EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens



KUDELSTAART
Korfstraat 5

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	549.000 k.k.
Bouwjaar:	2004
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	4, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud:	404 m^3
Woonoppervlakte:	114 m^2
Perceeloppervlakte:	138 m^2
Externe bergruimte:	10 m^2
Verwarming:	Cv ketel: Intergas (2004)
Energielabel:	A, geldig tot: 25-07-2032
Zonnepanelen:	Ja, 9 stuks (2022)

OMSCHRIJVING

Sfeervolle gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie in Kudelstaart!

Welkom aan de Korfstraat 5, een woning die sinds 2022 grotendeels is aangepakt en gemoderniseerd. Er is veel aandacht besteed aan de afwerking en uitstraling van het huis, waardoor er een fijne, eigentijdse en sfeervolle woning is ontstaan.

Locatie
- Gelegen in de jonge woonwijk Proosdij-Noord
- Voor de dagelijkse boodschappen ligt het winkelcentrum van Kudelstaart op een paar minuten afstand
- Ook een grote basisschool met kinderopvang bevindt zich op korte afstand

Duurzaamheid
- De woning heeft energielabel A
- In 2022 zijn er 9 zonnepanelen geplaatst
- Nieuwe mechanische ventilatie geplaatst in 2025
- Voor een nóg efficiënter energieverbruik kan de overstap naar een (hybride) warmtepomp worden onderzocht

Goed om te weten
- Moderne gezinswoning in een rustige woonwijk
- Nieuwe keuken geplaatst in 2022
- Vloeren vernieuwd op alle drie de verdiepingen
- Recentelijk zijn de voor- en achtertuin opnieuw aangelegd
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op risicoklasse A. Zie ook de disclaimer in de brochure

Het huis

Begane grond
Voor de deur is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid. Via de voortuin loop je naar je eigen voordeur. Bij binnenkomst in de ruime, langgerekte hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet met fonteintje en de trapopgang met daaronder een praktische voorraadkast. Aan het einde van de hal stappen we de woonkamer binnen.

Een fijne, lichte ruimte die dankzij de grote raampartij van veel daglicht wordt voorzien. De gehele begane grond is strak afgewerkt met gladde wanden en een pvc-vloer in visgraatverband. Aan de voorzijde van het huis tref je de fantastische woonkeuken. De keuken is opgesteld in een L-vorm met een gezellige ontbijtbar, maar er is natuurlijk ook voldoende ruimte voor een grote eettafel om gezellig met elkaar te tafelen. De keuken is verder van alle gemakken voorzien, met veel kast- en werkruimte, een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, koel-vriescombinatie, combi-oven/magnetron én een stoomoven.

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is van alle gemakken voorzien met een douchecabine, handdoekenradiator, wastafel en een tweede toilet. Beide slaapkamers zijn van een royaal en comfortabel formaat.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is nu in gebruik als derde slaapkamer. Dankzij de dakkapel aan de voorzijde is er extra licht en ruimte gemaakt. De zolder is hierdoor ook ideaal als bijvoorbeeld thuiswerkplek of hobbyruimte. Er is een afgesloten kast met daarin de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit deze kast heb je óók nog toegang tot een praktische bergvliering.

Tuin
Naast een fraai aangelegde voortuin beschikt de Korfstraat 5 over een zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten. De tuin is recentelijk opnieuw betegeld en voorzien van groene borders aan weerszijden. Dankzij de ligging van de woning in de wijk heb je vrij zicht aan de achterzijde en wordt inkijk vanuit omliggende woningen tot een minimum beperkt. Een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten! Achter in de tuin staat een houten (fietsen)schuur met elektra. Via de achterom bereik je het achtergelegen gedeelde pad.

Kudelstaart
Kudelstaart is een rustig dorp met veel groen, goede sportfaciliteiten, een fijn winkelcentrum en een actief verenigingsleven. Het dorp ligt aan de rand van het Groene Hart van de Randstad en aan de Westeinderplassen, met onder andere de mogelijkheid om te zwemmen vanaf de Loswal. De dorpen Kudelstaart en Aalsmeer vormen samen de gemeente Aalsmeer. De ligging ten opzichte van Schiphol en steden als Amsterdam en Haarlem is gunstig: binnen ongeveer een half uur bereik je deze locaties met de auto.

Met Aalsmeer op korte afstand is het aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen nóg uitgebreider. Het verenigingsleven in het dorp is bijzonder actief en er wordt regelmatig iets georganiseerd, zoals carnaval, veilingen voor het goede doel en feestweken. Daarnaast beschikt Kudelstaart over diverse sportfaciliteiten en een skeelerbaan. En houd je van wandelen, hardlopen of fietsen? Binnen een paar minuten sta je midden in het Groene Hart van de Randstad.

English translation

Charming family home in a quiet and family-friendly neighbourhood in Kudelstaart!

Welcome to Korfstraat 5, a lovely home that has been extensively updated and modernised since 2022. Great attention has been paid to the interior finishes and overall appearance, creating a welcoming, contemporary and comfortable place to live.

Location
- Situated in the modern residential neighbourhood of Proosdij-Noord
- Kudelstaart's shopping centre is just a few minutes away for your daily groceries
- A large primary school with childcare facilities is also within easy reach

Sustainability
- The property has an A energy rating
- Nine solar panels were installed in 2022
- New mechanical ventilation placed in 2025
- For even greater energy efficiency, the possibility of switching to a (hybrid) heat pump could be explored

Good to know
- Modern family home in a quiet residential neighbourhood
- New kitchen installed in 2022
- Flooring renewed on all three floors
- Both the front and rear gardens have recently been landscaped
- The KCAF (Dutch Knowledge Centre for Foundation Problems) has classified the foundation risk of this property as risk category A. Please also refer to the disclaimer in the brochure

The house

Ground floor
There is ample public parking directly in front of the property. From here, you walk through the front garden to your own front door. Upon entering the spacious hallway, you have access to the utility meter cupboard, a separate toilet with a small washbasin and the staircase with a practical storage cupboard underneath. At the end of the hallway, we enter the living room.

A lovely, bright space flooded with natural light thanks to the large windows. The entire ground floor features smooth wall finishes and attractive herringbone vinyl flooring. At the front of the house, you will find the fantastic kitchen and dining area. The L-shaped kitchen features a welcoming breakfast bar, while there is also plenty of room for a large dining table to enjoy meals with family and friends. The kitchen is fully equipped with ample cupboard and worktop space, a four-zone induction hob with integrated extraction, a dishwasher, a fridge-freezer, a combination oven/microwave and a steam oven.

First floor
The landing provides access to two bedrooms and the bathroom. The bathroom is equipped with a shower enclosure, heated towel rail, washbasin and a second toilet. Both bedrooms are generously sized and offer plenty of space.

Second floor
The second floor is currently used as a third bedroom. A dormer window at the front provides additional light and space, making this area also ideal as a home office or hobby room, for example. There is an enclosed cupboard containing the central heating boiler and connections for a washing machine and dryer. From this cupboard, you also have access to a practical loft storage space.

Garden
In addition to an attractively landscaped front garden, Korfstraat 5 boasts a sunny, south-east-facing rear garden. The garden has recently been repaved and features planted borders on both sides. Thanks to the property's position within the neighbourhood, the garden enjoys an open outlook to the rear and is only minimally overlooked by neighbouring properties. A wonderful place to relax and enjoy outdoor living in peace! At the back of the garden, there is a wooden storage and bicycle shed with electricity. A rear gate provides access to the shared pathway behind the property.

Kudelstaart
Kudelstaart is a peaceful village with plenty of green spaces, excellent sports facilities, a pleasant shopping centre and an active local community. The village is situated on the edge of the Green Heart of the Randstad and alongside the Westeinderplassen lakes, where you can enjoy swimming from the Loswal, among other recreational activities. Together, the villages of Kudelstaart and Aalsmeer form the municipality of Aalsmeer. The location is convenient for Schiphol Airport and cities such as Amsterdam and Haarlem, all of which can be reached within approximately half an hour by car.

With Aalsmeer just a short distance away, an even wider range of shops, restaurants and amenities is available. Kudelstaart has a particularly active community, with regular events such as carnival celebrations, charity auctions and local festivities. The village also offers various sports facilities and an inline skating track. And if you enjoy walking, running or cycling, the beautiful countryside of the Green Heart of the Randstad is just a few minutes away.



















