

powered by team Karin Eveleens



KUDELSTAART
Schweitzerstraat 42

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs: € 525.000,-- k.k.

Bouwjaar: 1972

Soort: eengezinswoning

Kamers: 5, waarvan 4 slaapkamers

Inhoud: 465 m³

Woonoppervlakte: 131 m²

Perceeloppervlakte: 168 m²

Externe bergruimte: 9 m²

Verwarming: c.v.-ketel: Reneha (2010)

Energie label: D, geldig tot: 22-04-2030

OMSCHRIJVING

Ruim opgezette hoekwoning op een prachtige locatie met uitzicht over water en groen. De woning is de afgelopen jaren netjes onderhouden en waar nodig verbeterd. Daarnaast biedt de woning volop mogelijkheden voor een groot gezin of een thuiskantoor.

Locatie

- Rustig gelegen in een woonwijk met brede straten en veel groen
- De winkels van Kudelstaart en diverse sportverenigingen zijn binnen korte tijd bereikbaar
- Basis- en middelbare scholen, maar ook kinderopvang, bevinden zich dichtbij

Duurzaamheid

- Energielabel D
- Verbetering van het energielabel is mogelijk door bijvoorbeeld het vernieuwen van de c.v.-ketel en het plaatsen van zonnepanelen

Goed om te weten

- Royale gezinswoning op een hoek met vrij uitzicht aan de voorzijde
- In 2020 is de scheidingswand tussen de eetkamer en keuken opengebroken, waardoor een open keuken is ontstaan
- De woning heeft momenteel 4 royale slaapkamers, maar het is zelfs mogelijk om hier 6 (slaap)kamers van te maken
- In 2026 is de zijgevel van de woning volledig geïmpregneerd
- Het buitenschilderwerk aan de voorzijde is in 2026 uitgevoerd
- Strak stucwerk op de begane grond en de eerste verdieping
- Met een aangebouwde bijkeuken op de begane grond en twee dakkapellen op de zolderverdieping
- In de koopovereenkomst zullen onder andere een ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen conform de NVM-richtlijnen
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald als 'Geen hoog risico'. Dit houdt in dat de woning op basis van de bij KCAF beschikbare data indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure

Het huis

Begane grond

Voordeur/entree met in de hal de meterkast, garderobe en het toilet. Vervolgens loop je de woonkamer in en stap je direct de zithoek binnen. Hier is ruimte voor een gezellige bank en tv, terwijl je vanaf de bank ook geniet van een fraai uitzicht aan de voorzijde. In de woonkamer bevinden zich verder een houthaard en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is speels ingedeeld in een Z-vorm, met achterin ruimte voor een eettafel. Tot een paar jaar geleden was de keuken nog afgescheiden van de rest van de woonkamer, maar inmiddels zijn beide ruimtes samengevoegd tot één geheel.

De keuken beschikt over een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven (2025), koel-vriescombinatie, dubbele spoelbak en vooral veel werk- en opbergruimte. Aan de keuken grenst een aangebouwde bijkeuken. Deze biedt niet alleen toegang tot de achtertuin, maar hier bevinden zich ook de vaatwasser, wasmachine én wasdroger.

Eerste verdieping

Dubbele overloop met van hieruit toegang tot de drie slaapkamers en de tussengelegen badkamer. Momenteel bevinden zich aan de achterzijde twee slaapkamers en is er aan de voorzijde één woningbrede slaapkamer. Van origine waren dit twee slaapkamers. Een nieuwe eigenaar kan ervoor kiezen deze ruimte weer te splitsen, waardoor op deze verdieping vier slaapkamers ontstaan. De inpandige badkamer is uiterst functioneel en beschikt over een toilet, douchecabine, vrijstaand ligbad en wastafel.

Tweede verdieping

Een flinke zolderkamer dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. Door het formaat van deze verdieping zouden hier ook twee extra kamers gecreëerd kunnen worden. Aan zowel de voor- als achterzijde is voldoende opbergruimte aanwezig. In één van deze twee bergruimtes bevindt zich de c.v.-ketel.

Tuin

Naast een keurig betegelde voortuin beschikt de woning ook over een nette en vooral zonnige achtertuin. In de tuin kunnen meerdere terrassen of zitjes worden gecreëerd en er is een grasveldje. Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra en een extra vliering. Aan deze berging is een overkapping gerealiseerd. Vanwege de hoekligging zijn er in de achtertuin twee poortdeuren: één aan de achterzijde en één aan de zijkant van het huis.

Kudelstaart

Kudelstaart is een rustig dorp met veel groen, goede sportfaciliteiten, een fijn winkelcentrum en een actief verenigingsleven. Het dorp ligt aan de rand van het Groene Hart van de Randstad en aan de Westeinderplassen, waar vanaf de Loswal ook gezwommen kan worden. De dorpen Kudelstaart en Aalsmeer vormen samen de gemeente Aalsmeer. De ligging ten opzichte van Schiphol en steden als Amsterdam en Haarlem is uitstekend: binnen een half uur bereik je deze locaties. Met Aalsmeer op korte afstand is het aanbod aan winkels en voorzieningen bovendien nog veel uitgebreider. Het verenigingsleven in het dorp is bijzonder actief. Er wordt regelmatig iets georganiseerd, zoals carnaval, veilingen voor het goede doel en feestweken. Daarnaast zijn er verschillende sportparken en een skeelerbaan. Houd je van wandelen, hardlopen of fietsen? Binnen een paar minuten loop of fiets je zo het Groene Hart van de Randstad in.

ENGLISH TRANSLATION

Spacious corner house in a beautiful location with views over the water and surrounding greenery. The property has been well maintained in recent years and improved where necessary. It also offers plenty of possibilities for a larger family or for creating a home office.

Location

- Quietly situated in a residential neighbourhood with wide streets and plenty of greenery
- The shops in Kudelstaart and various sports clubs are within easy reach
- Primary and secondary schools, as well as childcare facilities, are located nearby

Sustainability

- Energy label D
- There is potential to improve the energy rating, for example by replacing the central heating boiler and installing solar panels

Good to know

- Generously sized corner family home with unobstructed views at the front
- In 2020, the dividing wall between the dining area and kitchen was removed, creating an open-plan kitchen
- The property currently has 4 generously sized bedrooms, with the possibility of creating up to 6 (bed)rooms
- In 2026, the side wall of the property was fully treated with a water-repellent coating
- The exterior paintwork at the front of the property was carried out in 2026
- Smooth plastered walls on the ground and first floors
- Extended utility room on the ground floor and two dormer windows on the top floor
- The purchase agreement will include, among other provisions, an age clause and an asbestos clause in accordance with NVM guidelines
- KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek, the Dutch knowledge centre for foundation issues) has classified the foundation risk for this property as 'No high risk'. Based on the data available to KCAF, this means that the property has an A, B or C classification. Please also refer to the disclaimer in the brochure

The house

The front door opens into the entrance hall, where you will find the meter cupboard, cloakroom area and toilet. From here, you enter the living room and step directly into the seating area. There is plenty of space for a comfortable sofa and TV, while from the sofa you can also enjoy the attractive views at the front of the property. The living room also features a wood-burning fireplace and the staircase leading to the first floor. The living room has a playful Z-shaped layout, with space for a dining table towards the rear. Until a few years ago, the kitchen was separated from the rest of the living room, but the two spaces have since been opened up to create one open-plan area.

The kitchen is fitted with a 4-burner gas hob and extractor hood, oven (2025), fridge-freezer, double sink and, above all, plenty of worktop and storage space. Adjoining the kitchen is an extended utility room. As well as providing access to the rear garden, this room also accommodates the dishwasher, washing machine and tumble dryer.

First floor

A double landing provides access to three bedrooms and the centrally positioned bathroom. There are currently two bedrooms at the rear and one full-width bedroom at the front. Originally, the front room consisted of two separate bedrooms. A future owner could choose to divide this space again, creating a total of four bedrooms on this floor. The internal bathroom has a highly practical layout and is fitted with a toilet, shower enclosure, freestanding bathtub and washbasin.

Second floor

A generously sized attic room, made even more spacious by the dormer windows at both the front and rear. Given the size of this floor, there is also the potential to create two additional rooms here. There is ample storage space at both the front and rear. The central heating boiler is located in one of these two storage areas.

Garden

In addition to a neatly paved front garden, the property also has a well-maintained and, above all, sunny rear garden. There is plenty of room to create several terraces or seating areas, and there is also a small lawn. At the rear of the garden is a brick-built storage shed with electricity and an additional loft space. A covered area has been added to the shed. Thanks to the property's corner position, the rear garden has two gated entrances: one at the rear and one at the side of the house.

