RUIME WONING MET MAAR LIEFST 4 VERDIEPINGEN



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

ZONNEDAUWLAAN 57

KUDELSTAART

Vraagprijs € 875.000,- K.K.





Bijzonderheden

- Royaal herenhuis met circa 196 m² woonoppervlakte;

- Gelegen op een hoeklocatie in de woonwijk Rietlanden;

- Vier ruime slaapkamers en twee badkamers;

- Woonkamer met serre-uitbouw van circa 2,50 meter diep;

- Serre voorzien van glazen dak, elektrische zonwering en brede schuifpui;

- Ruime woonkeuken met kookeiland en uitgebreide inbouwapparatuur;

- Vaste trap naar de ruime zolderverdieping;

- Zij- en achtertuin gelegen op het zuidoosten;

- Vrijstaande houten berging in de achtertuin;

- Gelegen nabij de Westeinderplassen en diverse voorzieningen.

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.


57

Kindvriendelijke woonwijk

Op een mooie locatie in de kindvriendelijke woonwijk Rietlanden in Kudelstaart ligt dit royale herenhuis met circa 199 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een ruime zolderverdieping. De woning beschikt over een lichte woonkamer met serre-uitbouw, een royale woonkeuken en een verzorgde zij- en achtertuin op het zuidoosten met een vrijstaande berging.

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal geven dubbele openslaande deuren toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is uitgebouwd met een serre van circa 2,50 meter diep. De serre is voorzien van een glazen dak, inbouwspots, elektrische zonwering en een brede schuifpui naar de tuin. Dankzij de grote raampartijen en het glazen dak komt er veel natuurlijk licht binnen. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De vloer is afgewerkt met een Novilon vloer in houtlook en de wanden en plafonds zijn gestuct.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkeuken, die via de hal bereikbaar is en tevens beschikt over een eigen entree vanaf de straat. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met wokbrander, een teppanyakiplaat, een rvs afzuigkap, een combi-stoomoven, een oven, een vaatwasser, een grote koelkast en een vriezer met zeven laden. De keuken is uitgevoerd met greeploze, hoogglans witte kastfronten en een donker granieten werkblad. Het kookeiland biedt extra werkruimte en er is voldoende ruimte voor een eettafel.

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de eerste badkamer. De slaapkamers zijn gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning en beschikken beide over meerdere raampartijen en openslaande deuren met een Frans balkon. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een dubbele wastafel, een wandcloset en een designradiator. De ruimte is afgewerkt met lichte wandtegels en donkere vloertegels.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee royale slaapkamers en een tweede badkamer. Ook deze slaapkamers beschikken over meerdere raampartijen en de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van openslaande deuren met een Frans balkon. De tweede badkamer beschikt over een ligbad met handdouche, een dubbele wastafel, een wandcloset en een designradiator. De badkamer is afgewerkt met witte wandtegels, donkere vloertegels en een kleurrijk tegelaccent rondom het ligbad.

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze open ruimte beschikt over een hoge nok en kan voor diverse doeleinden worden gebruikt, bijvoorbeeld als werkruimte, hobbyruimte of logeerruimte. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ronde ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor natuurlijke lichtinval.

De verzorgde zij- en achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een ruim hardhouten vlonderterras, een gazon en diverse beplanting. Vanuit de woonkamer is de tuin direct bereikbaar via de brede schuifpui van de serre. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

De woning ligt in de woonwijk Rietlanden in Kudelstaart, op korte afstand van de Westeinderplassen. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder een winkelcentrum, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen richting Aalsmeer, Amstelveen, Schiphol en Amsterdam zijn goed bereikbaar.





Begane grond



















Eerste verdieping













Tweede verdieping













Zolder





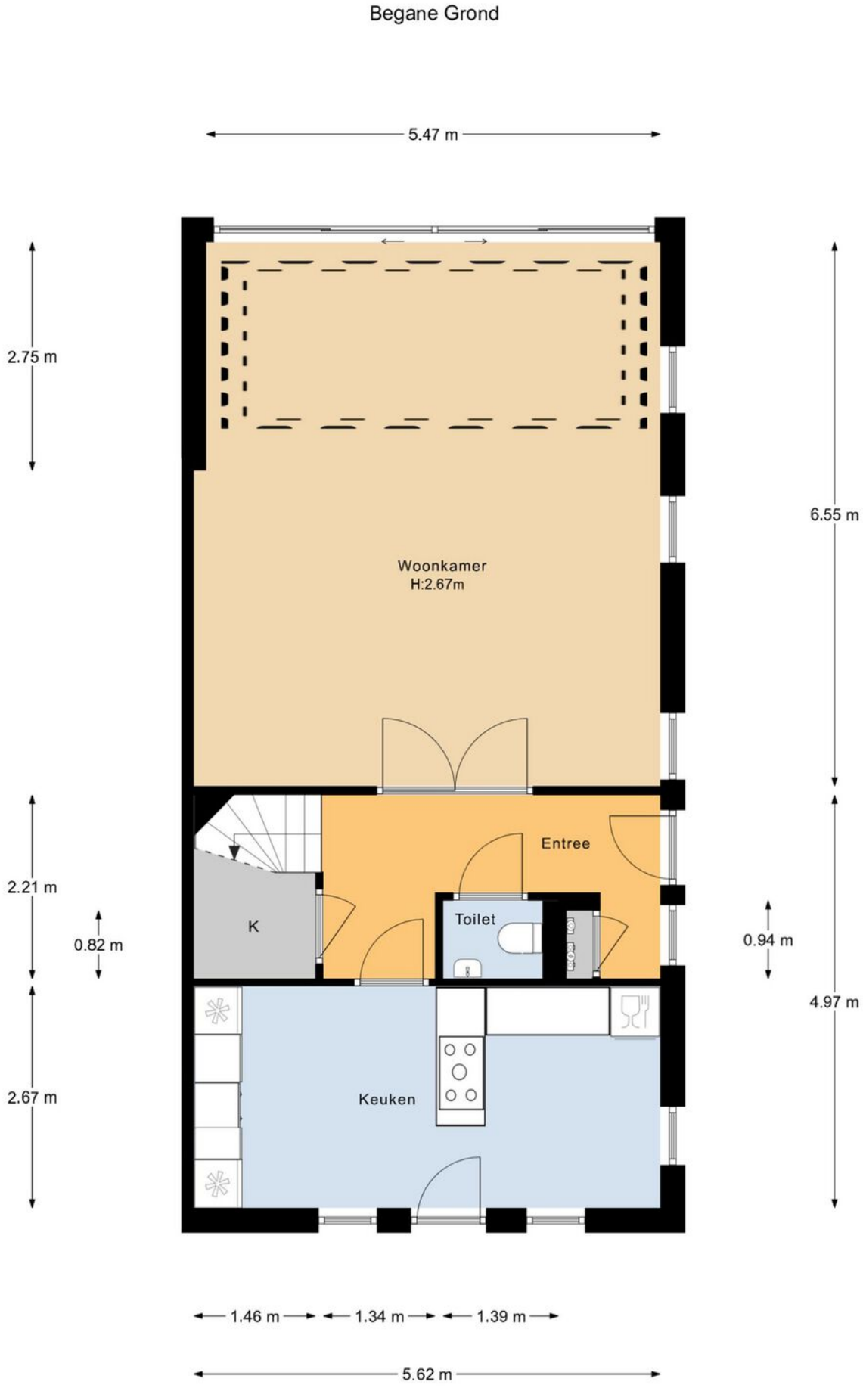
Achtertuin



Kenmerken

Soort	herenhuis
Type	hoekwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	199m²
Perceeloppervlakte	238m²
Inhoud	676m³
Bouwjaar	2009
Tuin	zuidoosten
Berging	vrijstaand
Verwarming	cv-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A - geldig t/m 09-10-2036

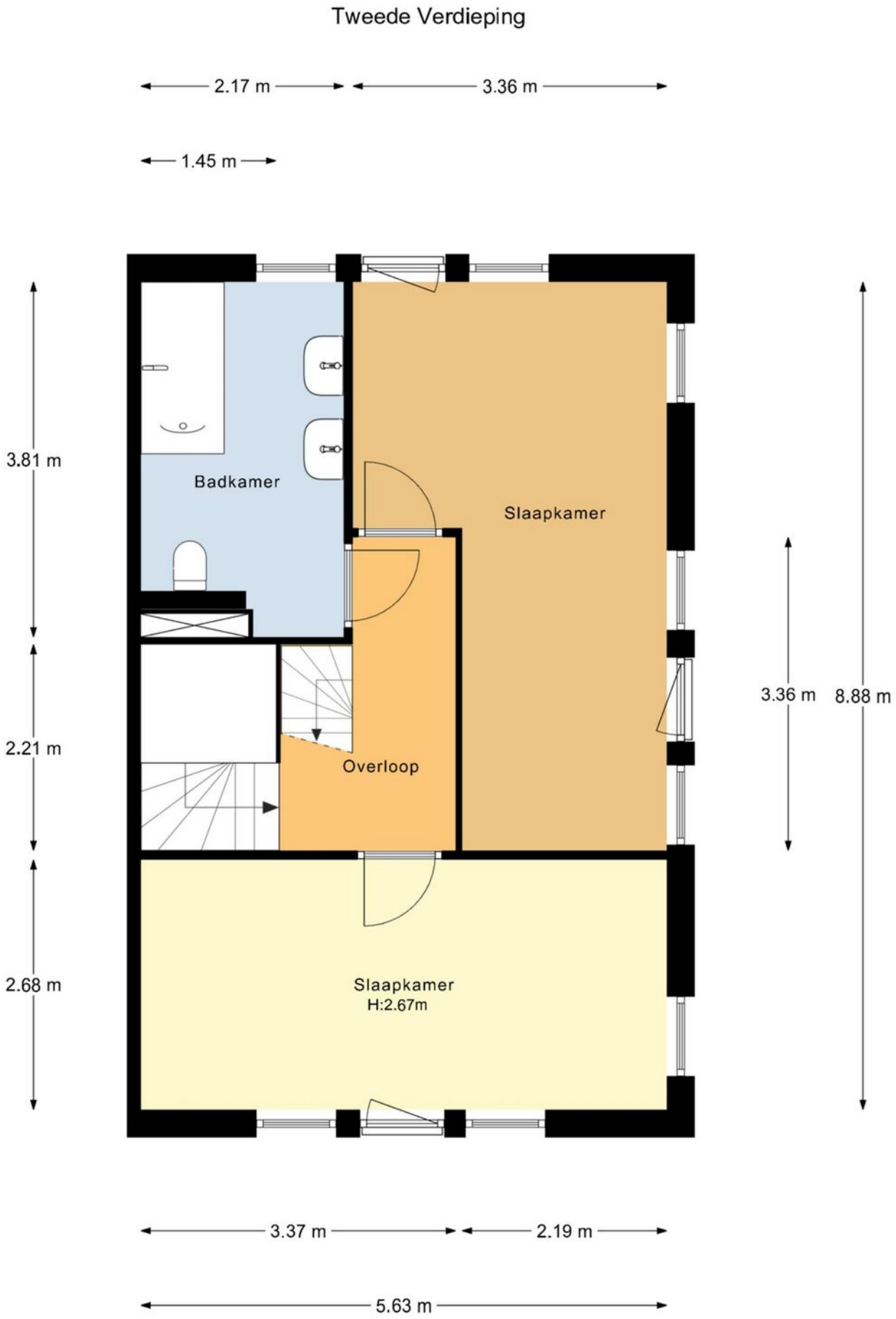
Plattegronden



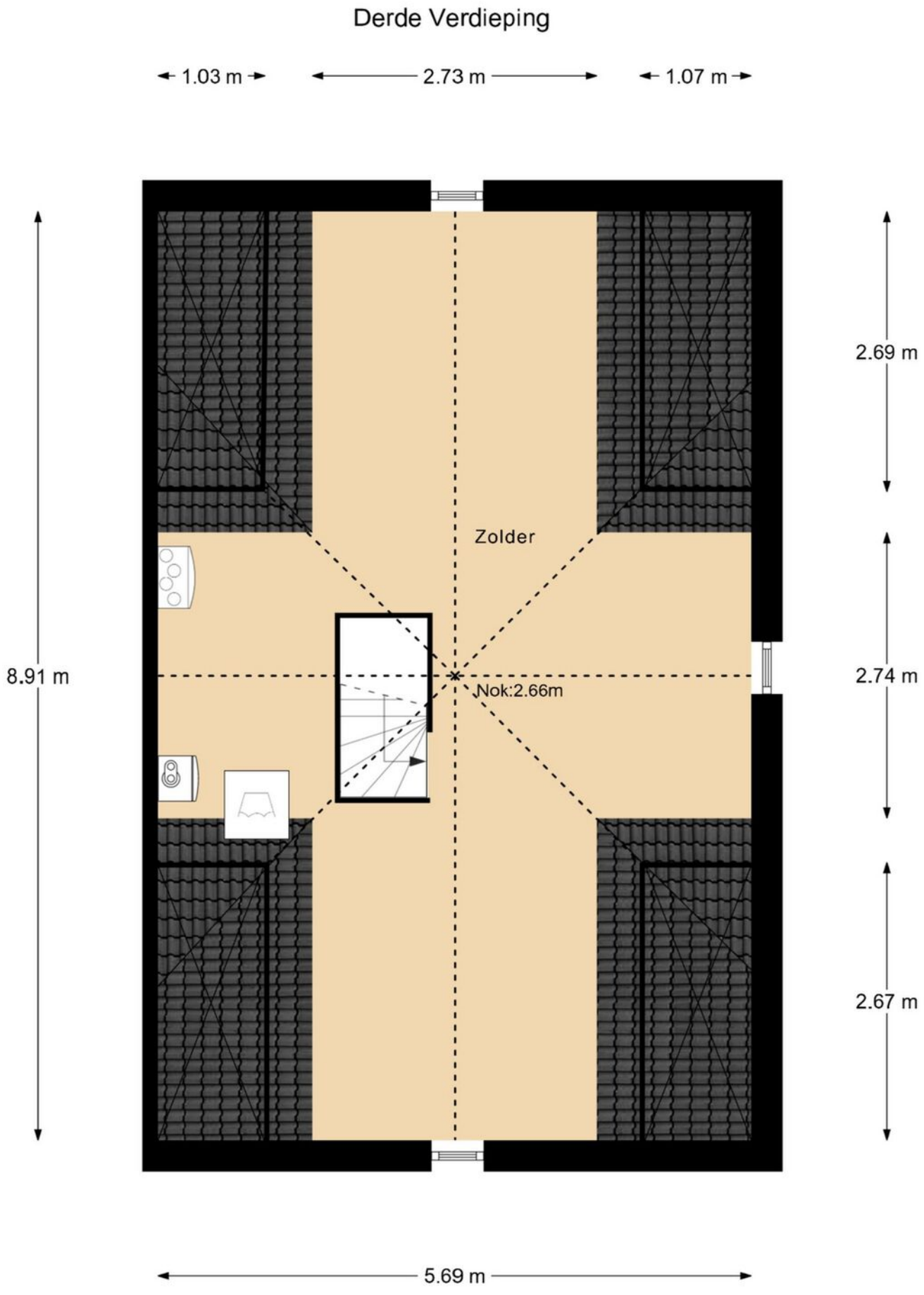
Plattegronden



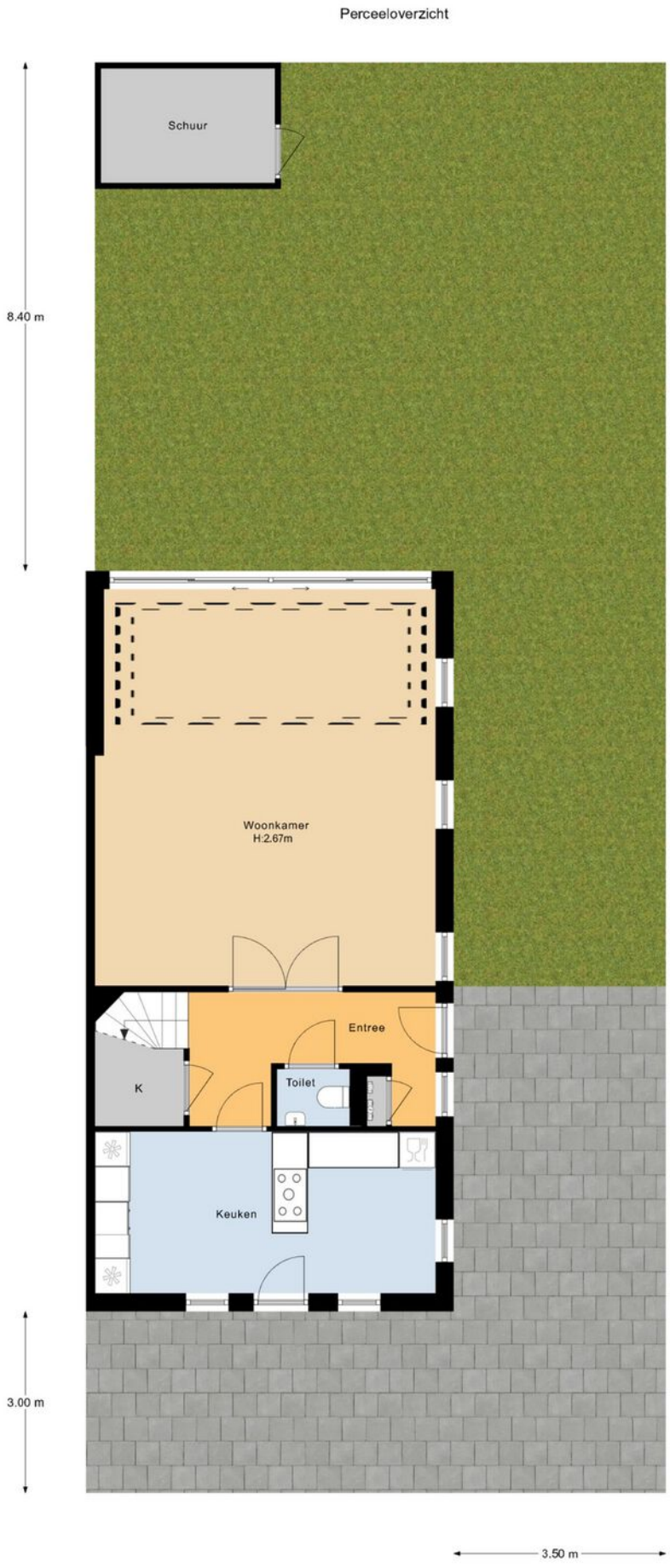
Plattegronden



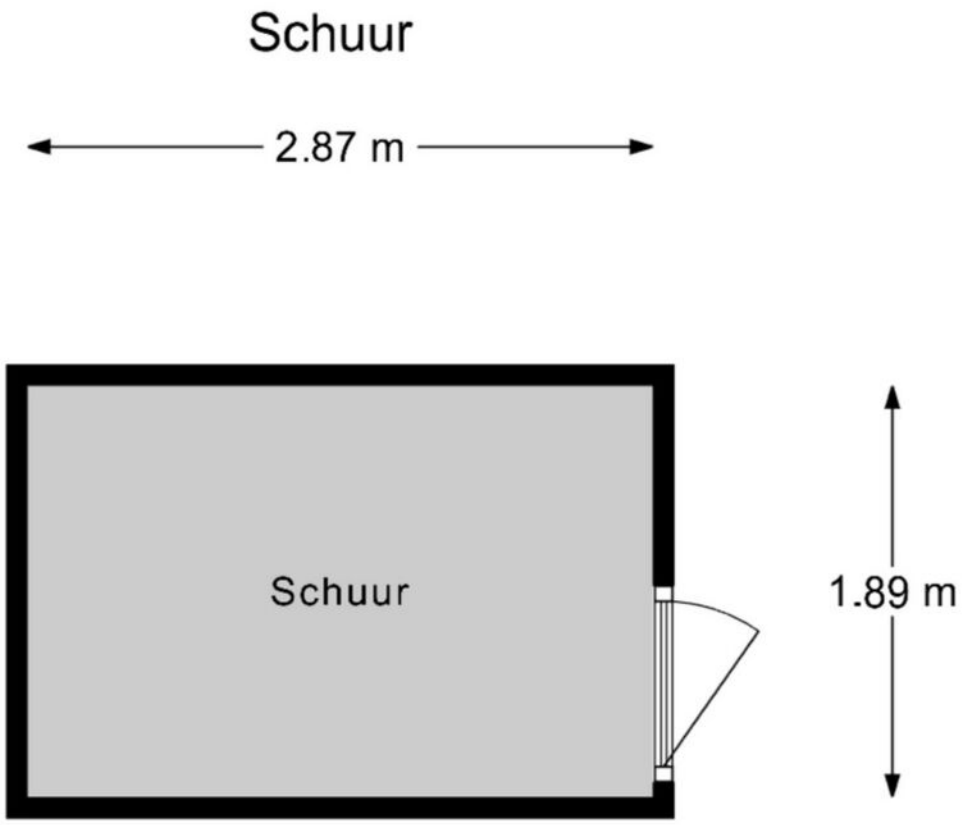
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: zonnedauwlaan 57



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Aalsmeer
Sectie	D
Perceel	6743

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 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.

kadaster

AANVULLENDE INFORMATIE

INHOUD VERKOOPBROCHURE

Hoewel er is gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De genoemde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt aan meerdere personen verstrekt.

ONDERZOEKSPLICHT KOPER

Het is belangrijk om te weten dat de koper een eigen onderzoeksplicht heeft naar alle zaken die voor de koper van belang zijn. De koper kan zich dan ook nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE NEN 2580

De opgave van de gebruiksoppervlakken is gebaseerd op de Meetinstructie van de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakkte. De Meetinstructie sluit verschillende meet-uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontlenen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

BIJZONDERE BEPALINGEN/CLAUSULES

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze staan meestal in het eigendomsbewijs vermeld. In woningen van vóór 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Van woningen ouder dan ong. 25 jaar mogen niet dezelfde kwaliteiten verwacht worden als van moderne woningen. Bij woningen van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdoms- en/of asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausules verstrekken wij u desgewenst. Het eigendoms-bewijs en verder van belang zijnde documenten kunnen op ons kantoor worden ingezien.

DE MAKELAAR

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen (VBO)makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

ONDERHANDELEN

Er zijn twee verkoopsystemen, te weten:

1. Verkoop met biedingen:

Dit is de gebruikelijke procedure. Er is sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met een andere gegadigde onderhandeld. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt de eerste kandidaat-koper in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Er worden over en weer geen gegevens verstrekt over de hoogte van de geboden bedragen. Uiteindelijk beslist de verkoper met wie hij de overeenkomst wenst aan te gaan. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

2. Verkoop bij inschrijving:

Bij uitzondering wordt een systeem van inschrijving toegepast. De verkopend makelaar bepaalt de sluitingsdatum. Tot dat tijdstip kan iedereen een bod, al dan niet schriftelijk, uitbrengen. Het voor de verkoper meest geschikte bod wordt geaccepteerd of er wordt met een bieder, naar de keuze van de verkoper, verder onderhandeld.

KOOPAKTE

Voor het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden waaronder koper en verkoper tot zaken wensen te komen wordt de model koopovereenkomst gebruikt zoals die is vastgesteld door de VBO. Hierin worden nauwkeurig alle gemaakte afspraken, verklaringen en garanties vastgelegd die betrekking hebben op de onroerende zaak. Deze koopakte zal door de makelaar vóór het ondertekenen uitgebreid met de kopers en verkopers worden doorgenomen zodat zij goed op de hoogte zijn van alle gemaakte afspraken.

SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN

Met ingang van 1 september 2003 is de koop van een woning pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen getekende koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige overeenkomst. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat ook de verkoper slechts gebonden is indien alle gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst dient binnen 3 werkdagen na koopovereenstemming door of namens partijen te worden ondertekend.

BEDENKTIJD

Een koper die handelt als privé-persoon heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgaaf van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan. Er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledig ondertekende akte heeft ontvangen. Omwille van de bewijskracht moet de ongedaanmaking schriftelijk geschieden.

KOSTEN KOPER

Onder kosten koper worden verstaan: de notariskosten voor het opmaken van de akte van levering, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

WAARBORGSOM OF BANKGARANTIE

Het is te doen gebruikelijk dat een koper binnen normaal gesproken vier weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie van 10 % van de koopsom bij de notaris stort c.q. stelt.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Zo'n ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op het rondkrijgen van de hypothecaire geldlening of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Als een koper ontbindende voorwaarden in de koopakte opgenomen wenst te zien worden dan moet dat tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar gemaakt worden.

NOTARISKEUZE

De koper mag de notaris aanwijzen waar de eigendomsoverdracht plaats zal gaan vinden. Deze notaris dient kantoor te houden in Aalsmeer, Uithoorn of Amstelveen, of binnen een straal van 5 kilometer van het verkochte object. Indien koper echter een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voorgenoemd gebied, dan zijn de verkoper en diens makelaar gerechtigd kosten bij de koper in rekening te brengen. Deze kosten hangen samen met het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten worden berekend aan de hand van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een vergoeding van € 0,28 per kilometer.

Versie juni 2017

Over ons

Huisman Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een modern kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij ú als klant centraal staat!
Met onze twee vestigingen in Aalsmeer en Amstelveen kunnen wij de gehele regio bedienen.

Persoonlijk & Betrokken

Wij zijn een makelaarskantoor met een actief en betrokken team van goed opgeleide assistent-, kandidaat- en register-makelaars/taxateurs. Hierdoor kunt u altijd rekenen op een professionele begeleiding en op een flexibel team dat er alles aan doet om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen.

Wij hechten veel waarde aan een goed persoonlijk contact. Wij geloven in een no-nonsense aanpak waarmee we met beide benen op de grond blijven staan. Door onze frisse kijk op zaken en een pro-actieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen! Ook zijn wij zeer actief op social media als Facebook en hebben een zeer groot bestand met zoekers.

Open & Transparant

Wij houden graag van duidelijkheid. We hanteren korte communicatielijnen en gaan uit van het principe: zeggen wat je doet en doen wat je zegt.

Van alle markten thuis!

Naast de aan- en verkoop van woningen bent u bij ons ook aan het goede adres voor een veilige verhuur van uw woning en voor de aan- en verkoop van bedrijfsonroerend goed. Ook voor de aan- of verkoop op de vastgoed-veilingen kunt u bij ons terecht.

Gediplomeerd & Gecerticeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecerticeerd Register-Makelaar/Taxateur (RMT) bij het SCVM en Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) en ingeschreven in het makelaarsregister van VBO Makelaar. Verder voldoen wij aan de strenge kwaliteitseisen van het NWWI voor het uitbrengen van gevalideerde taxatierapporten.



funda

HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

WWW.H2MAKELAARS.NL

Kantoor Aalsmeer
Van Cleeffkade 13-14
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22
info@h2makelaars.nl

Kantoor Amstelveen
Van Heuven Goedhartlaan 13D
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88
info@h2makelaars.nl