

EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens



Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 395.000,-- k.k.
Bouwjaar:	1938
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5, waarvan 4 slaapkamers
Inhoud:	356 m ³
Woonoppervlakte:	84 m ²
Perceeloppervlakte:	230 m ²
Overige inpandige ruimte:	17 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Energielabel:	??, geldig tot ..

Omschrijving

Twee-onder-één kap kluswoning, gelegen aan vaarwater.

Deze karakteristieke tweekapper is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Aalsmeer, openbaar vervoer, jachthavens aan de Westeinder Plassen en heeft een eigen ligplaats voor een boot achter in de tuin. De woning verkeert in een matige staat en moet volledig worden aangepakt. Een superleuk huis voor iemand met twee rechterhanden dus!

Locatie

- Op loopafstand van het centrum van Aalsmeer met alle voorzieningen
- Op loopafstand van de bushalte met rechtstreekse verbinding naar Schiphol Cirkellijn, NS station Hoofddorp, busstation Aalsmeer, tramhalte sneltram Uithoorn-Amsterdam Station Zuid via Amstelveen
- Lintbebouwing langs doorgaande weg

Duurzaamheid

- De woning heeft een energielabel G
- Er ligt een mooie uitdaging tot het energiezuinig maken van dit huis, we helpen je op weg met mogelijkheden

Goed om te weten

- De 84 m² woonoppervlak is exclusief de zolderverdieping van 17 m². Dit komt door de beperkte daglicht toetreding op deze verdieping
- Gelegen aan vaarwater met plek voor de boot
- De woning heeft een oprit met te realiseren ruimte voor het parkeren van 2 auto's
- Volledige renovatie is noodzakelijk
- Er is geen centrale verwarming, het huis is tot voor kort verwarmd met een gaskachel
- In de koopovereenkomst komen een niet-zelf-bewonings-, ouderdoms- en asbestclausule te staan

Het huis en de tuin

Entree aan de voorzijde met de meterkast en een lange gang die eindigt in de eenvoudige keuken met een deur naar de tuin. Sfeervolle woonkamer met ramen aan drie zijden en openslaande deuren naar de tuin. De tuin ligt op het noord/westen, dat betekent dat de avondzon tegen de achtergevel staat. De voortuin ligt op het zuid/oosten. In de achtertuin komt de zon in de zomer al vroeg in de middag achter in de tuin. Voor een bezonningsschema kun je naar de website van het huis oosteinderweg21a.nl. Achter in de tuin staat nu nog een eenvoudig schuurtje.

De vaste trap in de hal leidt naar de eerste verdieping met twee goede kamers en een wat kleinere kamer. Er is een eenvoudige douchegelegenheid op de gang dus het lijkt logisch om de nieuwe badkamer in die kleine kamer boven de keuken te plaatsen. Dan kom je makkelijk weg met je leidingen.

Een houten, semi-vaste trap brengt je naar een behoorlijk grote bergzolder. Door het plaatsen van dakkapellen kun je op zowel de eerste als de tweede verdieping meer ruimte maken als je dat nodig zou hebben. Door de beperkte lichttoetreding op zolder mag deze ruimte niet mee worden genomen in de m²'s woonoppervlakte. De zolder betreft 17 m², waardoor de totale oppervlakte van de woning 101 m² bedraagt.

Aalsmeer

Door de ligging op korte afstand van Amsterdam, Schiphol en de snelwegen is Aalsmeer een aantrekkelijk dorp om te wonen. Binnen een half uur ben je met de auto in het centrum van de stad. Openbaar vervoerverbindingen zijn goed en je kunt zelfs eenvoudig op de fiets overal heen. De route door het Amsterdamse Bos is geweldig leuk en ook snel. De Oosteinderweg heeft geen vrij liggend fietspad maar de parallel gelegen Aalsmeerderweg wel en je zou ook langs de autoluwe dijk langs de ringvaart kunnen fietsen om in het bos te komen of via Badhoevedorp Sloten in te fietsen. Aalsmeer ligt aan de Westeinder Plassen, een verborgen parel in de Randstad en een uniek recreatie- en natuurgebied. Op loopafstand van de woning ligt het oude centrum van Aalsmeer met alle denkbare centrumvoorzieningen. Aalsmeer heeft een rijk cultureel leven en veel sportverenigingen.

