

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Kudelstaart
Mijnsherenweg 39



www.mijnsherenweg39.nl

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.


Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.mijnsherenweg39.nl

PLAATS
ADRES

KUDELSTAART
MIJNSHERENWEG 39

Type	: Vrijstaande woning met garage gelegen aan water
Bouwjaar	: 2004
Kadastraal	: Gemeente Aalsmeer; Sectie D; Nummer 7280
Perceeloppervlakte	: 1.850m ²
Woonoppervlakte	: 270m ²
Externe bergruimte	: 56m ²
Inhoud woning	: 901m ³
Tuin	: rondom, gelegen aan water
Verwarming	: cv-ketel (2004), vloerverwarming begane grond, incl. bijkeuken , gang en badkamer
Warm water	: cv-ketel, close-in boiler
Isolatie	: volledig geïsoleerd, dubbel glas
Energie label	: B - geldig tot 13-01-2032
Onroerend zaak bel.	: € 755,- per jaar
Voorschot	
Energiekosten	: niet bekend
Bouwkundige keuring	: van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.195.000,- kosten koper



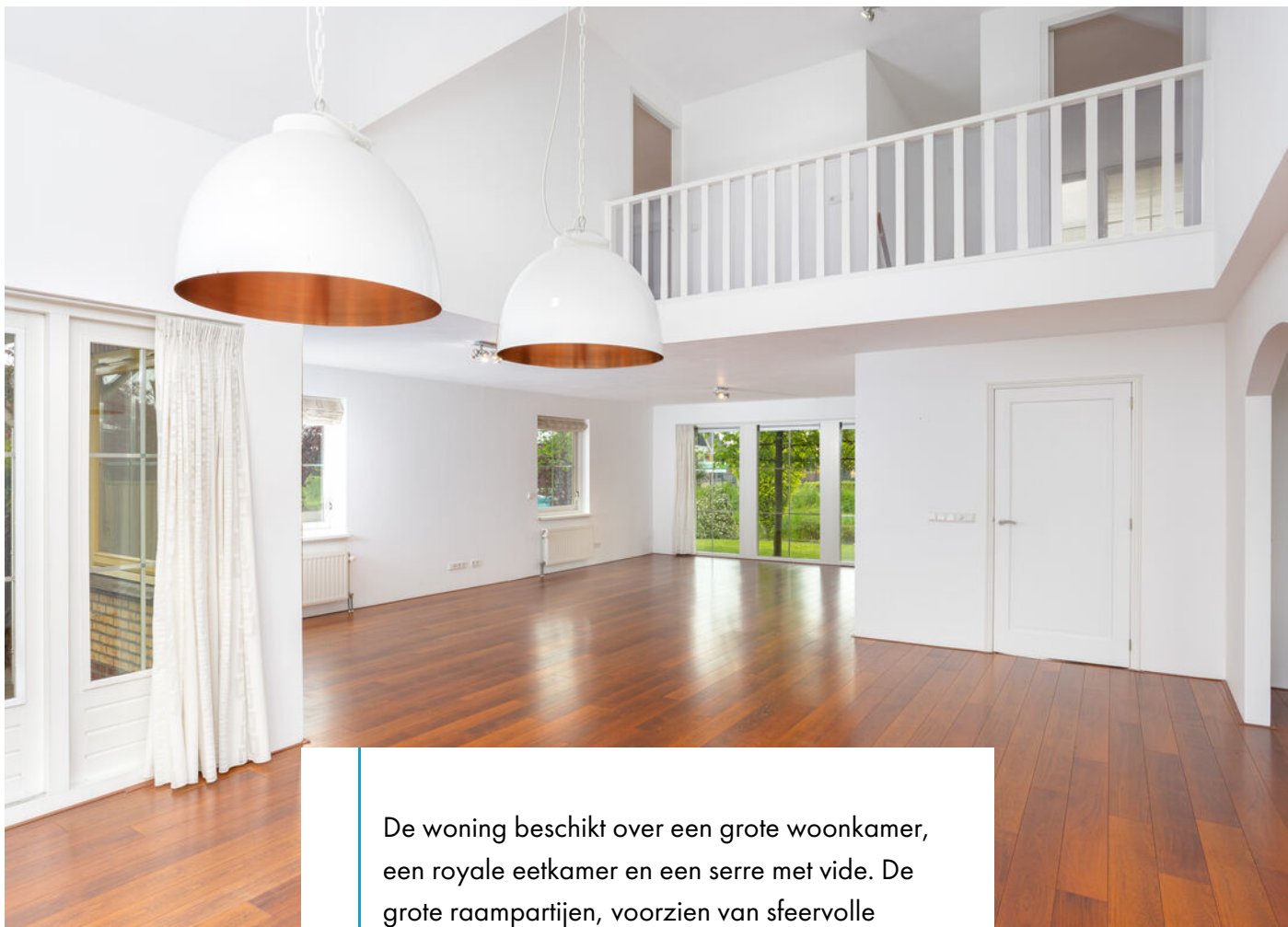




Verrassend ruime en lichte vrijstaande woning gelegen in de lintbebouwing van de Mijnherenweg. De woning is traditioneel gebouwde, ligt aan 't water en heeft een ruime living, een royaal eetgedeelte met vide en telt maar liefst 5 royale slaapkamers en 2 badkamers. Door de situering en ligging van het pand op het ruime perceel is er veel privacy. Winkels, scholen en openbaar vervoer zijn op loop- en fietsafstand aanwezig.

Ruime hal met gastentoilet, moderne meterkast en open trap naar de verdieping.





De woning beschikt over een grote woonkamer, een royale eetkamer en een serre met vide. De grote raampartijen, voorzien van sfeervolle roedeverdeling, zorgen voor een fraaie lichtinval. De vide zorgt voor een zeer ruimtelijke en royale woonbeleving.



virtual staging



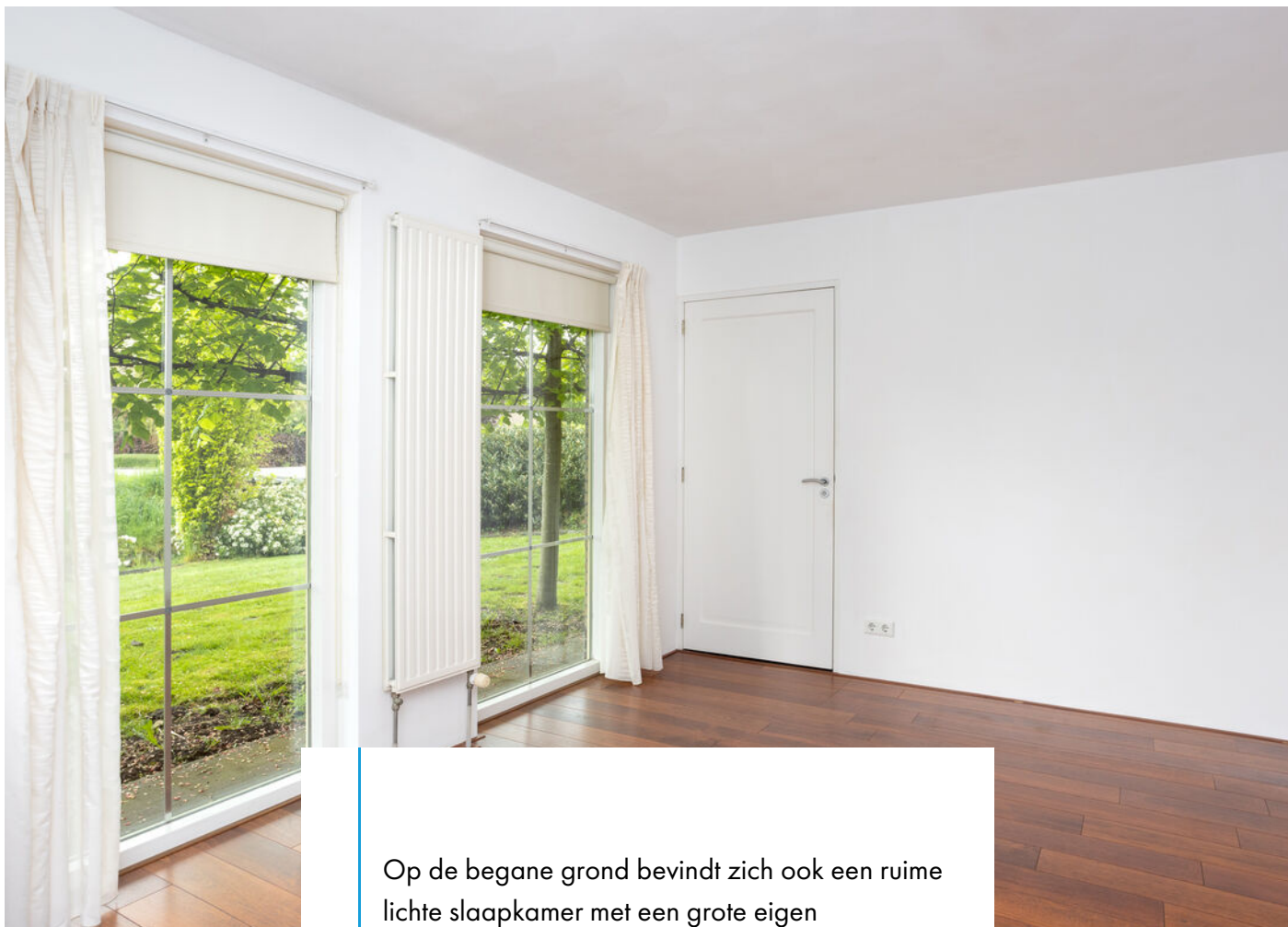
In de woning ligt een laminaatvloer met jatobahout-look, waarbij er bij de begane grond vloerverwarming is gerealiseerd.





De ruime lichte keuken met werkeiland en eetbar is voorzien van luxe inbouwapparatuur zoals; koelkast, oven, magnetron, 6-pits gasplaat (Boretti), afzuigkap, clos-in boiler en een vaatwasmachine. In de ruime bijkeuken is de aansluiting voor de wasmachine





Op de begane grond bevindt zich ook een ruime lichte slaapkamer met een grote eigen badkamer.



virtual staging



De verrassend ruime slaapverdieping telt 4 ruim bemeten maar in grootte variërende slaapkamers, een ruime badkamer en een stookruimte.

De bergvloering, die de gehele nok beslaat, is toegankelijk via een Vlizotrap op de overloop.









Grote zonnige tuin rondom met bloemborders, hagen en paden. In de tuin staat een garage voorzien van elektra en een elektrisch bediendebare roldeur. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor wel 6 auto's!





De woning ligt in de lintbebouwing van de Mijnsherenweg maar met alledaagse voorziening binnen handbereik. Openbaar vervoer en uitvalswegen naar de A4 en A9 zijn uitstekend te bereiken.







Bijzonderheden;

- slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- zeer ruime living met vide;
- grote slaapkamers;
- luxe opdekdeuren;
- licht en ruim huis door de grote raampartijen;
- ramen zijn voorzien van roede-verdeling;
- screens;
- groot, zonnig perceel met veel privacy;
- gelegen aan water;
- gelegen nabij scholen en winkels;
- uitvalswegen naar de A4 en A9 zijn uitstekend te bereiken.

Plattegrond - begane grond



Begane grond
Mijnsherenweg 39 te Kudelstaart

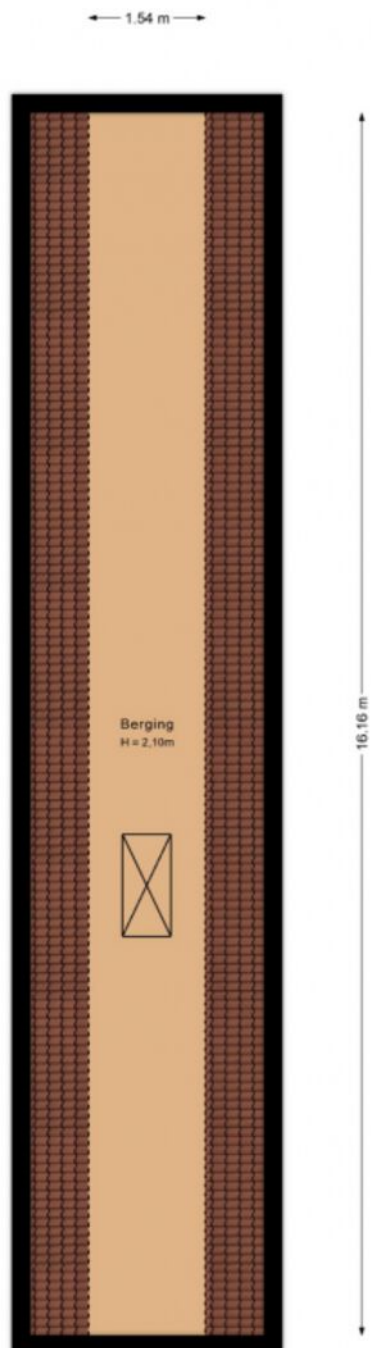
Plattegrond - 1e verdieping



1e verdieping
Mijnsherenweg 39 te Kudelstaart

20M Uitbouw 1 Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

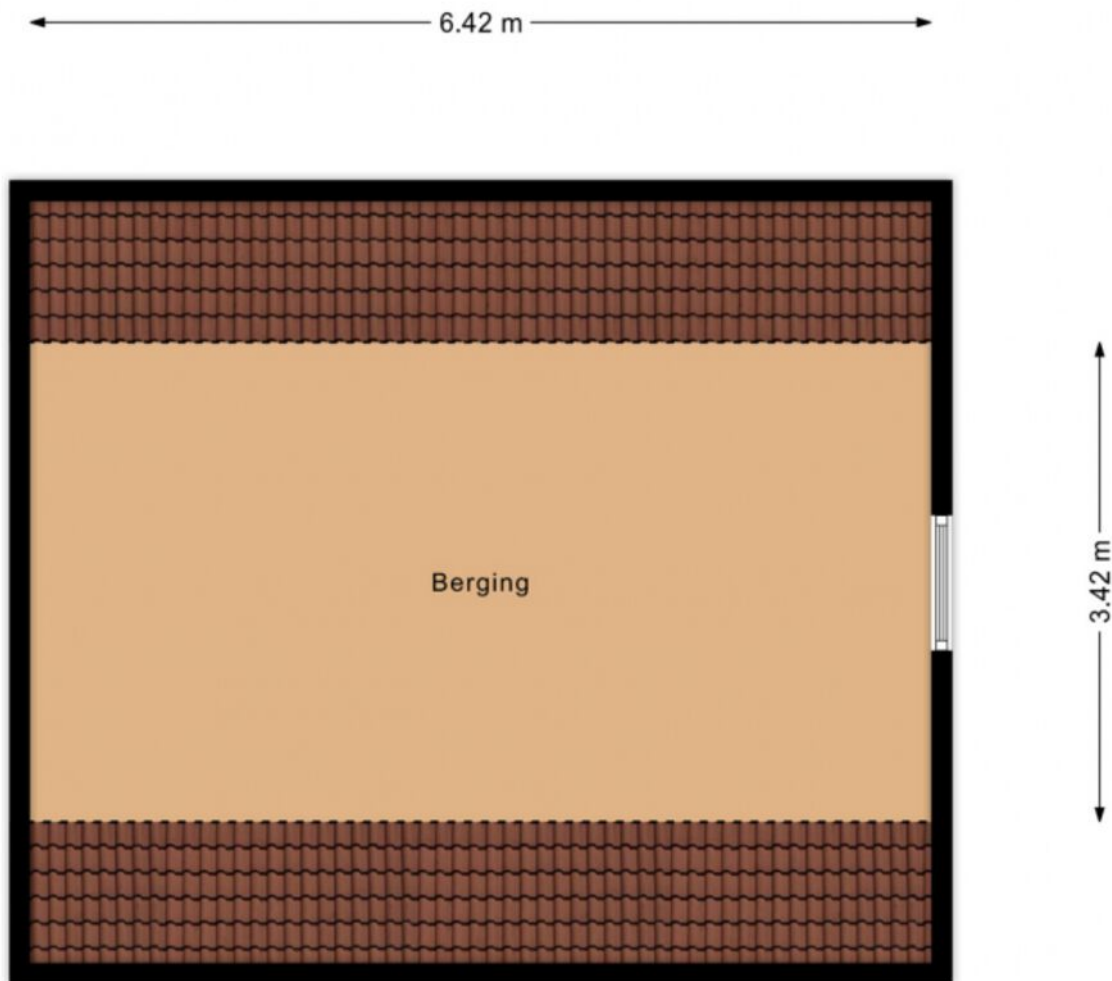
Plattegrond - vliering



2e verdieping
Mijnsherenweg 39 te Kudelstaart

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

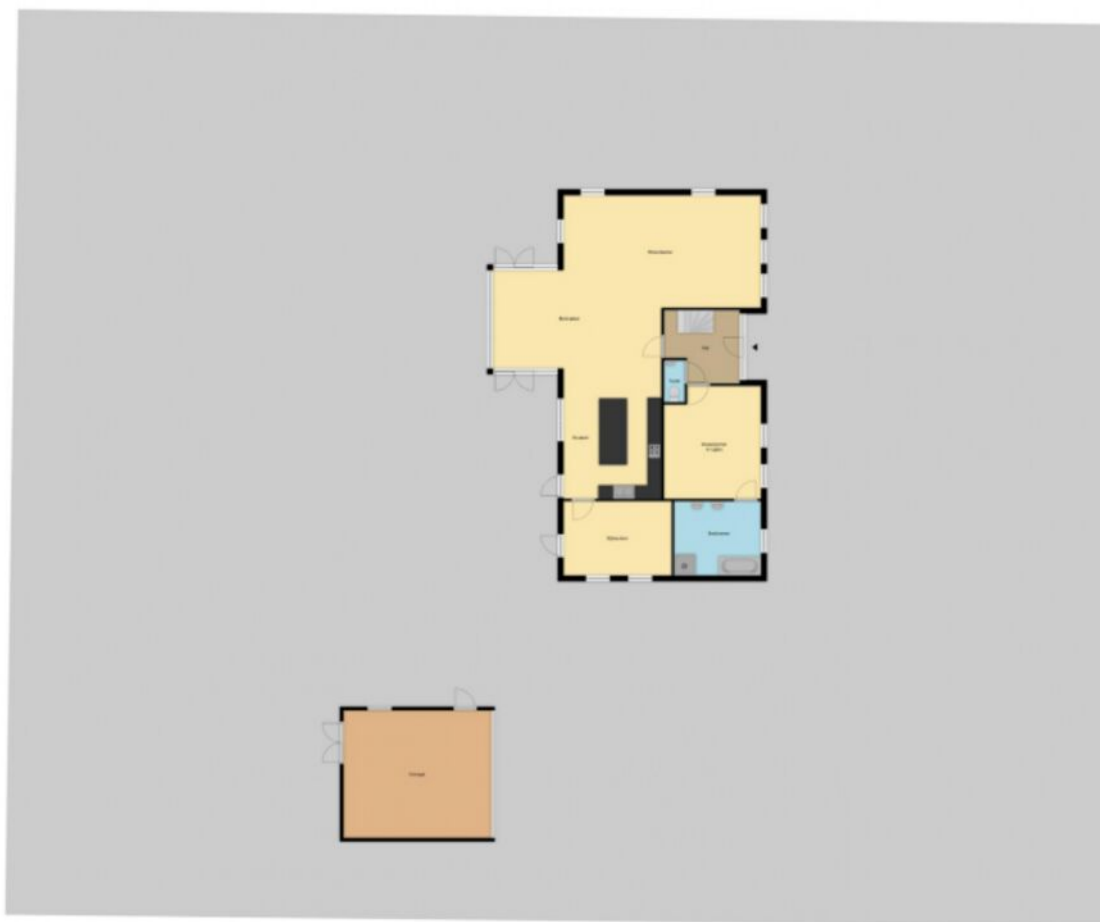
Plattegrond - garage



Garage | 1e verdieping Mijnsherenweg 39 te Kudelstaart

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - perceel



Situatie
Mijnsherenweg 39 te Kudelstaart
Alle afmetingen zijn in meters. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.


GEGEVENS

Datum : 10-05-2023
 Specialist : Pim Hendriks

Object type : Woning

Straat : Mijnsherenweg
 Huisnummer : 39
 Postcode : 1433 AP
 Plaats : Kudelstaart

MEETSTAAT

 FIM VASTGOED	BEGANE GROND	1 ^e VERDIEPING	2 ^e VERDIEPING		TOTAAL
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Wonen (Woonoppervlakte)	145,1 m ²	100,4 m ²	24,9 m ²	0,0 m ²	270,4 m ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Overige inpandige ruimte	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Externe bergruimte	34,2 m ²	22,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	56,2 m ²
TOTAAL	179,3 m²	122,4 m²	24,9 m²	0,0 m²	326,6 m²
TOTALE BRUTO INHOUD					900,5 m³

Aan de gebruiksoppervlakte & bruto inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- close-in boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van roerende 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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- design radiator	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

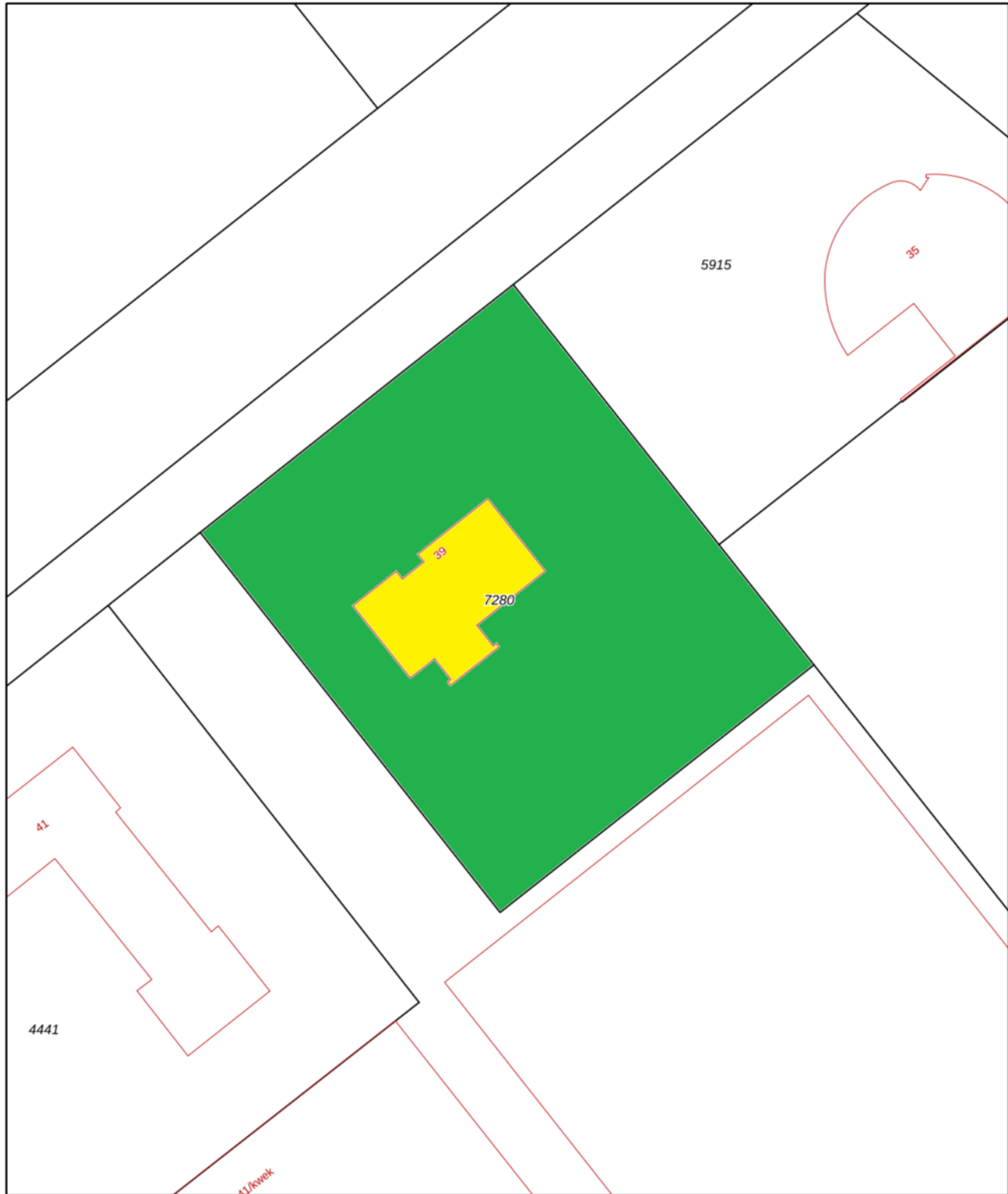
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Garage	X		







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: wilbrink



0 5 10 15 20 25m

	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
136	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aalsmeer	
25	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7280	
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

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. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

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

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning dient dit ten alle tijde schriftelijk bevestigd te worden aan Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Dit kan per email (info@wilbrinkvandervlugt.nl) of via de eigen woning website. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

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.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Matthew van Soest K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Tess van der Zon A RMT
Assistent Makelaar o.z.



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Claudia Mens
Marketing & Communicatie
Specialist