

EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens



AALSMEER
Kudelstaartseweg 34

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 2.600.000 k.k.
Bouwjaar:	2010
Soort:	villa
Kamers:	7, waarvan 5 slaapkamers
Inhoud:	1309 m ³
Woonoppervlakte:	323 m ²
Perceeloppervlakte:	1000 m ²
Overige inpandige ruimte:	30 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	77 m ²
Energielabel:	A+++ , geldig tot: 23-01-2036

Omschrijving

Exclusieve Powerhouse-villa direct aan de Westeinder

In 2011 werd deze prachtige, direct aan de Westeinder gelegen villa opgeleverd als het tweede 'Powerhouse' van Nederland. Destijds haalde de woning de landelijke pers als het "energiezuinigste huis van Nederland" – een titel die de vooruitstrevendheid en visie van dit bijzondere woonhuis onderstreept.

Hier woont u letterlijk aan het water, met een panoramisch uitzicht over de hele plas richting Leimuiden. De Westeinder toont zich hier elke dag anders: kabbelend en verstillend in de ochtend, levendig in de middag en 's avonds badend in een spectaculaire zonsondergang. Het uitzicht is een levend schilderij dat nooit verveelt.

Unieke ligging aan het water

- Direct aan de Westeinder, met vrij uitzicht over de volledige plas
- Eigen ligplaats voor een boot in de tuin
- Tuin op het zuidwesten – perfect voor zon én fenomenale zonsondergangen
- Wijkwinkels in de Hornmeer op loopafstand
- Winkels in de Zijdstraat en Ophelialaan op fietsafstand (ca. 20 minuten lopen)
- Fietspad voor de deur
- Hier combineert u rust en natuur met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Toekomstbestendig en uitzonderlijk duurzaam (Energie label A+++)

Deze villa was zijn tijd ver vooruit en is nog altijd een toonbeeld van duurzaam en energiezuinig wonen:

- Energie label A+++
- Optimaal geïsoleerde 'schil' (dak, muren en vloer)
- Triple glas
- 17 zonnepanelen
- Vacuümbuizen (heatpipes) voor warm water (badkamer, keuken en verwarming)
- Vloerverwarming én vloerkoeling
- Warmtepomp met gesloten bron op 80 meter diepte
- Warmteterugwinsysteem
- 750-liter buffervat

Dit alles zorgt voor een uitzonderlijk comfortabel binnenklimaat, in elk seizoen, met lage energielasten en een minimale ecologische voetafdruk.

Indeling van de villa

Begane grond

Via het royale voorterrein met parkeergelegenheid voor meerdere auto's bereikt u de entree. Een ruime vestibule met garderobe leidt naar een indrukwekkende hal met hoge plafonds en een majestueuze trap naar de woonverdieping.

Op deze verdieping bevinden zich:

- De masterbedroom met luxe badkamer (ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet)
- Een slaapkamer aan de tuinzijde met eigen badkamer (inloopdouche en wastafel)
- Een grote bijkeuken/tuinkamer met toegang tot de technische ruimte
- Openslaande deuren naar de overkapping direct aan de tuin
- Praktische wasruimte en separaat toilet
- Apart bereikbare garage en fietsenberging

Eerste verdieping - wonen met panorama

De woonverdieping is werkelijk spectaculair. Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefruimte met een ongekend vrij uitzicht over de Westeinder. Hier zijn momenteel een sfeervolle zithoek en een grote eettafel gesitueerd. De grote raampartijen en deuren naar het ruime terras laten binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Of u nu binnen zit of buiten op het terras: het uitzicht is adembenemend. Van zonsopkomst tot diep oranje-oranjerode zonsondergangen – ieder seizoen toont hier zijn mooiste kant.

Aan de voorzijde ligt de luxe open keuken, voorzien van moderne inbouwapparatuur. In een beschutte hoek bevindt zich de tv-kamer.

Tweede verdieping

Via het indrukwekkende trappenhuis bereikt u de tweede verdieping. De royale overloop met een karakteristiek half rond raam biedt zicht op de Bachlaan en is ruim genoeg om dienst te doen als werkplek.

Op deze verdieping bevinden zich:

- Twee slaapkamers aan de achterzijde met toegang tot een loggia met uitzicht over het water
- Een badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
- Een slaapkamer aan de voorzijde
- Praktische berging

De tuin – leven aan het water

De tuin ligt op het zuidwesten en beschikt over een insteekhaven voor de boot. Vanaf het balkon op de woonverdieping leidt een elegante wenteltrap naar beneden, waardoor alle etages op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Hier stapt u vanuit uw eigen tuin zó het water op – om te varen, suppen of zwemmen. Dit is buitenleven in zijn meest pure vorm.

Goed om te weten

- De villa is uitstekend onderhouden en luxe afgewerkt
- Recent aangelegde tuin (beplanting moet nog verder uitgroeien)
- In de koopovereenkomst wordt een kettingbeding opgenomen inzake bouw- en beplantingsbeperking (volledige tekst beschikbaar in het digitale dossier)

Een zeldzame combinatie van architectuur, duurzaamheid, comfort en een onovertroffen ligging direct aan de Westeinder.

Hier woont u niet alleen in een huis, maar op een plek waar elke dag voelt als vakantie.

Aalsmeer & Kudelstaart

De gemeente Aalsmeer bestaat uit de dorpen Aalsmeer en Kudelstaart die aan drie zijden om de Westeinder Plassen liggen. De Westeinder is een uniek natuur- en recreatiegebied in de Randstad. Door de gunstige ligging op nog geen 30 autominuten van het centrum van Amsterdam, 15 van Schiphol en prima busverbindingen naar zowel Haarlem, Uithoorn (sneltram naar Amsterdam Station Zuid), Utrecht als Amstelveen/ Amsterdam is de ligging prachtig centraal. Er wordt veel georganiseerd op gebied van kunst, cultuur en sport. Daarbij neemt de watersport natuurlijk een belangrijke plek in. Er zijn een actieve zeil-, waterski- en surfschool op loopafstand van het huis. Evenals het gezellige Westeinderstrand en een prima restaurant.

English translation

Exclusive Powerhouse Villa Directly on the Westeinder

In 2011 this beautiful villa, situated directly on the Westeinder, was completed as the second "Powerhouse" in the Netherlands. At the time the house was hailed by the national press as the "most energy efficient home in the Netherlands," a title that underscores the forward thinking vision behind this remarkable residence.

You literally live on the water here, with panoramic views across the whole lake toward Leimuiden. The Westeinder shows a different face each day: gently rippling and still in the morning, lively at midday, and bathed in spectacular sunsets in the evening. The view is a living painting that never gets boring.

Unique Waterside Location

- Directly on the Westeinder, with unobstructed views over the entire lake
- Private slip for a boat in the garden
- South west facing garden – perfect for sun and phenomenal sunsets
- Local shops in the Hornmeer within walking distance
- Shops on Zijdstraat and Ophelialaan a short bike ride away (≈ 20 minutes walk)
- Bike path right outside the front door

Here you combine peace and nature with everyday amenities within easy reach.

Future Proof and Exceptionally Sustainable (Energy Label A+++)

This villa was ahead of its time and remains a showcase of sustainable, energy efficient living:

- Energy label A+++
- Optimally insulated "shell" (roof, walls and floor)
- Triple glazed windows
- 17 solar panels
- Vacuum tubes (heat pipes) for hot water (bathroom, kitchen and heating)
- Underfloor heating and underfloor cooling
- Heat pump with a closed loop at an 80 m depth
- Heat recovery system
- 750 liter buffer tank

All of this creates an exceptionally comfortable indoor climate in every season, with low energy costs and a minimal ecological footprint.

Layout of the Villa

Ground Floor

Through the spacious forecourt with parking for several cars you reach the entrance. A roomy vestibule with coat rack leads to an impressive hall with high ceilings and a majestic staircase to the living floor.

On this level you will find:

- The master bedroom with a luxurious bathroom (bathtub, walk in shower, double sink and toilet)
- A bedroom on the garden side with its own bathroom (walk in shower and sink)
- A large utility/kitchen garden room with access to the technical space
- French doors opening onto a covered terrace directly onto the garden
- Practical laundry room and separate toilet
- Independently accessible garage and bicycle storage

First Floor – Living with Panorama

The living floor is truly spectacular. At the rear lies the expansive living area with an unparalleled open view over the Westeinder. Currently it houses a cozy sitting area and a large dining table. The huge windows and doors to the spacious terrace blend indoor and outdoor spaces seamlessly.

Whether you sit inside or on the terrace, the view is breathtaking—from sunrise to deep orange sunsets, each season shows its best side.

At the front is a luxury open kitchen equipped with modern built in appliances. A sheltered corner houses the TV room.

Second Floor

A striking stairwell leads to the second floor. The generous landing with a characteristic semi circular window looks out onto Bachlaan and is spacious enough to serve as a workspace.

On this floor you will find:

- Three generous bedrooms
- A bathroom with walk in shower, double sink and toilet
- Two bedrooms at the rear with access to a loggia overlooking the water
- Practical storage space

Garden – Life on the Water

The garden faces south west and includes a private inlet for a boat. From the balcony on the living floor, an elegant spiral staircase leads down, connecting all levels naturally. From your own garden you can step straight onto the water—to row, paddle board or swim. This is outdoor living in its purest form.

Good to Know

- The villa is excellently maintained and luxuriously finished
- Recently landscaped garden (plant growth still developing)
- The purchase contract contains a chain clause concerning building and planting restrictions (full text available in the digital dossier)

A rare combination of architecture, sustainability, comfort and an unrivaled location directly on the Westeinder. Here you don't just live in a house—you live in a place where every day feels like a vacation.

Aalsmeer & Kudelstaart

The municipality of Aalsmeer consists of the villages Aalsmeer and Kudelstaart, which lie on three sides of the Westeinder Lakes—a unique nature and recreation area in the Randstad. With a convenient location less than 30 minutes by car from Amsterdam's centre, 15 minutes from Schiphol Airport, and excellent bus connections to Haarlem, Uithoorn (tram to Amsterdam Station Zuid), Utrecht and Amstelveen/Amsterdam, the setting is superbly central. Numerous cultural, artistic and sporting events are organized locally. Water sports naturally play a major role, with an active sailing, water ski and surf school within walking distance, as well as the pleasant Westeinder beach and a fine restaurant.

































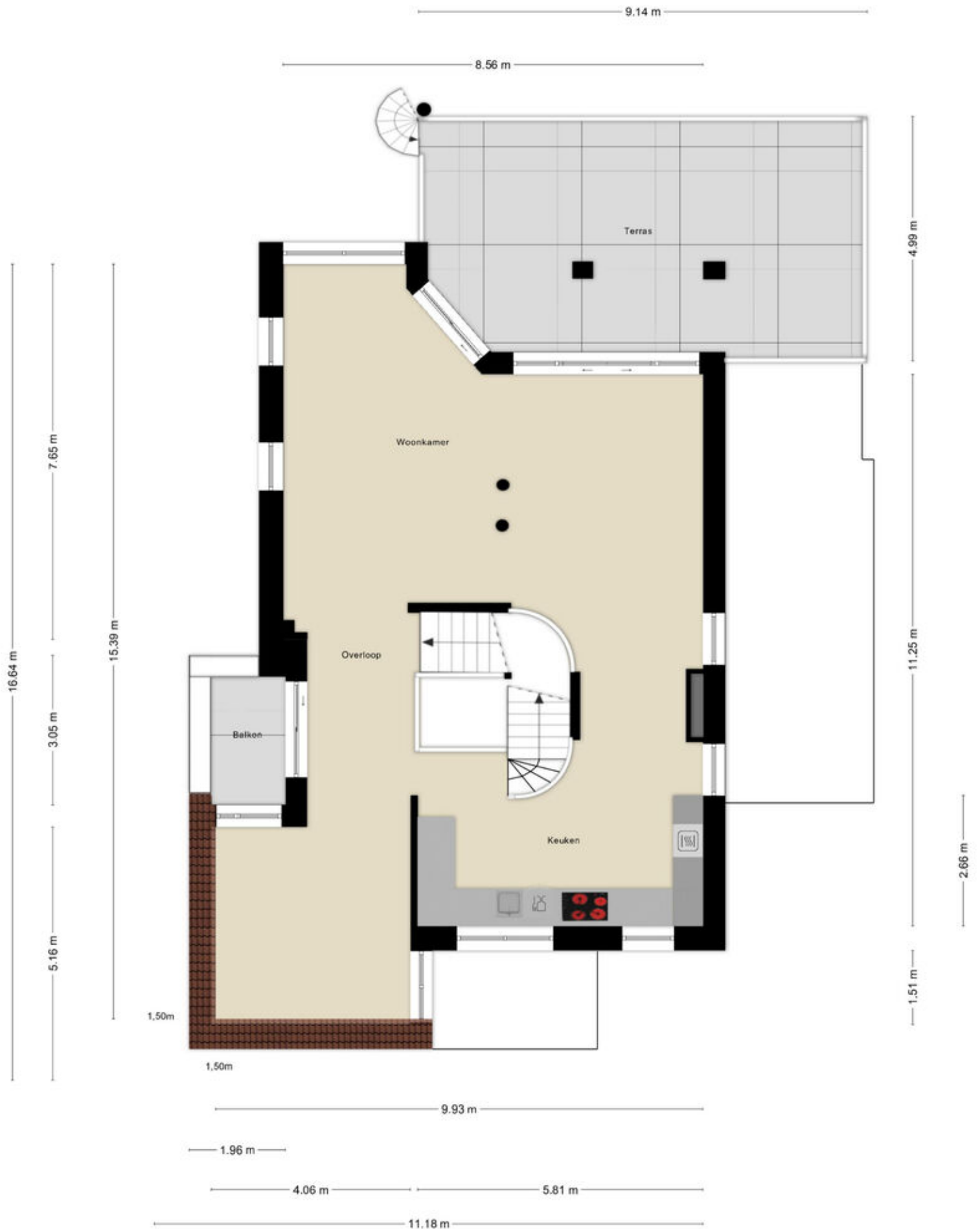




A+++

Plattegronden



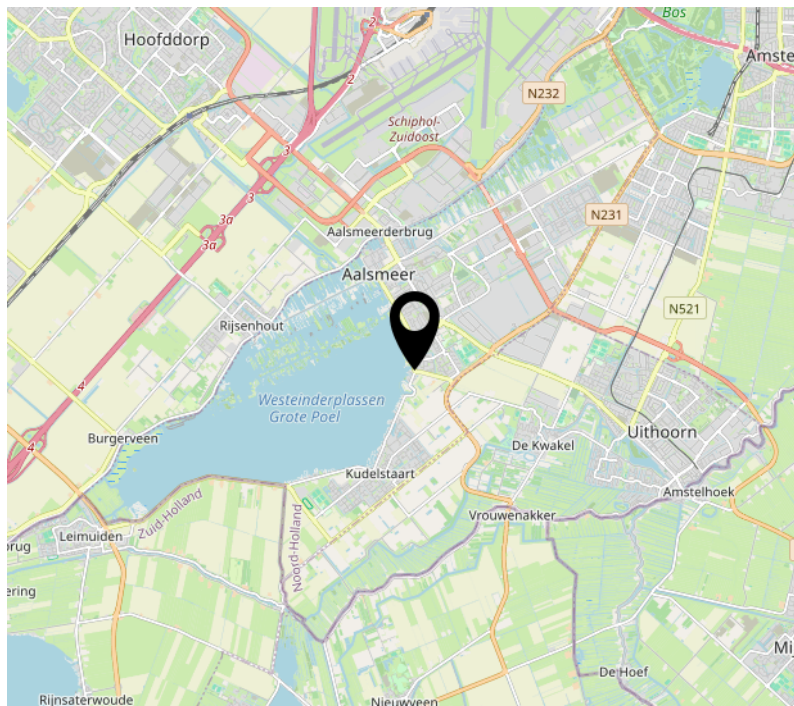
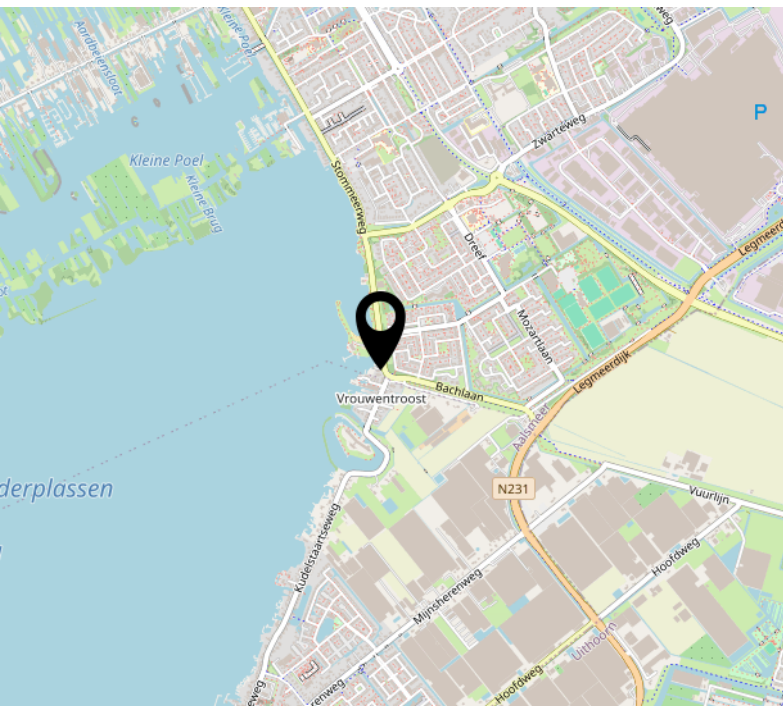
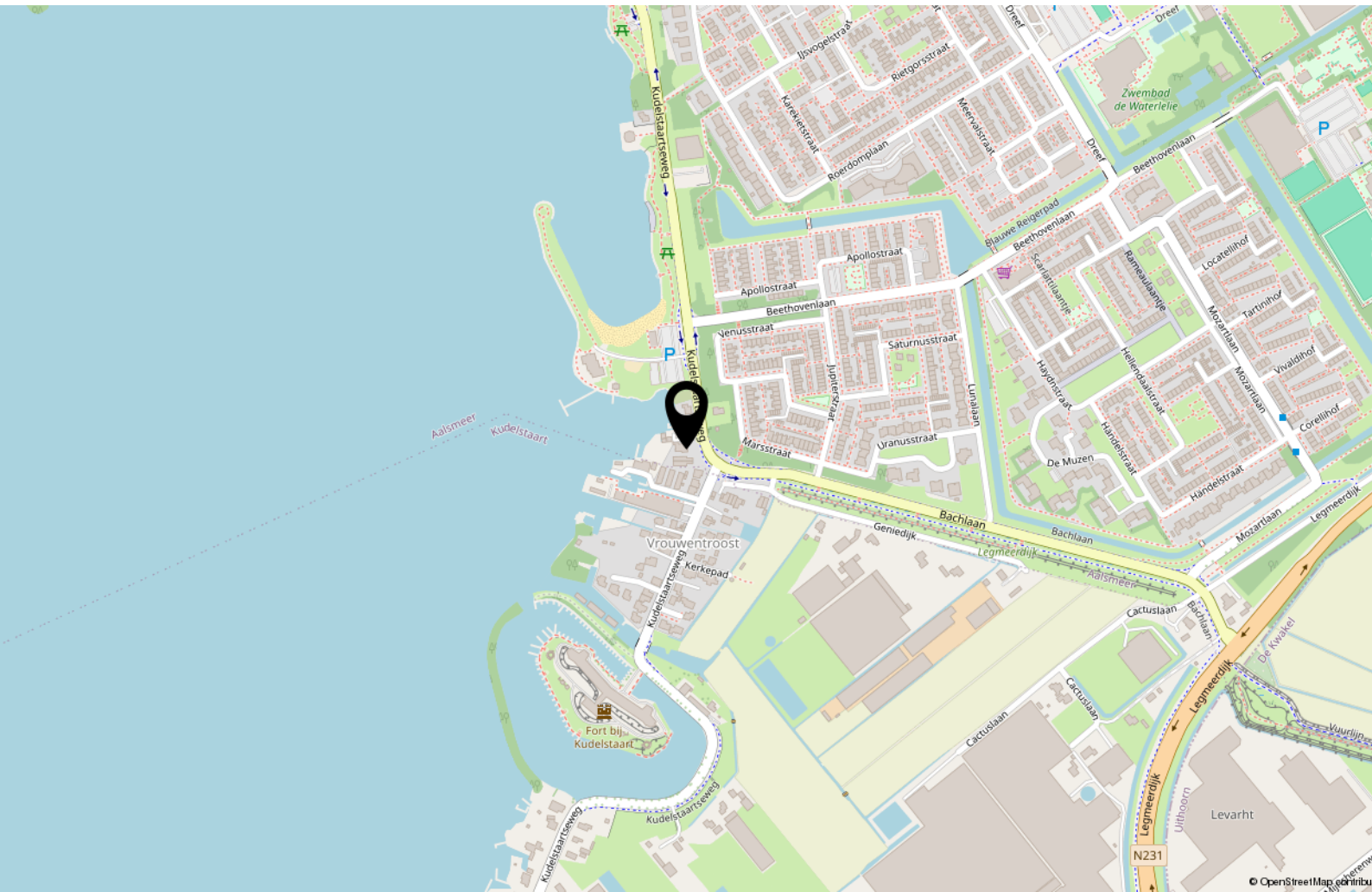




Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

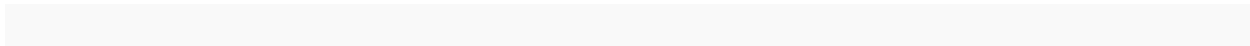
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Warmtepomp 2024	X		
- Zonneboiler/heatpipes	X		
- Waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Robotmaaier	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



Tot slot...

Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst komt pas tot stand als tussen partijen overeenstemming is bereikt over alle details (dus naast de koopsom ook de leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.). De koopovereenkomst zal worden opgesteld door Eveleens Makelaars o.z. conform het NVM model, tenzij partijen anders overeenkomen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: Er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien van toepassing kunnen in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen worden: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580. Indien u meer informatie over deze clausules wenst, neem gerust contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

NEN 2580 clausule

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Lijst van zaken

Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koopovereenkomst zal een lijst van zaken worden gehecht waarin deze gegevens zijn verwerkt.

Notariskeuze

Het staat koper vrij om een notaris aan te wijzen, kantoorhoudende in de gemeente Aalsmeer óf binnen een straal van 10 kilometer van het ter verkoop aangeboden object. Indien u een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien nader overeengekomen, kan de notaris ook de koopovereenkomst maken. Eventuele aanvullende kosten hiervoor komen geheel voor rekening van de koper.

Bankgarantie/Waarborgsom

Na het tot stand komen van de koopovereenkomst, stelt koper een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Met het stellen van de bankgarantie is enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in de koopovereenkomst vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarde financiering

Het is mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering op te laten nemen in de koopovereenkomst. De duur van deze termijn en eventuele aanvullende voorwaarden dienen tijdens het onderhandelingstraject tussen partijen te worden overeengekomen.

Bouwkundige keuring

Indien de koper een bouwkundige keuring wenst uit te laten voeren, dient deze voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst te hebben plaatsgevonden. Er zal geen voorbehoud voor een bouwkundige keuring worden opgenomen tenzij dit nadrukkelijk is overeengekomen tussen de partijen tijdens de onderhandeling. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Kosten koper

De koopprijs is 'k.k.' oftewel kosten koper. Dit betekent dat u, als koper, de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering

Naast deze kosten dient u ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de (eventuele) hypotheekakte
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de (eventuele) hypotheekakte
- Eventuele afsluitprovisie met betrekking tot de af te sluiten hypotheek
- Mogelijke taxatiekosten in verband met de af te sluiten hypotheek

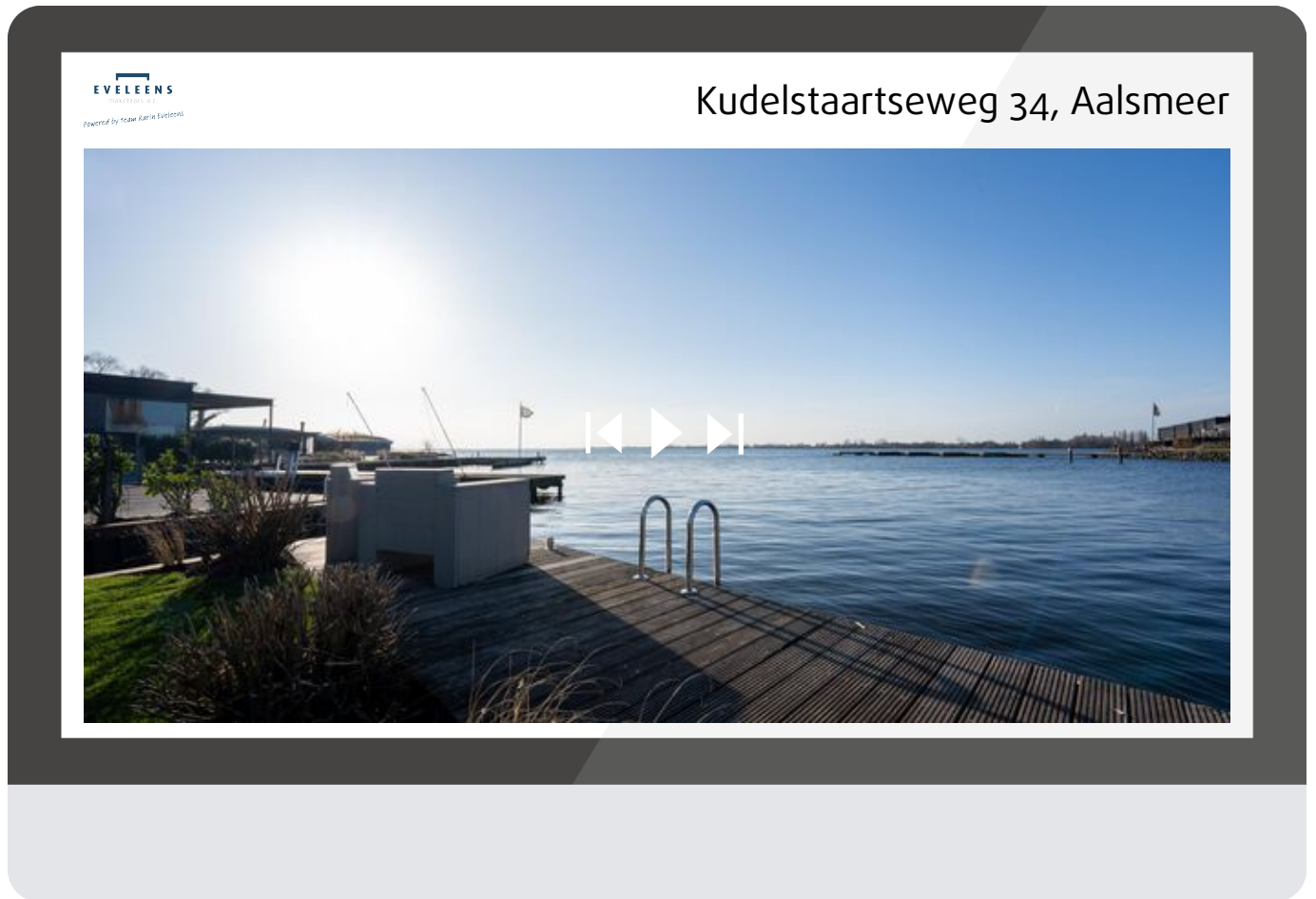
Disclaimer

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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar de adviseur van de verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

Bekijk deze woning online!

kudelstaartseweg34.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?



powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297-344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl