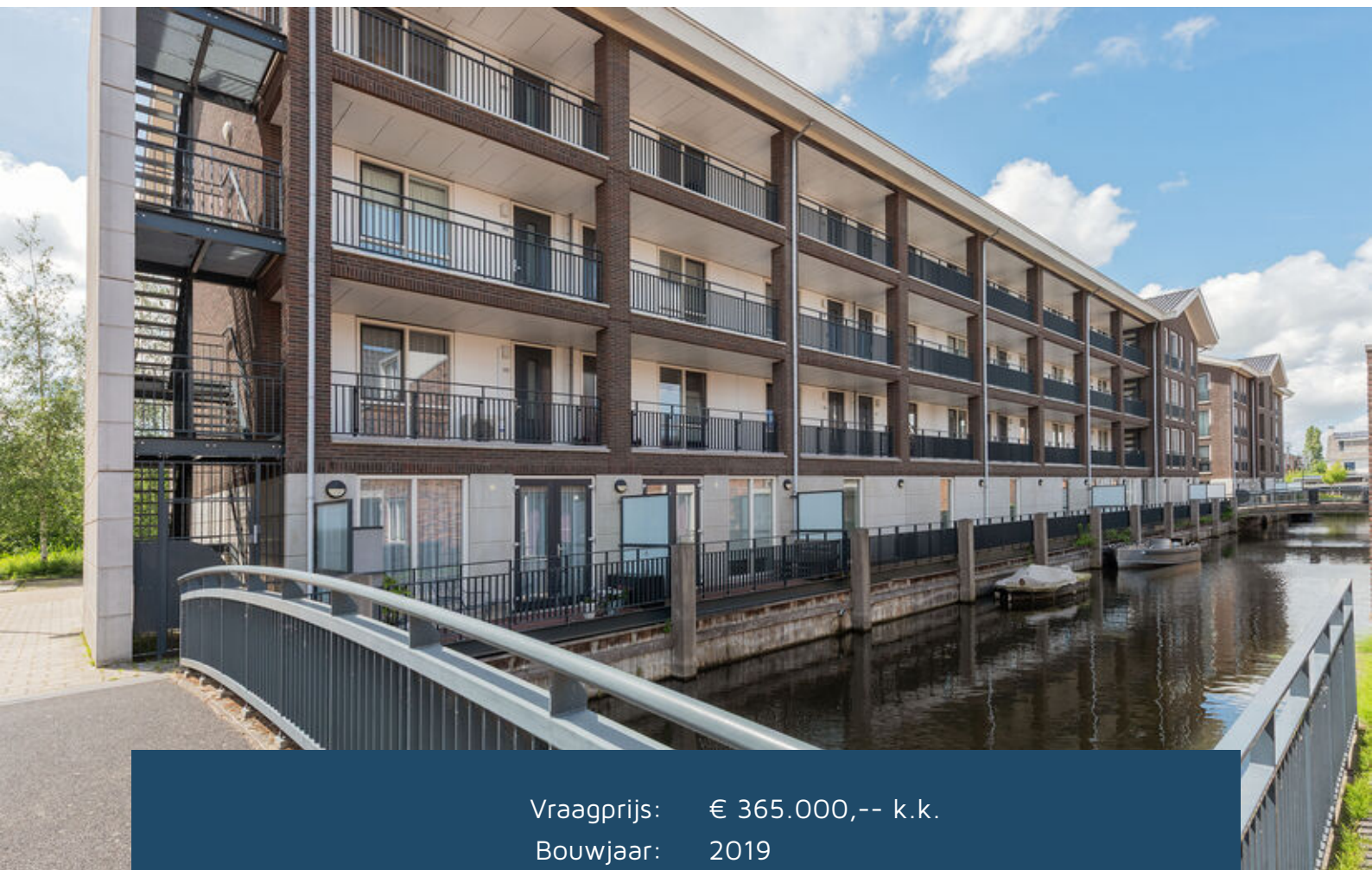


powered by team Karin Eveleens



AALSMEER
Twijnderlaan 170

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	€ 365.000,-- k.k.
Bouwjaar:	2019
Soort:	galerijflat
Kamers:	2, waarvan 1 slaapkamer
Inhoud:	182 m ³
Woonoppervlakte:	55 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	3 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel: Remeha (2019)
Energie label:	A, geldig tot: 16-09-2028
Servicekosten VvE:	€ 96,48 per maand (2026)

OMSCHRIJVING

Modern 2-kamerappartement gelegen op de eerste verdieping met een eigen externe berging. Het appartement is afkomstig uit 2019 en direct te betrekken door een nieuwe eigenaar.

Locatie

- Gelegen op wandelafstand van het centrum van Aalsmeer
- Op een steenworpafstand van busverbindingen naar Hoofddorp NS, Amstelveen en Luchthaven Schiphol
- Gelegen aan vaarwater met verbindingen naar de Westeinderplassen, Kagerplassen en Amsterdam, Via de VvE is er de mogelijkheid om een ligplek te huren

Duurzaamheid

- Het appartement is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A
- Er is een cv-ketel én warmte-terugwin installatie aanwezig (2019)
- Kunststof kozijnen met HR beglazing

Goed om te weten

- Het appartement is voorzien van vloerverwarming
- De meterkast is uitgebreid en er is een inductiekookplaat geïnstalleerd
- Er is een actieve en gezonde VvE, servicekosten bedragen € 96,48 per maand (2026)
- Gelegen in een modern complex met lift en videofoonsysteem
- Vrij en openbaar parkeren voor de deur
- Voor dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Het appartement

Gezamenlijke entree op de begane grond met lift/trap toegang naar de etages en de toegangsdeur naar de eigen fietsenberging. Wanneer je over de galerij naar de voordeur van #170 loopt, begrijp je direct waarom deze wijk de naam "Dorpshaven" heeft gekregen.

In de hal/entree van het appartement is er ruimte voor de garderobe, de meterkast en het toilet met fonteintje. Aan de voorzijde van het appartement (galerijzijde) ligt de ruime slaapkamer. Direct grenzend aan de slaapkamer bevindt zich de en-suite badkamer welke met een handige schuifdeur is af te sluiten. Deze badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aan de achterzijde van het appartement ligt de ruime woonkamer met open keuken. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een fijne eet- en zithoek. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot het balkon. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten heb je hier met name de middag-/avondzon. De open keuken staat in een directe verbinding met de woonkamer en is uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, spoelbak, koelkast met vriesvak en een recent vernieuwde combi-oven. Ook is er vanuit de keuken een vaste opbergkast geplaatst met hier onder andere de cv-ketel en de warmte-terugwin installatie. In het appartement ligt vloerverwarming met een keurige laminaatvloer. Zowel voor- als achter zijn de ramen voorzien van horren.

Aalsmeer

Aalsmeer ligt strategisch in de Randstad. Op korte afstand van Luchthaven Schiphol (kwartiertje met het openbaar vervoer vanaf Dorps haven, hier ook NS-station), Amsterdam (20 autominuten tot het centrum), Amstelveen, Haarlem, de kust en alle denkbare uitvalswegen. Met de Westeinderplassen als uniek natuur- en recreatiegebied is Aalsmeer een aantrekkelijk alternatief voor het wonen in de stad. Met zo'n 30.000 inwoners biedt Aalsmeer een rijk verenigingsleven, veel sportfaciliteiten waaronder natuurlijk ook watersport, een heus strand in de buurt van de watertoren, alle denkbare horeca en een prima winkelbestand.

ENGLISH TRANSLATION

This modern one-bedroom apartment is located on the first floor and comes with its own external storage unit. Built in 2019, the property is move-in ready and can be occupied immediately by its new owner.

Location

- Situated within walking distance of the centre of Aalsmeer.
- Just a short walk from bus connections to Hoofddorp railway station, Amstelveen, and Amsterdam Airport Schiphol.
- Located alongside navigable waterways with direct connections to the Westeinder Lakes, Kager Lakes, and Amsterdam. Through the homeowners' association (VvE), it is possible to rent a private mooring berth.

Sustainability

- Fully insulated and awarded an Energy Label A.
- Equipped with a central heating boiler and a heat recovery ventilation system (both installed in 2019).
- UPVC window frames fitted with high-efficiency HR glazing.

Good to Know

- The apartment features underfloor heating throughout.
- The electrical installation has been upgraded, and an induction hob has been installed.
- The homeowners' association (VvE) is active and financially healthy. Service charges amount to € 96,48 per month (2026).
- Located in a modern apartment complex with a lift and video intercom system.
- Free public parking is available directly in front of the building.
- For this apartment, the Dutch Foundation Risk Assessment Centre (KCAF) has classified the foundation risk as "No High Risk." Based on the data available to KCAF, the property falls within foundation risk category A, B, or C.

The Apartment

The building offers a shared entrance on the ground floor, with access to the upper floors via both lift and staircase, as well as access to the private bicycle storage area. As you walk along the gallery towards apartment no. 170, it immediately becomes clear why this neighbourhood is called "Dorpshaven" (Village Harbour).

The entrance hall provides space for a coat area and gives access to the utility cupboard and a separate toilet with washbasin. At the front of the apartment, on the gallery side, you will find the spacious bedroom. Adjacent to the bedroom is the en-suite bathroom, which can be separated by a practical sliding door. The bathroom is fitted with a walk-in shower, vanity unit, and connections for both a washing machine and tumble dryer.

At the rear of the apartment is the bright and spacious living room with an open-plan kitchen. This area offers ample space for both a comfortable seating area and a dining table. French doors provide access to the balcony. Thanks to its favourable south-west facing position, the balcony enjoys plenty of afternoon and evening sunshine. The open kitchen is directly connected to the living room and is equipped with an induction hob, dishwasher, sink, refrigerator with freezer compartment, and a recently replaced combination oven/microwave. A built-in storage cupboard is also accessible from the kitchen and houses, among other things, the central heating boiler and heat recovery ventilation system.

The entire apartment benefits from underfloor heating and is finished with a neat laminate floor. Both the front and rear windows are fitted with insect screens.

Aalsmeer

Aalsmeer enjoys a highly strategic location within the Randstad region. Amsterdam Airport Schiphol is just a 15-minute journey away by public transport from Dorps haven, where convenient bus connections are available. Amsterdam city centre can be reached in approximately 20 minutes by car, while Amstelveen, Haarlem, the Dutch coastline, and major motorway connections are all within easy reach. With the Westeinder Lakes forming a unique natural and recreational area, Aalsmeer offers an attractive alternative to city living. Home to approximately 30,000 residents, the town boasts a vibrant community life, numerous sports facilities including a wide range of water sports, a local beach near the historic water tower, an excellent selection of restaurants and cafés, and a comprehensive range of shops.











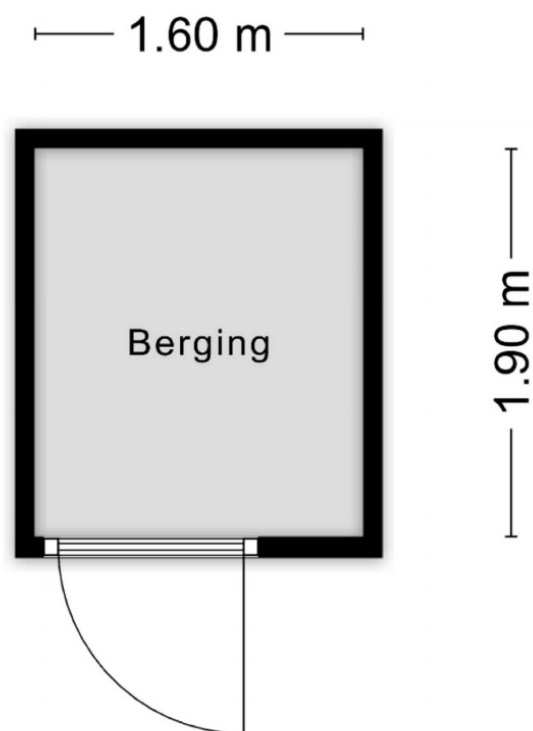




A

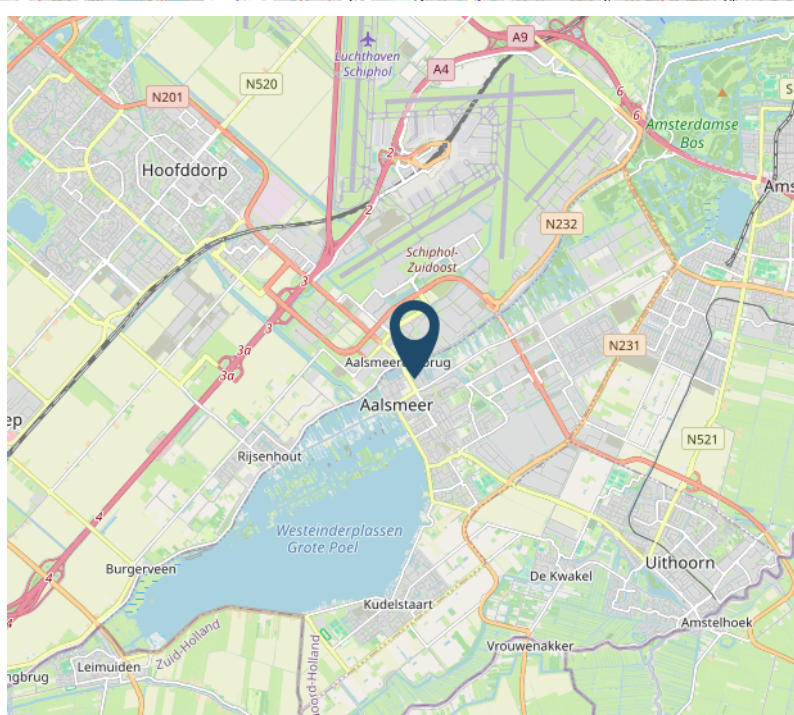
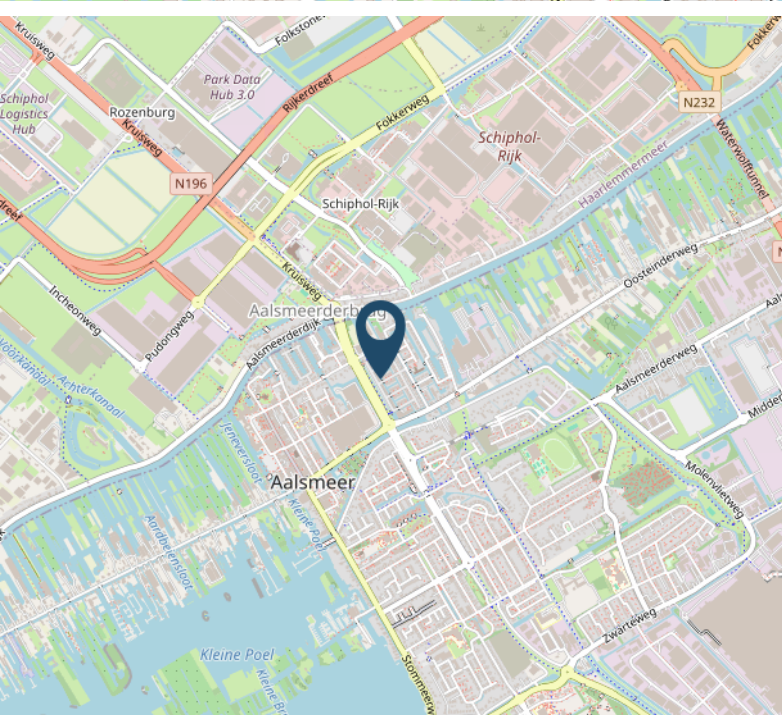
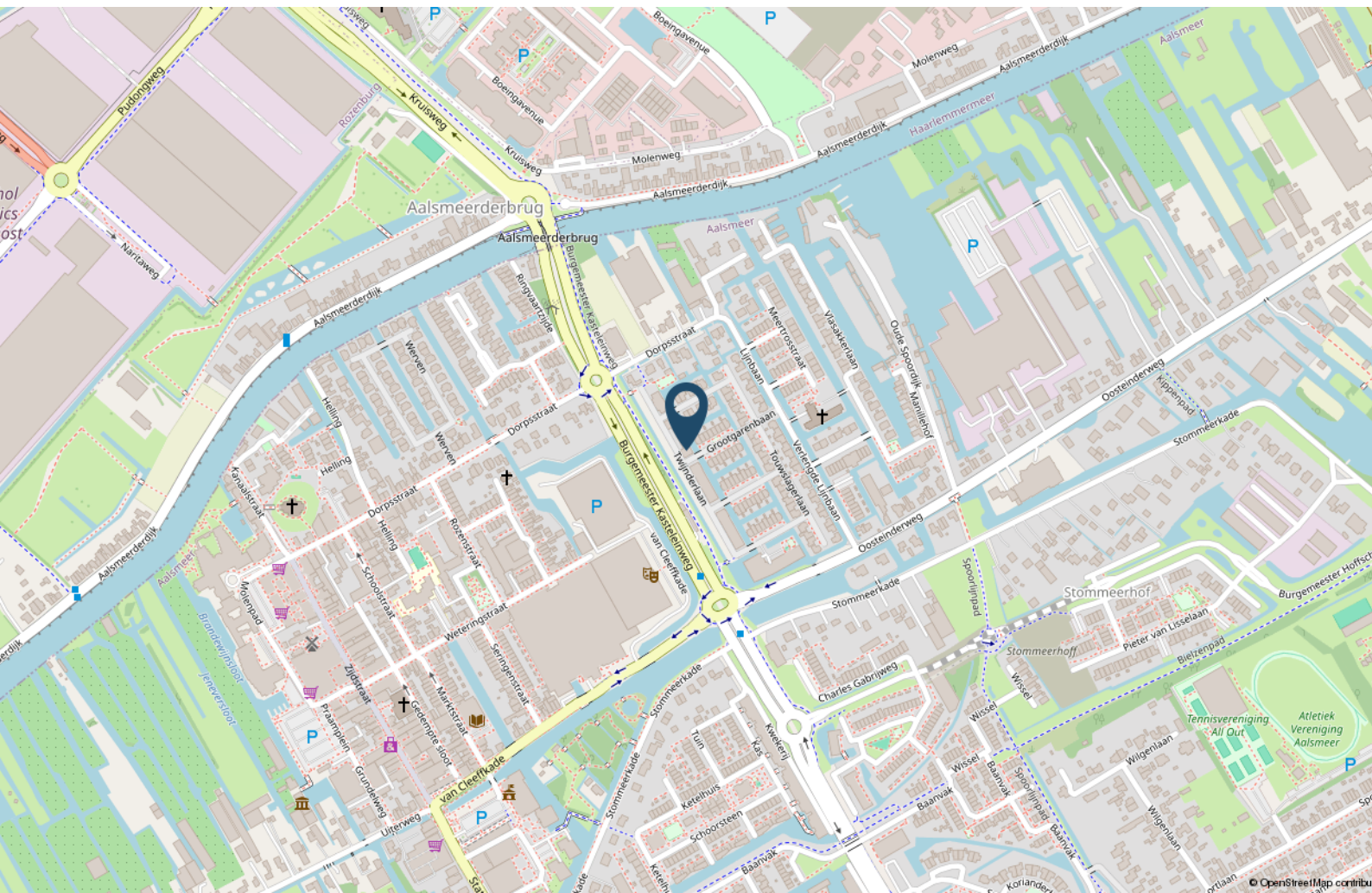
PLATTEGROND





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

LOCATIE OP DE KAART



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	
- Lamp WC	X		
- Lamp Badkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten slaapkamer		X	
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
-	X		
- Schilderijplanken hal			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Privacy doek balkon	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Prikkabels balkon			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

OVER ONS

Karin Eveleens werd in 1991, als op dat moment een van de jongste vrouwelijke makelaars-taxateur in Nederland, beëdigd door de rechtbank in Haarlem. Kort daarna begon ze haar eigen kantoor in Aalsmeer. Tijd vliegt. We zijn ruim 30 jaar verder en met haar enthousiaste, professionele team heeft Karin een vaste plek ingenomen in de onroerend goed markt in Aalsmeer en omgeving.

Voor Eveleens Makelaars telt alleen het beste resultaat. De hoogste prijs, de beste voorwaarden. Oprechte persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat hoog in het vaandel. Zonder onzinnig te verkopen. Met beide benen op de grond. Met een doordachte objectmarketing die voor ieder huis of appartement en dus elke woning uniek is.

Specialisten op gebied van aan- en verkoop, huur- en verhuur, taxaties en het oplossen van vraagstukken op gebied van huisvesting, zowel voor particulieren als zakelijke opdrachtgevers. Als NVM Makelaar staan wij voor hoge kwaliteit en houden we ons aan de hoge standaard die het NVM-lidmaatschap vereist.

Team Karin Eveleens bestaat uit Michiel Renne ARMT, Maurice Boode, Jessica Schenkus en Martijn van Dam.

Verduurzaming en energetische verbetering van huizen en bedrijfsobjecten zijn een belangrijk punt van aandacht en advies tijdens al onze werkzaamheden.



EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens

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 andere 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 BW. 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 worden opgenomen: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580.

NEN 2580 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.

Funderingsrisico-indicator

In de NVM-software kan aan een woning een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte data van FunderMaps. De indicator is informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering; het ontbreken van een indicator sluit funderingsproblematiek dan ook niet uit. Aan de funderingsrisico-indicator, of het ontbreken daarvan, kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Lijst van zaken

Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld 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, mits deze kantoor houdt in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen buiten dit gebied, zijn de verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd om extra kosten in rekening te brengen. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op tijd en productiemiddelen en worden berekend op basis van een nader op te geven uurtarief en een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. Het kan zijn dat de verkoper een projectnotaris heeft aangesteld; dit staat in de aanbiedingstekst aangegeven indien dit het geval is. Er is dan geen vrije notariskeuze voor de koper. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien overeengekomen kan de notaris ook de koopovereenkomst opstellen; eventuele aanvullende kosten hiervoor zijn 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 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.

Onbindende 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 voorwaarden 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 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.

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)

Kijk voor een actueel overzicht op www.belastingdienst.nl

- 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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar de adviseur van de 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 deskundig vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

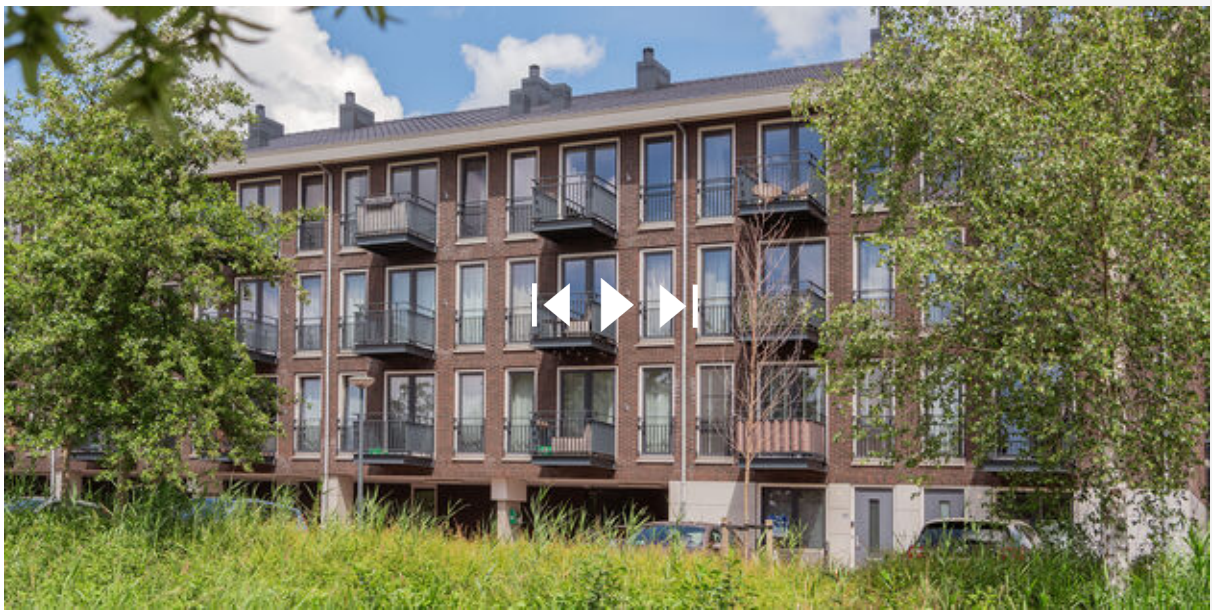
De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

twijnderlaan170.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Twijnderlaan 170, 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