



AALSMEER
Baccarastraat 10

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	600.000 k.k.
Bouwjaar:	2007
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud:	470 m ³
Woonoppervlakte:	137 m ²
Perceeloppervlakte:	107 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel: Atag (2017)
Energie label:	A, geldig tot: 26-08-2030

OMSCHRIJVING

Moderne hoekwoning (2007) op een bijzonder rustige, maar toch centrale locatie binnen Aalsmeer. Het huis zelf is fraai en modern afgewerkt en met een vernieuwde cv-ketel, WTW-unit en 8 zonnepanelen is het huis ook nog eens zeer energiezuinig.

Locatie

- Gelegen in een besloten woonwijk in Aalsmeer, op loopafstand van winkels, scholen, kinderopvang en jachthavens
- De Westeinderplassen met recreatiestrand, sportvelden, zwembad en kinderboerderij liggen op enkele fietsminuten afstand
- Geen doorgaand verkeer, alleen bestemmingsverkeer

Duurzaamheid

- De woning heeft een energielabel A
- Er is een c.v.-ketel (2017) en een warmte-terugwininstallatie (2022)
- 8 zonnepanelen geplaatst (2018), goed voor een opbrengst van 2500 kWh

Goed om te weten

- Moderne en energiezuinig hoekhuis op een rustige, maar centrale locatie
- In 2020 is de keuken vernieuwd, het stucwerk in de hele woning opnieuw gedaan, is er een gashaard en waterontharder geplaatst en zijn alle wandcontactdozen met schakelmateriaal vervangen
- In 2025 is het buitenschilderwerk gedaan
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond en de badkamer
- Voor deze woning 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. Zie ook de disclaimer in de brochure

Het huis

Begane grond

De ruime hal vormt een prettige binnenkomst met toegang tot de meterkast, een modern toilet, de trap naar de verdieping en de woonkamer. Onder de trap naar boven is een praktische garderobekast op fraaie wijze weggewerkt.

Eenmaal in de woonkamer valt direct de prettige breedte van de leefruimte op. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken (2020), compleet uitgerust met onder meer een inductiekookplaat met geïntegreerde Bora afzuiging, Quooker, combi-oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De eethoek vormt het centrale middelpunt van de woning en verbindt de keuken met de tuingerichte zithoek. Een sfeervolle plek met een gashaard en openslaande deuren naar de tuin. De gladde wanden en plavuizenvloer met vloerverwarming maakt het comfort op deze verdieping compleet.

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt niet alleen toegang tot de verschillende vertrekken, maar is groot genoeg om een comfortabele thuiswerkplek of leeshoek te creëren. Aan de achterzijde bevinden zich twee opvallend ruime slaapkamers en de badkamer ligt aan de voorzijde van het huis. Deze is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en tweede toilet. Het inpandige balkon ligt eveneens aan de voorzijde en is gesitueerd op het zuidoosten; een beschutte plek waar je in alle rust van de eerste zonnestralen van de dag geniet.

Tweede verdieping

Voorzolder met hier de cv-installatie, de (vernieuwde) WTW-unit en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Vervolgens bereik je een verrassend royale slaapkamer die zich uitstekend leent als comfortabele masterbedroom. Dankzij de royale afmetingen biedt deze verdieping bovendien interessante mogelijkheden voor het realiseren van een tweede badkamer of een luxe slaapkamer met inloopkast.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt op het noordwesten. Hierdoor geniet je vanaf de middag tot in de avond van de zon. Het vrije uitzicht over de groene Kloostertuin met sierwater geeft de tuin een ruimtelijk karakter en zorgt voor een aangename mate van privacy. Via het achtergelegen pad is de tuin bovendien eenvoudig achterom bereikbaar. In de achtertuin staat een berging waar je de tuinkussens, tuingereedschap en fietsen kwijt kunt.

Aalsmeer

Aalsmeer is gunstig gelegen in de Randstad. Dwars door Aalsmeer ligt, over de Burgemeester Kasteleinweg, een vrije snelbusverbinding R-net met een rechtstreekse verbinding naar het NS-station Hoofddorp en een aansluiting op de Schiphol Circle Line. Er zijn directe verbindingen naar Amstelveen/Amsterdam, Uithoorn en Utrecht. Aalsmeer heeft een uitgebreid winkelaanbod en scholen tot en met VMBO-niveau. Aalsmeer kent een rijk verenigingsleven op alle denkbare gebieden van sport tot kunst en cultuur. De Westeinderplassen vormen een uniek natuur- en recreatiegebied en met de vele jachthavens en horecagelegenheden is Aalsmeer een echt watersportdorp. Regelmatig worden er grote zeilwedstrijden georganiseerd en het is een feest om met de kano of sloep tussen de vele eilandjes door te varen. Jachthavens Dragt en De Nieuwe Meer liggen op loopafstand van de Baccarastraat en het Westeinderstrand ligt op een paar minuten fietsen van het huis.

ENGLISH TRANSLATION

Modern corner house (2007) in a particularly quiet yet central location within Aalsmeer. The house itself has a beautiful and modern finish, and with a renewed central heating boiler, heat recovery unit, and 8 solar panels, the house is also very energy-efficient.

Location

- Situated in a secluded residential area in Aalsmeer, within walking distance of shops, schools, childcare facilities, and marinas
- The Westeinderplassen lake, with its recreational beach, sports fields, swimming pool, and petting zoo, is just a few minutes' bike ride away
- No through traffic, only local traffic

Sustainability

- The home has an energy label A
- There is a central heating boiler (2017) and a heat recovery system (2022)
- 8 solar panels installed (2018), providing a yield of 2,500 kWh

Good to know

- Modern and energy-efficient corner house in a quiet yet central location
- In 2020, the kitchen was renovated, the plasterwork throughout the house was redone, a gas fireplace and water softener were installed, and all wall sockets and switches were replaced
- The exterior painting was done in 2025
- Underfloor heating is present on the ground floor and in the bathroom
- For this property, the KCAF (Knowledge Centre for Addressing Foundation Problems) has Foundation risk classified as 'No high risk'. This means that, according to data available at KCAF, the property has an indication of A, B, or C. See also the disclaimer in the brochure.

The House

Ground Floor

The spacious hall provides a pleasant entrance with access to the meter cupboard, a modern toilet, the stairs to the upper floor, and the living room. A practical wardrobe is neatly concealed under the stairs leading upstairs.

Once inside the living room, the pleasant width of the living space is immediately striking. Located at the front is the modern open kitchen (2020), fully equipped with, among other things, an induction hob with integrated Bora extractor hood, Quooker, combination oven, dishwasher, and a fridge-freezer. The dining area forms the central focal point of the home and connects the kitchen to the garden-facing seating area. An atmospheric spot with a gas fireplace and French doors opening onto the garden. The smooth walls and tiled floor with underfloor heating complete the comfort on this floor.

First floor

The spacious landing not only provides access to the various rooms but is large enough to create a comfortable home office or reading nook. Two remarkably spacious bedrooms are located at the rear, and the bathroom is situated at the front of the house. It is fully equipped with a bathtub, walk-in shower, washbasin, and second toilet. The indoor balcony is also located at the front and faces southeast; a sheltered spot where you can enjoy the first rays of sunshine of the day in peace.

Second floor

Attic landing containing the central heating system, the (renovated) heat recovery unit, and connections for laundry appliances. Next, you reach a surprisingly spacious bedroom that is perfectly suited as a comfortable master bedroom. Thanks to its generous dimensions, this floor also offers interesting possibilities for creating a second bathroom or a luxury bedroom with a walk-in closet.

Garden

The backyard is low-maintenance and faces northwest. As a result, you can enjoy the sun from the afternoon until the evening. The unobstructed view over the green Monastery Garden with ornamental water gives the garden a spacious character and ensures a pleasant degree of privacy. Furthermore, the garden is easily accessible from the rear via the path at the back. In the backyard, there is a storage shed where you can store garden cushions, tools, and bicycles.

