# INSTAPKLARE WONING IN DE KWAKEL



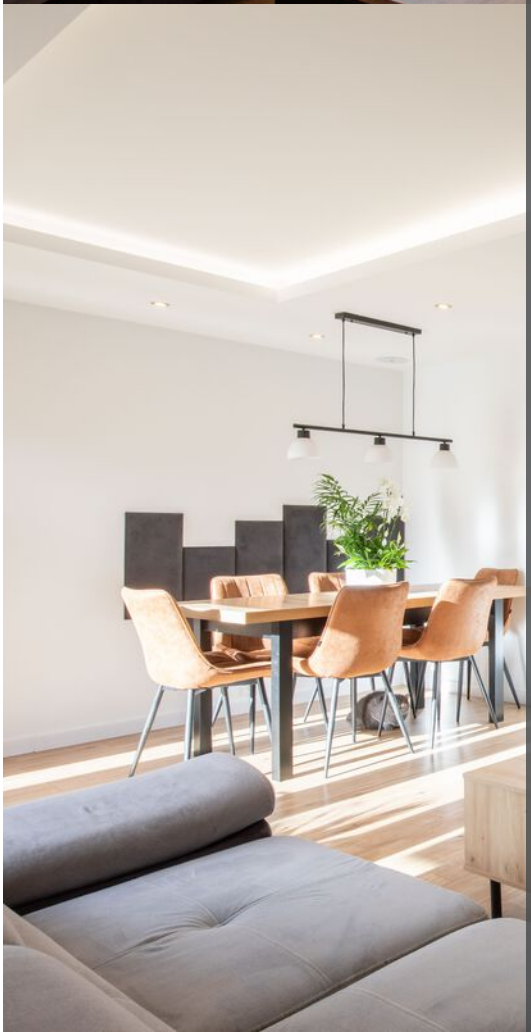

HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

**CHRYSANTENLAAN 27**

DE KWAKEL

Vraagprijs € 515.000,- K.K.





## Bijzonderheden

- Goed onderhouden tussenwoning in een groene omgeving;

- De moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur is vernieuwd in 2024;

- De badkamer is vernieuwd in 2023;

- Begane grond voorzien van vloerverwarming (2024);

- Kunststof kozijnen met triple glas (2023);

- Dakkapel op de tweede verdieping is geplaatst in 2026;

- Zonnige achtertuin met overkapping, houten berging en achterom;

- Energielabel B;

- Veel natuurschoon en diverse kinderspeelplaatsen in de omgeving;

- Gunstig gelegen ten opzichte ten opzichte van uitvalswegen naar Amsterdam, Hoofddorp en Utrecht.

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.



# HEERLIJK LANDELIJK WONEN

In de kindvriendelijke woonwijk "De Kuil" in De Kwakel vindt u deze fijne tussenwoning. Deze moderne en goed onderhouden woning beschikt over vier slaapkamers, een eigentijdse keuken en een fijne achtertuin met overkapping. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd tot een comfortabele gezinswoning met een zonnige uitstraling en met een energielabel B!

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot het toilet, de meterkast, de praktische trapkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de achtertuin en laten veel natuurlijk licht binnen. Nabij de halfopen keuken aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte, met voldoende plaats voor een royale eettafel. De moderne keuken is in 2024 vernieuwd en uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron, oven en een vrijstaande Amerikaanse koelkast. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, aangebracht in 2024.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde, evenals een tweede slaapkamer die momenteel in gebruik is als kastenkamer. Aan de voorzijde ligt de derde, eveneens ruime slaapkamer. De badkamer is in 2023 vernieuwd en voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een toilet en een wastafelmeubel. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over natuurlijke lichtinval.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde ruime slaapkamer, die dankzij de in 2026 geplaatste dakkapel en het dakraam over een prettige lichtinval beschikt. De overloop biedt ruimte aan de cv-opstelling en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, vormt een fijne plek om buiten te ontspannen. Dankzij de aanwezige overkapping kunt u hier ook bij minder mooi weer comfortabel buiten zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische houten berging voor fietsen en tuingereedschap. De tuin is tevens te bereiken via een achterom.

Het landelijke dorp De Kwakel maakt onderdeel uit van de gemeente Uithoorn. De sfeervolle dorpskern met diverse winkels is in de directe nabijheid te vinden.Voorts zijn in De Kwakel het recreatiegebied (het Egeltjesbos), de speeltuin, een basisschool (Brede School) en diverse sport accommodaties aanwezig.

In De Kwakel vindt u nog elementen van de Stelling van Amsterdam. U heeft met de fiets direct toegang tot het Groene Hart.

De Kwakel is zeer centraal gelegen ten opzichte van de omliggende dorpen Aalsmeer, Kudelstaart en Uithoorn. Tevens is er een goede verbinding naar de uitvalswegen richting Hoofddorp, Amstelveen en Utrecht.









Begane grond










BOSCH
BOSCH





## Tuin











Eerste verdieping




SUPER PIESKI















Tweede verdieping



## Kenmerken

| | |
|---|---|
| Soort | eengezinswoning |
| Type | tussenwoning |
| Kamers | 5 |
| Woonoppervlakte | 82 m² (incl. zolder 101 m²) |
| Perceeloppervlakte | 132 m² |
| Inhoud | 318 m³ |
| Bouwjaar | 1961 |
| Tuin | voor- en achtertuin |
| Berging | vrijstaand hout |
| Verwarming | cv-ketel Remeha (2020) |
| Energielabel | B, t/m 28-10-2036 |
| Isolatie | HR glas, vloer- en dakisolatie |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Chrysantenlaan 27




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

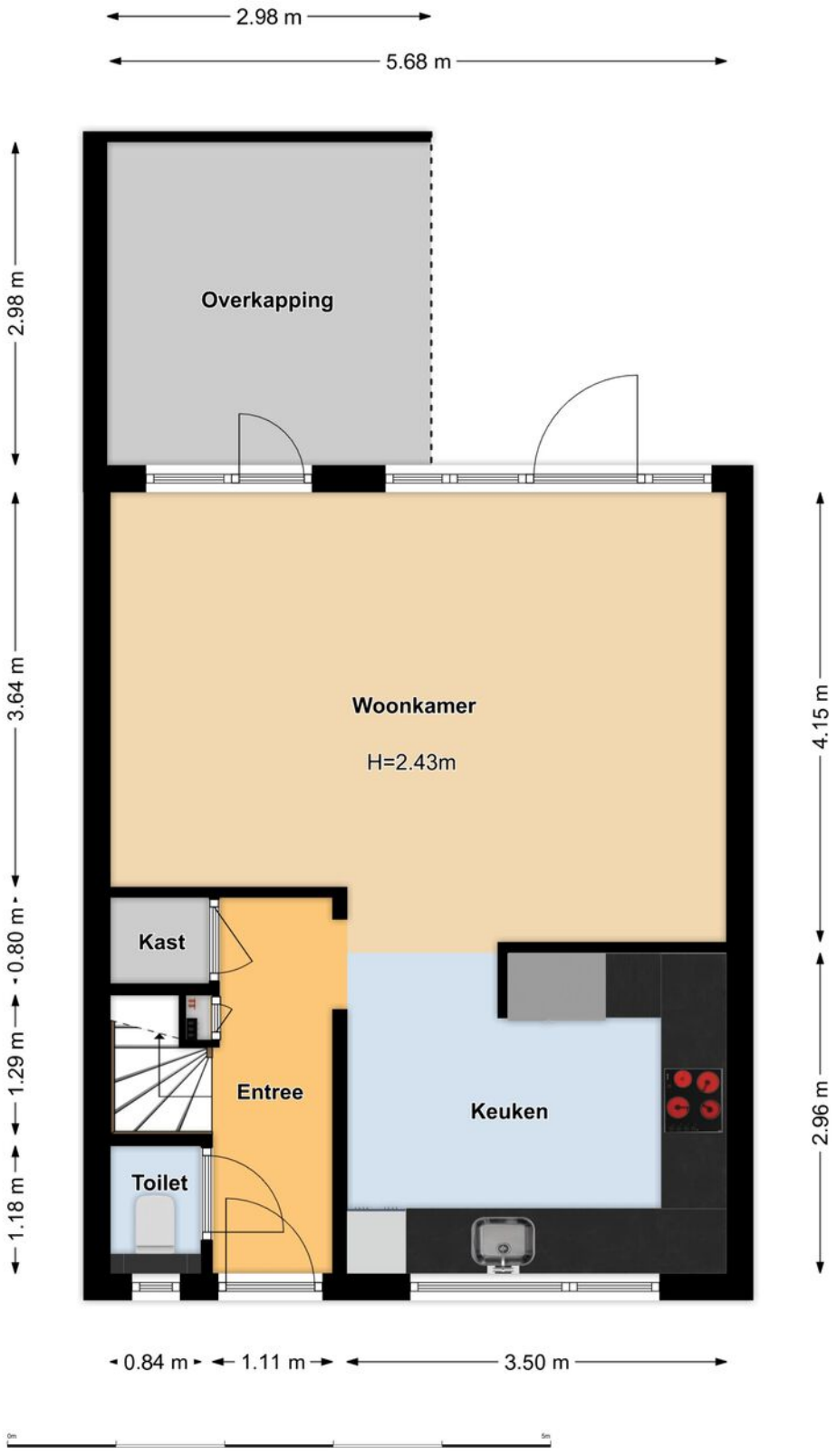
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Uithoorn |
| Sectie | A |
| Perceel | 2141 |

