



KUDELSTAART
Ampèrestraat 11

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	€ 565.000,-- 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 hoekwoning in Kudelstaart — ruim, groen en duurzaam

Stap binnen in deze heerlijk uitgebouwde hoekwoning, midden in een kindvriendelijke en rustige wijk. Een huis dat al het zware werk al heeft gedaan: van zonnepanelen tot volledige isolatie, van een vernieuwde badkamer tot schilderwerk dat pas vorig jaar is aangebracht. Hier hoeft je alleen maar je spullen uit te pakken.

Locatie

Een fijne plek om te wonen. De wijk combineert brede straten met veel groen en sierwater, en alles wat je dagelijks nodig hebt ligt om de hoek:

- (Basis)school en kinderopvang op loopafstand
- Winkelcentrum van Kudelstaart vlakbij
- De Westeinderplassen om de hoek voor recreatie en zwemmen

Duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel A — en dat voel je, in de kamer én op de energierekening.

- Volledig geïsoleerd, met hardhouten kozijnen en HR++ beglazing
- 12 zonnepanelen op het dak (geplaatst in 2022)
- Nieuwe cv-ketel (eveneens 2022)

Goed om te weten

- Begane grond is aan de achterzijde uitgebouwd
- Zolderverdieping heeft dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde
- Vloerverwarming op de hele begane grond
- Badkamer vernieuwd in 2020
- Binnen- en buitenschilderwerk vorig jaar uitgevoerd
- Funderingsrisico ingeschaald als 'Geen hoog risico' door het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) — indicatie A, B of C. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Het huis

Entree met een ruime meterkast, garderobe en een net gastentoilet met fonteintje. De woonkamer loopt aan de achterzijde uit tot een verrassend ruime ruimte — ideaal voor loungen en eten in één. Over de hele begane grond ligt een keurige plavuizen vloer met vloerverwarming, zodat het er ook op koude dagen heerlijk warm is. In de woonkamer zorgen een gezellige open haard en airconditioning voor perfect comfort, in elk seizoen.

Aan de voorzijde ligt de open keuken, compleet met een 5-pits gaskookplaat, combi-(hetelucht)oven, vaatwasser, Quooker en een losse koel-vriescombinatie.

De overloop op de eerste verdieping leidt naar de badkamer en twee slaapkamers. Oorspronkelijk waren het er drie; één kamer is nu ingericht als walk-in closet bij de hoofdslaapkamer aan de achterzijde. Die wijziging is eenvoudig terug te draaien naar drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft elektrische rolluiken, de voorste slaapkamer een elektrische screen.

De moderne badkamer is compleet met ligbad, inlooptdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet.

Met dakkapellen aan beide zijden is het op de zolderverdieping licht en ruim, mét elektrische rolluiken. Naast de ruime slaapkamer zijn er twee bergingen — één met aansluitingen voor wasmachine en droger, de andere huisvest de cv-ketel. Tot slot is er een praktische vliering voor seizoensspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

De verzorgde voortuin is een uitnodigende entree, met plek voor een zithoek onder het elektrische zonnescherm. De achtertuin bereik je via de schuifpui of loopdeur; er is ook een aparte achterom.

Aan de achtergevel biedt een overkapping een heerlijke zitplek, die dankzij een afsluitbare screen vrijwel het hele jaar comfortabel is. Ook achterin de tuin staat een overkapping — kortom, op elk moment van de dag vind je hier een fijne plek. Tot slot zijn er twee schuren en een fietsenhok voor tuinspullen en fietsen of 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 corner house in Kudelstaart — spacious, green and sustainable
Step into this wonderful extended corner house, right in the middle of a child-friendly and quiet neighbourhood. A home that has already done all the heavy lifting: from solar panels to full insulation, from a renovated bathroom to paintwork that was only done last year. All you need to do is unpack.

Location

A lovely place to live. The neighbourhood combines wide streets with plenty of greenery and ornamental water, and everything you need on a daily basis is just around the corner:

- Primary school and childcare within walking distance
- Kudelstaart shopping centre nearby
- The Westeinderplassen just around the corner for recreation and swimming

Sustainability

The property holds energy label A — and you can feel it, in the living room and on your energy bill.

- Fully insulated, with hardwood frames and HR++ double glazing
- 12 solar panels on the roof (installed in 2022)
- New central heating boiler (also 2022)

Good to know

- Ground floor extended at the rear
- Attic floor features dormers on both the front and rear
- Underfloor heating throughout the ground floor
- Bathroom renovated in 2020
- Interior and exterior paintwork carried out last year
- Foundation risk assessed as 'No high risk' by the KCAF (Knowledge Centre for Foundation Problems) — indication A, B or C. See also the disclaimer in the brochure.

The house

Entrance with a spacious meter cupboard, wardrobe and a neat guest toilet with washbasin. The living room extends to the rear, creating a surprisingly spacious area — ideal for lounging and dining in one. The entire ground floor features a neat tile floor with underfloor heating, keeping it comfortably warm even on cold days. In the living room, a cosy open fireplace and air conditioning provide perfect comfort in every season.

The open kitchen is situated at the front and comes fully equipped with a 5-burner gas hob, combi (fan-assisted) oven, dishwasher, Quooker and a freestanding fridge-freezer combination.

The landing on the first floor leads to the bathroom and two bedrooms. Originally there were three; one room has been set up as a walk-in closet for the master bedroom at the rear. This can easily be changed back to three bedrooms. The master bedroom has electric shutters, the front bedroom an electric screen.

The modern bathroom is fully equipped with a bathtub, walk-in shower, double washbasin and a second toilet.

With dormers on both sides, the attic floor is light and spacious,, with electric shutters. In addition to the spacious bedroom, there are two storage areas — one with connections for a washing machine and dryer, the other housing the central heating boiler. Finally, there is a practical loft for seasonal items and anything you don't need on a daily basis.

Garden

The well-maintained front garden provides an inviting entrance, with room for a seating area under the electric awning. The rear garden is accessible through the sliding doors or side door, and there is also a separate rear access.

A canopy on the rear façade offers a wonderful seating spot, which — thanks to a closable screen — is comfortable almost all year round. There is another canopy at the back of the garden, so at any time of day you'll find a pleasant spot to sit. Finally, there are two sheds and a bicycle shelter for garden tools and bicycles or motorcycles.

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.



















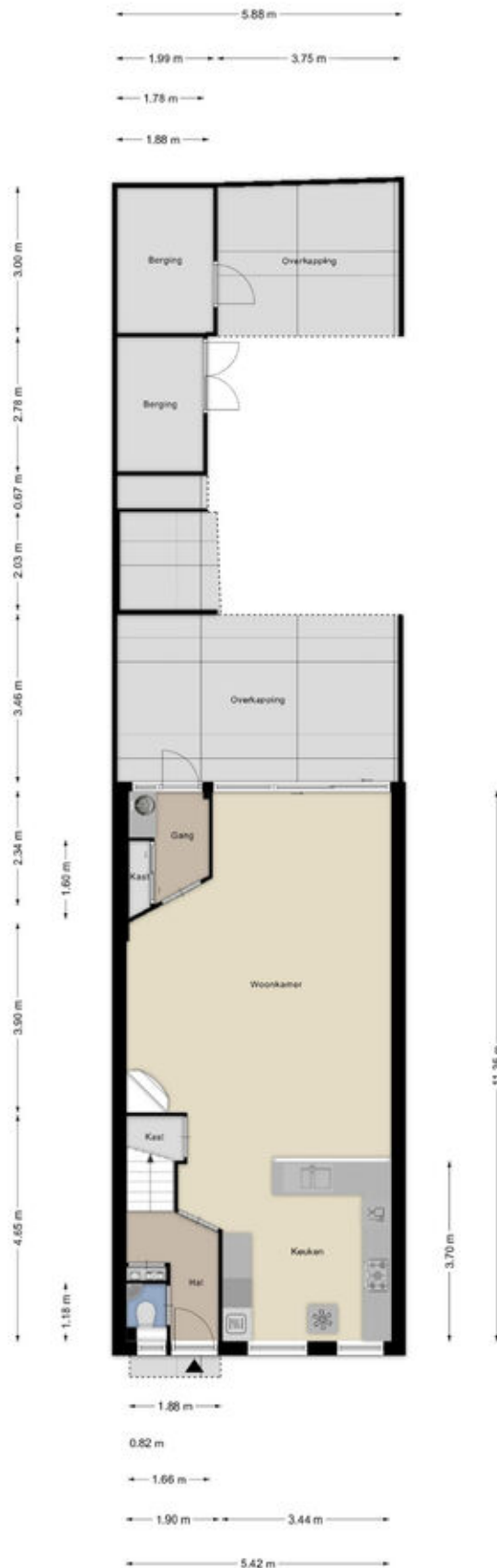






A

PLATTEGRONDEN



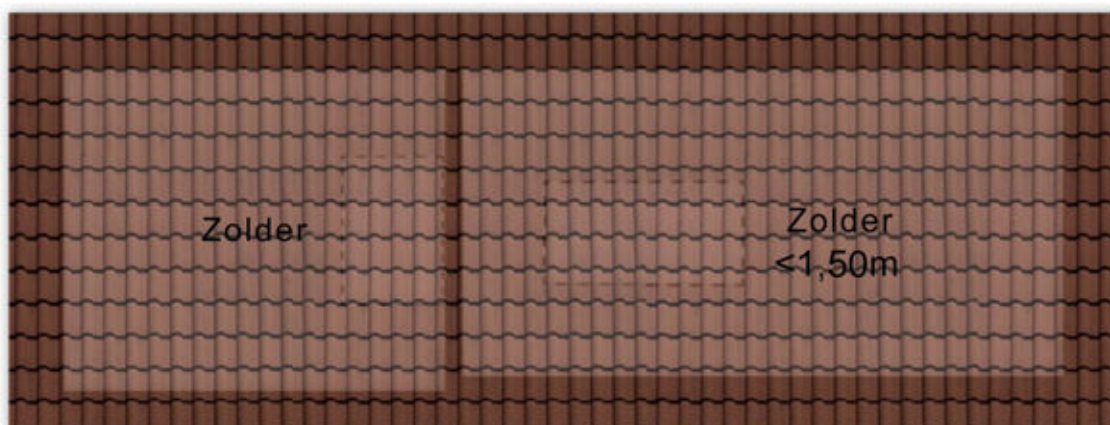




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.06 m 3.26 m

1.75 m



1.67 m

5.42 m

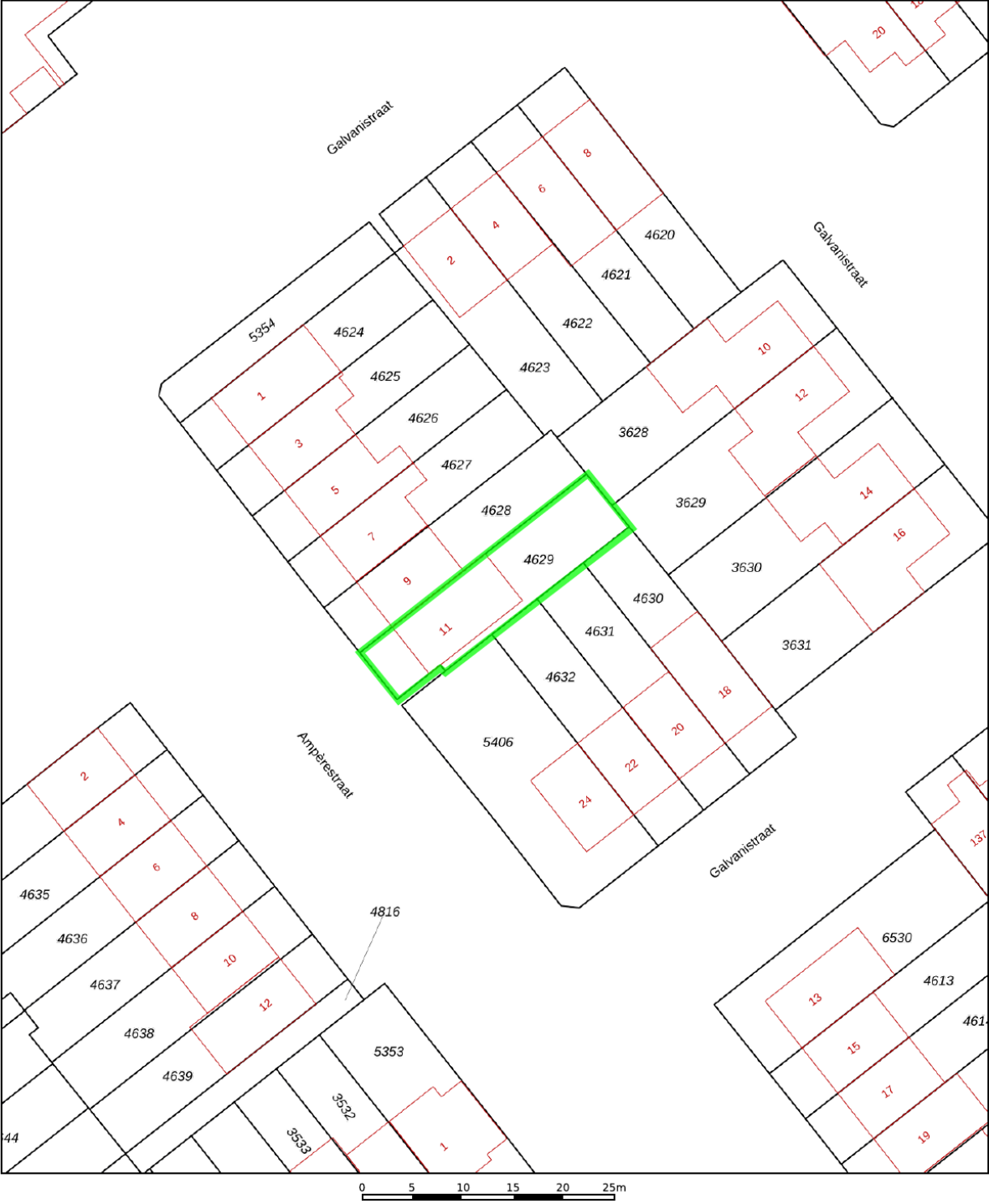
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

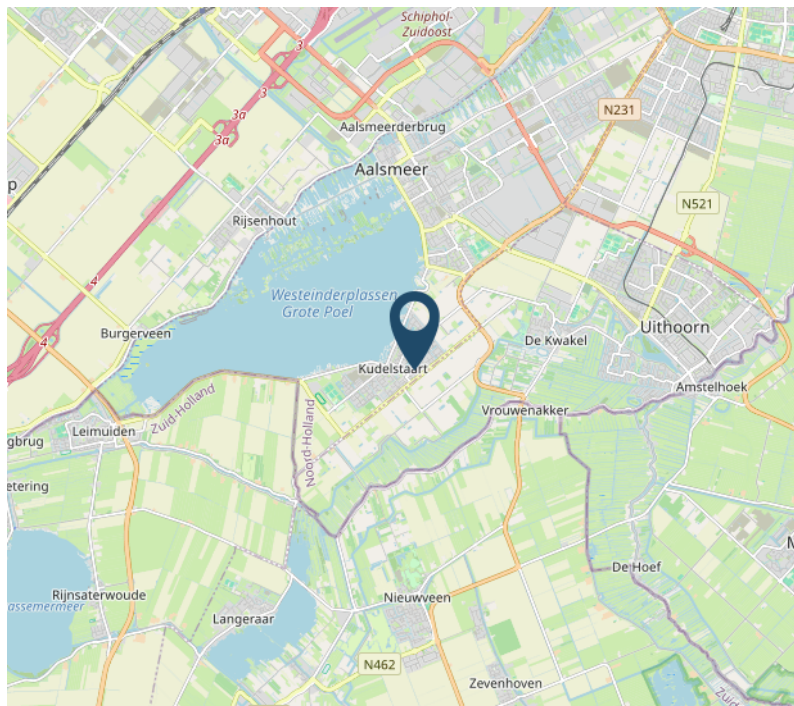
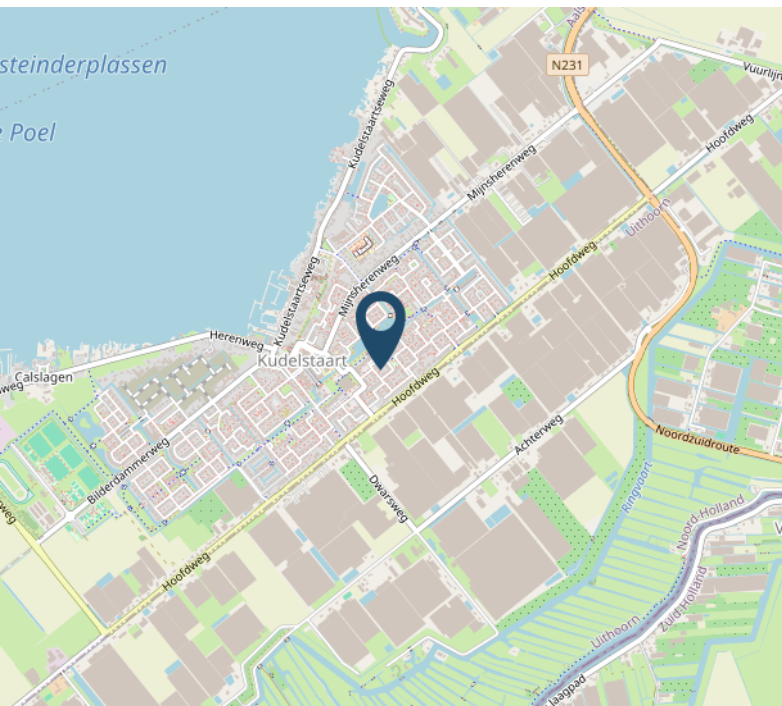
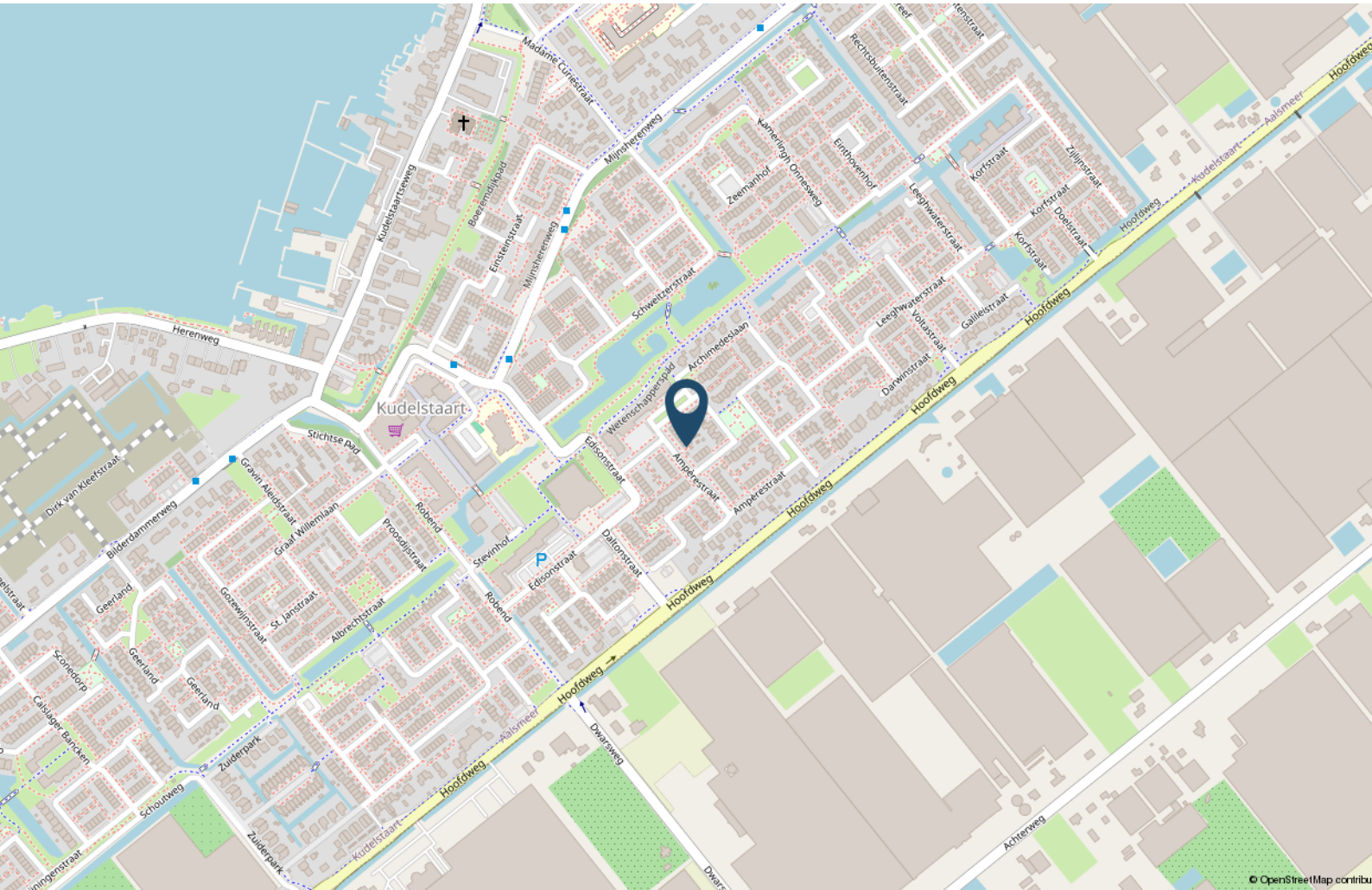
Schaal 1: 500

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