



Mantel Makelaars B.V.
Stommeerweg 1
1431 ES, AALSMEER
Tel: 0297-327145
E-mail: info@mantelmakelaars.nl
www.mantelmakelaars.nl



Kudelstaartseweg 283, 1433 GJ Kudelstaart

Vraagprijs € 1.595.000,00 kosten koper

Omschrijving

Kudelstaartseweg 283, 1433 GJ Kudelstaart

Exclusief wonen aan de Westeinderplassen – ruimte, architectuur, rust en zelfstandig bijgebouw.

Op een prachtige locatie aan de rand van de Westeinderplassen staat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande villa uit 2013. Een bijzonder woonhuis met een eigentijdse architectuur, royale leefruimtes, een fraaie lichtinval en een prachtig uitzicht over het water.

Hier komen ruimte, comfort en rust op een bijzondere manier samen. De villa is met veel aandacht voor detail ontworpen en uitgevoerd, waarbij de grote raampartijen, vide en speelse split-level indeling zorgen voor een ruimtelijke en open woonbeleving. Vanuit verschillende vertrekken is er een directe verbinding met de tuin en het omliggende landschap.

De ligging is eveneens bijzonder. Vanuit de woning en vanaf het ruime balkon kijkt u uit over de Westeinderplassen, terwijl het dorpscentrum van Kudelstaart op korte afstand ligt. U woont hier heerlijk rustig en groen, maar met winkels, scholen, sportvoorzieningen en belangrijke uitvalswegen binnen handbereik.

Wonen met volop ruimte

Via de diepe voortuin, waar meerdere auto's op eigen terrein kunnen worden geparkeerd, bereikt u de entree. De royale hal geeft toegang tot de werkkamer, het toilet en de woonkeuken.

De woonkeuken vormt het hart van de woning. De hoge vide, grote raampartijen en open verbinding met de verdieping zorgen hier voor een indrukwekkend gevoel van ruimte en licht. De split-level indeling geeft de ruimte een speels karakter. De centraal geplaatste, strak vormgegeven keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De gezellige houthaard zorgt voor extra sfeer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een ruime inbandige bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger en een deur naar de zijtuin.

Via openslaande deuren komt u vanuit de woonruimte direct op het royale terras en in de fraai aangelegde tuin.

Rondom de woning zijn meerdere terrassen gecreëerd, waardoor u gedurende de dag altijd een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. De tuin biedt volop privacy en ruimte om te ontspannen, te dineren of gasten te ontvangen.

Een bijzonder bijgebouw met volop mogelijkheden

Achter in de tuin staat een fraai vrijstaand bijgebouw dat qua architectuur perfect aansluit bij de villa. Het gebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming en beschikt over een eigen keuken, badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Daarnaast is er een slaapkamer en zijn er twee ruime bergingen.

Dit zelfstandige bijgebouw biedt tal van mogelijkheden. Denk aan een gastenverblijf, kantoor of praktijk aan huis, au-pair, mantelzorg of een fijne, zelfstandige plek voor een studerend of ouder kind. De ruimte en voorzieningen maken het bovendien geschikt voor uiteenlopende andere gebruiksdoeleinden.

Eerste verdieping – wonen met uitzicht

De eerste verdieping biedt een tweede, royale woonkamer met een groot balkon. Dankzij de brede harmonicadeuren kan de gevel volledig worden geopend en ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.

Vanaf hier geniet u van een weids uitzicht over de Westeinderplassen. Een heerlijke plek om 's ochtends rustig koffie te drinken of juist aan het einde van de dag te genieten van de omgeving.

Via de loopbrug over de vide bereikt u de overloop. Hier bevinden zich een separate toiletruimte, de hoofdslaapkamer met ruime inloopkast en de en suite badkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over vloerverwarming, een inloopdouche met sunshower en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over drie slaapkamers en een tweede badkamer. Ook deze badkamer is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een ligbad, inloofdouché en dubbele wastafel.

Daarnaast zijn op deze verdieping een separate toiletruimte, stookruimte en een ruime berging aanwezig.

De omgeving

De villa ligt aan de charmante Kudelstaartseweg, op korte afstand van de Westeinderplassen en het dorpscentrum van Kudelstaart. Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kunt u terecht in het dorp. Basisscholen en kinderopvang bevinden zich eveneens in de directe omgeving. Middelbare scholen zijn per fiets bereikbaar in Aalsmeer en Uithoorn.

De Westeinderplassen vormen een prachtige omgeving voor liefhebbers van natuur en recreatie. U kunt hier wandelen, fietsen, varen en zwemmen. Langs en rondom de plassen vindt u diverse horecagelegenheden, een strand en meerdere jachthavens.

Ook sportliefhebbers komen hier uitstekend aan hun trekken dankzij de diverse sportvoorzieningen in Kudelstaart en omgeving en de nabijgelegen golfbanen.

Ondanks de rustige ligging zijn Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag, evenals Schiphol en het Amsterdamse Bos, met de auto binnen circa een half uur bereikbaar. Ook het openbaar vervoer biedt goede verbindingen.

Kortom: een uitzonderlijke villa voor wie ruimte, architectuur, comfort en water dichtbij huis wil combineren met een uitstekende bereikbaarheid.

