

TE KOOP

Catharina van Aragonlaan 149

Hoofddorp



Vraagprijs

€ 895.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Catharina van Aragonlaan 149, Hoofddorp

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English Version below

WELKOM IN UW NIEUWE THUIS!

Gelegen in de mooiste en gewilde wijk van Hoofddorp "Tudorpark", herkenbaar aan de iconische Engelse Tudor bouwstijl. Deze karakteristieke hoekwoning is niet alleen een lust voor het oog, maar ook zeer duurzaam. Met energielabel A en veertien zonnepanelen geniet u hier van een laag energieverbruik, terwijl u in de op het zuidwesten gelegen tuin optimaal van de zon geniet. Voor volledige transparantie en zekerheid is er reeds een onafhankelijk Bouwtechnisch Keuringsrapport van Vereniging Eigen Huis aanwezig, zodat u met een gerust hart uw nieuwe hoofdstuk kunt beginnen.

DE OMGEVING

Tudor Park ligt op een uitstekende locatie, aan de zuidkant van Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer. Beleef de exclusiviteit van de Engelse Tudor stijl: een samenspel van steile daklijnen,



Woningbrochure: Catharina van Aragonlaan 149, Hoofddorp

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

karacteristieke ramen met roede-verdelingen en opvallende schoorstenen. Alle woningen zijn met gevoel voor detail gebouwd. Deze onderscheidende architectuur komt ook terug in het omliggende landschap van Tudorpark.

*Voorzieningen: Het winkelcentrum Toolenburg ligt op een steenworp afstand (met o.a. twee supermarkten en een wekelijkse markt).

*Recreatie: Toolenburger Plas (5 min lopen), Sportcomplex Koning Willem-Alexander en Park21 liggen "om de hoek" en bieden voor iedereen iets: van sport en spel tot cultuur, horeca, ontspanning en activiteiten bij de boer.

*Bereikbaarheid: Uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Haarlem, Den Haag en Leiden (A4, A5, A9) zijn gemakkelijk te bereiken. Er zijn uitstekende openbaar vervoer verbindingen, de bushalte met de hoogfrequente R-Net busverbinding (ook 's nachts) ligt op circa 5 minuten loopafstand en heeft een snelle verbinding naar onder andere Hoofddorp station, Schiphol en Amsterdam.

*Onderwijs: Diverse Nederlandse en internationale scholen en kinderopvangcentra bevinden zich in de directe nabijheid.

DE WONING

BEGANE GROND: Bij binnenkomst via de ruime hal ervaart u direct het hoge afwerkingsniveau, met een praktische garderobekast en een op maat gemaakte schoenenkast. Verder vindt u hier een meterkast en een moderne toiletruimte met fontein. Zodra u de woonkamer binnenstapt, wordt u verrast door de enorme hoeveelheid licht en ruimte. De woonkamer is tijdens de bouw maximaal uitgebouwd, waardoor er een royaal leefoppervlak is ontstaan voor zowel een riante zithoek als een grote eettafel. De praktische provisiekast onder de trap biedt volop extra opbergruimte. De keuken is voorzien van Bosch inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits kookplaat met schuine afzuigkap en oven, een vaatwasser, magnetron en een grote koelkast. Er is een ruim werkblad en meer dan genoeg opbergruimte in de lades en kasten

De brede openslaande deuren vormen een vloeiende verbinding tussen binnen en buiten. De achtertuin is perfect gelegen op het zonnige zuidwesten, waardoor u hier de hele dag van de zon kunt genieten. Voor de nodige verkoeling of schaduw biedt de fraaie houten kapschuur de ideale plek en een elektrisch zonnescerm met windsensor. De tuin is een paradijs voor kinderen dankzij de ingebouwde trampoline van 3.3 meter diameter. De tuin is ook via de zijkant van de woning bereikbaar, met een pad naar de voortuin en een kinderspeeltuin. Verder is er een praktische berging met elektra voor fietsen en tuingereedschap. Aan de achterzijde van de tuin is een privéterrein met twee parkeerplaatsen.

EERSTE VERDIEPING: Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale master bedroom is een absolute blikvanger, mede dankzij de prachtige, op maat gemaakte kledingkast, schoenenkast en opbergruimte achter de knieschotten die zorgen voor een opgeruimde en luxe uitstraling. De overige twee slaapkamers zijn multifunctioneel en uitermate geschikt als kinderkamers, gastenverblijf of als rustige thuiswerkplek. De badkamer heeft een moderne, strakke uitstraling met een douche, een toilet en een dubbel wastafelmeubel met witte waskommen. De grote spiegel met geïntegreerde verlichting zorgt voor de perfecte finishing touch in deze verzorgde ruimte.

TWEEDE VERDIEPING: Dankzij de indrukwekkende nokhoogte en het karakteristieke hoge plafond ervaart u op deze verdieping een verrassende hoeveelheid ruimte en licht. Momenteel bevindt zich hier een zeer royale vierde slaapkamer, die eenvoudig kan worden gesplitst in twee kamers. Er is aan opbergruimte geen gebrek: achter de aanwezige schuine inbouwkasten vindt u volop plek voor uw spullen. Voor wie nog meer ruimte wenst, biedt de hoogte de mogelijkheid om een vliering met vaste trap te realiseren. In een aparte, praktische ruimte bevinden zich de opstelling voor de CV-ketel en de ingebouwde aansluitingen voor de wasmachine.

De volledige tweede badkamer met douche, toilet en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wastafelmeubel maakt deze verdieping compleet en biedt extra comfort en privacy voor het hele gezin. Een ideale indeling voor een riante master bedroom, een eigen domein voor opgroeiende kinderen of een comfortabel verblijf voor gasten.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: Circa 165 m² en Perceeloppervlakte: 256 m²
- Bouwtechnisch Keuringsrapport van Vereniging Eigen Huis
- Duurzaam: Gebouwd in 2017, volledig geïsoleerd (Energie label A) met 14 zonnepanelen
- Zonnige achtertuin met grote kapschuur op het zuidwesten.
- 4 slaapkamers met de mogelijkheid tot een 5e slaapkamer
- Twee luxe complete badkamers
- Ruime open zolder met meerdere mogelijkheden
- Twee parkeerplaatsen met de mogelijkheid voor het plaatsen van een laadpaal
- Kosten VvE parkeerplaatsen bedragen samen € 20,= per maand

WELCOME TO YOUR NEW HOME!

Located in the most beautiful and wanted neighborhood in Hoofddorp, "Tudorpark," known for its iconic English Tudor architectural style. This distinctive corner house is not only a pleasure to look at, but also highly energy-efficient. With an A energy label and fourteen solar panels, you benefit from low energy consumption, while enjoying plenty of sunshine in the southwest-facing garden. For complete transparency and peace of mind, an independent technical inspection report from the Vereniging Eigen Huis is already available, so you can start your new chapter with confidence.

THE AREA

Tudor Park is situated in an excellent location on the south side of Hoofddorp in the municipality of Haarlemmermeer. You will experience the exclusivity of the English Tudor style recognizable by a steep roof

with flat tiles, distinctive windows with decorative muntins, and striking chimneys. All homes have been built with an eye for detail. This distinctive architecture is also reflected in the surrounding landscape of Tudorpark.

*Amenities: The Toolenburg shopping center is within walking distance (including two supermarkets and a weekly market).

*Recreation: Toolenburger Lake (5-minute walk), the King Willem-Alexander Sports Complex, and Park21 are just around the corner, offering something for everyone, from sports and culture to dining, relaxation, and farm activities.

*Accessibility: Major highways to Amsterdam, Schiphol, Haarlem, The Hague, and Leiden (A4, A5, A9) are easily accessible. Public transport connections are excellent; the bus stop with the frequent R-Net bus service (which also runs at night) is about a 5-minute walk away and offers quick connections to Hoofddorp Station, Schiphol, and Amsterdam, among other destinations.

*Education: Various Dutch and international schools and childcare centers are located nearby.

THE HOUSE

GROUND FLOOR: Upon entering through the spacious hallway, you immediately notice the high level of finishing, including a practical wardrobe closet and a custom-made shoe cabinet. You will also find a utility meter cupboard and a modern toilet with a small sink. As soon as you step into the living room, you are struck by the abundance of light and space. The living room was extended to the maximum during construction, creating a generous living area suitable for both a large seating area and a spacious dining table. The practical pantry under the stairs provides additional storage space. The kitchen is equipped with Bosch built-in appliances, including a 5-burner cooktop with an angled extractor hood and oven, a dishwasher, a microwave, and a large refrigerator. There is a spacious countertop and more than enough storage space in the drawers and cabinets.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The wide doors create a seamless connection between indoors and outdoors. The backyard is ideally positioned facing southwest, allowing you to enjoy the sun all day. For shade or cooling, the beautiful wooden veranda offers the perfect spot, along with an electric sun screen with wind sensor. The garden is a paradise for children thanks to the built-in trampoline with a diameter of 3.3 meters. The garden is also accessible from the side of the house, with a path leading to the front garden and children's playground. There is also a practical storage shed with electricity for bicycles and garden tools. At the rear of the garden, there is private terrain with two parking spaces.

FIRST FLOOR: This floor features three bedrooms. The spacious master bedroom is a real highlight, partly due to the beautiful custom-made wardrobe, shoe cabinet, and storage space behind the knee walls, creating a tidy and luxurious appearance. The other two bedrooms are multifunctional and perfectly suitable as children's rooms, guest rooms, or a quiet home office. The bathroom has a modern design, featuring a shower, toilet, and a double sink unit with white basins. The large mirror with integrated lighting provides the perfect finishing touch to this well-maintained space.

SECOND FLOOR: Thanks to the impressive ridge height and the characteristic high ceiling, this floor offers a surprising amount of space and light. Currently, there is a very spacious fourth bedroom, which can easily be divided into two rooms. Storage space is plentiful: behind the built-in storage closet you will find enough room for your belongings. For those who need even more space, the height allows for the possibility of creating a mezzanine loft with a fixed staircase. In a separate practical room, you will find the central heating boiler and built-in connections for the washing machine.

The fully equipped second bathroom with shower, toilet, and vanity unit completes this floor and offers extra comfort and privacy for the whole family. An ideal layout for a spacious master bedroom, a private space for growing children, or a comfortable guest room.

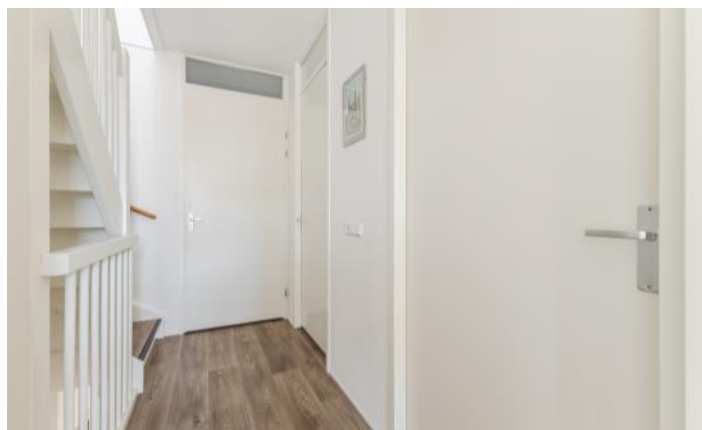
HIGHLIGHTS

- House area: Approx. 165 m² and Lot size: 256m²
- Technical Inspection Report from the Dutch Homeowners' Association (Vereniging Eigen Huis)
- Sustainable: built in 2017, fully insulated (energy label A) with 14 solar panels
- Sunny southwest-facing backyard with a large wooden veranda
- 4 bedrooms with the possibility of a 5th bedroom
- Two luxurious, fully equipped bathrooms
- Spacious open attic with multiple possibilities
- Two parking spaces with the option to install a charging station
- VVE costs for parking spaces are €20 per month for both parkings



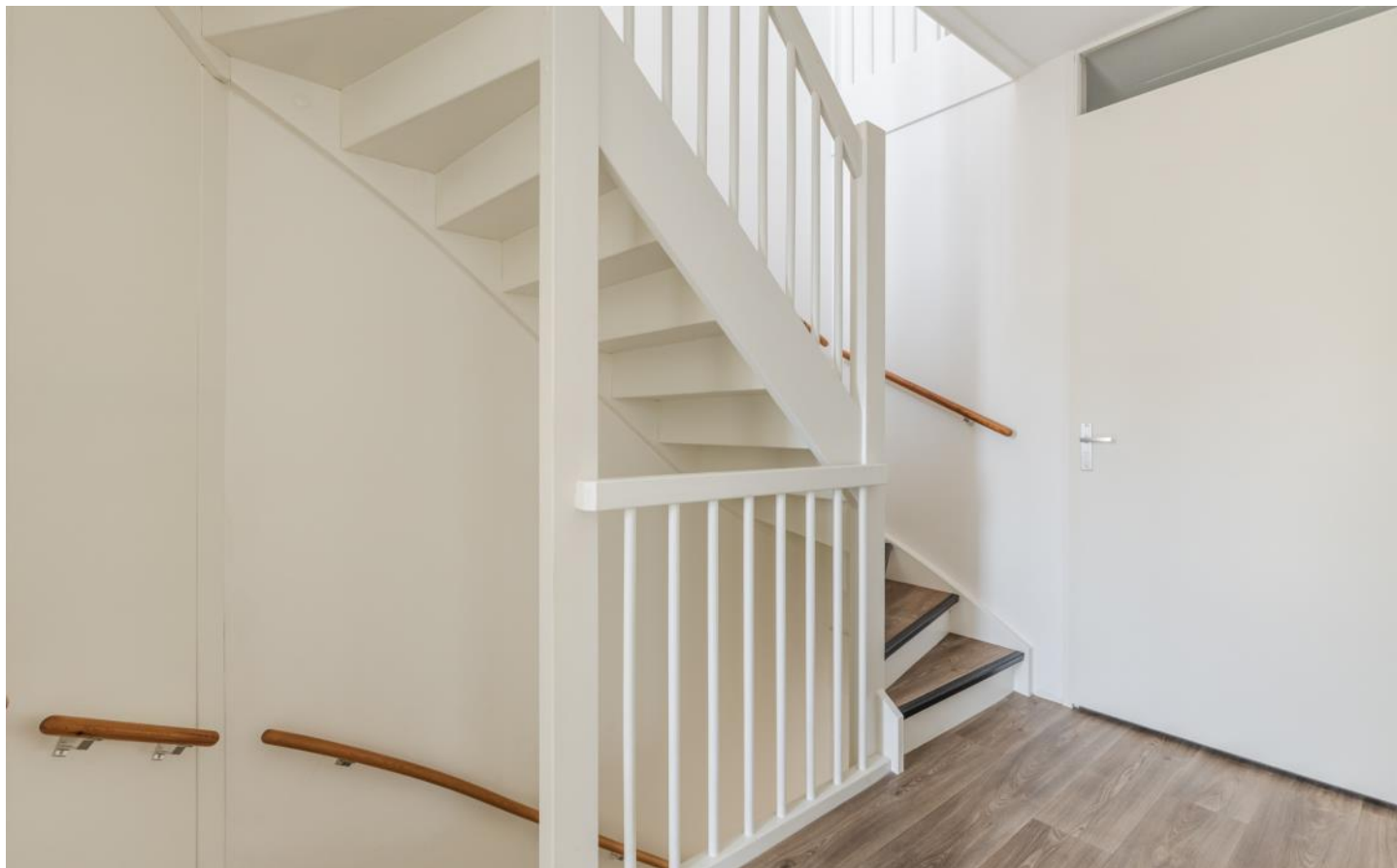


FOTO'S



FOTO'S



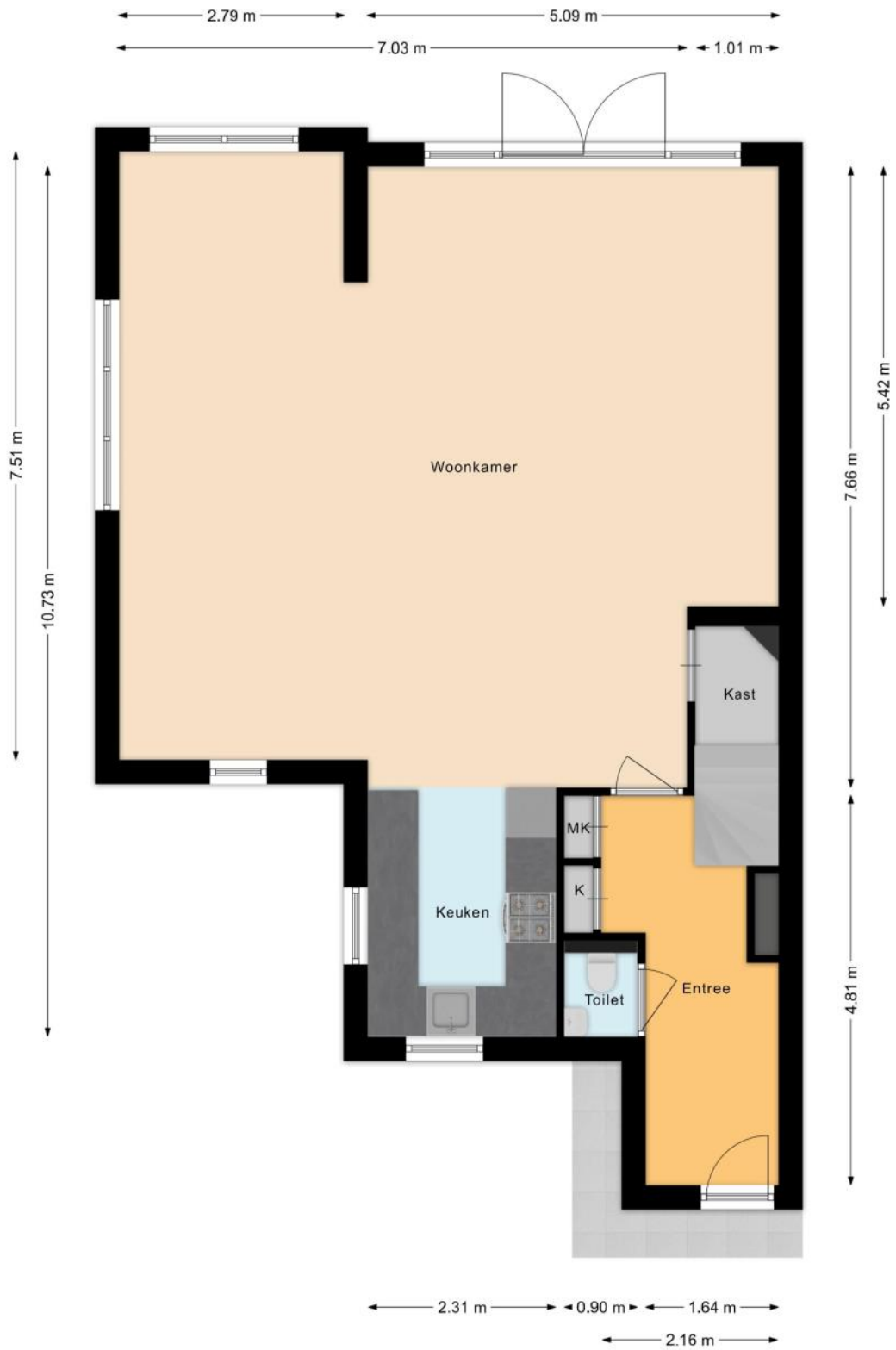


FOTO'S





PLATTEGRONDEN



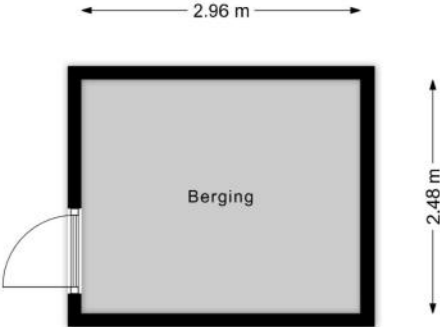
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2017
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	256 m ²
Inhoud	622 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	165 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Elektrische verwarming
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin, Zijtuin
Achtertuintuin	98 m ² (8,5m diep en 11,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op afgesloten terrein
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Haarlemmermeer AD 11241

Oppervlakte	255 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Haarlemmermeer AD 11229 15

Oppervlakte	1 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlemmermeer	
	Huisnummer	Sectie AD	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 11241	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.