

Te Koop



KUDELSTAART | Graaf Willemlaan 2

Vraagprijs € 850.000 K.K.



+31297-322111 | info@vanderlaarse-makelaardij.nl
vanderlaarse-makelaardij.nl/

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1978
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	7
Inhoud:	965.84 m ³
Woonoppervlakte:	233 m ²
Perceeloppervlakte:	504 m ²
Overige inpandige ruimte:	43.9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16.5 m ²
Externe bergruimte:	8.60 m ²
Verwarming:	cvketel
Isolatie:	-
Energielabel:	C

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 850.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	504 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	233 m ²
Inhoud	966 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	43,9 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	8,6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	16,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	-------------------------------------------------------------------------

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 3 - Type	Achtertuin
Tuin 3 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 3 - Oriëntering	Noord west
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Elektriciteit
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Omschrijving

Een zeer ruime woning met veel mogelijkheden!

Een vrijstaande woning van maar liefst 233 m² groot op een perceel van 504 m² groot. Voorheen werd een deel van de woning als kantoor gebruikt. Hierdoor zijn er nu vele opties mogelijk zoals kantoor, studio en/of praktijk aan huis. Een andere optie is het huis met meerdere generaties bewonen. Dit is echt een woning die je gezien wil hebben om de mogelijkheden te begrijpen.

Het huis staat loopafstand van het centrum van Kudelstaart met een gevarieerd winkelaanbod en horeca en er zijn in de omgeving basisscholen en sportvelden te vinden. Met de auto zijn onder andere Amstelveen, het Amsterdamse Bos, Schiphol, Amsterdam, Hoofddorp, de A4, A5, A9 en de kust goed bereikbaar.

Indeling woning:

Begane grond: Entree/hal, toilet met fonteintje, woonkamer met een gashaard en een schuifpui naar de tuin. Lichte eetkamer die grenst aan de halfopen keuken. De keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. De bijkeuken heeft een deur naar de tuin en er is een vlizotrap, die naar het eerste deel van de vliering waar de twee c.v.-ketels hangen.

Eerste verdieping: Overloop, grote slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkasten en een balkon. Tweede en derde ruime slaapkamer.

Vliering: Bereikbaar via een vlizotrap vanuit de slaapkamer.

Indeling voormalig kantoor:

Begane grond: Eigen entree/hal met de meterkast, lange gang naar de kantoorruimtes en het toilet met een fonteintje. Kleine werkkamer/opslagruimte, twee kantoorruimtes waarvan één met een inbouwkast. Een derde grote kantoorruimte met een deur naar de tuin en een vlizotrap naar de zolder met twee dakramen.

De woning heeft toegang tot het voormalige kantoor via de bijkeuken en er is een tweede toegang via de hal van de woning naar de hal van het kantoor.

Mogelijkheden:

Er zijn vele mogelijkheden om het woonoppervlakte te gaan benutten. Bijvoorbeeld, zoals de verkopers dat deden, met een kantoor aan huis. Andere opties zijn gelijkvloers wonen, een bed and breakfast beginnen (rekening houdend met de geldende regels van de gemeente Aalsmeer) of bewonen met meerdere generaties. Kom gerust kijken om de mogelijkheden te zien.

Tuin: De woning heeft een ruime voortuin met de mogelijkheid om een auto op eigen terrein te parkeren. De tuin loopt door langs de westkant van de woning. De eigenaren hebben de tuin met zorg onderhouden en er is een houten berging met veranda.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 233 m²
- Perceel 504 m²
- Bouwjaar 1978
- Energielabel C
- Nefit cv-ketel uit 2016
- Nefit cv-ketel uit 1993 voor de voormalige kantoorruimte
- Buiten schilderwerk uit 2023
- Airco in alle voormalige kantoorruimtes
- Het huis is grotendeels voorzien van rolluiken en/of zonwering
- Voldoende parkeerruimte in de directe omgeving
- Het is mogelijk om de vlieringen bereikbaar te maken met een of meerdere vaste trappen
- Oplevering in onderling overleg

Ben jij klaar voor de volgende stap? Misschien is deze woning wel precies wat je zoekt. Neem snel contact op voor een bezichtiging, we laten graag deze mooie woning aan je zien!

























Plattegrond

Graaf Willelaan 2 - Kudelstaart
Begane grond



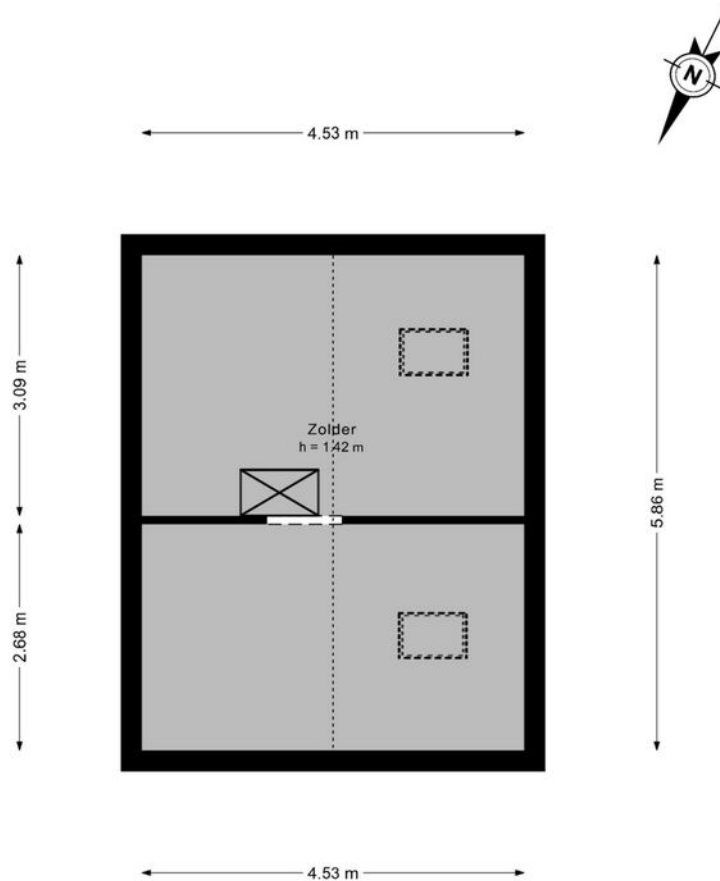
Plattegrond

Graaf Willemlaan 2 - Kudelstaart
Eerste verdieping



Plattegrond

Graaf Willemlaan 2 - Kudelstaart Vliering




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graaf Willemlaan 2

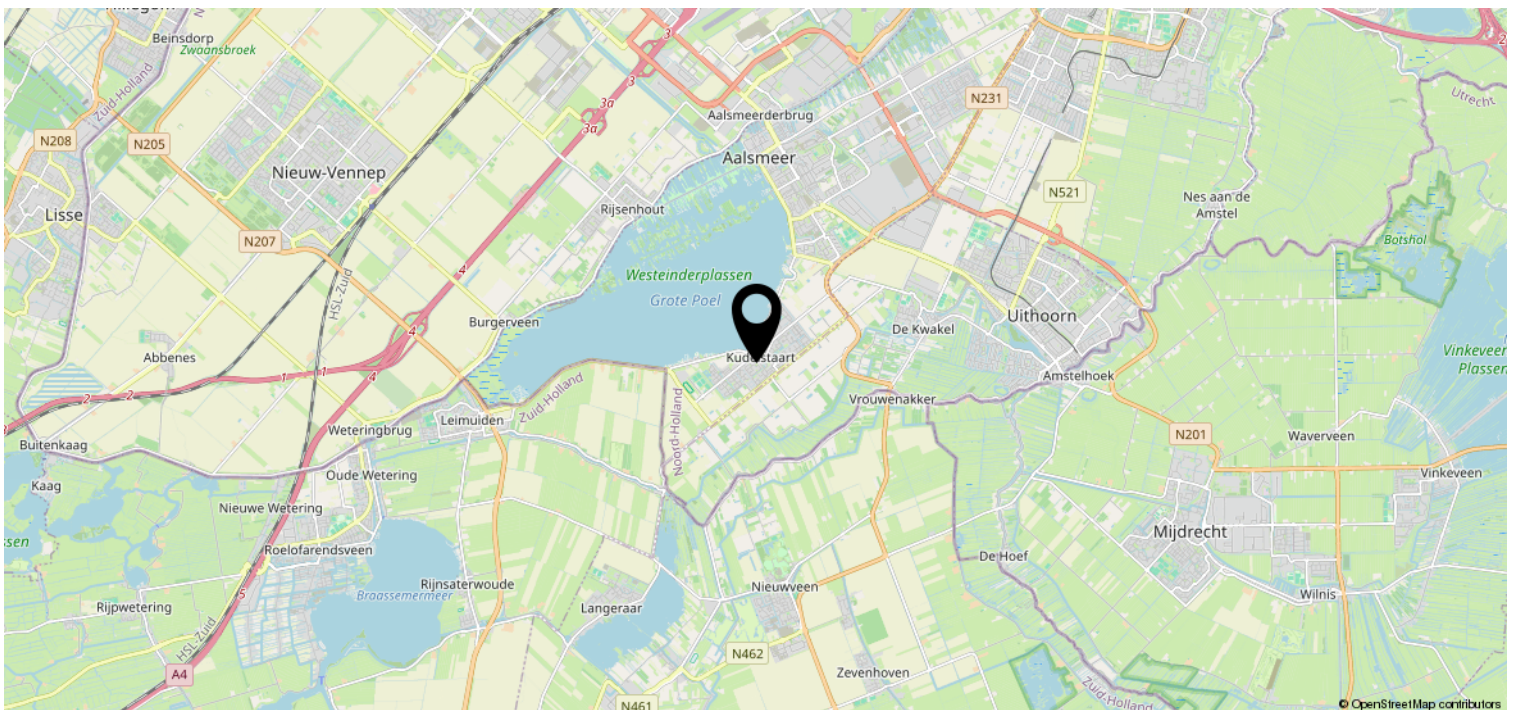
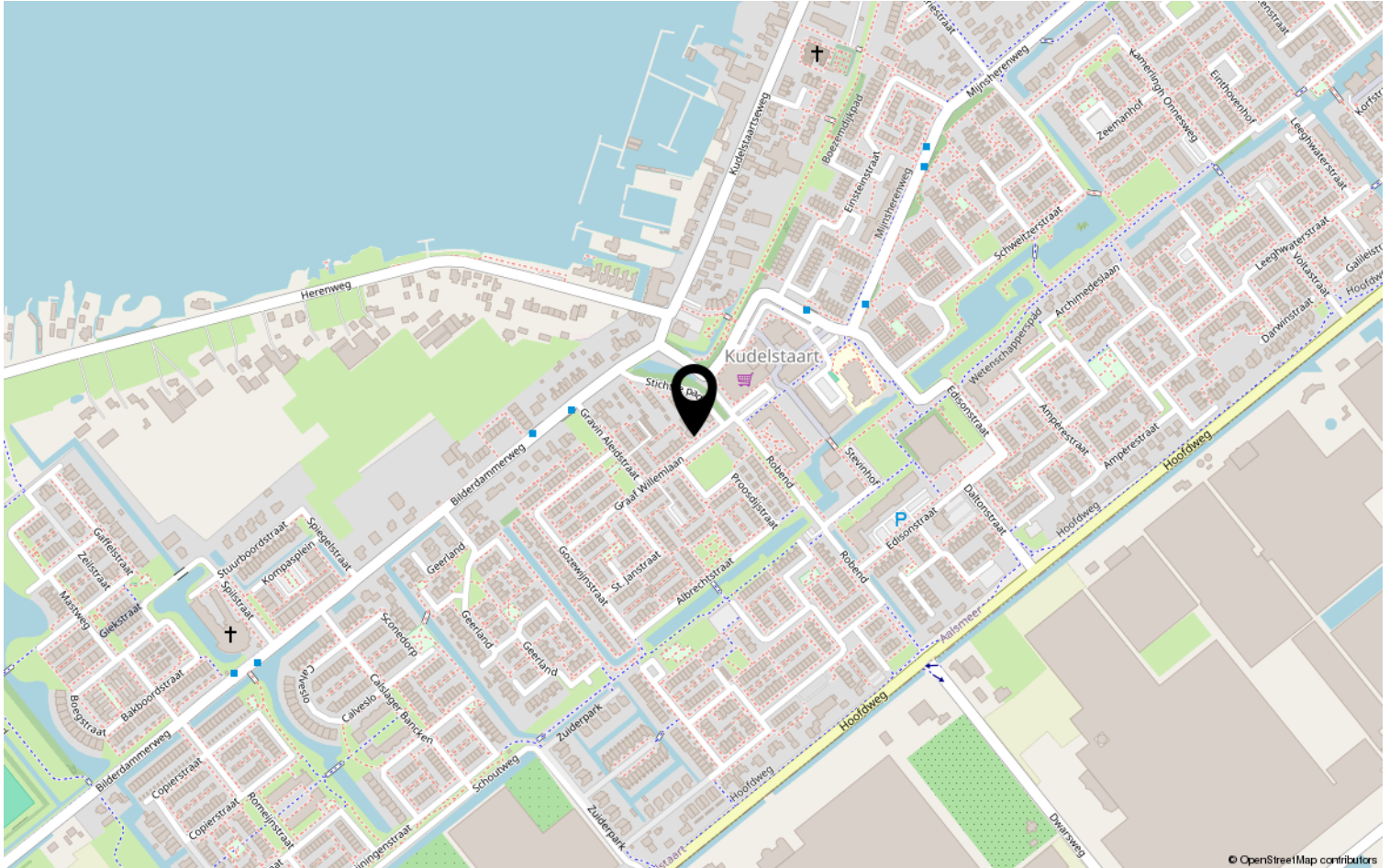


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalsmeer	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
— (red line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3288	
— (blue line)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024
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.

Locatie op de kaart



Van der Laarse Makelaardij O.G..... al meer dan 45 jaar een begrip

Bent u op zoek naar een modern, jong & gedreven makelaarskantoor waar de klant nog centraal staat en waar u terecht kunt voor een goed advies over taxaties, aan-/ & verkoop en de verhuurmogelijkheden van uw pand? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek en advies.

Door de centrale ligging van Aalsmeer en ons kantoor bestrijken wij niet alleen Aalsmeer en Kudelstaart, maar o.a. ook De Haarlemmermeer, Leimuiden, Uithoorn en Amstelveen e.o.

✓ VERKOOP

In samenspraak met u stellen wij de verkoopstrategie en vraagprijs vast. Voor elke woning stellen we een professionele mediapresentatie samen, laten wij brochures afdrukken en plaatsen de woning op funda. U wordt van inspectie tot en met de eigendomsoverdracht door ons begeleid.

✓ AANKOOP

Van der Laarse Makelaardij o.g. kan u begeleiden bij de aankoop van een nieuwe woning. Wij kunnen u behoeden voor al te emotionele beslissingen. Laat ons de woning taxeren en inspecteren zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen.

✓ VERHUUR

Wilt uw woning(en) verhuren. Hier komt veel bij kijken: Welke huur kunt u vragen? Waar moet ik rekening mee houden? Een woning verhuren doen we samen in vier stappen: aanbieden van de woning, de bezichtiging, de acceptatie en de huurovereenkomst.

✓ TAXATIES

Wij kunnen op zeer korte termijn taxaties voor u uitvoeren. Door een volledig inzicht in alle NVM-transacties, zowel van ons eigen kantoor als van anderen, zijn wij op de hoogte van de recente waardeontwikkeling van woonhuizen en overige (bedrijfs-)panden.

✓ UNIFORMITEIT EN DUIDELIJKHEID

Wij meten volgens de meetinstructie die gebaseerd is op de NEN2580 en door de NVM is opgesteld. Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte te meten. Alle bij de NVM aangesloten makelaars dienen zich aan deze afspraken te houden. De meetinstructie kunt u nalezen op www.vanderlaarse-makelaardij.nl.

Van der Laarse Makelaardij O.G.

Stationsweg 1

1431 EG Aalsmeer

0297-322111

info@vanderlaarse-makelaardij.nl

www.vanderlaarse-makelaardij.nl

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van de woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar desbetreffende instanties.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie ligt bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gemaïld worden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verder informatie verkrijgen. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.