Kudelstaart

Kudelstaart is a peaceful village with plenty of greenery, good sports facilities, a pleasant shopping centre and an active local community. The village is situated on the edge of the Groene Hart, the 'Green Heart' of the Randstad, and alongside the Westeinderplassen lakes, where it is also possible to swim from the Loswal. Kudelstaart and Aalsmeer together form the municipality of Aalsmeer. The location offers excellent access to Schiphol Airport and cities such as Amsterdam and Haarlem, all of which can be reached within approximately half an hour. With Aalsmeer also just a short distance away, an even wider range of shops and amenities is within easy reach. The local community is particularly active, with regular events such as carnival celebrations, charity auctions and festival weeks. There are also several sports grounds and a skating track. Do you enjoy walking, running or cycling? Within just a few minutes, you can be out enjoying the green surroundings of the Groene Hart.















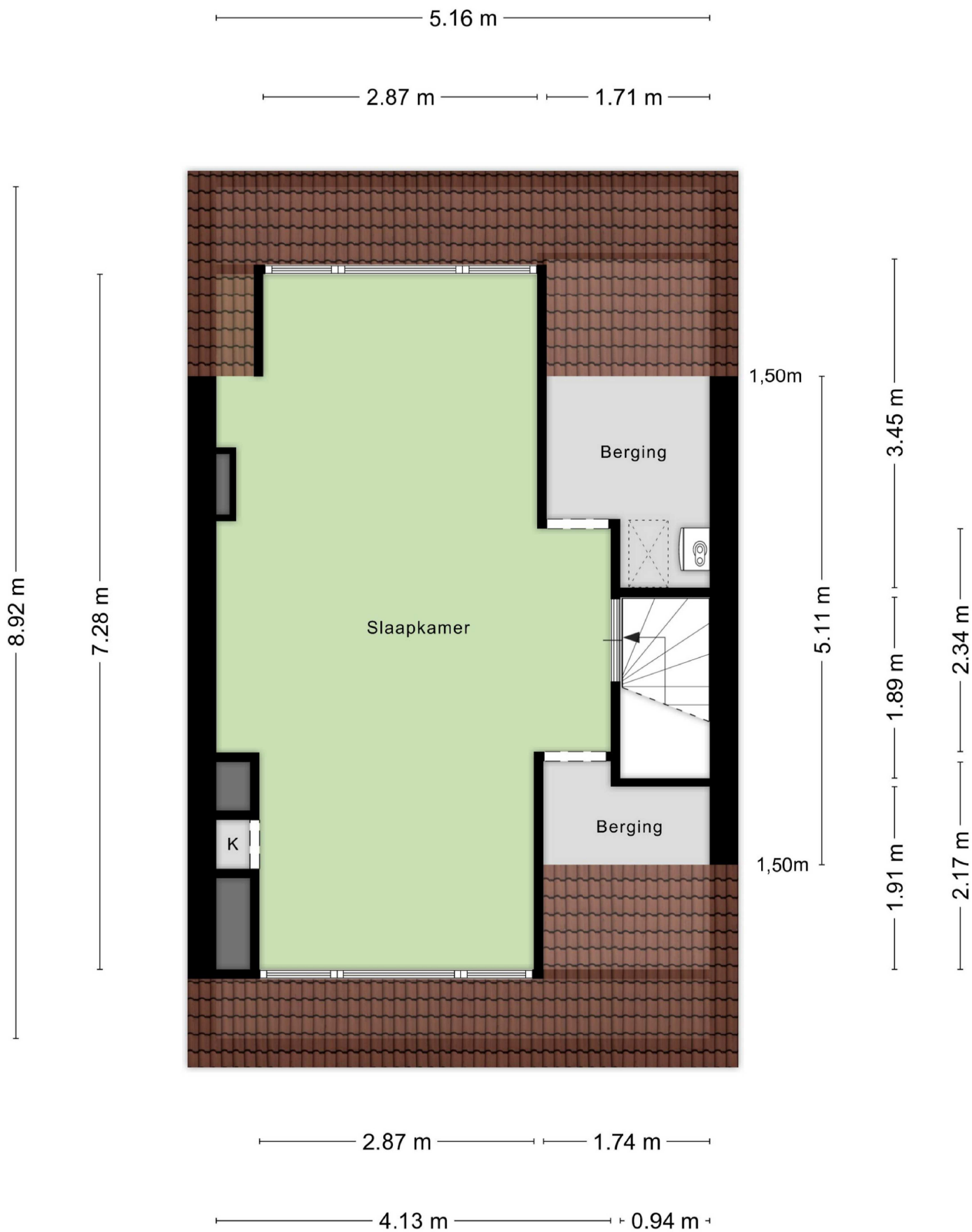


PLATTEGROND

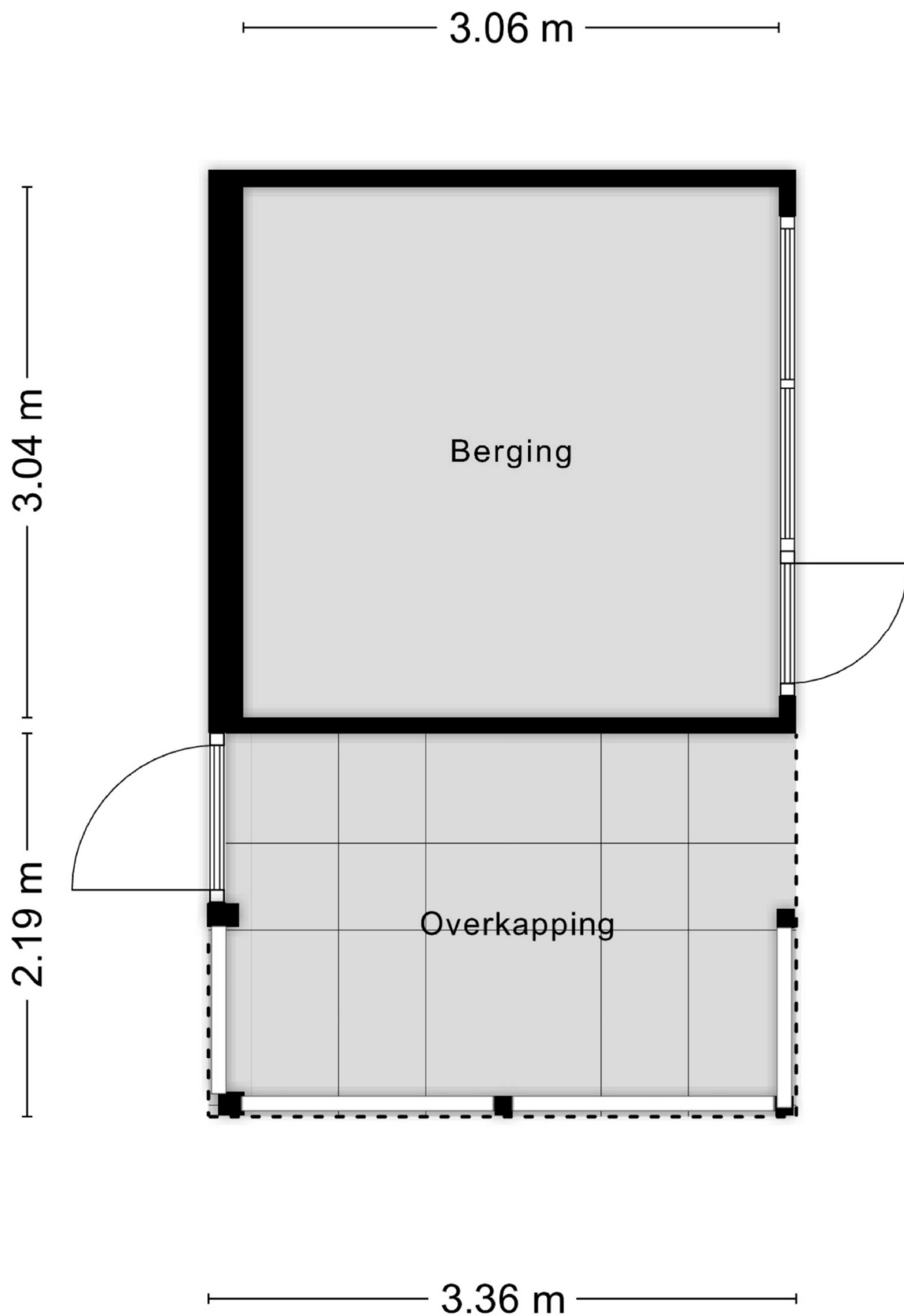




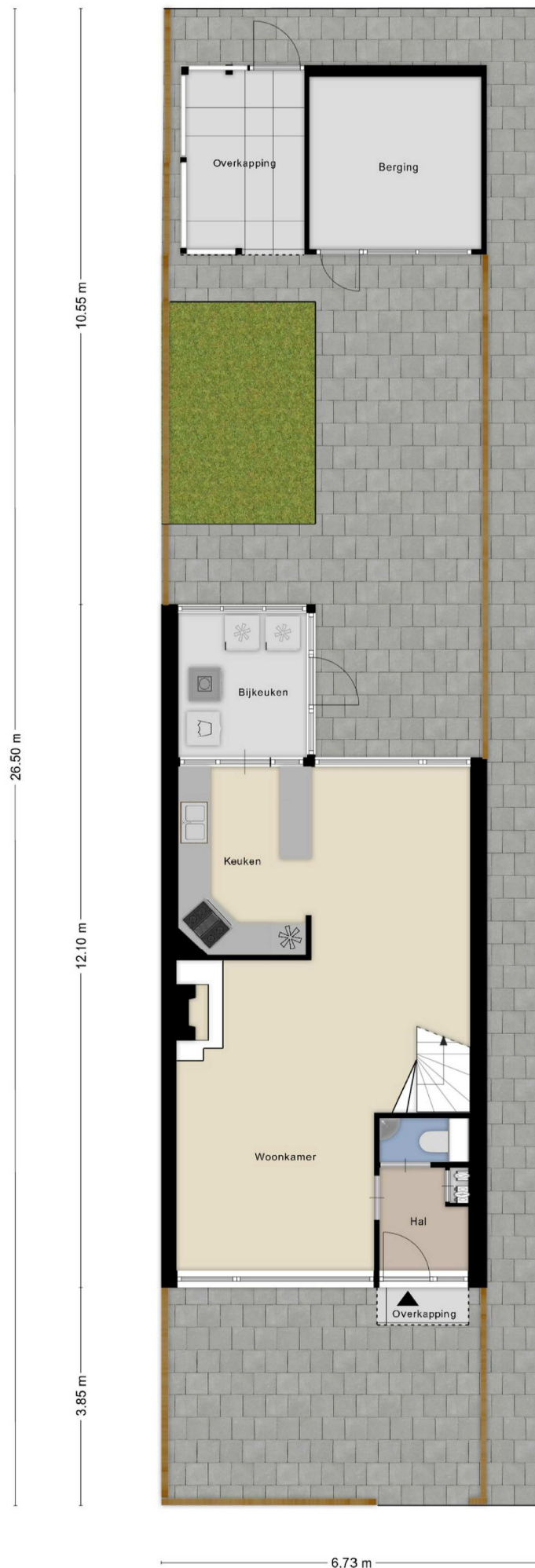
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie D

Perceel 3042

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.

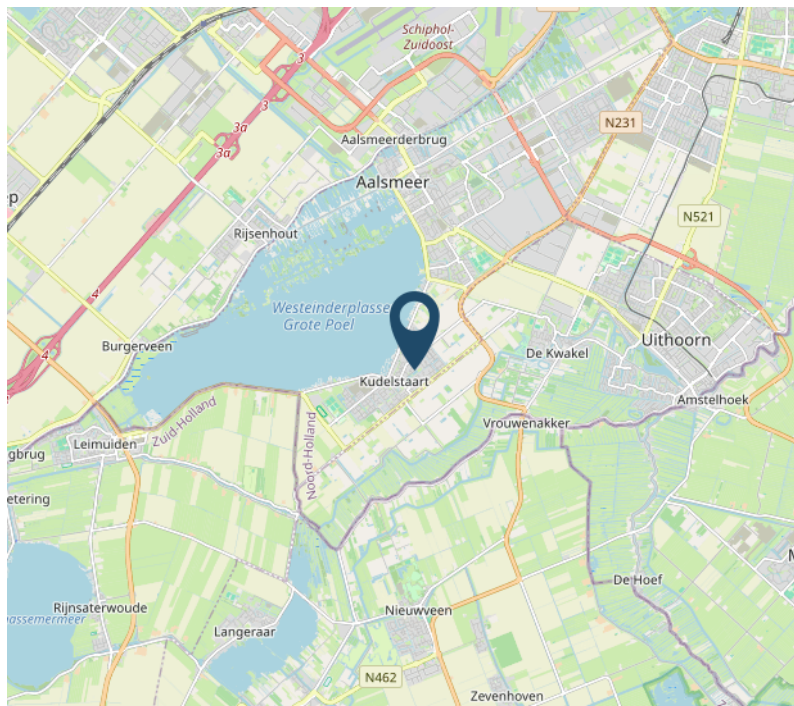
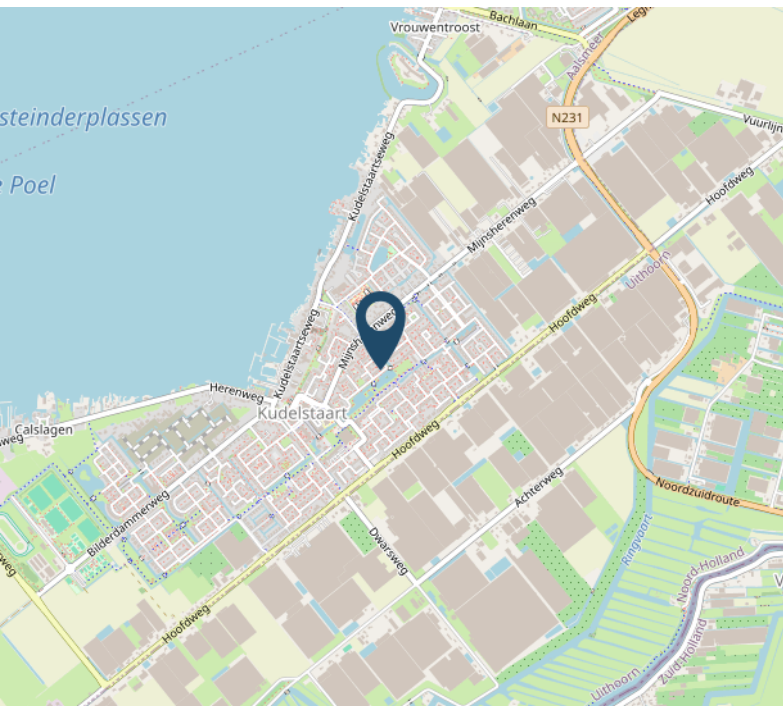
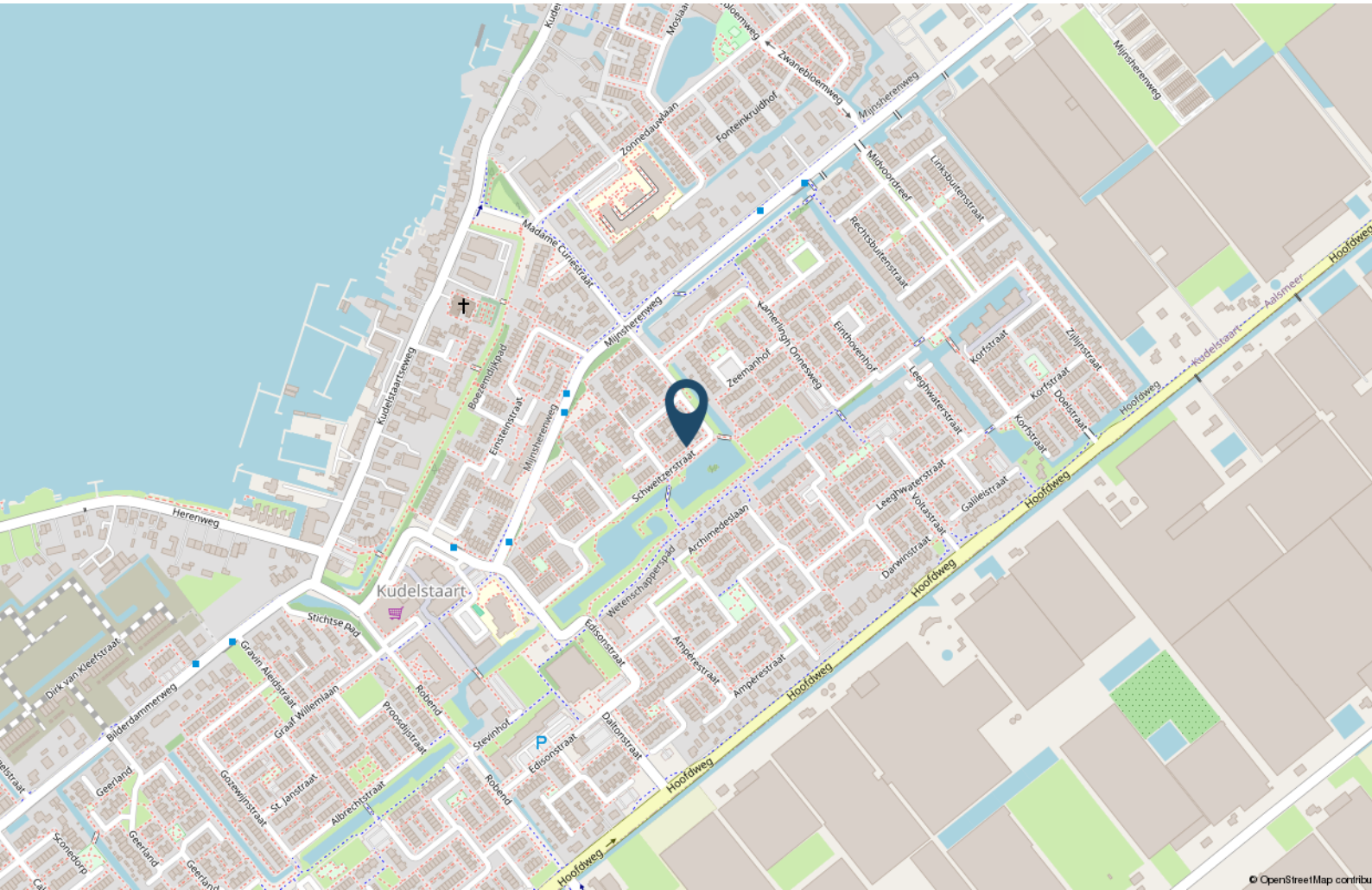
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer	X		
- Stellingkasten 2e slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Het grote fitness apparaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Parasol achtertuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Tuinset voortuin	X		

