

Hoofdweg 126, Kudelstaart



Zeer royale vrijstaande villa op perceel > 1500 m2 met fraai aangelegde, beschutte tuin, garage en voldoende parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

- Zeer fraai en royaal perceel
- Goede woonoppervlakte met extra kamers op de begane grond
- Woonoppervlakte ca 230 m2!
- Parkeergelegenheid voor zo'n 4 auto's op eigen terrein + garage
- Totaal 5 slaapkamers en 2 badkamers

Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.



Omschrijving

Zeer royale vrijstaande villa op perceel > 1500 m2 met fraai aangelegde, beschutte tuin, garage en voldoende parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

- Zeer fraai en royaal perceel
- Goede woonoppervlakte met extra kamers op de begane grond
- Woonoppervlakte ca 230 m2!
- Parkeergelegenheid voor zo'n 4 auto's op eigen terrein + garage
- Totaal 5 slaapkamers en 2 badkamers

De woning is gelegen in Kudelstaart-Zuid (gemeente Aalsmeer) en heeft daarmee een zeer centrale ligging t.o.v. grote steden als Amsterdam (incl. Schiphol), Leiden en Haarlem. Het strand is met 30 autominuten goed bereikbaar. Kudelstaart ligt tussen de Westeinderplassen en het Groene Hart en biedt vele recreatie-mogelijkheden voor fietsers, wandelaars, watersporters en hardlopers.

Binnen 10 fietsminuten bereikt u de skeelerbaan en sportvelden voor voetbal, handbal en korfbal. De sporthal en het winkelcentrum met o.a. een grote supermarkt, de kinderopvang en basisschool zijn op 5 fietsminuten te bereiken. De uitvalswegen richting Aalsmeer, Amstelveen, Schiphol, Hoofddorp en Amsterdam zijn eveneens uitstekend bereikbaar.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond

Via een overdekte entree komt u in de royale hal. Een portaal geeft toegang tot de meterkast en het toilet met fonteintje. Vanuit de hal zijn ook de woonkamer en slaapkamer op de begane grond toegankelijk.

De woonkamer is zeer royaal en bestaat feitelijk uit 2 kamers: de woonkamer met toegang via een schuifpui naar de zijtuin en de eetkamer met toegang via openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer heeft een fraaie lichtval door de ramen aan meerdere zijden. De open haard is centraal in de kamer gesitueerd met aan weerszijden een doorloop naar de aangrenzende eetkamer. De eetkamer is ook zeer royaal en biedt genoeg ruimte voor een grote eettafel, deze kamer grenst weer aan de royale woonkeuken.

De woonkeuken heeft een L-vormig werkblad met diverse inbouwapparatuur: een koelkast, vaatwasser, oven, kookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is er een praktische doorgang naar de aangrenzende grote bijkeuken (voormalige garage, eventueel weer terug te brengen voor een gebruik als 2e garage). De bijkeuken is voorzien van veel kastruimte, bergruimte in een vliering, verwarming en een toegangsdeur naar de achtertuin.

Ten slotte op de begane grond nog een grote slaapkamer met vaste kasten, toegang tot het terras dat grenst aan de zijtuin en beschikking over een eigen badkamer. De moderne badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafel en 2e toilet.

De woonkamer, eetkamer, keuken en hal zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

1e Verdieping

Via de hal met vide komt u op de overloop met toegang tot de 4 slaapkamers. Tevens op deze verdieping een walk-in-closet en de 2e badkamer. De 2e badkamer is voorzien van een douche, wastafel en het 3e toilet. De hoogte van het schuine plafond geeft de overloop een extra ruimtelijk gevoel. Dit ruimtelijke gevoel treft u ook aan in de woonkamer.

De slaapkamers liggen allen op een hoek van de woning. De slaapkamers aan de voorzijde hebben beide toegang tot het overdekte balkon aan de voorzijde. Vanuit de overloop is de separate walk-in-closet toegankelijk. De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft vaste kasten.

De tuin van de woning ligt rondom het huis. Aan de westzijde een zeer royale tuin met veel groen, waardoor u hier veel privacy ervaart. Door de hoge bomen kunt u hier in de zomer ook heerlijk koel in de schaduw zitten. Op andere punten in de tuin is altijd wel ergens zon te vinden. Aan de achterzijde een brede tuin met diverse terrassen. Dit deel is recent nieuw aangelegd. Via deze kant komt u ook aan de oostzijde van de woning, waar de losse garage staat. Voor de garage is genoeg ruimte om op de oprit meerdere auto's te parkeren. De huidige bijkeuken was voorheen als garage in gebruik. Als u een 2e garage wenst, zou deze ruimte middels een kleine aanpassing weer als 2e garage in

gebruik genomen kunnen worden.

Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van 25 zonnepanelen (2021 geplaatst)
- Vloerverwarming op de begane grond (hal, woonkamer, eetkamer en keuken)
- De kas aan de achterzijde van de woning zal gesloopt gaan worden tbv woningbouw (woonhuizen).
- De 1e 10 meter van de kas hoort qua perceel bij deze woning en kan als extra tuin in gebruik genomen worden als de kas gesloopt is.
- Het huidige gebruik van de kas zal beëindigd worden. Meer informatie via de verkopend makelaar aanwezig.
- Centrale ligging / in ruim 15 minuten op Schiphol

Bent u op zoek naar een zeer royale vrijstaande woning op een groot perceel met privacy en alle voorzieningen, inclusief Amsterdam en Schiphol, op korte afstand? Bel of mail ons dan voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

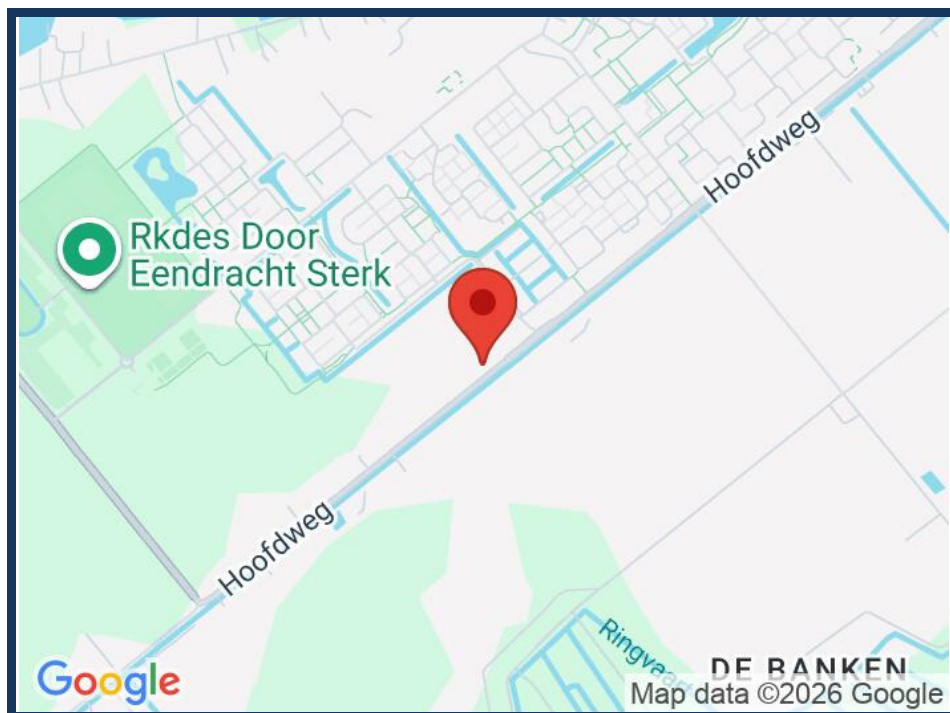
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

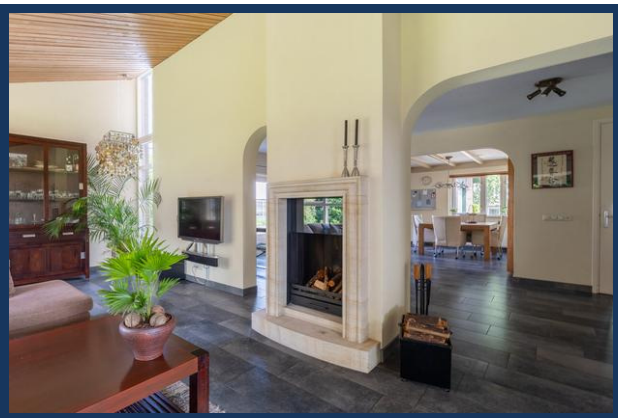
Vraagprijs	€ 1.050.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Energieklasse	C
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	796 m ³
Perceel oppervlakte	1.630 m ²
Gebruiksoppervlakte	229 m ²
woonfunctie	
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1975
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Hoofdweg 126
1433 JW KUDELSTAART



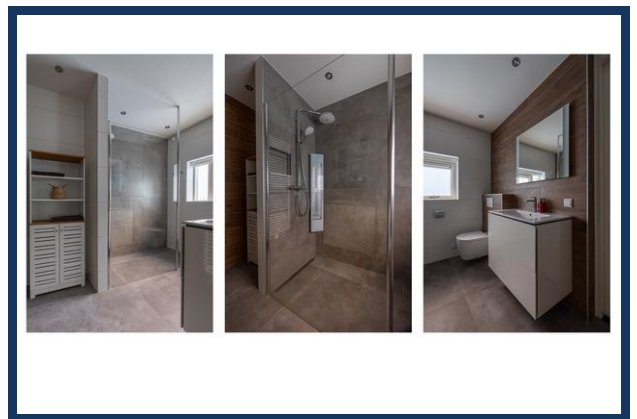
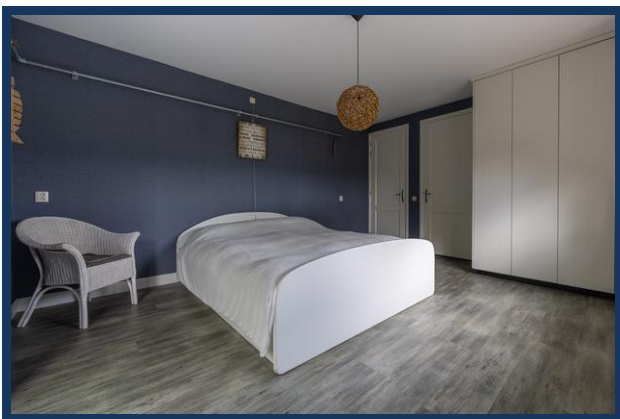
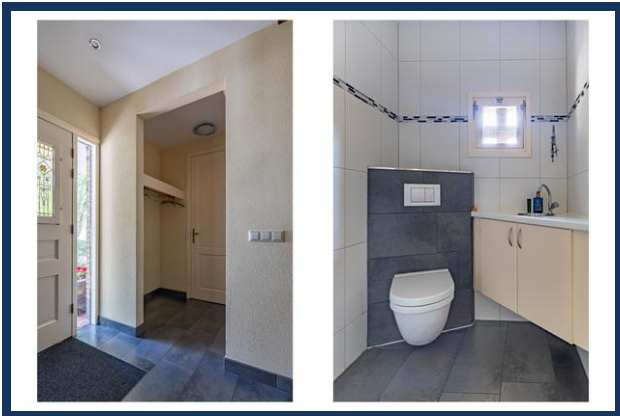
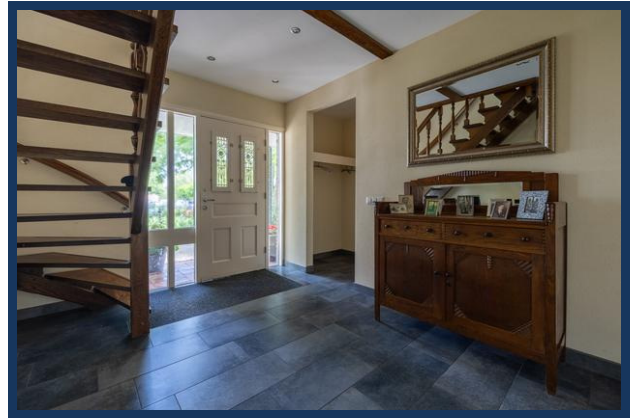
Foto's



Foto's



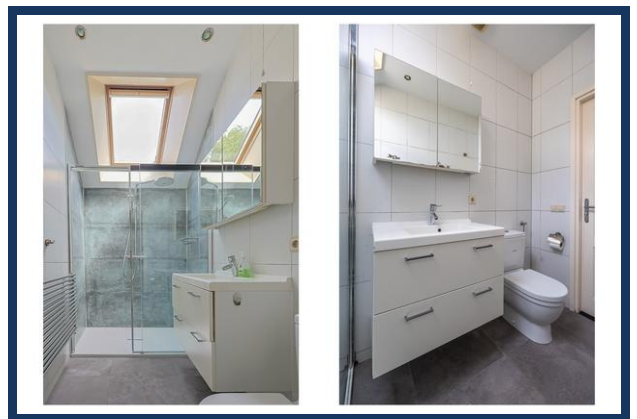
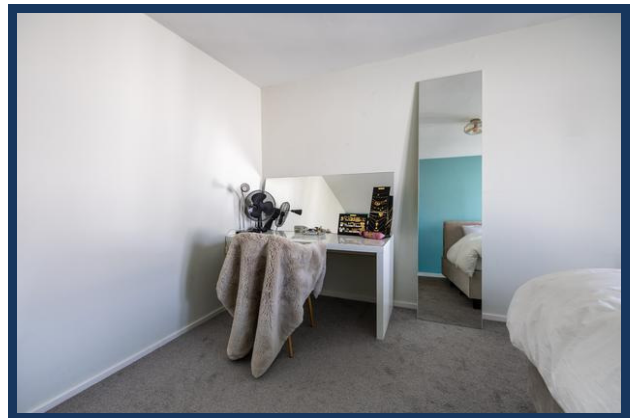
Foto's



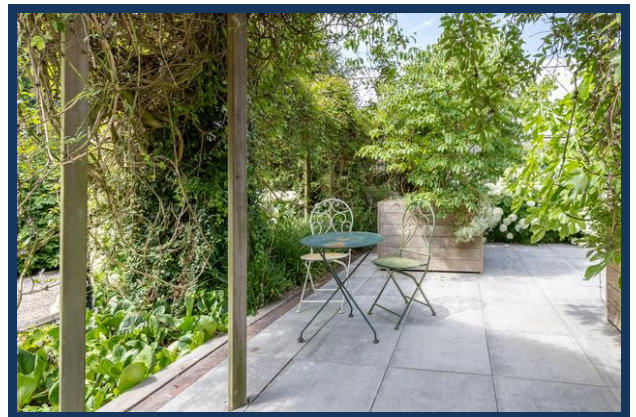
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

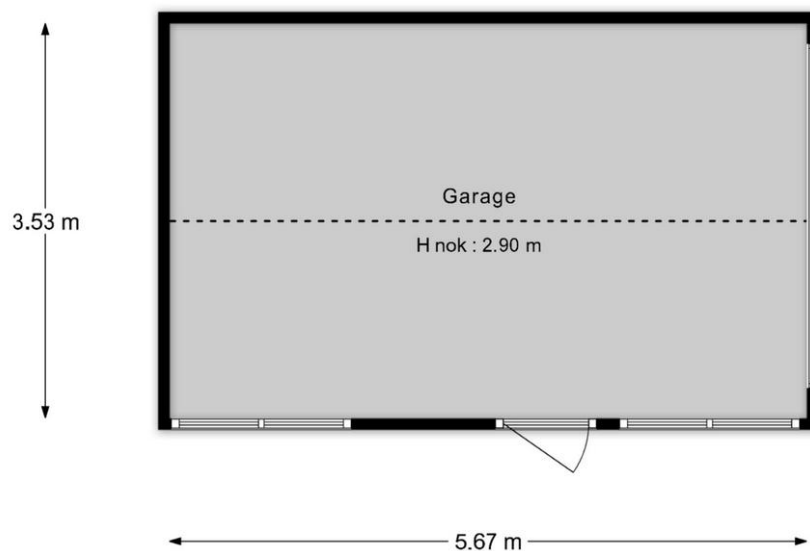


Foto's





Begane grond



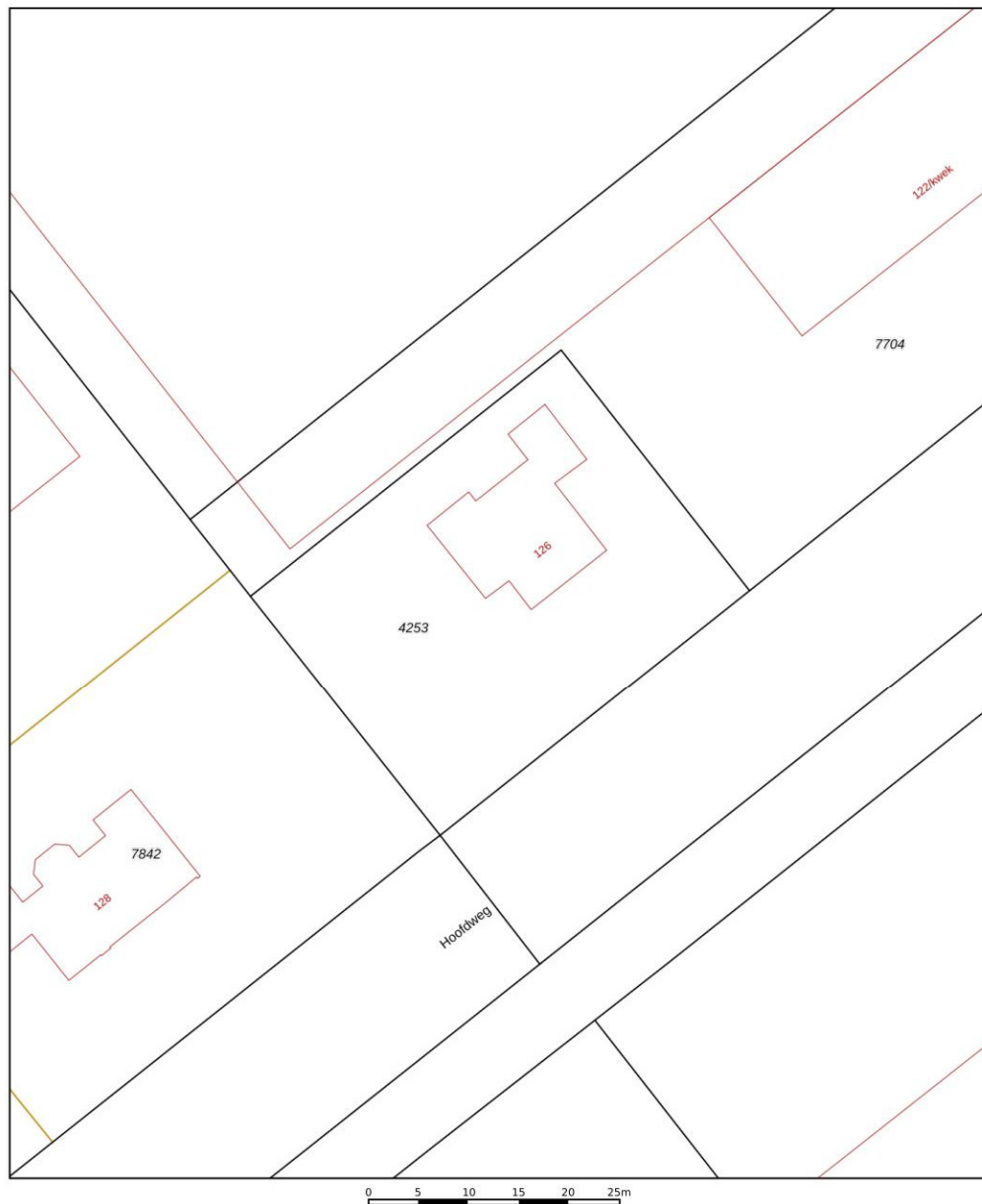
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



Overzicht



*De afmetingen zijn met grootst mogelijke nauwkeurigheid gemeten,
hetter heeft geen aanspraak op het bestaan van andere afmetingen.
Van de afmetingen is het ontwerp te maken.



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie D

Perceel 4253

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registersAan 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 databankrecht.

Meest gestelde vragen

Wat te doen na de bezichtiging?

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.



Alphen aan den Rijn

Raoul Wallenbergplein 21
2404 ND
Tel.: 0172 47 26 51

Ter Aar

Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