English translation

Semi-detached fixer-upper, located on navigable water.

This characteristic semi-detached house is conveniently located near the center of Aalsmeer, public transportation, marinas on the Westeinder Plassen, and has its own mooring for a boat at the back of the garden. The house is in fair condition and needs to be completely renovated. A super nice house for someone who is handy!

Location

- Within walking distance of the center of Aalsmeer with all amenities
- Within walking distance of the bus stop with direct connection to Schiphol Cirkellijn, Hoofddorp train station, Aalsmeer bus station, and the Uithoorn-Amsterdam Station Zuid express tram stop via Amstelveen
- Row houses along a main road

Sustainability

- The house has an energy label G
- There is a nice challenge to make this house energy efficient, we will help you get started with possibilities

Good to know

- The 84 m² living area does not include the 17 m² attic floor. This is due to the limited daylight on this floor
- Located on a waterway with space for a boat
- The house has a driveway with space for parking two cars
- Complete renovation is necessary
- There is no central heating; until recently, the house was heated with a gas heater.
- The purchase agreement will include a non-owner-occupancy clause, an age clause, and an asbestos clause.

The house and garden

Entrance at the front with the meter cupboard and a long hallway that ends in the simple kitchen with a door to the garden. Cozy living room with windows on three sides and French doors to the garden. The garden faces north/west, which means that the evening sun shines on the rear facade. The front garden faces south/east. In the back garden, the sun shines in the early afternoon in summer. For a sun schedule, visit the website of the house oosteinderweg21a.nl. At the back of the garden, there is currently a simple shed.

The fixed staircase in the hall leads to the first floor with two good-sized rooms and a slightly smaller room. There is a simple shower facility in the hallway, so it seems logical to place the new bathroom in that small room above the kitchen. That way, you can easily get away with your pipes.

A wooden, semi-fixed staircase takes you to a fairly large attic. By installing dormer windows, you can create more space on both the first and second floors if you need it. Due to the limited light in the attic, this space cannot be included in the square footage of the living area. The attic measures 17 m², bringing the total surface area of the house to 101 m².

Aalsmeer

Its location a short distance from Amsterdam, Schiphol Airport, and the highways makes Aalsmeer an attractive village to live in. You can reach the city center within half an hour by car. Public transport connections are good, and you can even easily get anywhere by bike. The route through the Amsterdamse Bos is great fun and also fast. The Oosteinderweg does not have a separate bike path, but the parallel Aalsmeerderweg does, and you could also cycle along the car-free dike along the ring canal to get to the forest or cycle through Badhoevedorp Sloten. Aalsmeer is located on the Westeinder Plassen, a hidden gem in the Randstad and a unique recreational and nature area. Within walking distance of the house is the old center of Aalsmeer with all the amenities you could wish for. Aalsmeer has a rich cultural life and many sports clubs.













