

# WONING MET MAAR LIEFST 5 SLAAPKAMERS



HUISMAN  
HOOGENDOORN  
makelaars | taxateurs

**GEERLAND 103**


KUDELSTAART

Vraagprijs € 475.000,- K.K.



## Bijzonderheden

- Ruime tussenwoning in Kudelstaart met vijf slaapkamers;
- Lichte doorzonwoonkamer;
- Riante achtertuin op het noordwesten met achterom;
- Tweede verdieping uitgebouwd middels een dakkapel;
- Voldoende parkeergelegenheid aan de openbare weg;
- Vrij uitzicht op plantsoen aan de voorzijde;
- Energielabel: C geldig t/m 28-11-2026;
- Gelegen nabij de Westeinderplassen en de nodige voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten.



### 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.



# Vrij uitzicht over het groen

Rustig gelegen in Kudelstaart, met vrij uitzicht over het plantsoen aan de voorzijde, bevindt zich deze ruime tussenwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een diepe achtertuin en volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. De woning is toe aan renovatie, maar biedt tegelijkertijd een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte, rust en de kans om een woning volledig naar eigen wens af te werken.

Via de ruime voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot het toilet met fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor als achterzijde, waardoor er een prettige lichtinval ontstaat. Aan de voorzijde kijkt u vrij uit over het plantsoen, wat zorgt voor een rustig en groen uitzicht. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken aan de achterzijde van de woning.

De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser en een koelkast. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin. De keuken biedt, net als de rest van de woning, volop mogelijkheden om deze naar wens smaak te vernieuwen en in te delen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een goed formaat en zijn daardoor geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is eveneens ruim van opzet en beschikt over een douche met ligbad, een wastafel met meubel en een toilet. Dankzij het aanwezige raam is er daglicht en natuurlijke ventilatie.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een wastafel en een dakraam. De slaapkamer aan de achterzijde is vergroot middels een dakkapel, waardoor hier extra ruimte en licht is gecreëerd. De overloop geeft toegang tot bergruimte en tot de technische ruimte met de cv-opstelling en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

De diepe achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt door de lengte van de tuin op verschillende momenten van de dag een fijne plek om buiten te zitten. De tuin is verzorgd aangelegd, beschikt over een zonnescerm, een stenen berging en een achterom. Daarmee is er voldoende ruimte voor tuinmeubilair, groen en praktische opslag.

De woning ligt in een rustige straat in een kindvriendelijke wijk in Kudelstaart. Op circa vijf minuten fietsafstand bevindt zich het winkelcentrum, waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen bij de grote supermarkt en diverse speciaalzaken. Ook scholen, sportaccommodaties en verschillende uitvalswegen richting Amsterdam, Amstelveen, Schiphol en Hoofddorp zijn goed bereikbaar.

Kudelstaart is gelegen aan de Westeinderplassen, een prachtige omgeving waar u in de zomer heerlijk kunt recreëren en het hele jaar door kunt genieten van water, natuur en rust. Een ruime woning op een fijne locatie, met veel potentie voor wie niet terugdeinst voor renovatie en graag een huis volledig naar eigen wens wil maken.



Begane grond





Eerste verdieping









Tweede verdieping





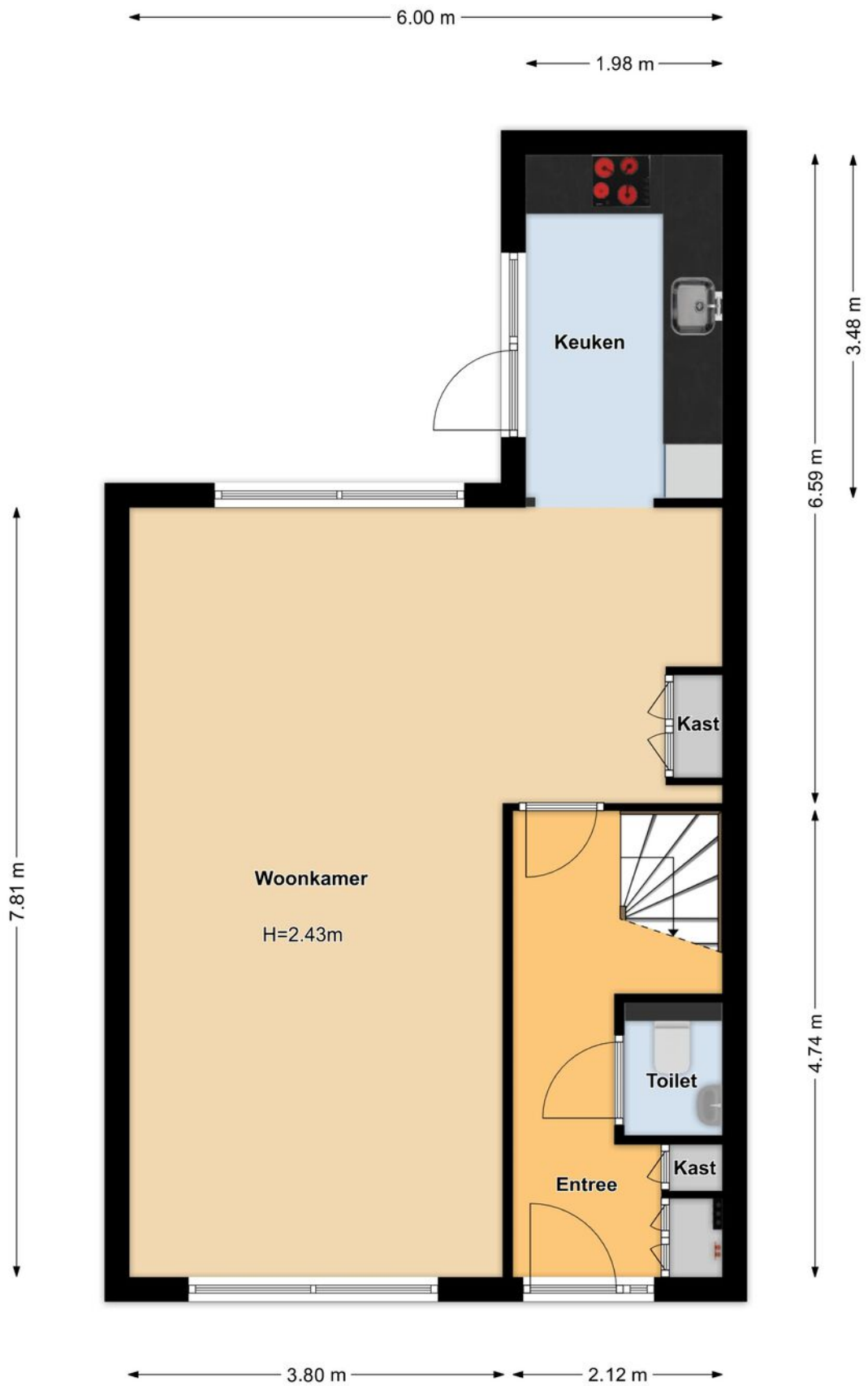
Achtertuint



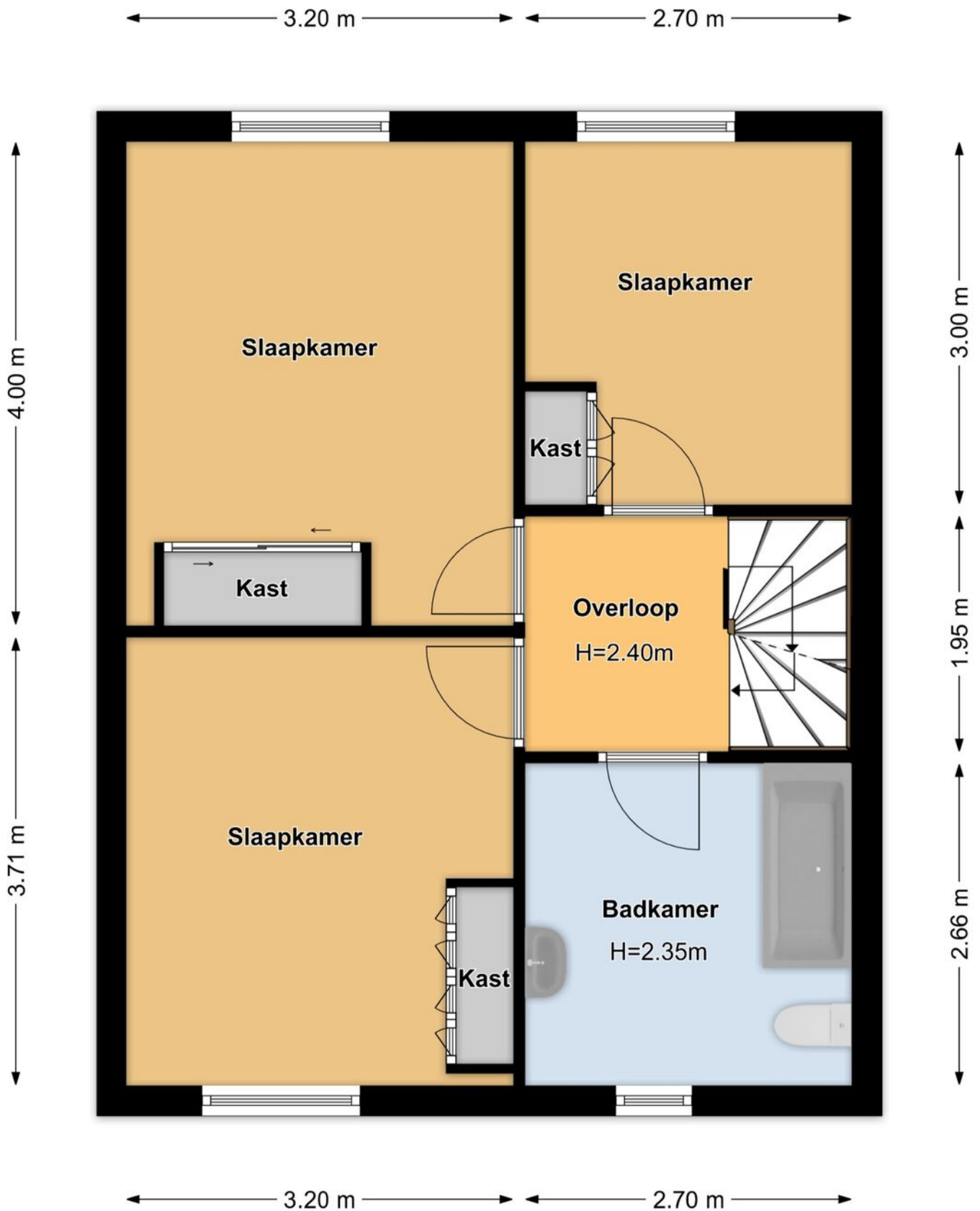
## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	125m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	168m <sup>2</sup>
Inhoud	400m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1978
Tuin	noordwesten
Verwarming	cv-ketel (@@@@)
Isolatie	dubbelglas
Energie label	C - geldig t/m 28-11-2026

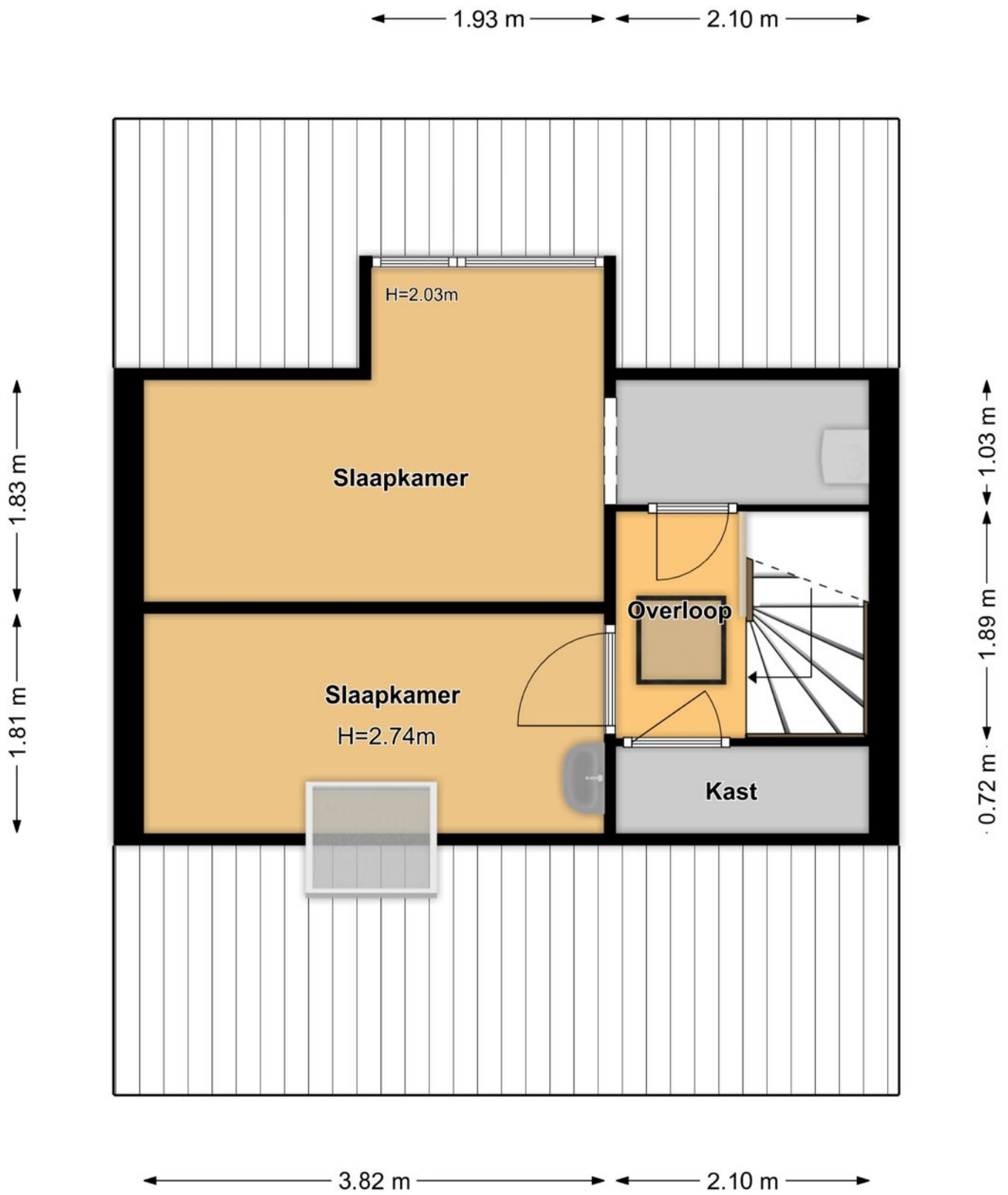
# Plattegronden



# Plattegronden

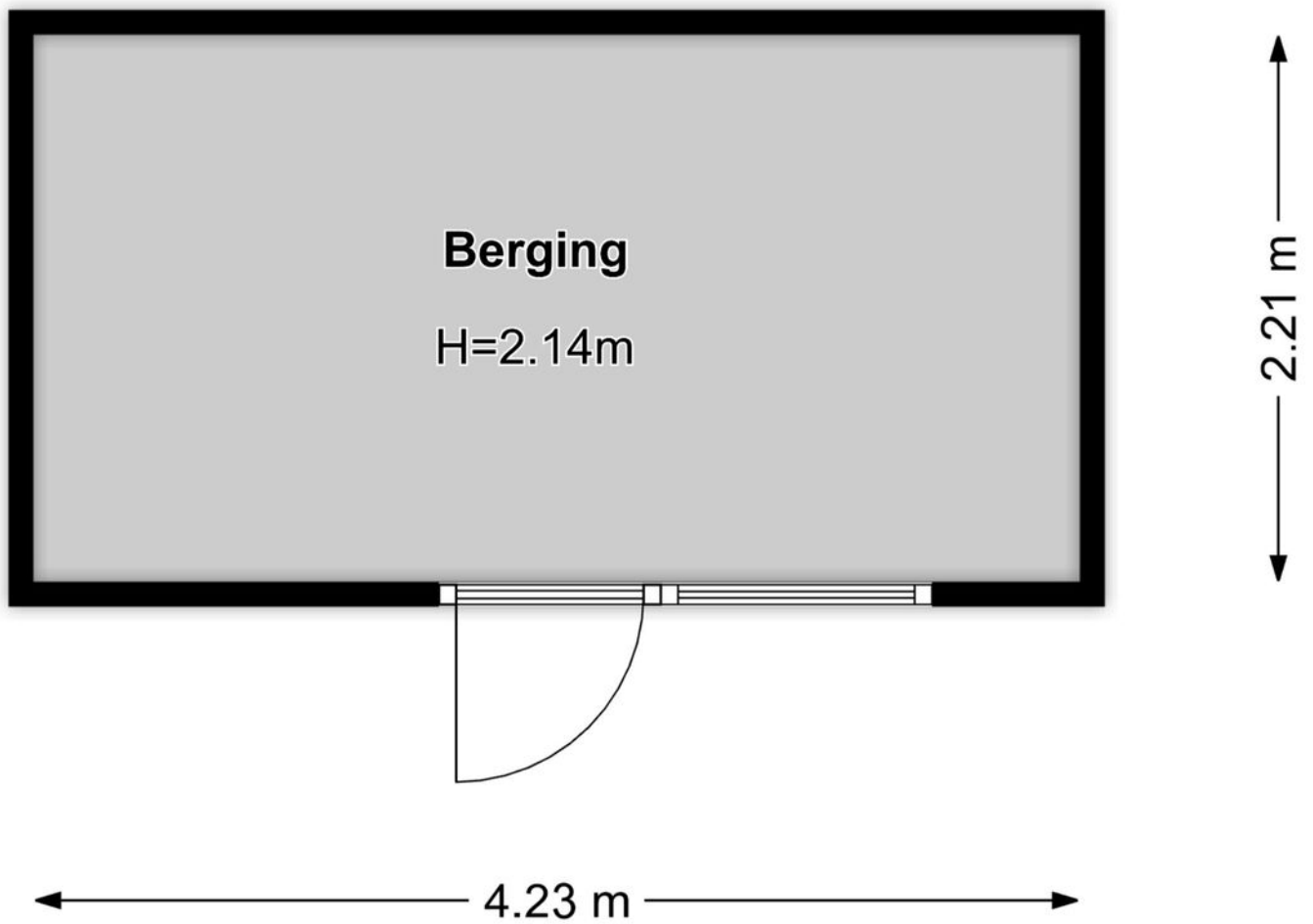


# Plattegronden

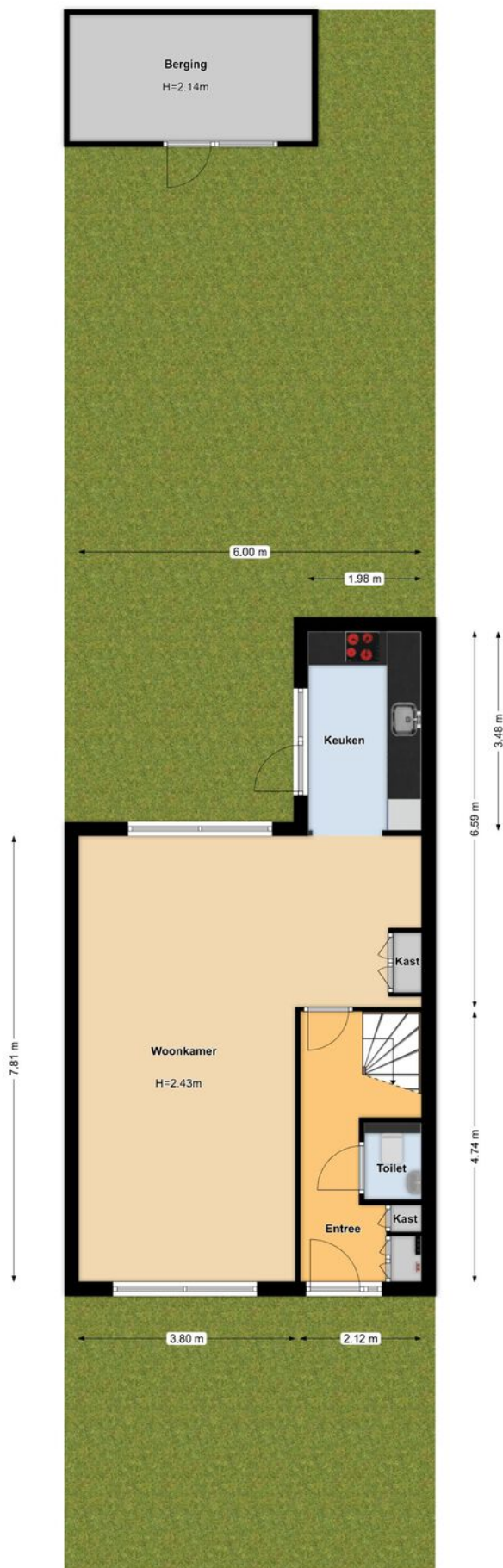


---

Plattegronden



# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: clusiusstraat 25



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalsmeer
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie C
— (red line) Bebouwing		Perceel 3082

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026  
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.



# 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 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](http://WWW.H2MAKELAARS.NL)

## Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14  
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22  
[info@h2makelaars.nl](mailto:info@h2makelaars.nl)

## Kantoor Amstelveen

Van Heuven Goedhartlaan 13D  
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88  
[info@h2makelaars.nl](mailto:info@h2makelaars.nl)