

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Gozewijnstraat 24**

1433 JB Kudelstaart



# Gozewijnstraat 24 1433 JB Kudelstaart

## Inleiding

---

Deze rustig gelegen hoekwoning bevindt zich in een fijne woonwijk, op loopafstand van het winkelcentrum. De woning is goed onderhouden en beschikt over 9 zonnepanelen, kunststof kozijnen en energielabel B. De ruime achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor u hier veel zon heeft. Met vier volwaardige slaapkamers is dit een ideale woning voor gezinnen.



## Ligging

---

De ligging is praktisch en centraal. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn allemaal op korte afstand bereikbaar. Ook voorzieningen zoals een huisarts, apotheek, fysiotherapie en dierenarts liggen in de directe omgeving. Dankzij de centrale ligging van Kudelstaart bent u bovendien snel in steden als Amstelveen, Amsterdam, Hoofddorp, Haarlem en Leiden. Daarnaast ligt Kudelstaart direct aan de Westeinderplassen, met diverse jachthavens, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden.



## Begane grond

---

Via de entree komt u in de hal met garderobe, meterkast (7 groepen), toiletruimte met staand toilet en fonteintje en een praktische trapkast. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer met open keuken aan de achterzijde. De woonkamer is ruim en licht en voorzien van een tegelvloer en kunststof kozijnen (2018). De keuken is compleet uitgerust met een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, 6-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en een Daalderop boiler. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidwesten. In de tuin bevindt zich een stenen berging en via de zijgevel is er een overkapping, geschikt voor bijvoorbeeld het stallen van een motorfiets. Ook is er een gedeeld achterpad aanwezig.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





*Dit maakt niet gelukkig,  
maar ik heb niet de keuze  
dat nog een keer te geven*

*Geen woord of  
pauze gemaakt,  
want ik heb niet de  
keuze om te hangen*

*Je moet niet steeds  
dezelfde fouten maken,  
er is heren genoege.*



*Wij vragen  
hoe ik gemaakt,  
alles is het nu  
wacht.*

*Ik heb niet de  
keuze om te  
wachten,  
maar ik heb niet  
de keuze om  
te wachten.*

*The most of  
in the kitchen  
are best  
to be made  
in the kitchen*





## 1e etage

---

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van laminaat en kunststof kozijnen, waarbij de kamers aan de achterzijde zijn uitgerust met screens. De badkamer beschikt over een wastafel, inloopdouche, wandcloset en een kunststof kozijn.

# Foto's

---



# Foto's

---



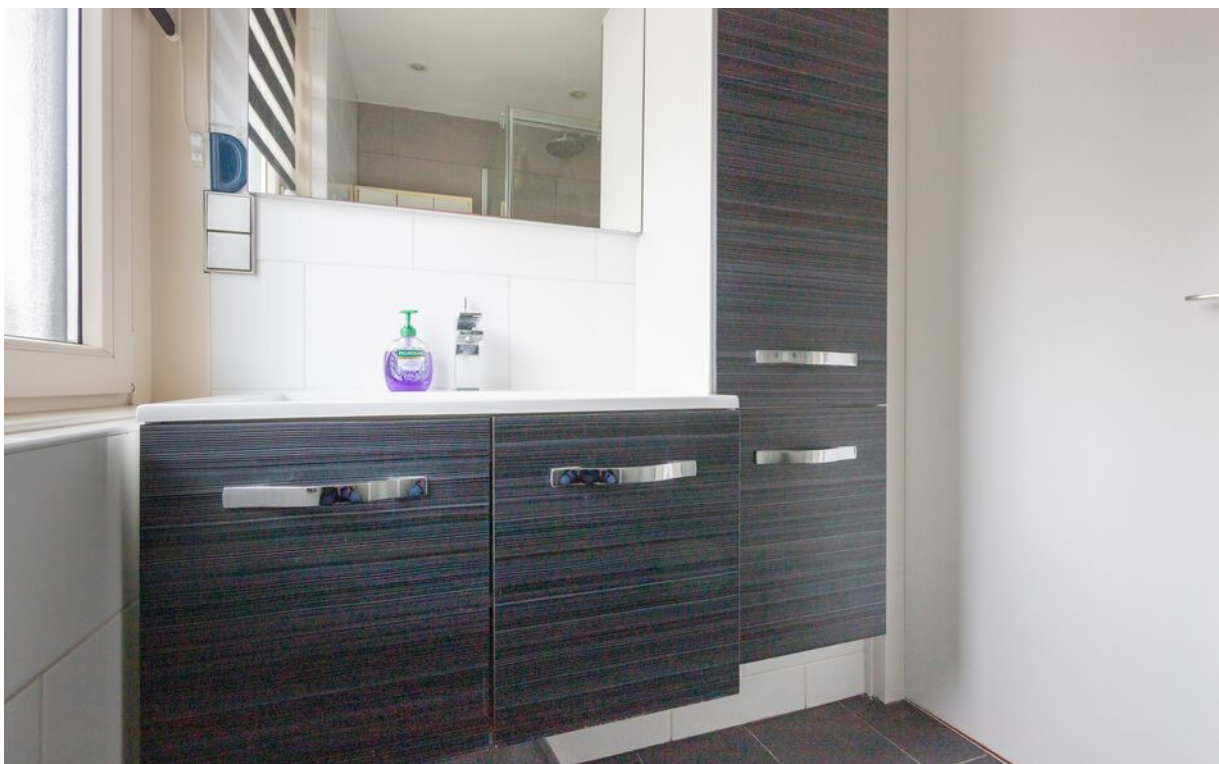
# Foto's

---



# Foto's

---









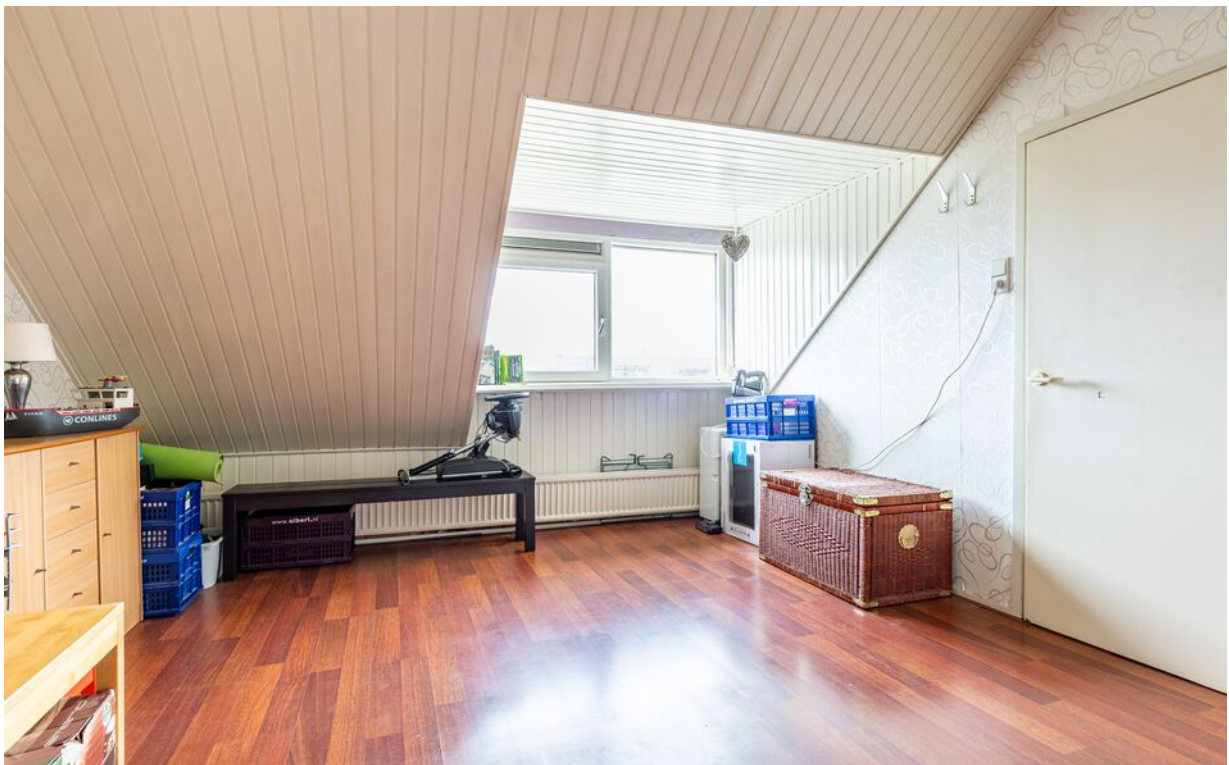
## 2e etage

---

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich een vierde, ruime slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde, voorzien van een kunststof kozijn en screen. Ook hier ligt laminaat op de vloer. Op de voorzolder vindt u extra bergruimte en de opstelplaats voor de wasmachine, droger en de cv-ketel (Intergas, 2021).

# Foto's

---



# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Woonoppervlakte van 119 m<sup>2</sup>.
- Perceeloppervlak van 219 m<sup>2</sup>.
- Vier slaapkamers.
- 9 zonnepanelen uit 2021.
- Energielabel B.
- In 2018 voorzien van kunststof kozijnen.
- Rustige ligging op loopafstand van de Westeinderplassen.
- Winkelcentrum, recreatieve- en sportgelegenheden op loopafstand.
- Oplevering in overleg, kan snel.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 480.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Dakpannen
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	219 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	118,93 m <sup>2</sup>
Inhoud	409 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10,59 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6,91 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

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

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja

# Kenmerken

---

Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

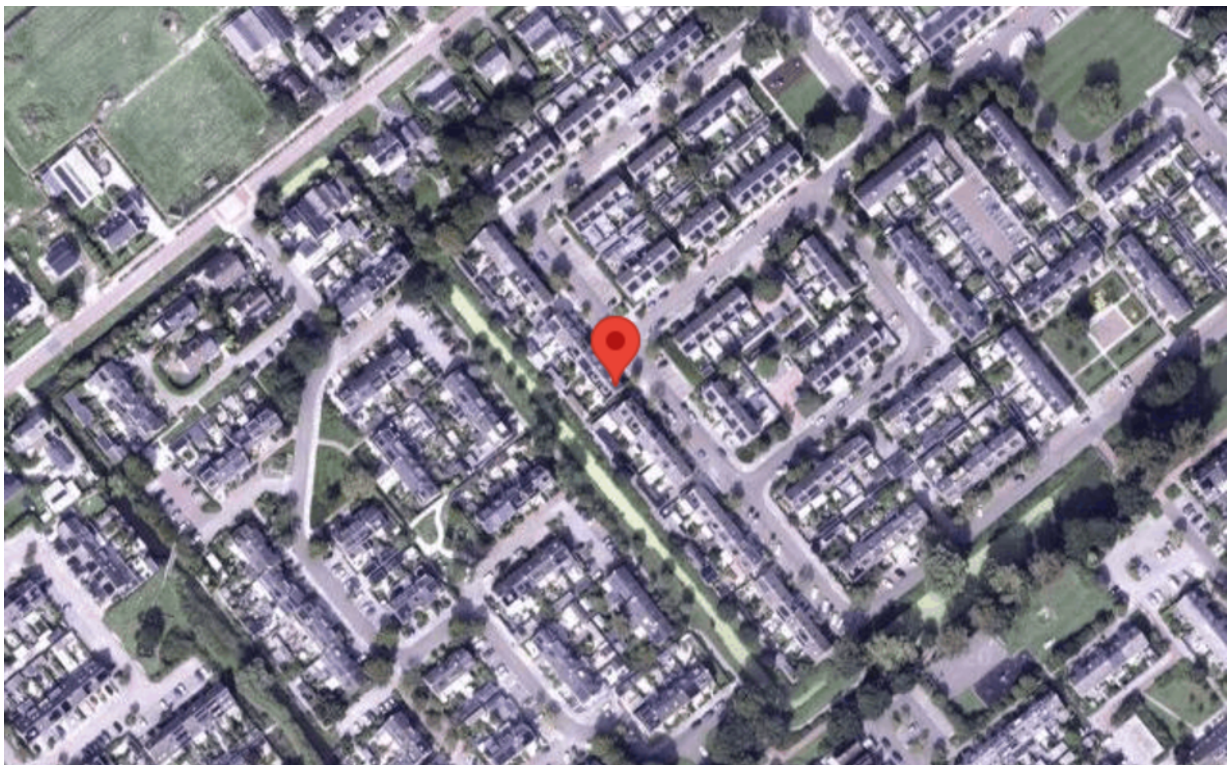
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

## Kadastrale gegevens

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

# Google maps

---



# Plattegronden

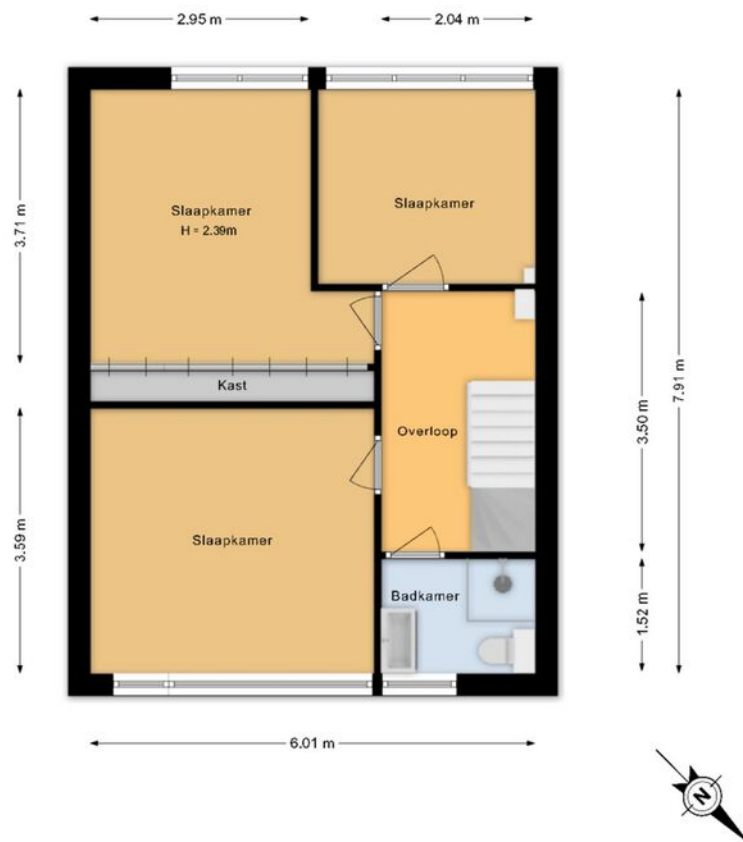
Gozewijnstraat 24, Kudelstaart  
Begane grond



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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# Plattegronden

Gozewijnstraat 24, Kudelstaart  
1e Verdieping



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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# Plattegronden

---

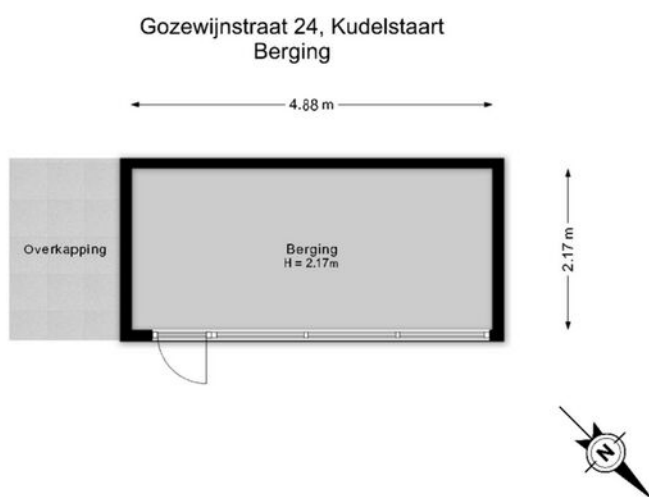
Gozewijnstraat 24, Kudelstaart  
2e Verdieping



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](http://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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# Plattegronden

Gozewijnstraat 24, Kudelstaart  
Situatie



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](http://www.agvastgoedmedia.nl)



### 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](mailto:info@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Oude Wetering

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



## Kantoor Leiden

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



## Kantoor Hoofddorp

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