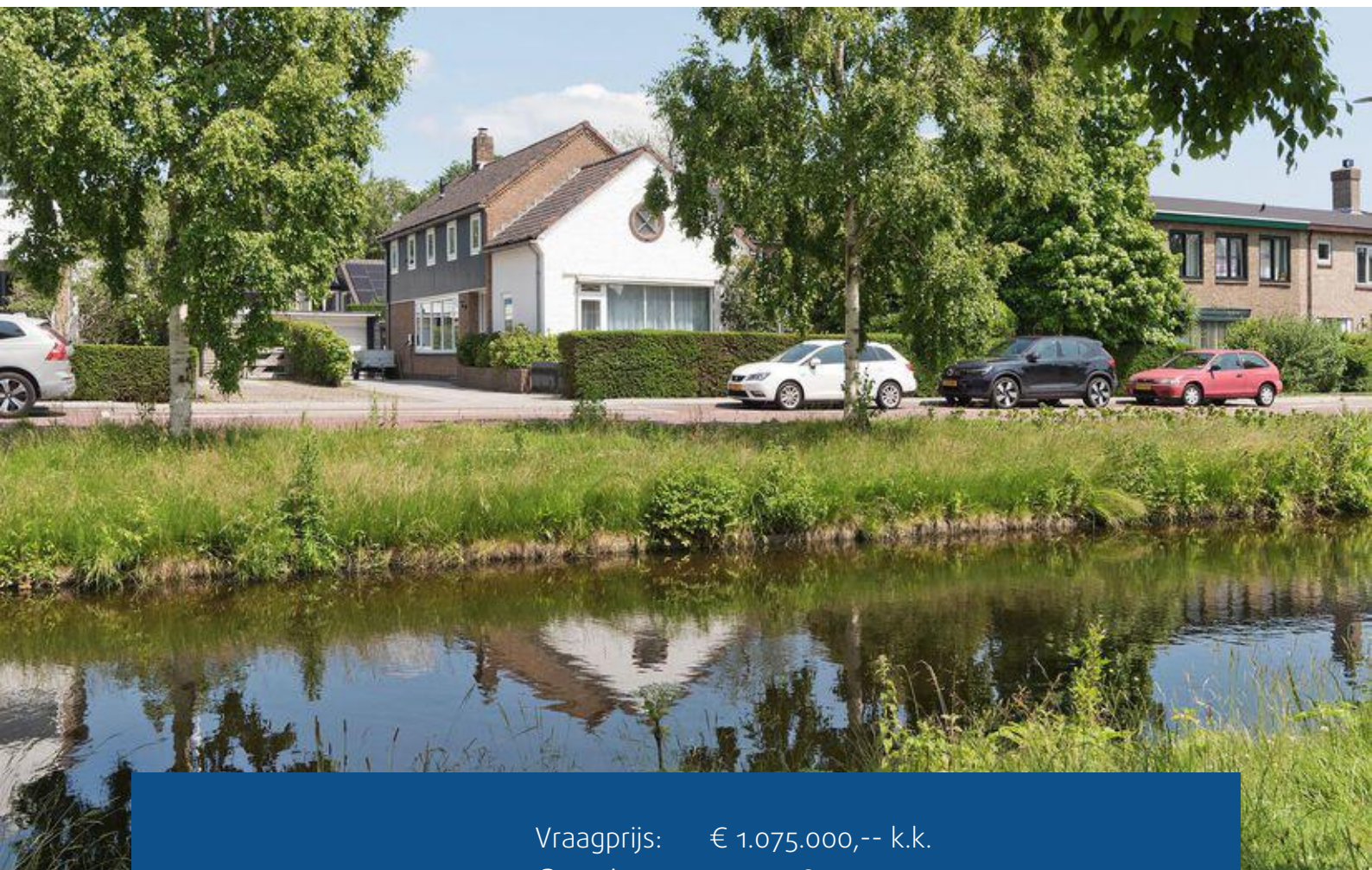




Dubbel woonhuis op
centrale locatie

AALSMEER
Hortensialaan 31-33

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 1.075.000,-- k.k.
Bouwjaar:	1971-1980
Kamers:	9, waarvan 6 slaapkamers
Inhoud:	1.036 m ³
Woonoppervlakte:	274 m ²
Perceeloppervlakte:	706 m ²
Overige inpandige ruimte:	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	26 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel: Atag (2018)
Energielabel:	C, geldig tot: 12-04-2027

Omschrijving

Dit huis is geschikt voor dubbele bewoning of kantoor/praktijk aan huis. Gunstig gelegen op loopafstand van winkels, recreatie en openbaar vervoer.

Locatie

- Op loop/fietsafstand van winkels en scholen
- Op loopafstand van bushalte met directe verbinding naar NS station Hoofddorp en Schiphol-cirkellijn
- Op loop/fietsafstand van Westeinderstrand, jachthavens en horeca

Duurzaamheid

- Het huis heeft energielabel C
- Voorzien van dubbele beglazing
- Voorzien van 17 zonnepanelen
- Het dak is geïsoleerd en platte daken zijn groen, dat geeft in deze warme dagen veel koelte

Goed om te weten

- Enkele dubbele ramen zijn verouderd en vertonen condensvorming
- Zelfstandig bewoonbaar appartement op nummer 31 met een eigen entree aan het oprijpad, toilet, woonkamer, doucheruimte naast afgesloten pantry, slaapkamer en directe toegang tot de fraai aangelegde voortuin vanuit de woonkamer. Via de bijkeuken kun je binnendoor naar het buurhuis
- Huisnummer 33 maakt nu gebruik van de volledige bovenverdieping, dit is desgewenst ook te splitsen waardoor er twee grote eengezinswoningen ontstaan
- Er is airco aanwezig
- Er zijn alternatieve indelingen mogelijk, zie bijgesloten schetstekeningen

Het huis

De hoofdentree die op dit moment het meest gebruikt wordt grenst direct aan de oprit waar meerdere auto's kunnen staan. De tuin is afgesloten met een hek. Als je dat opent rijd je de dubbele garage in. De entree geeft toegang tot een toilet, een (slaap) kamer aan de voorzijde en een grote kamer die op dit moment wordt gebruikt als eetkamer. De schuifpui leidt naar een sfeervol terras onder een overkapping en de leuke tuin. Vanuit deze ruimte is een pantry bereikbaar en achter een muurtje is een inloopdouche.

De bijkeuken aan de achterkant is de achterentree. Deze is bereikbaar vanuit het huis #31 en geeft toegang tot de moderne woonkeuken in #33. Voorzien van inbouwapparatuur en een gezellige eetbar is dit het centrale punt. Aan weerszijden van de keuken bevinden zich verblijfsruimten: Een gezellige tuinkamer aan de achterkant en een ruimte aan de voorkant. Hiermee kun je de tv-kamer mooi scheiden van de bibliotheek, bijvoorbeeld. Of in de voorkamer kiezen voor het plaatsen van een grote eetkamertafel.

De verdieping kan vanaf twee kanten worden bereikt via een vaste trap. Vanuit huis nr. 33 via de binnenhal en de officiële entree van dit huis, bereikbaar via de voortuin. Op de eerste verdieping zijn een grote, luxe badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet, een grote masterbedroom en nog twee (slaap)kamers. Een van deze kamers geeft via een tussenkamer (geschikt als inloopkast of werkplek) nog toegang tot een grote kamer aan de voorkant van het huis. Voor een tienerkind een ideale plek om zich terug te trekken!

De tuin

De woning beschikt over een goed ingerichte tuin, met diverse plekken om zowel van de zon als de schaduw te genieten. Er staat een uitgebreide buitenkeuken, ideaal voor het ontvangen van gasten op warme avonden. De aanleg combineert groene elementen met betegelde gedeelten, waardoor gevarieerde zones ontstaan. Bovendien biedt deze tuin een hoge mate van privacy.

Aalsmeer

Aalsmeer is gunstig gelegen op korte afstand van Amsterdam. In 20 autominuten is het centrum van de stad bereikbaar. Maar ook bijvoorbeeld Haarlem of Leiden. Uitvalswegen A4/A5, ring A10 en A2 zijn makkelijk aan te rijden. Dit maakt Aalsmeer tot een plezierig dorp om te wonen, midden in de Randstad. Het unieke natuur- en recreatiegebied 'Westeinderplassen' is misschien wel de grootste rijkdom van het dorp. Met het Westeinderstrand op korte afstand van het huis biedt Aalsmeer het comfort en alle positieve kanten van vrij wonen in een dorp met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Op fietsafstand ligt een busstation met verbindingen naar onder meer Amsterdam, Haarlem en Utrecht. NS-station Hoofddorp is rechtstreeks en NS-station Schiphol is via de cirkellijn snel bereikbaar. In Uithoorn is inmiddels een sneltram gerealiseerd met een verbinding richting Amsterdam-Zuid.

English translation

This house is suitable for dual occupancy or for use as a home office/practice. It's conveniently located within walking distance of shops, recreation and public transport.

Location

- Within walking/cycling distance of shops and schools
- Within walking distance of a bus stop with direct connections to Hoofddorp NS train station and the Schiphol circular line
- Within walking/cycling distance of Westeinderstrand, marinas, and restaurants

Sustainability

- The house has an energy label C
- Equipped with double glazing
- Features 17 solar panels
- The roof is insulated, and the flat roofs are green, providing significant cooling during warm days

Good to Know

- Some double-glazed windows are older and show condensation
- Self-contained apartment at number 31 with its own entrance on the driveway, toilet, living room, shower room next to a secluded pantry, bedroom, and direct access to the beautifully landscaped front garden from the living room. Internal access to the adjoining house is possible via the utility room
- House number 33 currently utilizes the entire upper floor, which can be split if desired to create two large single-family homes
- Air conditioning is present
- Alternative layouts are possible; please refer to the enclosed sketch drawings

The House

The main entrance, currently the most frequently used, directly adjoins the driveway where multiple cars can park. The garden is enclosed by a gate. Opening it allows you to drive into the double garage. The entrance provides access to a toilet, a (bed)room at the front, and a large room currently used as a dining room. Sliding doors lead to an inviting covered terrace and the charming garden. A pantry is accessible from this space, and a walk-in shower is discreetly located behind a wall.

The utility room at the back serves as the rear entrance. It's accessible from house #31 and provides entry to the modern kitchen in #33. Equipped with built-in appliances and a cozy breakfast bar, this is the central hub. Living spaces are situated on either side of the kitchen: a comfortable garden room at the back and a room at the front. This allows for a clear separation between, for example, a TV room and a library. Alternatively, the front room could be used for a large dining table.

The upper floor can be reached from two sides via a fixed staircase. From house #33 via the inner hall and the official entrance of this house, accessible through the front garden. On the first floor, there is a large, luxurious bathroom with a walk-in shower, double sink, and toilet, a spacious master bedroom, and two additional (bed)rooms. One of these rooms, via an adjoining room (suitable as a walk-in closet or workspace), provides further access to a large room at the front of the house – an ideal retreat for a teenager!

The Garden

The property features a well-appointed garden with diverse areas to enjoy both sun and shade. It includes an extensive outdoor kitchen, ideal for entertaining guests on warm evenings. The landscaping thoughtfully combines green elements with paved sections, creating varied zones. Furthermore, this garden offers a high degree of privacy.

Aalsmeer

Aalsmeer is conveniently located a short distance from Amsterdam. The city center is reachable within 20 minutes by car, as are cities like Haarlem or Leiden. Major highways A4/A5, the A10 ring road, and A2 are easily accessible, making Aalsmeer a pleasant village to live in, right in the heart of the Randstad conurbation. The unique nature and recreation area of the 'Westeinderplassen' is perhaps the village's greatest asset. With Westeinderstrand beach a short distance from the house, Aalsmeer offers the comfort and all the positive aspects of living freely in a village with all urban amenities within reach. A bus station with connections to Amsterdam, Haarlem, and Utrecht, among other places, is within cycling distance. Hoofddorp NS station is directly accessible, and Schiphol NS station can be quickly reached via the circular line. An express tram connection to Amsterdam-Zuid has also been realized in Uithoorn.













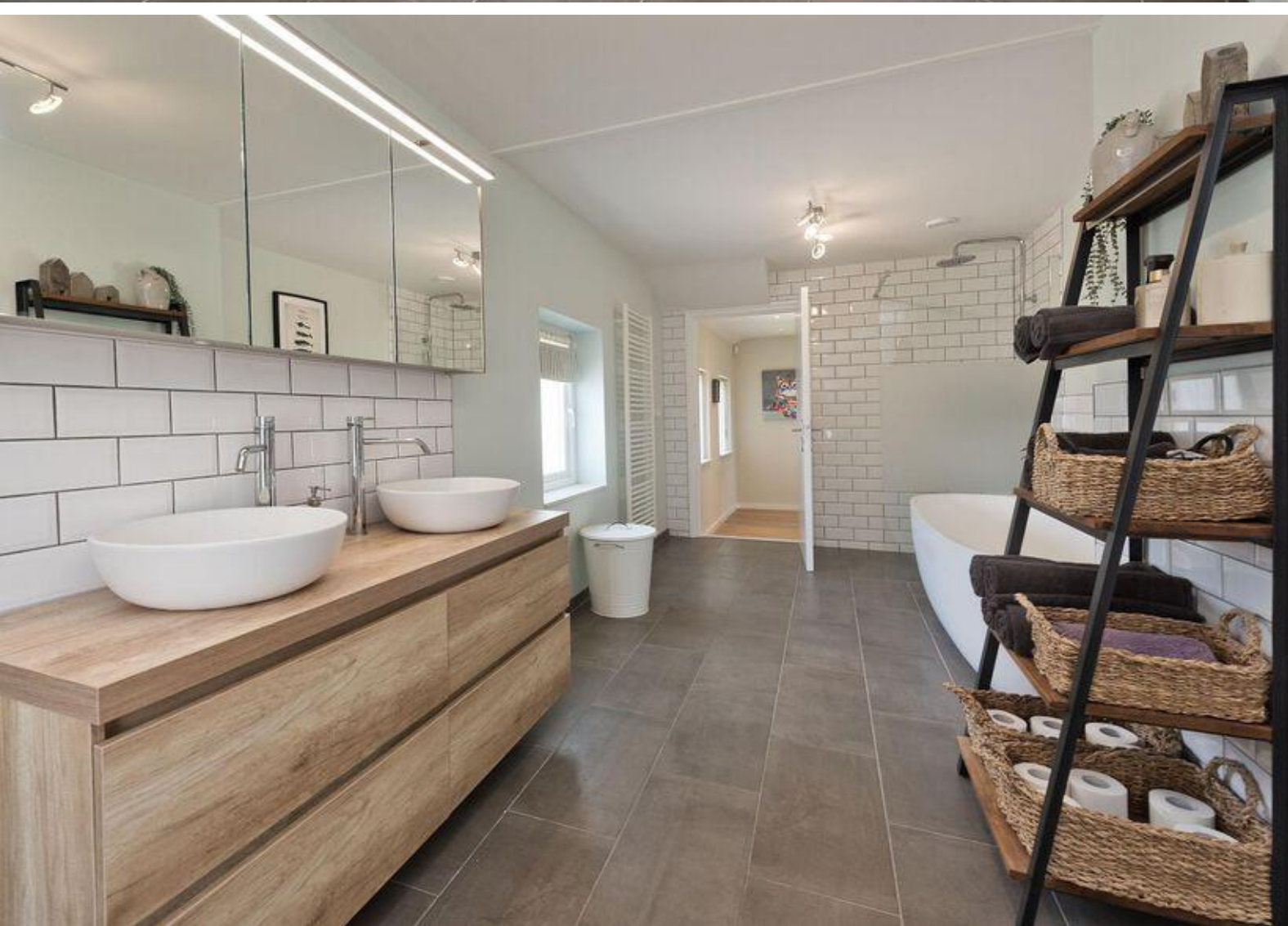




















C

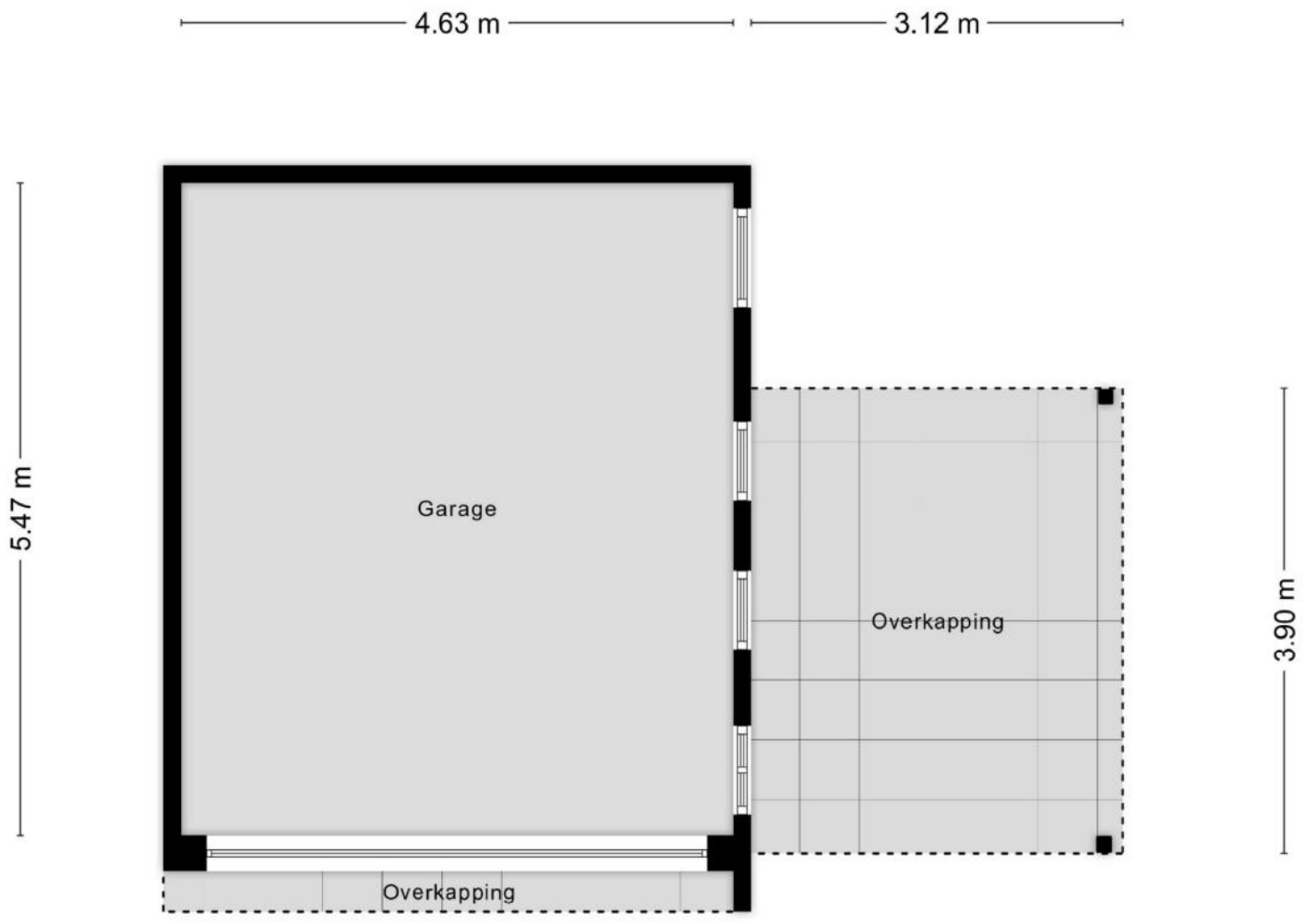
Plattegronden



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



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

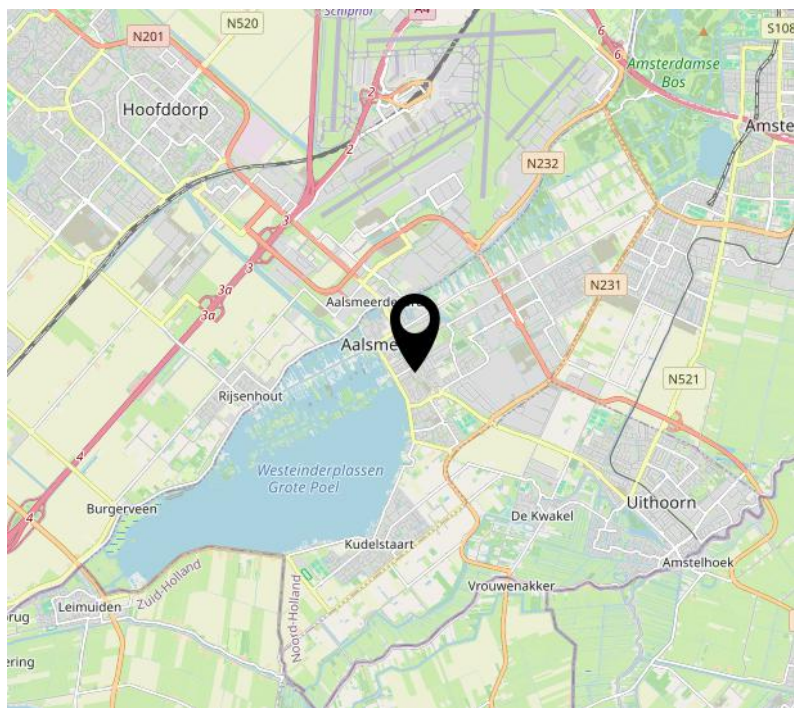
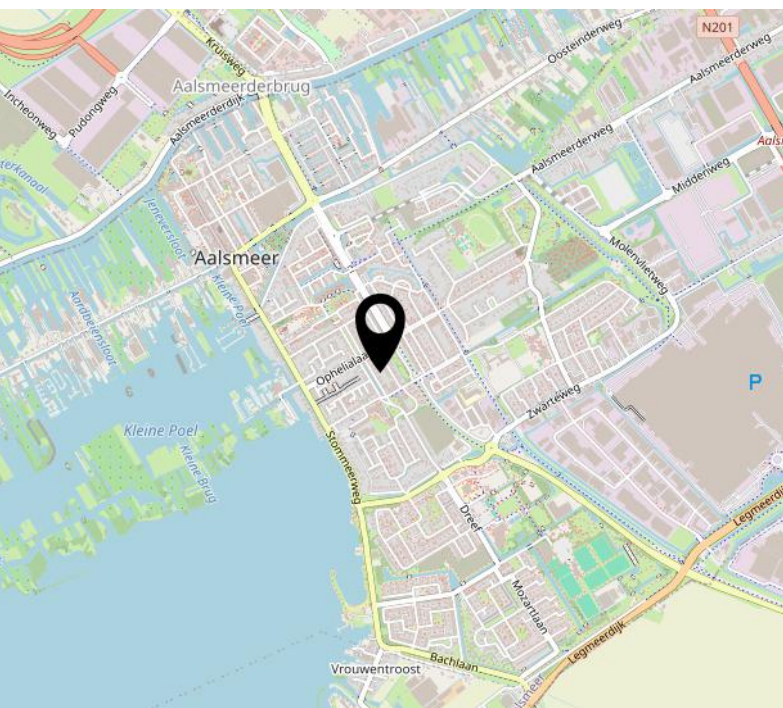
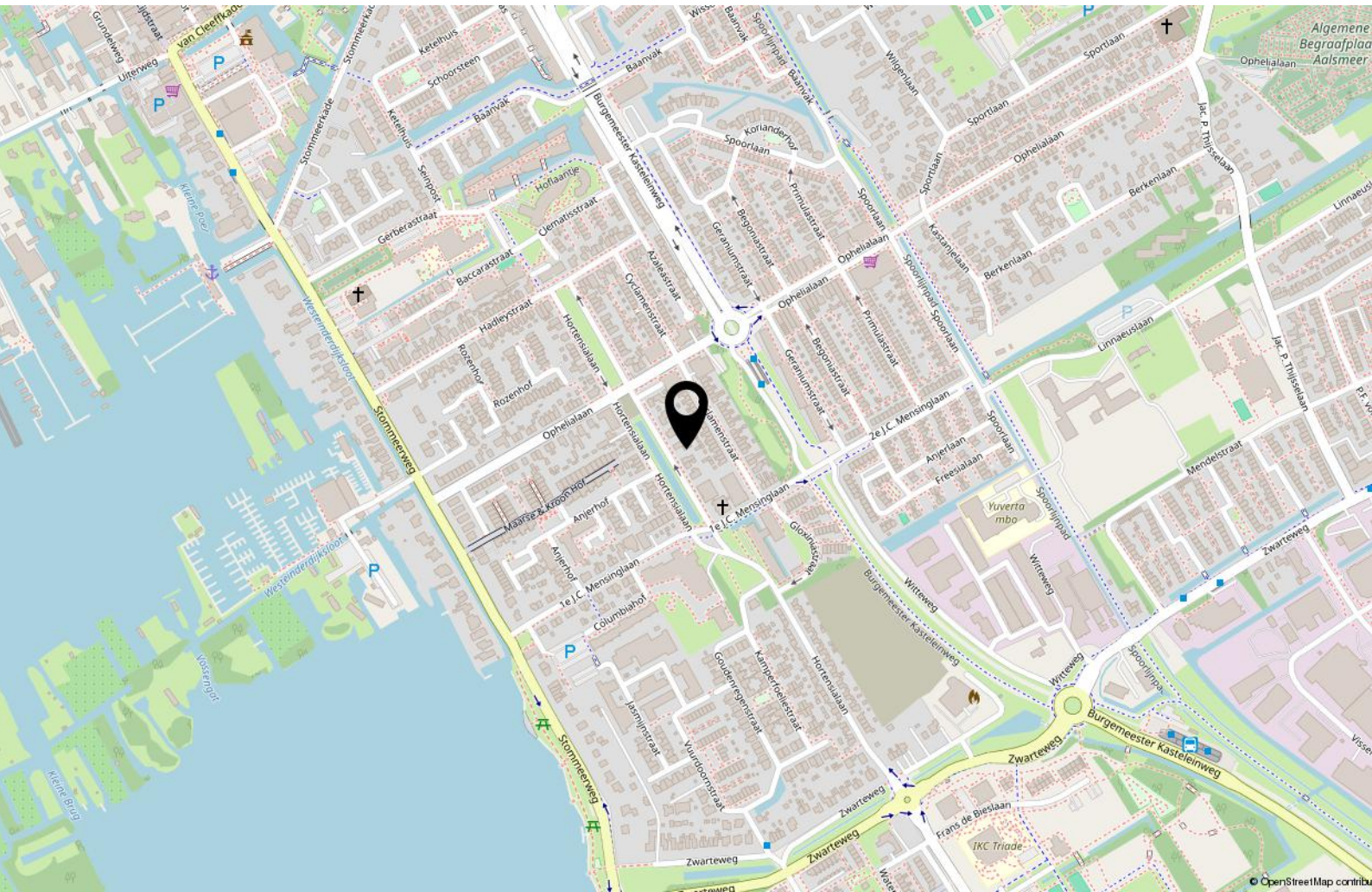


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

20.72 m



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	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		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.

Notities....

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

Bekijk deze woning online!

hortensialaan33.nl

EVELEENS
makelaars b.v.
Powered By Team Karin EVELEENS

Hortensialaan 33, 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