G

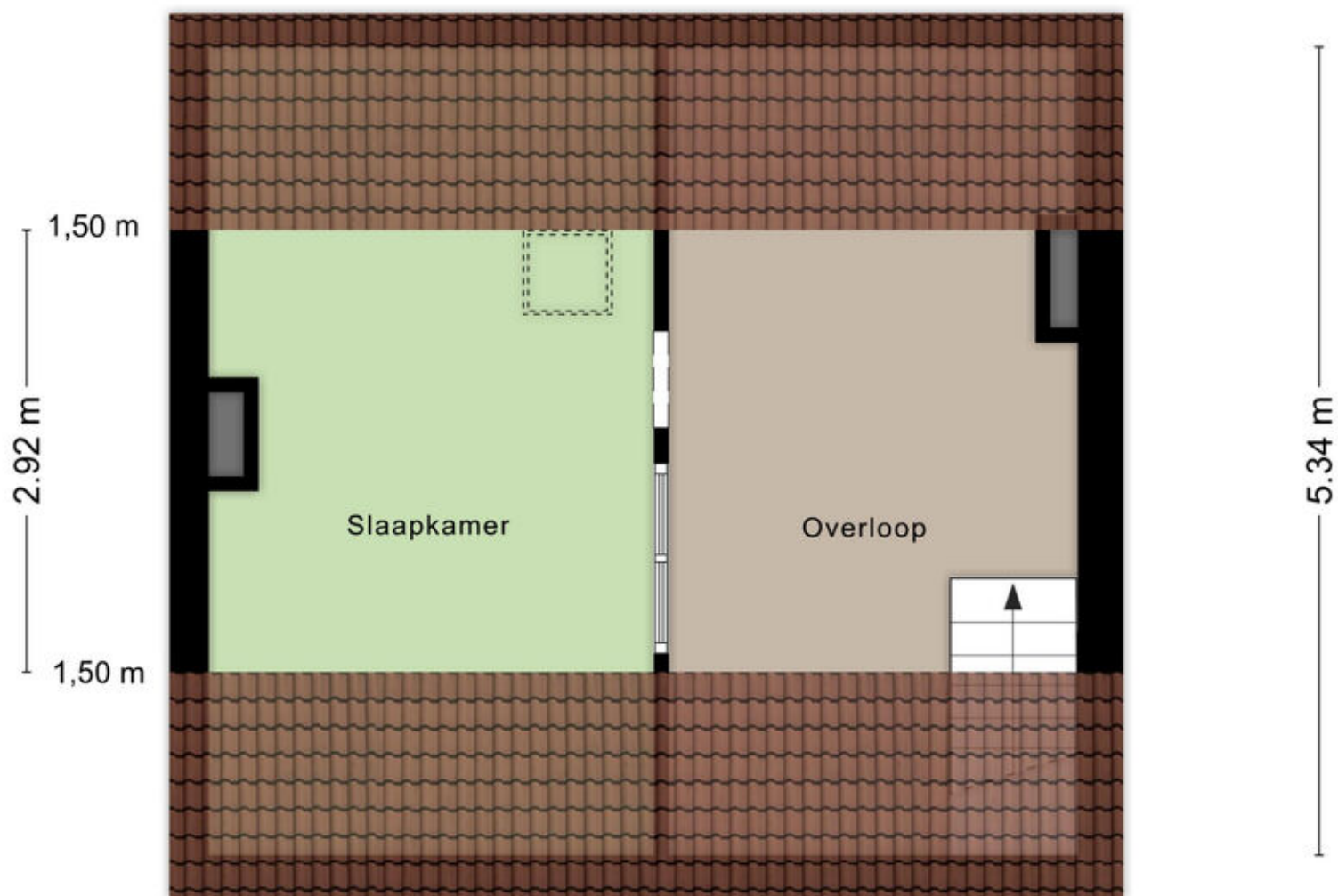
Plattegronden





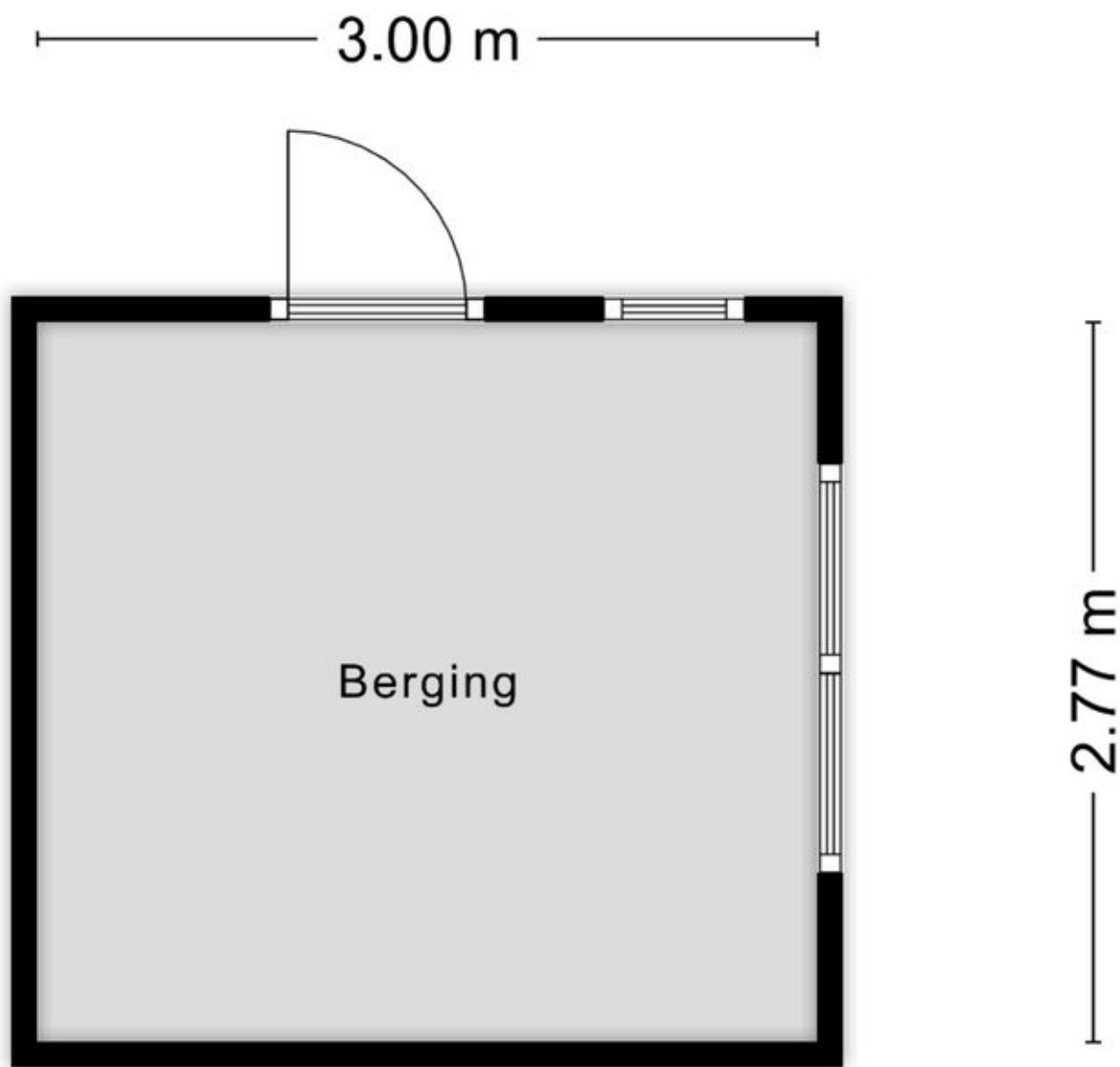
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.74 m



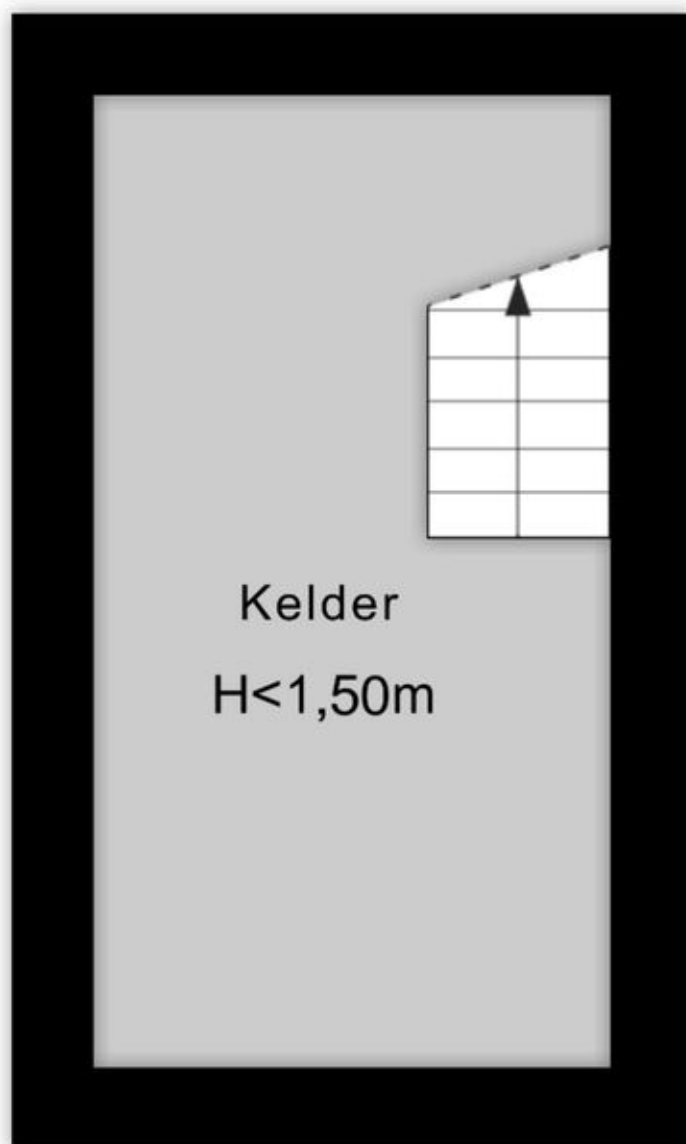
2.94 m 2.70 m

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



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

1.89 m



3.55 m

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosteinderweg 22 a



0 5 10 15 20 25m

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 G

Perceel 4827

kadaster

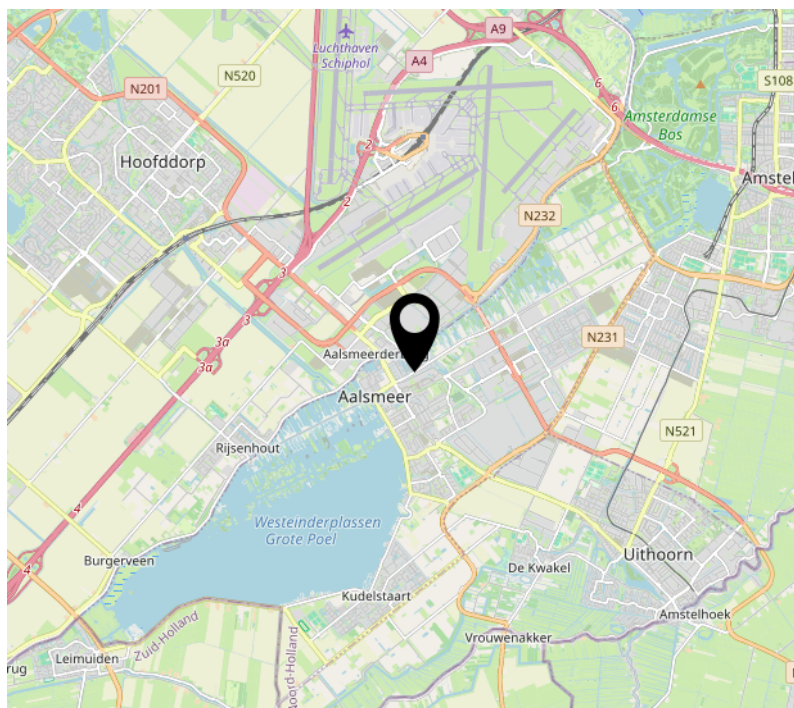
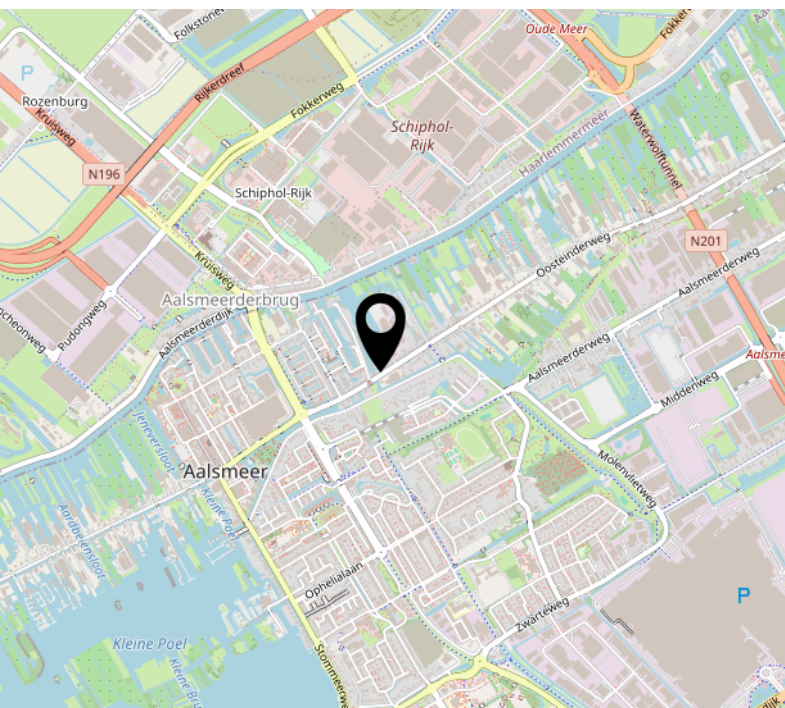
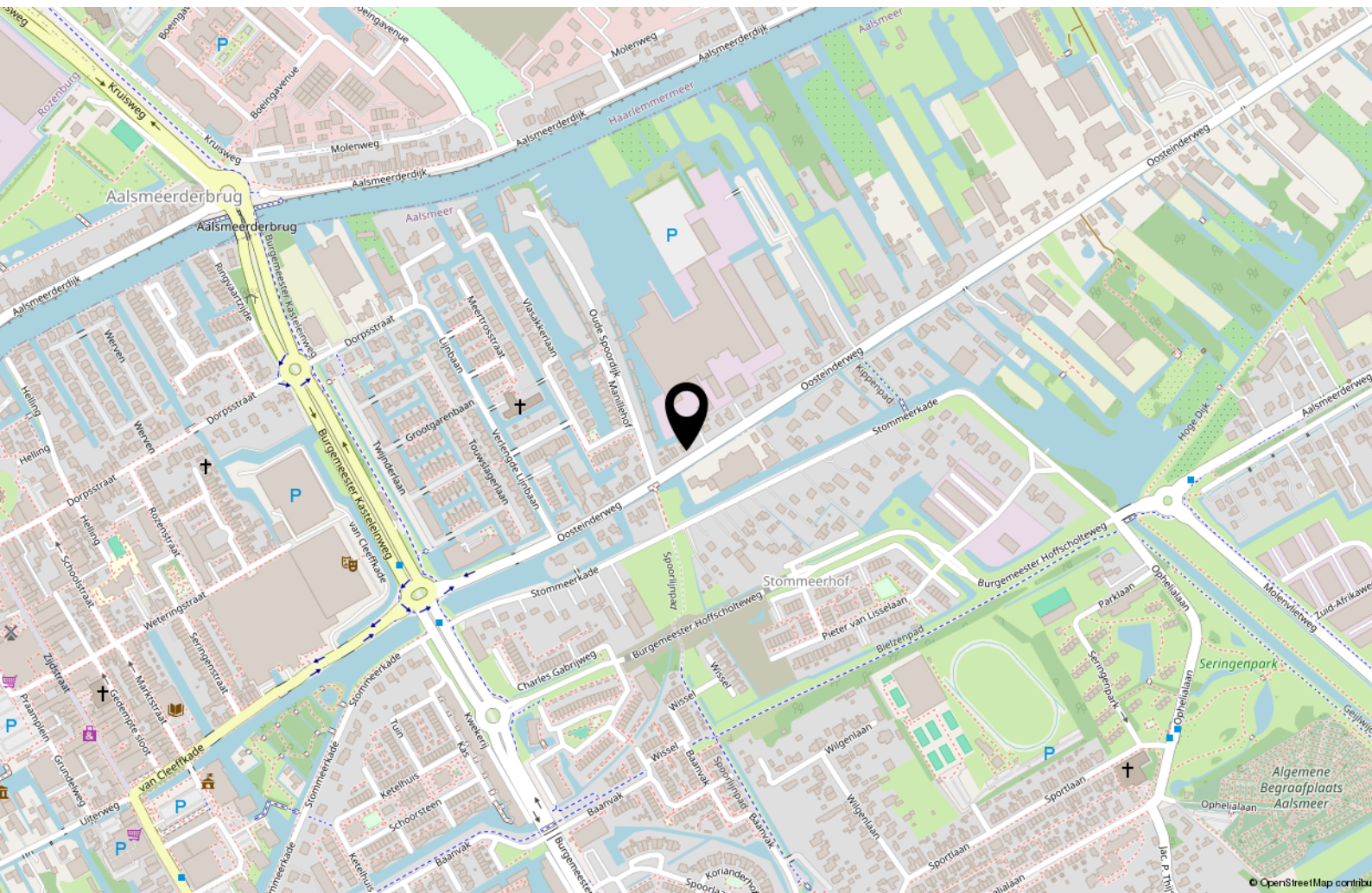
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



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.

Bekijk deze woning online!

oosteinderweg21 a.nl

EVELEENS
makelaars b.v.
Powered by Team Karin Eveloos

Oosteinderweg 21 a, 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