

# Voel je thuis in

CONSTANTIJNSTRAAT 26 AALSMEER

De makelaar waar  
je je thuis voelt.



*Energiezuinige familiewoning  
met twee parkeerplaatsen en  
een tuin op het zuiden.*



**Ludenhoff**   
makelaars & taxateurs o.g.

020-6459446

amstelveen@ludenhoff.nl | [ludenhoff.nl](https://ludenhoff.nl)



**Klanten waarderen ons met een ...**  
Deze waardering is afkomstig van Funda.



**9,7**

# Welkom

De makelaar waar  
je je thuis voelt.

Wij zijn Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g., de makelaar in Utrecht, Amstelveen en Amsterdam. Met één team van makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs zijn we actief in Utrecht, Zeist, De Bilt en regio Amstelveen en Amsterdam. We zijn een klein en persoonlijk kantoor met een groot werk-gebied en meer dan 50 jaar ervaring.

Wij weten wat er speelt. In de Nederlandse huizenmarkt én op alle fronten van ons vak. En tegelijkertijd zijn we ook gewoon mensen. We hebben zelf geboden, misgegrepen, gejuicht. In spanning afgewacht, getekend en geproost. Gekocht en verkocht. We weten hoe het voelt. En we weten hoe het werkt.

Zo kunnen we jou als klant zo goed mogelijk helpen als je bijvoorbeeld een huis wil kopen of een huis wil verkopen. Want dat is waar het ons uiteindelijk om gaat. Waarom klanten ons aanbevelen of zelf nog eens terugkeren? We zijn persoonlijk en direct in ons contact, geven eerlijk advies en hebben een flinke dosis kennis en ervaring.

We begeleiden je als verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in Utrecht en Amstelveen van A tot Z. Taxeren je huis op de juiste waarde. En voorzien je op onafhankelijke wijze van een passende hypotheek. Pas als jij tevreden bent, zit onze taak erop. Dat is onze belofte.

**Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g. De makelaar waar je je thuis voelt.**



**Paul Bosse**  
REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

020-6459446  
06-22854456  
bosse@ludenhoff.nl

## In contact komen met jouw makelaar in Amstelveen

Heb je voornemens een woning te (ver)kopen, wil je je woning laten taxeren of heb je een vraag over jouw hypotheek? Dan gaan we binnenkort graag eens met je in gesprek - natuurlijk geheel vrijblijvend. Je kunt ons bereiken door te bellen naar +31 (0)20-6459446 of een email te sturen naar [amstelveen@ludenhoff.nl](mailto:amstelveen@ludenhoff.nl). Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit regio Amstelveen en Amsterdam.





## Omschrijving

# CONSTANTIJNSTRAAT 26 AALSMEER

Deze ruime en energiezuinige hoekwoning (energielabel A) met twee eigen parkeerplaatsen biedt met zijn 119 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte alles wat een gezin zich kan wensen. De woning is modern afgewerkt, beschikt over drie royale slaapkamers en twee luxe badkamers, en heeft een grote tuin op het zuiden. Dankzij de centrale ligging, onder de rook van Amsterdam en op korte afstand van Schiphol en Amstelveen, combineert dit huis comfort met een uitstekende bereikbaarheid.

Bij aankomst valt meteen de fraaie hoekligging in de jonge wijk Nieuw Oosteinde op. De entree leidt naar een hal met een toilet, meterkast en de trap naar boven. Vanuit de hal bereikt u de lichte en ruime woonkamer, waar dubbele openslaande deuren toegang geven tot zowel de voortuin als de achtertuin. Het interieur straalt warmte en sfeer uit, mede dankzij de prachtige visgraat eikenhouten parketvloer. De open keuken is een droom voor kookliefhebbers. Deze is voorzien van alle moderne gemakken, waaronder een vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven, magnetron en een 5-pits kookplaat. Er is bovendien voldoende werk- en kastruimte, en de keuken is ruim genoeg om een grote eettafel te plaatsen. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers. Op de eerste verdieping vindt u de master bedroom, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt. Deze kamer biedt ruimte voor een groot bed en een royale garderobekast en is voorzien van airconditioning. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede slaapkamer. De derde slaapkamer beslaat de volledige breedte van de zolderverdieping. Dankzij meerdere ramen, voorzien van zonwering, is deze kamer heerlijk licht. Onder de ramen zijn praktische opbergschotten geplaatst, en ook deze kamer beschikt over airconditioning én een eigen badkamer. De woning is extra comfortabel door de aanwezigheid van

twee moderne badkamers, elk uitgerust met een inloopdouche, toilet en wastafel. De badkamer op zolder biedt extra luxe en privacy. Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger, en hier zijn ook de cv-ketel en mechanische ventilatie opgesteld. De grootte van de tuin is een absoluut pluspunt van deze woning. Doordat de tuin bijna rondom de woning ligt, is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden. Het terras aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch zonnescherm, en de vaste, gemetselde barbecue maakt deze tuin perfect voor gezellige zomeravonden. Aan de achterzijde van de tuin vindt u een stenen schuur met elektra, direct naast de twee privé parkeerplekken. De locatie van de woning is ideaal. In de buurt vindt u alles wat u nodig heeft: op slechts 3 minuten lopen ligt winkelcentrum Poldermeesterplein voor uw dagelijkse boodschappen, en er zijn diverse basis- en middelbare scholen in de omgeving. Voor ontspanning en recreatie bent u in 10 minuten fietsen bij het Amsterdamse Bos of de Westeinderplassen. De woning is uitstekend bereikbaar: binnen 15 minuten bent u op Schiphol en in 20 minuten in het centrum van Amsterdam. Ook zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer, waaronder buslijnen 357 en 358, en de uitvalswegen richting Den Haag, Haarlem en Utrecht.

Goed om te weten:

Bouwjaar 2011

Woonoppervlakte 119 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 259 m<sup>2</sup>

2 badkamers aanwezig

2 eigen parkeerplaatsen

Energielabel A

Oplevering in overleg (kan snel)



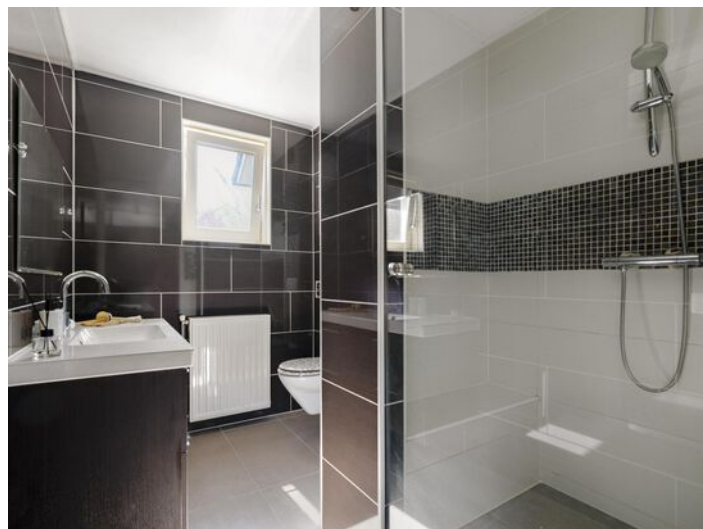
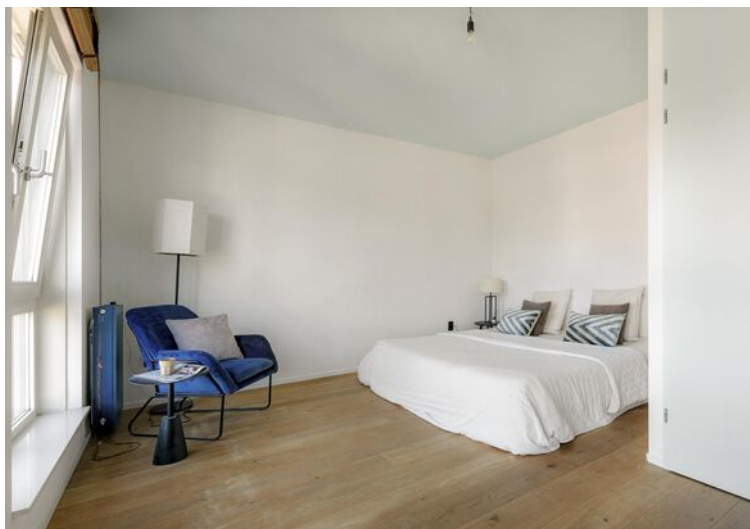


## Kenmerken

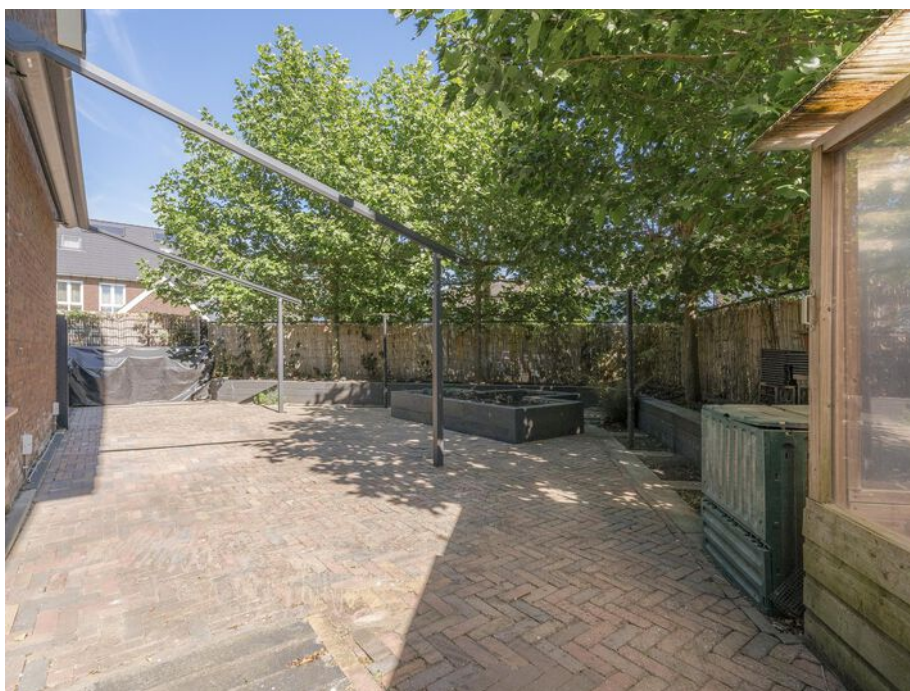


Vraagprijs  
€ 650.000 k.k.

|               |                                                                                     |                             |             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Soort woning  | eengezinswoning                                                                     | Gebruiksoppervlak wonen     | 119 m       |
| Bouwtype      | hoekwoning                                                                          | Gebouwgebonden buitenruimte | -           |
| Bouwjaar      | 2011                                                                                | Externe bergruimte          | 12 m        |
| Aantal kamers | 4                                                                                   | Bruto inhoud                | 430 m       |
| Slaapkamers   | 3                                                                                   | Perceeloppervlakte          | 259 m       |
| Energielabel  |  | Tuin oppervlakte            | undefined m |

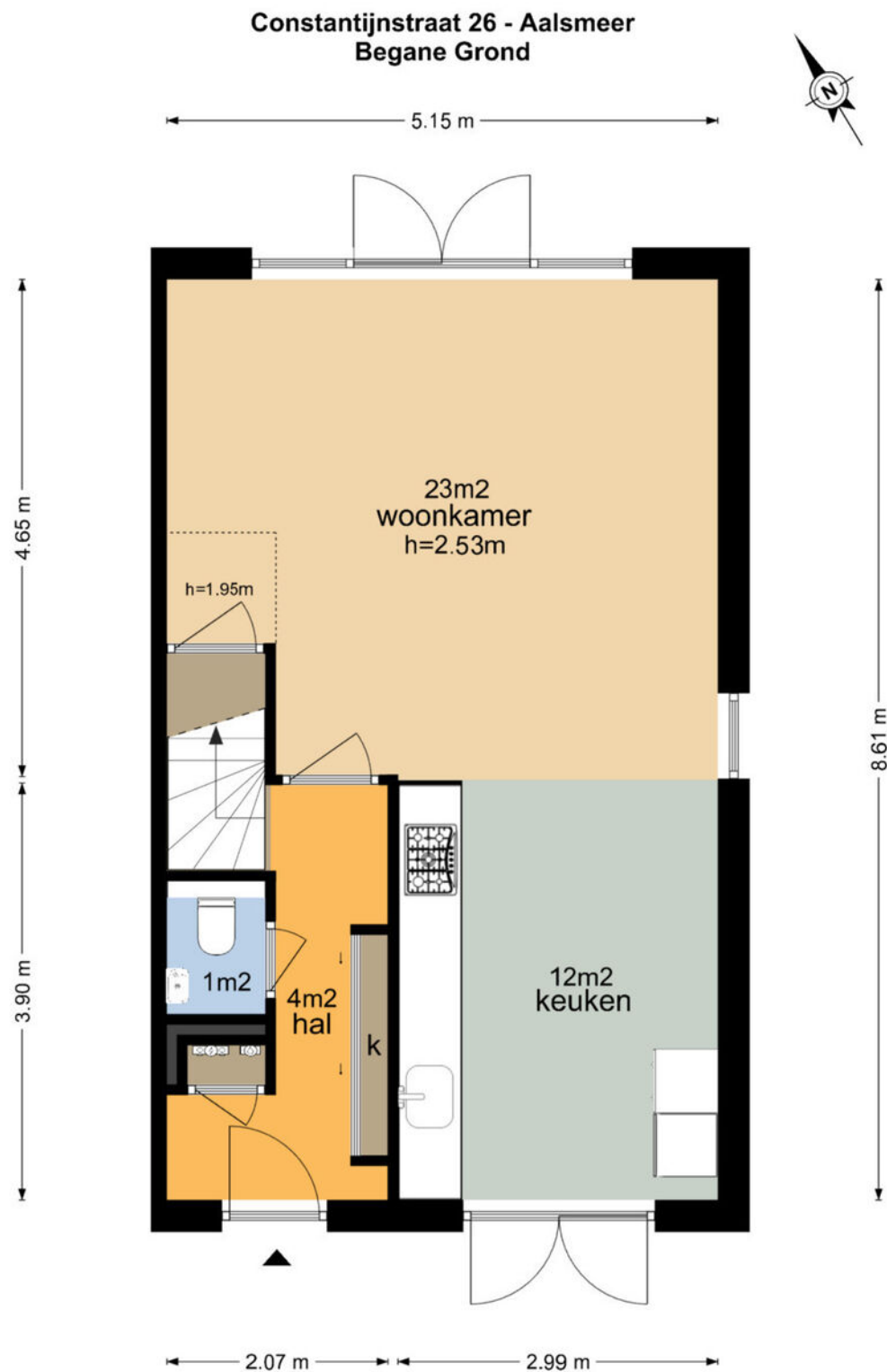






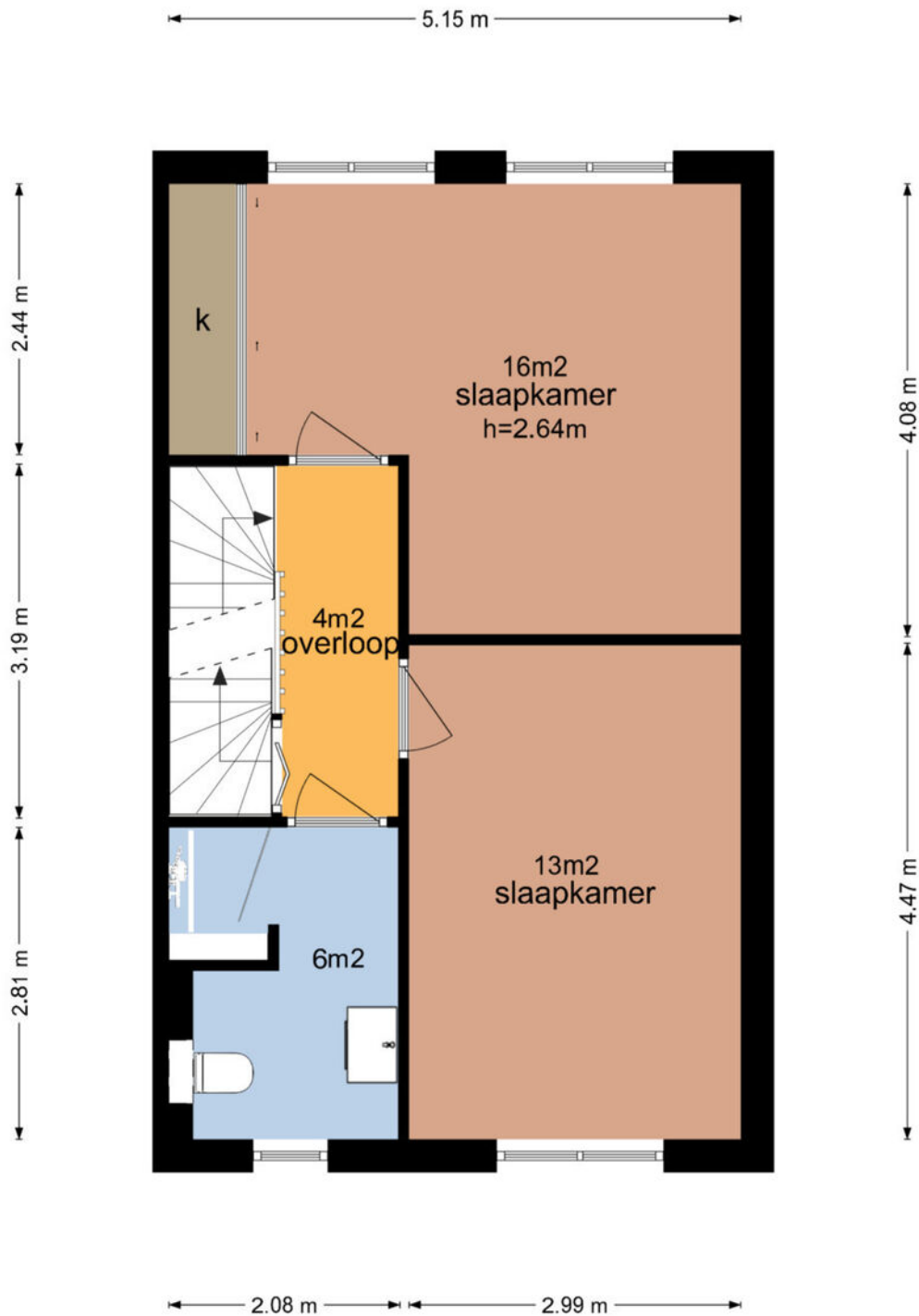


## Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

## Constantijnstraat 26 - Aalsmeer Erste Verdieping

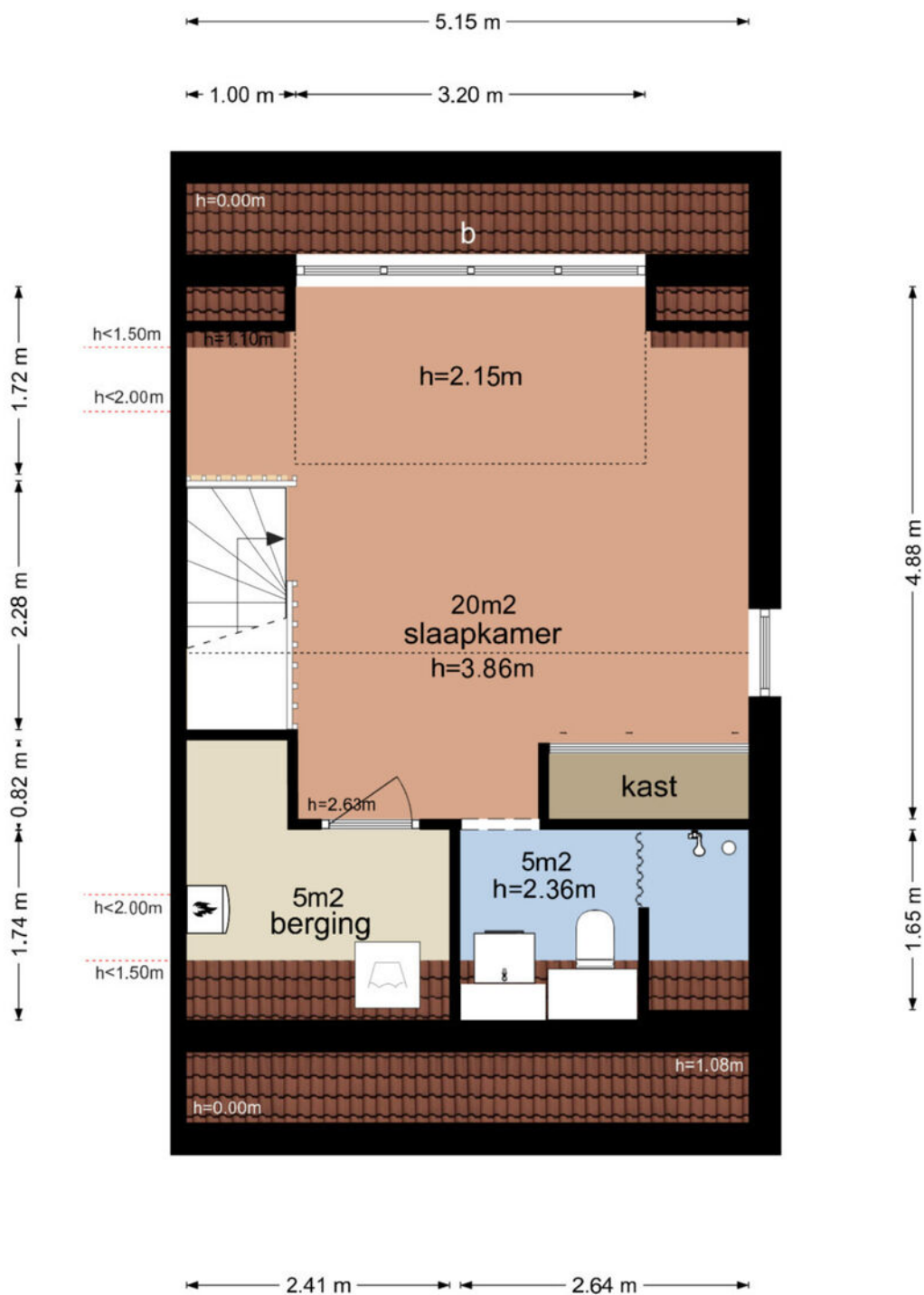


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# Plattegrond

## Constantijnstraat 26 - Aalsmeer Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# Plattegrond





# Kadastrale kaart









## Ons team



### Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g.

AMSTERDAMSEWEG 415, 1181 BP AMSTELVEEN | 020-6459446 | AMSTELVEEN@LUDENHOFF.NL



#### Rob Kok

BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446  
+31 (0) 653222151  
r.kok@ludenhoff.nl



#### Herman de Jonge

BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446  
+31 (0) 655181619  
jonge@ludenhoff.nl



#### Paul Bosse

REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

020-6459446  
+31 (0) 622854456  
bosse@ludenhoff.nl

# Algemene voorwaarden

## Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt “k.k.” (kosten koper) vermeld. Deze bijkomende kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van akte en levering en kadasterkosten ten behoeve van de inschrijving van de akte van levering.

## Meldingsplicht/onderzoeksplicht

De verkoper heeft de verplichting een aspirant-koper in te lichten over al hetgeen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Daarentegen heeft ook koper de onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen, of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers, danwel gangbare informatiebronnen.

## Biedingen

Een bieding bestaat uit de volgende elementen:

- Het bedrag dat u biedt, ook wel openingsvoorstel genoemd
- De gewenste opleveringsdatum (eigendomsoverdracht/aanvaarding)
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering)
- Eventuele roerende zaken, anders genoemd dan de evt. aanwezige roerende zakenlijst

Biedingen ontvangen wij graag schriftelijk per e-mail. Uw bod wordt door ons aan verkoper overgebracht. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als wij u aangeven dat wij de bieding met verkoper gaan bespreken.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Koopakte

De koopakte dient binnen één week opgemaakt te worden conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie - Ring Amsterdam. De keuze van de notaris voor het opmaken van de koopakte en de eigendomsoverdracht is aan koper. Wij adviseren koper een notaris te kiezen uit de regio Amsterdam (Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Mijdrecht, Abcoude, Badhoevedorp, Hoofddorp, Uithoorn of Aalsmeer). Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in

rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend naar een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 19 eurocent per kilometer.

## 3 Dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst ongedaan maken. De bedenktijd begint op de dag dat de koper de door beide partijen ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

## Waarborgsom

Het is gebruikelijk dat de koper uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## Ontbindende voorwaarden

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Dit kan betrekking hebben op het afsluiten van een financiering en/of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Indien een koper ontbindende voorwaarden wil opnemen in de koopakte dan dient dit tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar te worden gemaakt. De gebruikelijke termijn voor de financiering bedraagt circa 4 weken na het tekenen van de koopakte. Indien geen financiering wordt verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn worden ontbonden. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen, worden nader uitgewerkt in de koopakte. Wordt er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de termijn definitief.

**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. Van toepassing zijn de Algemene consumentenvoorwaarden NVM.

## Toelichtingsclausule NEN2580

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.



De makelaar waar  
je je thuis voelt.



WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ

### Verkoop

Soepel verloop,  
goede afloop.

### Aankoop

Een huis kopen  
waar je je thuis  
voelt.

### Taxatie

Zeker weten waar je  
aan toe bent.

### Hypotheek

Samen maken we  
het mogelijk.

**Meer weten over onze diensten of ons aanbod?**  
**Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur**  
**een mailtje. *We staan voor je klaar.***

**Ludenhoff**   
makelaars & taxateurs o.g.

Amsterdamseweg 415, 1181 BP Amstelveen

020-6459446 | amstelveen@ludenhoff.nl

**[ludenhoff.nl](https://ludenhoff.nl)**