

# Ruime geschakelde woning met een riante garage



HUISMAN  
HOOGENDOORN  
makelaars | taxateurs

**BOEGSTRAAT 6**

KUDELSTAART

Vraagprijs € 595.000,- K.K.





## Bijzonderheden

- Patio-woning met inpandige garage;
  - Twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
  - Gelijkvloers wonen met alle kamers op de begane grond;
  - Ruimtelijke woonkamer met deels een plafond van maar liefst 3.30 m. hoog;
  - Woonkeuken en hal voorzien van laminaatvloer;
  - Master bedroom met rolluik;
  - Patio te bereiken via elke ruimte;
  - Zonnige patio met houten berging, achterom en groot zonnescherm;
  - Ruime inpandige garage met bergzolder en de aansluiting voor de wasmachine en de droger;
  - Energielabel: A geldig t/m 12-04-2034;
  - Houten kozijnen 2023 geschilderd;
  - Cv-ketel (2018) en warmte-terug-win installatie.
- 

DISCLAIMER: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Fijn wonen in Westeinderpark

Heerlijke patio-woning in Kudelstaart!

Welkom bij deze prachtige geschakelde patio-woning gelegen aan Boegstraat 6 in Kudelstaart. Deze woning uit 2004 is ideaal gelegen en biedt gelijkvloers wonen voor wie (nog) niet toe is aan een appartement met balkon.

Wat deze lichte woning zo aantrekkelijk maakt, is dat de woonkamer, twee slaapkamers en de badkamer rond de zonnige patio-tuin gesitueerd zijn.

Energie-zuinig is deze woning ook. Het energielabel A is geldig tot 2034.

Bij binnenkomst valt direct de sfeervolle laminaatvloer op, die door de hele woning ligt. In de ruime entree treft u de meterkast, de garderobe, een bergkast met de cv-ketel, de WTW installatie en een apart toilet.

Vanuit de hal is er toegang tot de garage, de woonkamer en de tuin.

De woonkamer heeft veel glas en is daardoor prettig licht en heeft een schuifpui richting de patio-tuin wat een optisch en ruimtelijk gevoel geeft. De keuken is centraal opgesteld. Aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte met een hoog plafond. Ook deze ruimte is heerlijk licht vanwege de grote raampartijen. Aan de voorzijde van de woning is een op afstand bedienbaar elektrisch zonneschermbaan aanwezig. De woonkeuken is het hart van het huis en voorzien van alle moderne gemakken, waaronder een vaatwasser, inductie kookplaat en combi oven magnetron.

Aan de achterzijde van de woonkamer is middels een gang de master bedroom, een extra slaapkamer en de badkamer te bereiken. De master bedroom is prettig ruim. Deze kamer beschikt over een grote schuifpui naar de tuin en een elektrisch rolluik voor optimaal slaapcomfort. De tweede slaapkamer is tevens uitgerust met een schuifpui naar de tuin.

