

Voel je thuis in

De makelaar waar
je je thuis voelt.

CORNELIS CLAASZ BAAS HOF 1 KUDELSTAART



*Instapklare hoekwoning
nabij het centrum met
energielabel A.*



Ludenhoff 
makelaars & taxateurs o.g.

020-6459446

amstelveen@ludenhoff.nl | ludenhoff.nl



Klanten waarderen ons met een ...
Deze waardering is afkomstig van Funda.



9,6

Welkom

De makelaar waar
je je thuis voelt.

Wij zijn Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g., de makelaar in Utrecht, Amstelveen en Amsterdam. Met één team van makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs zijn we actief in Utrecht, Zeist, De Bilt en regio Amstelveen en Amsterdam. We zijn een klein en persoonlijk kantoor met een groot werk-gebied en meer dan 50 jaar ervaring.

Wij weten wat er speelt. In de Nederlandse huizenmarkt én op alle fronten van ons vak. En tegelijkertijd zijn we ook gewoon mensen. We hebben zelf geboden, misgegrepen, gejuicht. In spanning afgewacht, getekend en geproost. Gekocht en verkocht. We weten hoe het voelt. En we weten hoe het werkt.

Zo kunnen we jou als klant zo goed mogelijk helpen als je bijvoorbeeld een huis wil kopen of een huis wil verkopen. Want dat is waar het ons uiteindelijk om gaat. Waarom klanten ons aanbevelen of zelf nog eens terugkeren? We zijn persoonlijk en direct in ons contact, geven eerlijk advies en hebben een flinke dosis kennis en ervaring.

We begeleiden je als verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in Utrecht en Amstelveen van A tot Z. Taxeren je huis op de juiste waarde. En voorzien je op onafhankelijke wijze van een passende hypotheek. Pas als jij tevreden bent, zit onze taak erop. Dat is onze belofte.

Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g. De makelaar waar je je thuis voelt.



Paul Bosse
REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

020-6459446
06-22854456
bosse@ludenhoff.nl

In contact komen met jouw makelaar in Amstelveen

Heb je voornemens een woning te (ver)kopen, wil je je woning laten taxeren of heb je een vraag over jouw hypotheek? Dan gaan we binnenkort graag eens met je in gesprek - natuurlijk geheel vrijblijvend. Je kunt ons bereiken door te bellen naar +31 (0)20-6459446 of een email te sturen naar amstelveen@ludenhoff.nl. Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit regio Amstelveen en Amsterdam.



CORNELIS CLAASZ BAAS HOF 1 KUDELSTAART

Deze instapklare hoekwoning met energielabel A in een rustige, groene en kindvriendelijke buurt biedt je die kans. De woning combineert comfort, luxe en praktische ruimte, en staat direct klaar voor nieuwe bewoners. De woning ligt op slechts één minuut loopafstand van het winkelcentrum en diverse horecagelegenheden, waardoor alles wat je nodig hebt letterlijk om de hoek ligt. Tegelijkertijd geniet je hier van de rust van een groene omgeving en de nabijheid van het water. Kudelstaart biedt volop woonplezier in een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving. Steek je de straat over, dan sta je al bij de Westeinderplassen. Perfect voor watersport, een wandeling of gewoon om te genieten van het uitzicht. Via mooie fiets- en wandelroutes bereik je eenvoudig Bilderdam, Nieuwveen en Nieuwkoop. Voor winkels en andere voorzieningen liggen Aalsmeer, Amstelveen en Hoofddorp op korte afstand, en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen ben je ook zo in Amsterdam, Haarlem en andere steden. Zo woon je heerlijk rustig, maar toch centraal.

Begane grond

De begane grond is in 2021 grotendeels vernieuwd. De woonkamer is modern en sfeervol, met een op maat gemaakt meubel voorzien van een Dru gesloten gashaard die eenvoudig via een app te bedienen is. Brede berglades bieden extra opbergruimte en het kamerhoge raam zorgt voor veel daglicht. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, voorzien van een luxe kookeiland met vierpits gaskookplaat, hoge druk wokbrander, geïntegreerde wasemkap, Quooker, combi stoomoven, combi magnetron, warmhoudlade en vaatwasser. Dimbare verlichting, grote lades, een gezellige eetbar en het stootvaste TopCore werkblad maken de keuken compleet. De strakke wanden en de keramische tegelvloer met vloerverwarming lopen door over de gehele begane grond. Via dubbele

openslaande deuren stap je de zonnige achtertuin in, die zowel aan de voor- als achterzijde volop zon biedt. Onder de overkapping met afsluitbare glazen schuifwand geniet je het hele jaar door van het buitenleven. Daarnaast staat naast de woning een vrijstaande, volledig geïsoleerde salon met airconditioning, ideaal als werkruimte, hobbyruimte of gastenverblijf.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde biedt ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een garderobekast. De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben toegang tot het balkon en zijn voorzien van kamerhoge ramen voor veel daglicht. De moderne badkamer is uitgerust met ligbad, douche, wastafel met spiegelkast, toilet, handdoekradiator en vloerverwarming. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en extra lichtinval.

Tweede verdieping / zolder

De tweede verdieping is een royale open ruimte met hoge nok en een groot dakraam met mooi uitzicht over de Westeinderplassen. Hier kan eenvoudig een vierde/vijfde slaapkamer gerealiseerd kan worden. Achter de knieschotten is veel bergruimte met nette schuifdeuren. Hier vind je ook aansluitingen voor wasmachine en droger, en een airconditioning.

Goed om te weten:

Bouwjaar 2003

Gebruiksoppervlakte wonen: 133 m²

Perceel 245 m²

Vloerverwarming op de begane grond en badkamer

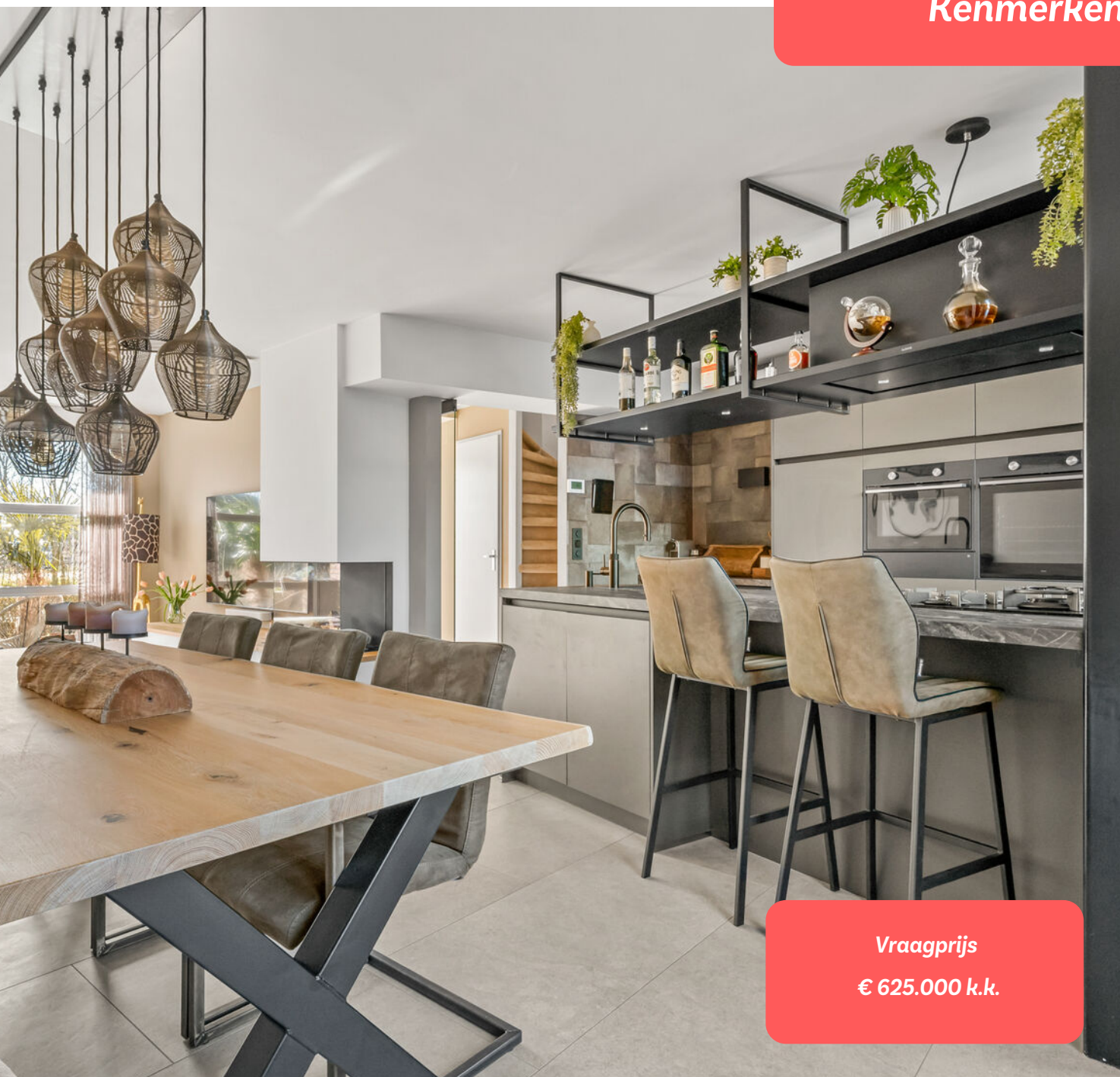
15 Zonnepanelen aanwezig

Verwarming en verkoeling d.m.v. de airco's mogelijk

C.v. Remeha uit 2024



Kenmerken



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning	Gebruiksoppervlak wonen	133 m
Bouwtype	hoekwoning	Gebouwgebonden buitenruimte	15 m
Bouwjaar	2003	Externe bergruimte	15 m
Aantal kamers	5	Bruto inhoud	494 m
Slaapkamers	4	Perceeloppervlakte	245 m
Energielabel		Tuin oppervlakte	undefined m







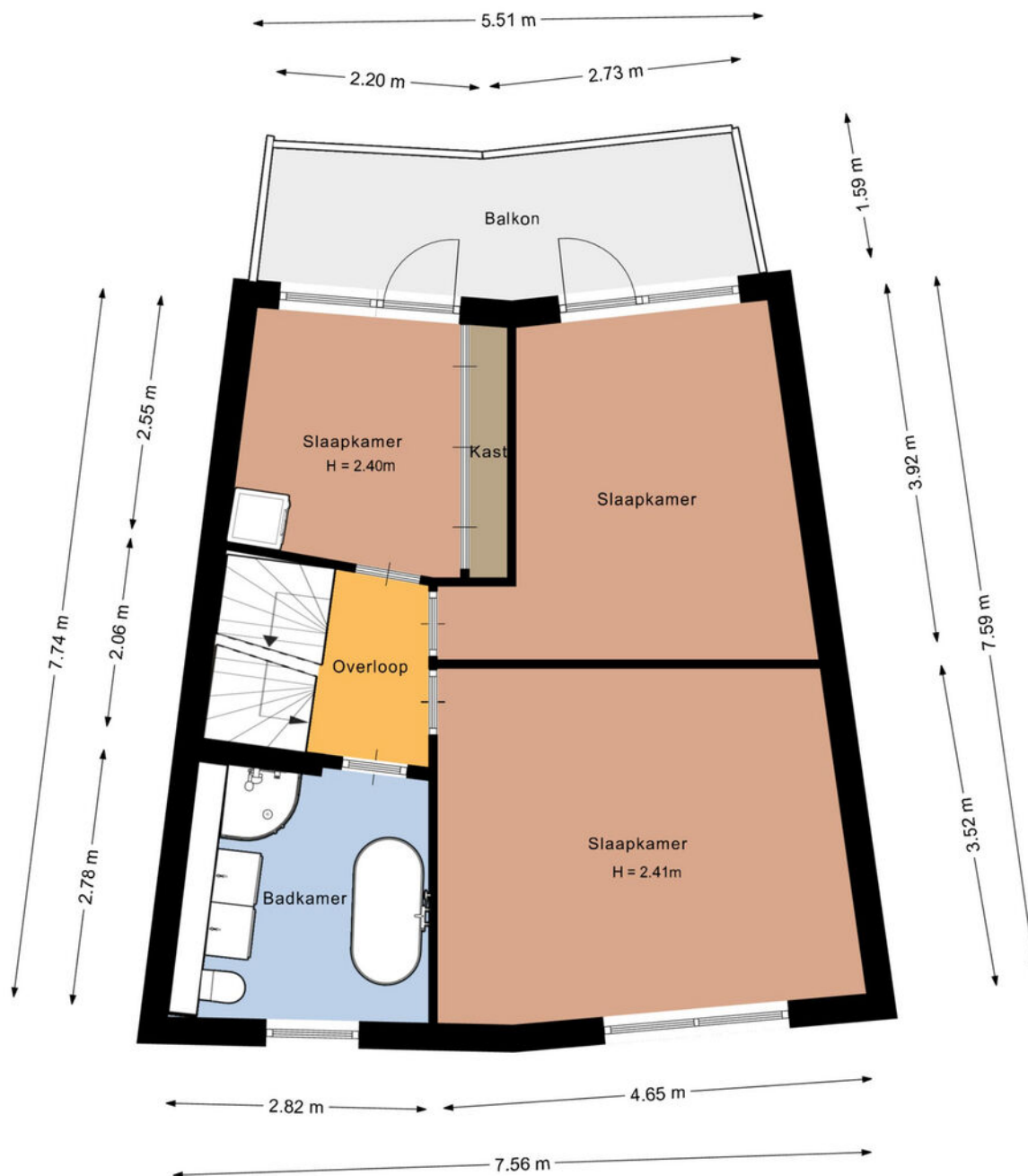
Cornelis Claasz Baas Hof 1 - Kudelstaart
Situatie



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

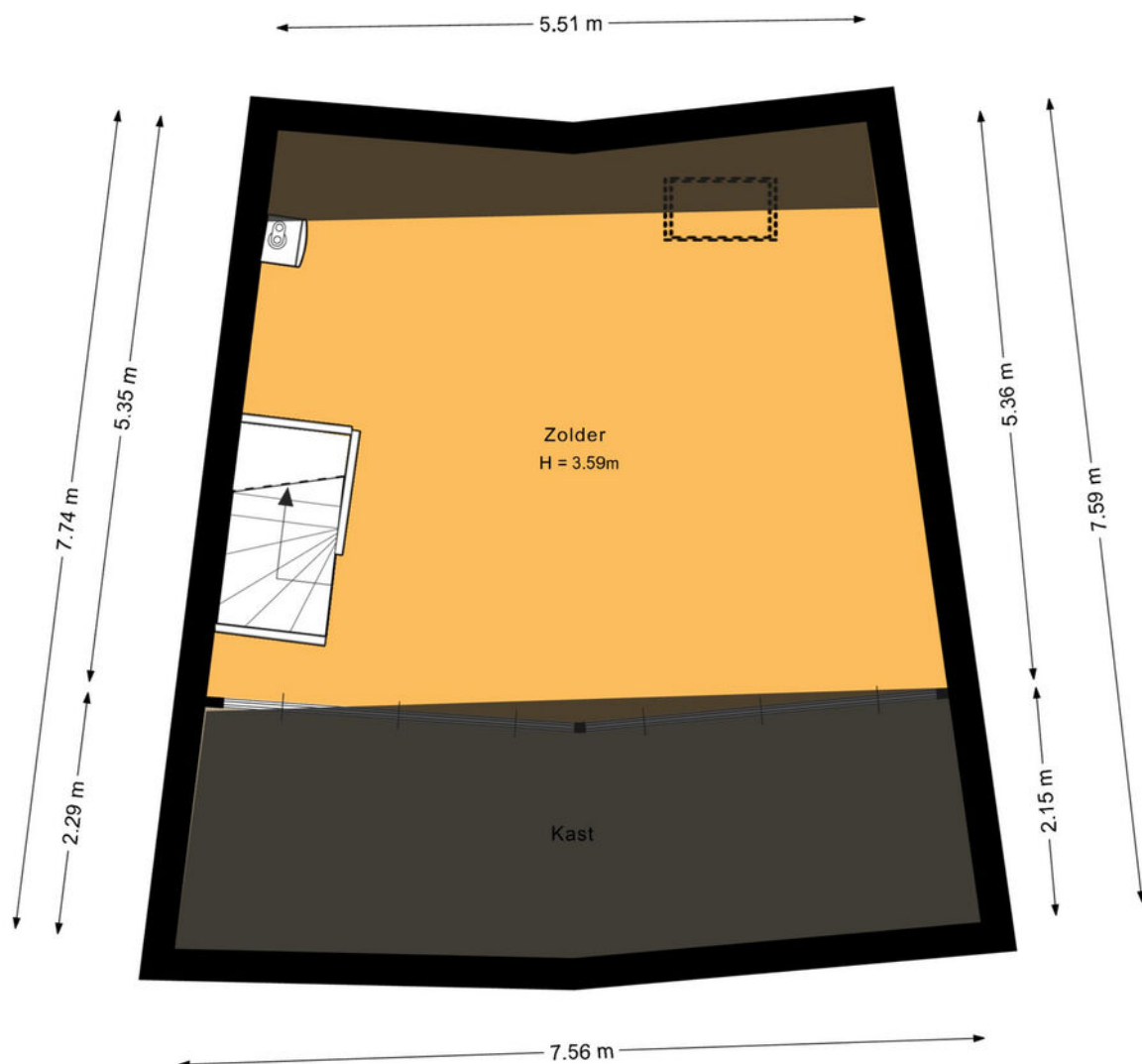
Plattegrond

Cornelis Claasz Baas Hof 1 - Kudelstaart Eerste verdieping



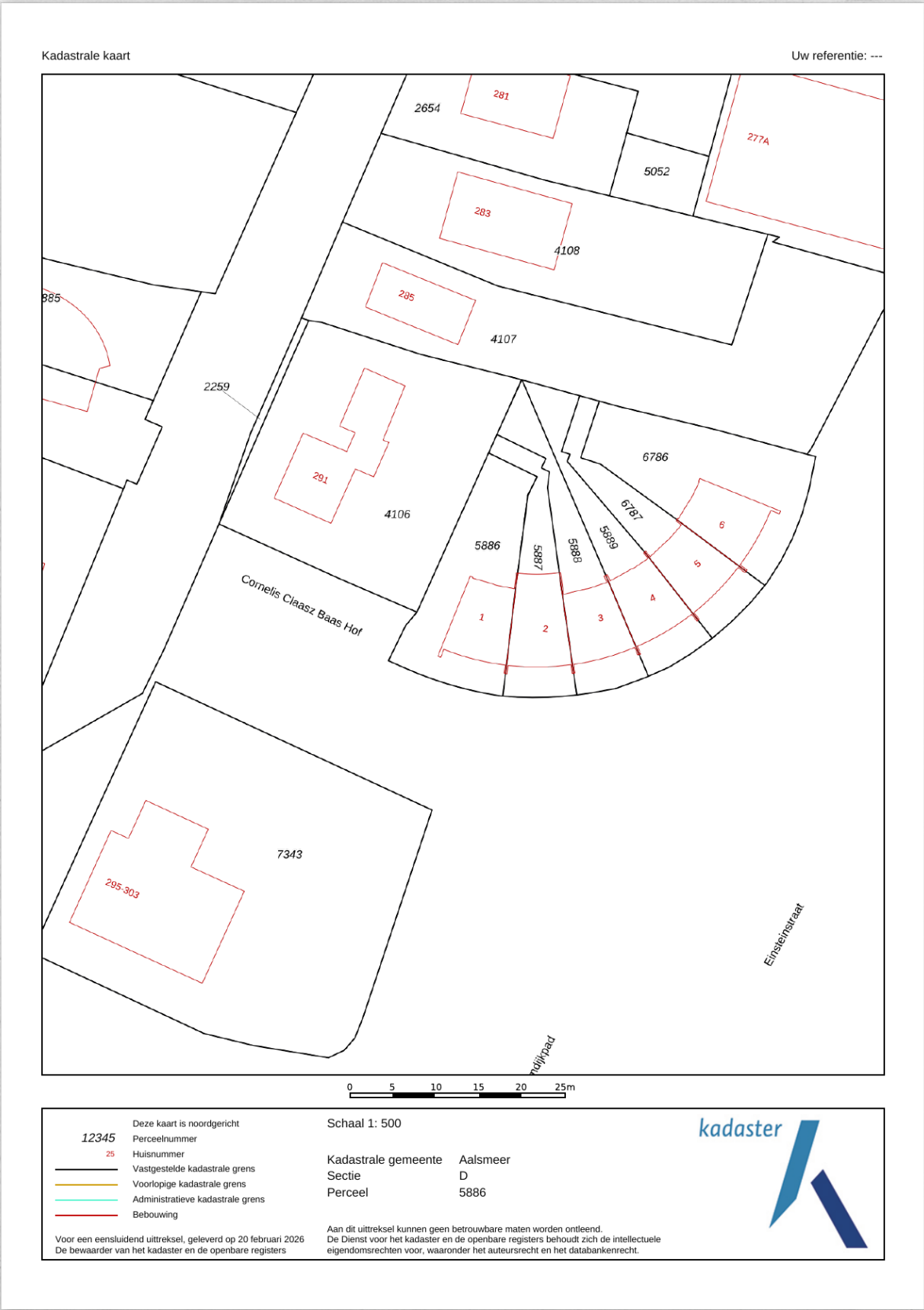
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

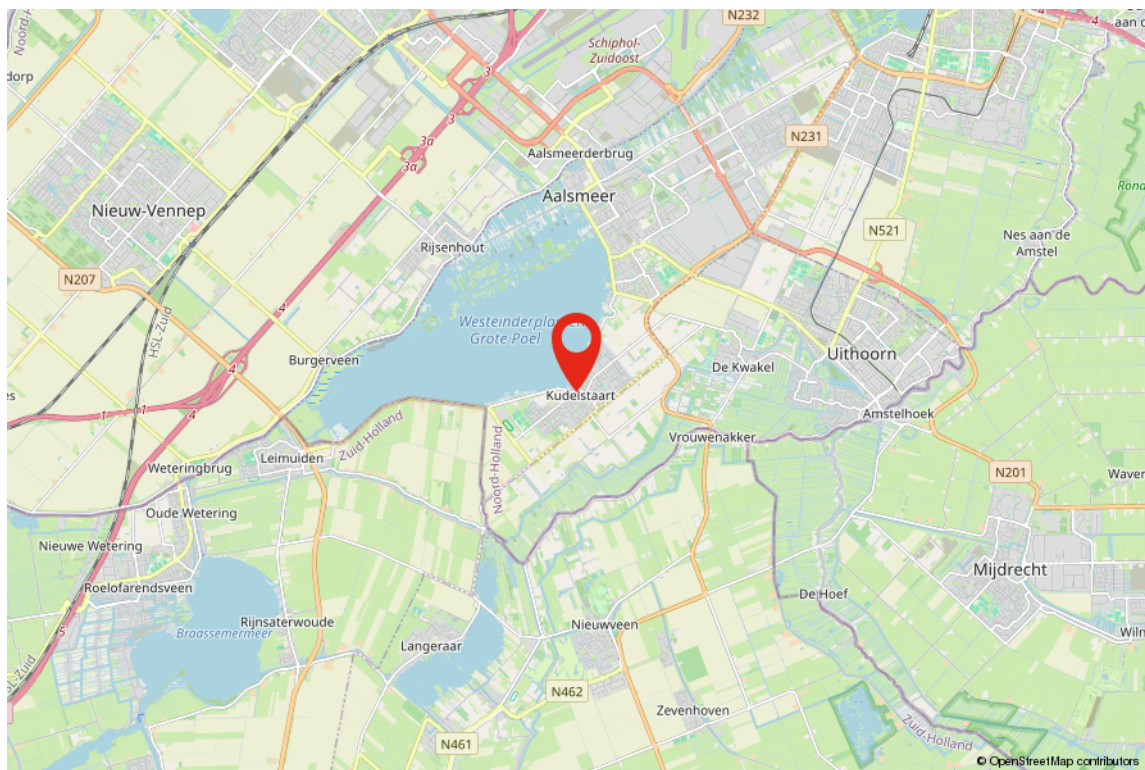
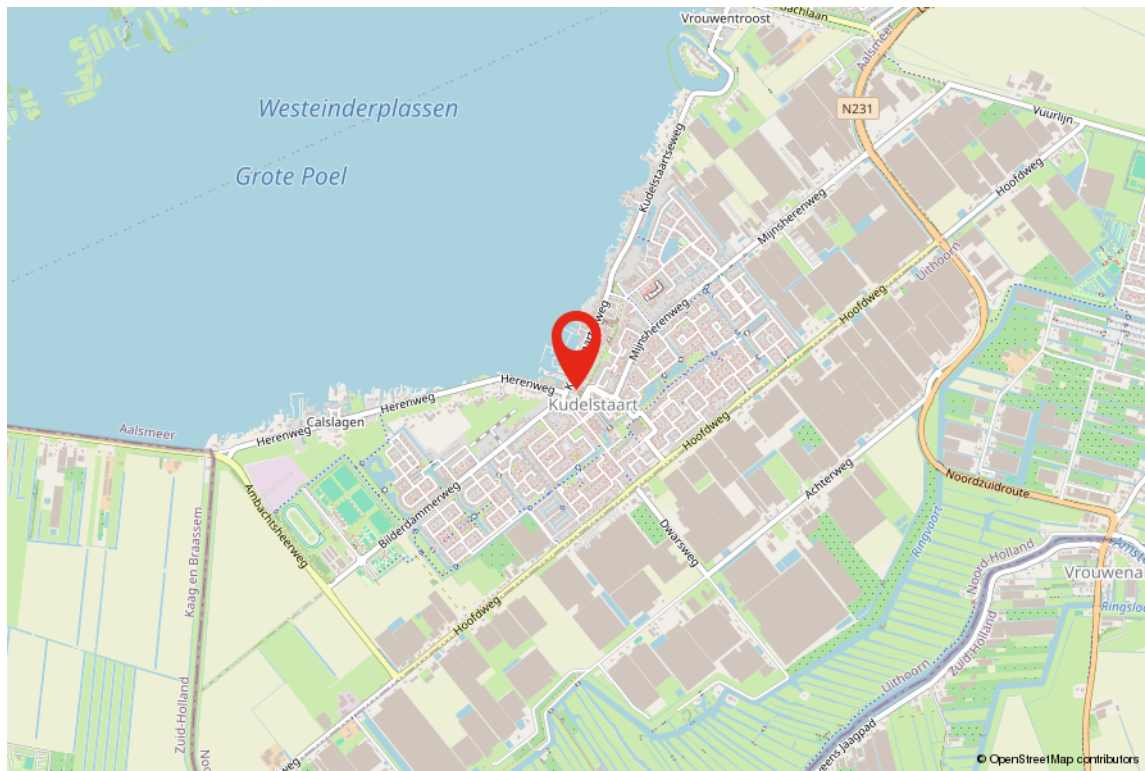
Cornelis Claasz Baas Hof 1 - Kudelstaart Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart





Ons team



Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g.

AMSTERDAMSEWEG 415, 1181 BP AMSTELVEEN | 020-6459446 | AMSTELVEEN@LUDENHOFF.NL



Rob Kok

BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446
+31 (0) 653222151
r.kok@ludenhoff.nl



Herman de Jonge

BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446
+31 (0) 655181619
jonge@ludenhoff.nl



Paul Bosse

REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

020-6459446
+31 (0) 622854456
bosse@ludenhoff.nl

Algemene voorwaarden

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt “k.k.” (kosten koper) vermeld. Deze bijkomende kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van akte en levering en kadasterkosten ten behoeve van de inschrijving van de akte van levering.

Meldingsplicht/onderzoeksplicht

De verkoper heeft de verplichting een aspirant-koper in te lichten over al hetgeen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Daarentegen heeft ook koper de onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen, of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers, danwel gangbare informatiebronnen.

Biedingen

Een bieding bestaat uit de volgende elementen:

- Het bedrag dat u biedt, ook wel openingsvoorstel genoemd
- De gewenste opleveringsdatum (eigendomsoverdracht/aanvaarding)
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering)
- Eventuele roerende zaken, anders genoemd dan de evt. aanwezige roerende zakenlijst

Biedingen ontvangen wij graag schriftelijk per e-mail. Uw bod wordt door ons aan verkoper overgebracht. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als wij u aangeven dat wij de bieding met verkoper gaan bespreken.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

De koopakte dient binnen één week opgemaakt te worden conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie - Ring Amsterdam. De keuze van de notaris voor het opmaken van de koopakte en de eigendomsoverdracht is aan koper. Wij adviseren koper een notaris te kiezen uit de regio Amsterdam (Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Mijdrecht, Abcoude, Badhoevedorp, Hoofddorp, Uithoorn of Aalsmeer). Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in

rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend naar een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 19 eurocent per kilometer.

3 Dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst ongedaan maken. De bedenktijd begint op de dag dat de koper de door beide partijen ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Waarborgsom

Het is gebruikelijk dat de koper uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Ontbindende voorwaarden

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Dit kan betrekking hebben op het afsluiten van een financiering en/of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Indien een koper ontbindende voorwaarden wil opnemen in de koopakte dan dient dit tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar te worden gemaakt. De gebruikelijke termijn voor de financiering bedraagt circa 4 weken na het tekenen van de koopakte. Indien geen financiering wordt verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn worden ontbonden. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen, worden nader uitgewerkt in de koopakte. Wordt er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de termijn definitief.

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. Van toepassing zijn de Algemene consumentenvoorwaarden NVM.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De makelaar waar
je je thuis voelt.



WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ

Verkoop

Soepel verloop,
goede afloop.

Aankoop

Een huis kopen
waar je je thuis
voelt.

Taxatie

Zeker weten waar je
aan toe bent.

Hypotheek

Samen maken we
het mogelijk.

Meer weten over onze diensten of ons aanbod?
Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur
een mailtje. *We staan voor je klaar.*

Ludenhoff 
makelaars & taxateurs o.g.

Amsterdamseweg 415, 1181 BP Amstelveen

020-6459446 | amstelveen@ludenhoff.nl

ludenhoff.nl