

FIJNE EENGEZINSWONING IN EEN RUSTIGE STRAAT



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

ZUIDERPARK 29

KUDELSTAART

Vraagprijs € 645.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Royale en goed onderhouden eengezinswoning in een rustige straat in Kudelstaart;
- Uitgebouwde ruime woonkamer met lichtstraat, airco, vloerverwarming en dubbele schuifdeur naar de achtertuin;
- Royale keuken in 2024 verbouwd, voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Eerste verdieping met drie slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en een wasruimte;
- Tweede verdieping met twee slaapkamers, aan beide zijdes vergroot middels een dakkapel;
- Tuin gelegen op het zuidoosten met een houten tuinhuis en een berging;
- Recent geschilderde binnen- en buiten kozijnen (oktober 2024);
- Energiezuinige woning met 14 zonnepanelen en energielabel: A+;
- Gunstig gelegen ten opzichte van het winkelcentrum, scholen, sportvelden, de Westeinderplassen en uitvalswegen.

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.



Nette uitgebouwde woning

In een rustige straat in Kudelstaart staat deze ruime en goed onderhouden eengezinswoning. Met vijf slaapkamers, een luxe keuken, vloerverwarming en een recent vernieuwde achtertuin aan sierwater, is dit een ideaal huis voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en comfort. Bovendien is de woning energiezuinig met maar liefst 14 zonnepanelen.

Via de hal is er toegang tot de bijkeuken, het toilet met fontein, de meterkast en de trapkast. In de meterkast bevindt zich een wateronthardingssysteem.

De ruime woonkamer met uitbouw (2024) is voorzien van een lichtstraat en dubbele schuifdeuren naar de fraai aangelegde achtertuin voor een gunstige natuurlijk lichtinval. Verder beschikt de woonkamer over een airco. Ook is er toegang tot de keuken. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Onder de tapijten ligt een witten plavuizen vloer.

De keuken is in 2024 volledig vernieuwd en van alle gemakken voorzien: een inductiekookplaat, Quooker met bruiswaterfunctie, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi oven-magnetron en een ingebouwd koffiezetapparaat. De keuken beschikt over voldoende kastruimte voor al uw keukengerei. Vanuit de keuken is er ook een deur naar de straat.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Eén aan de voorzijde en twee aan de achterzijde, waaronder de master bedroom. De slaapkamers aan de achterzijde beschikken over rolluiken. In de slaapkamers ligt een laminaatvloer. De badkamer is ruim en compleet met een aparte douche, ligbad met douche en dubbele wastafel. Het toilet is separaat en daarnaast is op de overloop een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De tweede verdieping biedt nog twee slaapkamers, die dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde extra ruim zijn. Ook is er een aparte berging én de opstelling van de cv-ketel.

De achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en is in 2024 volledig vernieuwd. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis met glazen schuifwanden en een extra berging. De tuin is rustig gelegen aan sierwater.

Deze woning is op veel punten in 2024 gerenoveerd en verkeert in zeer goede staat van onderhoud. Het schilderwerk van zowel de binnen- als buitenkozijnen is eveneens in 2024 uitgevoerd, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling. De woning is gelegen in een rustige en fijne straat met voldoende parkeergelegenheid.

Het winkelcentrum van Kudelstaart bevindt zich op fietsafstand evenals de jachthaven en het strand aan de Westeinderplassen. Ook diverse horecagelegenheden zijn nabij gelegen.

Kudelstaart is een bruisend dorp met veel groen, sportfaciliteiten, basisscholen en is gelegen aan het Groene Hart van de Randstad. De ligging ten opzichte van de steden Amsterdam, Amstelveen en Haarlem is prima, binnen een half uur bent u in het centrum.



Begane grond







Eerste verdieping





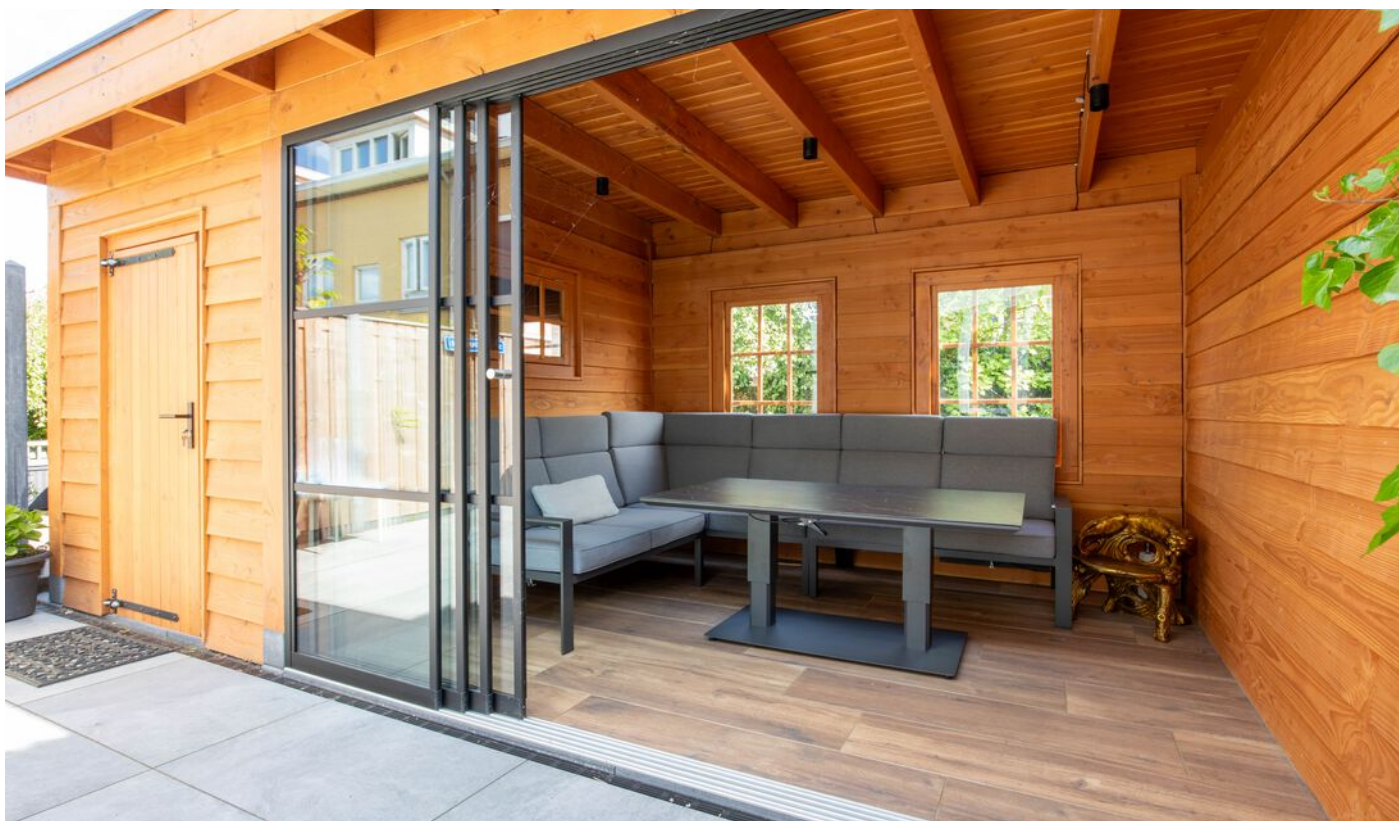


Badkamer en toilet



Tweede verdieping





Achtertuin



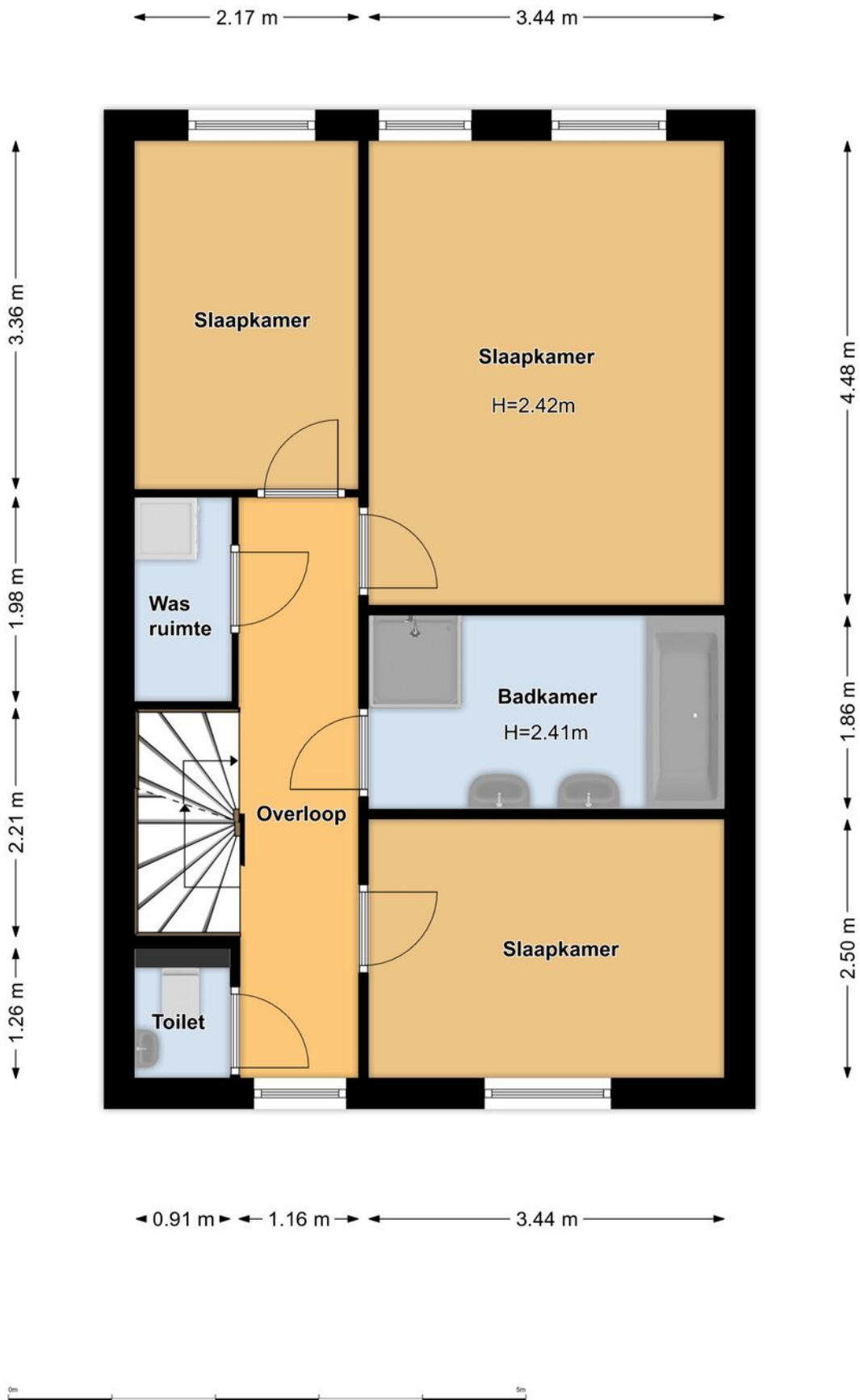
Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussen
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	176m ²
Perceeloppervlakte	160m ²
Inhoud	548m ³
Bouwjaar	2003
Achtertuint	zuidoosten
Parkeergelegenheid	openbaar
Verwarming	cv-ketel en vloerverwarming
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A+ (geldig t/m 19-05-2035)