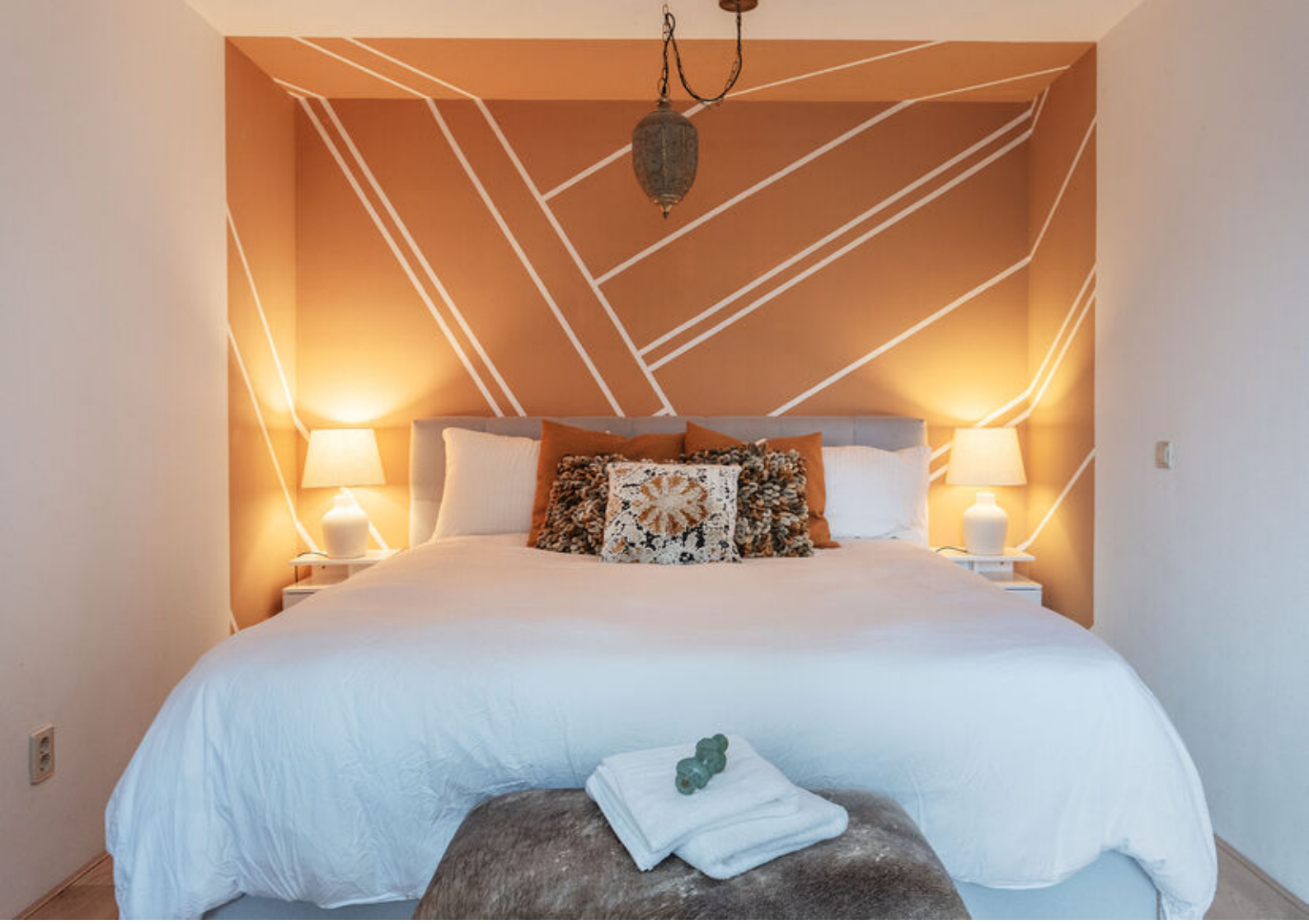










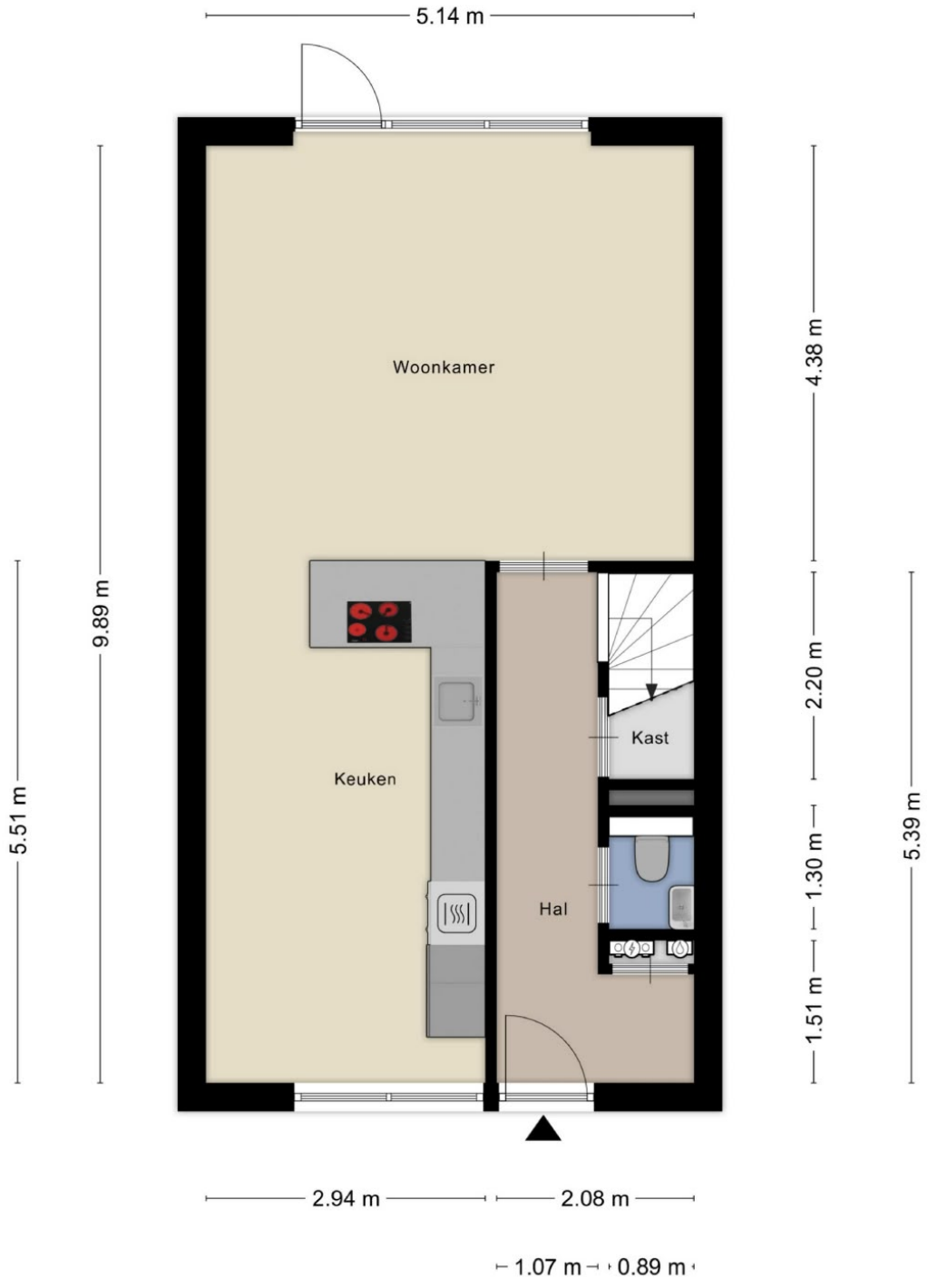



Jan





PLATTEGROND

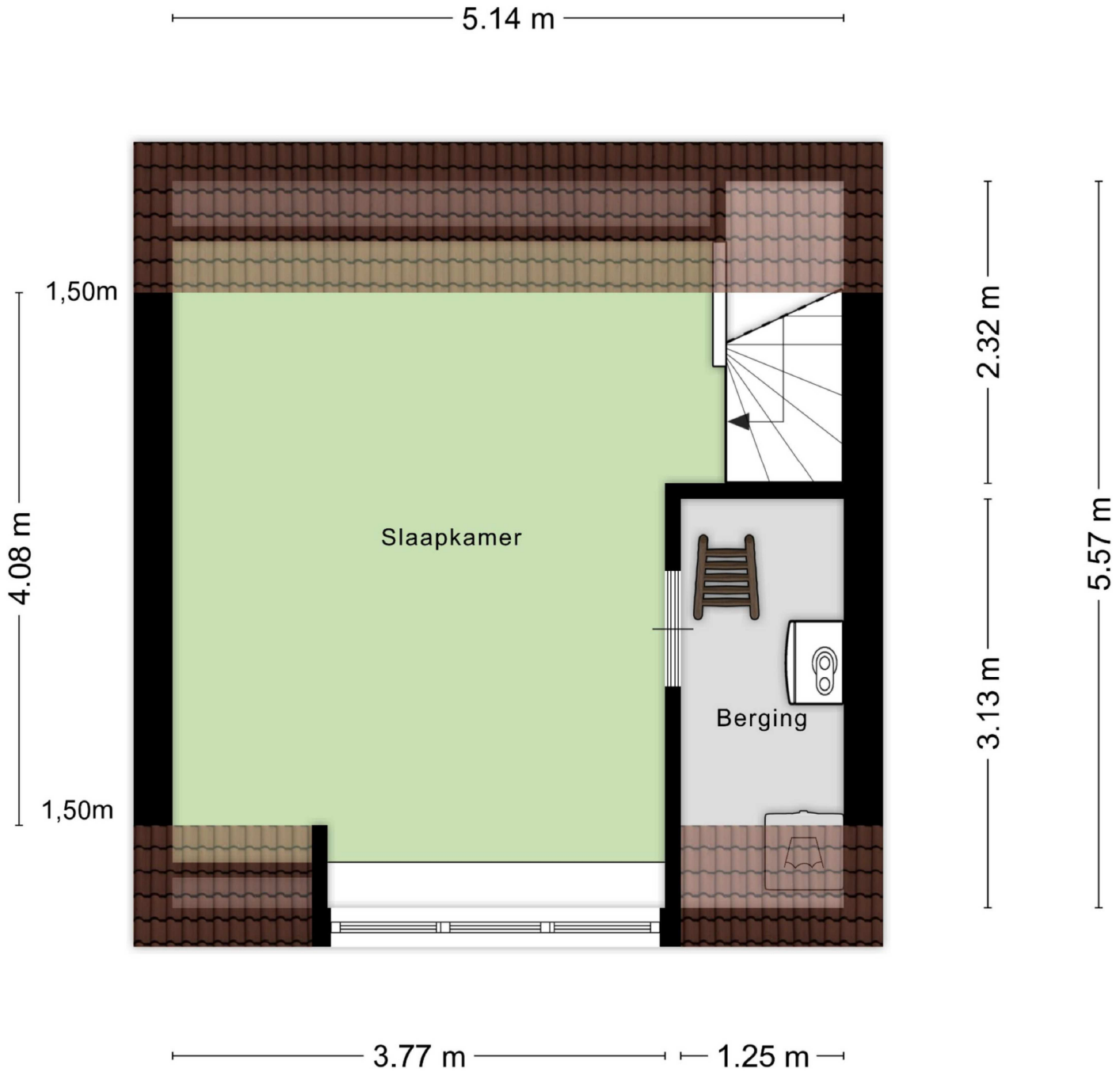


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



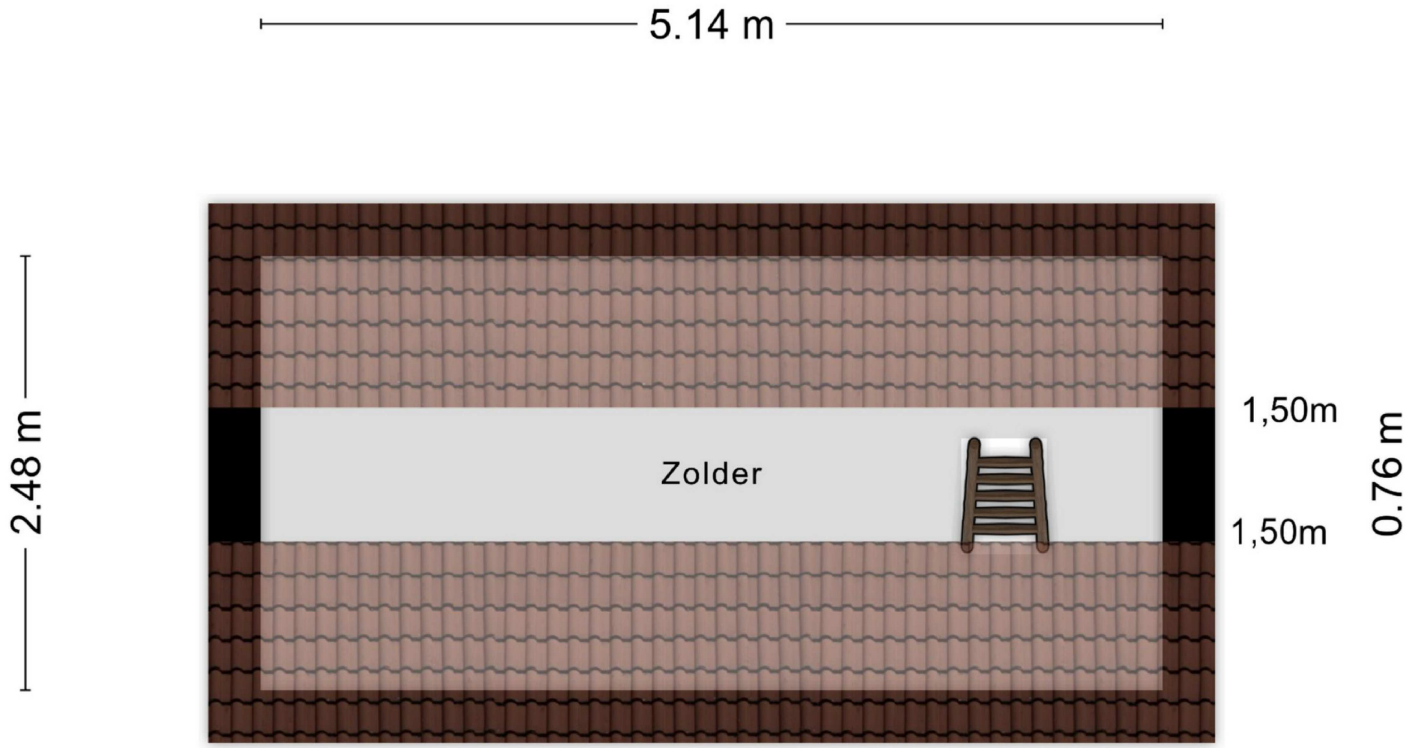
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

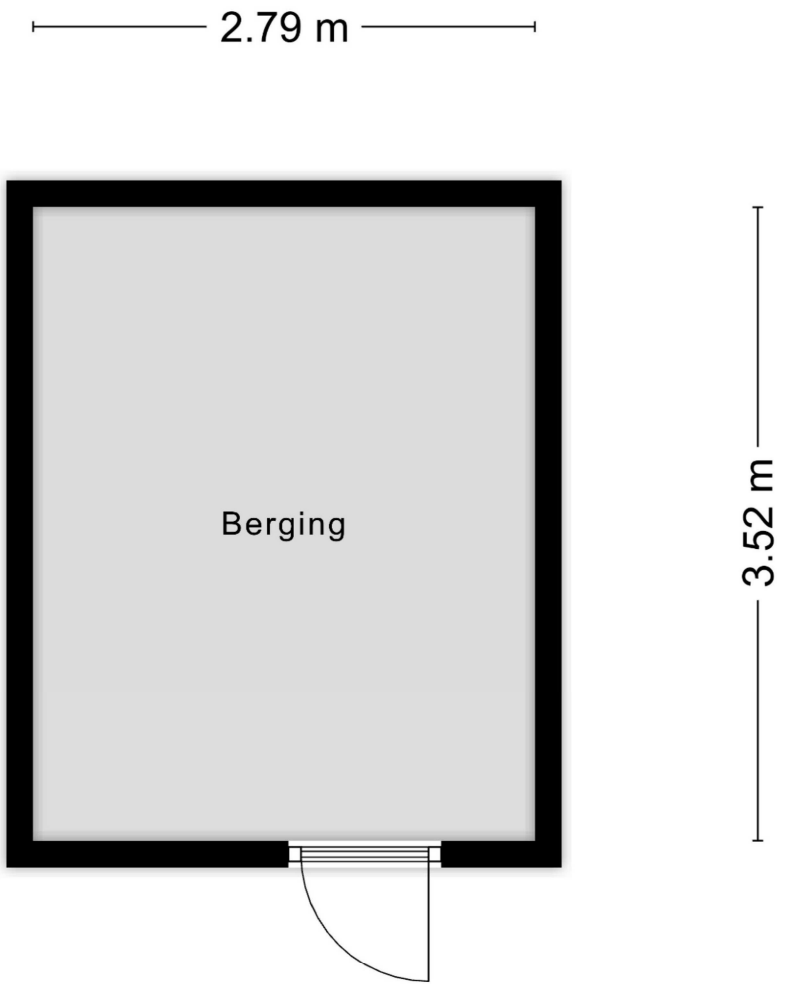
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Aalsmeer
Sectie	D
Perceel	5810

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 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.



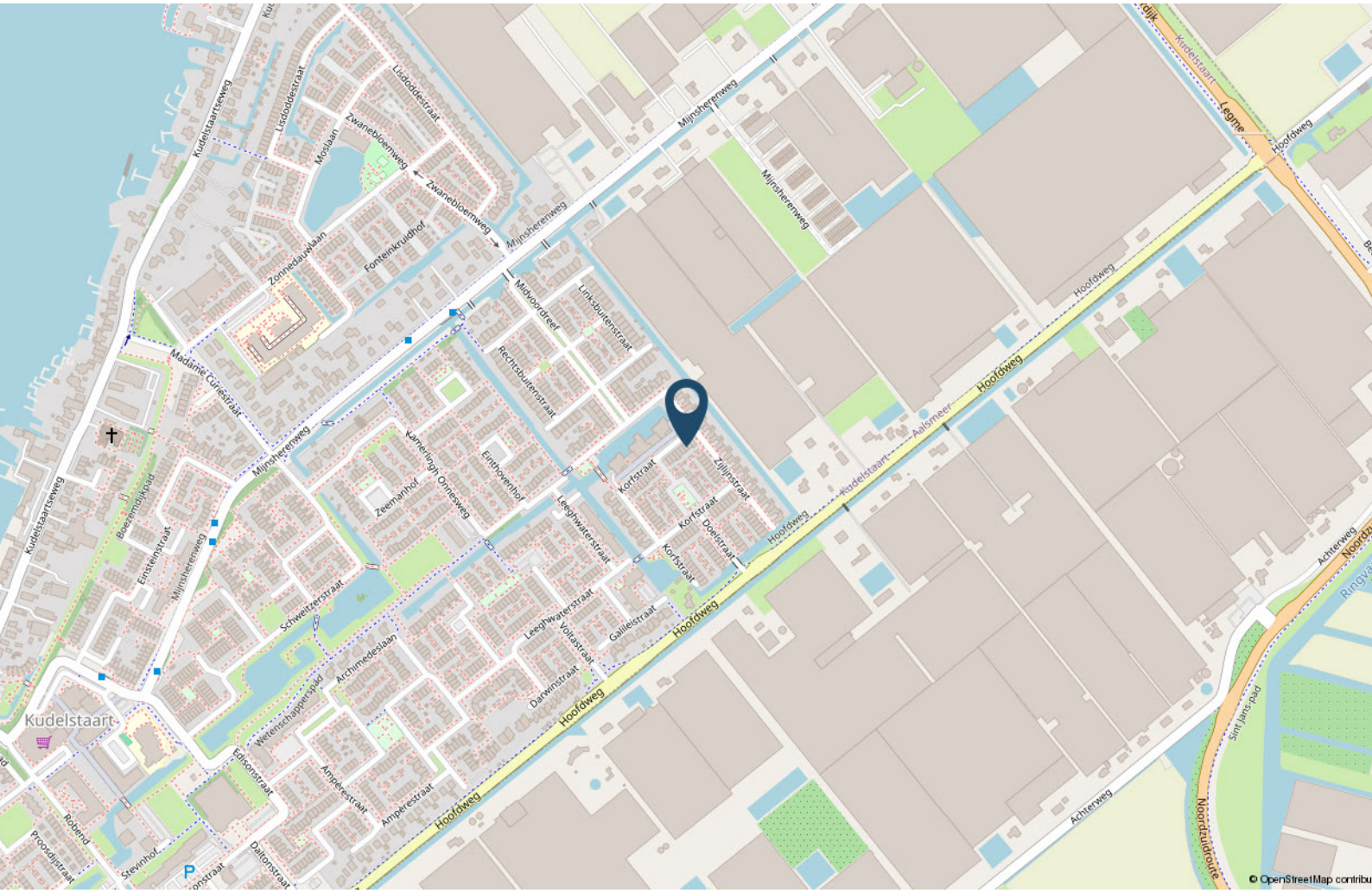
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

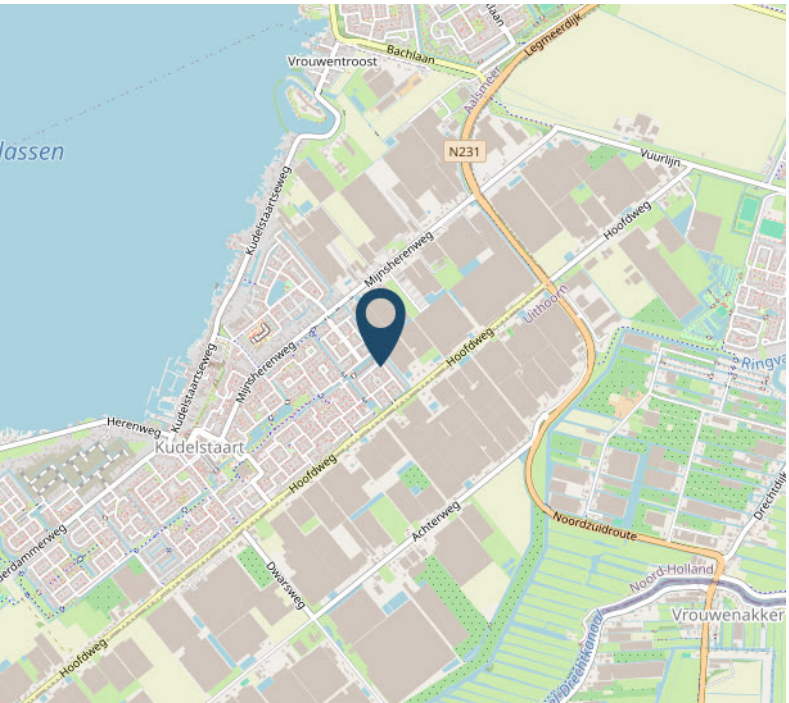
© Zibber www.zibber.nl

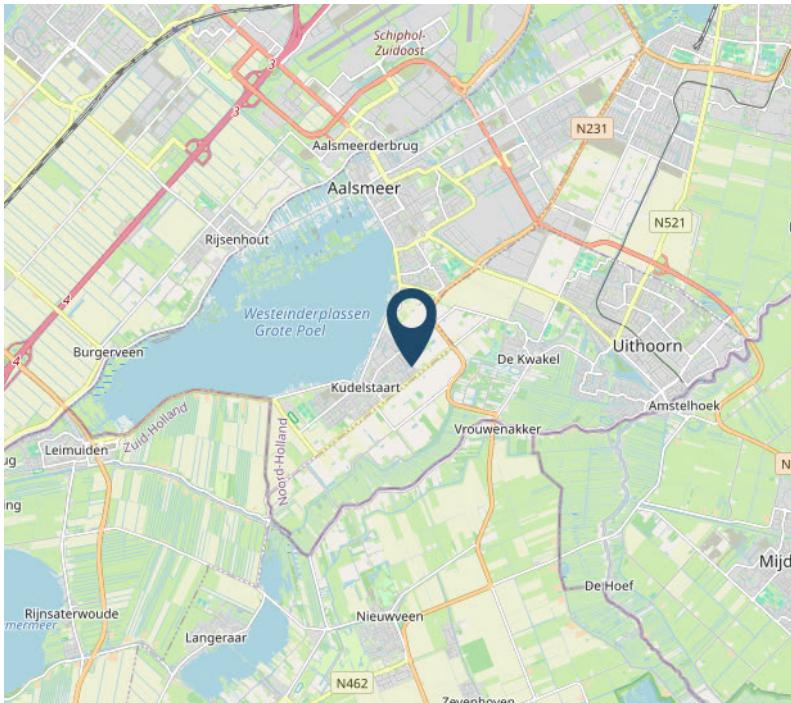


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE
OP DE KAART







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers		x	
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
(Losse) kasten, legplanken			
slaapkamer 1			x
slaapkamer 2 en zolder			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast			x
Toilet	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

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 onzin 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 Schenkius 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

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 Eveleens 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'. Indien van toepassing kunnen in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen worden: ouderdomsclausule, asbestclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580.

NEN 2580 clausule
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 dehiervoor 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 ondersteunen 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.

Fundering risicoklasse
Aan deze woning is in de NVM-software een risicoklasse (A t/m E) toegekend. Deze kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De risicoklasse 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 risicoklasse en de gebruikte data van FunderMaps. De risicoklasse is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de risicoklasse kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (verkennend of uitgebreid) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Lijst van zaken
Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koop-overeenkomst 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 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 eeen 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 aanbiedingstekst 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 koper.

Bankgarantie/waarborgsom
Na het tot stand komen van de koopovereenkomst, stelt de 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 de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Met het stellen van de bankgarantie is enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in de koopovereenkomst 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 dit termijn en evnetuele 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 tuseen de partijen tijdens het onderhandelingstraject. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Kosten koper
De vraagprijs is 'k.k.', oftewel kosten koper. Dat betekent dat je als koper naast de koopsom ook de kosten van de eigendomsoverdracht betaalt. Dat zijn:
- de overdrachtsbelasting
- de notariskosten voor de akte van levering
- de kosten van het Kadaster

Andere kosten vallen hier niet onder, zoals de kosten van je eigen makelaar en de kosten van je hypotheek (bijvoorbeeld voor de hypotheekakte en het advies). De overdrachtsbelasting is een percentage van de koopsom. Is de waarde van de woning hoger dan de koopsom? Dan wordt de belasting over die waarde berekend.

Wettelijke bedenktijd
Koop je deze woning als particulier? Dan heb je drie dagen wettelijke bedenktijd. In die tijd kun je zonder opgave van reden ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag nadat je een kopie hebt gekregen van de koopovereenkomst die jij en de verkoper allebei hebben getekend. De bedenktijd eindigt om middernacht op de laatste dag. Valt de laatste dag op een zaterdag, zondag of een officiële feestdag? Dan loopt de bedenktijd door tot de eerstvolgnede dat die dat niet is. Daardoor kan de bedenktijd langer zijn dan drie dagen. Wil je de koop ontbinden? Zorg dan dat je verklaring vóór einde bedenktijd bij de verkoper of Eveleens Makelaars o.z. binnen is. Na de bedenktijd ligt de koop vast en kun je alleen nog ontbinden met een ontbindende voorwaarde die in de koopovereenkomst staat.

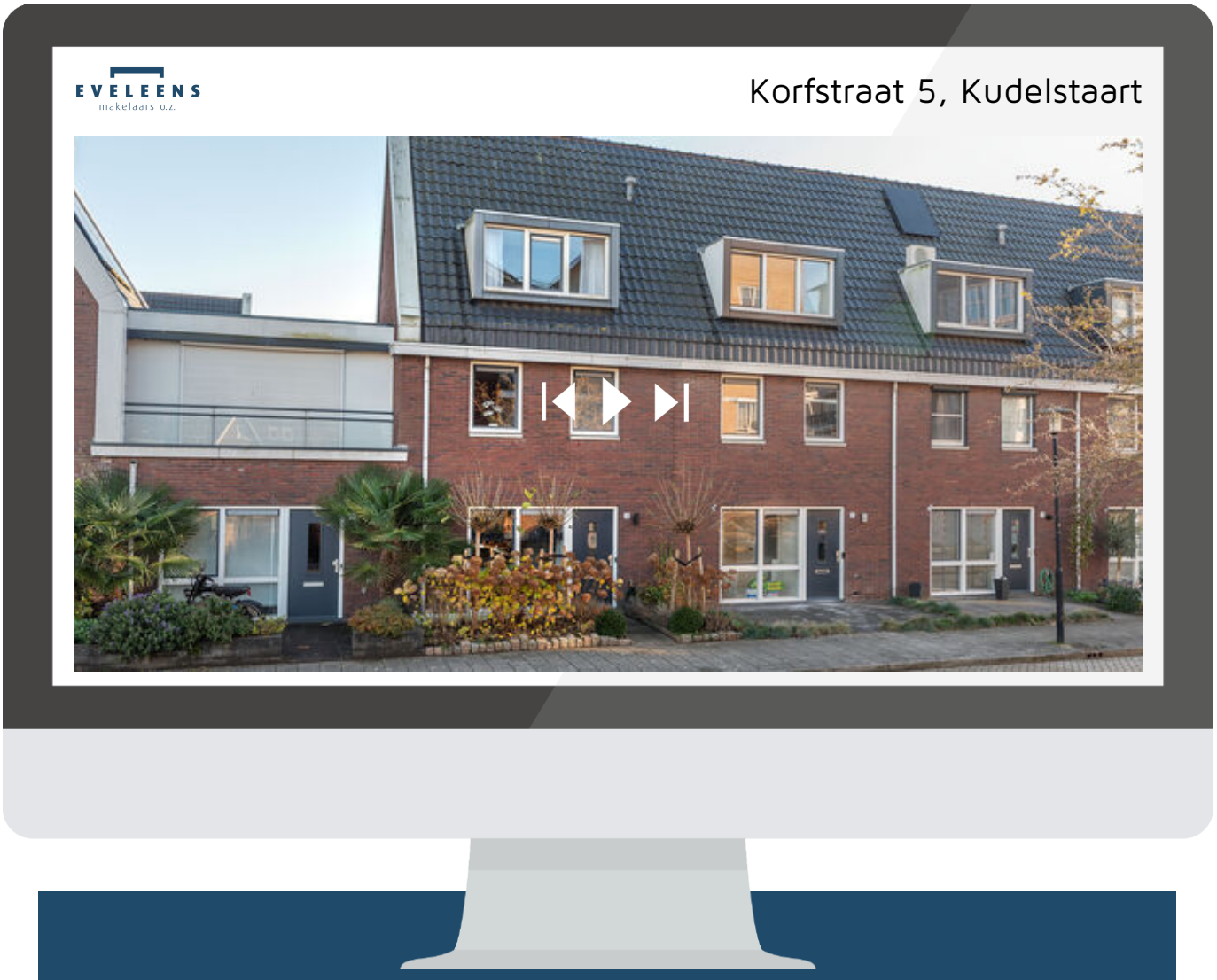
Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Als koper heb je je eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor jou van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is Eveleens Makelaars o.z. de adviseur van de verkoper. Wij adviseren je een deskundige (NVM)-makelaar in te schakelen die je begeleidt bij het aankoopproces. Indien er specifieke wensen omtrent de woning zijn, adviseren we je deze tijdig kenbaar te maken aan je aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien je geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht je je volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM Consumentenvoorwaarden.

De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wil je meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

AANTEKENINGEN

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

korfstraat5.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

INTERESSE?

EVELEENS
makelaars o.z.

Powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297 344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl