

VRIJSTAAND WONEN MET VEEL PRIVACY



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

LISDODDESTRAAT 98

KUDELSTAART

Vraagprijs € 998.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Heerlijk familiehuis met tuin rondom en veel privacy;
- De woning is als eindwoning gelegen aan een doodlopende weg;
- Ruime living en open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en de droger;
- Drie slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping;
- Vaste trap naar de zolderverdieping;
- De woning is uitgerust met 8 elektrisch bedienbare screens voor zonwering (2021);
- Brede garage (41 m²) met elektrisch bedienbare roldeur en aparte loopdeur;
- 15 zonnepanelen (geplaatst in 2013 en 2019);
- De woning is voorzien van een hybridewarmtepomp (met koelfunctie) en een cv-ketel (geïnstalleerd 2023);
- Mechanische ventilatie;
- Schilderwerk buitenzijde is gedaan in 2023;
- Gunstig gelegen ten opzichte van de winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, kinderdagverblijf en sportfaciliteiten;
- Een thuisbatterij van 20kWh en laadpaal zijn ter overname.





FIJN FAMILIEHUIS

In de groenrijke, kindvriendelijke en populaire wijk "De Rietlanden" in Kudelstaart ligt dit heerlijke gezinshuis met garage. De woning ligt aan het eind van een doodlopende, autoluwe weg. Hier kunnen kinderen veilig buitenspelen! De woning is centraal gelegen en tegelijkertijd op een rustige plek met veel privacy.

Strikt conform de NEN 2580 is het woonoppervlak van de woning 147 m², dit komt omdat er nog steeds een auto geparkeerd kan worden in de garage. De garage heeft een rol- en loopdeur aan de buitenzijde, twee ramen, is volledig geïsoleerd en is tevens van binnenuit te bereiken. Met een kleine ingreep is de garage te betrekken bij de woning en is een woonoppervlak van 188 m² te realiseren.

De woning is zeer energiezuinig met maar liefst 15 zonnepanelen, een hybridewarmtepomp (voor warmte en koeling), een cv-ketel en een thuisbatterij (ter overname). De woning heeft een energielabel A.

Via de oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet met fonteintje, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De praktische plavuizenvloer, die doorloopt op de gehele begane grond, is voorzien van vloerverwarming.

De hal geeft tevens direct toegang tot de ruime woonkamer met open keuken. De tuingerichte woonkamer biedt, middels openslaande deuren, directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. De ramen rondom zorgen voor een fijne lichtinval.

De keuken is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een oven, een magnetron, een koelkast en een quooker. De kasten en lades bieden voldoende opbergruimte voor al uw keukenbenodigdheden. Aan het fraaie en praktische composiet aanrechtblad bereidt je de heerlijkste gerechten om samen met familie en/of vrienden van te genieten. Via de keuken is de bijkeuken te bereiken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en de toegangsdeuren naar de tuin en de garage.

De aangebouwde garage is te bereiken vanuit de bijkeuken en voorzien van elektra, ideaal dus als hobby-, werk- of praktijkruimte. De garage heeft een elektrische roldeur en een loopdeur aan de voorzijde en ramen aan de achterzijde. De garage biedt plaats aan een auto en meerdere fietsen en heeft voldoende ruimte voor opslagmogelijkheden. Tevens bevinden zich in de garage een thuisbatterij en de laadpaal.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De master bedroom aan de voorzijde is gelegen over de volle lengte van de woning en heeft een vaste kastenwand. De overige twee slaapkamers op deze verdieping zijn prettig ruim van afmeting en hebben een fijne lichtinval. De moderne badkamer is uitgerust met een inloofdouche, een hoekbad en een brede wastafel met wastafelmeubel. De ruimte is geheel betegeld en heeft een natuurlijke lichtinval. Hier is het heerlijk ontspannen!