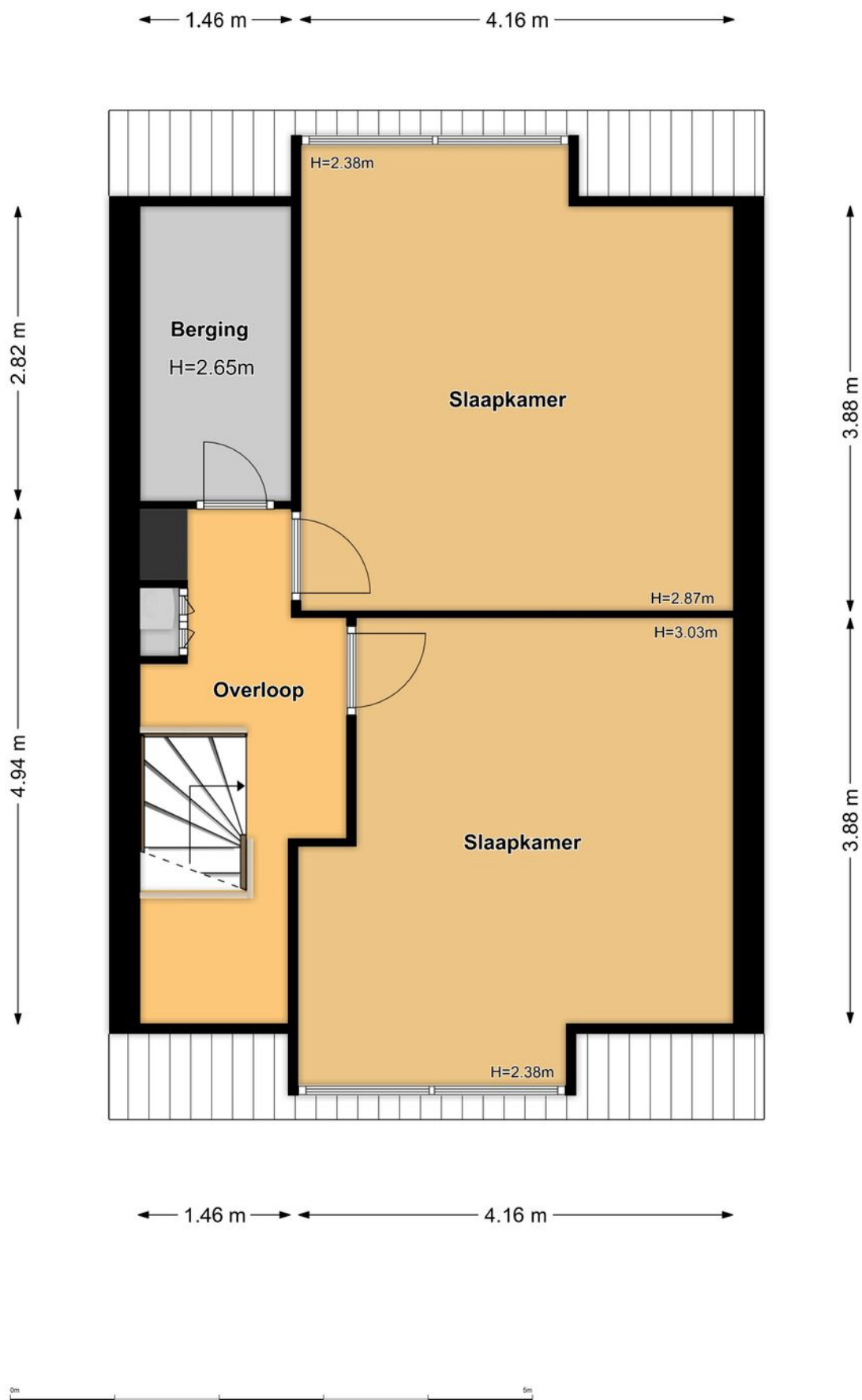
Plattegronden



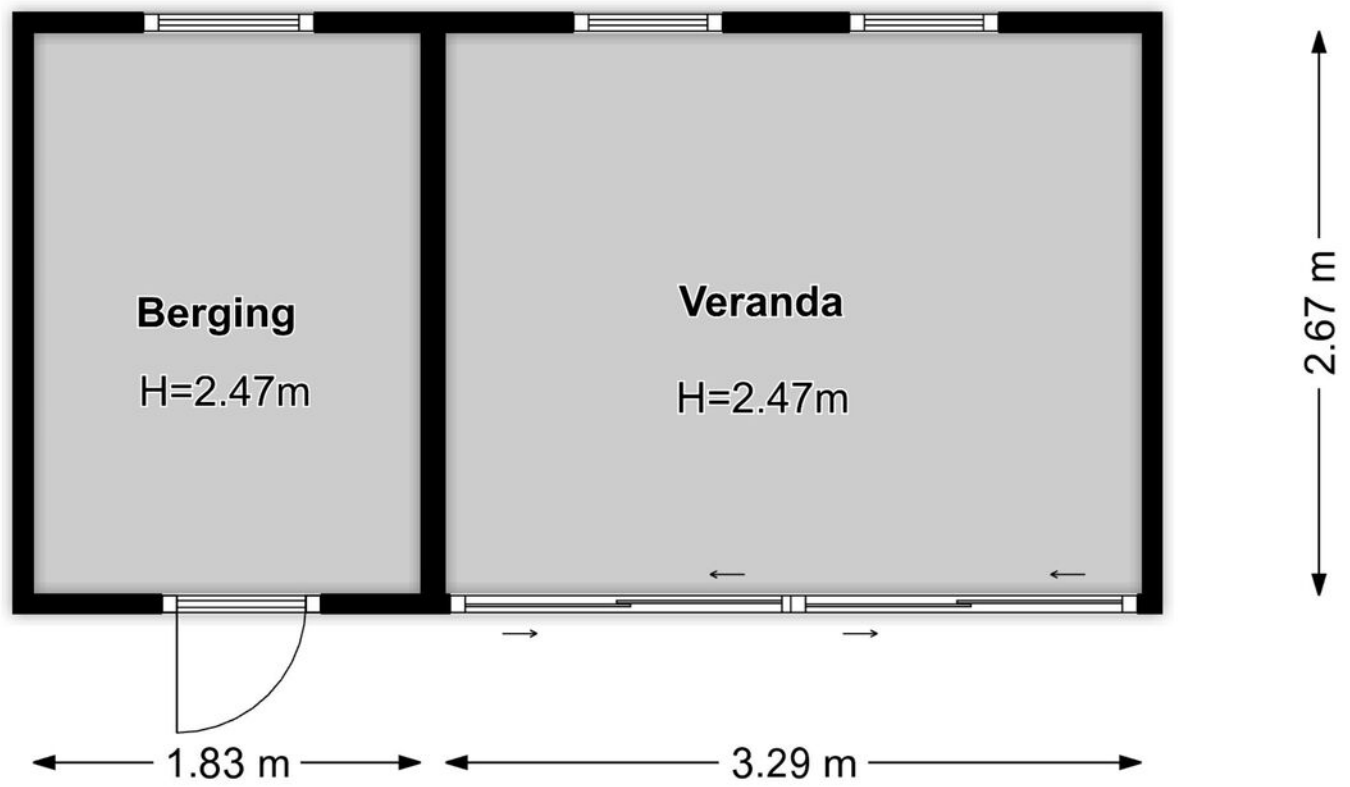
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuiderpark 29



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Aalsmeer Sectie D Perceel 5550	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-, 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 social 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