

**TE KOOP**

# **Zonnedaauwlaan 33**

Kudelstaart



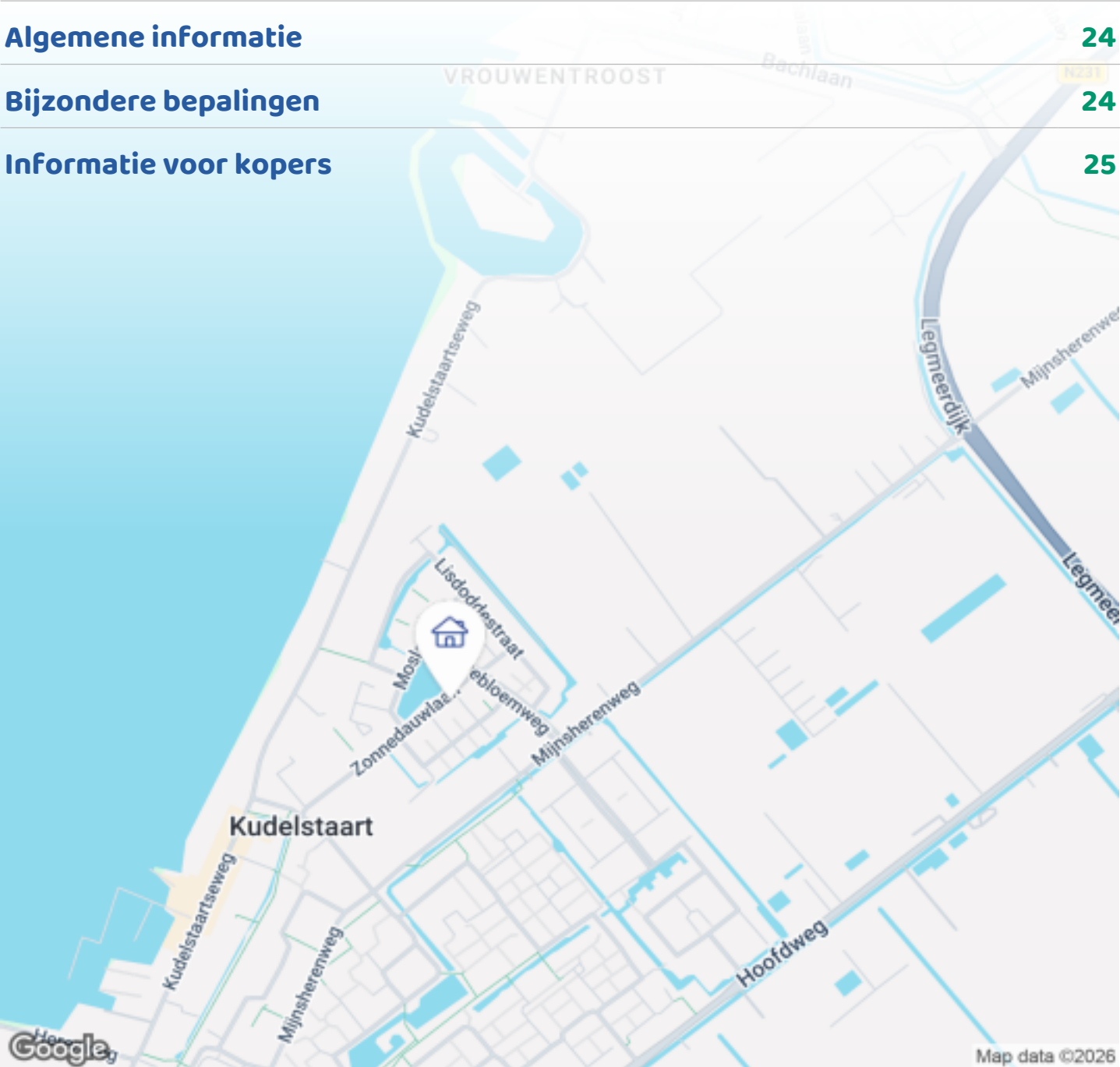
**Vraagprijs**

**€ 775.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 13 |
| Kenmerken                  | 18 |
| Zakenlijst                 | 21 |
| Huis op de kaart           | 23 |
| Algemene informatie        | 24 |
| Bijzondere bepalingen      | 24 |
| Informatie voor kopers     | 25 |



Woningbrochure: Zonnedauwlaan 33, Kudelstaart

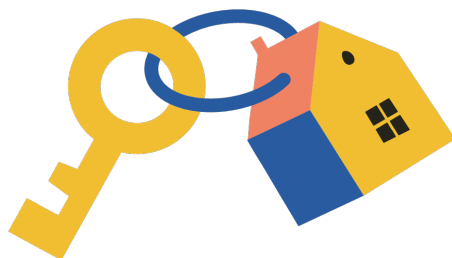
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Charmante en verrassend ruime eengezinswoning in jaren '30-stijl, gelegen aan de Zonnedauwlaan in Kudelstaart op een centrale locatie aan een mooi plantsoen met een grote vijver. De woning kenmerkt zich door authentieke details, zoals sfeervolle gevelaccenten en een speelse kapvorm, gecombineerd met hedendaags wooncomfort.

Op de begane grond is de woning uitgebouwd en hoogwaardig afgewerkt, wat zorgt voor royale en lichte leefruimtes met een fijne indeling. Dankzij energielabel A+, hybride warmtepomp, zonnepanelen en een zonnige achtertuin op het zuidoosten biedt deze woning een duurzame en comfortabele woonomgeving voor het hele gezin.

De woning is in 2023 opnieuw ontworpen door NOW.A design, de begane grond is compleet verbouwd en heeft een zeer praktisch maar vooral sfeervolle indeling gekregen waarbij er een gezellige eetkeuken is gecreëerd.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Indeling

### Begane grond

Via de goed onderhouden voortuin wordt de entree van de woning bereikt. De royale hal beschikt over een garderobe, meterkast en een modern toilet. Tevens bevindt zich hier de toegang tot de trapkast waar de centrale stofafzuiging is geplaatst.

Via een taatsdeur komt u binnen in een praktisch ingerichte leef keuken. Met een inductie kookplaat, grote koelkast en losse vriezer, Quooker, stoomoven en combi-magnetron is hij van alle gemakken voorzien. Aansluitend bevindt zich de ruime, lichte uitgebouwde woonkamer. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer direct in verbinding met de zonnige achtertuin. In 2023 is de schuur voorzien van wandisolatie en is er een gefundeerde overkapping gemaakt met een fijne buitenkeuken.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en heeft een pvc visgraat vloerafwerking.

### Eerste verdieping

De centrale overloop heeft toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde ligt een ruime ouderslaapkamer met inloopkast en groot raam met uitzicht over de vijver. Aan de achterzijde bevindt zich een badkamer en tweede slaapkamer. Tevens bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet en waskamer. De badkamer is praktisch en comfortabel, met een royale inloopdouche en ligbad. Ook is er een extra aansluiting om het WTW-systeem te bedienen.

### Tweede verdieping

Via een tweede ruime overloop wordt de grote slaapkamer aan de voorzijde bereikt. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer op deze verdieping voorzien van een dakkapel en inbouwkasten. Beide kamers zijn royaal en flexibel te gebruiken als slaap-, werk- of hobby kamer. Daarnaast is er een tweede badkamer voorzien van douche en wastafelmeubel. Ook bevindt zich hier de technische ruimte met warmtepomp installatie en

WTW.

Extra bergruimte bevindt zich nog boven de tweede verdieping welke middels een vlizotrap te bereiken is.

### Tuin

De recent aangelegde tuin en verbouwde schuur met overkapping alsmede een buitenkeuken ligt op het zuidoosten. De tuin is voorzien van kunstgras en heeft een ingebouwde trampoline.

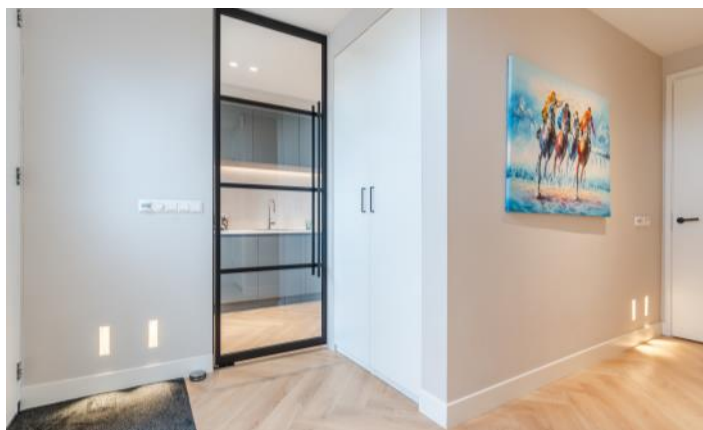
### Bijzonderheden:

- Heerlijk familiehuis met fraai aangelegde tuin;
- De woning is gelegen tegenover grote vijver;
- De tuin is voorzien van een moderne schuur met overdekte buitenkeuken;
- Ruime living en open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur (verbouwd in 2023);
- Separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en de droger;
- Vier slaapkamers en 2 badkamers;
- 13 zonnepanelen (geplaatst in 2023);
- Mechanische ventilatie (vernieuwd in 2023);
- Schilderwerk buitenzijde is uitgevoerd in 2023;
- Gunstig gelegen ten opzichte van de winkels, scholen, kinderdagverblijf en sportfaciliteiten;

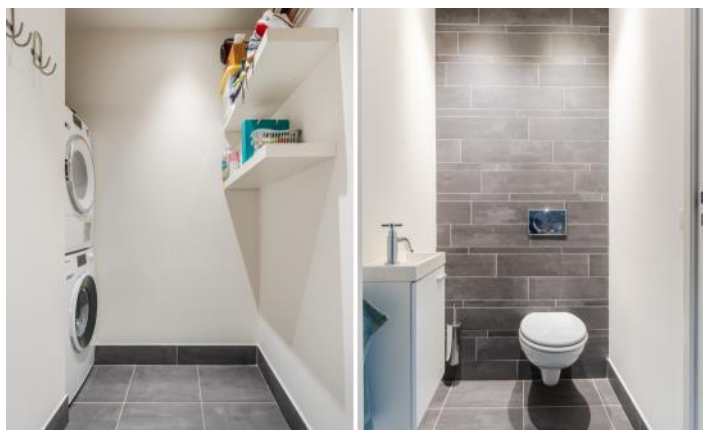
### Locatie

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk "Rietlanden" in Kudelstaart. In de directe omgeving vindt u een basisschool en ligt het winkelcentrum op loopafstand. Sportfaciliteiten bevinden zich in Kudelstaart of nabijgelegen dorpen. Voor ontspanning en recreatie zijn de Westeinderplassen op korte afstand, ideaal voor varen, zwemmen of wandelen langs het water. Dankzij de goede verbindingen naar omliggende steden zoals Amsterdam, Hoofddorp en Utrecht combineert u hier de rust van een groene woonomgeving met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

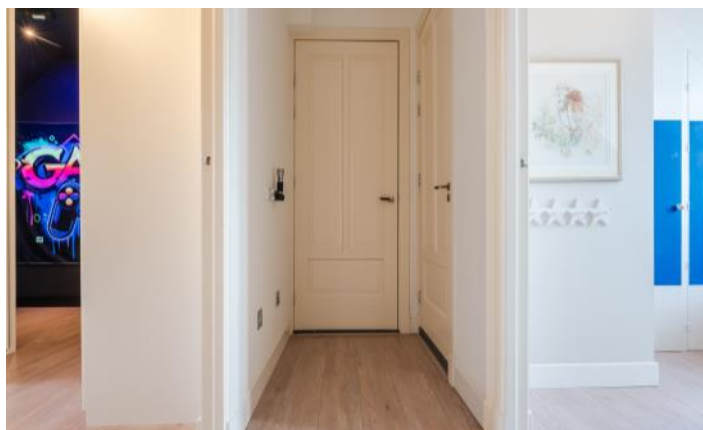


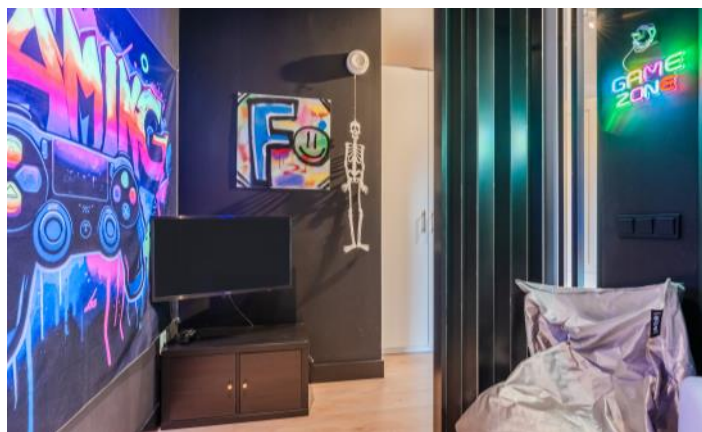
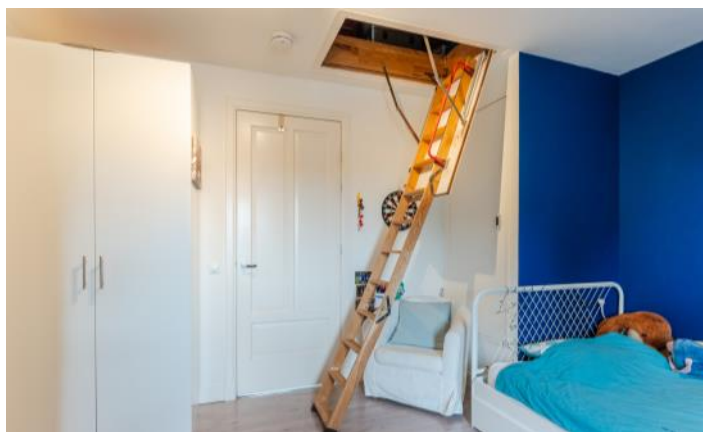






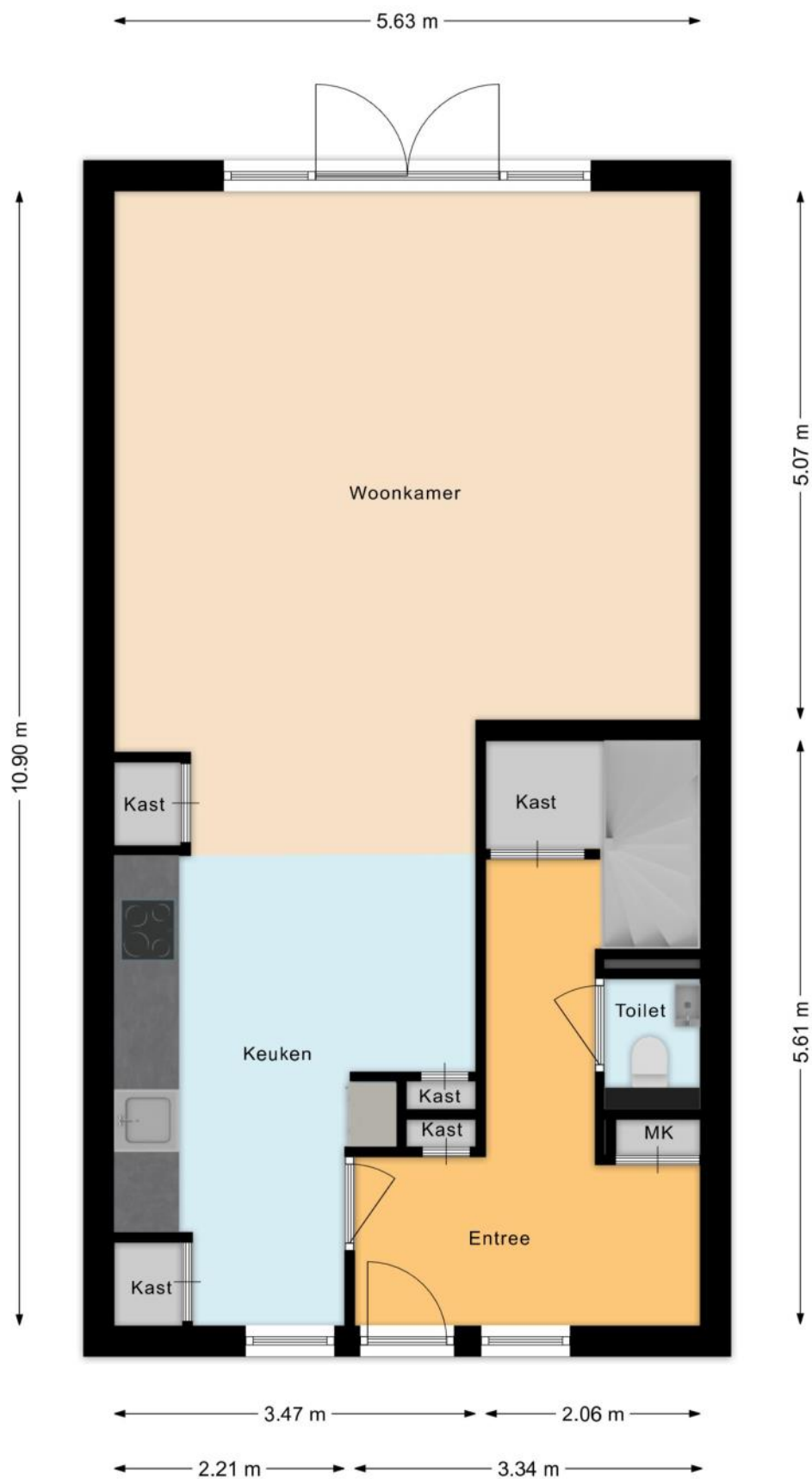




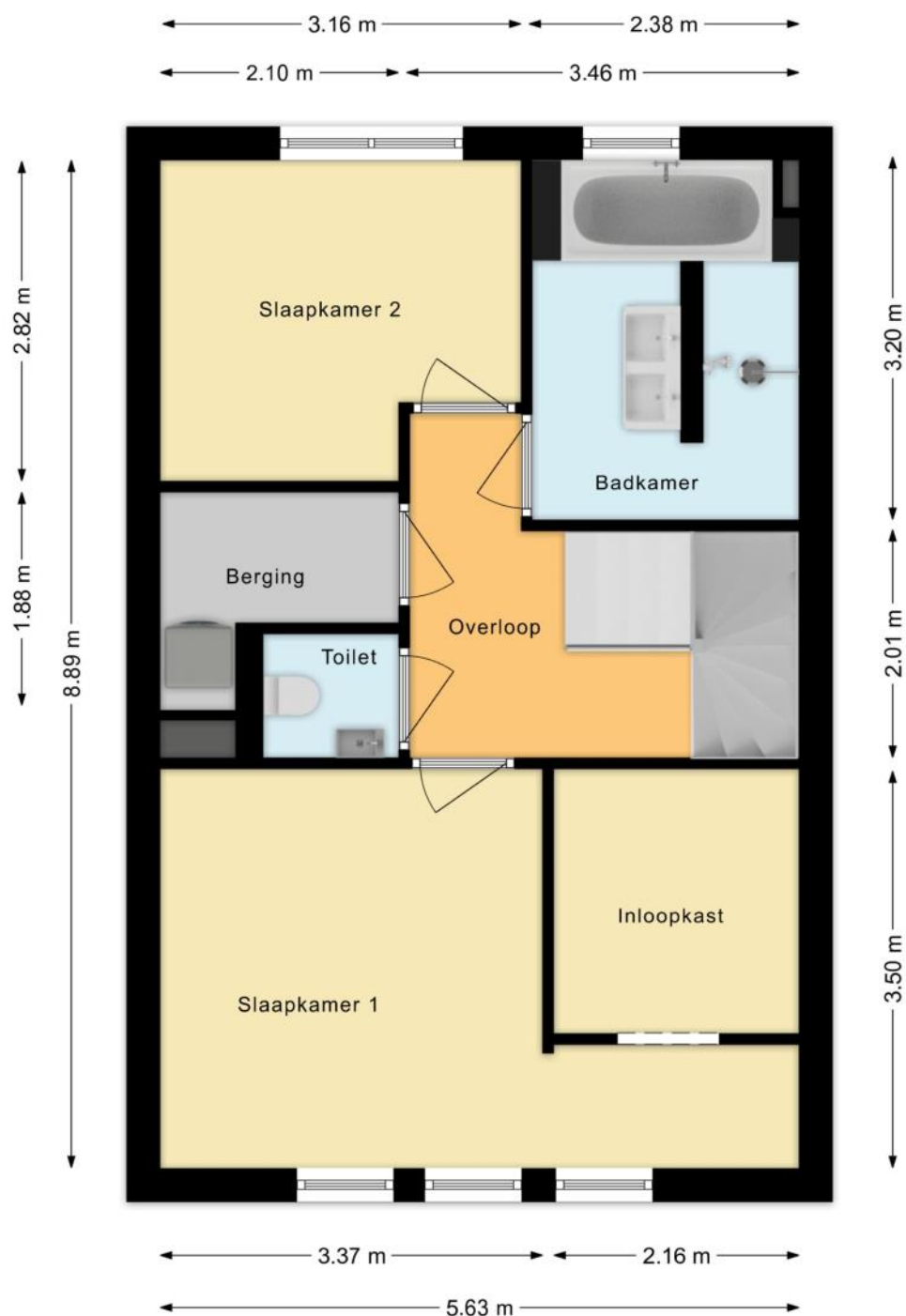




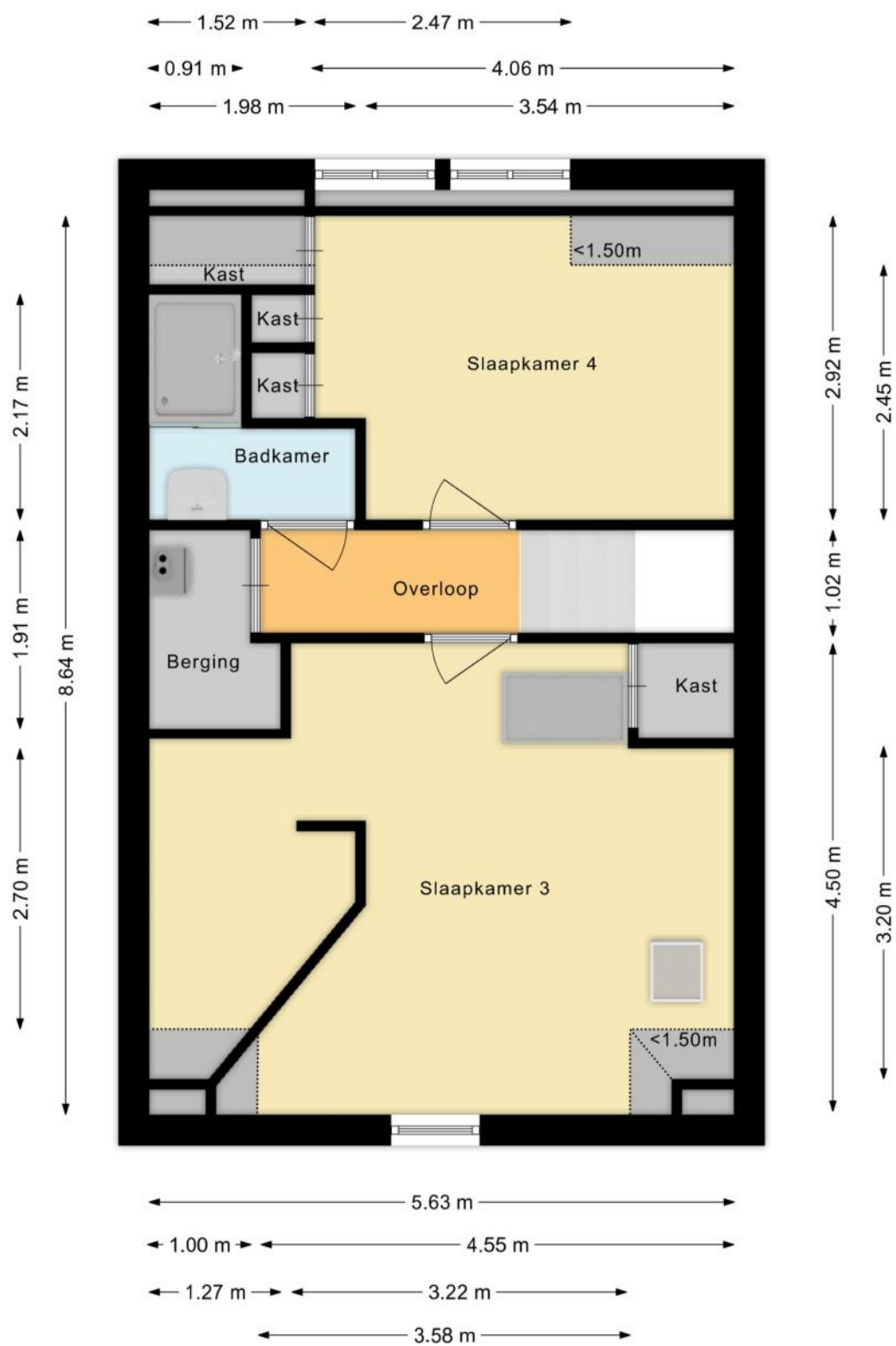
# PLATTEGROND



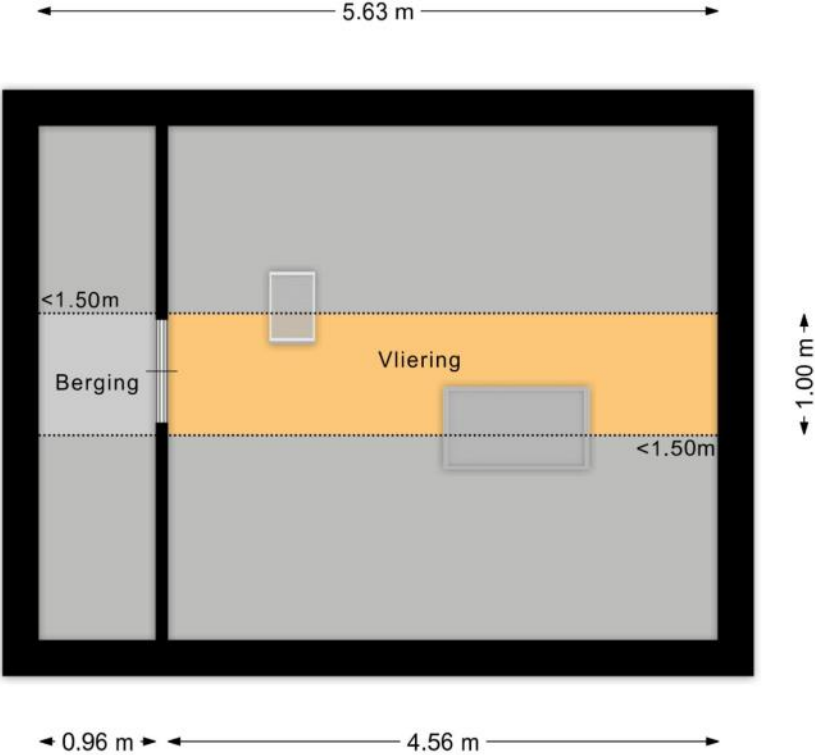
# PLATTEGROND



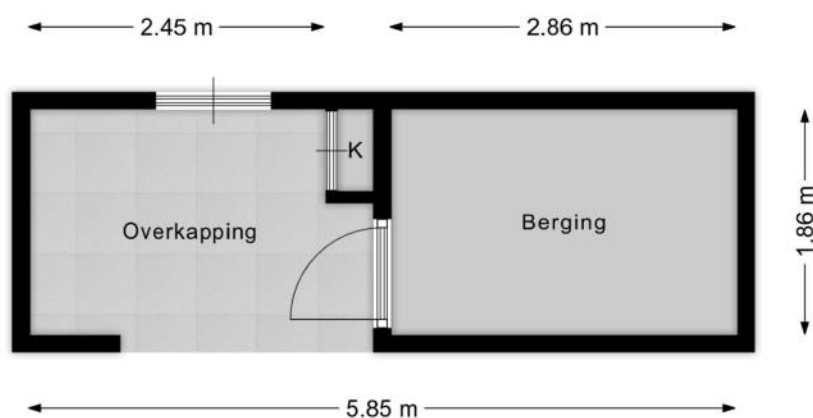
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar       | 2009                          |
| Soort dak      | Samengesteld dak              |
| Materiaal dak  | Pannen                        |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 145 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 577 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 157 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte  | 6 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte        | 5 m <sup>2</sup>   |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)                                                     |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 2 aparte toiletten                                                    |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, 2 inloopdouches, whirlpool                 |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                                          |
| Voorzieningen         | Alarminstallatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

## Energie

|                    |                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Energielabel       | A+                                                                 |
| Isolatie           | Volledig geïsoleerd                                                |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie |
| Warm water         | Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom                              |
| Merk/type cv-ketel | Atag                                                               |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2023                                                               |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                                           |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin                                     |
| Achtertuint  | 52 m <sup>2</sup> (8,8m diep en 5,9m breed)               |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom        |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |
| Isolatie       | Muurisolatie         |

## Parkeergelegenheid

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

## Kadastrale gegevens

### Aalsmeer D 6731

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 145 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             |                  | ●           |                 |
| Tuinhuisje/broeikas              |                  | ●           |                 |
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Alarminstallatie                 | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Rolluiken                        | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter          | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                     | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer              |                  | ●           |                 |
| Gordijnen overig                 |                  | ●           |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Boiler                           | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Quooker                          | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse kasten                                    |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken                             |                  | ●           |                 |
| Wastafelaccessoires                             |                  | ●           |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Eetkamer gedeelte ( tafel met 6 stoelen en wandbank) is ter overname bespreekbaar.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer  
Sectie D  
Perceel 6731

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

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.