De zolder is te bereiken via een vaste trap en heeft aan weerszijden een raam. Ideaal als speel- en/of werkplek en voor het opbergen van de niet-direct-nodig-spullen. Hier bevinden zich de hybride warmtepomp en de cv-ketel.

De zonnige tuin rondom is fraai aangelegd en biedt veel privacy. De tuin beschikt over meerdere terrassen en een moestuin met schuurtje. Hier is het heerlijk vertoeven op de mooie dagen van het jaar.

De woning is gelegen in de rustige wijk De Rietlanden in het idyllische dorp Kudelstaart nabij de Westeinderplassen. In de directe nabijheid is het winkelcentrum Kudelstaart te vinden met diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, diverse scholen en sportaccommodaties.



Begane grond









Tuin





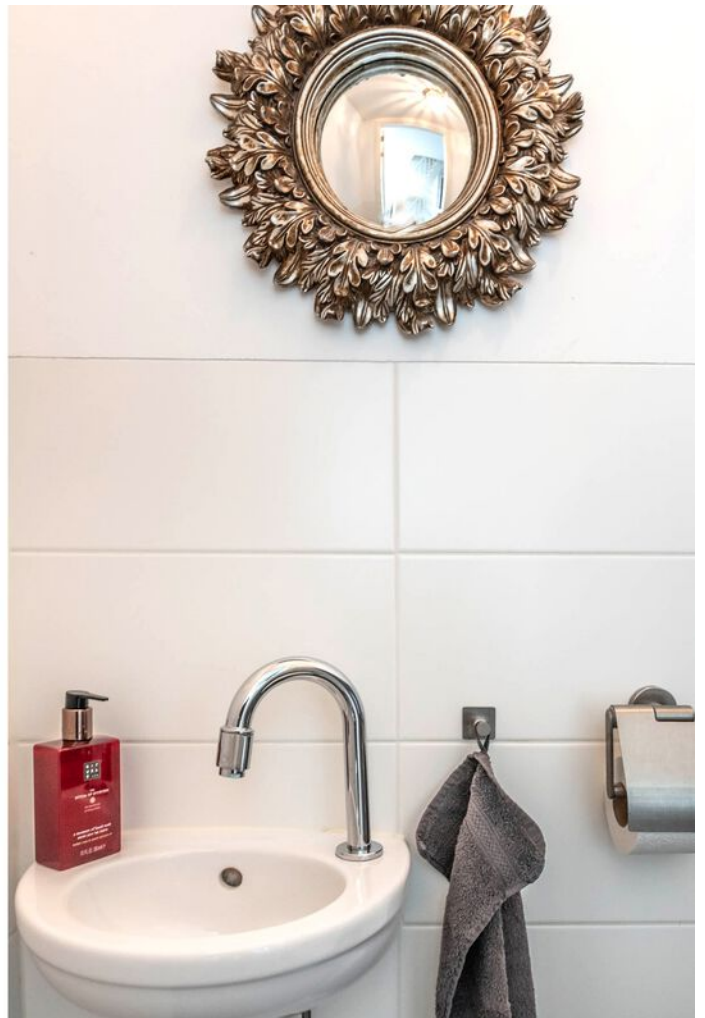


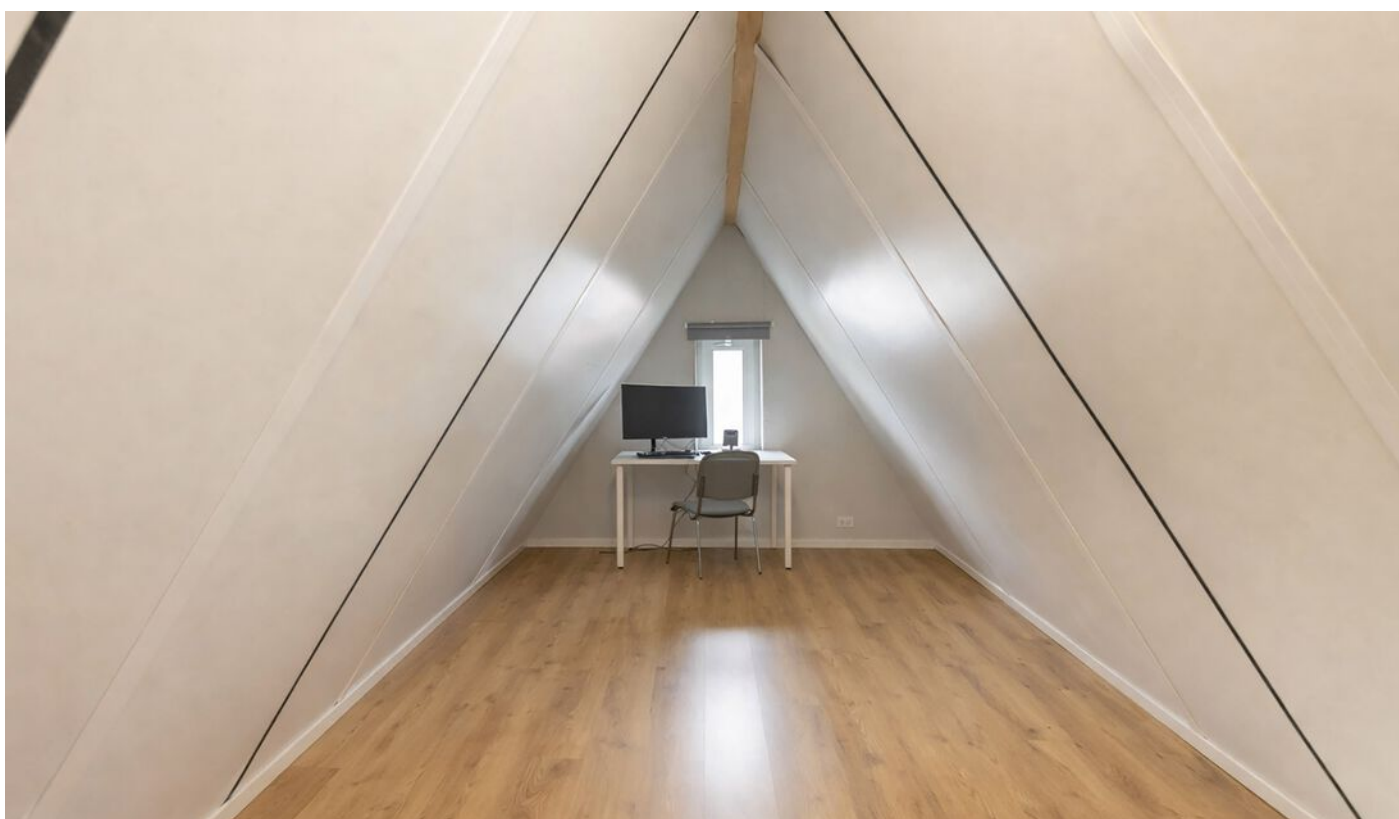
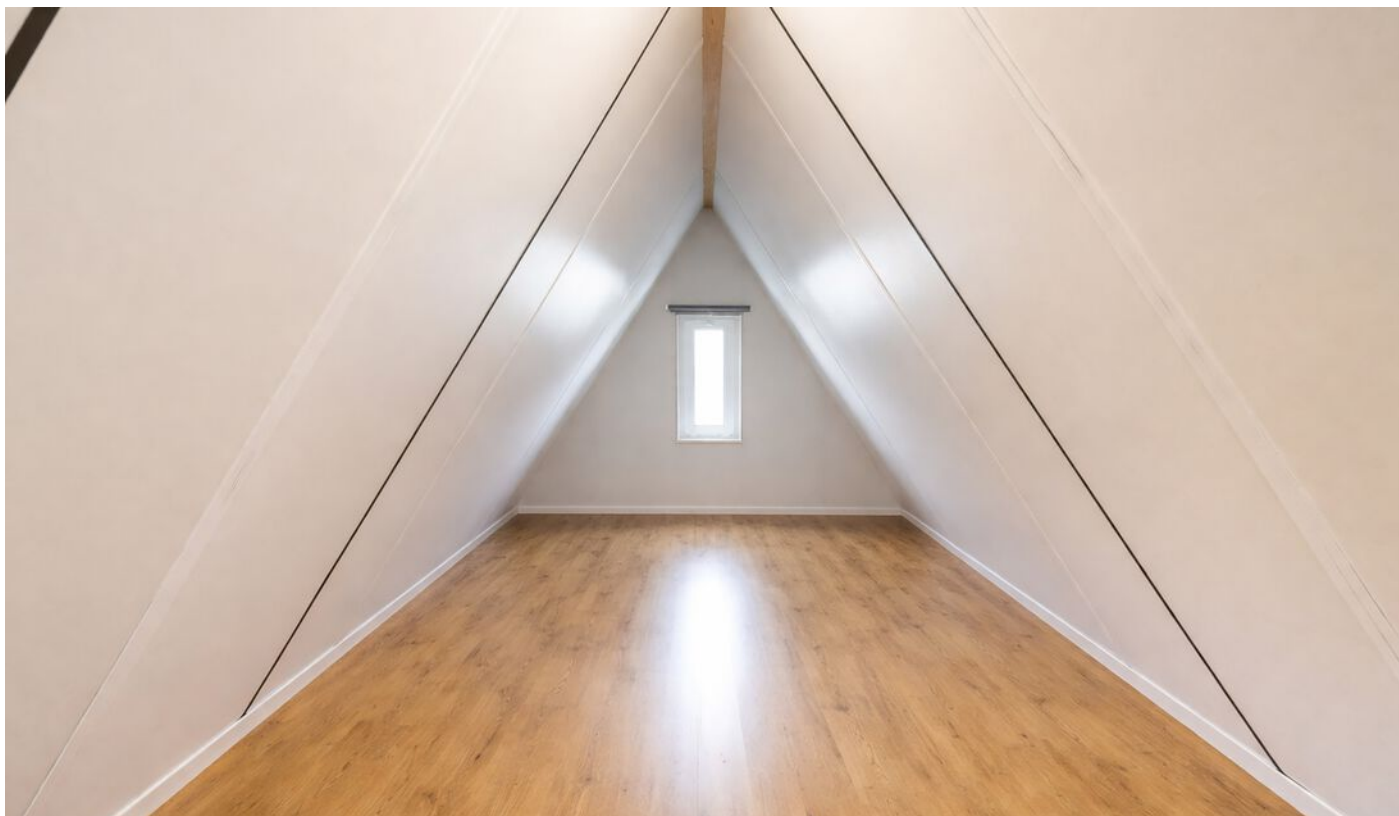
Eerste verdieping







