

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Van Leeuwenhoekstraat 9

1433 BM Kudelstaart



Van Leeuwenhoekstraat 9 1433 BM Kudelstaart

Inleiding

Deze nette hoekwoning ligt in een rustige wijk en straat op loopafstand van het winkelcentrum. De woning is altijd goed onderhouden en door de jaren voorzien van onder meer zonnepanelen (10), kunststof kozijnen, nieuwe dakbedekking en vloerverwarming op de begane grond. De ruime achtertuin (8,5 meter breed, 15 diep) ligt op het zuidwesten. De woning heeft een energielabel A.

Koopsom vanaf € 550.000,-- / Vraagprijs € 575.000,--



Ligging

U woont hier op loopafstand van scholen, winkels, sportgelegenheden en openbaar vervoer. Ook een huisarts, apotheek, fysiotherapeutisch centrum en dierenarts zijn op korte afstand te vinden. Door de centrale ligging van Kudelstaart kunt u in korte tijd naar onder meer: Amstelveen, Amsterdam, Hoofddorp, Haarlem en Leiden. Kudelstaart ligt direct aan de Westeinderplassen met een veelheid aan jachthavens, restaurants en recreatieve mogelijkheden.



Begane grond

Entree, hal, garderobe, meterkast (14 groepen). Toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Vanuit de hal komt u in het woongedeelte. Doordat de keuken aan de zijgevel in de uitbouw zit is er een zeer ruime woonkamer. De begane grond, op de bijkeuken na, is voorzien van vloerverwarming. De keuken beschikt over koelkast, vaatwasser, 4-pits ceramisch kooktoestel, oven, magnetron, apothekerskast, afzuigkap met afzuiging naar buiten en een boiler van 10 liter.

Aan de achterzijde van de woonkamer is een praktische bijkeuken met wastafel, afvoer en wasmachine/droger opstelling in een kastenwand. Via de bijkeuken is er toegang tot de ruime op het zuidwesten gelegen achtertuin. Naast de vrijstaande stenen berging is er ook nog een houten schuurtje.

Foto's



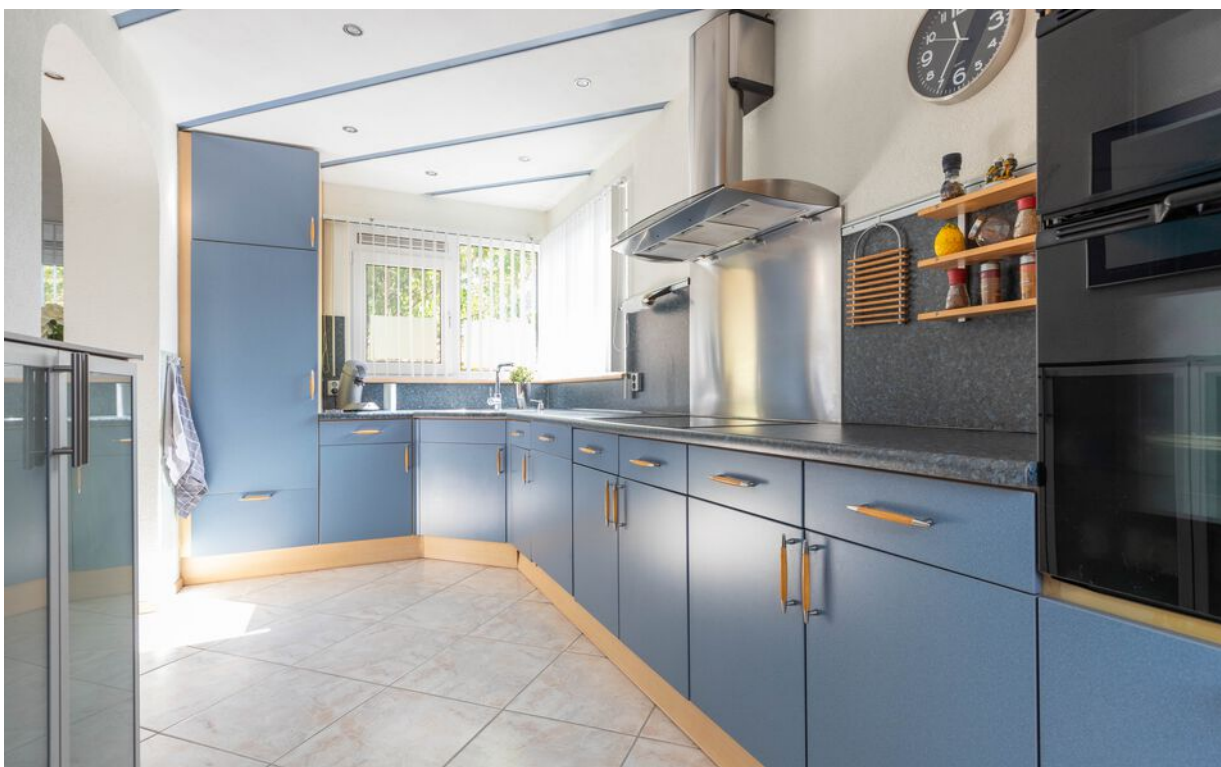
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's







