

RUIME WONING MET TERRAS AAN SIERWATER



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

COPIERSTRAAT 4

KUDELSTAART

Vraagprijs € 580.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Ruime tussenwoning met maar liefst 7 slaapkamers;
- Woonkamer met open keuken en toegang tot zowel de voortuin als het terras;
- Eerste verdieping met 4 slaapkamers en de badkamer;
- Tweede verdieping met 3 slaapkamers en aan de voor- en achterzijde een balkon;
- Master bedroom met airconditioning;
- Royale voortuin op het zuidoosten met serre;
- Terras gelegen op het noordwesten en gelegen aan het sierwater;
- Parkeren op de eigen oprit;
- Aluminium kozijnen;
- Energielabel: B geldig t/m 14-03-2032;
- Gunstig gelegen ten opzichte van winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen 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 gevolghaardaan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



MAAR LIEFST 7 SLAAPKAMERS!

Dit verrassend royale woonhuis biedt opvallend veel ruimte, met maar liefst zeven slaapkamers. Daarnaast beschikt de woning over twee fijne buitenruimtes: een voortuin met eigen parkeergelegenheid en een terras dat direct aan het sierwater ligt.

Je parkeert comfortabel op eigen terrein, waar tevens een elektrische laadvoorziening aanwezig is, naast de praktische vrijstaande houten berging. Via de zonnige voortuin bereik je de entree van de woning. De hal is voorzien van de meterkast, een toiletruimte met fonteintje, kastruimte onder de trap en toegang tot de woonkamer.

De lichte woonkamer is heerlijk ruim opgezet en staat in directe verbinding met het terras aan de achterzijde. Dit terras grenst aan het sierwater en is georiënteerd op het noordwesten, waardoor je hier op een fijne plek van de middag en avondzon kunt genieten.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de brede open keuken. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, een vaatwasser, een Amerikaanse koelkast met vriezer, een oven en een magnetron. De keuken geeft middels openslaande deuren toegang tot de ruime voortuin met serre.

Deze serre is een heerlijke extra plek en kan uitstekend worden ingericht als zitruimte of bijvoorbeeld als gezellige barbecueplek. De voortuin is ruim van formaat, gelegen op het zuidoosten en voorzien van een vrijstaande houten berging. Dankzij de royale voortuin en het terras aan het water is er altijd wel een fijne plek te vinden om van de zon te genieten of juist even tot rust te komen.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot vier praktische slaapkamers en de badkamer. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gelegen. Twee slaapkamers zijn ruim van formaat, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met airconditioning. En de overige twee kamers zijn ideaal te gebruiken als werk, studie of kinderkamer.

De badkamer is eveneens royaal en uitgerust met een whirlpool ligbad, een regendouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet. De ruimte is geheel betegeld.

Tevens bevindt zich op deze verdieping de wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Ook is hier de opstelling van de cv ketel aanwezig, welke in 2024 is geplaatst.

In 2003 is de tweede verdieping gerealiseerd, geheel in de bouwstijl van de woning. Op deze verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers. De master bedroom is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een walk in closet, airconditioning en toegang tot een balkon. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft eveneens een balkon en is voorzien van een vaste kastenwand. Daarnaast is er nog een extra slaapkamer aanwezig, die ook goed dienst kan doen als werk of studeerkamer.

De woning is gelegen op korte afstand van scholen, kinderopvang, winkelveorzieningen en recreatiemogelijkheden. Kudelstaart is een gemoedelijk dorp aan de Westeinderplassen, met een eigen jachthaven en diverse recreatieve voorzieningen. Het dorp maakt onderdeel uit van de gemeente Aalsmeer en ligt centraal aan de rand van het Groene Hart.

Hierdoor woon je hier met veel mogelijkheden voor sport, natuur en ontspanning, terwijl de bereikbaarheid uitstekend is. De A4 is zowel via Aalsmeer als via Leimuiden eenvoudig aan te rijden. Ook buslijn 357, met verbindingen naar Amstelveen en Amsterdam, bevindt zich op loopafstand.

In de omgeving zijn voldoende basisscholen, kinderopvang, winkelcentra en supermarkten aanwezig. Voor middelbaar onderwijs fietsen kinderen naar Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn of Hoofddorp. Ook het centrum van Amsterdam is met circa een half uur per auto bereikbaar.



BEGANE GROND







EERSTE VERDIEPING











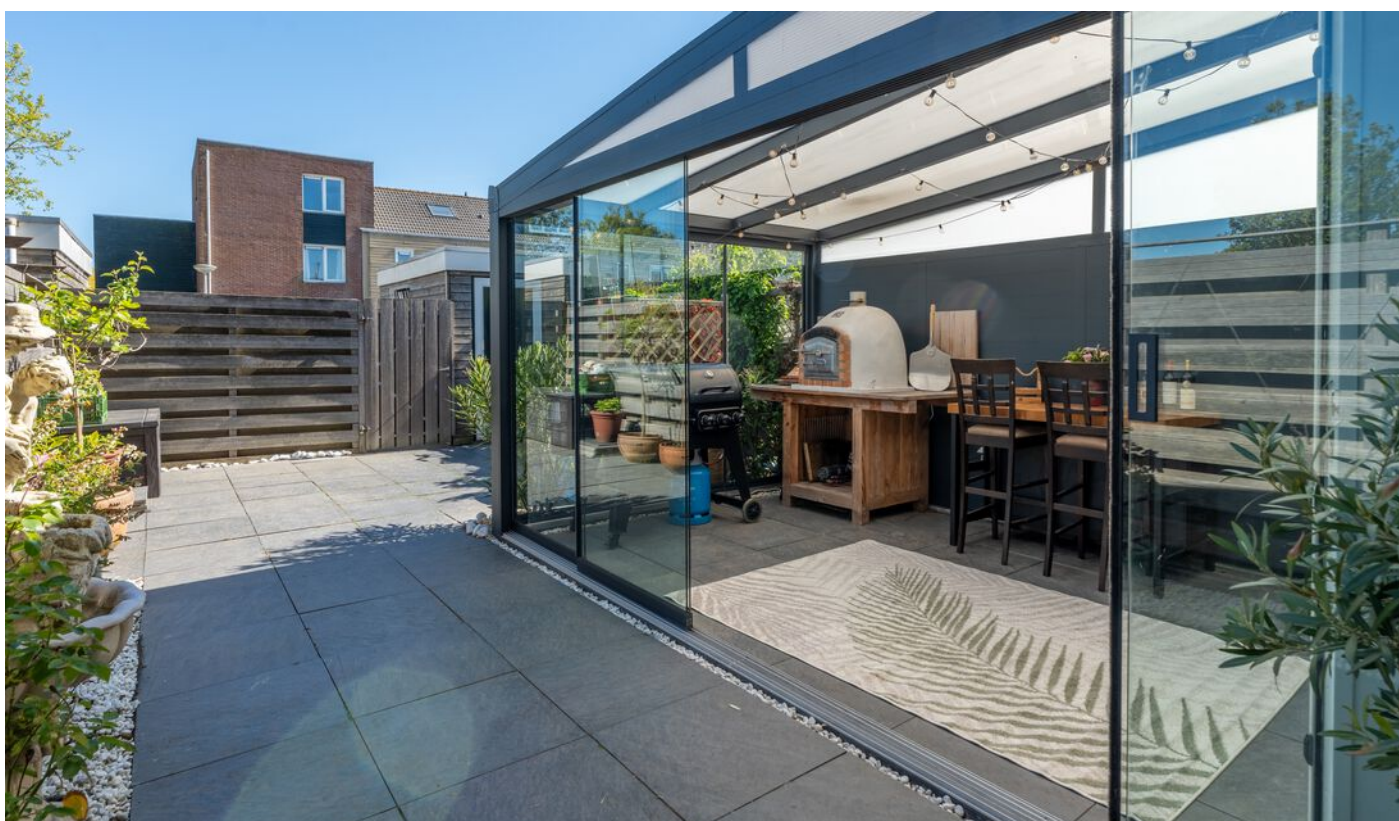


TWEEDE VERDIEPING









VOORTUIN





TERRAS

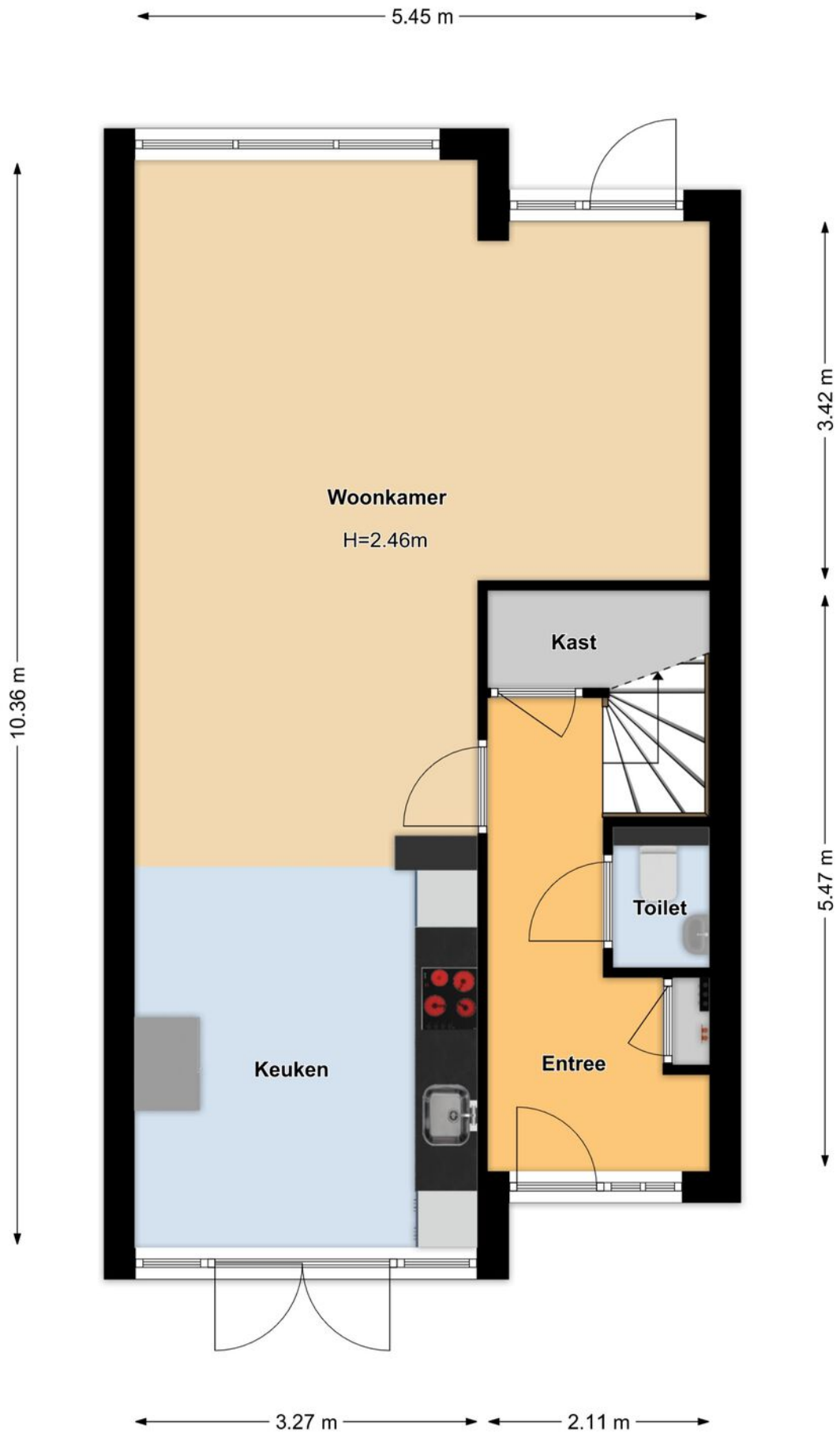




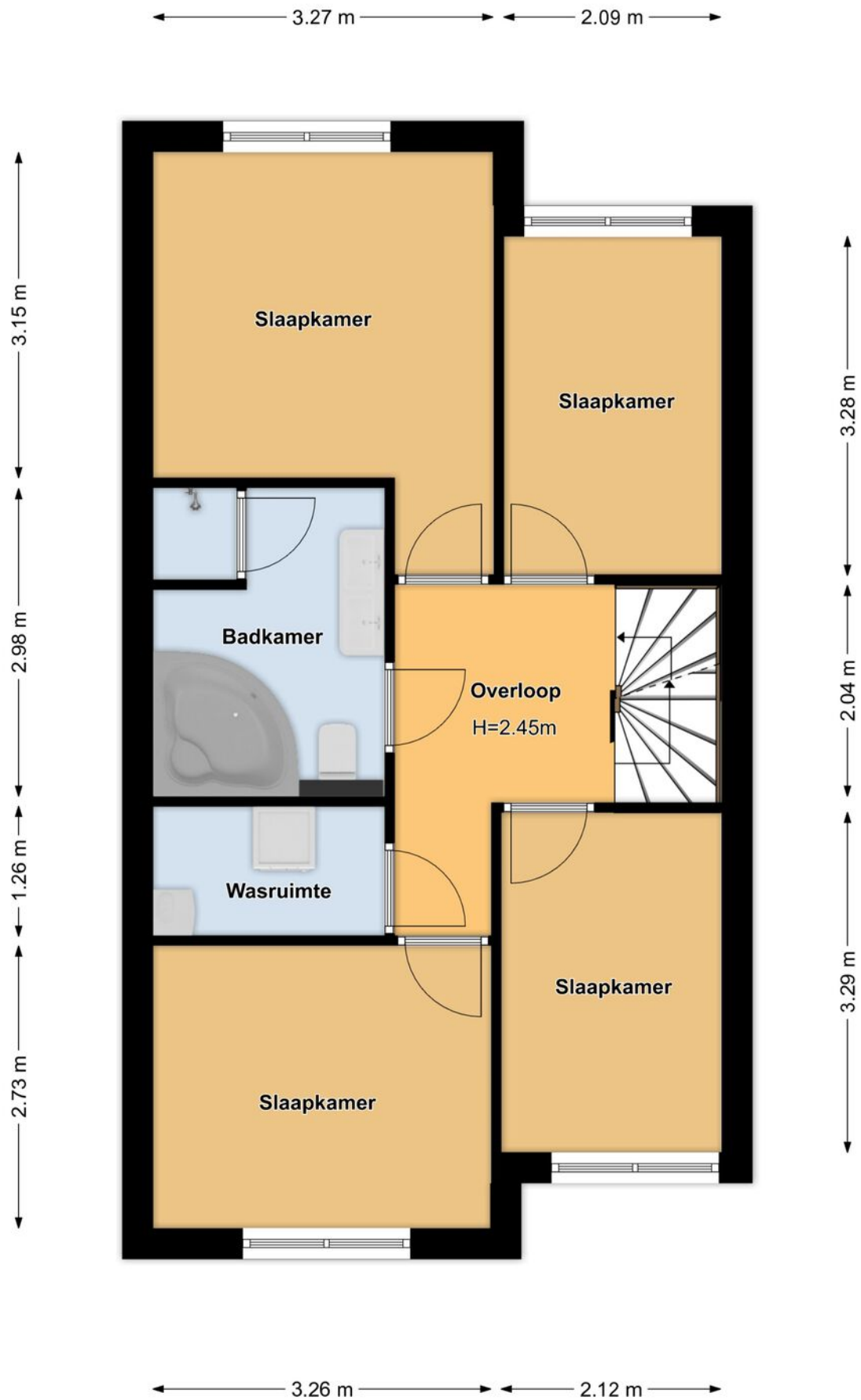
Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Slaapkamers	7
Woonoppervlakte	156m ²
Perceeloppervlakte	170m ²
Inhoud	475m ³
Bouwjaar	1997
Tuin	zuidoosten
Parkeren	eigen oprit
Verwarming	cv-ketel (2024)
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	B - geldig t/m 14-03-2032

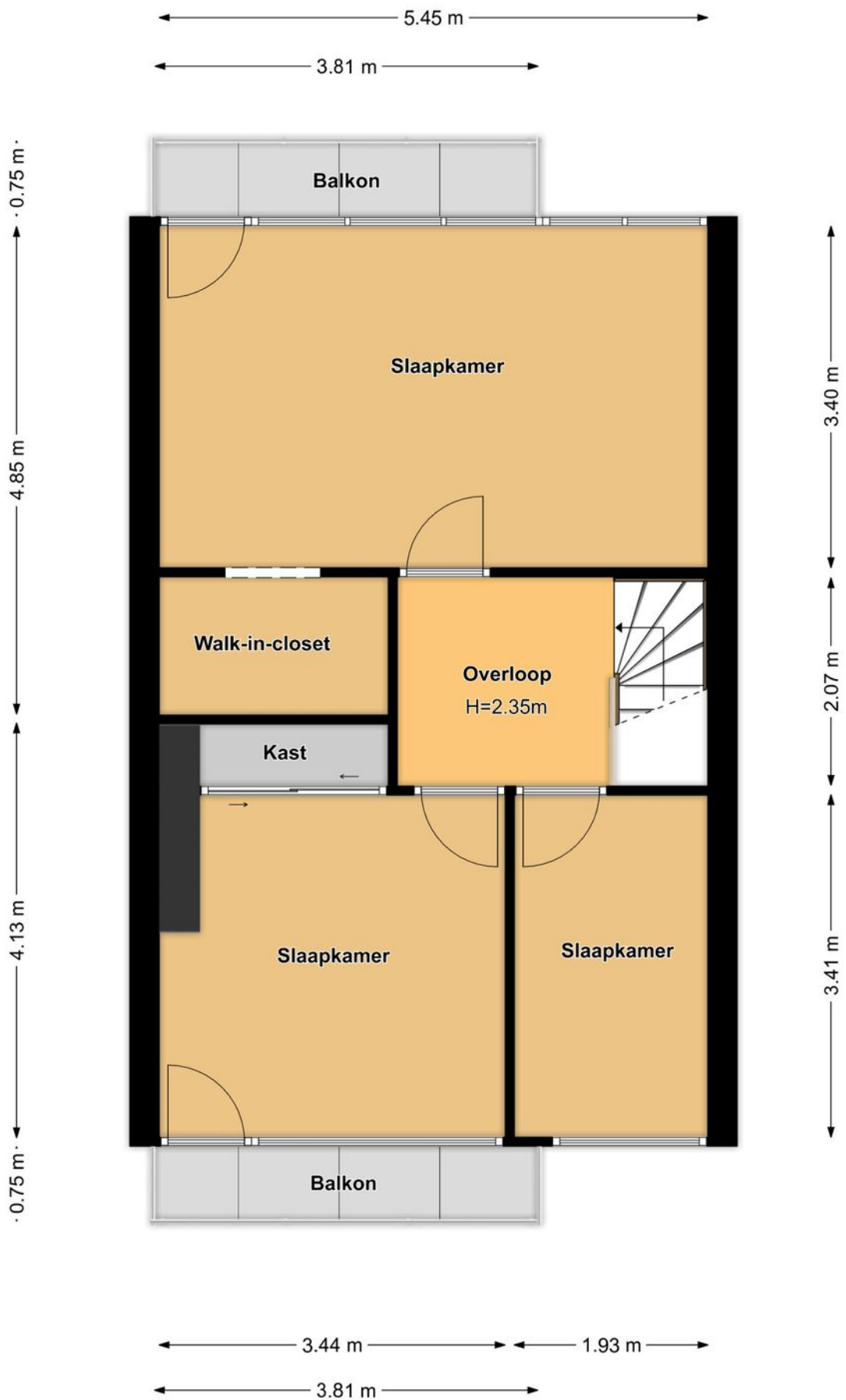
Plattegronden



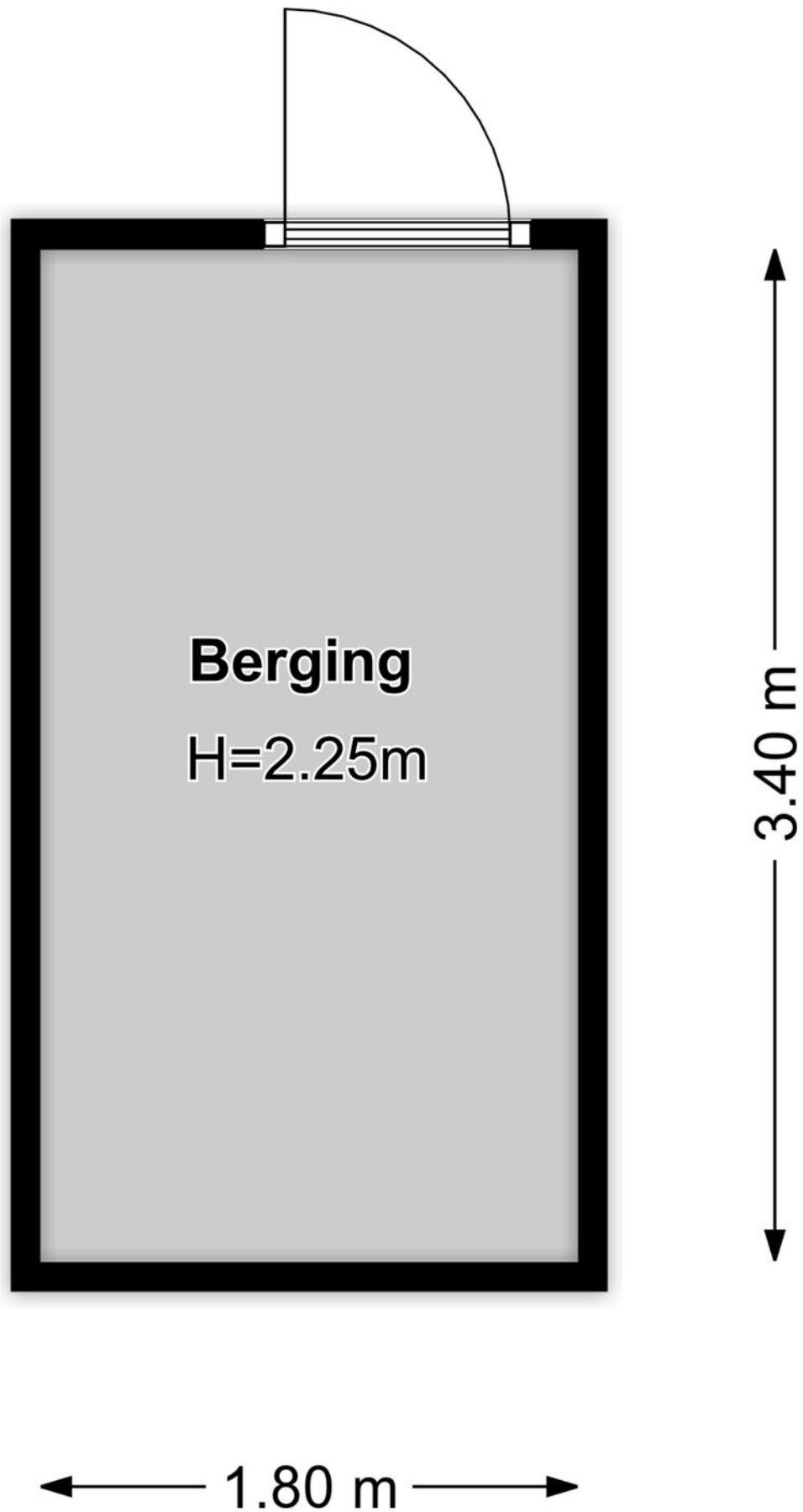
Plattegronden



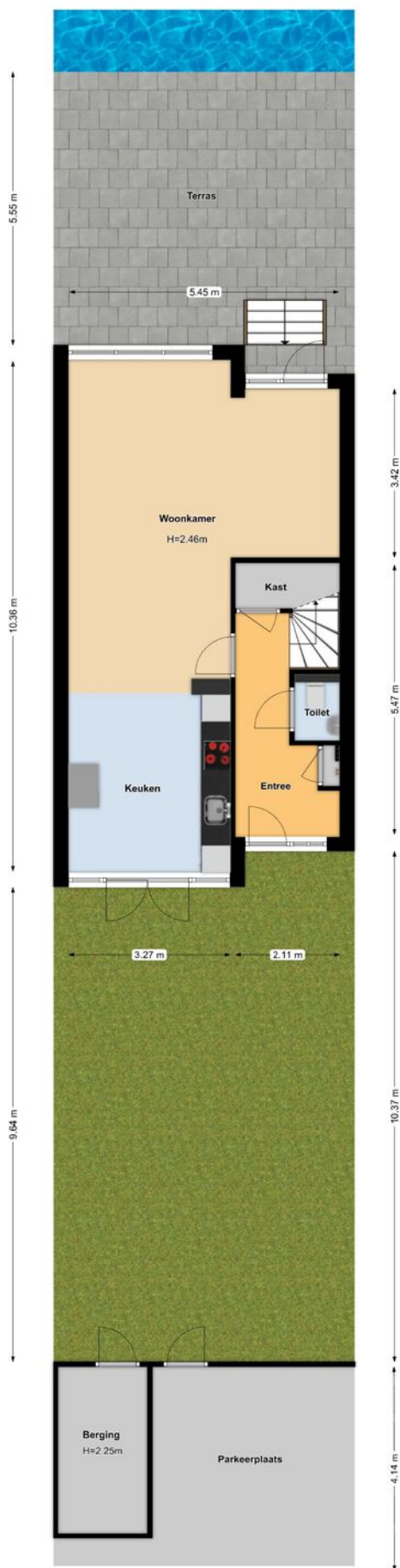
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Copierstraat 4



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalsmeer</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4851</p> <p>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.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 & 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