

Vrijstand wonen met een agrarisch perceel



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

OOSTEINDERWEG 116

AALSMEER

Vraagprijs € 1.325.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een ruim perceel van 9.858m²;
- Ca. 1.500m² van het perceel heeft een woonbestemming. En ca. 8.358m² heeft een agrarische bestemming;
- Ruime, lichte woonkamer met grote raampartijen en terracotta vloer;
- Moderne open keuken;
- Levensloopbestendig wonen mogelijk dankzij slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Eerste verdieping met twee slaapkamers;
- Achtertuin op het zuidoosten met veel privacy en groenstructuur;
- Energiezuinig met 12 zonnepanelen (2020);
- Woning voorzien van Schiphol isolatie;
- Vrijstaande garage met berging;
- Grote loods met overheaddeur;
- Buitenbak geschikt voor pony's of alpaca's;
- Deel van het perceel in gebruik als teelgrond;
- Overdrachtsbelasting: 2% voor het woondeel en 10.4% voor het agrarische deel.



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.



Wonen aan de Oosteinderweg

Vrijstaand woonhuis met agrarisch perceel en bedrijfs-/opslagmogelijkheden.

Aan het begin van de Oosteinderweg in Aalsmeer bieden wij een unieke combinatie van wonen en werken aan. Het betreft een royaal perceel van maar liefst 9.858 m² met vrijstaand woonhuis, ruime garage en grote loods. Circa 1.500 m² van het perceel is bestemd voor wonen en tuin en ca. 8.358 m² heeft een agrarische bestemming (functie-aanduiding tuincentrum).

Bij binnenkomst van de woning betreedt u de royale hal met garderobe, toilet met fontein, meterkast (inclusief waterontharder) en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u directe toegang tot zowel de woonkamer als een slaapkamer op de begane grond, ideaal voor levensbestendig wonen.

De rechterzijde van de woning is ingericht als één ruime en open woon-/leefruimte: de woonkamer met veel raampartijen zorgt voor een aangename natuurlijke lichtinval en grenst aan de moderne open keuken.

Deze keuken is uitgerust met een vijf pits- gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-oven/magnetron. Zowel woonkamer als keuken zijn voorzien van een sfeervolle terracotta tegelvloer, die warmte en karakter toevoegt.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer met vaste kastenwand en een ensuite badkamer die is gerenoveerd in 2019. De badkamer is uitgevoerd met een stortdouche, dubbele wastafel met meubel, spiegelkast, zwevend toilet en comfortabele vloerverwarming. Uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen.

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich twee riante slaapkamers bevinden. Op de overloop is de wasruimte gelegen met aansluitingen voor de wasmachine, alsmede de opstelling van de cv-ketel en de omvormer van de in 2020 geplaatste twaalf zonnepanelen.

Verder is de woning gebouwd op betonnen vloeren, voorzien van Schiphol-isolatie, gevel- en vloerisolatie en zijn de houten kozijnen in 2024 nog geschilderd; onderhoud en comfort zijn hierbij goed gewaarborgd.

Het buitengebied van dit perceel biedt bijzonder veel mogelijkheden. Rondom het woonhuis zijn een achter- en zijtuin aangelegd. De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten wat zorgt voor een fijne zitting in de zon. De achtertuin is afgescheiden met groenstructuur middels schutting en hagen.

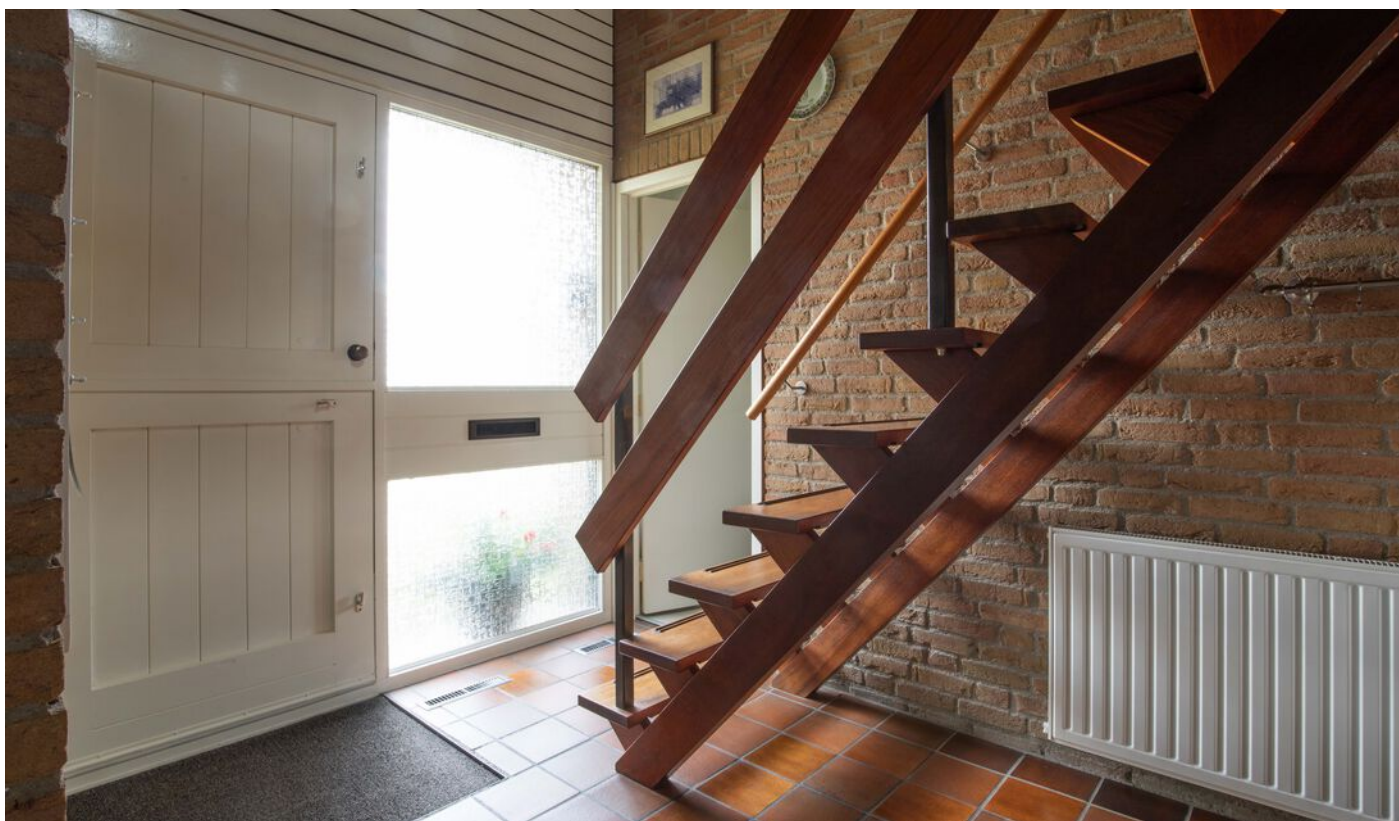
Achter de woning ligt een verhard terrein met stelconplaten, waar een vrijstaande stenen garage inclusief een berging is gesitueerd. De garage is voorzien van een elektrische deur. Er is voldoende ruimte voor opslag en het parkeren van de auto.

Verderop op het perceel ligt een (zand) buitenbak voor pony's of alpaca's, omgeven door grasvelden en afscheiding. En tevens bevindt zich hier een grote vrijstaande loods met overheaddeur. Deze loods is geschikt voor opslag of bedrijfsvoering; bovendien is een deel ingericht met kantoorruimte, douche en toilet. Achter in de loods zijn stallen/hekken aanwezig.

Aan de zijkant van het object bevindt zich een perceel teelgrond wat momenteel tijdelijk verhuurd is voor de heestercultuur.

Op het perceel rust een recht van overpad ten behoeve van de Oosteinderweg 114a

Tot slot verdient het aandacht dat bij aankoop rekening gehouden moet worden met overdrachtsbelasting: op het woon-gedeelte bedraagt deze 2%, terwijl op het agrarische gedeelte een tarief van 10,4% overdrachtsbelasting geldt.



Begane grond















Eerste verdieping







Achtertuin





Garage



Perceel









Loods









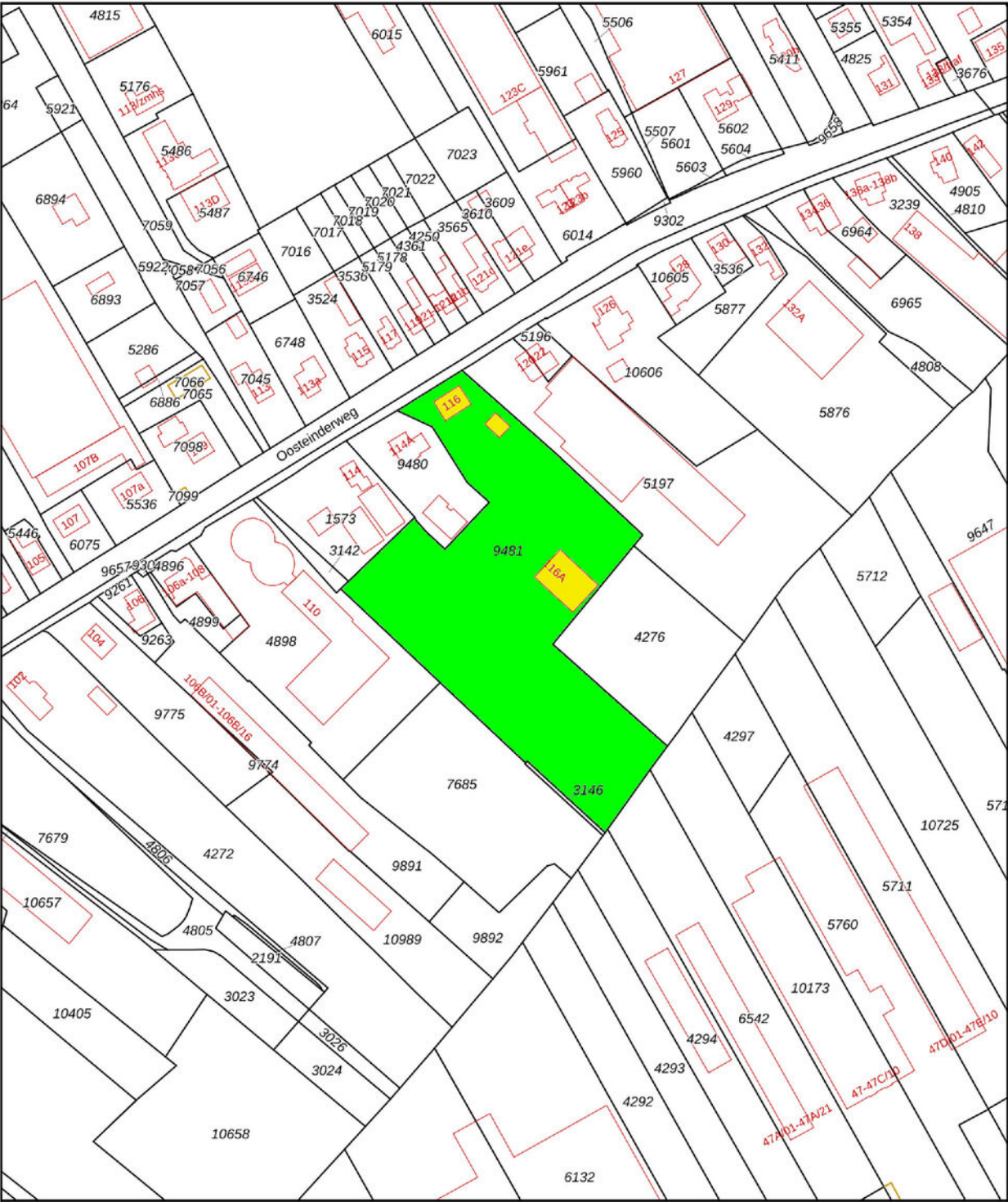
Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaand
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	117m ²
Perceeloppervlakte	9.858m ²
Inhoud	423m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	zuidoosten
Garage	vrijstaand
Verwarming	cv-ketel (2015)
Energie label	B - geldig t/m: 17-10-2035

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosteinderweg 116



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalsmeer

B

9481

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

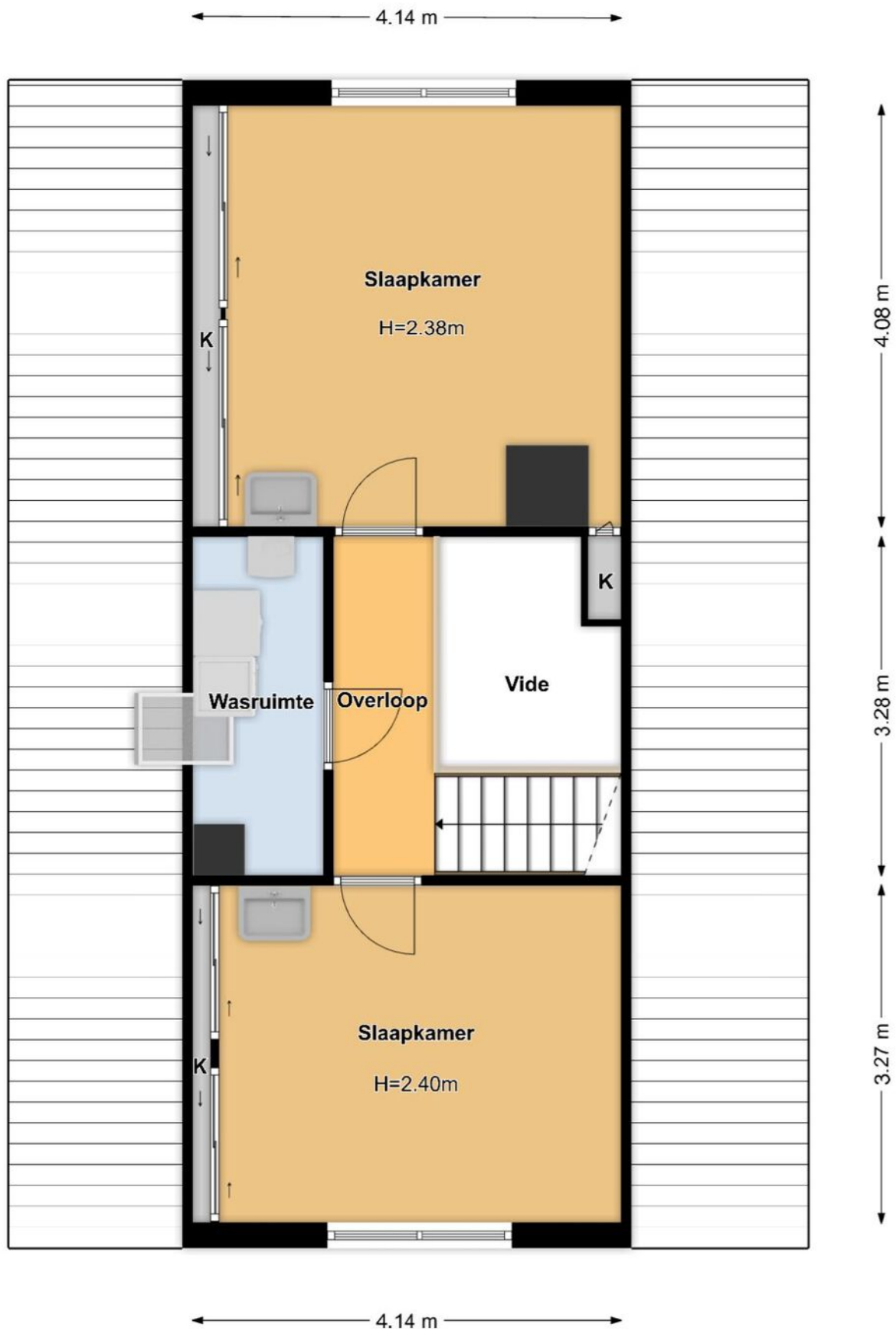
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Plattegronden



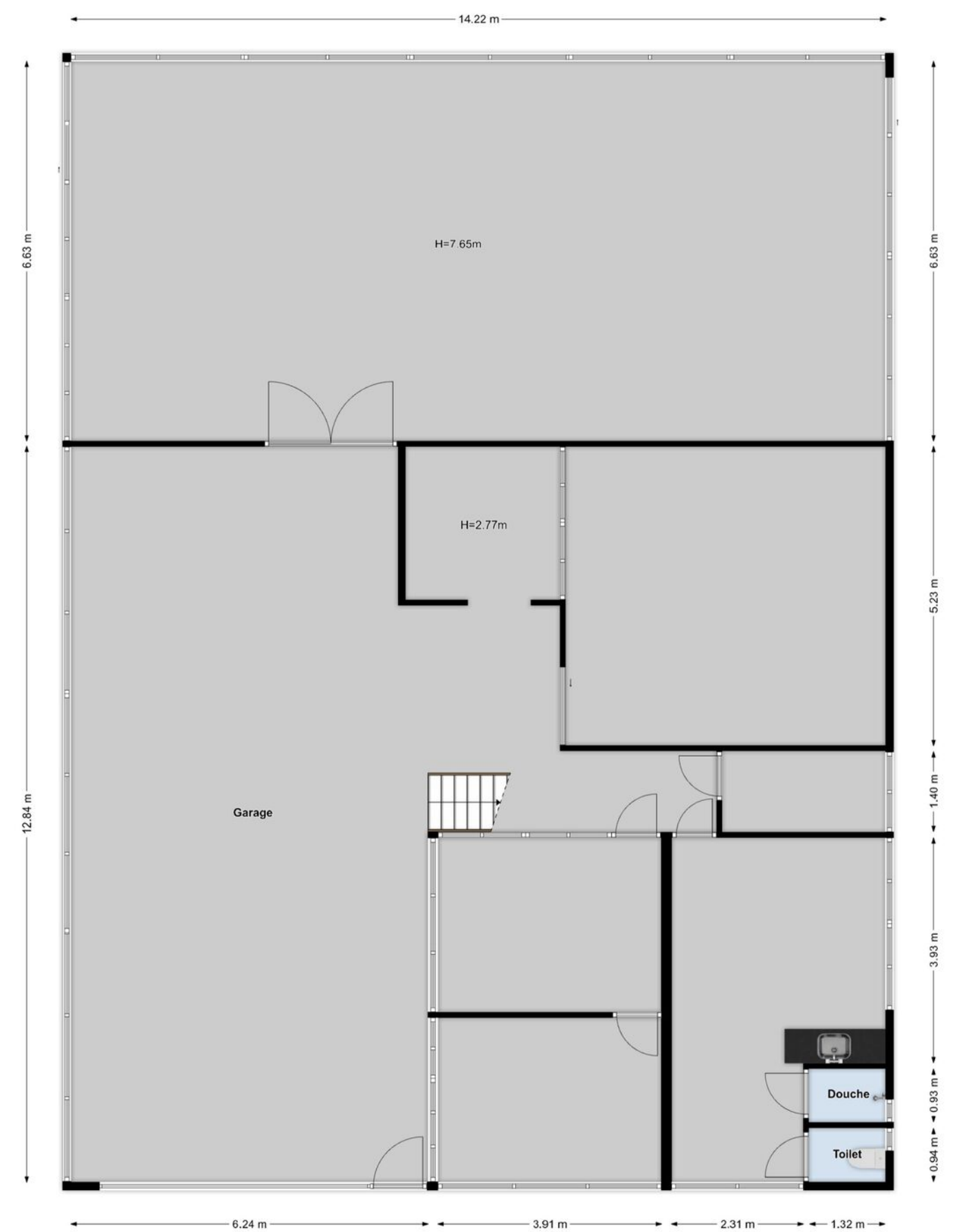
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



NOTITIES

[illegible]

NOTITIES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

AANVULLENDE INFORMATIE

INHOUD VERKOOPBROCHURE

Hoewel er is gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De genoemde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt aan meerdere personen verstrekt.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

Het is belangrijk om te weten dat de koper een eigen onderzoeksplicht heeft naar alle zaken die voor de koper van belang zijn. De koper kan zich dan ook nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE NEN 2580

De opgave van de gebruiksoppervlakken is gebaseerd op de Meetinstructie van de NEN 2580. 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. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

BIJZONDERE BEPALINGEN/CLAUSULES

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze staan meestal in het eigendomsbewijs vermeld. In woningen van vóór 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Van woningen ouder dan ong. 25 jaar mogen niet dezelfde kwaliteiten verwacht worden als van moderne woningen. Bij woningen van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdoms- en/of asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausules verstrekken wij u desgewenst. Het eigendomsbewijs en verder van belang zijnde documenten kunnen op ons kantoor worden ingezien.

DE MAKELAAR

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen (VBO)makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

ONDERHANDELEN

Er zijn twee verkoopsystemen, te weten:

1. Verkoop met biedingen:

Dit is de gebruikelijke procedure. Er is sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met een andere gegadigde onderhandeld. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt de eerste kandidaat-koper in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Er worden over en weer geen gegevens verstrekt over de hoogte van de geboden bedragen. Uiteindelijk beslist de verkoper met wie hij de overeenkomst wenst aan te gaan. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

2. Verkoop bij inschrijving:

Bij uitzondering wordt een systeem van inschrijving toegepast. De verkopend makelaar bepaalt de sluitingsdatum. Tot dat tijdstip kan iedereen een bod, al dan niet schriftelijk, uitbrengen. Het voor de verkoper meest geschikte bod wordt geaccepteerd of er wordt met een bieder, naar de keuze van de verkoper, verder onderhandeld.

KOOPAKTE

Voor het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden waaronder koper en verkoper tot zaken wensen te komen wordt de model koopovereenkomst gebruikt zoals die is vastgesteld door de VBO. Hierin worden nauwkeurig alle gemaakte afspraken, verklaringen en garanties vastgelegd die betrekking hebben op de onroerende zaak. Deze koopakte zal door de makelaar vóór het ondertekenen uitgebreid met de kopers en verkopers worden doorgenomen zodat zij goed op de hoogte zijn van alle gemaakte afspraken.

SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN

Met ingang van 1 september 2003 is de koop van een woning pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen getekende koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige overeenkomst. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat ook de verkoper slechts gebonden is indien alle gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst dient binnen 3 werkdagen na koopovereenstemming door of namens partijen te worden ondertekend.

BEDENKTIJD

Een koper die handelt als privé-persoon heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgave van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan. Er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledig ondertekende akte heeft ontvangen. Omwille van de bewijskracht moet de ongedaanmaking schriftelijk geschieden.

KOSTEN KOPER

Onder kosten koper worden verstaan: de notariskosten voor het opmaken van de akte van levering, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Het is te doen gebruikelijk dat een koper binnen normaal gesproken vier weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie van 10 % van de koopsom bij de notaris stort c.q. stelt.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Zo'n ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op het rondkrijgen van de hypotheaire geldlening of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Als een koper ontbindende voorwaarden in de koopakte opgenomen wenst te zien worden dan moet dat tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar gemaakt worden.

NOTARISKEUZE

De koper mag de notaris aanwijzen waar de eigendomsoverdracht plaats zal gaan vinden. Deze notaris dient kantoor te houden in Aalsmeer, Uithoorn of Amstelveen, of binnen een straal van 5 kilometer van het verkochte object. Indien koper echter een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voorgenoemd gebied, dan zijn de verkoper en diens makelaar gerechtigd kosten bij de koper in rekening te brengen. Deze kosten hangen samen met het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten worden berekend aan de hand van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een vergoeding van € 0,28 per kilometer.

Over ons

Huisman Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een modern kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij ú als klant centraal staat!
Met onze twee vestigingen in Aalsmeer en Amstelveen kunnen wij de gehele regio bedienen.

Persoonlijk & Betrokken

Wij zijn een makelaarskantoor met een actief en betrokken team van goed opgeleide assistent-, kandidaat- en register-makelaars/taxateurs. Hierdoor kunt u altijd rekenen op een professionele begeleiding en op een flexibel team dat er alles aan doet om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen.

Wij hechten veel waarde aan een goed persoonlijk contact. Wij geloven in een no-nonsense aanpak waarmee we met beide benen op de grond blijven staan. Door onze frisse kijk op zaken en een pro-actieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen! Ook zijn wij zeer actief op social media als Facebook en hebben een zeer groot bestand met zoekers.

Open & Transparant

Wij houden graag van duidelijkheid. We hanteren korte communicatielijnen en gaan uit van het principe: zeggen wat je doet en doen wat je zegt.

Van alle markten thuis!

Naast de aan- en verkoop van woningen bent u bij ons ook aan het goede adres voor een veilige verhuur van uw woning en voor de aan- en verkoop van bedrijfsonroerend goed. Ook voor de aan- of verkoop op de vastgoed-veilingen kunt u bij ons terecht.

Gediplomeerd & Gecerticeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecerticeerd Register-Makelaar/Taxateur (RMT) bij het SCVM en Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) en ingeschreven in het makelaarsregister van VBO Makelaar. Verder voldoen wij aan de strenge kwaliteitseisen van het NWWI voor het uitbrengen van gevalideerde taxatierapporten.





HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

WWW.H2MAKELAARS.NL

Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22
info@h2makelaars.nl

Kantoor Amstelveen

Van Heuven Goedhartlaan 13D
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88
info@h2makelaars.nl