



CONDUCT
EXCLUSIEF WONEN



Te koop:
Herenweg 80 Kudelstaart

Vraagprijs € 5.950.000 k.k.



Rietgedekte villa aan het water!

Wat een beleving is deze rietgedekte villa. Een unieke plek aan de Westeinderplassen. Zowel vanuit de tuin als vanuit de woning geniet men van panoramische vergezichten over het water. Zonsondergangen welke in optima forma kunnen worden beleefd. Hier

wil je wonen en van je vrije tijd genieten. Ideaal gezinshuis met alle voorzieningen. Fraai aangelegde tuin, eigen haven, botenhuis met lift geschikt voor boot van ca 9 meter.



Ideale locatie

Unieke locatie aan de Westeinderplassen, een bijzonder watersport- en natuurgebied midden in de Randstad. Jachthaven, tennisvereniging, winkels en horeca op korte af-

stand.

Kudelstaart behoort tot de gemeente Aalsmeer. De snelweg A4 en de luchthaven Schiphol zijn eenvoudig en snel bereikbaar.







Kenmerken:

Vraagprijs: € 5.950.000 k.k.
 Aanvaarding: In overleg
 Bouwjaar: 2000

Perceelgrootte: 6.316 m²
 Gebruiksoppervlak woonruimte: 467 m²
 Overige inopandige ruimte: 5 m²
 Externe bergruimte: 89 m²
 Bruto inhoud: 1.751 m³

Woningtype: Vrijstaande villa
 Aantal kamers: 10
 Aantal slaapkamers: 3
 Aantal badkamers: 2
 Buitenruimte: Tuin rondom
 Parkeren: Op eigen terrein, carport
 Energielabel: volgt
 Bijzonderheden: Aanlegsteiger, botenhuis, zonnepanelen, beveiliging, robotmaaier, etc.







Rietgedekte villa aan het water!

Inrit met elektrisch bedienbaar hek dat toegang geeft tot de ruime parkeerplaats (ca 10 auto's) en toert naar de naastgelegen carport (2 auto's). Op de carport zijn zonnepanelen geplaatst. Op het achterveld nog 34 panelen. Via de centraal gelegen hoofdingang komt u in de fraaie hal met franse dallen vloer (doorgevoerd op de gehele begane grond vloer), welke toegang geeft tot de woonkamer, eetkamer, keuken, garderobe bestaande uit ingebouwde kastenwand met hangdelen en lades, trappenhuis en ruim toilet met marmeren fontein. Alles is perfect in harmonie en afgewerkt met fraai schrijnwerk en kwaliteitsdeuren.

De woonkamer is opgedeeld in een voor- en een achterdeel, beiden van riante afmetingen en met zicht rondom op de tuin, het water en de terrassen. Meerdere enkele en dubbele deuren bieden toegang tot de (onderheide) terrassen. De woonkamer is voorzien van een Franse schouw en vaste kastenwand. Via de fraaie houten trap bereikt u de verdieping, echter ook in de centrale hal is er een trappenhuis welke naar de slaapverdieping leidt. De keuken is zo goed als nieuw en van dusdanige omvang dat je er met gemak met een groot gezelschap kunt verblijven. In combinatie met de eetkamer (tevens met open haard) en de openslaande deuren naar het terras is dit het verblijfsdeel bij uitstek. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur: Miele oven, stoomoven, koffieapparaat, koelkast met vriesdeel, vaatwasser, Quooker, wijnklimaatkast, keramische kookplaat van Bora met afzuiging. Naast de keuken bevindt zich een bijkeuken met aanrechtblad en gootsteen, vaste kastenwanden en inbouw magnetron en een grote koelkast met vriezer. Deze ruimte is tevens ingericht als kamer voor was- en droogapparatuur met ruim werkblad. Tevens toegangsdeur (achterom). Naast de bijkeuken is een van de meterkasten gesitueerd, alwaar tevens gas- en wateraansluiting afleesbaar zijn.

De gangzone leidt naar de zeer grote slaapkamer op de begane grond met een prachtige badkamer met dubbele wastafel en ruime inloopdouche, separaat toilet en vaste kastenwanden over de gehele diepte van de kamer. Het trappenhuis leidt naar het souterrain met een wijncave met klimaatkast en een uitspoelgootsteen. Vanuit de cave loopt u via de hal naar de volledig geoutilleerde Engelse pub, geheel voorzien van lambriseringen, bar, zithoek en tap. Om het geheel af te maken is er een poolbiljart opgesteld. De vloer is hier van eiken print pvc en geeft het geheel de uitstraling die bij een dergelijke ambiance hoort. Er is tevens een separate opgang naar het terras waardoor het gezelschap de pub kan betreden en verlaten zonder door het huis te hoeven gaan. Tevens kent de pub een separaat toilet met fontein.

Aansluitend aan de pub is er een gym voorzien van spiegelwanden rondom, en geheel ingericht met de modernste apparatuur. Tevens is er een douchegelegenheid. In de gym is een deur naar de technische ruimte met de CV-opstelling en WTW-installatie alsmede een grote boiler. Tevens is hier de centrale stofzuiginstallatie.

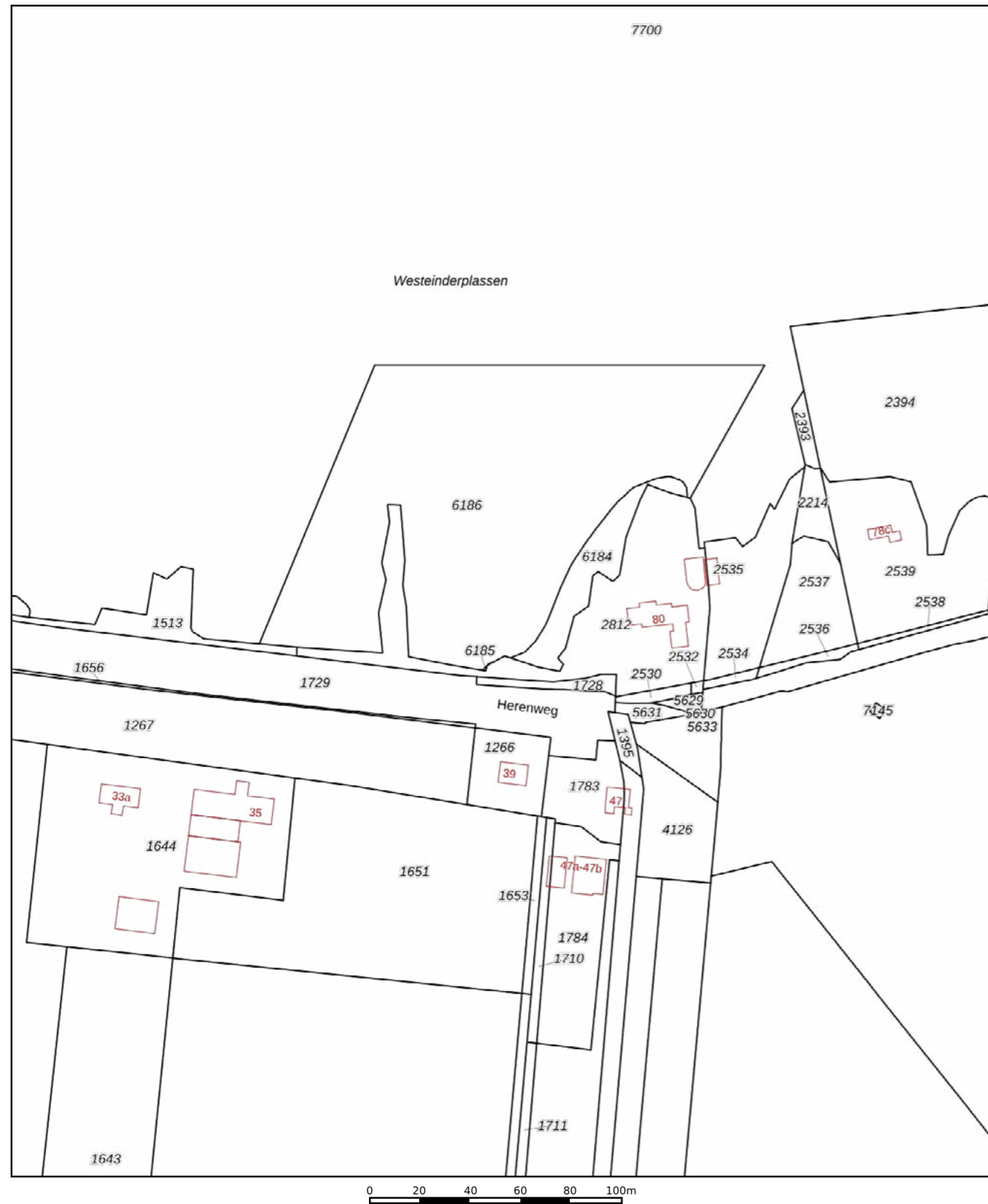
In de hal van het souterrain bevinden zich de verdeelkasten elektra door middel van een professionele stoppenkast. Via het trappenhuis komen we op de geheel gerenoveerde slaapverdieping. Er bevinden zich een logeerkamer met eigen badkamer voorzien van instapdouche, bubbelbad en wastafel in granieten blad met onderkasten. Op de overloop een separaat toilet plus fontein. De slaapkamer is ruim van opzet en kent drie dakkapellen, inbouwkasten onder de knieschotten en een vaste kastenwand. Tevens bevinden zich vaste kasten op de overloop. Een kamer is thans ingericht als werkkamer echter kan tevens dienst doen als een ruime slaapkamer. De kamer kijkt via de dakkapellen uit over de Westeinder plassen en is een prettige ruimte om te werken, of slapen.

Via de overloop bereikt u het bordes, met zicht op de centrale hal. Hier betreedt u de masterbedroom, met walk-in badkamer volgens de laatste trends. Ligbad, instapdouche, separaat toilet, spiegelwanden, Corian badkamermeubel, keramische tegelvloer met elektrische vloerverwarming etc. De slaapkamer zelf kijkt uit over de Westeinder plas en is volledig ingericht met ingebouwde kastenwanden. De aansluitende kamer is voorzien van een toontafel, kastenwanden etc.





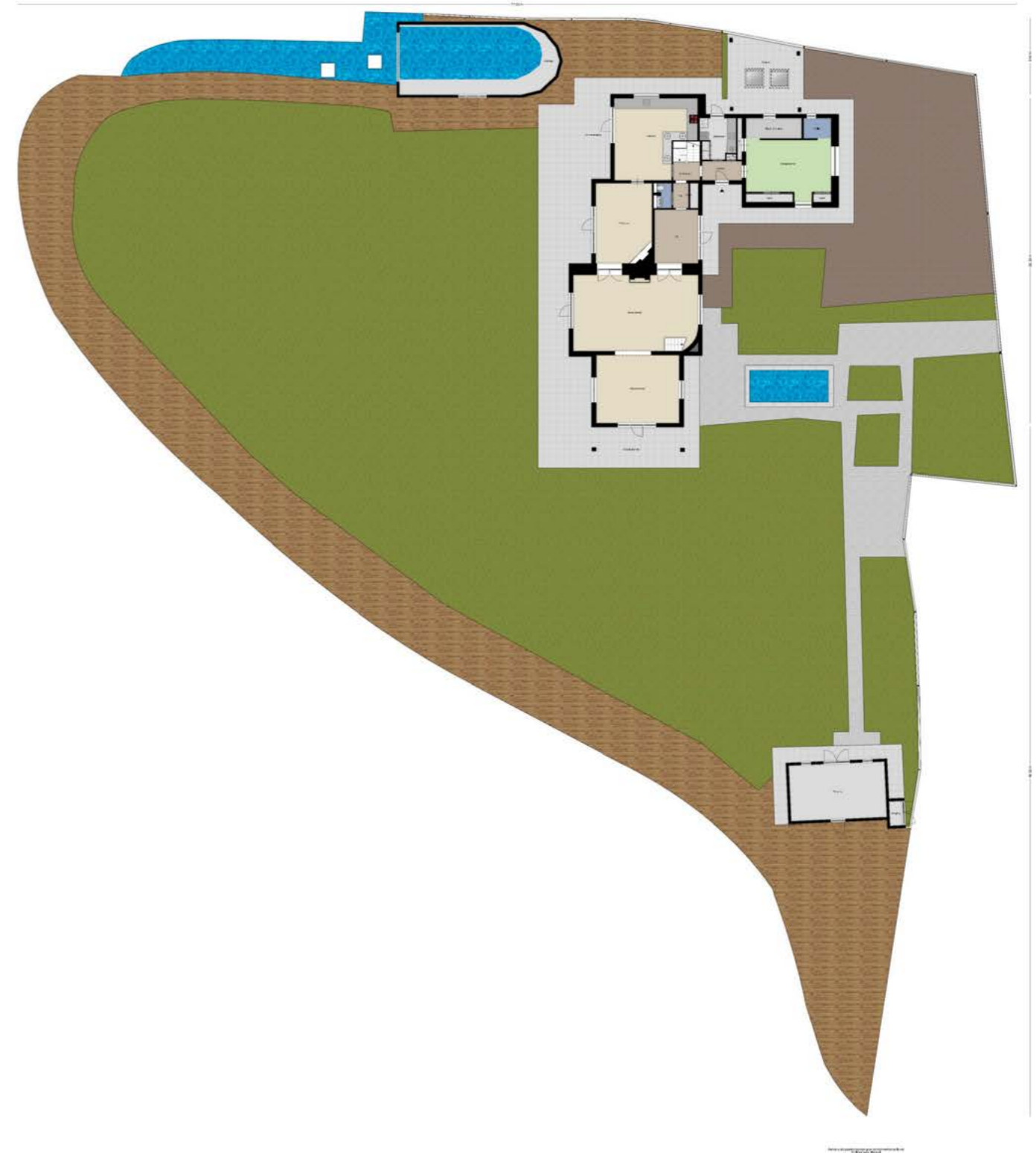
Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Aalsmeer</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2812</p> <p>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.</p>	
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond situatie



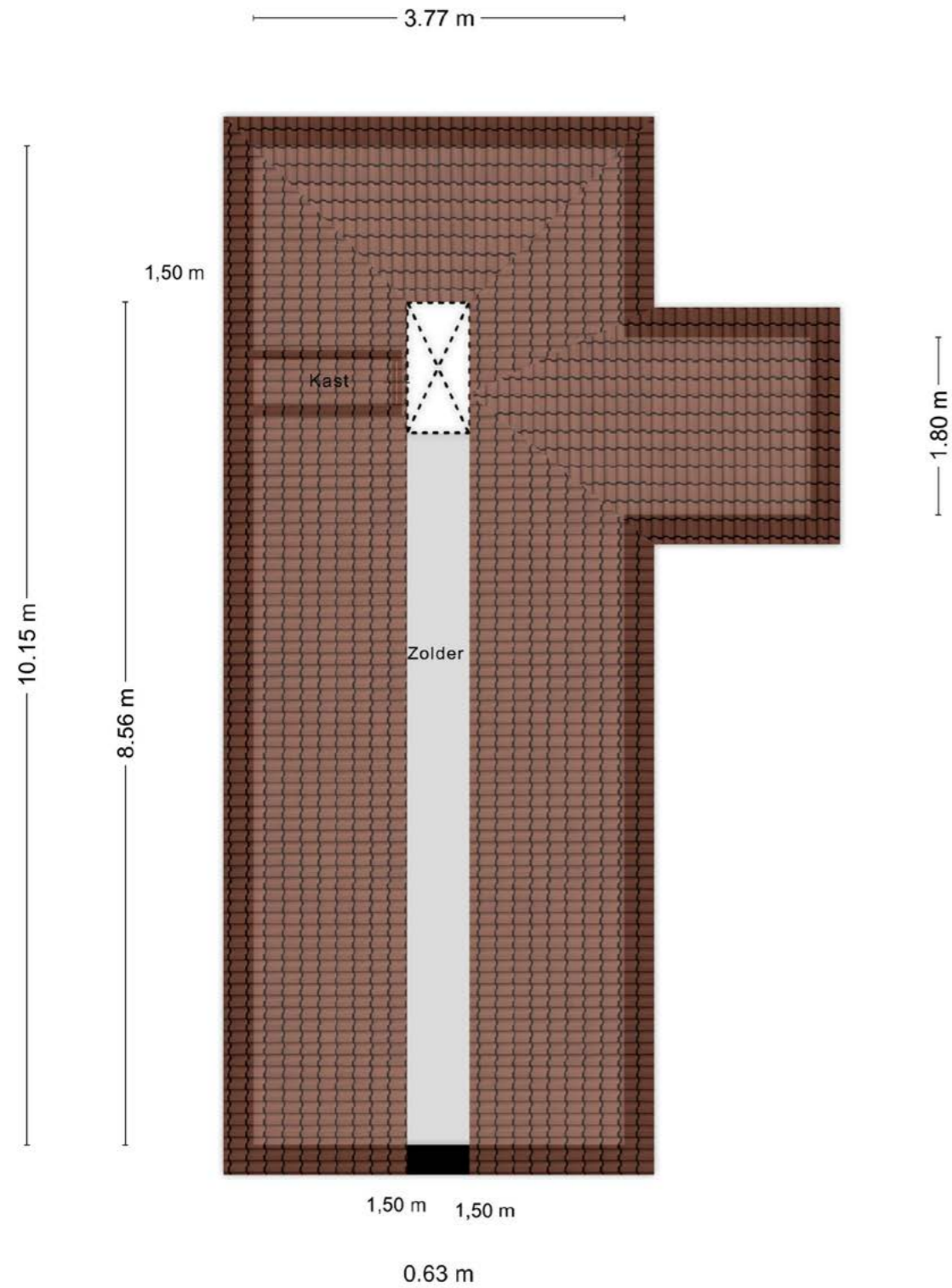
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond zolder



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

Plattegrond kelder



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



Regio Den Haag, Wassenaar

Conduct Vastgoed B.V.
Langstraat 23
2242 KJ Wassenaar
Telefoon 070 3310536
info@conductvastgoed.com
www.conductvastgoed.com

Regio Bollenstreek, Leiden en Noord-Holland

Conduct Vastgoed B.V.
Herenweg 96
2361 EV Warmond
Telefoon 071 3019121
info@conductvastgoed.com
www.conductvastgoed.com

