



GEIJSEL
MAKELAARDIJ



Ambachtshof 40 De Kwakel

Vraagprijs € 425.000,- kosten koper



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel
T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045
E info@geijsselmakelaardij.nl
W geijsselmakelaardij.nl

Ambachtshof 40 De Kwakel

Aan een rustig en autoluw hofje in De Kleine Weelde staat deze moderne en uitstekend onderhouden hoekwoning uit 2021. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 68 m² en is dankzij de hoekligging, ramen aan twee zijden en de slimme indeling verrassend ruim en licht.

De woning is volledig gasloos en beschikt over energielabel A+++. Met onder meer een bodemwarmtepomp, WTW-installatie, vloerverwarming en zes zonnepanelen is de woning zeer energiezuinig. Daarnaast is de woning instapklaar afgewerkt, waardoor je hier zonder verbouwing kunt wonen.

De ligging is bijzonder: aan de historische Vuurlijn, onderdeel van de Stelling van Amsterdam, en vrijwel direct naast natuurgebied Het Vrije Noortveen. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen van De Kwakel en de omliggende plaatsen goed bereikbaar.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- Bouwjaar 2021
- Woonoppervlakte ca. 68 m²
- Energielabel A+++ en volledig gasloos wonen
- Hoekwoning met ramen aan twee zijden en daardoor veel natuurlijk daglicht
- Rustige ligging aan een autoluw hofje
- Groen en natuur direct om de hoek, met de historische Vuurlijn en Het Vrije Noortveen op loopafstand
- Instapklaar en modern afgewerkt
- Slimme indeling met een ruime inloopkast en praktische thuiswerkplek
- Moderne Siemens-hoekkeuken met complete inbouwapparatuur
- Zes zonnepanelen van 365 Wp per paneel
- Bodemwarmtepomp, WTW-installatie en vloerverwarming op beide verdiepingen
- Eigen berging naast het complex
- Onderdeel van De Kleine Weelde, een kleinschalig project met slechts 24 duurzame woningen

Indeling

Via de entree bereik je de hal met de meterkast en het moderne toilet. Vanuit de hal kom je in de lichte woonkamer. Dankzij de ramen aan twee zijden en de openslaande deuren valt hier veel daglicht naar binnen en ontstaat een prettige verbinding met de buitenruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne hoekkeuken. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en voorzien van Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combioven/magnetron, koelkast en afzuigscherm. De praktische opstelling biedt voldoende werk- en bergruimte.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Hier zijn de warmtepompboiler en WTW-unit opgesteld en is extra ruimte aanwezig voor bijvoorbeeld proviand en een kleine vriezer.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de slaapkamer en badkamer. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De oorspronkelijke royale slaapkamer is praktisch aangepast met een stijlvolle kastenwand. Hierdoor zijn een ruime inloopkast en een comfortabele thuiswerkplek ontstaan. Een fijne oplossing voor wie regelmatig thuiswerkt en daarbij toch over een volwaardig slaapgedeelte wil beschikken.

De badkamer is compleet ingericht met een inloofdouche, wastafelmeubel en tweede zwevend toilet. Dankzij het dakraam profiteert de ruimte van natuurlijk daglicht.

Energiezuinig en comfortabel

Deze woning is volledig gasloos en ontworpen met veel aandacht voor energiezuinigheid en wooncomfort. De woning beschikt over een bodemwarmtepomp, WTW-ventilatiesysteem, volledige vloerverwarming op beide verdiepingen, zes zonnepanelen van 365 Wp per paneel, uitstekende isolatie en HR++ beglazing.

De duurzame installaties worden gehuurd van en onderhouden door Celsias. Hiervoor geldt momenteel een maandelijkse huur-/servicevergoeding van € 135,11, inclusief onderhoud en service. De overeenkomst wordt bij verkoop overgedragen aan de koper.

De Kleine Weelde

De woning maakt deel uit van De Kleine Weelde, een kleinschalig project met 24 duurzame Smartwoningen. Iedere eigenaar bezit de eigen woning en een onverdeeld aandeel in het gezamenlijke binnenterrein, met onder andere de binnenstraat, bergingen, groenvoorzieningen en voetpaden.

Voor het beheer hiervan is een beheervereniging opgericht. De maandelijkse bijdrage bedraagt momenteel € 27,86.