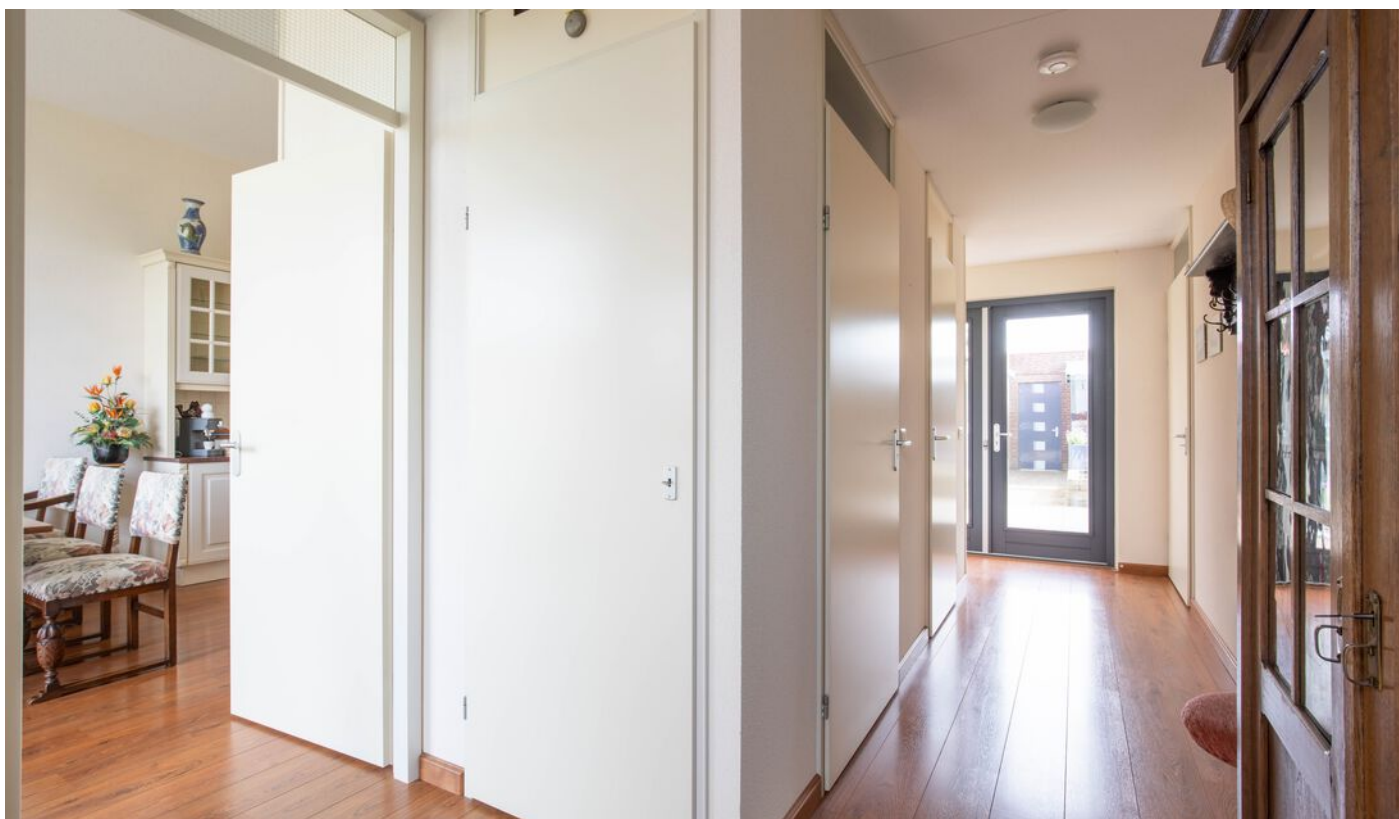
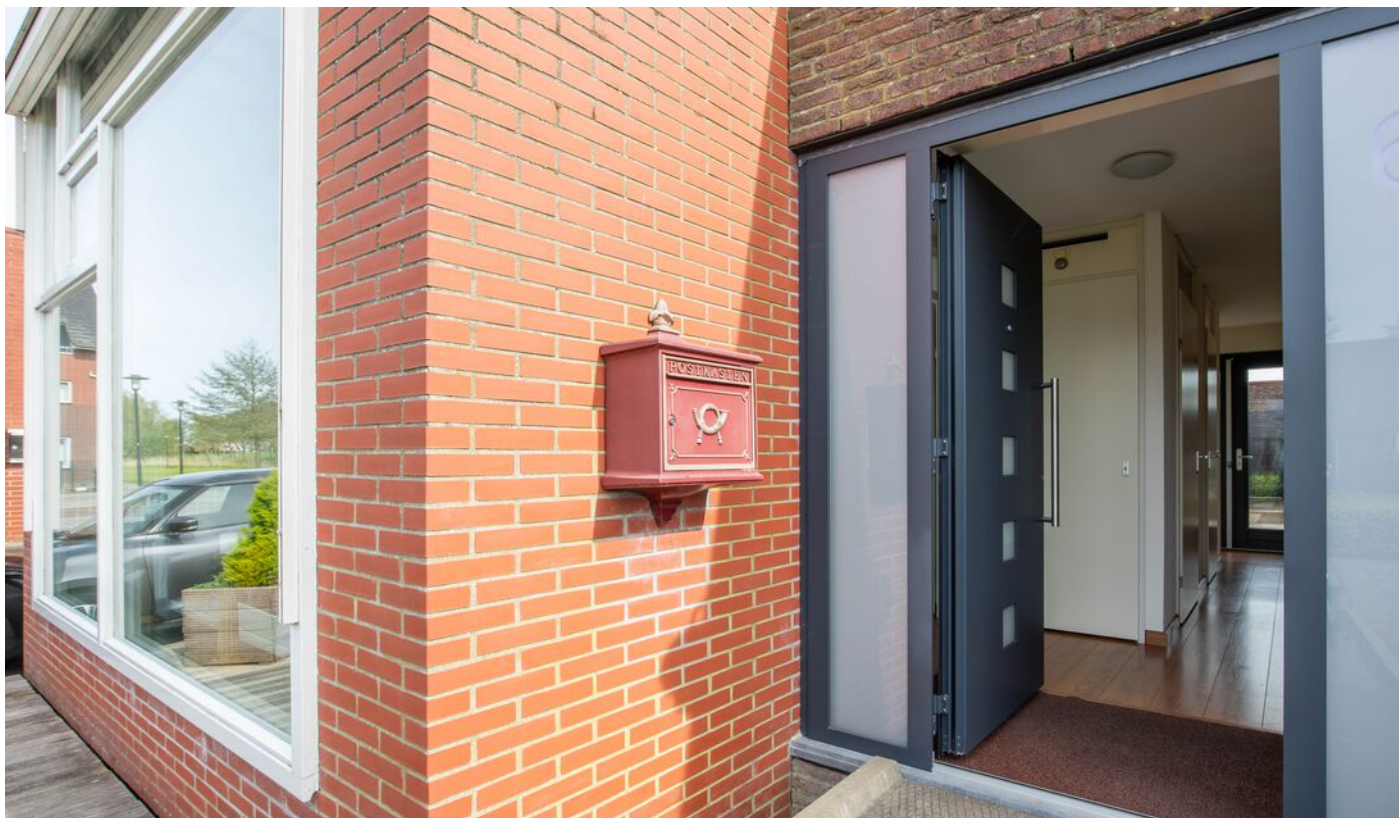
De fijne ruime en lichte badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

De tuin is een oase van rust, is praktisch en onderhoudsarm. U geniet hier volop van uw privacy en de besloten tuin biedt ook een fijn gevoel van veiligheid en geborgenheid. Ook is de zonnige tuin vanuit bijna alle vertrekken bereikbaar via de openslaande deuren en de schuifpuien. Achter in de tuin is een houten berging te vinden en een achterom. De tuin beschikt over een groot elektrisch zonneschermbaan zodat u kunt genieten van zowel de zon als de schaduw.

De garage is inpandig en ruim. U kunt hier heel veel spullen in kwijt. In deze ruimte zijn de wasmachine- en drogeraansluitingen aanwezig. Er is extra bergruimte gecreëerd door het aanbrengen van een verlaagd plafond. Aan de voorzijde bevindt zich de kanteldeur.

De wijk Westeinderpark is aan de rand van Kudelstaart gelegen en is een prettige en kindvriendelijke woonwijk. In de straat rijdt alleen bestemmingsverkeer en er is voldoende openbare parkeermogelijkheid.

U loopt vanuit de straat zo het naastgelegen park in. De woning is zeer centraal gelegen ten opzichte van de winkels voor de dagelijkse boodschappen, uitvalswegen naar onder andere Amstelveen, Hoofddorp en Haarlem en de mooie Westeinderplassen.



Entree



Woonkamer





Woonkeuken







Slaapkamers





Badkamer



Tuin





Garage



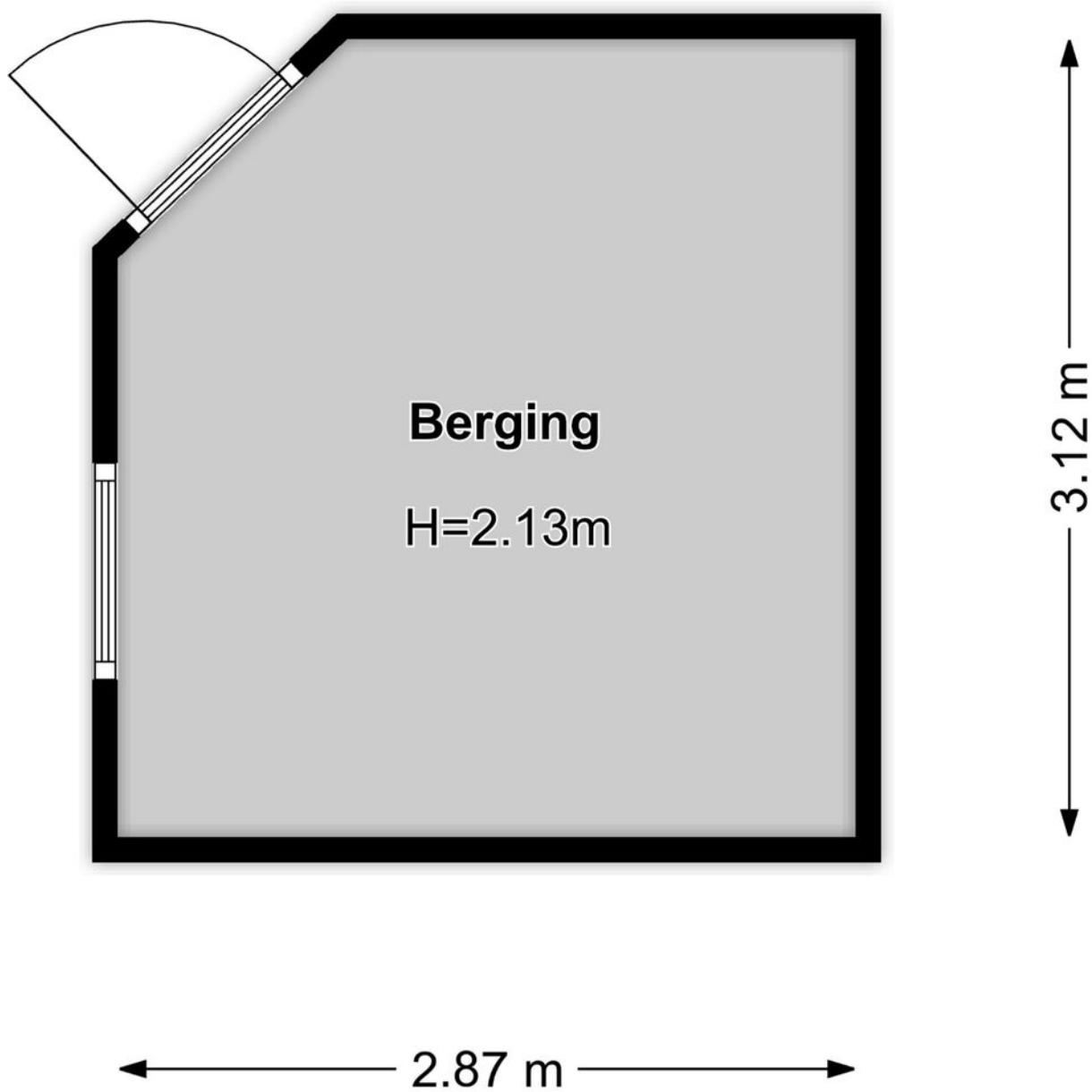
## Kenmerken

|                    |                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------|
| Soort              | patio-woning                                           |
| Type               | geschakelde woning                                     |
| Slaapkamers        | 2                                                      |
| Woonoppervlakte    | 99m <sup>2</sup>                                       |
| Perceeloppervlakte | 264m <sup>2</sup>                                      |
| Energielabel       | A (geldig tot 12-04-2034)                              |
| Bouwjaar           | 2004                                                   |
| Tuin               | achtertuin, voortuin                                   |
| Garage             | inpandig                                               |
| Verwarming         | cv ketel: Remeha (2018)<br>vloerverwarming in badkamer |
| Isolatie           | HR++ glas, volledig geïsoleerd.                        |

Plattegronden



## Plattegronden



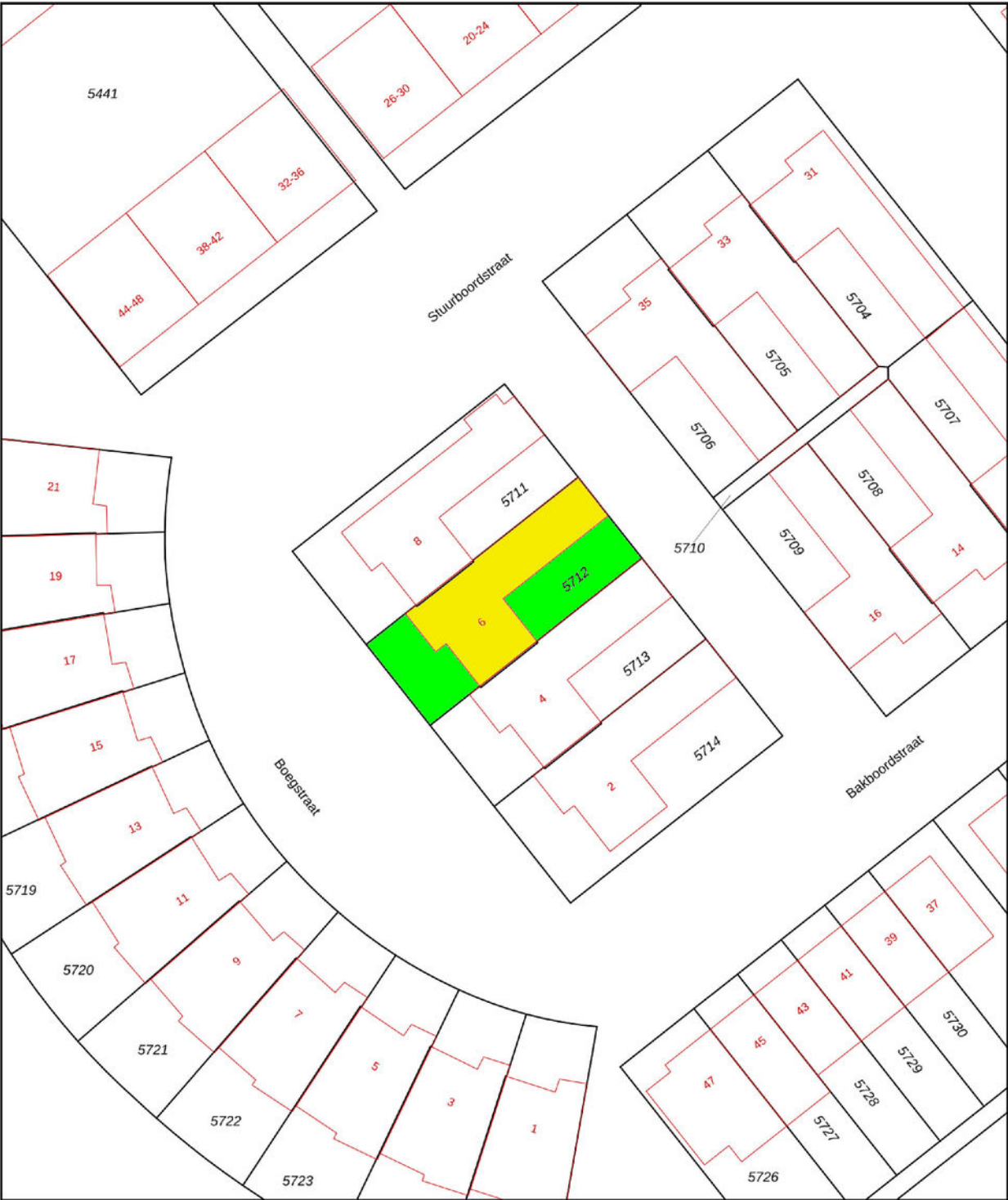
Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boegstraat 6



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie D

Perceel 5712

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

# 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.

# Over ons

**Huisman Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een modern kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij ú als klant centraal staat!**  
**Met onze twee vestigingen in Aalsmeer en Amstelveen kunnen wij de gehele regio bedienen.**

## Persoonlijk & Betrokken

Wij zijn een makelaarskantoor met een actief en betrokken team van goed opgeleide assistent-, kandidaten register-makelaars/taxateurs. Hierdoor kunt u altijd rekenen op een professionele begeleiding en op een exibel 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 & Gecerticeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecerticeerd 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.





# HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

**WWW.H2MAKELAARS.NL**

## **Kantoor Aalsmeer**

Van Cleeffkade 13-14  
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22  
info@h2makelaars.nl

## **Kantoor Amstelveen**

Van Heuven Goedhartlaan 13D  
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88  
info@h2makelaars.nl