kadaster

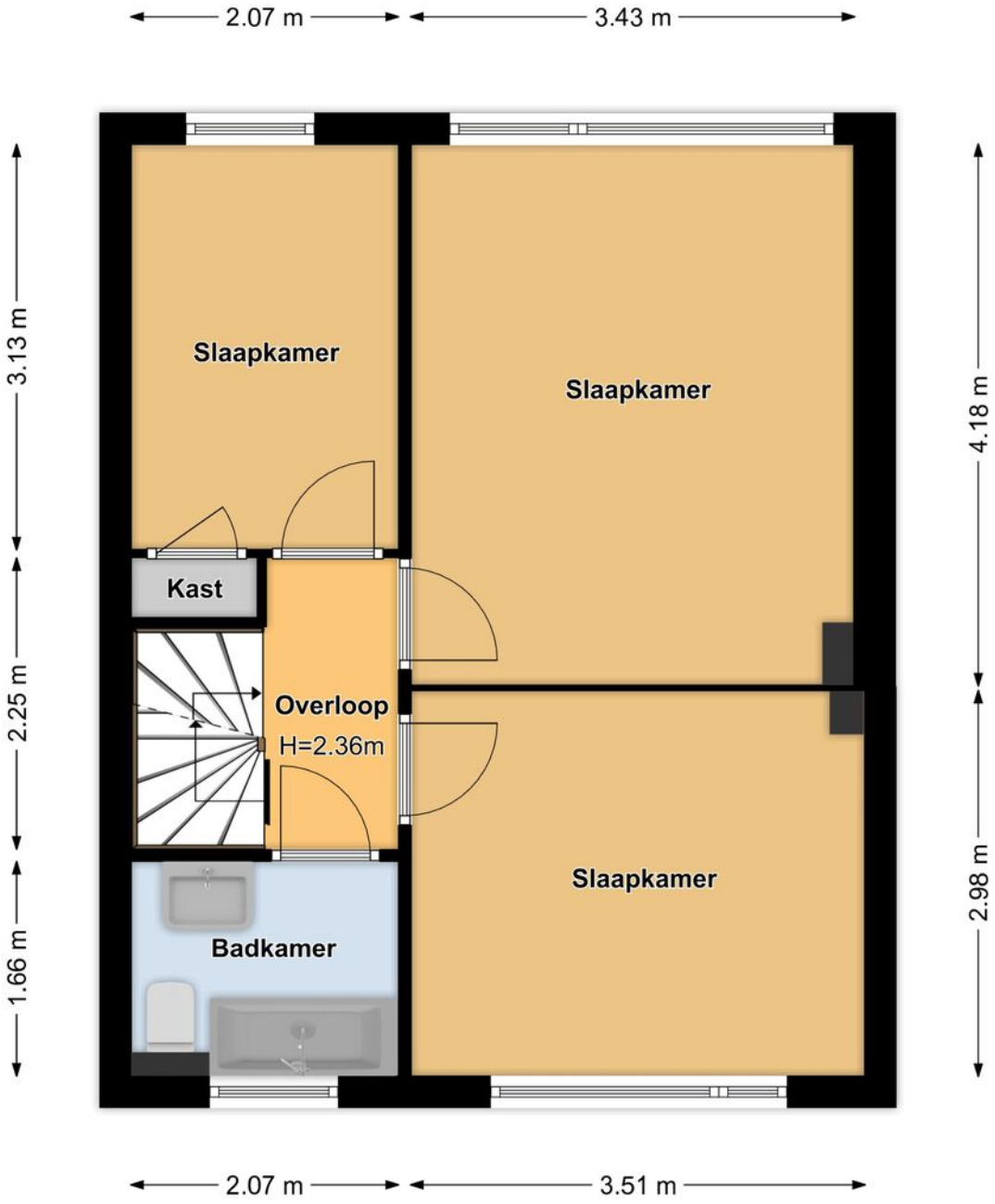
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

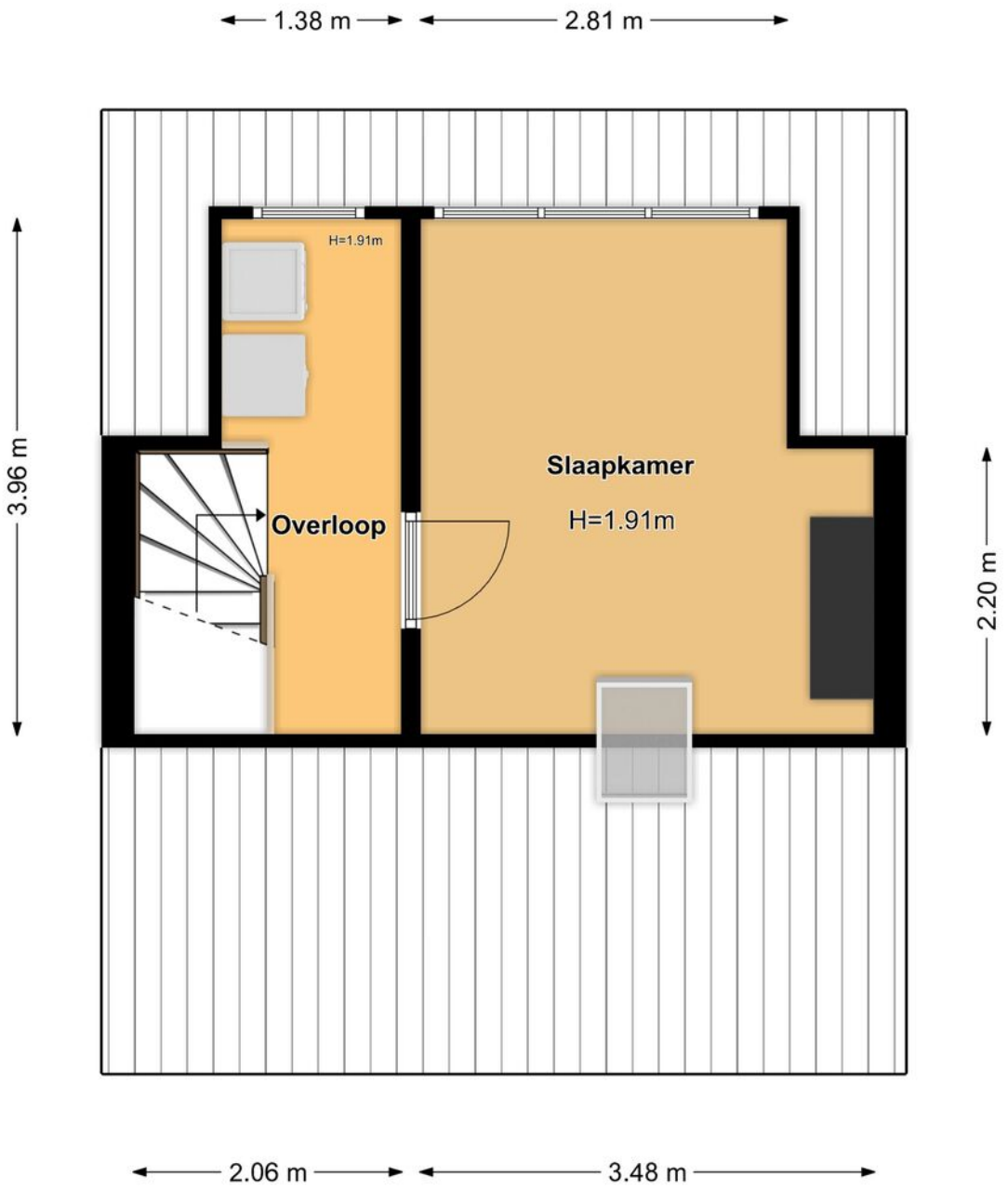
# Plattegronden



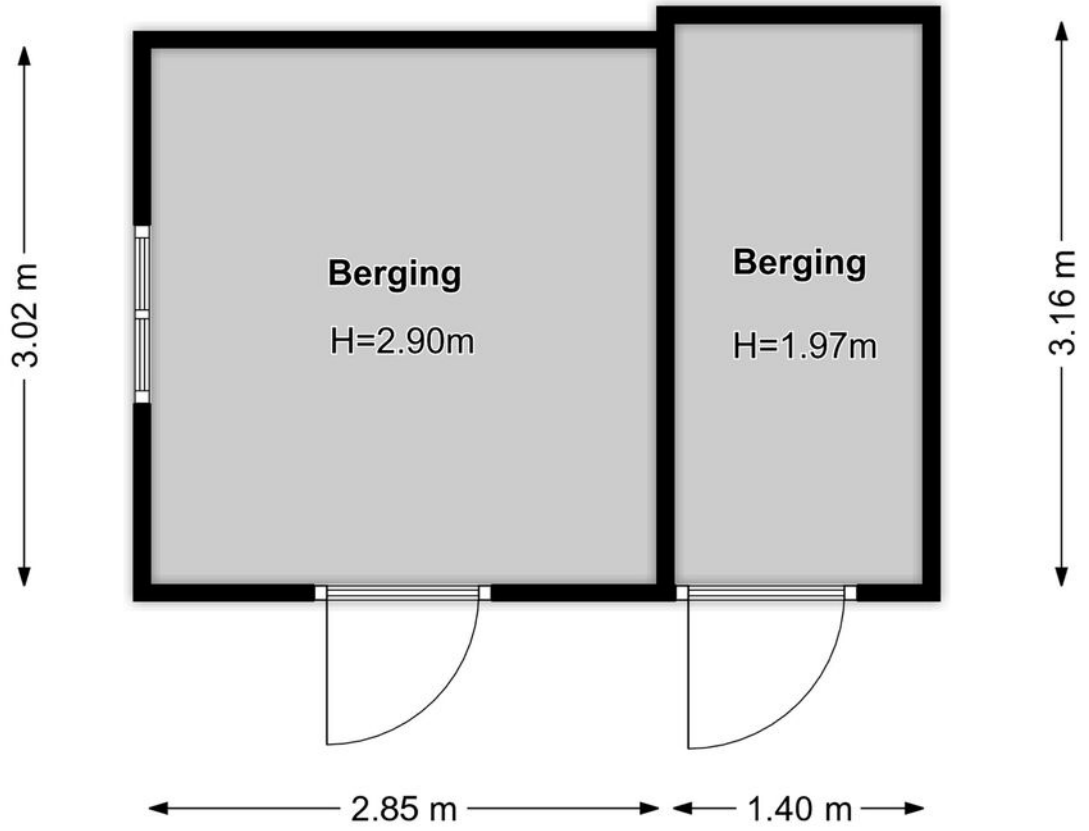
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden






# Plattegronden



zondag, oktober 18, 2026

# Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

## Wat is het adres van de te verkopen woning?

Chrysantenlaan 27, 1424AJ De Kwakel

## Roerende zaken - Buiten:

| | |
|---|---|
| **Tuinaanleg/bestrating/beplanting** | Blijft achter |
| **Buitenverlichting** | Blijft achter |
| **Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder** | Blijft achter |
| **Tuinhuis/buitenberging** | Blijft achter |
| **Vijver** | N.v.t. |
| **Broeikas** | N.v.t. |
| **Vlaggenmast** | N.v.t. |
| **Zonnepanelen** | N.v.t. |

## Buiten overig:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze |
|---|---|
| Twee regenwatervaten | Blijft achter |
| Elektrisch zonwering met led-verlichting + afstandsbediening | Blijft achter |

## Roerende zaken - Woning:

| | |
|---|---|
| **Alarminstallatie** | N.v.t. |
| **Schotel/antenne** | Blijft achter |
| **Brievenbus** | N.v.t. |
| **(Voordeur)bel** | Blijft achter |
| **Rookmelders** | Blijft achter |
| **Veiligheidssloten** | Blijft achter |
| **Vliegenhorren** | Blijft achter |
| **Schilderijophangsysteem** | N.v.t. |

### Zonwering:

| Type | Locatie | Etage | Keuze |
|---|---|---|---|
| Rolluiken/zonwering | achter | | Blijft achter |

### Raamdecoraties, te weten:

| Type | Etage | Keuze |
|---|---|---|
| Rolgordijnen | 1 | Blijft achter |
| Rolgordijnen | 2 | Blijft achter |

### Vloerdecoratie, te weten:

| Type | Etage | Keuze |
|---|---|---|
| Parketvloer/laminaat | 1 | Blijft achter |
| Parketvloer/laminaat | 2 | Blijft achter |
| Parketvloer/laminaat | 3 | Blijft achter |

### Warmwatervoorziening/ CV:

| | |
|---|---|
| **CV met toebehoren** | Blijft achter |
| **Close-in boiler** | N.v.t. |
| **Geiser** | N.v.t. |
| **Thermostaat** | Blijft achter |
| **Mechanische ventilatie** | N.v.t. |
| **Air conditioning** | N.v.t. |
| **Kokend waterkraan** | N.v.t. |

### Warmwatervoorziening/ CV overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze |
|---|---|
| Doorstroomboiler in de keuken | Blijft achter |

### Open haard, houtkachel:

| | |
|---|---|
| **(Voorzet) open haard** | N.v.t. |
| **Allesbrander** | N.v.t. |
| **Kachels** | N.v.t. |

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

| | |
|---|---|
| **Keukenmeubel** | Blijft achter |
| **(Combi)magnetron** | Blijft achter |

| | |
|---|---|
| **Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis** | Blijft achter |
| **Oven** | Blijft achter |
| **Vaatwasser** | Blijft achter |
| **Afzuigkap/schouw** | Blijft achter |
| **Koelkast/vrieskast** | Blijft achter |
| **Wasmachine** | Blijft achter |
| **Wasdroger** | Blijft achter |

### Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze |
|---|---|
| Wiim thuisbioscoop + Laudio plafondluidsprekers | Blijft achter |
| Draagbare airconditioning | Blijft achter |
| Twee LG-tv's (55-inch en 65 -inch) | Blijft achter |
| Inbouwradio + JBL plafondluidsprekers | Blijft achter |

### Verlichting, te weten:

| | |
|---|---|
| **Inbouwverlichting/dimmers** | Blijft achter |
| **Opbouwverlichting** | Blijft achter |

### Losse kasten, legplanken, te weten:

| | |
|---|---|
| **Losse kast(en)** | Blijft achter |
| **Boeken/legplanken** | Blijft achter |
| **Werkbank in schuur/garage** | Blijft achter |
| **Vast bureau** | Blijft achter |
| **Spiegelwanden** | Blijft achter |

### Losse kasten, legplanken overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze |
|---|---|
| Alle vrijstaande meubels (tafel met stoelen, tv-tafel, salontafel, bank, kasten met planken, bedden in slaapkamers, kleedkamer) | Blijft achter |

### Sanitaire voorzieningen:

| | |
|---|---|
| **Badkameraccesoires** | Blijft achter |
| **Wastafel(s)** | Blijft achter |

| | |
|---|---|
| **Toiletaccesoires** | Blijft achter |
| **Veiligheidsschakelaar wasautomaat** | N.v.t. |
| **Waterslot wasautomaat** | N.v.t. |
| **Sauna** | N.v.t. |

## Telefoontoestel/-installatie:

| | |
|---|---|
| **Telefoontoestellen** | N.v.t. |
| **Telefooninstallatie** | N.v.t. |

## Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

| | |
|---|---|
| **Radiatorafwerking** | N.v.t. |
| **Voorzetramen** | N.v.t. |
| **Isolatievoorzieningen** | N.v.t. |

## Aanvullende opmerkingen:

Ramen met driedubbele beglazing (2023), Vloerverwarming (2025), vloerisolatie (2025), dakisolatie (2026), CV-ketel (08-2020)

# Lijst van zaken

## Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

**Ter akkoord verkoper:**

**Handtekening:**

# 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.



# NOTITIES

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