Omgeving

De Kleine Weelde ligt aan de historische Vuurlijn, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Natuurgebied Het Vrije Noortveen en het Egeltjesbos liggen vrijwel direct om de hoek. Een fijne omgeving om te wandelen, hardlopen of fietsen. Ook de Westeinderplassen zijn op korte fietsafstand bereikbaar.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in De Kwakel, met onder andere een supermarkt, bakker en slager. Ook een basisschool en diverse sportverenigingen zijn in het dorp aanwezig. Voor een uitgebreider winkelaanbod zijn Uithoorn, Aalsmeer en Amstelveen dichtbij.

Ook qua bereikbaarheid is de locatie aantrekkelijk. Vanaf halte Uithoorn Centrum brengt Tram 25 (Amsteltram) je rechtstreeks naar Amstelveen en Station Amsterdam Zuid. Daarnaast zijn er busverbindingen richting onder andere Schiphol, Hoofddorp, Haarlem en Amsterdam. Met de auto zijn via de N201 en N196 de A2, A4 en A9 goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Energielabel A+++
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Volledig gasloos
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Dakraam badkamer geplaatst in 2022
- Inloopkast en thuiswerkplek gerealiseerd in 2024
- Eigen berging naast het complex
- Bijdrage beheervereniging: € 27,86 per maand
- Huur duurzame installaties via Celsias: € 135,11 per maand inclusief onderhoud
- Overdracht in overleg

Vraagprijs € 425.000,- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	2021

Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	220 m ³
Perceel oppervlakte	59 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	68 m ²
Woonkamer	28 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, open ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren
Schuur / berging	Vrijstaand hout

Energie	
Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Warmtepomp
Warmwater	Warmtepomp met boiler combinatie

Tuin gegevens	
Tuin	Voortuin



GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



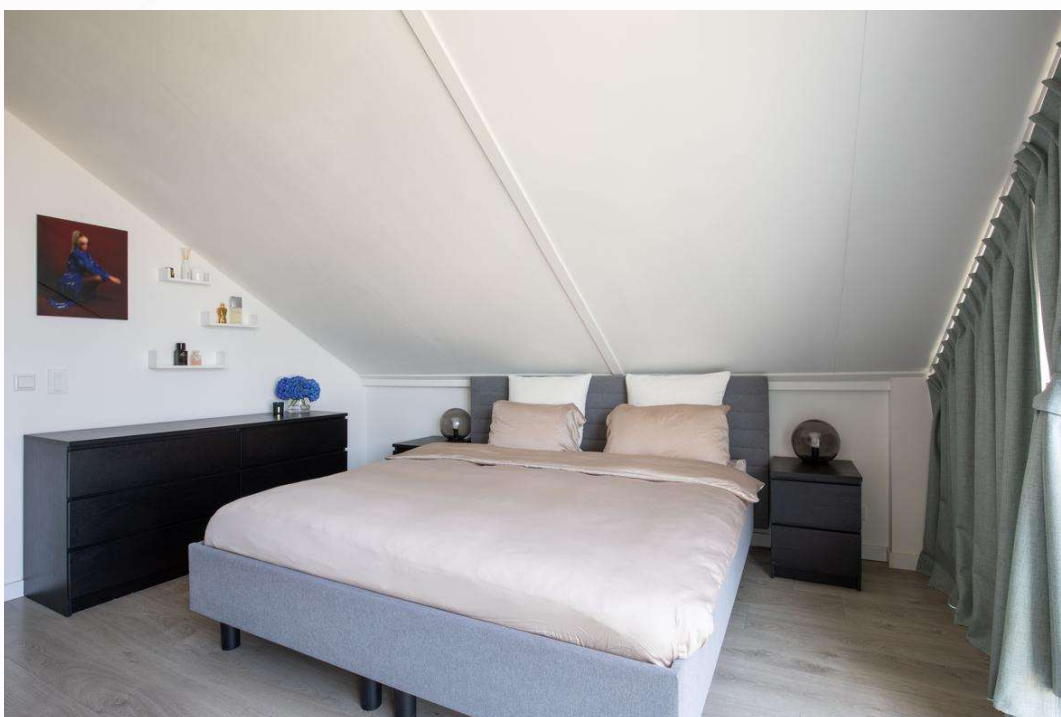


GEIJSEL
MAKELAARDIJ



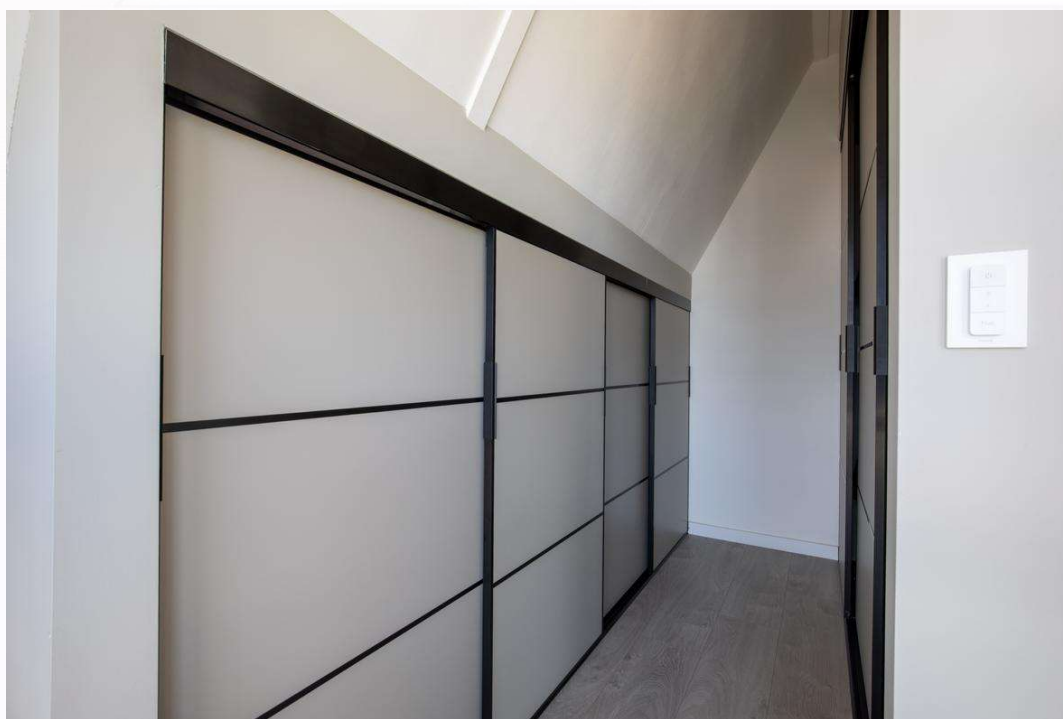


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



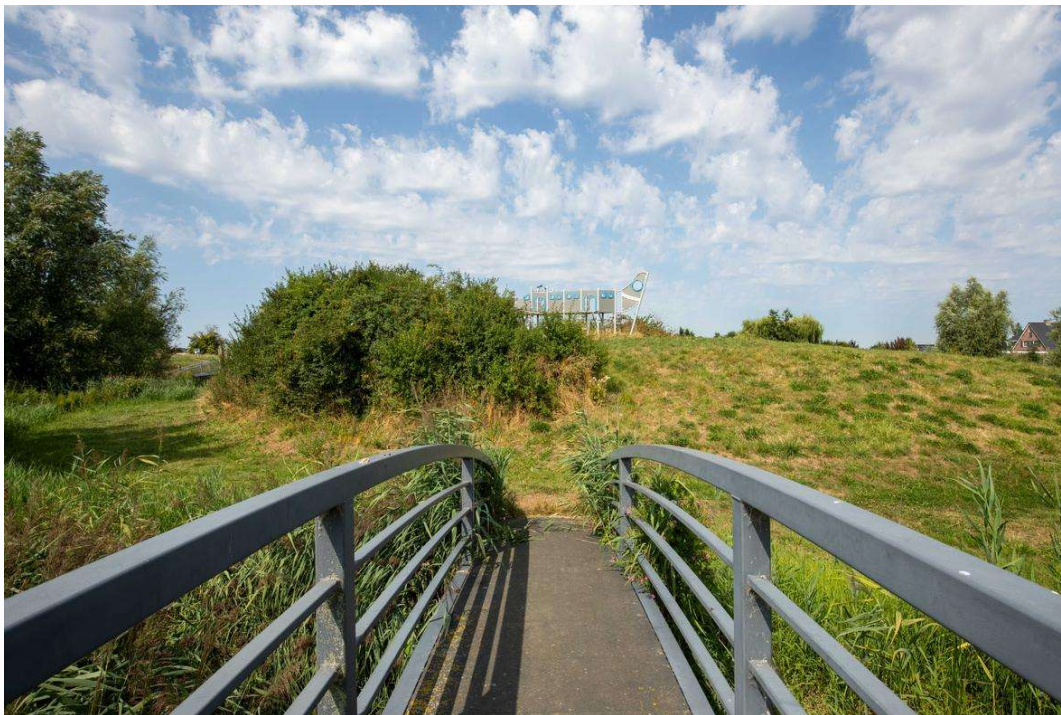


GEIJSEL
MAKELAARDIJ



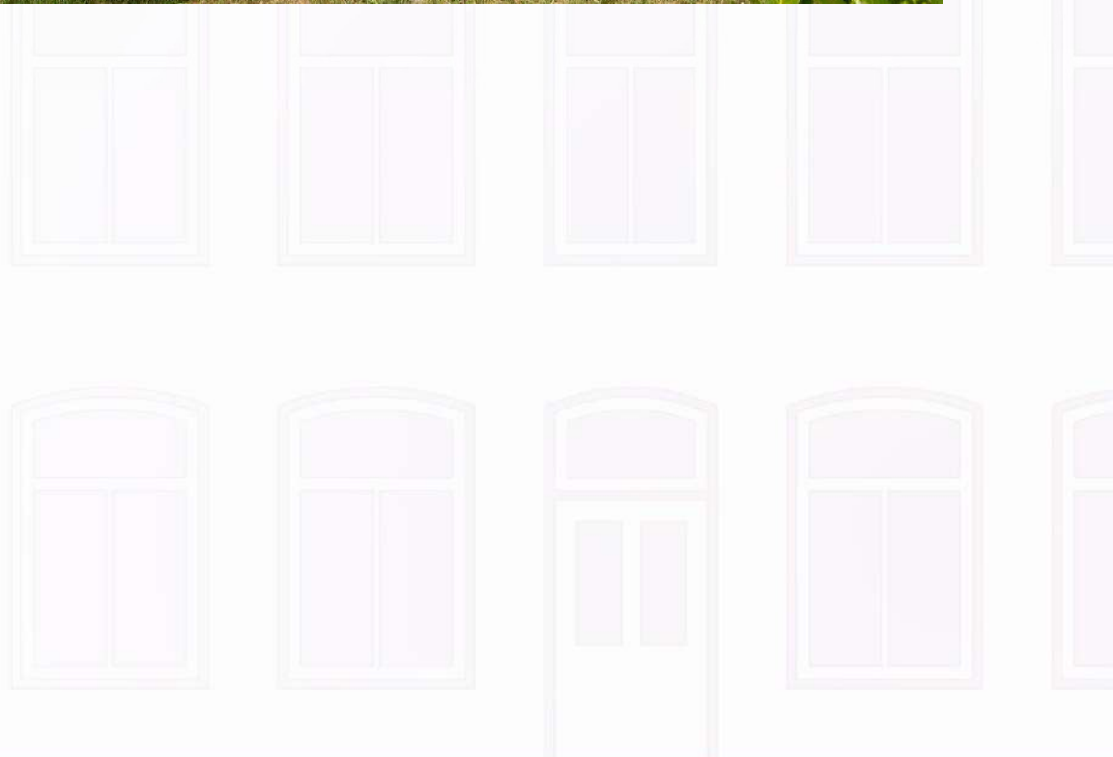


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

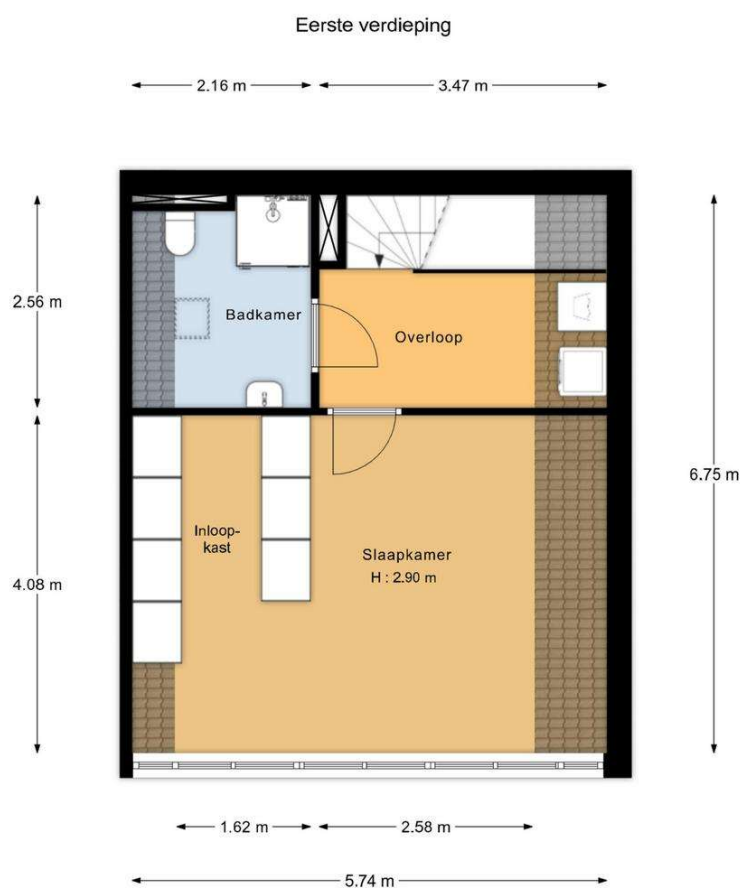
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

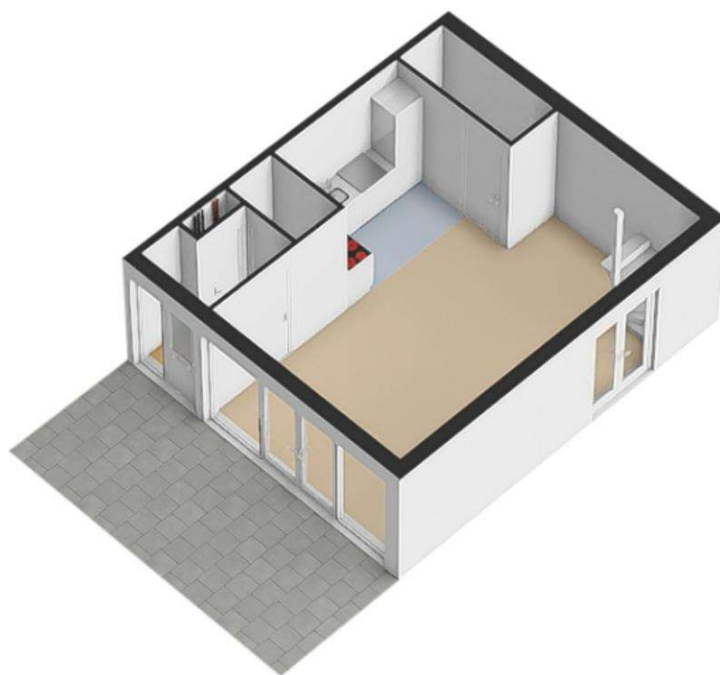


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

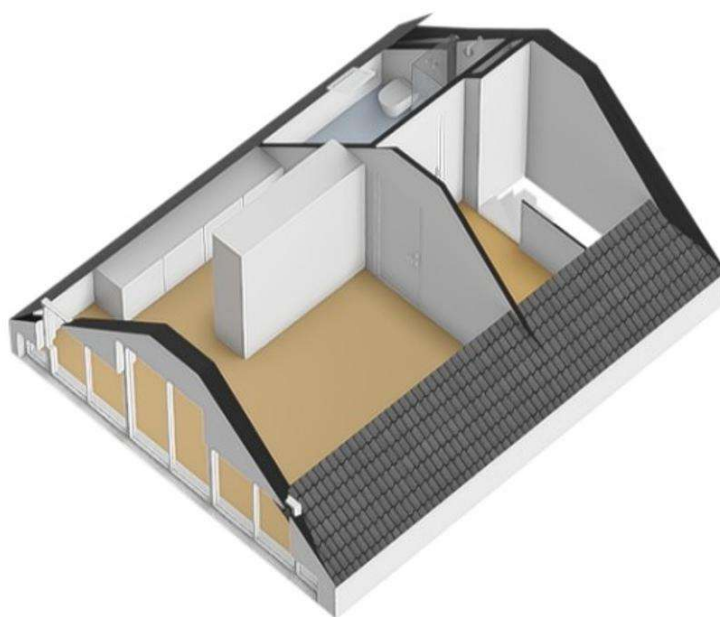
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond





GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Uithoorn	
25 Huisnummer	Sectie A	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2737	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 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.

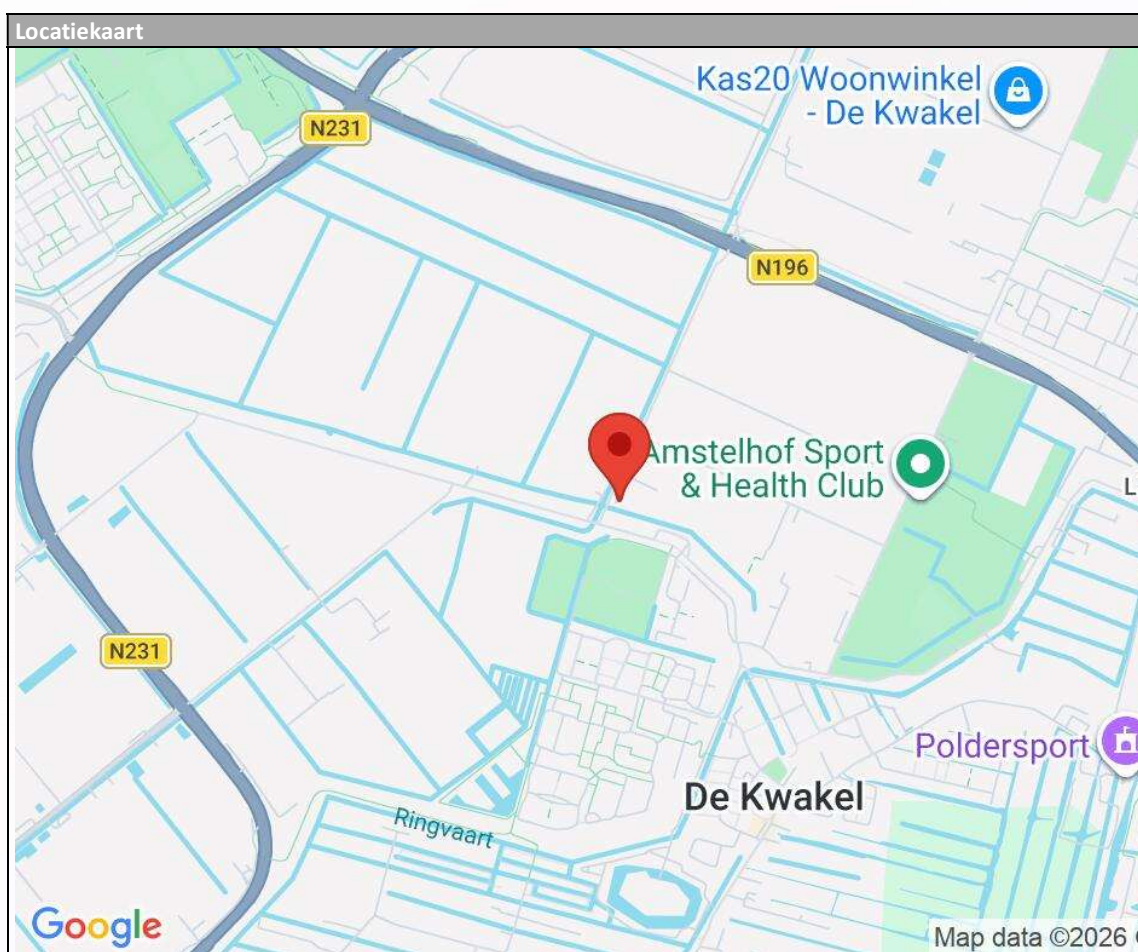


GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Ambachtshof 40
Postcode / plaats	1424 MA De Kwakel
Provincie	Noord-Holland



Algemene mededelingen en verkoopcondities

1. Na overeenstemming met u en de verkopende partij dient er binnen 1 week een koopcontract te worden opgesteld en getekend door koper en verkoper bij de notaris op kantoor.
2. De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor in de regio Amsterdam is aan de koper, tenzij anders aangegeven in deze brochure.
3. Ter zekerheid van verkoper zal koper een bankgarantie cq. waarborg stellen van 10% van de koopsom, binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte, te deponeren bij de betreffende notaris.
4. De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
5. De opgegeven afmetingen, oppervlakte opgave en de verkooptekst zijn indicatief en dienen slechts om een indruk te geven van de woning, hieraan kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze maten en informatie kunnen afwijken.
6. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
7. Wij adviseren u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden enkel op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen. 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. Wij kunnen u wel van dienst zijn bij de verkoop van uw eigen woning.