Bijzonderheden

- Vrijstaande villa, onder architectuur gebouwd in 2013
- Woonoppervlak circa 270 m²
- Perceeloppervlak circa 605 m²
- Vier slaapkamers, twee badkamers en een werkkamer in de villa
- Twee woonkamers, waarvan één met royaal balkon en uitzicht over de Westeinderplassen
- Royale woonkeuken met vide en houthaard
- domotica installatie in de woning voor bediening verlichting en verwarming
- Alarminstallatie
- Camera installatie
- Vrijstaand en volledig geïsoleerd bijgebouw met slaapkamer, badkamer, toilet en keuken
- Twee extra bergingen in het bijgebouw
- Vloerverwarming in diverse vertrekken
- Hoogwaardige en eigentijdse afwerking
- Energielabel A
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen
- Op korte afstand van de Westeinderplassen en het dorpscentrum
- Goede bereikbaarheid van Amsterdam, Schiphol en omliggende steden

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.595.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 870 m ³
Perceel oppervlakte	: 605 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 270 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2013
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Domotica

Locatie

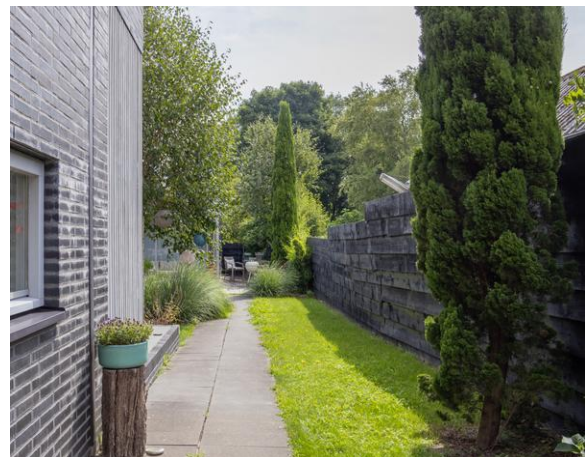
Kudelstaartseweg 283
1433 GJ KUDELSTAART



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



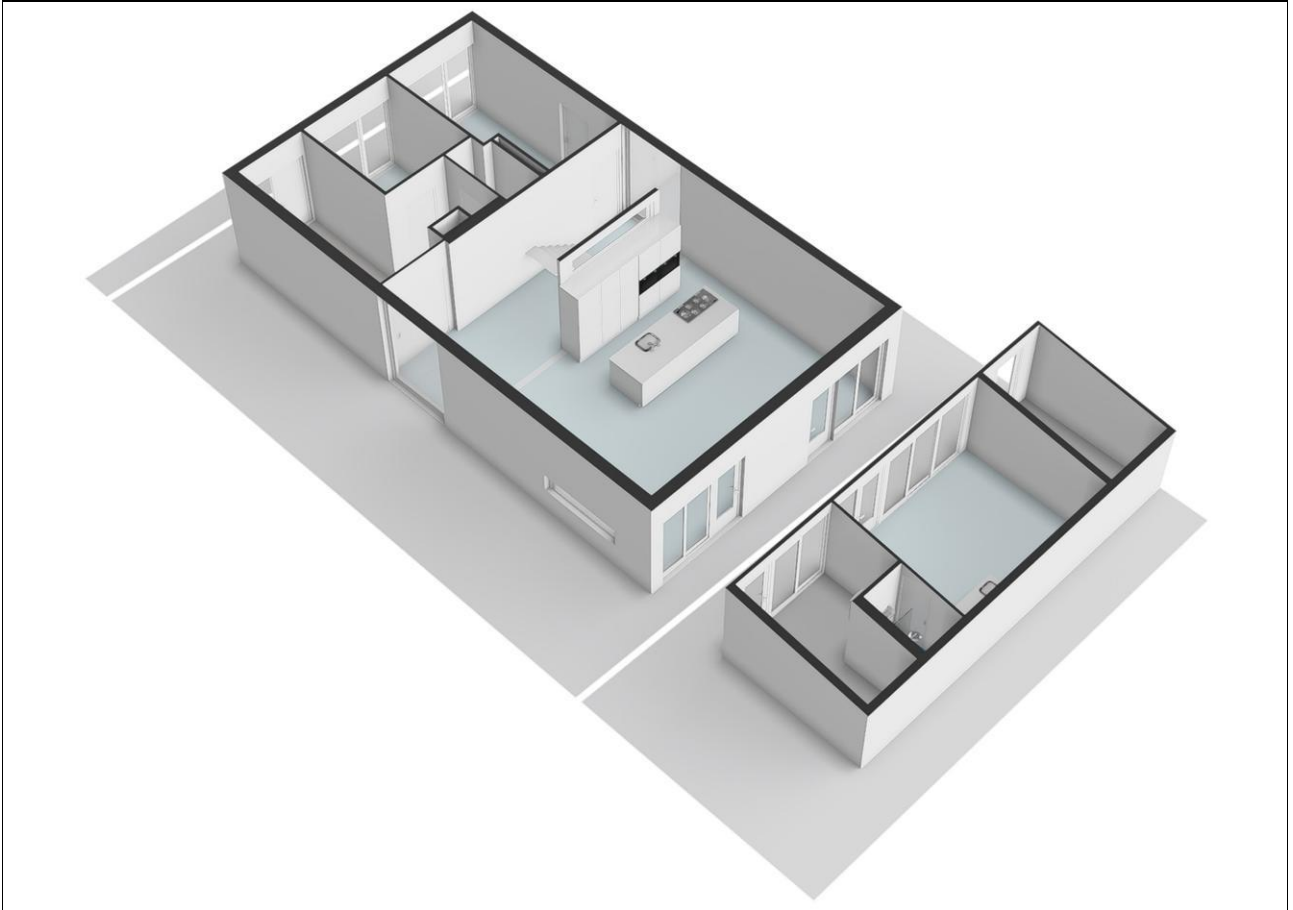
Foto's



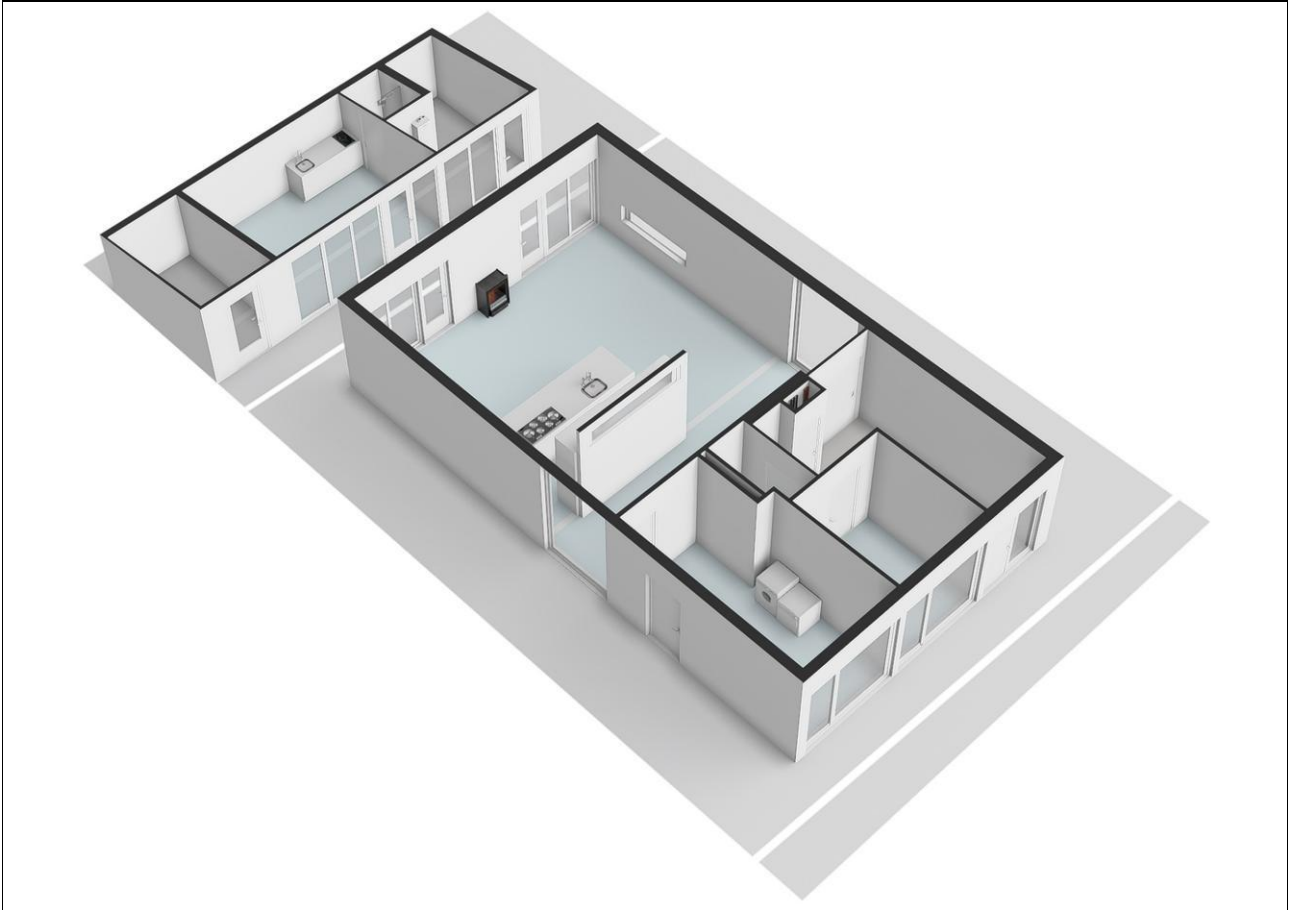
Plattegrond



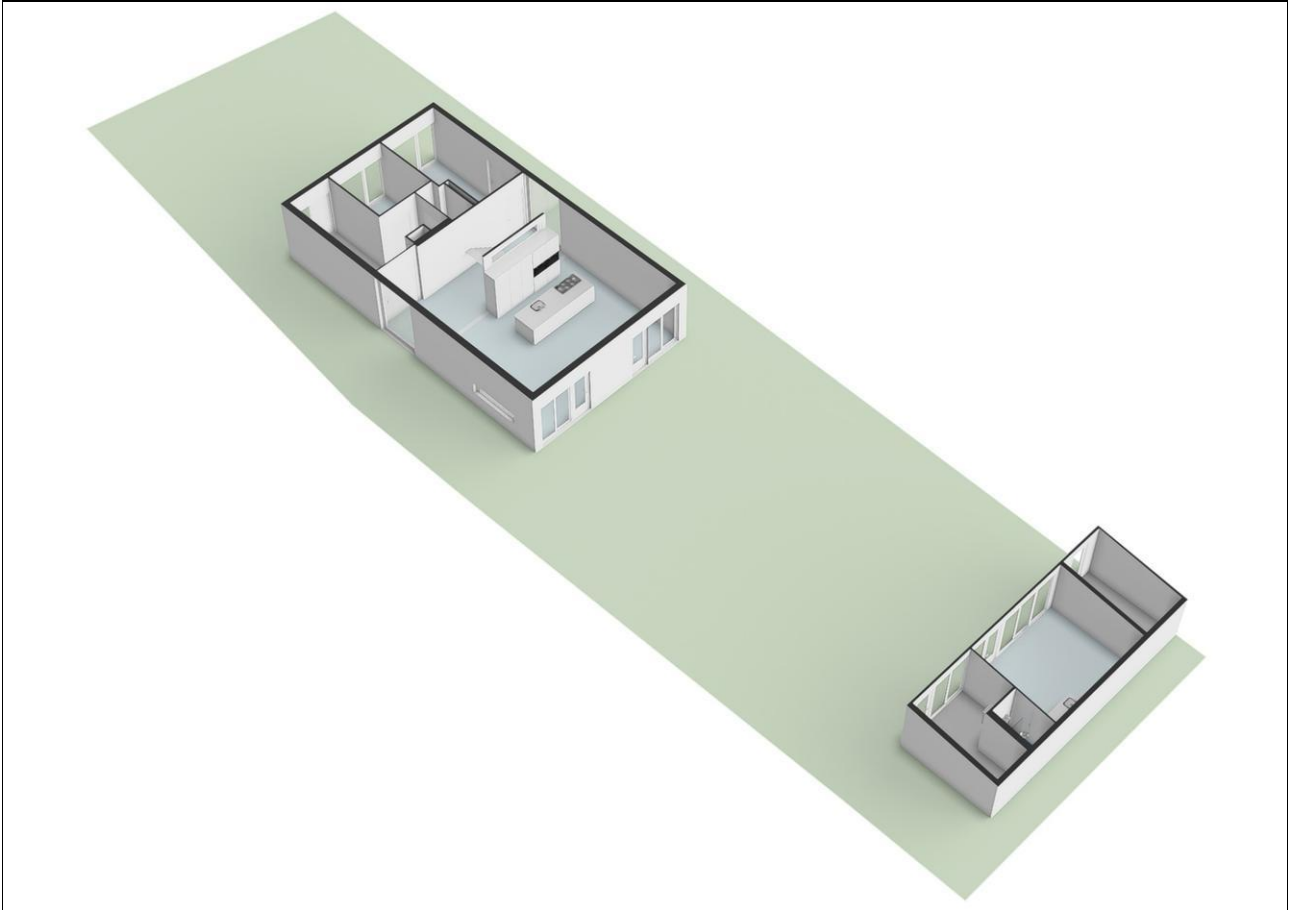
Plattegrond



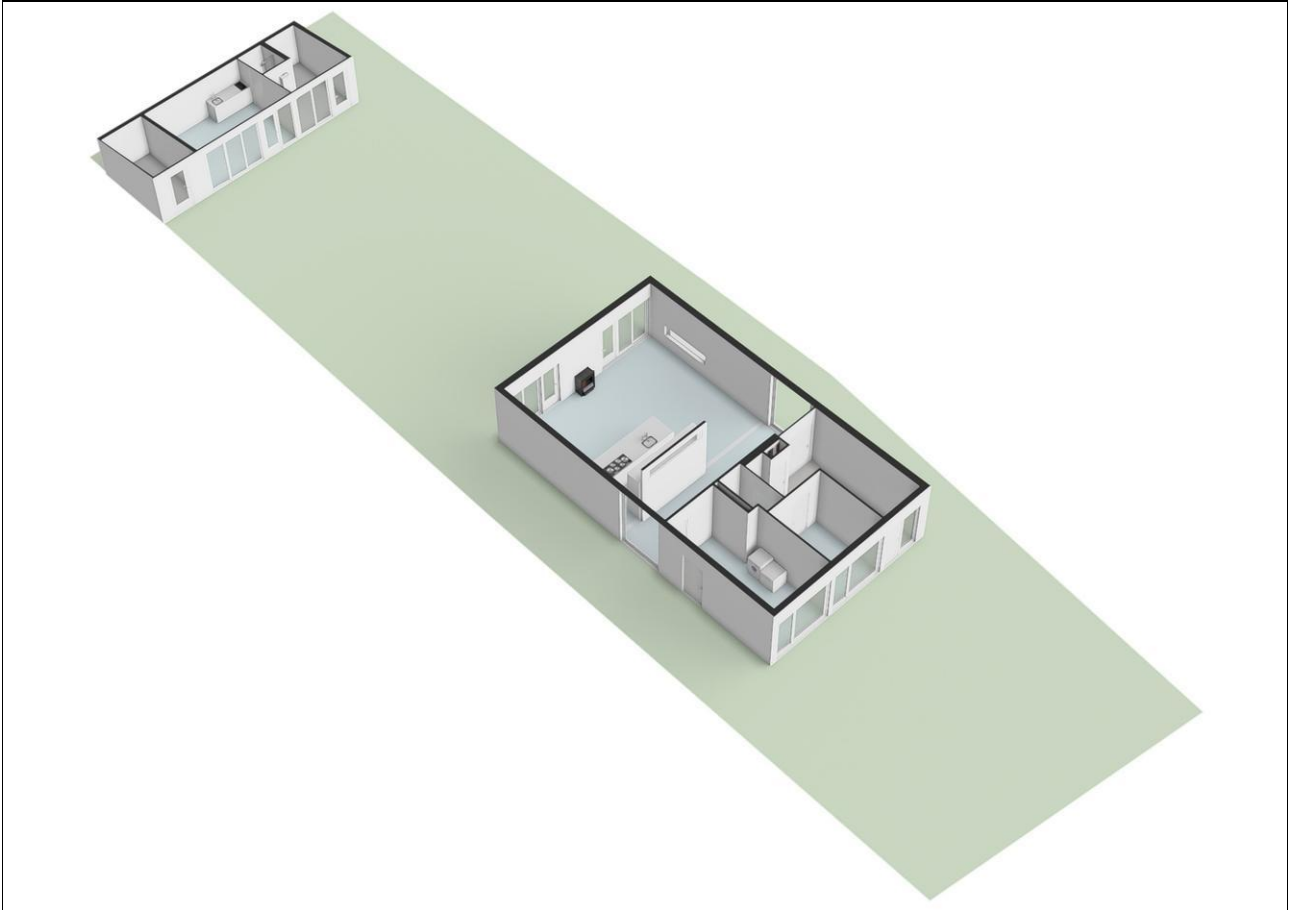
Plattegrond



Plattegrond



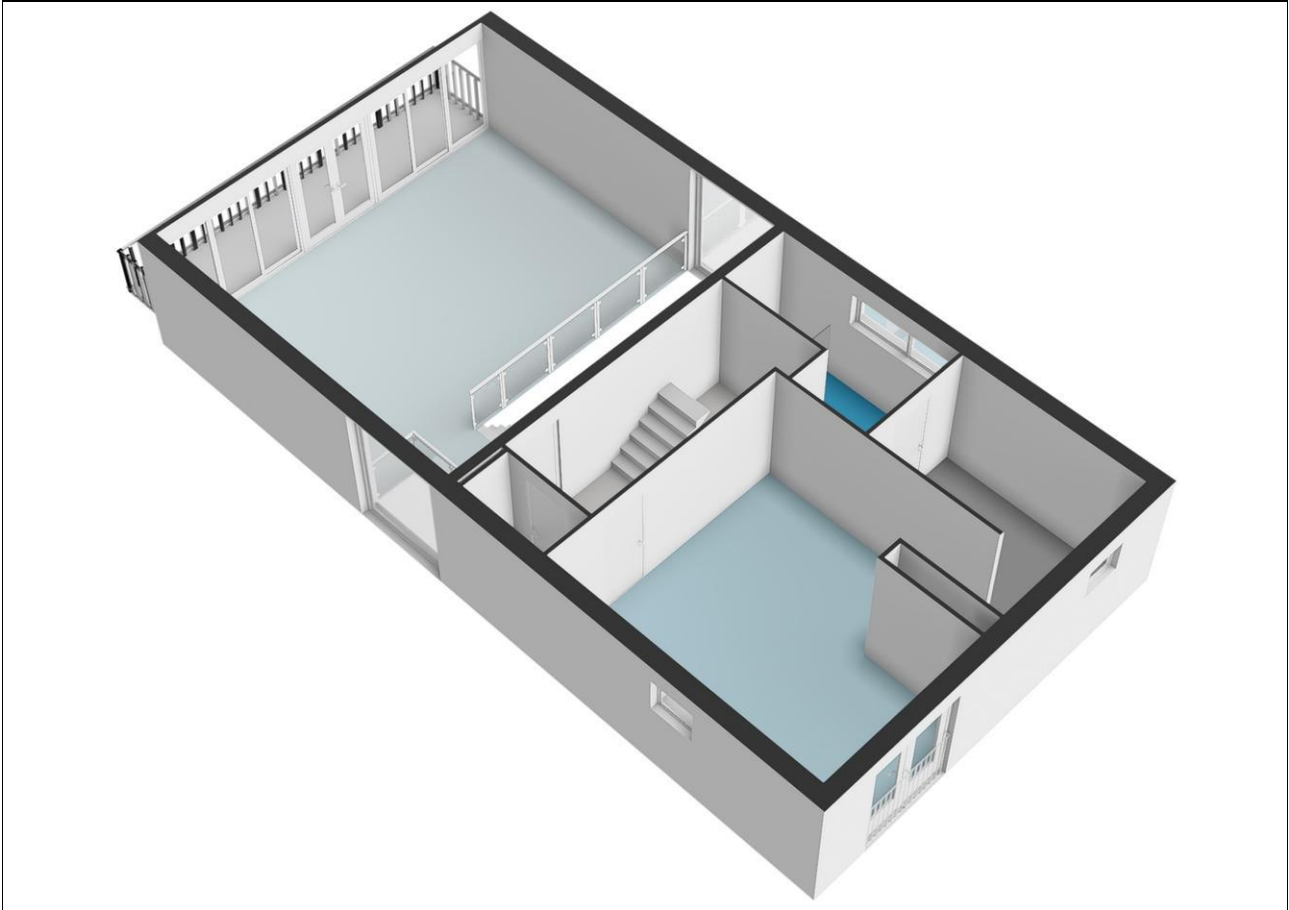
Plattegrond



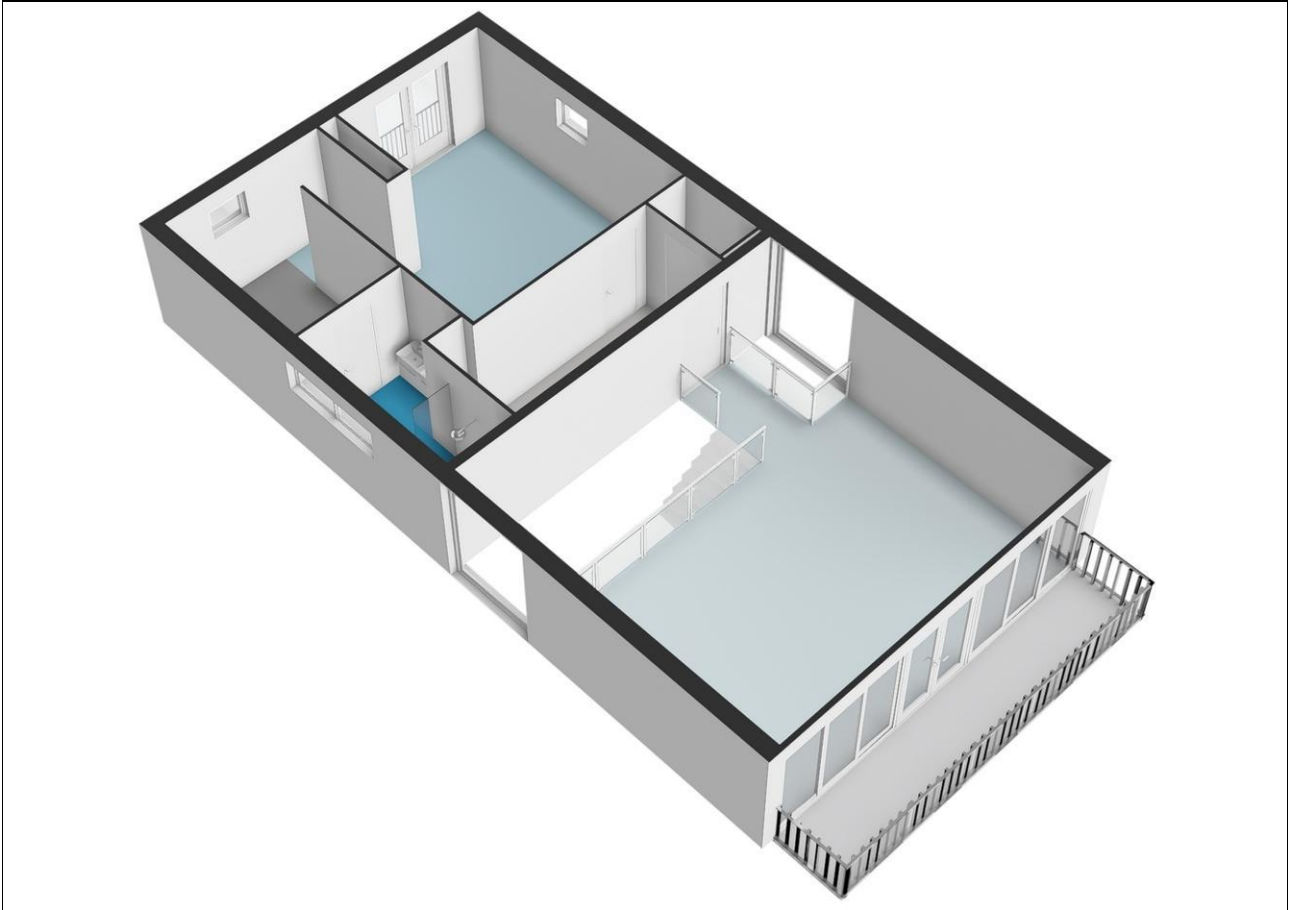
Plattegrond



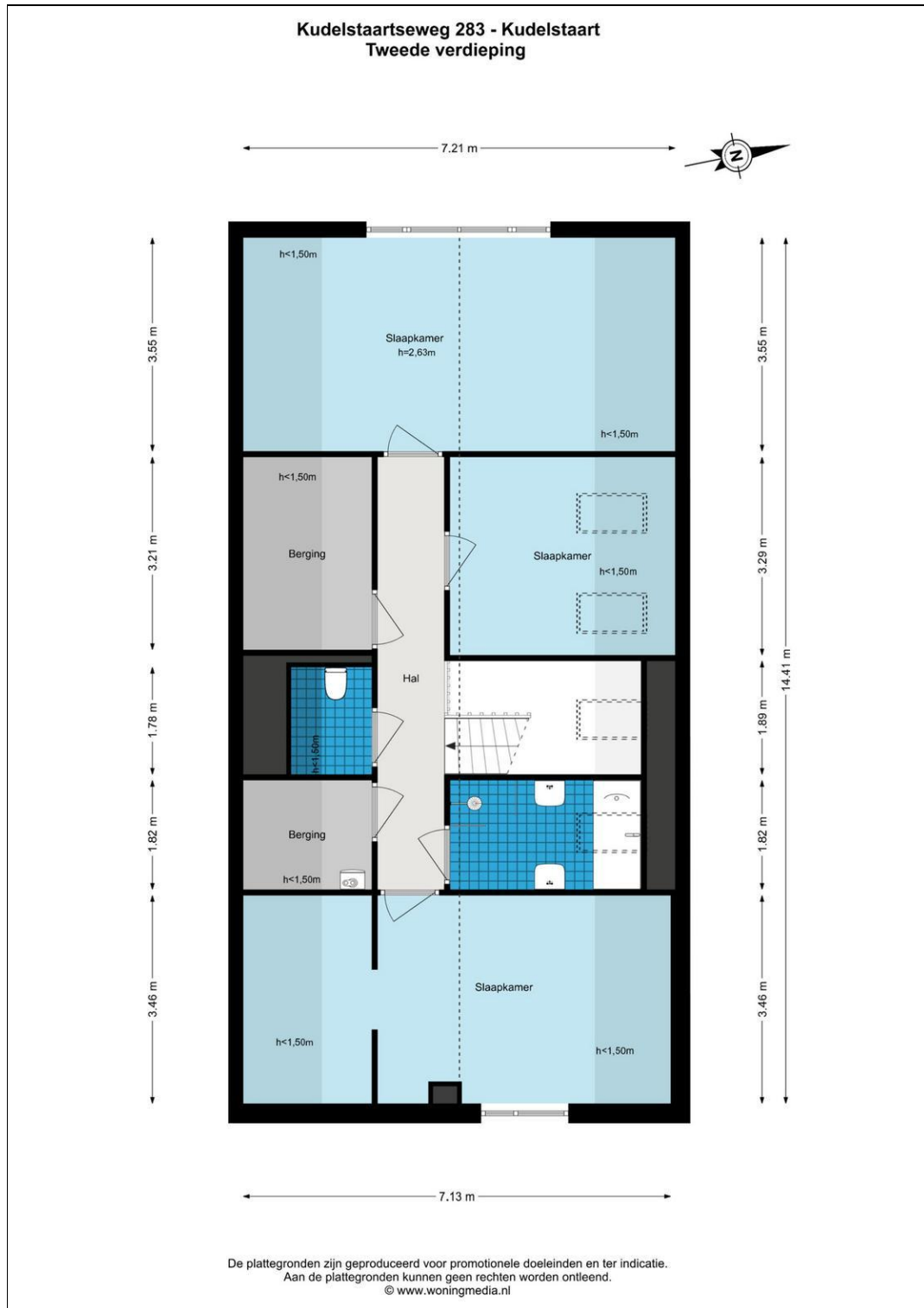
Plattegrond



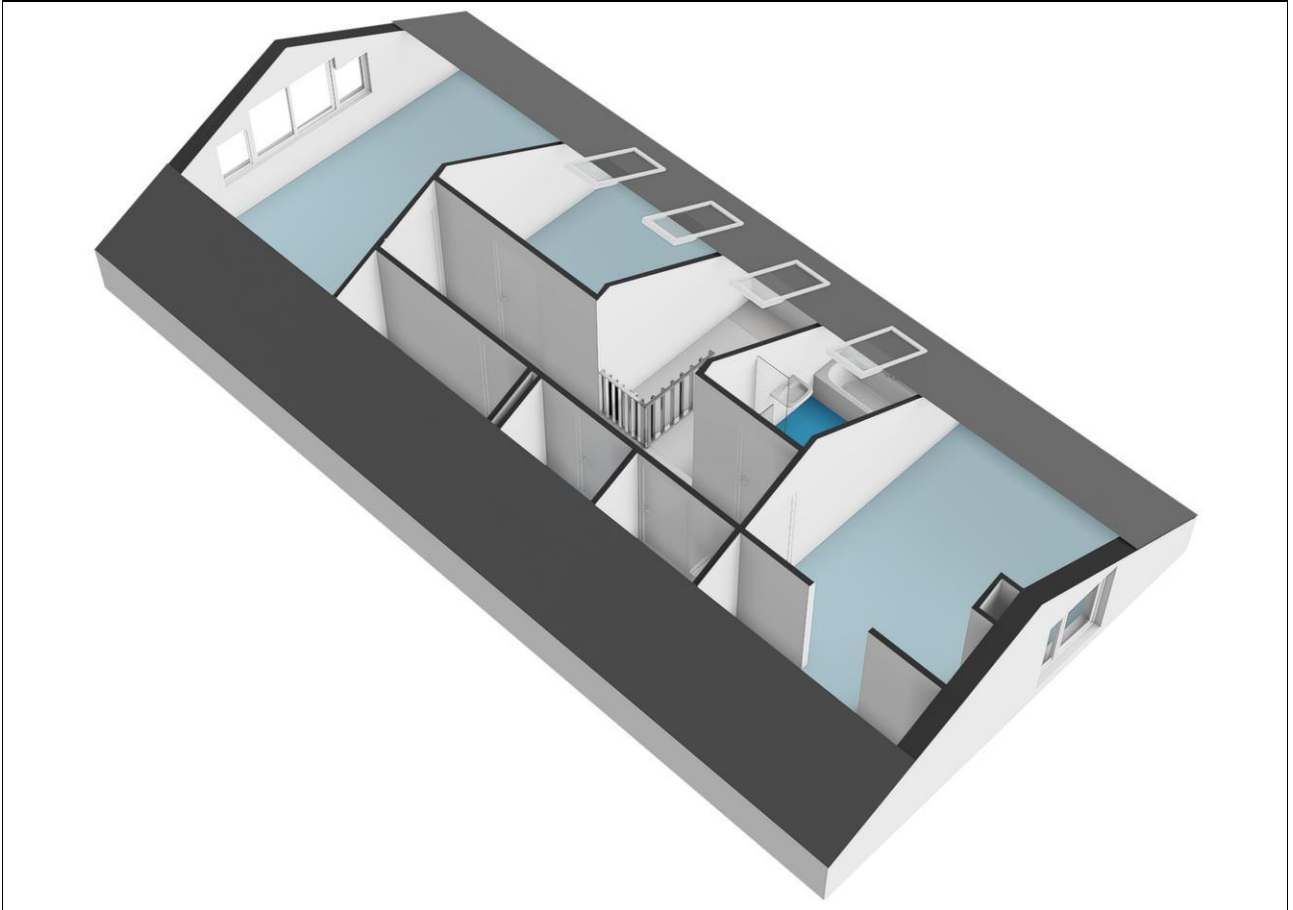
Plattegrond



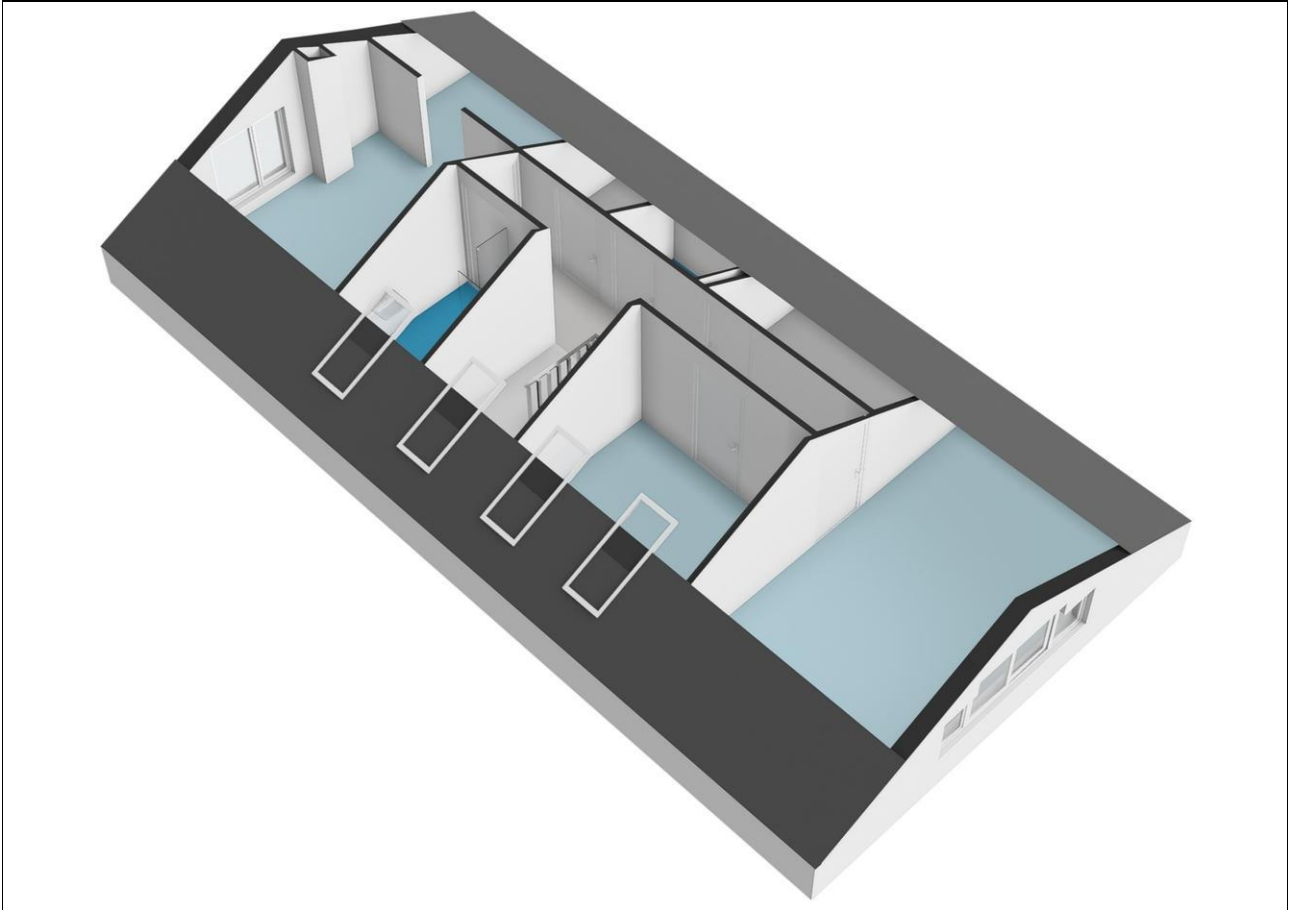
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Cypressen gaan mee	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Mantel Makelaars B.V.
Stommeerweg 1
1431 ES, AALSMEER
Tel: 0297-327145

E-mail: info@mantelmakelaars.nl