

Luxeus & ruim wonen



AALSMEER | Ruisvoornlaan 16

vraagprijs € 1.275.000 k.k.



KarenLehman
MAKELAARDIJ

020-261 76 35 | info@karenlehman.nl
www.karenlehman.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 214 m²
Perceeloppervlakte: 380 m²
Energie label: A
Bouwjaar: 2008

- ✓ Zeer ruime woonkamer v.v. erker en uitbouw aan de achterzijde
- ✓ Alle kamers voorzien van airconditioning
- ✓ Twee badkamers
- ✓ - Studio aanwezig met eigen badkamer en entree, ideaal voor bijv. au-pair, gastenverblijf of praktijk aan huis
- ✓ Alarminstallatie en camera's aanwezig
- ✓ Zeer ruime en zonnige tuin van maar liefst 88 m²



Kindvriendelijke buurt

Laat je aangenaam verrassen door dit prachtige en riante herenhuis met vele extra's, waaronder maar liefst 5 slaapkamers en twee badkamers. Deze woning is helemaal luxe afgewerkt met o.a. airconditioning (2025) in alle kamers, een ruime eetkeuken en er is een vrij uitzicht aan de voorzijde over de kersenbloesem bomen. Dit plantsoen is het meest geliefd van heel Nieuw Oosteinde. Er zijn nl. niet alleen twee kinderspeelplaatsen maar in het voorjaar is het één prachtige roze bloemenzee wanneer de kersenbloesembomen in bloei staan.

De woonkamer is extra ruim door de uitbouw aan de achterzijde. De woning ligt op een van de grootste kavels in de straat, zodat de zeer royale en zonnige achtertuin (zuidwesten) maar liefst 13,5 meter diep en 6 meter breed is. De gehele begane grondverdieping is voorzien van vloerverwarming. De royale keuken beschikt over een handgemaakt keukenblok van massief hout waarbij de nerf doorloopt en is voorzien van veel bergruimte en hoogwaardige apparatuur zoals een

Quooker, espresso machine, combi-magnetron, ruime koelkast, vaatwasser, vriezer 5-pits gaskookplaat met een wokbrander en een RVS afzuigkap.

De slaapkamers bieden genoeg ruimte aan een wat groter gezin. De slaapkamer op de begane grond heeft ook nog eens een eigen ingang, waardoor hij zeer geschikt is als logeerkamer, kamer voor een au-pair of om een praktijk aan huis te realiseren. De oprit is ruim genoeg om zelfs twee of drie auto's te parkeren.

Omgeving:

De woning ligt aan een rustige straat in de wijk Nieuw Oosteinde, pal om de hoek van Amstelveen Westwijk. In deze groene wijk zijn diverse speelplaatsen voor kleine maar ook wat grotere kinderen. Er zijn maar liefst 3 basisscholen op loopafstand van de woning. Daar is ook een kinderdagverblijf. Bij winkelcentrum Poldermeesterplein kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen, maar u bent ook binnen 5 minuten bij

bijvoorbeeld het Westwijkplein met een ruim aanbod van winkels of het Stadshart in Amstelveen. Voor recreatie kunt u terecht in het Amsterdamse Bos, de Westeinder Plassen en de diverse sportclubs van Aalsmeer. De woning is zeer centraal gelegen t.o.v. uitvalswegen (N201, A9, A5) en goed bereikbaar met openbaar vervoer. Amsterdam, Amstelveen en ook Schiphol zijn daardoor goed bereikbaar. De woning zelf ligt niet direct onder een aanvliegroute zoals bijvoorbeeld in andere delen van Aalsmeer het geval is.

Bijzonderheden:

- Zeer ruime woonkamer v.v. erker en uitbouw aan de achterzijde
- Alle kamers voorzien van airconditioning (vernieuwd in 2025)
- Twee badkamers
- Twee HR c.v. ketels, zeer recent onderhouden
- Studio aanwezig met eigen badkamer en entree, ideaal voor bijv. au-pair, gastenverblijf of praktijk aan huis
- Alarminstallatie en camera's aanwezig
- Zeer ruime en zonnige tuin van maar liefst 88 m2
- Eigen grond

- Parkeren op eigen terrein en gratis op straat

Indeling:

Begane grond: voortuin, entree/hal met meterkast, toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje, woonkamer voorzien van een erker, uitbouw aan de achterzijde en openslaande deuren naar de tuin. Woonkeuken in de voormalige garage, studio/slaapkamer met c.v.-ketel, douche en wastafel en voorzien van eigen ingang. Achtertuin gelegen op het zuidwesten v.v. achterom. De gehele begane grondverdieping is v.v. vloerverwarming. Er is airconditioning in de woonkamer en in de keuken. Aan de achtergevel is een elektrisch en stormbestendig zonnescherm over de gehele breedte.

1e Verdieping: overloop, twee slaapkamers v.v. airconditioning, badkamer v.v. dubbel wastafelmeubel, ligbad v.v. ledverlichting, inloopdouche met glazen wand en regendouche, handdoek-radiator.

2e Verdieping: overloop voorzien van velux dakraam, twee slaapkamers v.v. airconditioning. In de voorste slaapkamer is ook de wasmachine en drogeraansluiting en toegang tot de vliering.

Vliering: bergruimte en c.v.-ruimte.













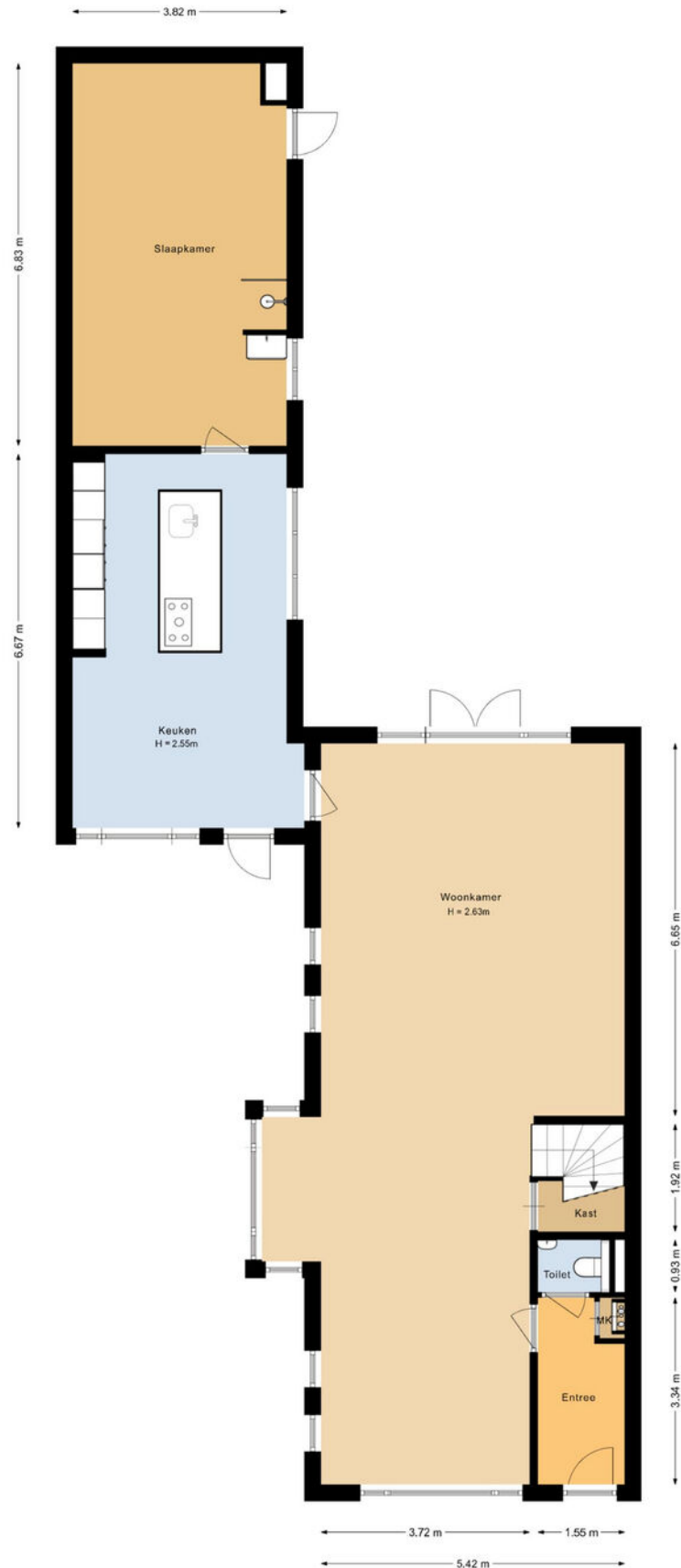






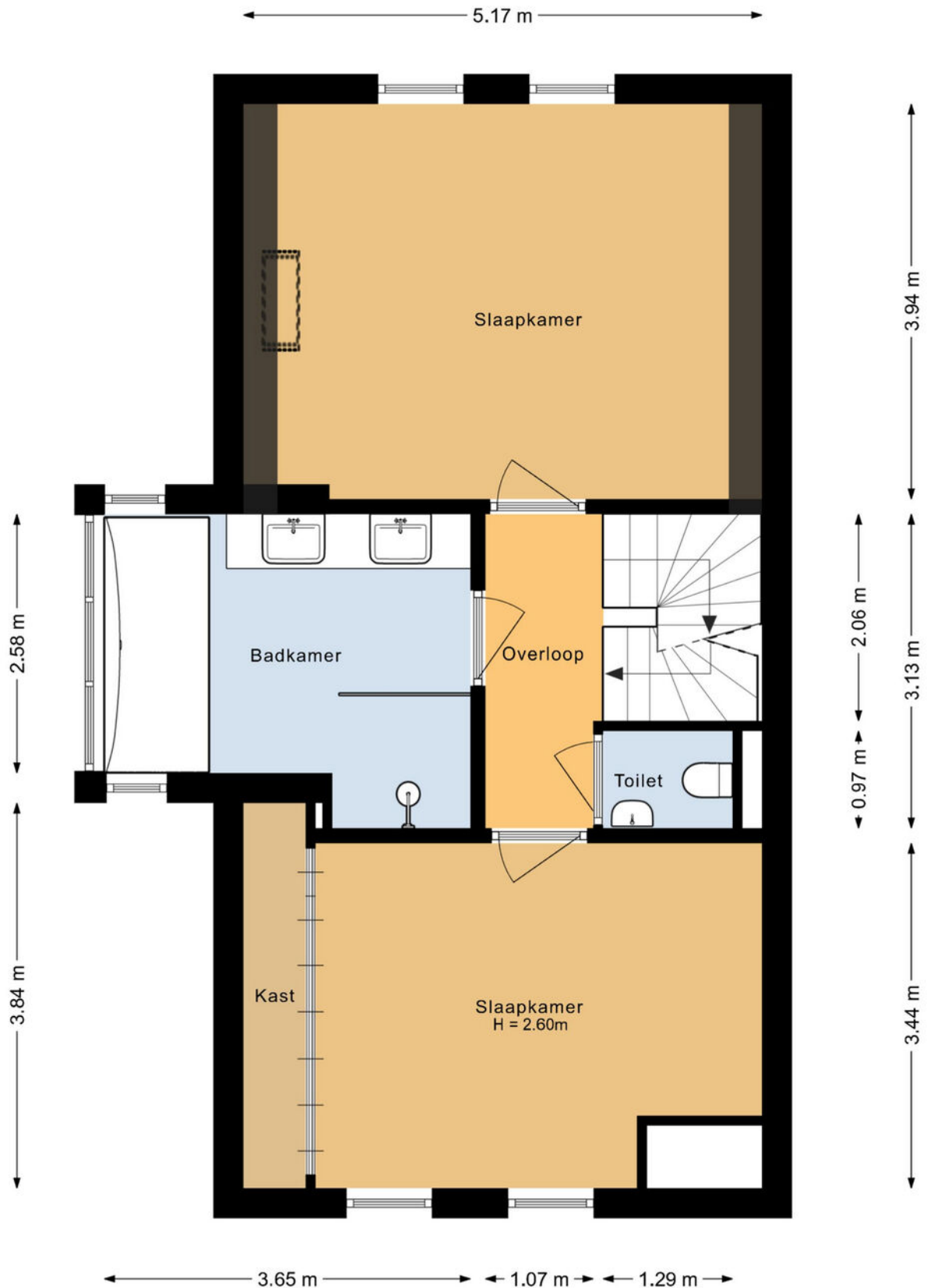


Plattegrond



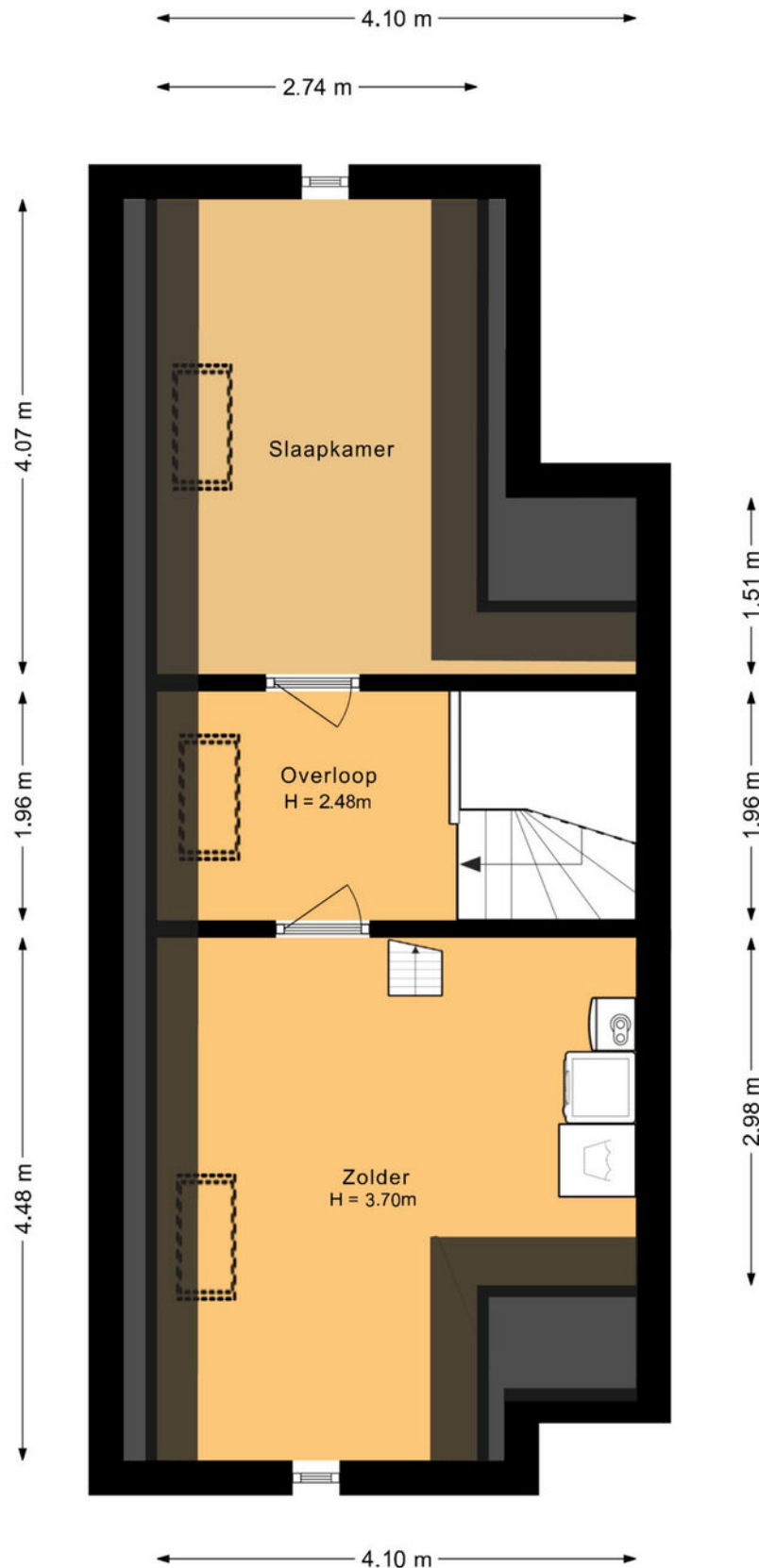
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



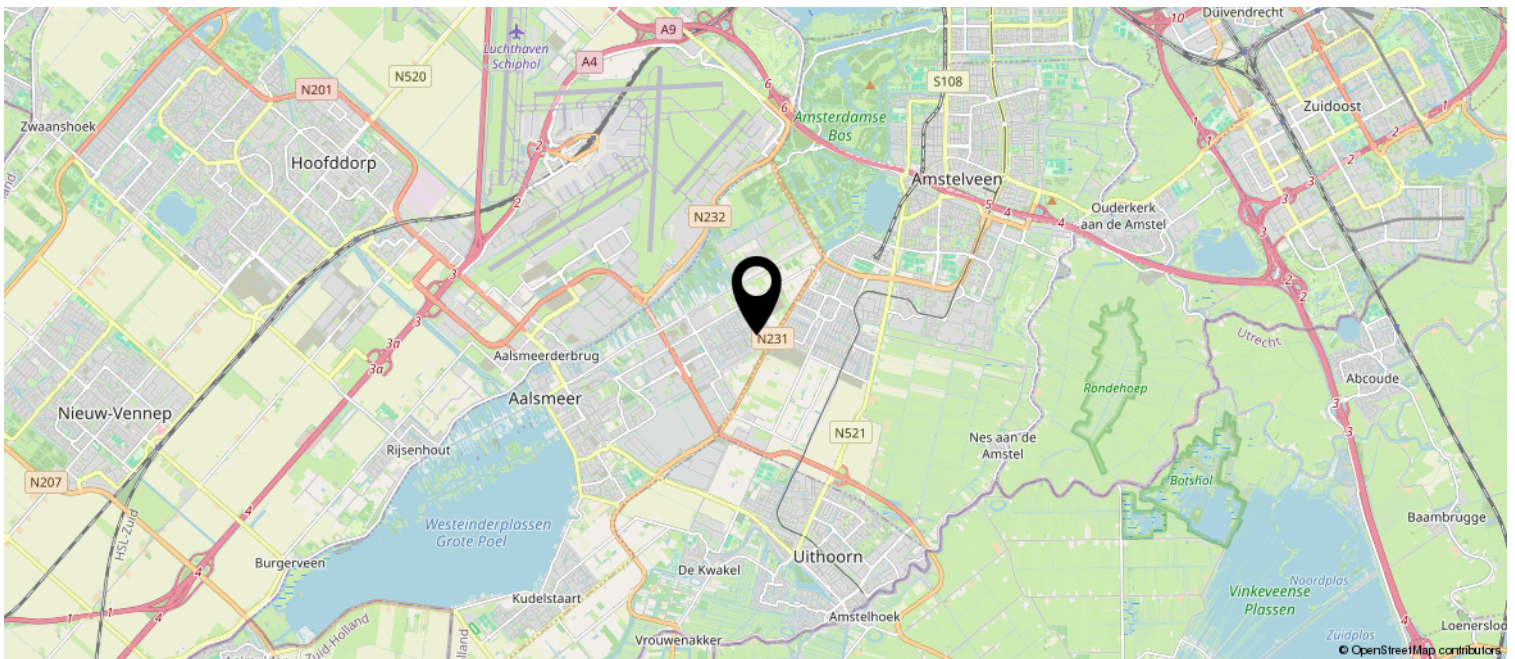
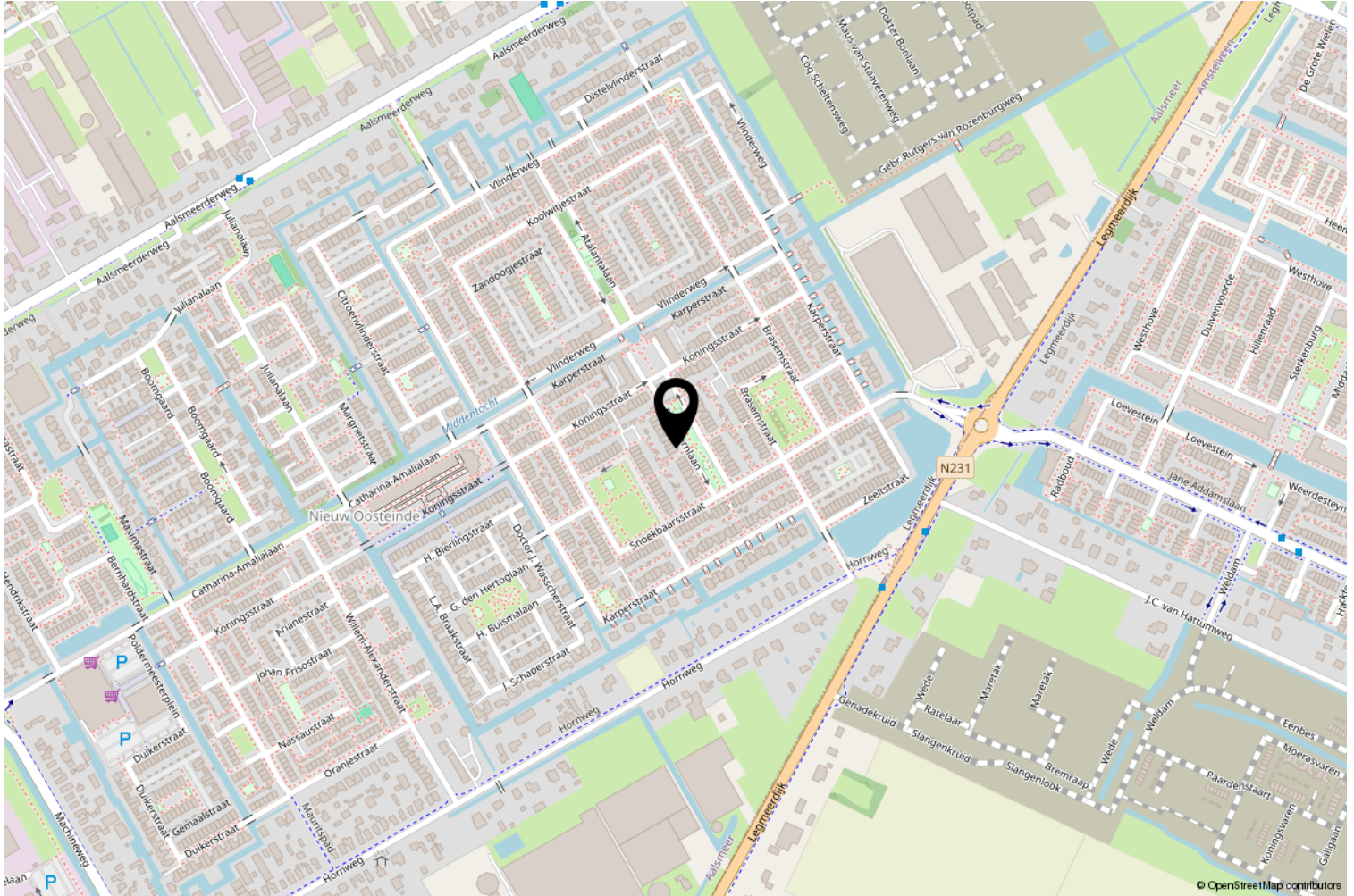
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

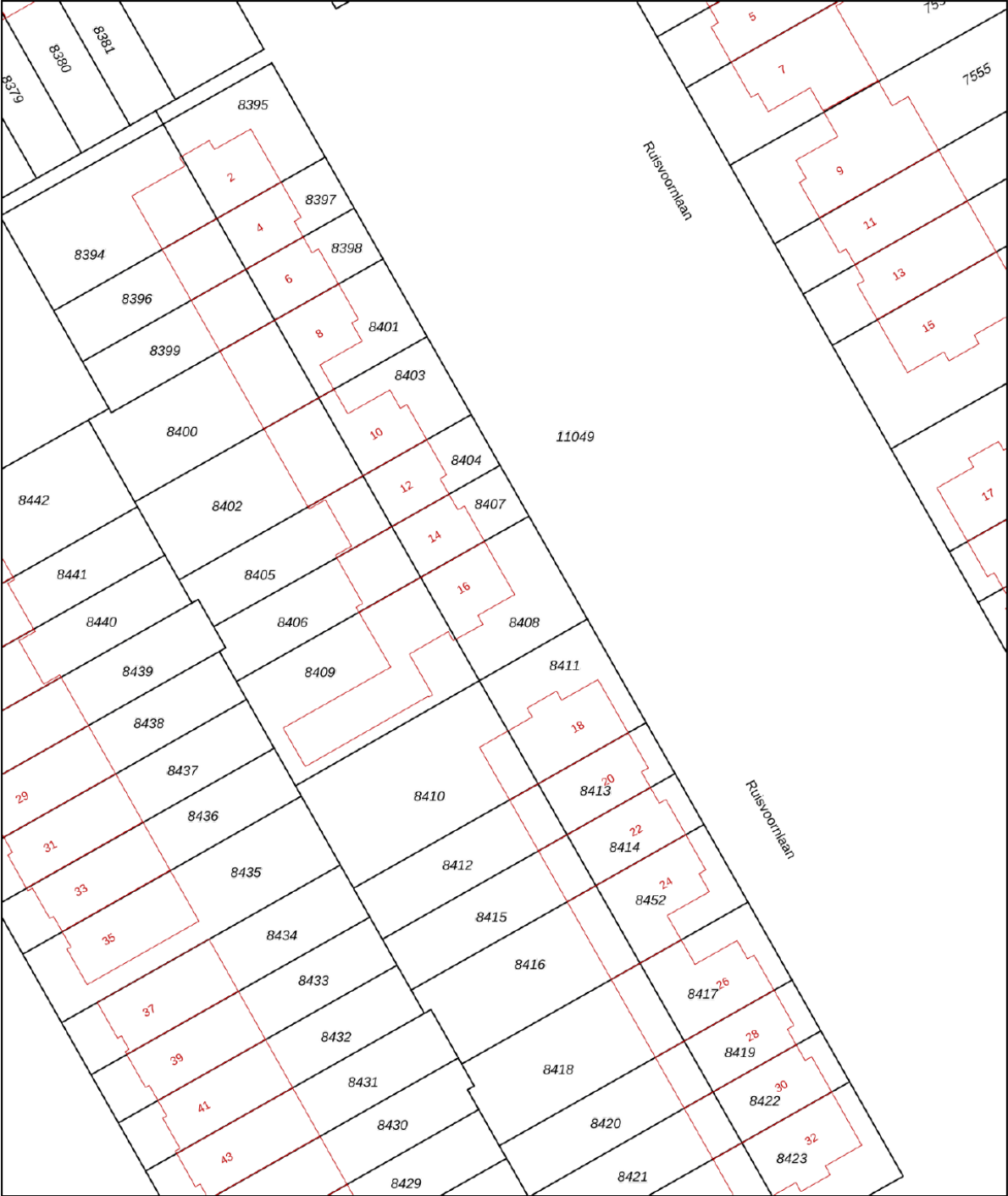
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruisvoorlaan



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Aalsmeer	
	Huisnummer	Sectie	B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	8408	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 juli 2025 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.				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- dressoir steigerhout woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Shutters	X		
- Bose Dolby surround audio systeem			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Televisie keuken	X		
- Shutters	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Wasmachine en droger			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vlag	X		
- Borek tuinset			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig - Contracten			
Toon Thermostaat	Ja		



Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



KarenLehman
MAKELAARDIJ

Vraagt u zichzelf af wat uw huidige woning op dit moment waard zou zijn?

U heeft op dit moment de wens om naar deze of een andere woning te verhuizen maar u weet nog niet zo goed wat uw huidige huis waard is. Ik kan u daarbij heel goed helpen. Ik kom dan bij u langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling waarbij we bespreken wat er zoal bij komt kijken als u uw woning in de verkoop zet, wat de mogelijke opbrengst zou kunnen zijn en wat tips om uw huis zo optimaal mogelijk te presenteren voor een positief verkoopresultaat. U heeft dan een reële indicatie van de mogelijkheden, zodat u zo goed mogelijk een volgende stap kunt zetten bij de aankoop van een nieuw huis. Ten slotte verkoopt u toch geen broodje kaas, toch?

Om zo'n afspraak in te plannen kunt u heel gemakkelijk gebruik maken van de onderstaande QR code of contact met ons opnemen via info@karenlehman.nl of tel. 020-261 76 35. Tot ziens!



Heeft u interesse?

Als dit de woning is waar u heel graag wilt gaan wonen, laat het ons dan weten. U, of uw makelaar, kan dan een bieding uitbrengen door gebruik te maken van Move.nl. Uw bod zal ik dan bespreken met de verkoper. Als meerdere mensen willen bieden is het mogelijk dat er gekozen wordt voor een einddatum waarbij iedereen zijn uiterste bod kenbaar kan maken.

Wanneer er overeenstemming is over de prijs, de voorwaarden van financiering en de oplevertermijn, dan kunnen we de koopakte (model Ring Amsterdam) gaan ondertekenen bij de notaris, zoals gebruikelijk in de regio Amsterdam. U kiest binnen een termijn van 3 werkdagen een notaris binnen een straal van 5 kilometer van de woning. Pas wanneer de koopakte getekend is bent u ook officieel de koper en kunt u met deze koopakte uw financiering gaan regelen.

Op de datum van de sleuteloverdracht gaan we eerst de woning bekijken en de meterstanden notaren. Daarna gaan we naar de notaris zodat u door ondertekening van de leveringsakte officieel eigenaar wordt en de sleutels overhandigd krijgt. Eventueel wordt hierna de hypotheekakte ondertekend. Daarna bent u de trotse eigenaar van deze fraaie woning.

Houd er rekening mee dat bij woningen die vóór 1993 gebouwd zijn, asbesthoudende materialen gebruikt kunnen zijn. En van woningen die meer dan 25 jaar oud zijn, kan niet verwacht worden dat zij dezelfde eigenschappen bezitten als een nieuwbouwwoning. Daarom zullen wij standaard een asbest- en/of ouderdomsclausule in de koopakte laten opnemen als dit van toepassing is.

Disclaimer: ondanks dat deze brochure zorgvuldig is samengesteld, kunnen er geen rechten aan ontleend worden.



KarenLehman
MAKELAARDIJ

a

Amstelveen

020-261 76 35 | info@karenlehman.nl

www.karenlehman.nl