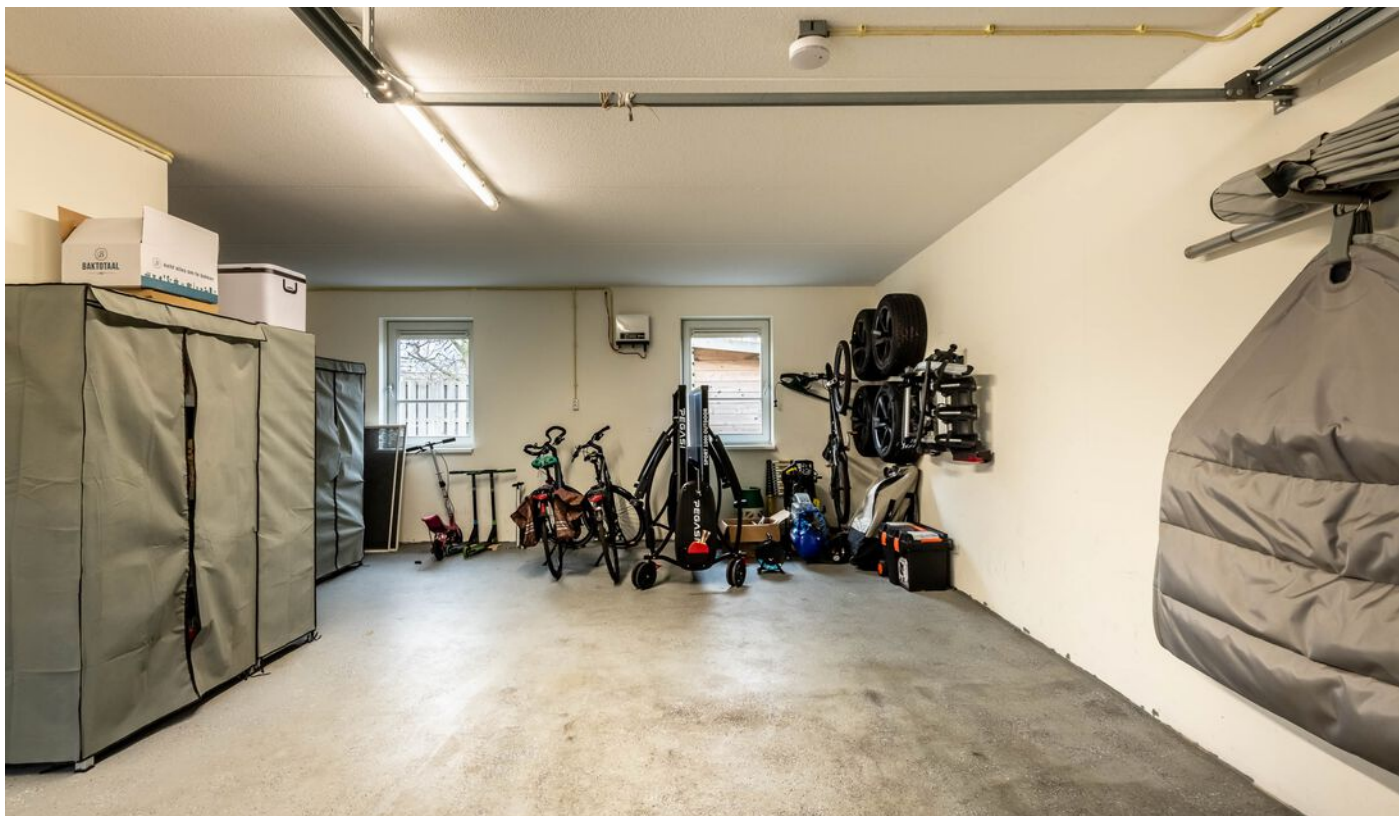




Tweede verdieping

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.



Garage





Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaand
Kamers	4
Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	419 m ²
Inhoud	655 m ³
Bouwjaar	2009
Tuin	rondom
Garage	in pandig
Verwarming	hybride warmtepomp en cv-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lisdoddestraat 98



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalsmeer
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6770
— (cyan line)	Bebouwing	
— (red line)		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

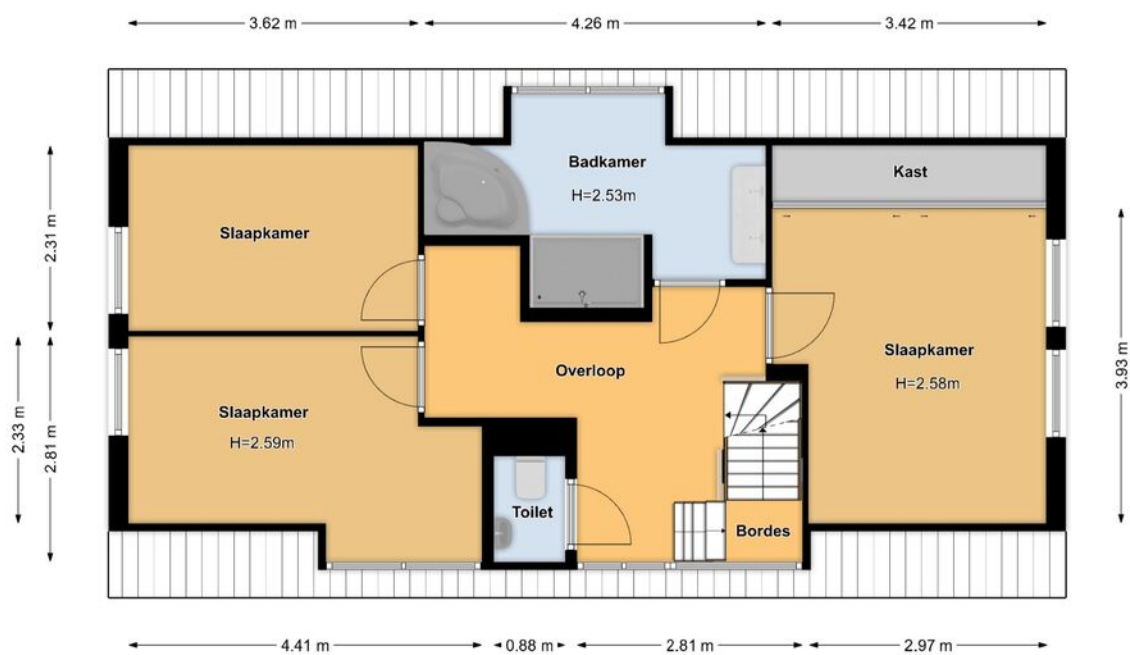
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



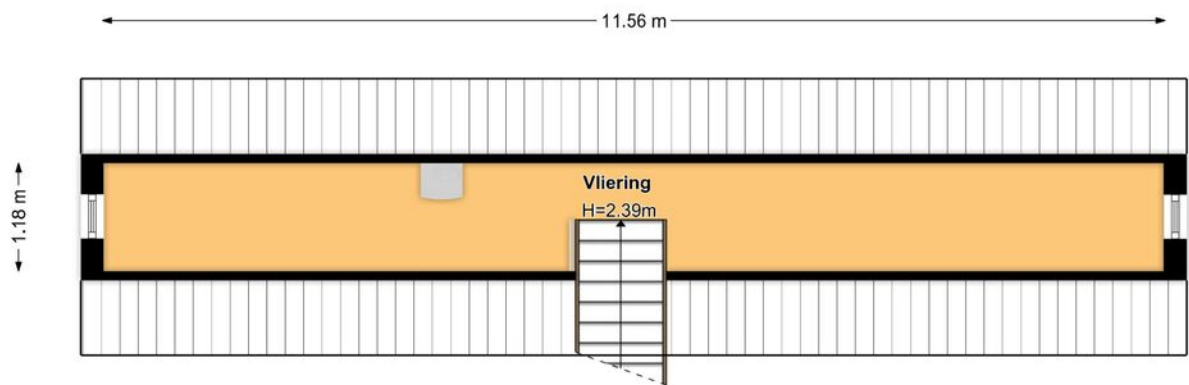
Plattegronden



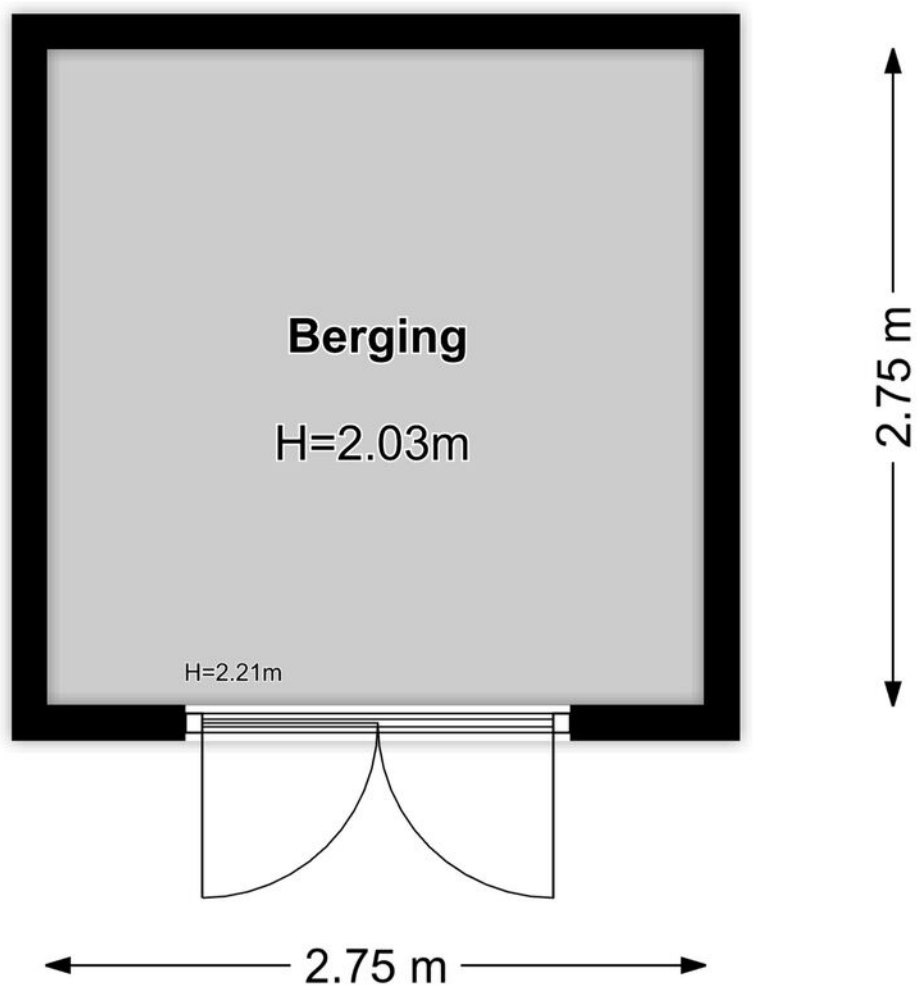
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Lisdoddestraat 98

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Trampoline	Kan worden overgenomen
duikelrek	Blijft achter
dompelpomp drainage	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslotsen	N.v.t.
Vliegenhorren	Blijft achter

Schilderijophangstelsiem	N.v.t.
--------------------------	--------

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Thuisbatterij 20kWh	Kan worden overgenomen
Laadpaal	Kan worden overgenomen

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor	0	Blijft achter
Screens	achter	0	Blijft achter
Screens	Voor	1	Blijft achter
Screens	achter	1	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Jaloezieën	0	Blijft achter
Gordijnen	0	Blijft achter
Rolgordijnen	0	Blijft achter
Gordijnen	1	Blijft achter
Rolgordijnen	1	Blijft achter
Jaloezieën	1	Blijft achter
Rolgordijnen	2	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vloerbedekking/linoleum	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Warmtepomp met koelfunctie	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
----------------------	--------

Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
vriezer bijkeuken	Kan worden overgenomen

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
spotjes begane grond	Blijft achter
eettafellamp	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
kledingkasten kinderkamers	Kan worden overgenomen
inbouwkast hoofdslaapkamer	Blijft achter
dressoir badkamer	Kan worden overgenomen
stellagekasten zolder	Blijft achter
stellagekasten garage	Kan worden overgenomen
wandkast garage hout	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Gaat mee
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

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.

ONDERZOEKSPLICT 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.

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 & 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.





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