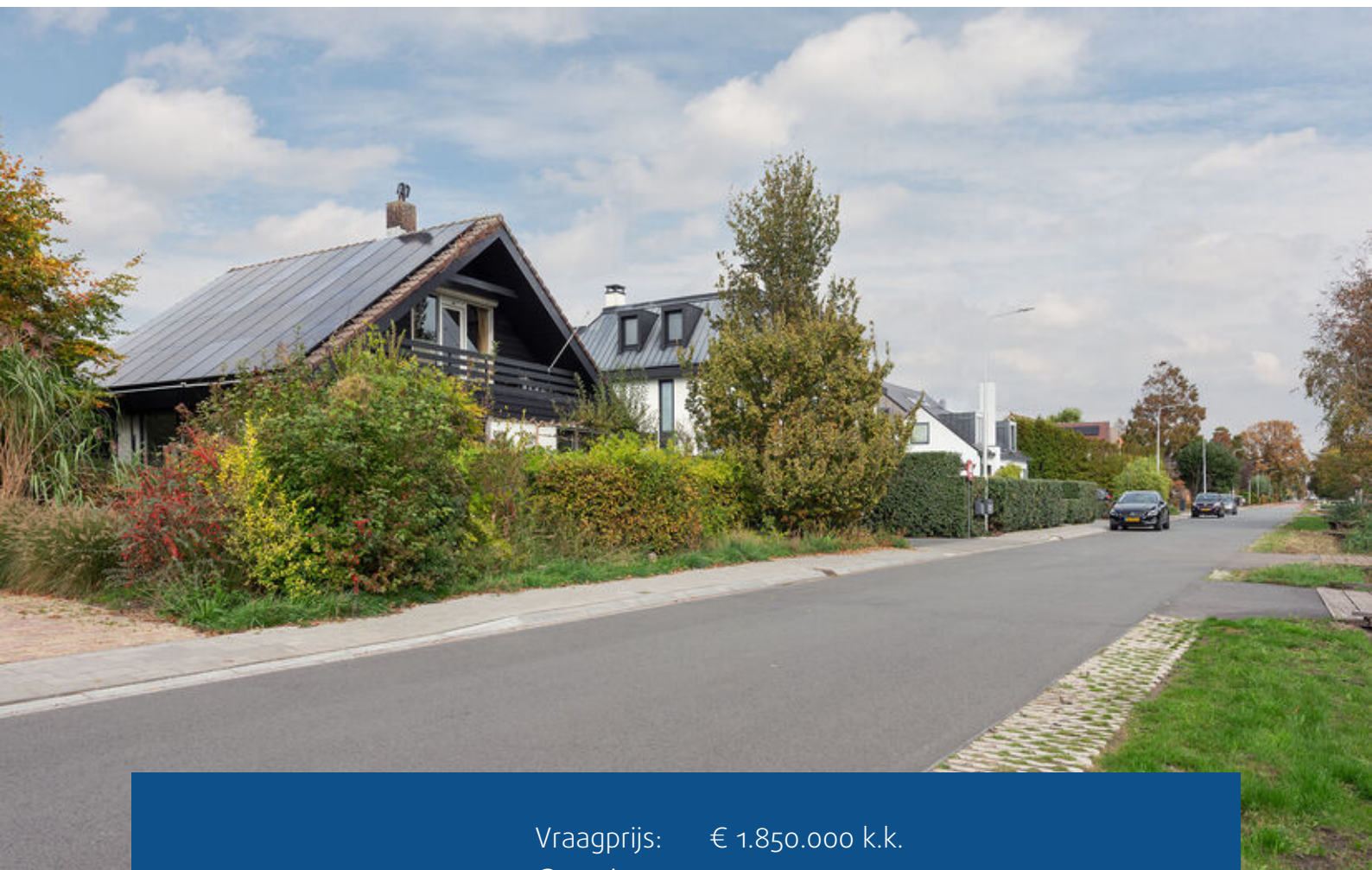




Vrijstaand wonen aan
vaarwater

AALSMEER
Uiterweg 272

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 1.850.000 k.k.
Bouwjaar:	1979
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	9, waarvan 6 slaapkamers
Inhoud:	1.132 m ³
Woonoppervlakte:	305 m ²
Perceeloppervlakte:	1.500 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	43 m ²
Externe bergruimte:	427 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel: Vaillant (2022)
Energielabel:	B, geldig tot: 22-09-2035

Omschrijving

Alles wat je hart begeert! Een vrijstaand woonhuis, een bijgebouw met hierin 2 separate appartementen, een royale schuur van zo'n 425 m² met invaarhaven voor meerdere boten en dat alles op een perceel van 1.500 m² eigen grond en water "op De Buurt". Welkom bij Uiterweg 272.

Locatie

- Gelegen aan het einde van de Uiterweg aan vaarwater richting de Ringvaart
- Op korte afstand van jachthavens, horeca en de winkels in de Zijstraat
- Scholen, kinderopvang, een gezondheidscentrum en openbaar vervoer op fietsafstand

Duurzaamheid

- De woning heeft energielabel B
- In 2021 zijn 44 zonnepanelen geplaatst, goed voor een opbrengst van bijna 11.000 kWh
- Het hoofdverblijf wordt verwarmd met een cv-ketel (2022). Het bijgebouw is gasloos en is voorzien van elektrische boilers
- In het bijgebouw is airco aanwezig

Goed om te weten

- In 2020 is een (B&B vergund) bijgebouw geplaatst met hierin 2 appartementen
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen, met een hek afgesloten, terrein
- In 2019 is de elektrische bedrading (gedeeltelijk) en is de meterkast van het woonhuis vernieuwd
- Er is een recht van overpad om via het naastgelegen pad op eigen terrein te komen

Hoofdgebouw

We beginnen in het hoofdgebouw. Gebouwd in 1979 en netjes onderhouden. Volgens goed Aalsmeers gebruik komt men binnen door de achterdeur. Hier stap je direct de sfeervolle woonkeuken in met een grote Amerikaanse koelkast, vaatwasser, oven, anderhalve spoelbak en een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap. Vanuit de keuken is enerzijds toegang tot de woonkamer, maar ook naar de praktische bijkeuken. Hij zijn de aansluitingen voor wasmachine, droger en c.v.ketel.

De ruime L-vormige woonkamer biedt alle ruimte tot het creëren van meerdere zitruimtes. In het midden van de woonkamer zit een strakke open haard. Rondom de gehele woning zijn meerdere grote raampartijen aanwezig wat zorgt voor een mooie lichtinval. De woonkamer is stijlvol afgewerkt met een gladde wanden, inbouwspots en een massief houten vloer in visgraatverband. Aan de zijkant van het huis is de officiële entree. Hier bevinden zich ook een toilet met fonteintje, meterkast en de trapopgang naar de verdieping.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en een inpandige berging: Aan de achterzijde een tweetal vergelijkbare slaapkamers en aan de voorzijde een woningbrede. Deze kamer biedt ook toegang tot een inpandig balkon aan de voorzijde, met zicht op de Westeinderplassen. De badkamer is uitgerust met een toilet, dubbele wastafel in een meubel en een douchecabine. Vanaf de overloop heb je met een losse trap toegang tot een grote vliering

Bijgebouw

Gebouwd in 2020 en ideaal voor bijvoorbeeld thuiswonende kinderen, mantelzorg, Bed & Breakfast (hier is een vergunning voor) of praktijk aan huis. Het gebouw is opgesplitst in twee woonunits met beide een eigen badkamer, begane grond en verdieping. De keuken/pantry wordt door iedereen gebruikt en is voorzien een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, spoelbak, koelkast en combi oven-magnetron. Op de begane grond beschikken beide ruimtes over een eigen woonkamer en een eigen badkamer. Hierin zit het toilet, een wastafelmeubel en een douchecabine. Eén van de badkamers beschikt ook over een ligbad. Ook heeft dit appartement een extra slaapkamer op de begane grond. Op de verdieping zijn beide woonruimtes identiek aan elkaar. Met een overloop en een slaapkamer (met airco). Het bijgebouw en het hoofdgebouw grenzen wel aan elkaar, maar zijn niet binnendoor bereikbaar.

Schuur en tuin

Het ruime perceel is gezellig ingericht met aan de voorzijde rondom het hoofdgebouw divers groen en beplanting. Ook richting de achterzijde is het nodige groen geplaatst in de vorm van een kleinschalige boomgaard. Verder voorziet de tuin over een groot grindpad waar met al het gemak meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. Het perceel is af te sluiten met een elektrisch bedienbaar hek. Tot slot als kers op de taart staat achter in de tuin een oude kas van zo'n 425 m². Een waanzinnige hobbyruimte/opslag. Toegankelijk met een loopdeur en een overheaddeur en zelfs voorzien van een eigen insteekhaven waar meerdere boten overdekt kunnen liggen.

English translation

Everything your heart desires! A detached house, an annex building containing 2 separate apartments, a generous shed of approximately 425 m² with a boat inlet harbour for multiple boats, all situated on a plot of 1,500 m² of private land and water "op De Buurt" (a local area name). Welcome to Uiterweg 272.

Location

- Located at the end of the Uiterweg on navigable water leading to the Ringvaart (canal)
- A short distance from marinas, catering establishments, and the shops in the Zijdsstraat
- Schools, childcare, a health centre, and public transport within cycling distance

Sustainability

- The property has an energy label B
- 44 solar panels were installed in 2021, providing a yield of almost 11,000 kWh
- The main residence is heated with a central heating boiler (2022). The annex is gas-free and is equipped with electric water heaters
- Air conditioning is present in the annex

Good to know

- An annex building (licensed for B&B) with 2 apartments was built in 2020
- Multiple parking spaces on private, gated terrain
- In 2019, the electrical wiring (partially) and the meter cupboard of the house were renewed
- There is a right of way to access the private property via the adjacent path

Main Building

We start in the main building. Built in 1979 and well-maintained. Following good Aalsmeer tradition, one enters through the back door. Here you step directly into the charming kitchen-diner with a large American fridge, dishwasher, oven, one-and-a-half sink, and a 4-burner induction hob with extractor hood. From the kitchen, there is access to the living room on one side, and to the practical utility room on the other. The connections for the washing machine, dryer, and central heating boiler are located here.

The spacious L-shaped living room offers ample space for creating multiple seating areas. A sleek fireplace is situated in the middle of the living room. Multiple large windows are present around the entire house, ensuring beautiful natural light. The living room is stylishly finished with smooth walls, recessed spotlights, and a solid wood floor in a herringbone pattern. The official entrance is on the side of the house. This area also contains a toilet with a small washbasin, the meter cupboard, and the staircase to the first floor.

First Floor

Landing with access to the bathroom, three bedrooms, and an internal storage room: Two comparable bedrooms at the rear and one house-wide bedroom at the front. This room also provides access to an internal balcony at the front, with a view of the Westeinderplassen (lakes). The bathroom is equipped with a toilet, a double washbasin in a cabinet, and a shower cabin. From the landing, a loose ladder provides access to a large attic.

Annex Building

Built in 2020 and ideal for, for example, children living at home, informal care, Bed & Breakfast (a permit is in place for this), or a practice at home. The building is divided into two residential units, both with their own bathroom, ground floor, and first floor. The kitchen/pantry is shared by everyone and is equipped with an induction hob with extractor hood, dishwasher, sink, fridge, and combi oven-microwave. On the ground floor, both units have their own living room and their own bathroom. This includes the toilet, a washbasin unit, and a shower cabin. One of the bathrooms also features a bathtub. This apartment also has an extra bedroom on the ground floor. On the first floor, both living units are identical to each other, with a landing and a bedroom (with air conditioning).

The annex and the main building are adjacent but are not accessible internally.

Shed and Garden

The spacious plot is pleasantly landscaped with various greenery and planting around the main building at the front. The necessary greenery has also been placed towards the rear in the form of a small-scale orchard. Furthermore, the garden features a large gravel path where multiple cars can be easily parked. The plot can be closed off with an electrically operated gate. Finally, as the icing on the cake, there is an old greenhouse of approximately 425 m² at the back of the garden. An incredible hobby space/storage area. Accessible with a pedestrian door and an overhead door, and even equipped with its own inlet harbour where multiple boats can be covered.



























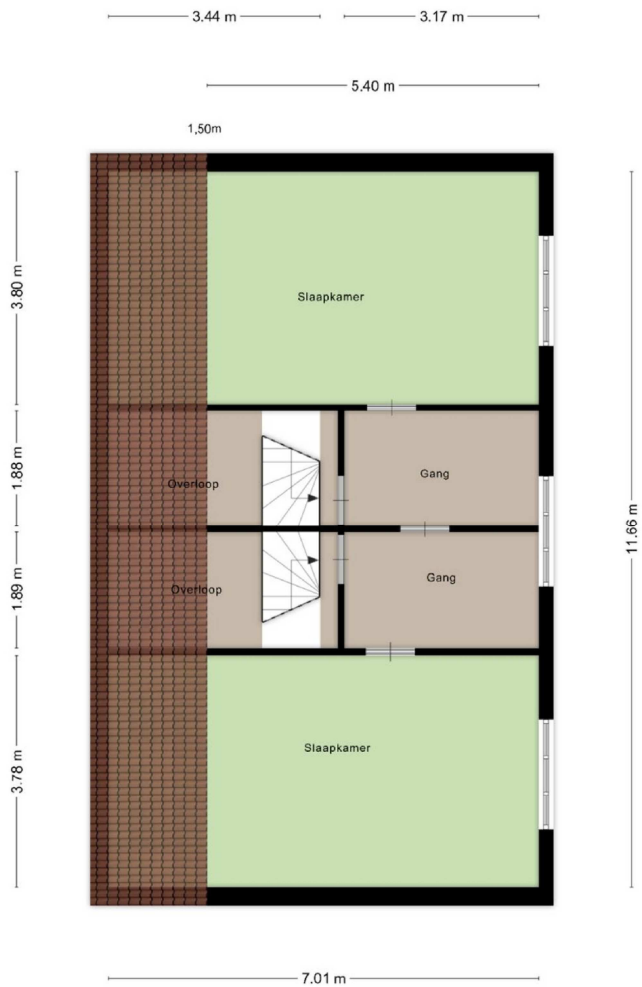


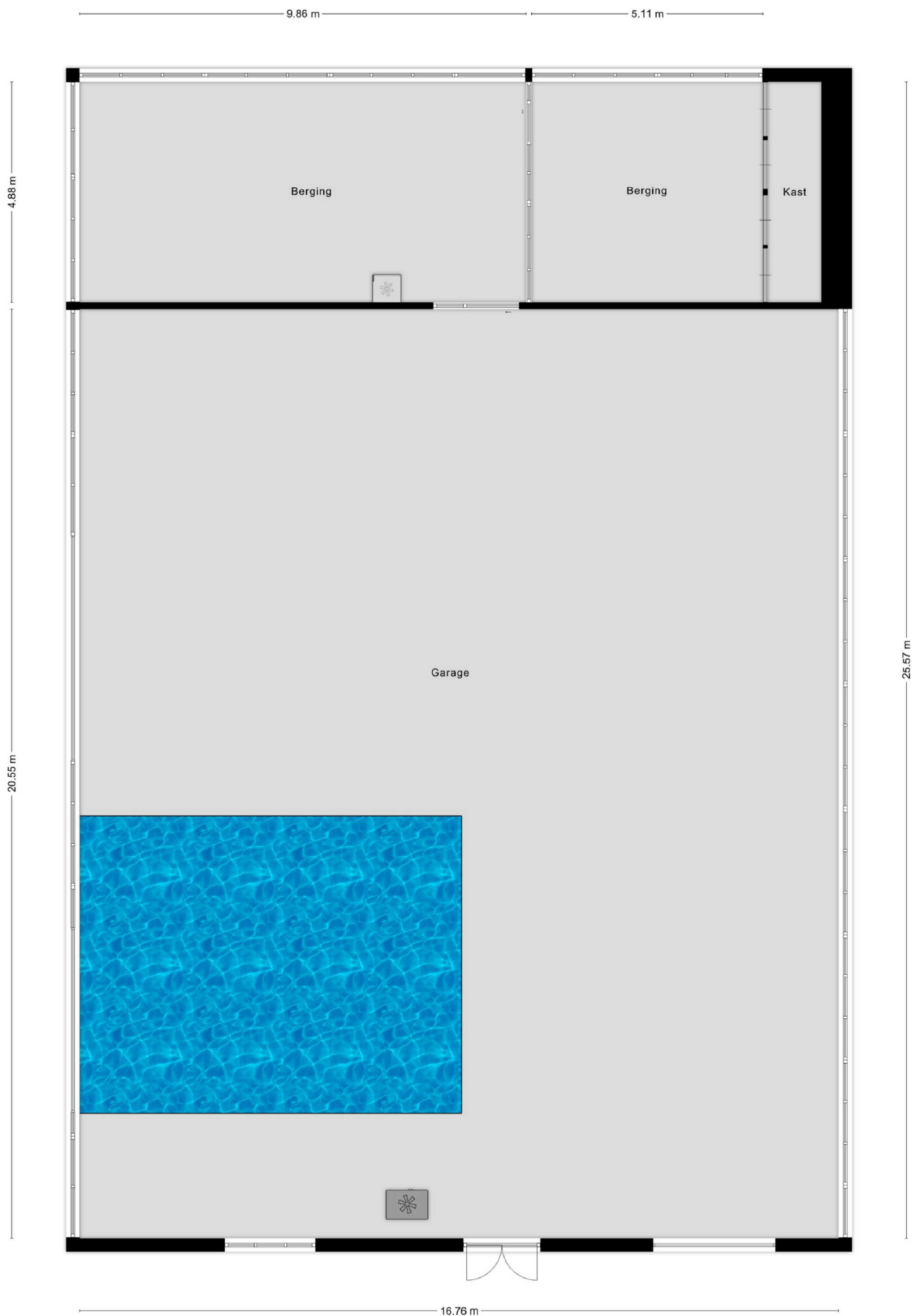


B

Plattegronden







17.00 m

20.75 m

6.00 m



14.00 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VRP



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie H

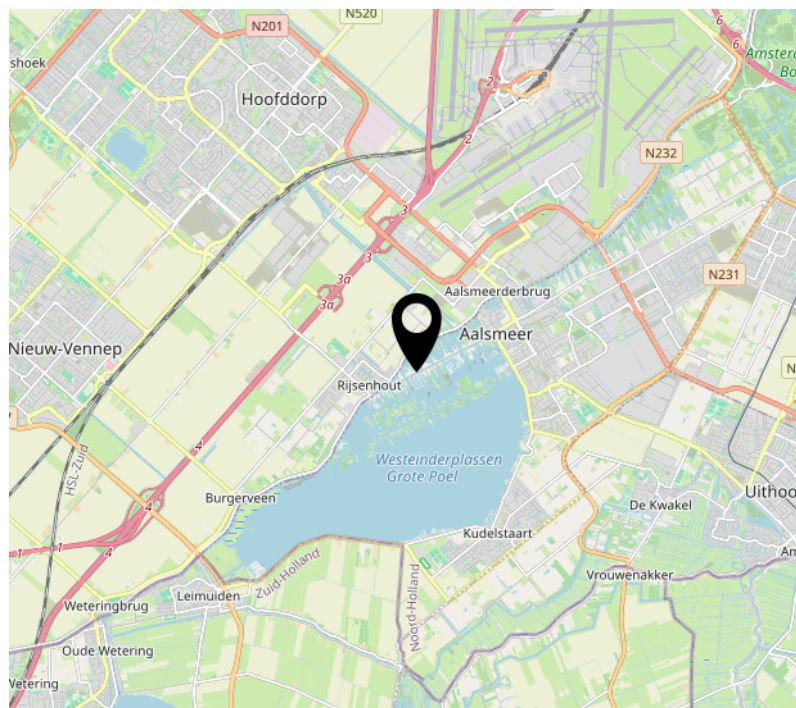
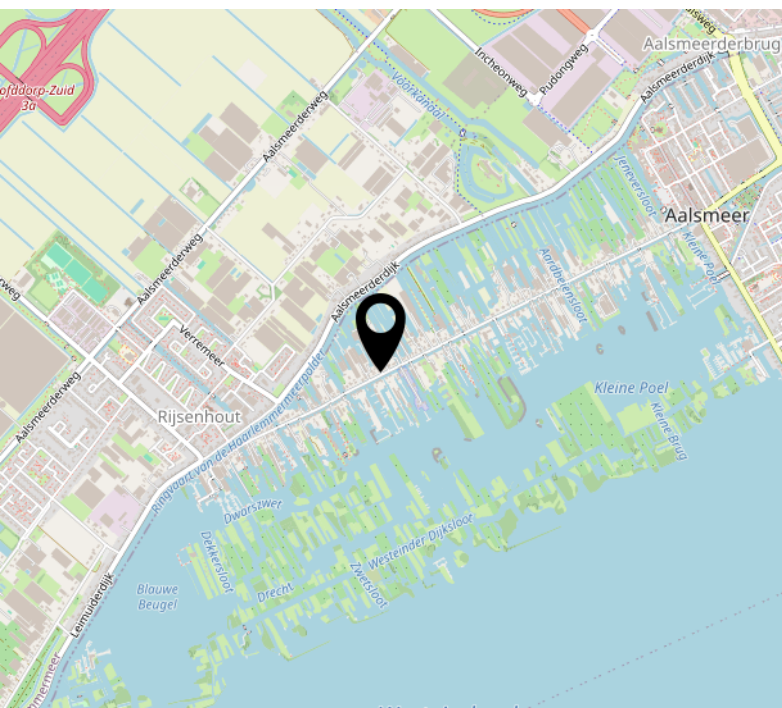
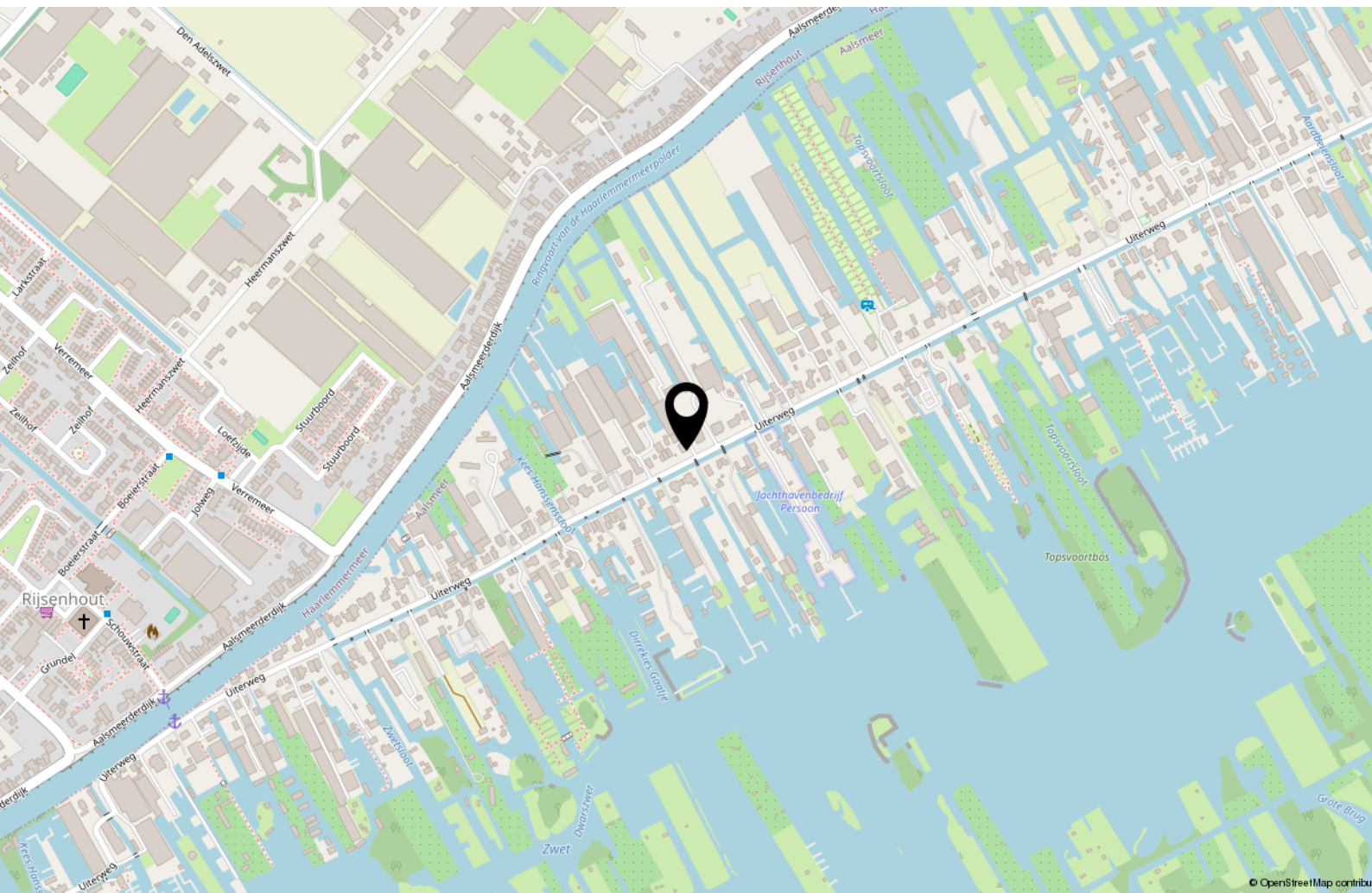
Perceel 4020

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)			X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne			X
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Tot slot...

Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst komt pas tot stand als tussen partijen overeenstemming is bereikt over alle details (dus naast de koopsom ook de leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.). De koopovereenkomst zal worden opgesteld door Eveleens Makelaars o.z. conform het NVM model, tenzij partijen anders overeenkomen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) is niet rechtsgeldig. Met ander woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) 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'. Indien van toepassing kunnen in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen worden: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtings-clausule NEN 2580. Indien u meer informatie over deze clausules wenst, neem gerust contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl.

NEN clausule

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Lijst van zaken

De bijgevoegde lijst van zaken is indicatief. Tijdens de onderhandeling zal definitief vast worden gesteld door partijen welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koopovereenkomst zal een lijst van zaken worden gehecht waarin deze gegevens zijn verwerkt.

Notariskeuze

Het staat koper vrij om een notaris aan te wijzen, kantoorhoudende in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het ter verkoop aangeboden object. Indien u 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 op productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien nader overeengekomen tussen partijen, kan de notaris ook de koopovereenkomst maken. Eventuele aanvullende kosten hiervoor komen geheel voor rekening van de koper.

Bankgarantie/Waarborgsom

Na het tot stand komen van de koopovereenkomst, stelt koper een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Met het stellen van de bankgarantie is enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in de koopovereenkomst vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarde financiering

Het is mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering op te laten nemen in de koopovereenkomst. De duur van deze termijn en eventuele aanvullende voorwaarde dienen tijdens het onderhandelingstraject tussen partijen te worden overeengekomen.

Bouwkundige keuring

Indien de koper een bouwkundige keuring wenst uit te laten voeren, dient deze voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst te hebben plaatsgevonden. Er zal geen voorbehoud voor een bouwkundige keuring in de koopovereenkomst worden opgenomen tenzij dit nadrukkelijk is overeengekomen tussen de partijen tijdens de onderhandeling. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkopers zijn verplicht om een geldig energielabel te overhandigen aan de koper op het moment van eigendomsoverdracht. Indien dit nog niet aanwezig is tijdens de ondertekening van de koopovereenkomst, zal de verkoper ervoor zorgdragen dat het label alsnog bij de notaris terecht komt. Eventuele kosten voor het laten vervaardigen van het energielabel zijn voor rekening van verkoper.

Kosten koper

De koopprijs is 'k.k.' oftewel kosten koper. Dit betekent dat u, als koper, de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering

Naast deze kosten dient u ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de (eventuele) hypotheekakte
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de (eventuele) hypotheekakte
- Eventuele afsluitprovisie met betrekking tot de af te sluiten hypotheek
- Mogelijke taxatiekosten in verband met de af te sluiten hypotheek

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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Eveleens Makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over deze woning ? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl.

[illegible]

Bekijk deze woning online!

uiterweg272.nl

EVELEENS
makelaars b.v.
Powered by Team Karin Eveleens

Uiterweg 272, Aalsmeer



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?



powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297-344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl