

INSTAPKLARE WONING OP EEN ROYAAL PERCEEL



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

AMPÈRESTRAAT 46

KUDELSTAART

Vraagprijs € 825.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Moderne vrijstaande woning met garage in een rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- Royale en fraai aangelegde achtertuin met volop privacy;
- De luxe veranda, gerealiseerd in 2024, is voorzien van elektrisch bedienbare zonwering en verlichting;
- Vrijstaande garage en een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- Twee tuin/buitenkamers voorzien van elektra;
- Woonkamer met sfeervolle openhaard;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Open keuken (2022) voorzien van diverse inbouwapparatuur en deur naar de bijkeuken;
- De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer;
- De slaapkamers zijn voorzien airconditioning en rolluiken;
- Badkamer, vernieuwd in 2023, is voorzien van een inloop regendouche, een breed wastafelmeubel en een toilet;
- Praktische zolder, te bereiken via een vaste trap, met veel bergruimte;
- Gelegen nabij het winkelcentrum Kudelstaart, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en de Westeinderplassen.



SFEERVOLLE WONING

Sfeervolle en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning met garage, tuinkamer en werkruimte, gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Kudelstaart.

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

De tuingerichte woonkamer is royaal van opzet en dankzij de grote raampartijen bijzonder licht. De moderne en verzorgde afwerking zorgt direct voor een prettige uitstraling. Er is ruimte voor een comfortabele zithoek en de houtgestookte haard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte. Via de schuifpui staat de woonkamer rechtstreeks in verbinding met de achtertuin en de in 2024 gerealiseerde veranda, waardoor het binnen en buiten wonen op natuurlijke wijze in elkaar overloopt.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich het ruime eetgedeelte, met voldoende plaats voor een royale eettafel. De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en beschikt over een schiereiland met eetbar, een fijne plek om aan te schuiven voor het ontbijt of tijdens het koken. De keuken is voorzien van een 5 pits gasfornuis, een afzuigkap, een vaatwasser, een magnetron, een heteluchtoven en een koel-/vriescombinatie. Daarnaast biedt de keuken genoeg werkruimte en praktische kastruimte.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv ketel. Tevens bevindt zich hier een deur naar buiten.

De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle pvc vloer in tegelmodel en voorzien van vloerverwarming, wat niet alleen zorgt voor een moderne uitstraling, maar ook voor een aangenaam wooncomfort.

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, twee dakkapellen en een moderne badkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Deze kamer beschikt over een praktische vaste kastenwand. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn eveneens ruim van formaat. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken en twee kamers hebben airconditioning, wat zorgt voor extra comfort en een aangename temperatuur gedurende het hele jaar.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopregendouche met handdouche, een wastafelmeubel met lades en een zwevend toilet. De aanwezige dakkapel zorgt voor extra ruimte en een prettige hoeveelheid daglicht. De sfeervolle ruimte is geheel betegeld.

De zolder, voorzien van een dakraam, is bereikbaar middels een vaste trap in één van de slaapkamers. Deze strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en biedt volop extra bergruimte voor seizoensgebonden spullen en overige zaken.

Ook buiten is deze woning bijzonder compleet. De royale achtertuin is fraai aangelegd, gunstig gelegen op het zonnige zuidoosten en biedt volop privacy. Volwassen beplanting in de borders zorgen voor een groene en verzorgde uitstraling. Direct aan de woning bevindt zich de in 2024 gerealiseerde veranda. Deze is voorzien van een onderhoudsvriendelijk kunststof vlonderterras, sfeervolle inbouwverlichting en elektrisch bedienbare zonwering. Hierdoor is een hoogwaardige buitenruimte ontstaan waar gedurende een groot deel van het jaar comfortabel kan worden gezeten.

Een bijzonder waardevolle aanvulling op de tuin zijn de twee in 2026 gerealiseerde bijgebouwen. Beide gebouwen zijn onderheid, volledig geïsoleerd, voorzien van elektra en afgewerkt met inbouwspots. Eén van de vertrekken beschikt over een glazen schuifwand naar de tuin. Deze ruimte leent zich uitstekend als tuinkamer, werkruimte, hobbyruimte of als comfortabele plek om met familie en vrienden samen te komen. Ook het tweede vertrek biedt tal van gebruiksmogelijkheden, zoals een kantoor of een praktijkruimte en vergroot de praktische en functionele ruimte rondom de woning aanzienlijk.

Ook met toekomstig buitencomfort is al rekening gehouden. In de tuin zijn aansluitingen voor warm en koud water voorbereid, ideaal voor het realiseren van bijvoorbeeld een buitenkeuken of jacuzzi. Dankzij de royale afmetingen van de tuin is er daarnaast volop ruimte voor meerdere zit en eethoeken. De beschutte ligging en erfafscheidingen zorgen voor veel privacy, terwijl er gedurende de dag altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De tuin is tevens bereikbaar via een zijingang en biedt toegang tot de vrijstaande garage.

De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare deur en biedt ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra werk en bergruimte. Op de eigen oprit kunnen meerdere auto's worden geparkeerd.

De Ampèrestraat ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk nabij een winkelcentrum, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en de Westeinderplassen. De centra van Aalsmeer en Uithoorn zijn binnen circa tien minuten met de auto bereikbaar. Ook het Stadshart Amstelveen en Amsterdam zijn goed te bereiken.



Begane grond









Tuin en bijgebouwen





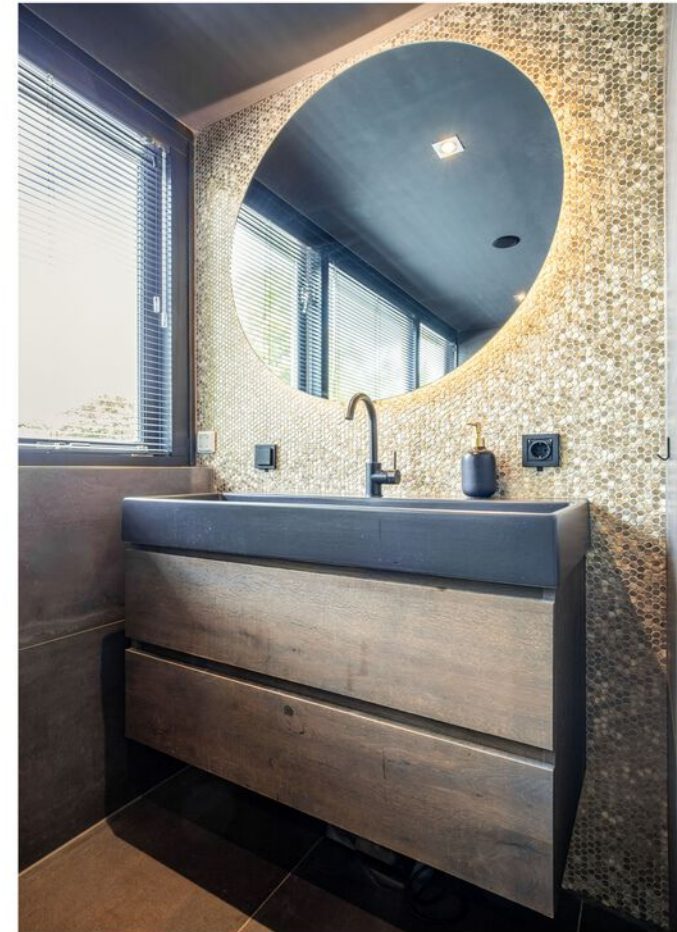




Eerste verdieping









Zolder

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.



Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaand
Kamers	4
Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	397m ²
Inhoud	419 m ³
Bouwjaar	1986
Tuin	zuidoost
Garage	vrijstaand
Verwarming	cv-ketel Atag (2020)
Energie label	C, t/m 10-08-2036
Isolatie	dubbel glas (HR++)

Kadastrale kaart



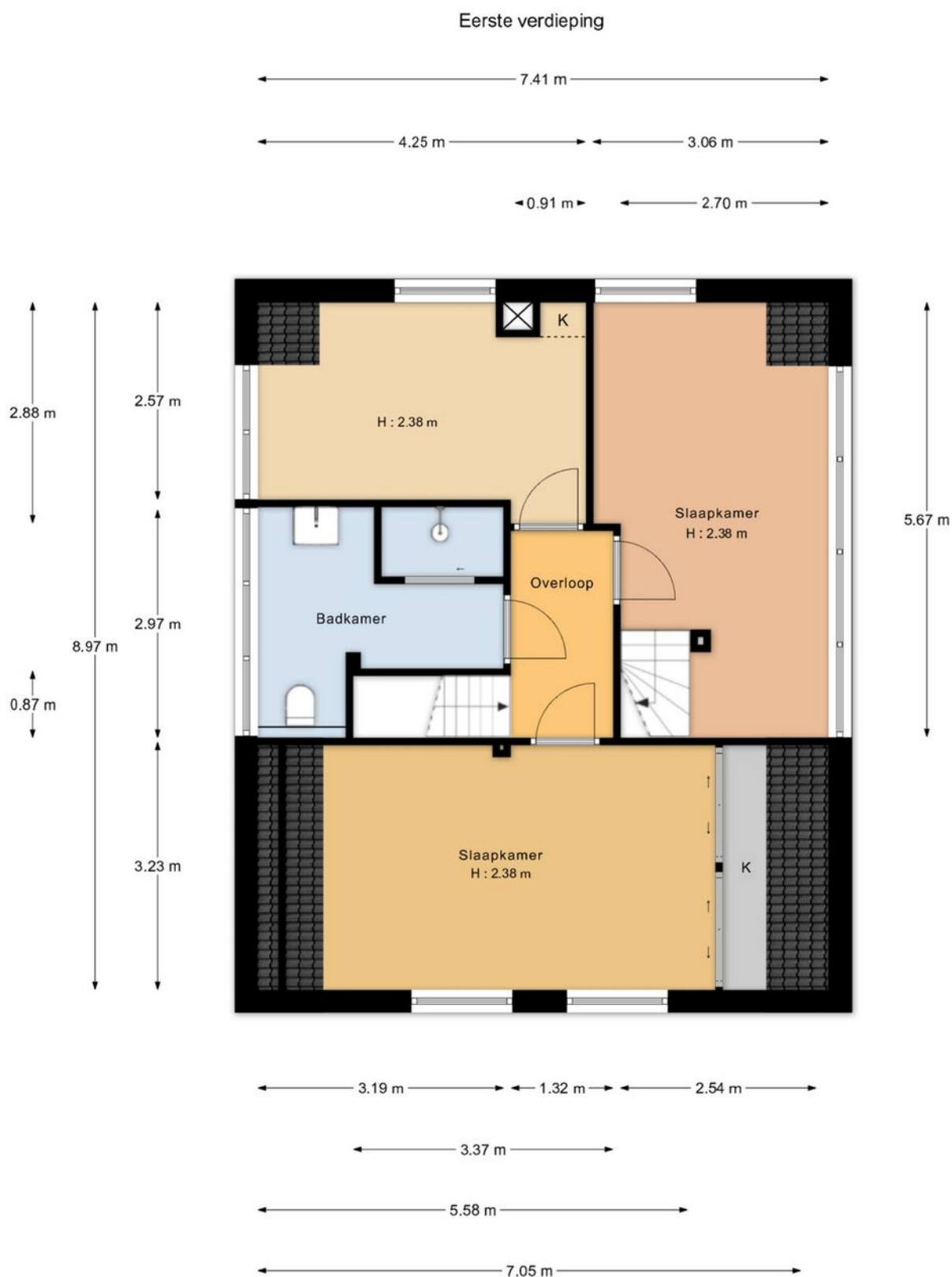
Plattegronden

Begane grond



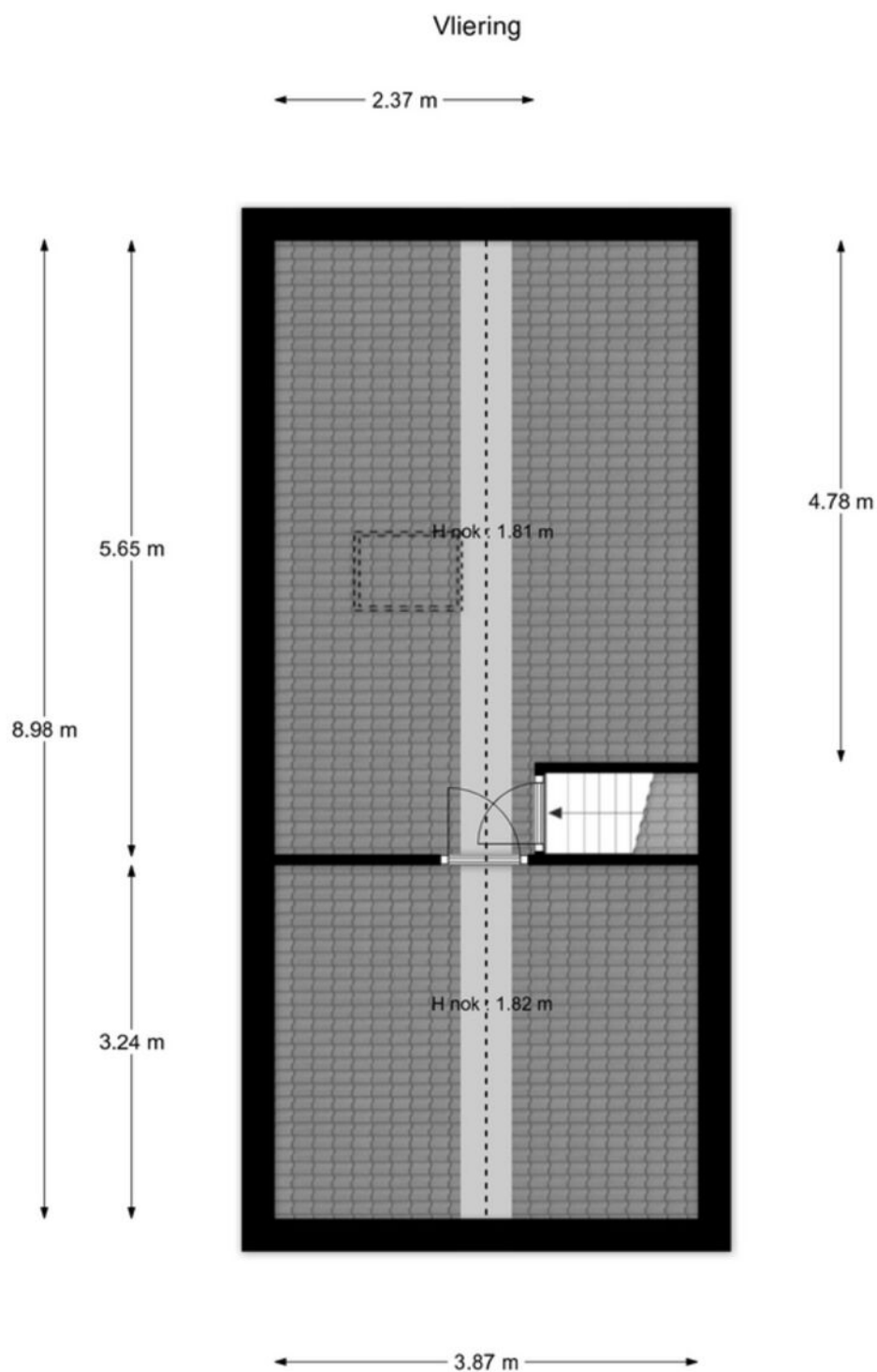
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Ampèrestraat 46

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Bank en tv in dichte overkapping	Kan worden overgenomen

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	N.v.t.
Veiligheidsslotsen	N.v.t.
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Raambekleding	Blijft achter

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	1	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen	0	Blijft achter
Jaloezieën	0	Blijft achter
Jaloezieën	-1	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
PVC	0	Blijft achter
Vloerbedekking/linoleum	-1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	Blijft achter
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter

Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	N.v.t.

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Lijst van zaken

Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

Ter akkoord verkoper:

Handtekening:

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.

ONDERZOEKSPlicht 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 een bieder, 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 hypotheaire 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 & Gecerticeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecerticeerd 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.



NOTITIES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

WWW.H2MAKELAARS.NL

Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22
info@h2makelaars.nl

Kantoor Amstelveen

Van Heuven Goedhartlaan 13D
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88
info@h2makelaars.nl