Tot slot...

Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst komt pas tot stand als tussen partijen overeenstemming is bereikt over alle details (dus naast de koopsom ook de leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.). De koopovereenkomst zal worden opgesteld door Eveleens Makelaars o.z. conform het NVM model, tenzij partijen anders overeenkomen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: Er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW.. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien van toepassing kunnen in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen worden: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580.

NEN 2580 clausule

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Funderingsrisico-indicator

In de NVM-software kan aan een woning een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte data van FunderMaps. De indicator is informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering; het ontbreken van een indicator sluit funderingsproblematiek dan ook niet uit. Aan de funderingsrisico-indicator, of het ontbreken daarvan, kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Lijst van zaken

Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koopovereenkomst zal een lijst van zaken worden gehecht waarin deze gegevens zijn verwerkt.

Notariskeuze

Het staat koper vrij om een notaris aan te wijzen, mits deze kantoor houdt in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen buiten dit gebied, zijn de verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd om extra kosten in rekening te brengen. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op tijd en productiemiddelen en worden berekend op basis van een nader op te geven uurtarief en een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. Het kan zijn dat de verkoper een projectnotaris heeft aangesteld; dit staat in de aanbestedingstekst aangegeven indien dit het geval is. Er is dan geen vrije notariskeuze voor de koper. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien overeengekomen kan de notaris ook de koopovereenkomst opstellen; eventuele aanvullende kosten hiervoor zijn voor rekening van koper.

Bankgarantie/Waarborgsom

Na het tot stand komen van de koopovereenkomst, stelt koper een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Met het stellen van de bankgarantie is enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in de koopovereenkomst vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarde financiering

Het is mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering op te laten nemen in de koopovereenkomst. De duur van deze termijn en eventuele aanvullende voorwaarden dienen tijdens het onderhandelingstraject tussen partijen te worden overeengekomen.

Bouwkundige keuring

Indien de koper een bouwkundige keuring wenst uit te laten voeren, dient deze voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst te hebben plaatsgevonden. Er zal geen voorbehoud voor een bouwkundige keuring worden opgenomen tenzij dit nadrukkelijk is overeengekomen tussen de partijen tijdens de onderhandeling. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Kosten koper

De koopprijs is 'k.k.' oftewel kosten koper. Dit betekent dat u, als koper, de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering

Naast deze kosten dient u ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de (eventuele) hypotheekakte
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de (eventuele) hypotheekakte
- Eventuele afsluitprovisie met betrekking tot de af te sluiten hypotheek
- Mogelijke taxatiekosten in verband met de af te sluiten hypotheek

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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar de adviseur van de verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

INTERESSE?



powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297 344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl