



# COPIERSTRAAT KUDDELSTAART

*Vraagprijs € 549.000 k.k.*

06-34080366 - [info@fredmakelaardij.nl](mailto:info@fredmakelaardij.nl) - [www.fredmakelaardij.nl](http://www.fredmakelaardij.nl)

**FRED.**  
makelaardij o.g.



# KENMERKEN

<i>Woonoppervlakte</i>	111 m <sup>2</sup>
<i>Perceeloppervlakte</i>	150 m <sup>2</sup>
<i>Inhoud</i>	387 m <sup>3</sup>
<i>Aantal slaapkamers</i>	3
<i>Bouwjaar</i>	1997
<i>Energie<span>­</span>label</i>	B



Ben jij op zoek naar een fijne gezinswoning in Kudelstaart? Dan is dit jouw kans! De palmbomen geven de voortuin een zonnig tintje, de indeling is fijn en er zijn drie royale slaapkamers waarvan één kamer met een ruime inloopkast/kamer. De wijk is prettig en ligt vlak bij de Westeinderplassen. Deze woning is zeker een bezichtiging waard.

#### WAT MAAKT DEZE WONING AANTREKKELIJK?

- de woning is speels ingedeeld
- een dakkapel op de eerste én de tweede verdieping
- de moderne afwerking
- een fijne tuin met een achterom
- de prima zonligging
- wonen in de buurt van de Westeinderplassen
- gelegen in een woonwijk met alleen bestemmingsverkeer
- gratis parkeerruimte in de buurt van de woning

#### VEEL RUIMTE EN DAGLICHT OP DE BEGANE GROND

Je voelt je direct thuis als je de hal binnenstapt. Deze geeft toegang tot de woonkamer, de meterkast en het toilet. De woonkamer is royaal, heeft een sfeervolle visgraatvloer en openslaande deuren naar de achtertuin. Je hebt meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Aan de voorzijde van de woning staat de moderne U-vormige keuken met zicht op de voortuin.

#### TWEE RUIJME SLAAPKAMERS, EEN INBOUWKAST EN EEN BADKAMER OP DE EERSTE VERDIEPING

Via de trap kom je op de eerste verdieping. Hier tref je twee slaapkamers van een prima formaat aan. De master bedroom met dakkapel is aan de achterzijde van de verdieping te vinden. Aangrenzend aan deze kamer is de derde slaapkamer verbouwd tot een royale inloopkast/kamer met een gave schuifdeur. Als je meer slaapkamers nodig hebt dan kan je deze inloopkast met enkele aanpassingen weer als slaapkamer gebruiken.

De badkamer is in een moderne stijl afgewerkt, heeft een prima formaat en een grote douche, een toilet en een wastafelmeubel met een spiegelkast.

#### ROYALE SLAAPKAMER MET DAKKAPEL OP DE TWEDE VERDIEPING

Deze verdieping biedt verbazingwekkend veel ruimte. De royale slaapkamer heeft aan de ene zijde een dakkapel en aan de andere zijde een dakraam. Op de overloop staat de C.V.-ketel en is er ruimte voor jouw wasmachine en -droger.

## GENIETEN VAN HET MOOIE WEER IN DE ACHTERTUIN

Via de openslaande deuren kom je vanuit de woonkamer in de achtertuin. Dit is de ideale plek om te genieten. Er is voldoende ruimte voor een fijne loungeset en een gezellig eetgedeelte. Grote grijze tegels zijn hier gecombineerd met altijd groen en verkoelend gras. Achterin de tuin staat een praktische houten schuur. Zie jij jezelf hier al zitten met jouw vrienden tijdens een warme zomeravond?

## PRIMA LOCATIE IN GROENE WIJK

Kudelstaart is een dorp met een vriendelijke uitstraling, gelegen tussen de Westeinderplassen en het polderlandschap. Vele voorzieningen zoals de basisschool, een slager, een bakker en een supermarkt zijn binnen enkele minuten te bereiken.

De wijk is ruim van opzet, heerlijk groen en gebouwd in een moderne stijl. Heb je één of meerdere auto's? In deze wijk kan je gratis parkeren op verschillende parkeerplaatsen.

Verken je eigen buurt en ga fietsen, suppen, varen of genieten met een drankje op een leuk terras langs de Westeinderplassen of de Ringvaart. Of trek je wandelschoenen aan en loop naar het Fort bij Kudelstaart of naar de wandelboulevard langs de Grote Poel in Aalsmeer.

Is het een warme dag? Huur een boot bij één van de vele jachthavens of neem een duik in de Westeinderplassen vanaf het strand in Aalsmeer of één van de steigers met een zwemmogelijkheid. Plaatsen zoals Alphen aan den Rijn, Leiden, Haarlem, Hoofddorp, het Noordzeestrand en de Bollenstreek zijn zeker een bezoek waard.

## DE MEETINSTRUCTIE

De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting.

## DE 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.

## DE BIJZONDERHEDEN

- Informatie over de woning is te vinden in het Omgevingsloket. Enkele documenten uit het Omgevingsloket zijn in het Move-dossier opgenomen
- Deze woning wordt verkocht met een niet-zelfbewoningsclausule
- Zowel de koopakte als de akte van levering zullen worden opgemaakt door notariskantoor Kroes en Partners in Mijdrecht
- Meer bijzonderheden zijn te vinden in de documenten in het Move-dossier

## MAAK EEN AFSpraak

Wil jij ook van de ruimte en de sfeer genieten? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging met FRED. Makelaardij. Bel, mail of app direct!









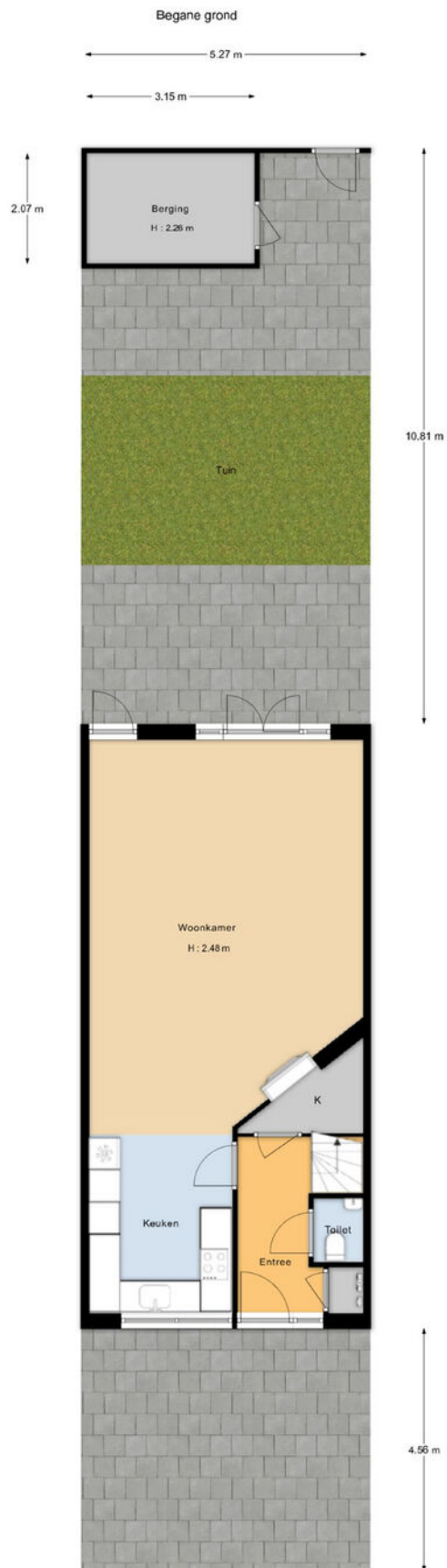






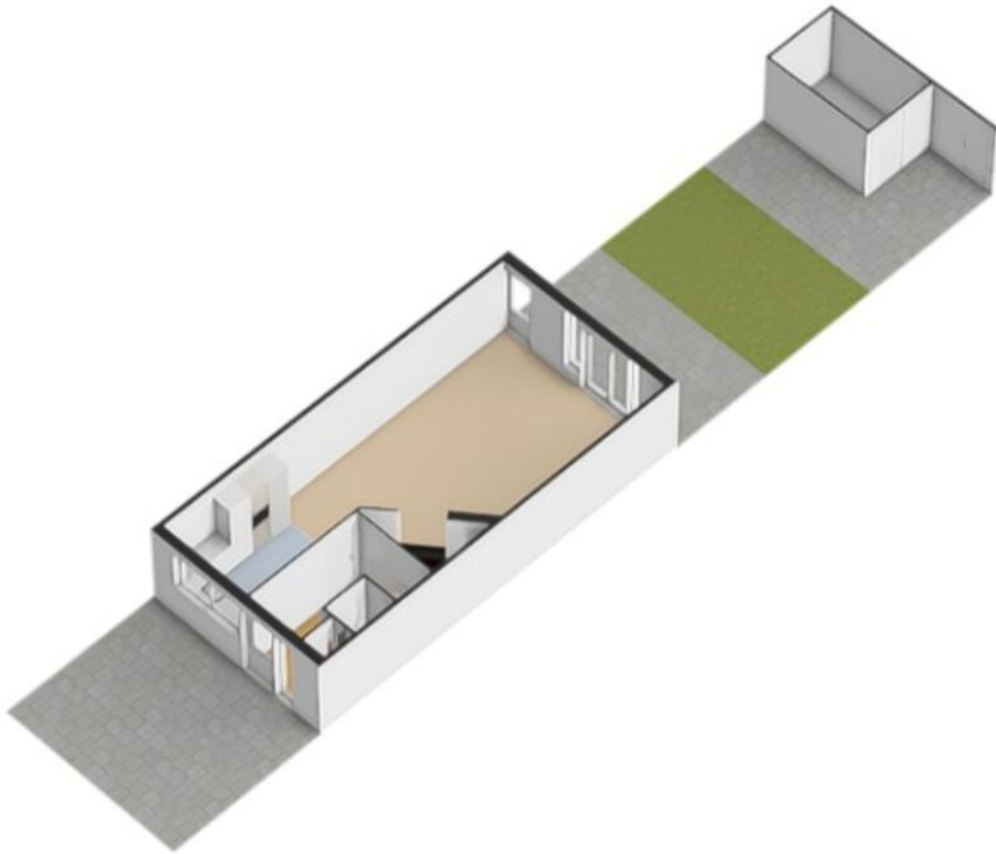






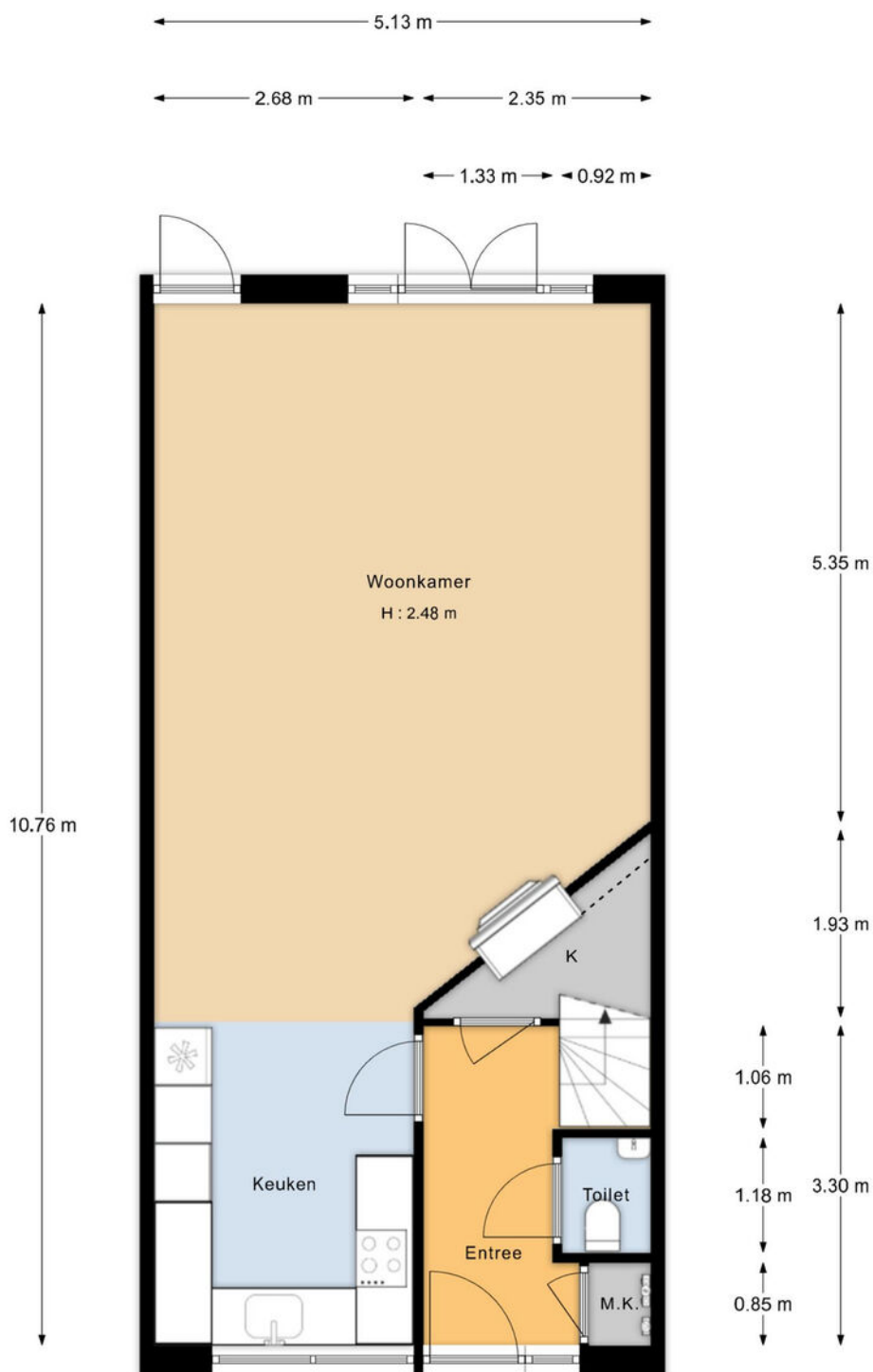
\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# PLATTEGROND



**PLATTEGROND**

Begane grond



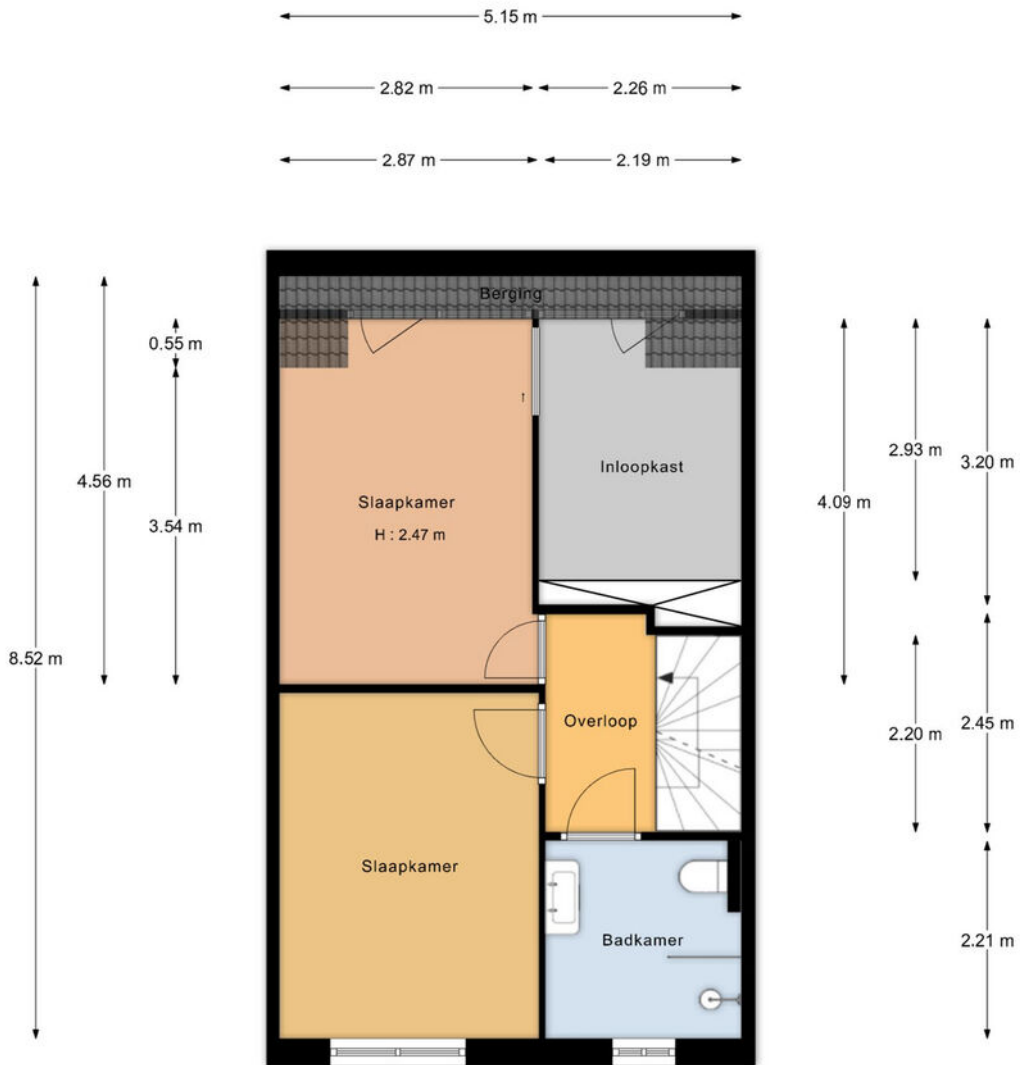
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# PLATTEGROND



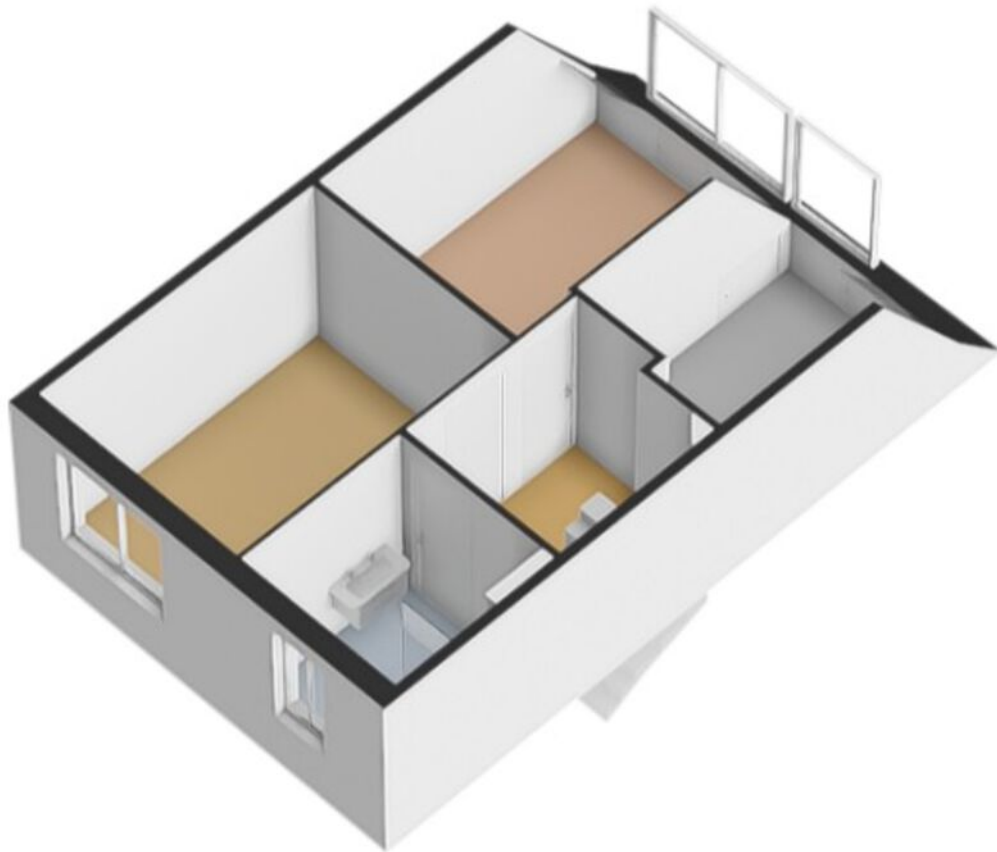
**KADASTRALE KAART**

Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

**PLATTEGROND**

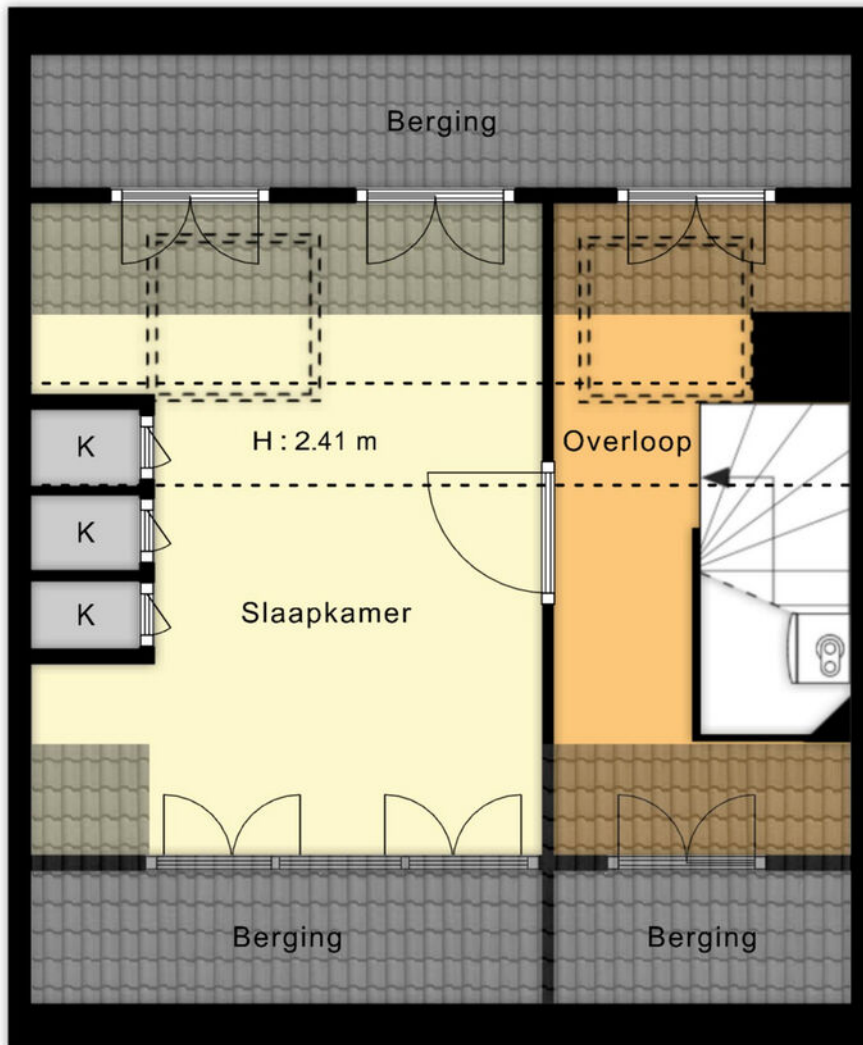


**PLATTEGROND**

## Tweede verdieping

← 5.16 m →

← 3.22 m → ← 1.87 m →

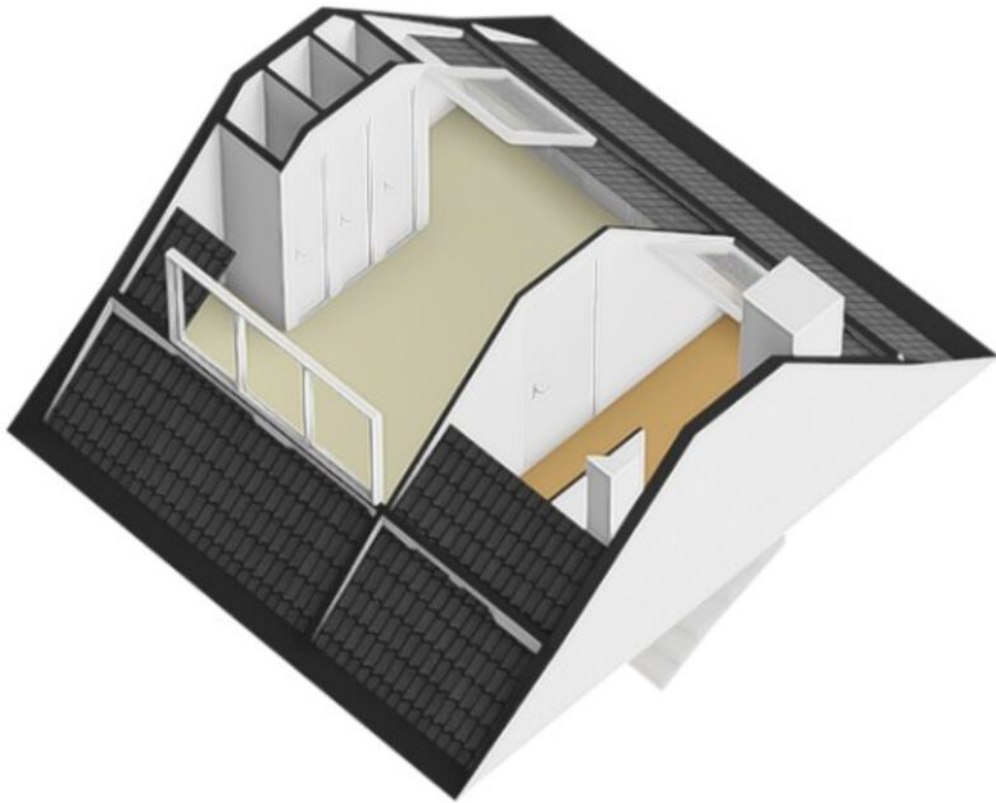


↑  
4.11 m  
↓

↑  
5.99 m  
↓

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

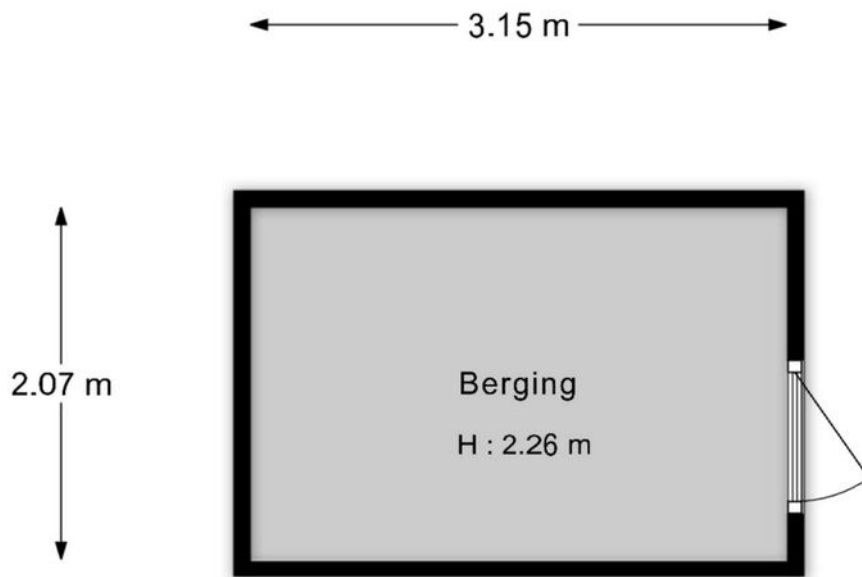
# PLATTEGROND



**PLATTEGROND**

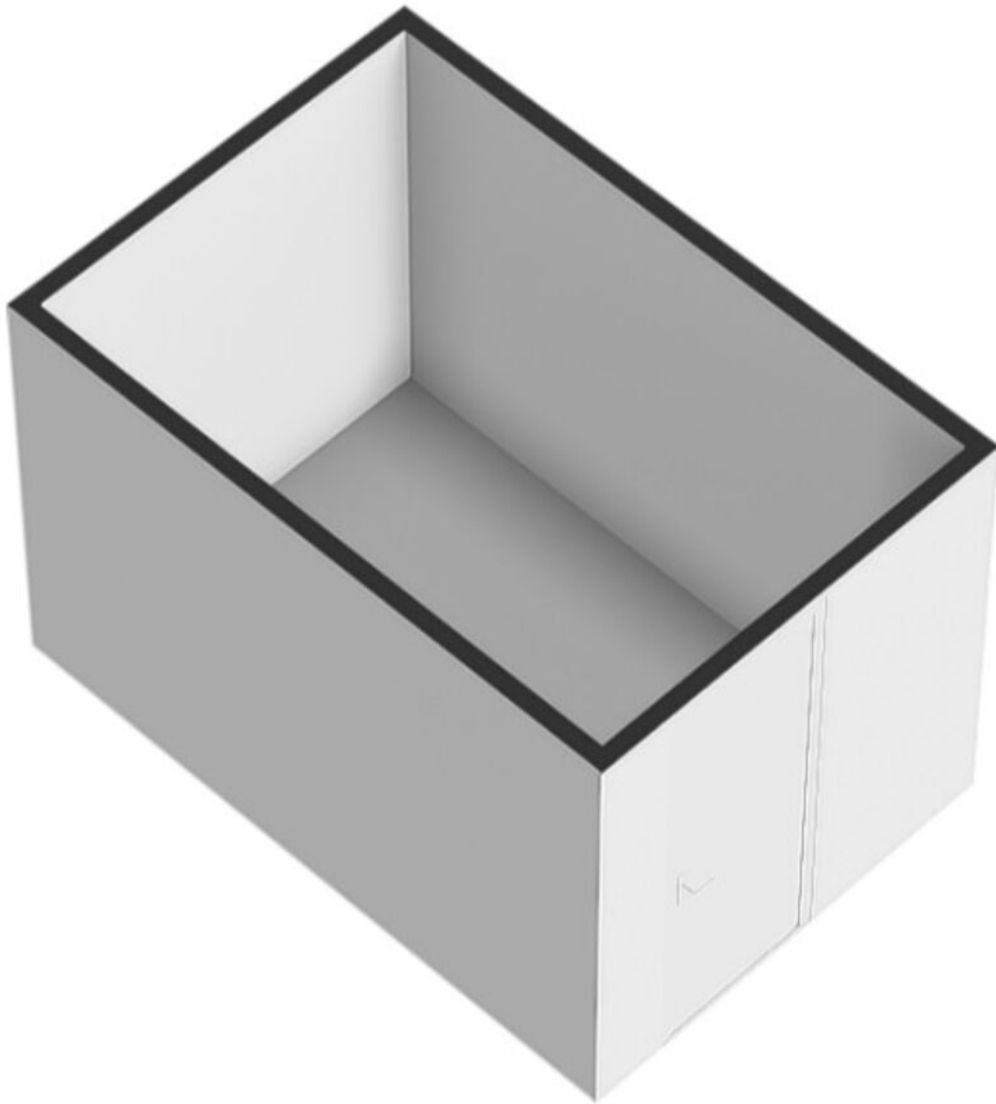
---

## Begane grond

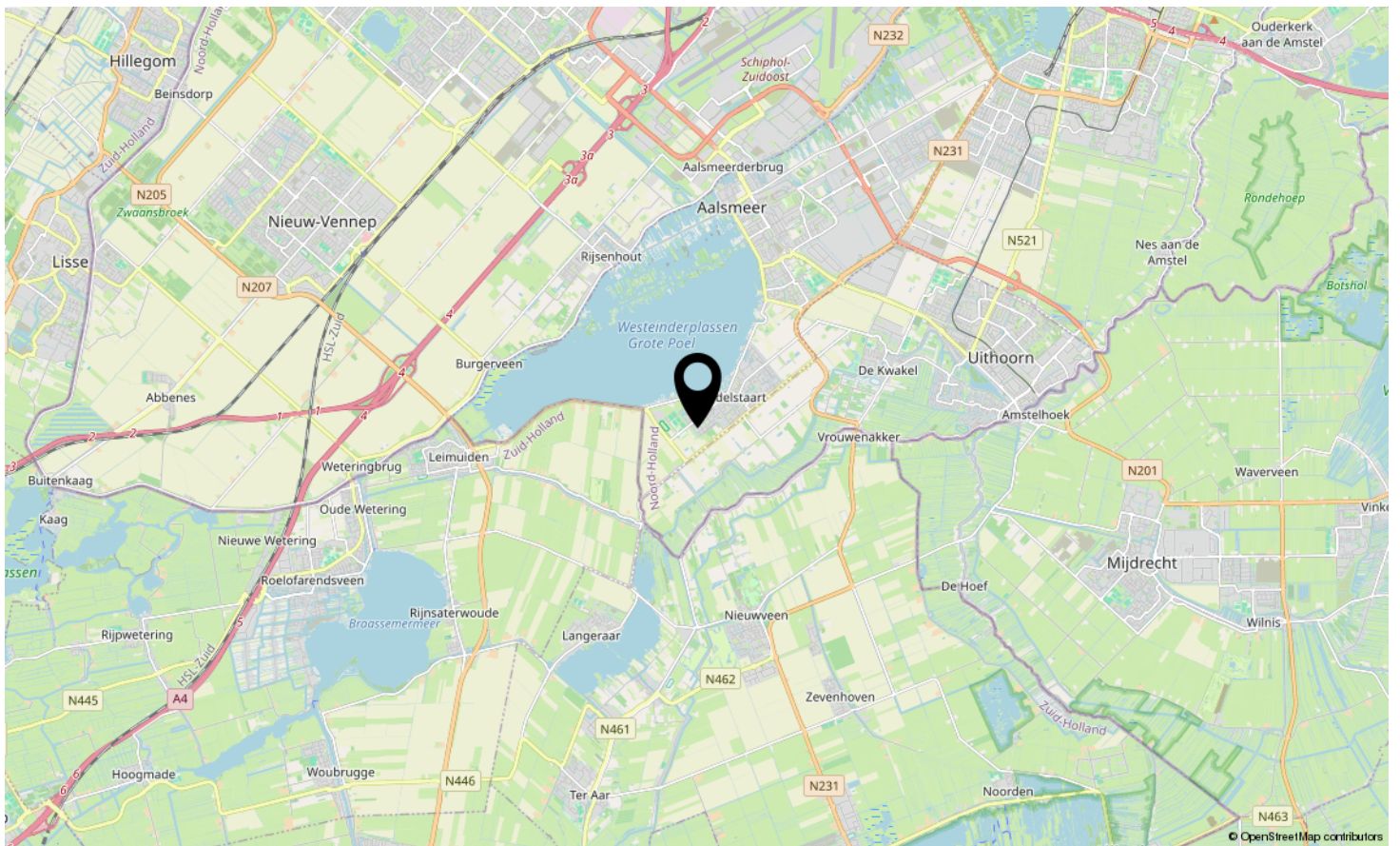
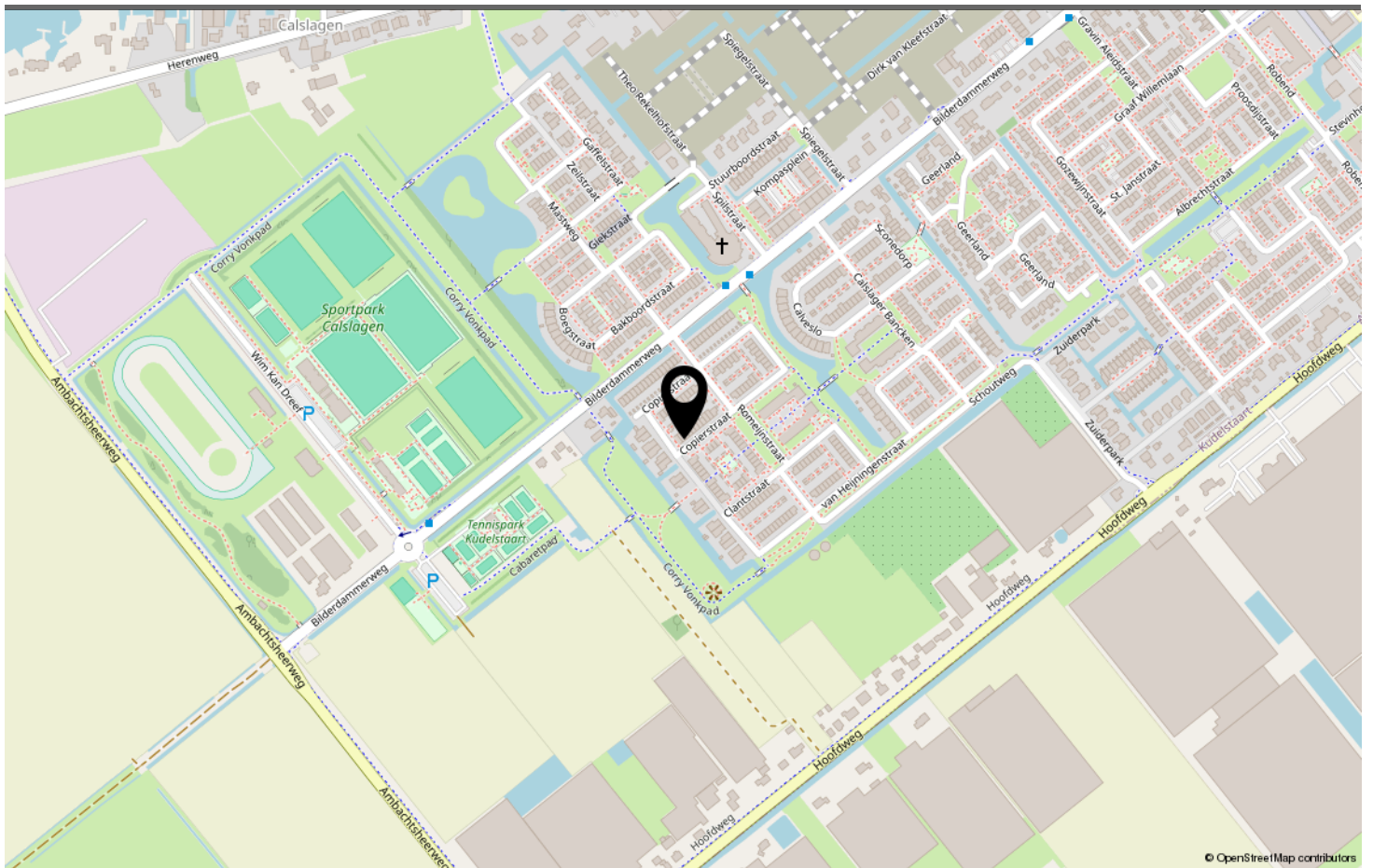


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roenburg & Woning Diagnose

**PLATTEGROND**



**PLATTEGROND**



**LOCATIE OP DE KAART**

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# LIJST VAN ZAKEN



# COPIERSTRAAT KUDDELSTAART

*Neem vrijblijvend contact met ons op*

FRED. makelaardij o.g. - Boterdijk 137, 1424 NE De Kwakel  
06-34080366 - [info@fredmakelaardij.nl](mailto:info@fredmakelaardij.nl) - [www.fredmakelaardij.nl](http://www.fredmakelaardij.nl)

