



**Beste
Bert,**

**Welkom op de Moslaan
38 in Kudelstaart!**

Kudelstaart

Moslaan 38

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,
Beste makelaars.

Vraagprijs € 695.000 k.k.

Woonoppervlakte
157 m²

Inhoud
586 m³

Perceeloppervlakte
151 m²

Energie label
A p

De keuken



De keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur en biedt een gezellige plek om samen te komen. De landelijke keuken heeft gebroken witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis en Amerikaanse koelkast (eventueel ter overname).



De woonkamer

De lichte woonkamer
met open keuken!



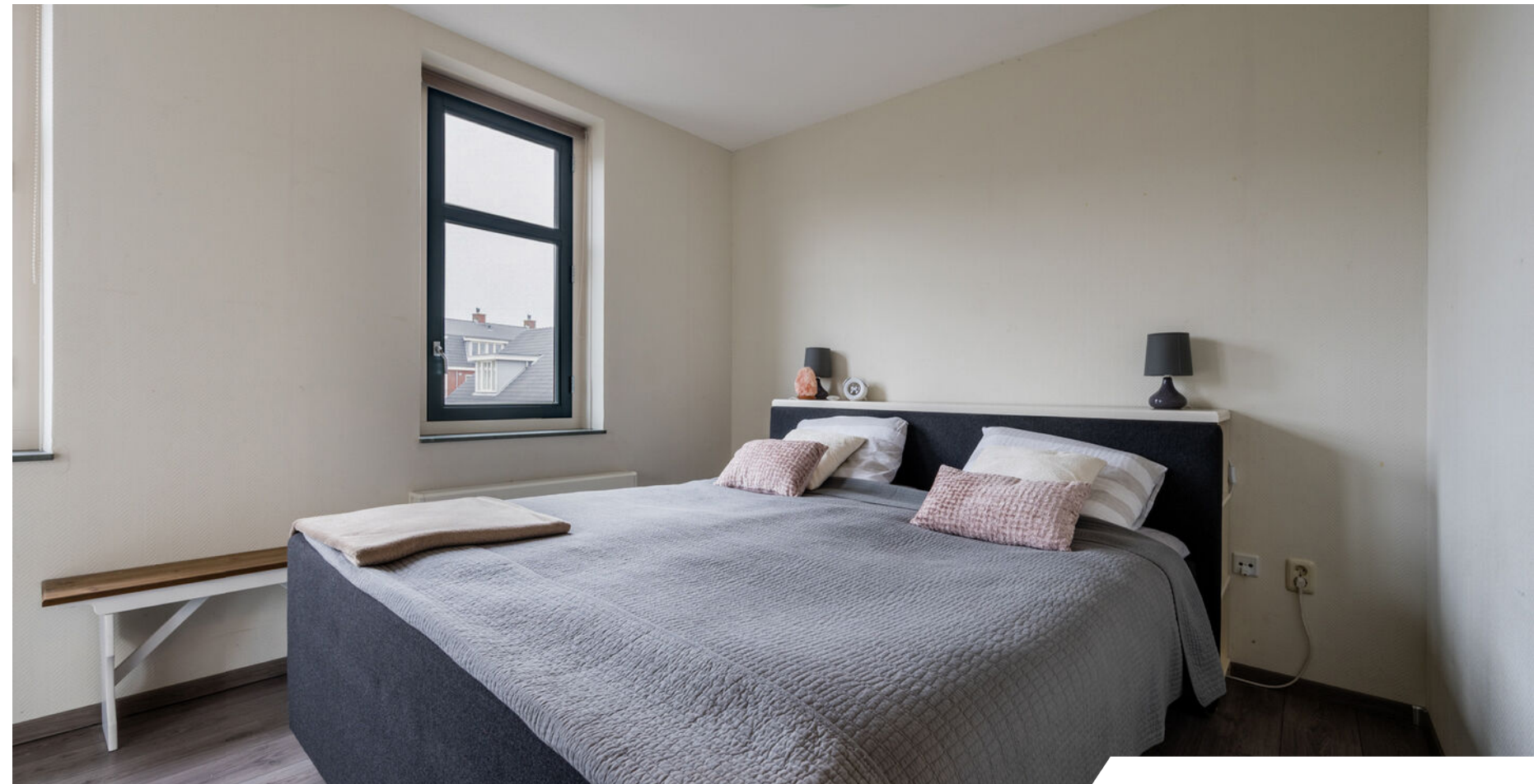
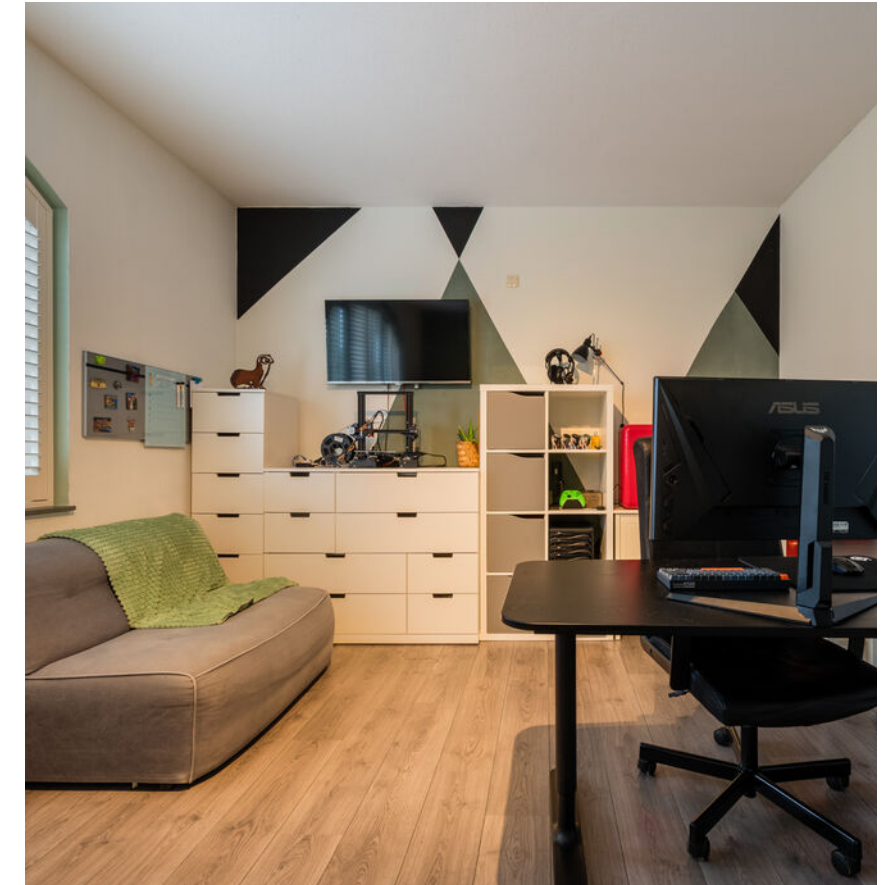
Kudelstaart, Moslaan 38

bertvanvulpen.nl

Eerste verdieping



Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een ruime badkamer met alle gemakken. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en baadt in het natuurlijke licht dat door het grote gebogen raam stroomt.



De badkamer

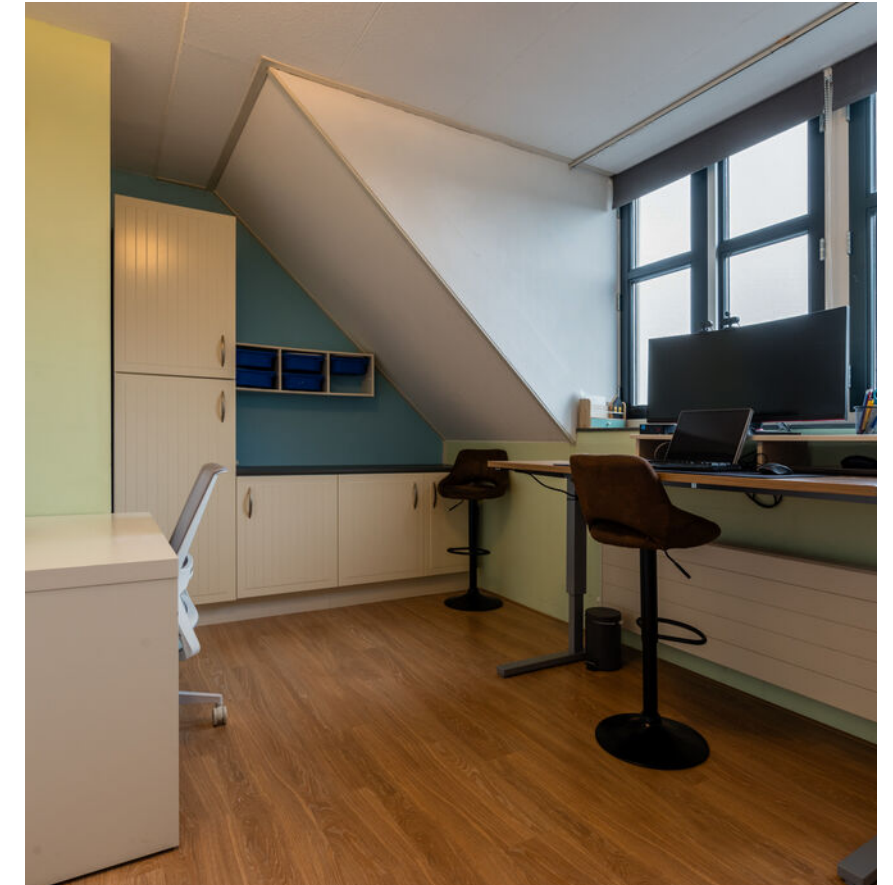
De badkamer is
centraal gelegen en
voorzien van een
badmeubel,
douchecabine,
zwevend toilet en
ligbad.



Tweede verdieping



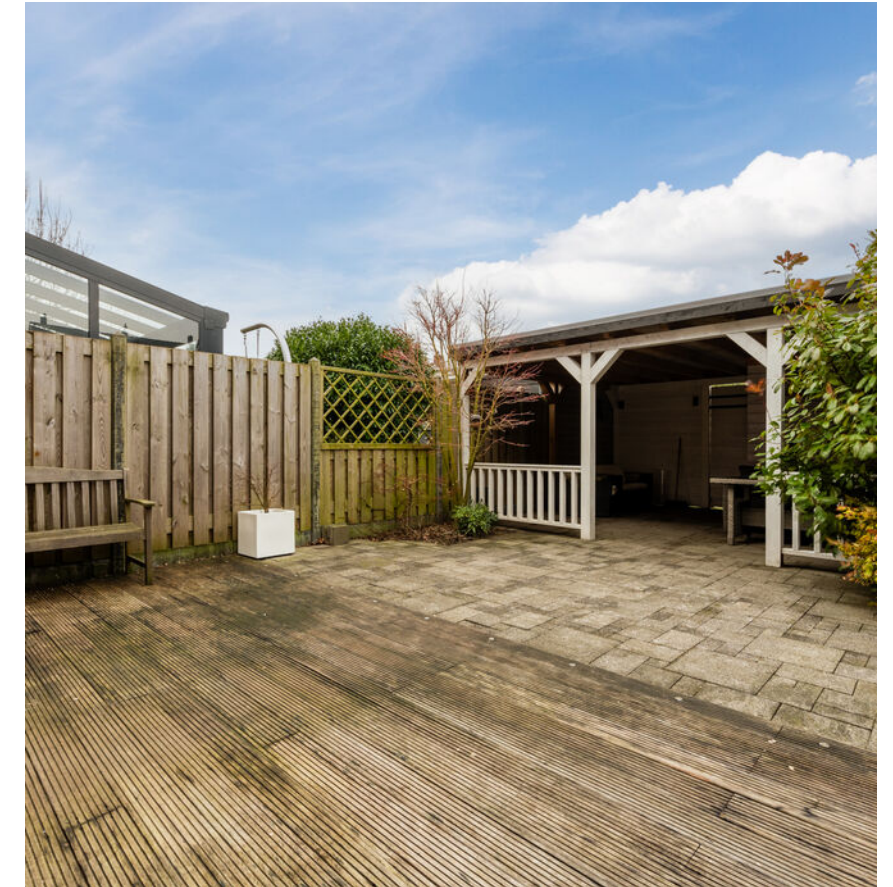
Op de tweede verdieping vind je nog twee ruime slaapkamers en een aparte waskamer. Beide slaapkamers zijn smaakvol afgewerkt en bieden voldoende ruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een praktische dakkapel.



De tuin



De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen, met een combinatie van een houten vlonder en betegeling. De overkapping uit 2018 biedt een fijne loungeplek, terwijl de houten berging handige opbergruimte biedt. Een achterom, zonnescherm en buitenkraan maken het geheel compleet.



De omgeving

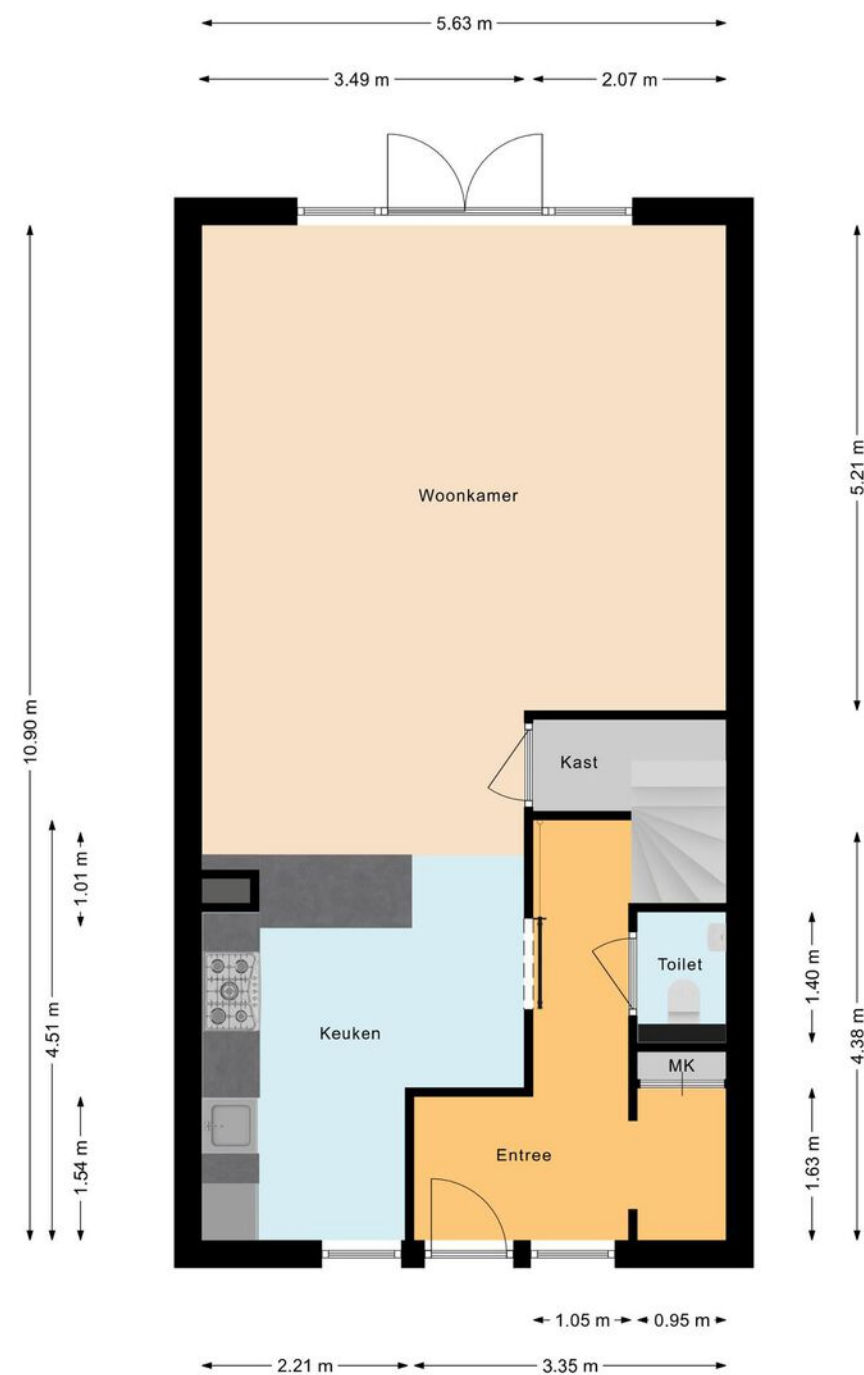


Op slechts een
steenworp afstand
bevinden zich
basisscholen en het
winkelcentrum, waar
diverse winkels
voorzien in al uw
dagelijkse behoeften.
Kudelstaart staat
bekend om zijn
actieve gemeenschap
en biedt tal van
sportfaciliteiten om
van te genieten.



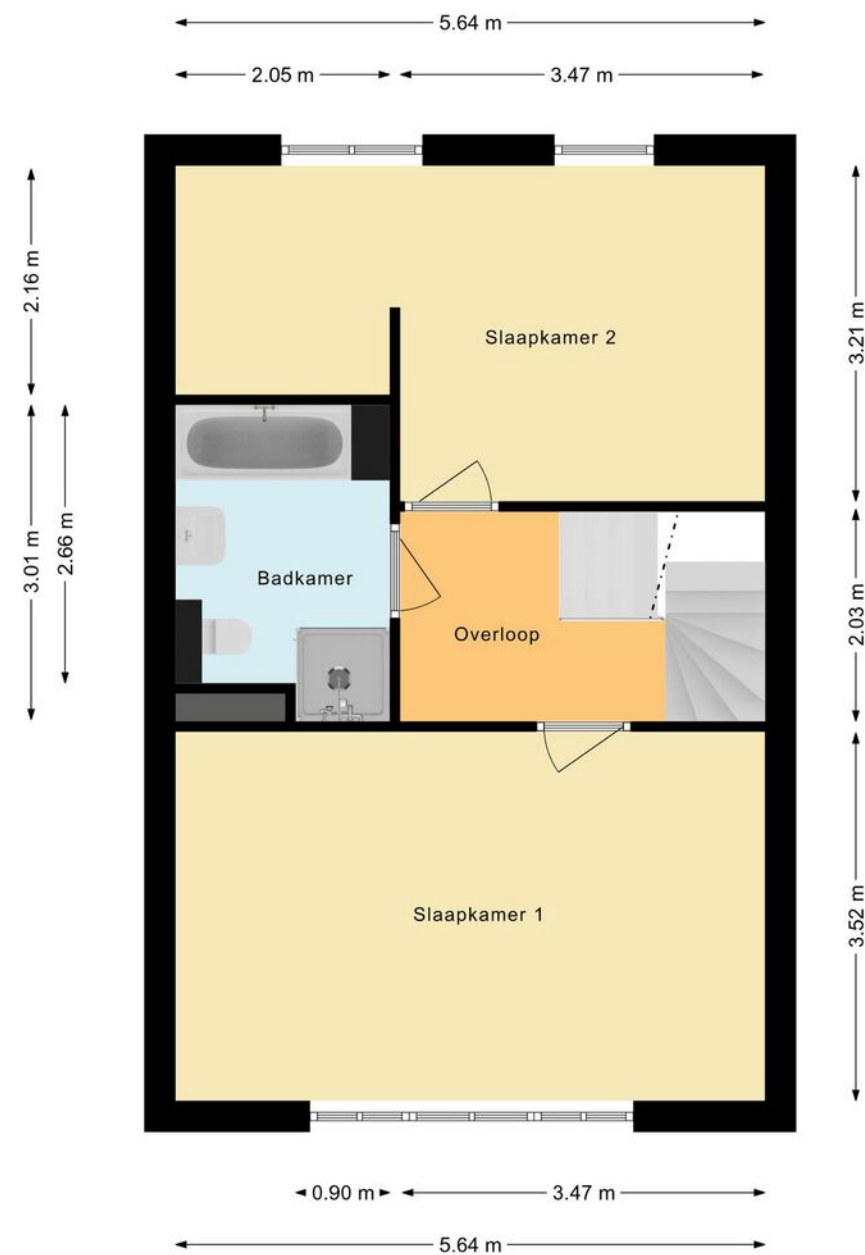
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

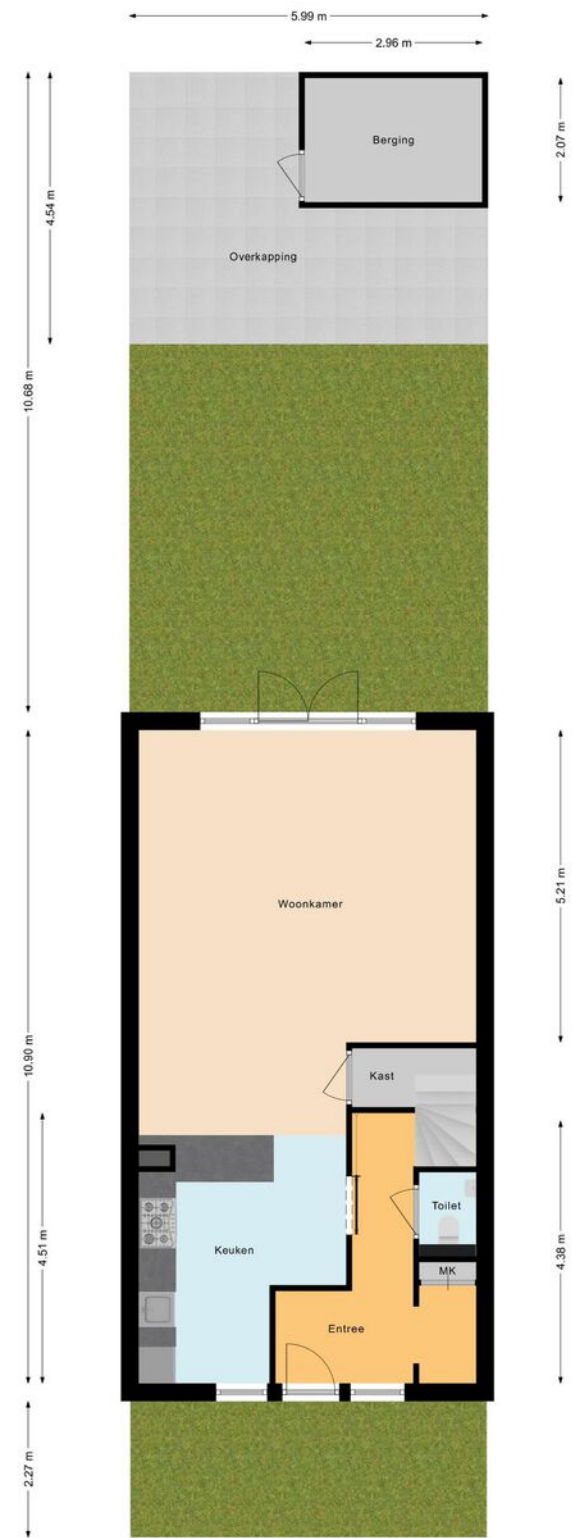


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Blijft achter **Gaat mee** **Ter overname**

Woning - Interieur

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Pax Kledingkast 1e slaapkamer achter

- Hoekkast 2e etage

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen

- Shutters voor bg, 1e en 2e etage.

- Plisségordijnen BG achter

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

- laminaat

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- magnetron

- oven

- vaatwasser

- Kokendwaterkraan (ander merk dan Quooker)

Keukenaccessoires, te weten

- Borden kastje aan de muur

- Plank boven verwarming

- Hanglamp 5x ledbol boven houten keuken blad

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Amerikaanse samsung koel vriescombinatie (met ijsblokjesmachine)			•
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherf)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- Spiegel	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Zonwering buiten	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Overkapping	•		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Welkom op de Moslaan 38 in Kudelstaart, waar charme en comfort samenkomen in deze prachtige woning! Dit fraaie huis uit 2009 biedt een ideale woonomgeving voor jou en je gezin. Met zijn ruime interieur, gezellige tuin, vier royale slaapkamers en een heerlijke ruime woonkamer voelt dit huis direct als een warm thuis. Geniet van het buitenleven onder de overkapping met loungeplek in de achtertuin, terwijl je aan de voorzijde uitkijkt over een serene waterpartij. Dit alles maakt deze woning tot een pareltje op een unieke locatie!

Stap vanuit deze prachtige woning rechtstreeks in het bruisende leven van Kudelstaart! Op slechts een steenworp afstand bevinden zich basisscholen en het winkelcentrum, waar diverse winkels voorzien in al uw dagelijkse behoeften. Kudelstaart staat bekend om zijn actieve gemeenschap en biedt tal van sportfaciliteiten om van te genieten. Bovendien liggen de idyllische Westeinderplassen op een steenworp afstand, perfect voor liefhebbers van watersport. Dankzij de uitstekende verbindingen zijn ook grote steden als Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Alkmaar, Haarlem en Schiphol binnen handbereik. Ontdek het gemak van wonen op een toplocatie in Kudelstaart!

Laat je leiden door de volgende kenmerken:

- Geniet van 157 m² woongenot
- Perceeloppervlakte van 151 m²
- Ruime en lichte woonkamer met open keuken
- Kabala houten visgraat vloer

- Peren houten shutters blijven achter
- Vrij uitzicht op de vijver
- Openslaande deuren naar de tuin
- Vier royale slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Keurig sanitair met onder andere een ligbad
- Dakkapel aan de achterzijde
- Aparte waskamer
- Fraaie en unieke voorgevel
- Smalle voortuin en diepe achtertuin
- Achtertuin met berging en overkapping
- Centrale ligging in een kindvriendelijke omgeving
- Voldoende parkeergelegenheid

Betreed het huis via de deels groene, deels betegelde voortuin. Bij binnenkomst word je verwelkomd door een ruime entree met een meterkast, zwevend toilet met fonteintje, en een trap naar de eerste verdieping. Via een schuifdeur kom je in de lichte woonkamer met open keuken. De keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur en biedt een gezellige plek om samen te komen. De landelijke keuken heeft gebroken witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis en een losse Amerikaanse koelkastcombinatie (eventueel ter overname). Op de vloer van de begane grond ligt parket in visgraatpatroon. Op de begane grond vind je tevens een handige trap-/bergkast.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale

Belangrijke informatie

slaapkamers en een ruime badkamer met alle gemakken. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en baadt in het natuurlijke licht dat door het grote gebogen raam stroomt. Aan de achterzijde biedt de tweede slaapkamer eveneens een weldaad aan licht, compleet met een kastenwand voorzien van een spiegel. De badkamer is centraal gelegen en voorzien van een badmeubel, douchecabine, zwevend toilet en ligbad.

Op de tweede verdieping vind je nog twee ruime slaapkamers en een aparte waskamer. Beide slaapkamers zijn smaakvol afgewerkt en bieden voldoende ruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een praktische dakkapel, terwijl de voorste kamer wordt verlicht door een sfeervol ovaal raam en twee Velux dakramen. En voor extra opslagruimte is er via een vlizotrap toegang tot de vliering, compleet met verlichting en voldoende stahoogte.

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen, met een combinatie van een houten vlonder en betegeling. De overkapping uit 2018 biedt een fijne loungeplek, terwijl de houten berging handige opbergruimte biedt. Een achterom, zonnescherm en buitenkraan maken het geheel compleet.

Kortom, deze ruime en goed onderhouden familiewoning biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen op een ideale locatie. Mis deze kans niet en plan snel een bezichtiging!

Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruim en goed onderhouden familiehuis met tuin
- ✔ Vier royale slaapkamers
- ✔ Speelse architectuur
- ✔ Uitstekend geïsoleerd, energielabel: A+
- ✔ Gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen
- ✔ Westeinderplassen vlakbij, ideaal voor watersporters
- ✔ Bushalte op loopafstand
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

Clausules koopakte

Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Toelichtingclausule NEN meting

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

Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekker instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Hypotheken en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste
Bert,**

Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 020 – 545 10 51 voor een
verkoopadviesgesprek!

Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM-adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**





**Beste
Bert,**

Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Één van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.



**Beste
Bert,**

**Ik heb mijn
droomhuis gezien
hoe maak ik zo
snel mogelijk
een afspraak?**

Contact gegevens

Amsterdam

Keizersgracht 62-64
1015 CS Amsterdam
020 - 70 58 998
amsterdam@bertvanvulpen.nl

Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2
1181 XG Amstelveen
020 - 54 51 051
amstelveen@bertvanvulpen.nl

Krommenie

Provincialeweg 21
1561 KL Krommenie
075 - 64 72 050
krommenie@bertvanvulpen.nl

Zaandam

Provincialeweg 174-176
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam
075 - 61 79 922
zaandam@bertvanvulpen.nl

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.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**

bertvanvulpen.nl