1e etage

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van laminaat, kunststof kozijnen met hor en rolluiken. De grote slaapkamer aan de achterzijde kan nog opgesplitst worden naar twee slaapkamers. De badkamer is voorzien van een wastafel, inloofdouche, wandcloset en designradiator.

Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Hier bevinden zich nog een werkkamer en een ruime en lichte slaapkamer.

Op de voorzolder is de opstelplaats voor de wasmachine/droger en de c.v. (Nefit 2019).

Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van 128,5 m².
- Perceeloppervlak van 157 m².
- Drie slaapkamers, vier mogelijk.
- 10 zonnepanelen uit 2017.
- In 2020 dakbedekking keuken, bijkeuken en dakkapel vernieuwd.
- In 2020 nieuwe zinken dakgoot.
- Kozijnen deels in 2018 en in 2022 vervangen voor kunststof.
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken.
- Rustige ligging op loopafstand van de Westeinderplassen.
- Winkelcentrum, recreatieve- en sportgelegenheden op loopafstand.
- Koopsom vanaf € 550.000,-- / Vraagprijs € 575.000,--
- Oplevering in overleg, kan snel.

Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1986

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 157 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 128,55 m²

Inhoud 453 m³

Oppervlakte externe bergruimte 11,11 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Tuin

Type Achtertuin

Oriëntering Zuid-west

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering Noord-oost

Tuin 2 - Staat Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden



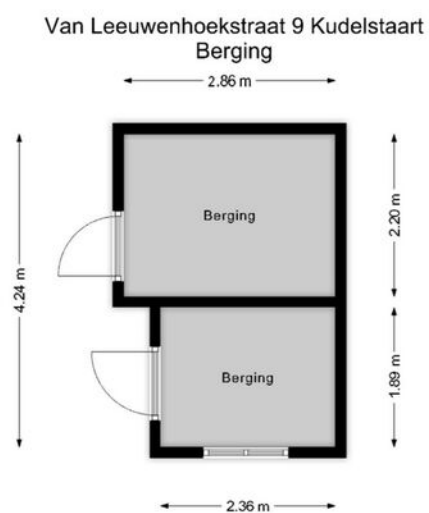
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden



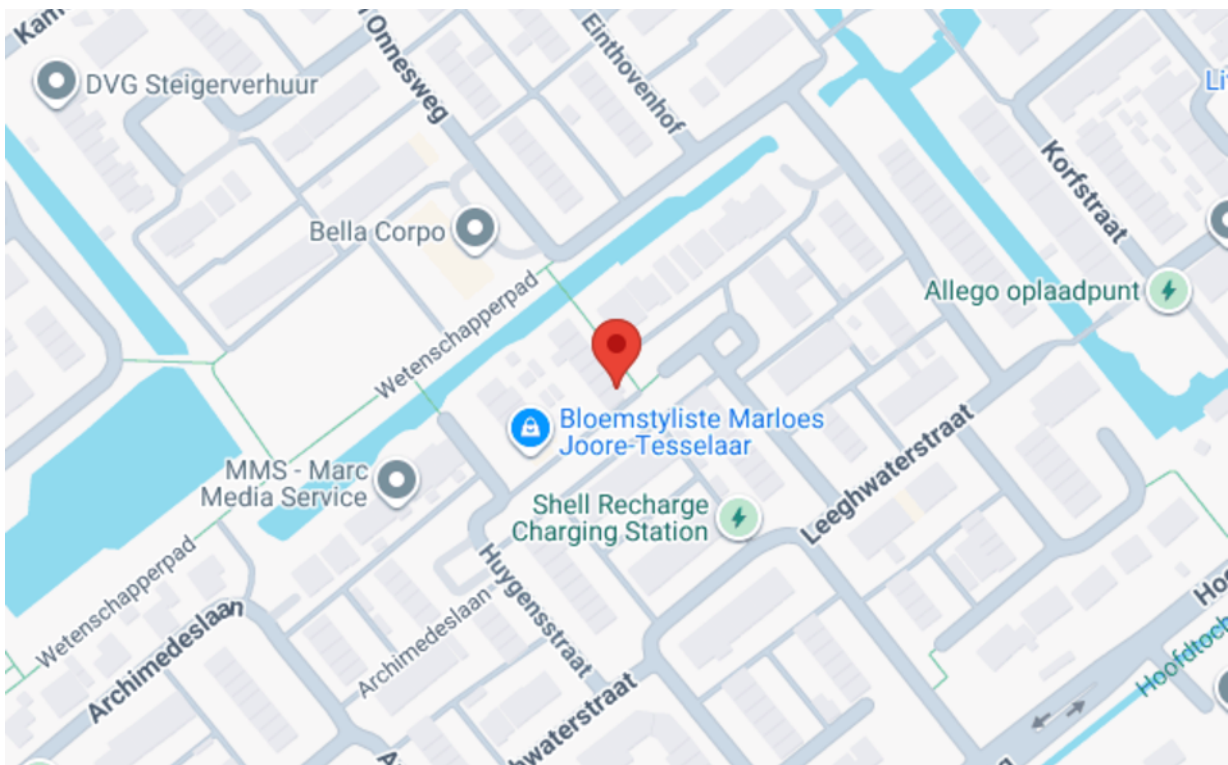
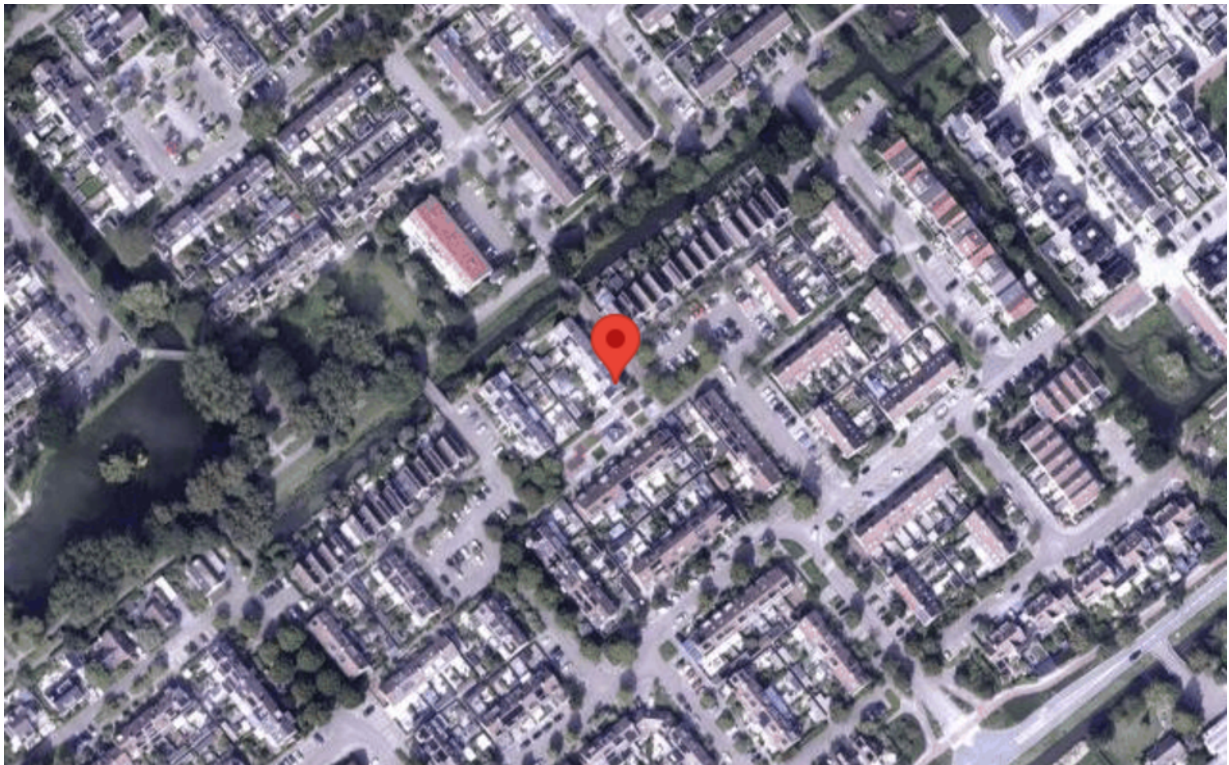
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Google maps





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 3740

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025

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.



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

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

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl