



KUDELSTAART
Ampèrestraat 11

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	€ 595.000 k.k.
Bouwjaar:	1984
Soort:	hoekwoning
Kamers:	4, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud:	486 m ³
Woonoppervlakte:	137 m ²
Perceeloppervlakte:	189 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	25 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel (Remeha, 2022)
Energie label:	A, geldig tot: 06-07-2036

OMSCHRIJVING

Uitgebouwde en zeer goed onderhouden hoekwoning, gelegen in een kindvriendelijke en rustige woonwijk.

Locatie

- De wijk kenmerkt zich door een fraaie mix van brede straten, sierwater en veel groen
- Op korte afstand van een (basis)school, kinderopvang en het winkelcentrum van Kudelstaart
- Recreatie aan de Westeinderplassen dichtbij

Duurzaamheid

- De woning heeft energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- In 2022 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst en is de c.v.-ketel vernieuwd

Goed om te weten

- De woning is op de begane grond uitgebouwd
- De zolderverdieping heeft zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel
- Begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming
- In 2020 is de badkamer vernieuwd
- Zowel het binnen- als het buitenschilderwerk is vorig jaar uitgevoerd
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure

Het huis

Entree van de woning met (uitgebreide) meterkast, de garderobe en het toilet met fonteintje. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor deze verrassend ruim is. Over de gehele begane grond ligt een keurige plavuizen vloer met vloerverwarming. Daarnaast zorgen de airconditioning en de gezellige open haard in de woonkamer voor een aangenaam wooncomfort, het hele jaar door. De open keuken, gesitueerd aan de voorzijde, heeft een 5-pits gaskookplaat, combi(hetelucht)oven, vaatwasser, Quooker en een losse koel-vriescombinatie.

Eerste verdieping met de overloop grenzend aan de badkamer en twee slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, maar er is één slaapkamer ingericht als walk in closet voor de hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Dit is eenvoudig weer terug te veranderen naar 3 slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van elektrische rolluiken en de slaapkamer aan de voorzijde van een elektrische screen. De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en een toilet.

Aan zowel de voor- als achterzijde van de zolderverdieping zijn grote dakkapellen geplaatst. Ook deze voorzien van elektrisch bedienbaar rolluiken. Naast de zeer ruime slaapkamer zijn er nog twee bergingen. Eén van de ruimtes met de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en in de andere hangt de c.v.-ketel. Tot slot is er een praktische vliering voor het opbergen van bijvoorbeeld seizoensgebonden spullen.

Tuin

De verzorgde voortuin biedt een fraaie entree tot het huis en er is ruimte voor een zithoek onder het elektrische zonnescherm. De achtertuin is bereikbaar via de schuifpui en/of loopdeur en er is tevens een achterom. Aan de achtergevel is door middel van een overkapping een heerlijke zitplek gerealiseerd. Dankzij de afsluitbare screen is het vrijwel het hele jaar comfortabel om hier gebruik van te maken. Ook achterin de tuin is een overkapping, waardoor je op ieder moment van de dag wel een fijn plekje hebt in de tuin. Tot slot zijn er nog twee schuren én een fietsenhok voor het opbergen van de tuinspullen en fietsen/motoren.

Kudelstaart

Kudelstaart is een bruisend dorp met veel groen, sportfaciliteiten, een prima winkelcentrum en een actief verenigingsleven. Gelegen aan de rand van het Groene Hart van de Randstad en aan de Westeinderplassen met mogelijkheden tot zwemmen vanaf de Loswal. Er zijn sportparken, een skeelerbaan en als u van wandelen, hardlopen of fietsen houdt: Binnen een paar minuten loopt of fietst u in het Groene Hart van de Randstad. De dorpen Kudelstaart en Aalsmeer vormen samen de Gemeente Aalsmeer. De ligging ten opzichte van Amsterdam, Schiphol, Haarlem en Leiden is prima, binnen een half uur sta je op het vliegveld of in het centrum van een stad.

ENGLISH TRANSLATION

Extended and very well-maintained corner house, located in a child-friendly and quiet residential area.

Location

- The neighborhood is characterized by a beautiful mix of wide streets, ornamental water features, and plenty of greenery
- A short distance from a (primary) school, childcare facilities, and the Kudelstaart shopping center
- Recreation at the Westeinderplassen nearby

Sustainability

- The property has an energy rating of A
- Fully insulated and fitted with hardwood window frames with HR++ glazing
- In 2022, 12 solar panels were installed and the central heating boiler was replaced

Good to know

- The property has been extended at ground floor level
- The loft has dormer windows at both the front and rear
- The ground floor is fully fitted with underfloor heating
- The bathroom was refurbished in 2020
- Both the interior and exterior painting were carried out last year
- For this property, the KCAF (Knowledge Center for Addressing Foundation Problems) has classified the foundation risk as 'No high risk'. This means that, according to data available at KCAF, the property has an A, B, or C rating. See also the disclaimer in the brochure.

The house

The entrance hall features a (spacious) meter cupboard, a coat rack and a toilet with a washbasin. The living room has been extended at the rear, making it surprisingly spacious. The entire ground floor is fitted with neat tiled flooring with underfloor heating. In addition, the air conditioning and the cosy open fireplace in the living room ensure a pleasant living environment all year round. The open-plan kitchen, situated at the front, features a 5-burner gas hob, a combi (fan-assisted) oven, a dishwasher, a Quooker and a freestanding fridge-freezer.

The first floor comprises a landing adjoining the bathroom and two bedrooms. Originally, there were three bedrooms, but one has been converted into a walk-in wardrobe for the master bedroom at the rear. This can easily be converted back to three bedrooms. The bedroom at the rear is fitted with electric roller shutters, whilst the bedroom at the front has an electric screen. The modern bathroom is fitted with a bath, shower, double washbasin and a toilet.

Large dormer windows have been fitted at both the front and rear of the loft. These are also fitted with electrically operated roller shutters. In addition to the very spacious bedroom, there are two further storage rooms. One of these rooms has the connections for the washing machine and tumble dryer, whilst the other houses the central heating boiler. Finally, there is a practical loft for storing items such as seasonal belongings.

Garden

The well-maintained front garden provides a lovely entrance to the house, and there is space for a seating area under the electric awning. The back garden is accessible via the sliding glass doors and/or the side door, and there is also a back entrance. A lovely seating area has been created at the rear of the property under a canopy. Thanks to the lockable screen, it is comfortable to use this area almost all year round. There is also a canopy at the far end of the garden, ensuring you always have a lovely spot to sit in the garden at any time of day. Finally, there are two sheds and a cycle shed for storing garden equipment and bicycles/motorbikes.

Kudelstaart

Kudelstaart is a bustling village with plenty of greenery, sports facilities, an excellent shopping center, and an active community life. Located on the edge of the Green Heart of the Randstad and on the Westeinderplassen, with opportunities for swimming from the Loswal. There are sports parks, a roller skating rink, and if you enjoy walking, running, or cycling: within a few minutes, you are walking or cycling in the Green Heart of the Randstad. The villages of Kudelstaart and Aalsmeer together form the Municipality of Aalsmeer. The location relative to Amsterdam, Schiphol, Haarlem, and Leiden is excellent; within half an hour, you can be at the airport or in the city center.



















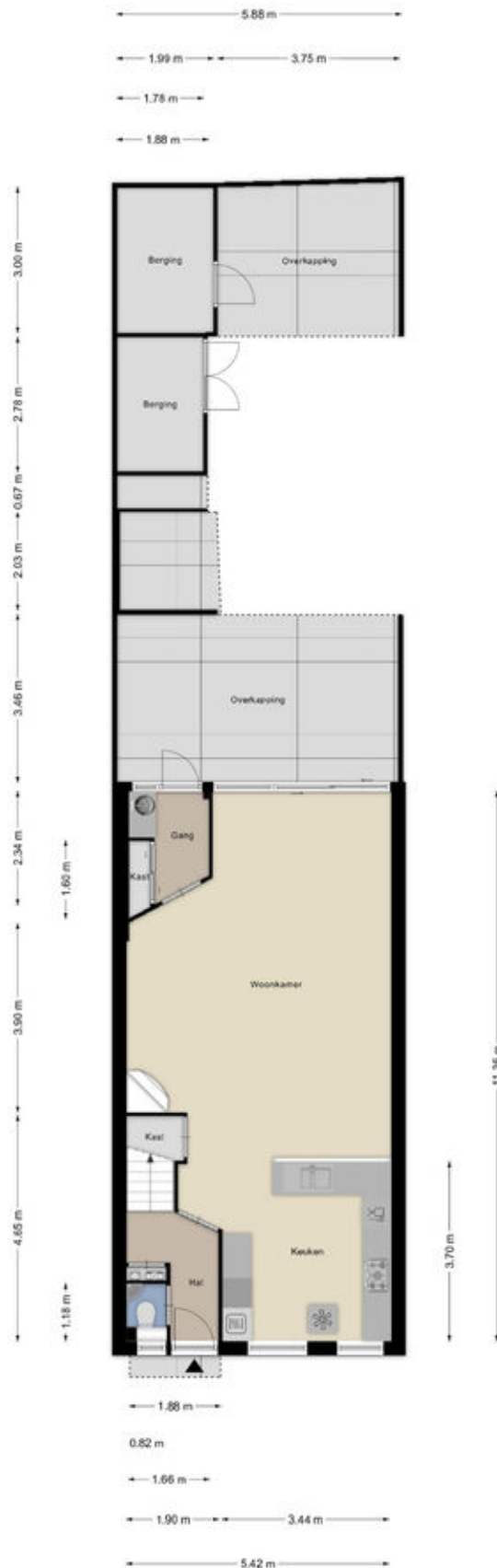






A

PLATTEGROND



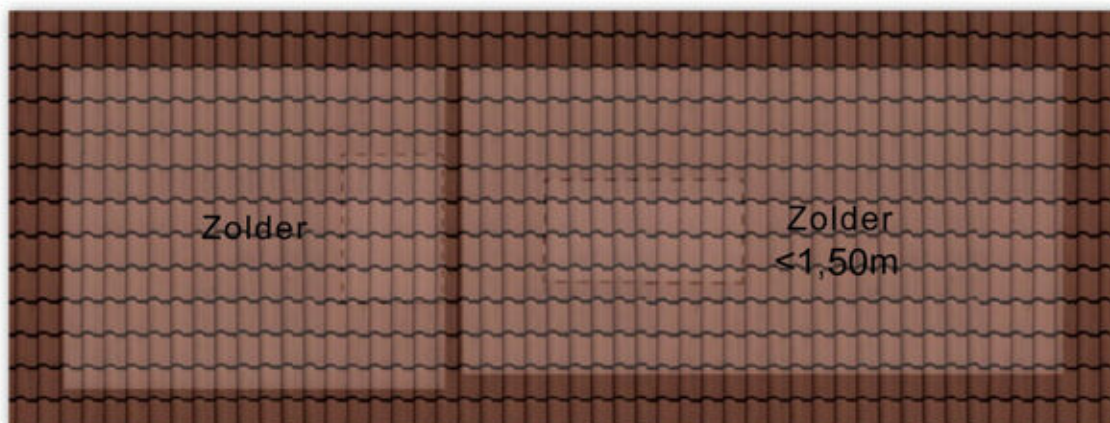




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.06 m 3.26 m

1.75 m



1.67 m

5.42 m

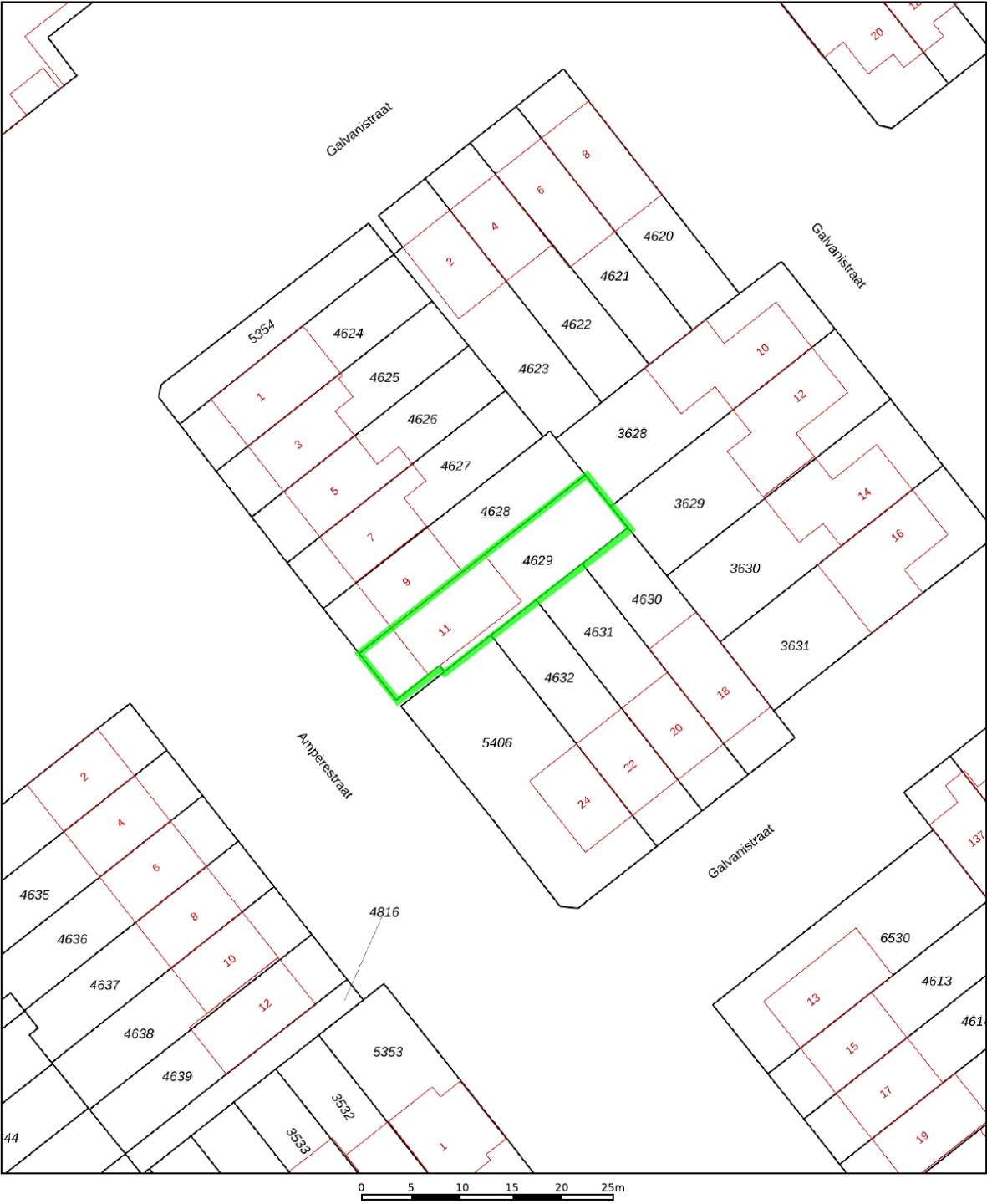
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

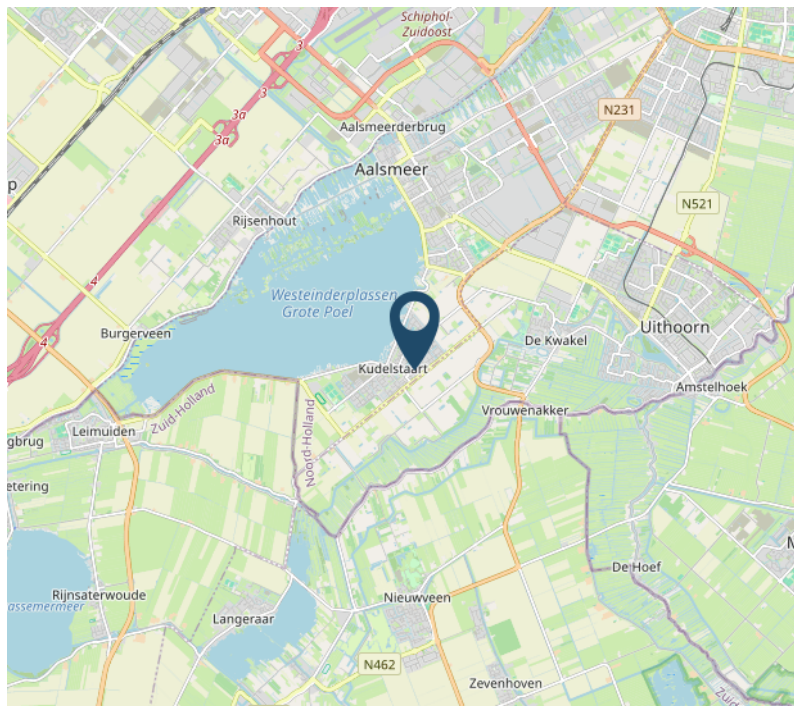
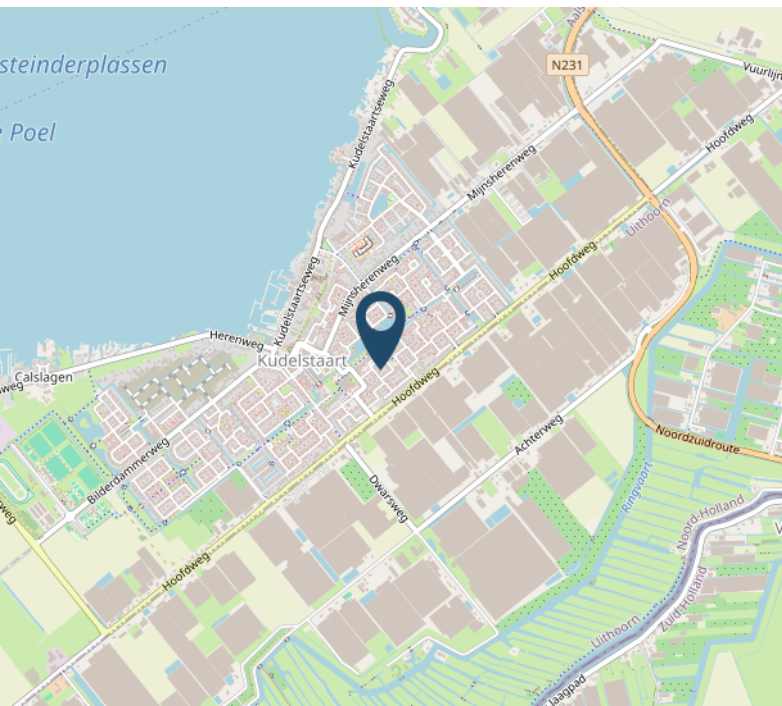
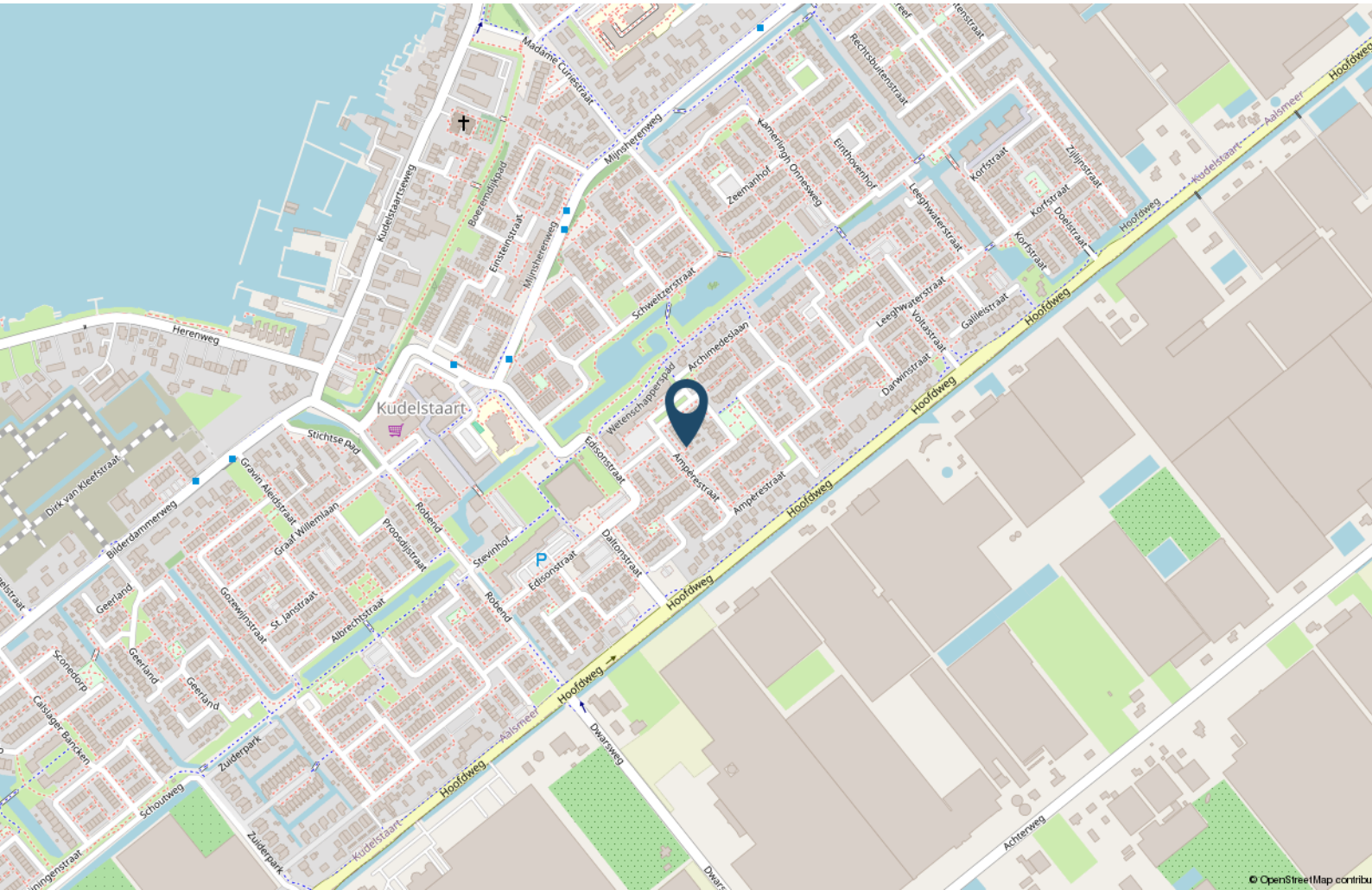
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer
Sectie D
Perceel 4629

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.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- inbouw verlichting kledingkast	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	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		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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 Evelens 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 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

NEN 2580 clause

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 onderbouwen 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.

Funderingsrisico-indicator

In de NVM-software kan aan een woning een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C en enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte data van FunderMaps. De indicator is informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering; het ontbreken van een indicator sluit de funderingsproblematiek dan ook niet uit. Aan de funderingsrisico-indicator, of het ontbreken daarvan, kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Lijst van zaken

Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandelingen zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen van de (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, mits deze kantoor houdt in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen buiten dit gebied, zijn de verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd om extra kosten in rekening te brengen. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op tijd en productiemiddelen en worden berekend op basis van een nader op te geven uurtarief en een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. Het kan zijn dat de verkoper een projectnotaris heeft aangesteld; dit staat in de aanbiddingstekst aangegeven indien dit het geval is. Er is dan geen vrije notariskeuze voor de koper. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien overeengekomen kan de notaris ook de koopovereenkomst opstellen; eventuele aanvullende kosten hiervoor zijn 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 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) Kijk voor een actueel overzicht op www.belastingdienst.nl
- 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, 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 deskundig 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

[illegible]

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

ampèrestraat11.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Ampèrestraat 11, Kudelstaart



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





**"Alles voor
de beste plek
voor jou!"**

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.



De beste plek voor jou



OVER ONS

Karin Eveleens werd in 1991, als op dat moment een van de jongste vrouwelijke makelaars-taxateur in Nederland, beëdigd door de rechtbank in Haarlem. Kort daarna begon ze haar eigen kantoor in Aalsmeer. Tijd vliegt. We zijn ruim 30 jaar verder en met haar enthousiaste, professionele team heeft Karin een vaste plek ingenomen in de onroerend goed markt in Aalsmeer en omgeving.

Voor Eveleens Makelaars telt alleen het beste resultaat. De hoogste prijs, de beste voorwaarden. Oprechte persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat hoog in het vaandel. Zonder onzinnig te verkopen. Met beide benen op de grond. Met een doordachte objectmarketing die voor ieder huis of appartement en dus elke woning uniek is.

Specialisten op gebied van aan- en verkoop, huur- en verhuur, taxaties en het oplossen van vraagstukken op gebied van huisvesting, zowel voor particulieren als zakelijke opdrachtgevers. Als NVM Makelaar staan wij voor hoge kwaliteit en houden we ons aan de hoge standaard die het NVM-lidmaatschap vereist.

Team Karin Eveleens bestaat uit Michiel Renne ARMT, Maurice Boode, Jessica Schenkus en Martijn van Dam.

Verduurzaming en energetische verbetering van huizen en bedrijfsobjecten zijn een belangrijk punt van aandacht en advies tijdens al onze werkzaamheden.



EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens

INTERESSE?



powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

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