Op de begane grond is er aan de achterzijde een uitbouw te vinden die de woonkamer heerlijk ruim maakt. U heeft een riante tuin door de aanwezigheid van een extra zijtuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in landelijke stijl met vrij uitzicht door de grote raampartij. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, het balkon en de badkamer te vinden. Ook op de tweede verdieping treft u een grote zolderkamer met veel opbergruimte.

Komt u gauw deze woning bezichtigen?  
Bel ons nu voor een afspraak! Tel. 0297-541122.





## De begane grond

Zodra u de woning betreedt krijgt u direct een huiselijk gevoel!

De ruime hal is voorzien van antraciet plavuizen, een modern toilet, de meterkast, een trapkast en een trapopgang naar de eerste verdieping.

Via de hal komt u in de woonkamer.



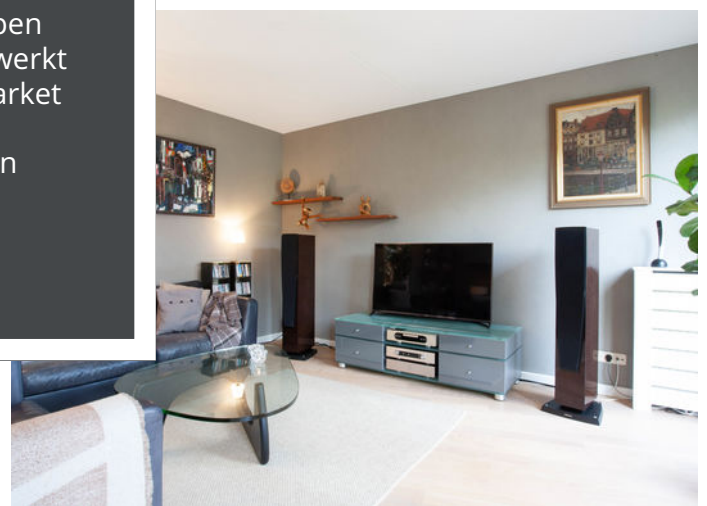
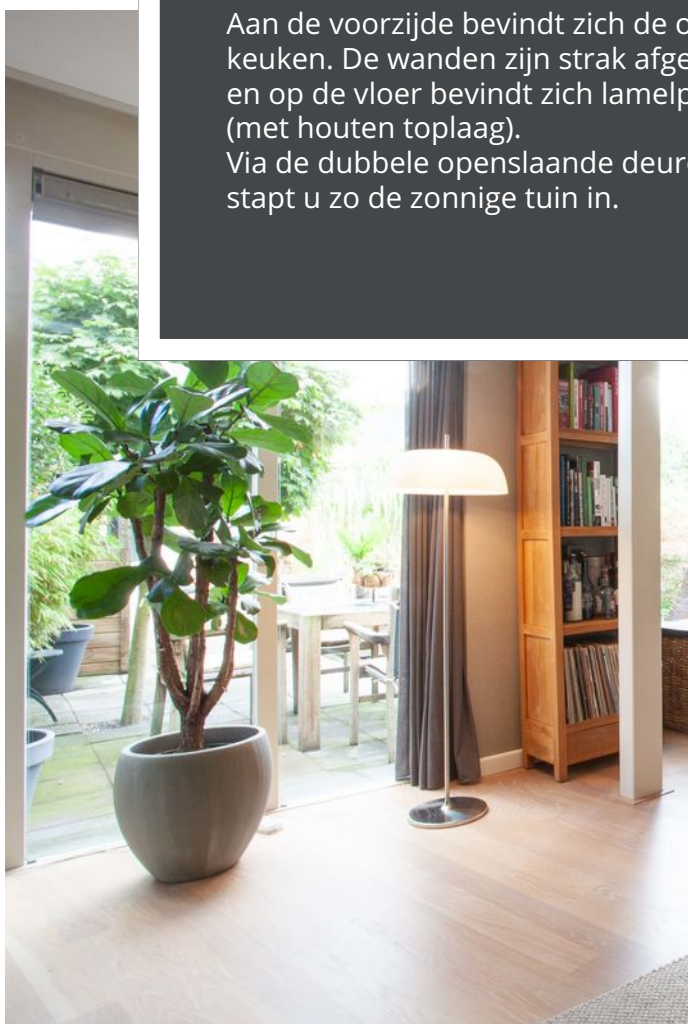




## De woonkamer

Na een lange dag werken is het heerlijk thuiskomen in deze ruime, sfeervolle living!

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. De wanden zijn strak afgewerkt en op de vloer bevindt zich lamelparket (met houten toplaag). Via de dubbele openslaande deuren stapt u zo de zonnige tuin in.







## Heerlijk dineren met familie en/of vrienden!

Aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd.

Deze keuken is van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een 5-pits gasfornuis met RVS- afzuigchouw, een oven, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een extra breed aanrecht wat als voordeel heeft dat er extra diepe lades zijn.

Een handige apothekerskast mag natuurlijk niet ontbreken.

Tevens is er voldoende ruimte voor een grote eethoek.







Ziet u uzelf al de heerlijkste gerechten maken in deze keuken? Dan blijft er nog maar één vraag over, "wat staat er voor vandaag op het menu?"







## De mooi aangelegde tuin

Keurig verzorgd en wat een diversiteit aan planten, borders en terrassen! Er is zowel een voor-, een zij- en een achtertuin waardoor er voldoende ruimte is om diverse zitjes te creëren. U kunt hier heerlijk van de zon genieten.

Voor het opbergen van het meubilair en de fietsen is er een stenen berging aanwezig.

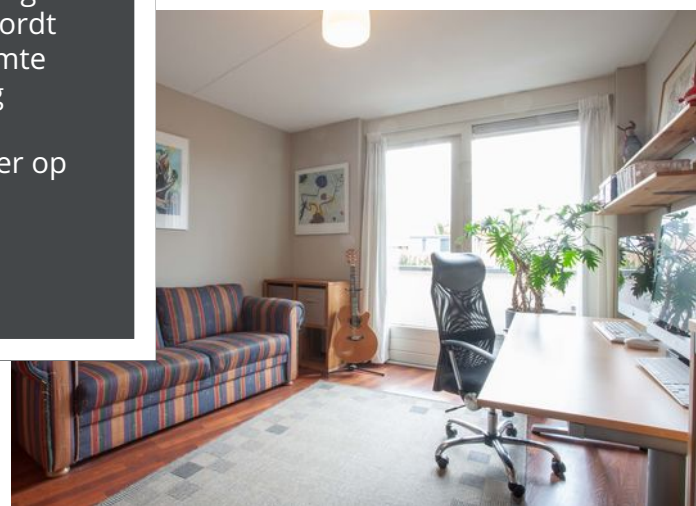
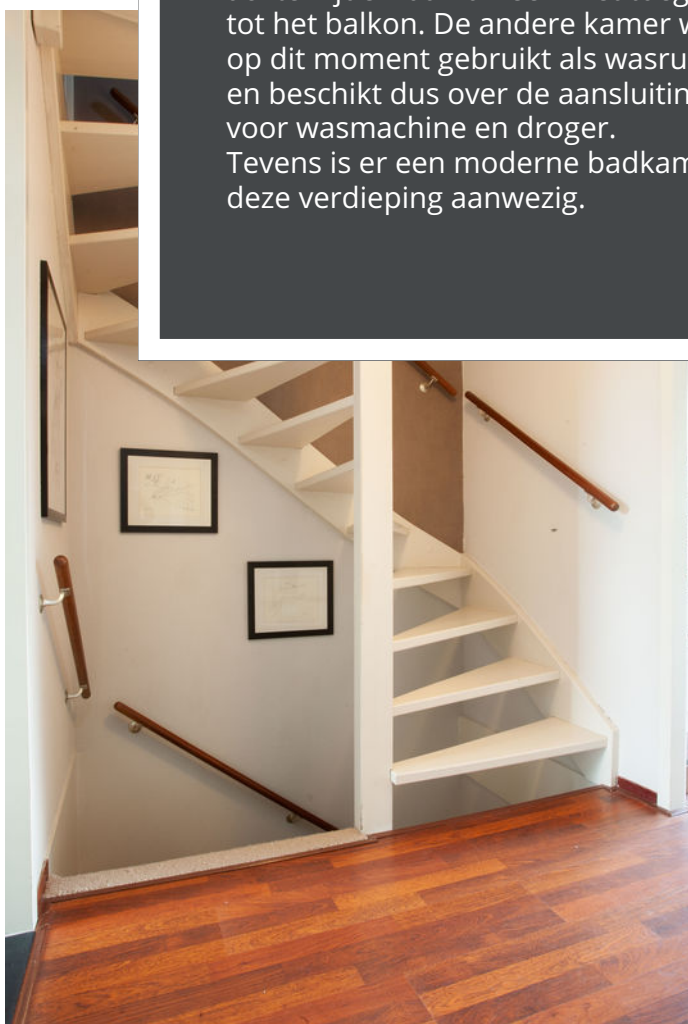






## De eerste verdieping

Op deze verdieping treft u drie slaapkamers. Twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde waarvan één met toegang tot het balkon. De andere kamer wordt op dit moment gebruikt als wasruimte en beschikt dus over de aansluiting voor wasmachine en droger. Tevens is er een moderne badkamer op deze verdieping aanwezig.





## De master bedroom

De master bedroom is aan de voorzijde van de woning gesitueerd.

Een heerlijke ruimte voorzien van een strakke wandafwerking. De vloer is van laminaat in een warm houten kleurstelling.





## De moderne badkamer

In deze badkamer ontbreekt het u aan niets!

Een heerlijk riant hoekligbad en een separate douchegelegenheid zijn beide aanwezig.

Het grote wastafelmeubel met kolomkast biedt veel opbergruimte.

Verder treft u in de badkamer het 2e toilet.

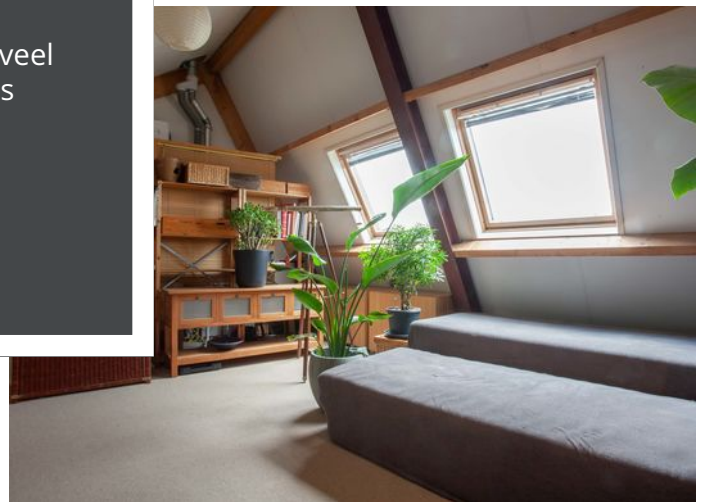





## De tweede verdieping

Op de tweede verdieping treft u nog een ruime vierde slaapkamer. Door de hoge nok en de Velux dakramen is dit een geweldige ruimte.

Achter de knieschotten kunt u nog veel spullen kwijt en de CV-ketel is netjes weggewerkt in een kast.





## Bijzonderheden

- Zowel de voor- als de zijkant van de woning is gelegen aan sierwater;
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd;
- Doordat er een muur in de master bedroom verplaatst is, is de ruimte extra ruim;
- De wasruimte kan eenvoudig verplaatst worden naar de tweede verdieping. Dit geeft gelijk de mogelijkheid voor het situeren van een extra slaapkamer;
- Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Volgens de bewoners:



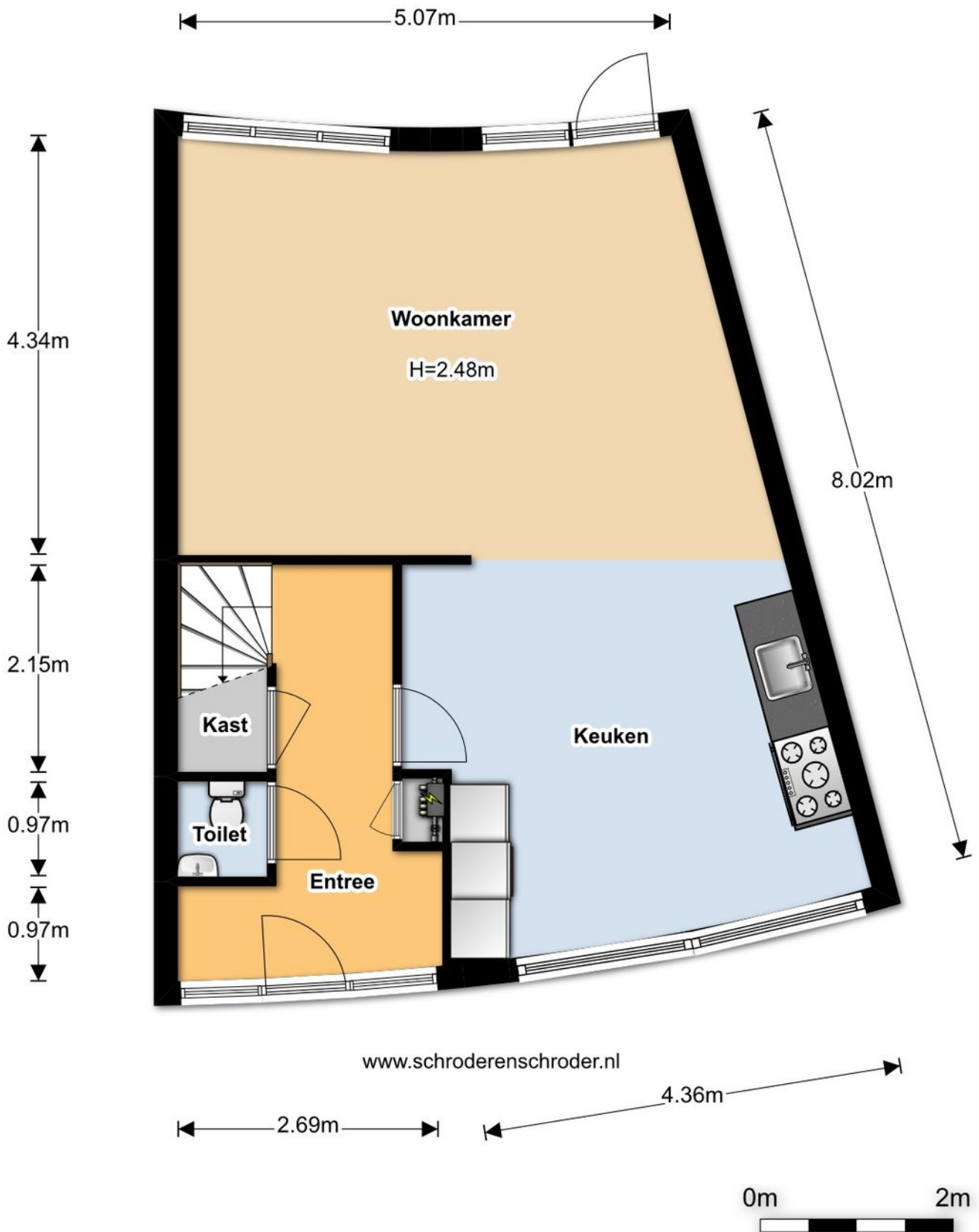
"Wij hebben hier met veel plezier gewoond en wat wij altijd fijn hebben gevonden is dat er lopend links over de brug de bakker, slager, apotheek, opticien, supermarkt en drogist te vinden is. Rechts voorbij de parkeerplaats zijn de Westeinder Plassen met veel recreatiemogelijkheden, restaurants en jachthaven (uitzicht op het water vanaf ons balkon en de zolder!). En dat alles binnen 150 meter! Even verderop (250 meter) pakten wij regelmatig de bus naar hartje Amsterdam. De tuin is voor ons altijd een oase van rust en privacy geweest met veel groen, zowel bij ons als bij de burens. Met de fiets bent u binnen 5 minuten buiten de bebouwde kom te midden van groen en boerderijen. Ook Het Groene Hart is makkelijk bereikbaar. Waar wij ook van genieten is dat er reuring is op het dijkpad, maar dat er toch afstand is door het slotje dat er tussen zit."



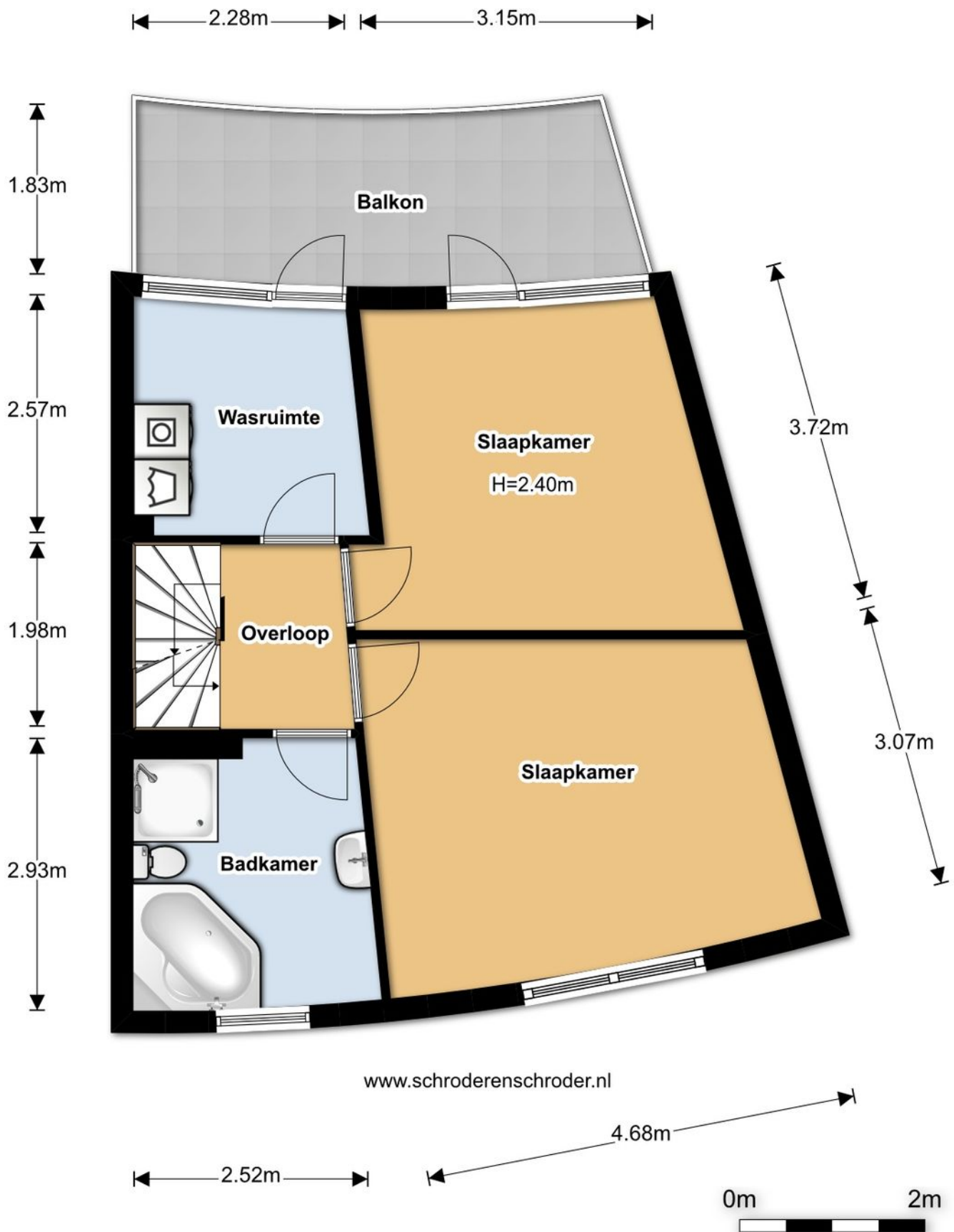
## Kenmerken

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Kamers	5 (4 slaapkamers)
Woonoppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	296 m <sup>2</sup>
Inhoud	442 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2004
Tuin	Westen
Verwarming	CV-ketel Intergas HR Combi
Isolatie	Geheel geïsoleerd

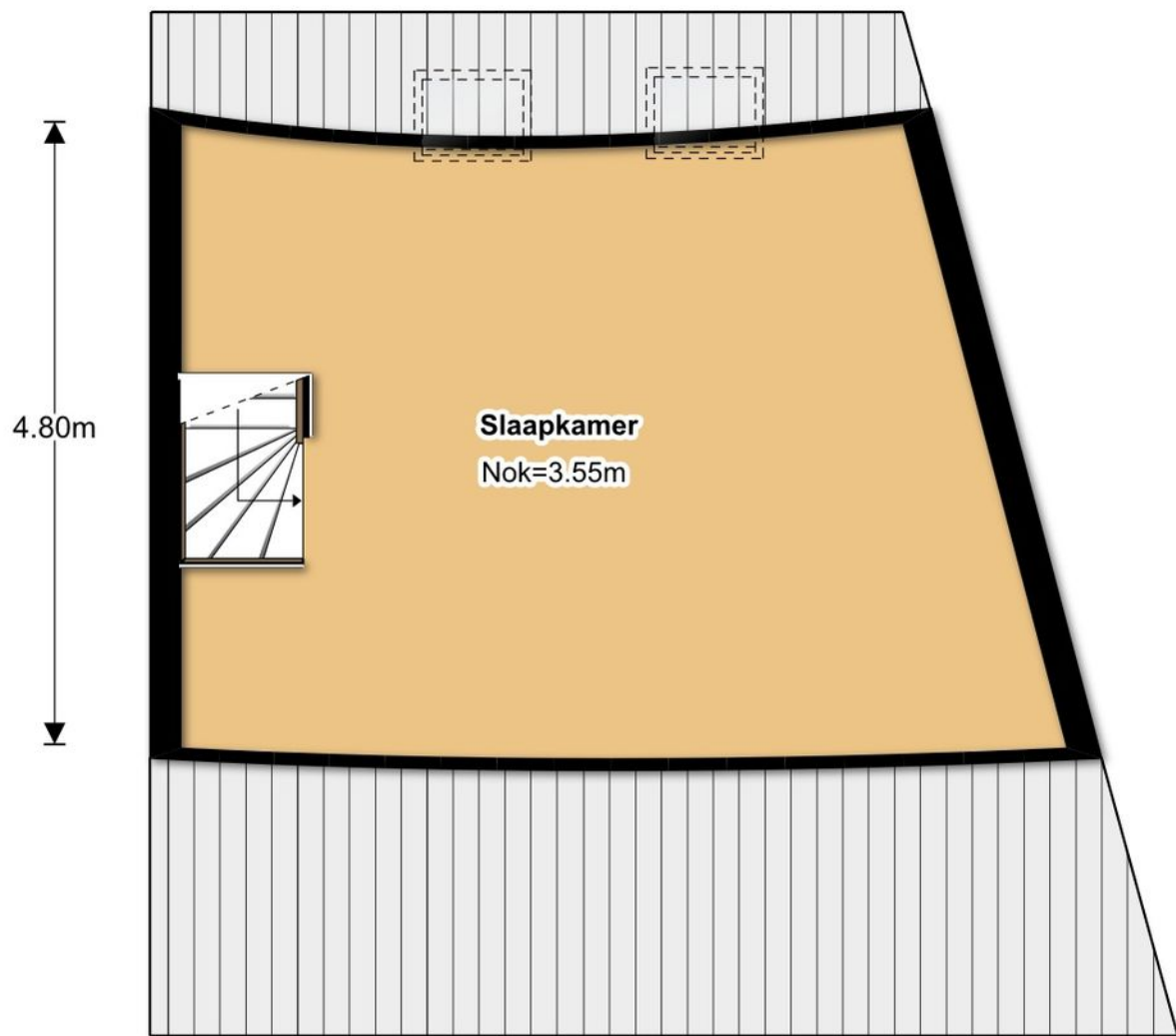
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)

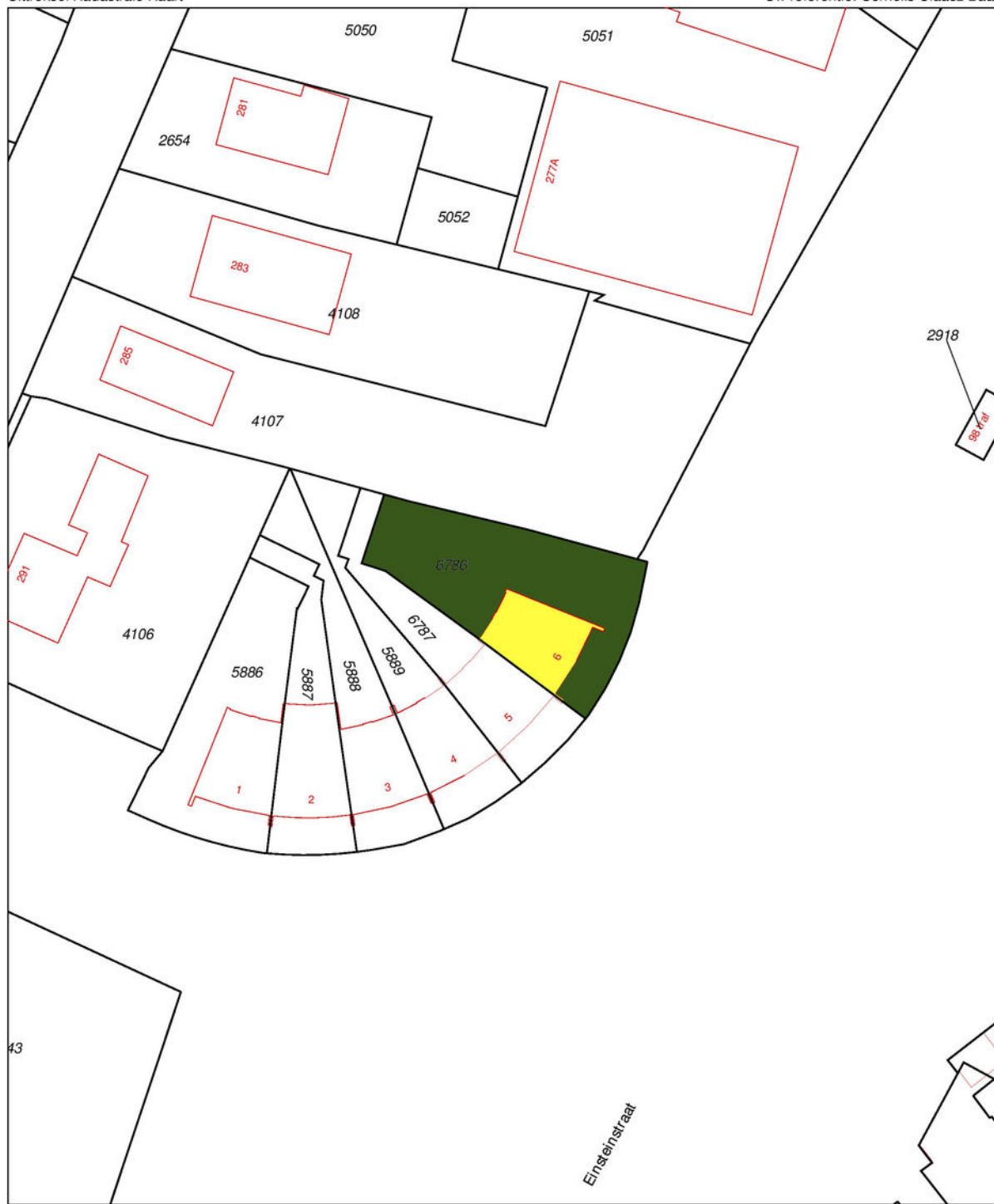
6.82m

0m 2m

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Cornelis Claasz Baas



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		AALSMEER
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Perceel		D 6786
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	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.		
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing			
— Bebouwing	Overige topografie			
— Overige topografie	Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 28 augustus 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

# Ons kantoor

**Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een modern kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij ú als klant centraal staat!**

**Met onze drie vestigingen in Aalsmeer, Uithoorn en Amstelveen kunnen wij de gehele regio bedienen.**

## **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 pro-actieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen! Ook zijn wij zeer actief op sociale media als Facebook en hebben een zeer groot bestand met zoekers.

## **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-veilingen kunt u bij ons terecht.

## **Gediplomeerd & Gecertificeerd**

Wij zijn gediplomeerd en gecertificeerd Register-Makelaar/Taxateur (RMT) bij het SCVM en Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (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 eenieder, 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 hypothecaire 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 voornoemd 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.



# HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

[WWW.H2MAKELAARS.NL](http://WWW.H2MAKELAARS.NL)

## Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14  
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22  
[info@h2makelaars.nl](mailto:info@h2makelaars.nl)

## Kantoor Amstelveen

Laan van Langerhuize 1A 7  
1186 DS Amstelveen

020 - 244 15 88  
[info@h2makelaars.nl](mailto:info@h2makelaars.nl)

## Kantoor Uithoorn

Marktplein 13  
1421 AC Uithoorn

0297 - 52 67 11  
[info@h2makelaars.nl](mailto:info@h2makelaars.nl)