Aalsmeer

Aalsmeer is conveniently located in the Randstad. A free R-net express bus service runs through Aalsmeer, via Burgemeester Kasteleinweg, with a direct connection to Hoofddorp train station and a connection to the Schiphol Circle Line. There are direct connections to Amstelveen/Amsterdam, Uithoorn, and Utrecht. Aalsmeer offers a wide range of shops and schools up to pre-vocational secondary education (VMBO) level. Aalsmeer boasts a rich community life in every conceivable area, from sports to arts and culture. The Westeinderplassen lakes are a unique nature and recreation area, and with their numerous marinas and restaurants, Aalsmeer is a true water sports village. Major sailing competitions are regularly held here, and it's a joy to sail between the many islands in a canoe or sloop. Dragt and De Nieuwe Meer marinas are within walking distance of Baccarastraat and the Westeinder beach is just a few minutes' bike ride from the house.





















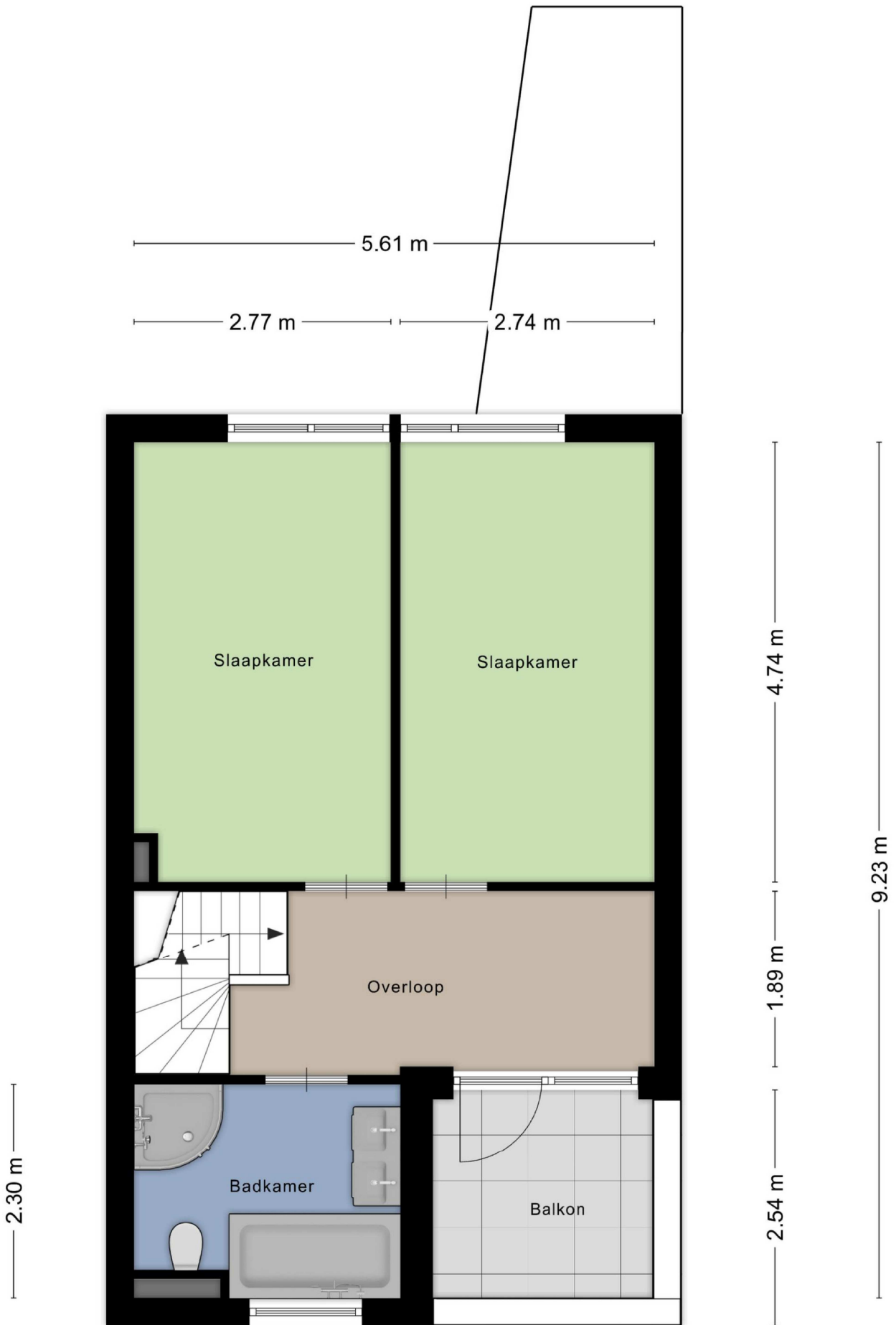


A

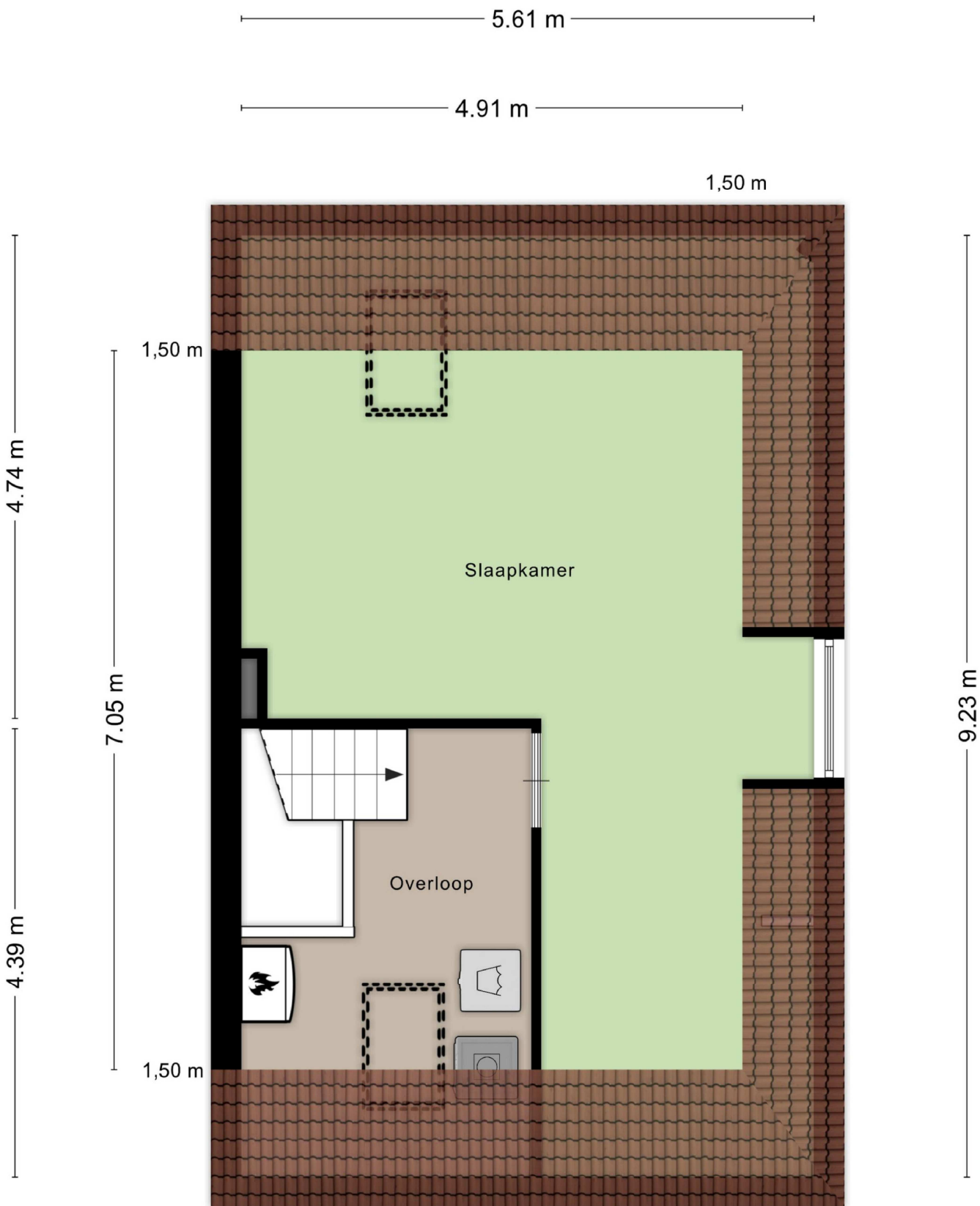
PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq

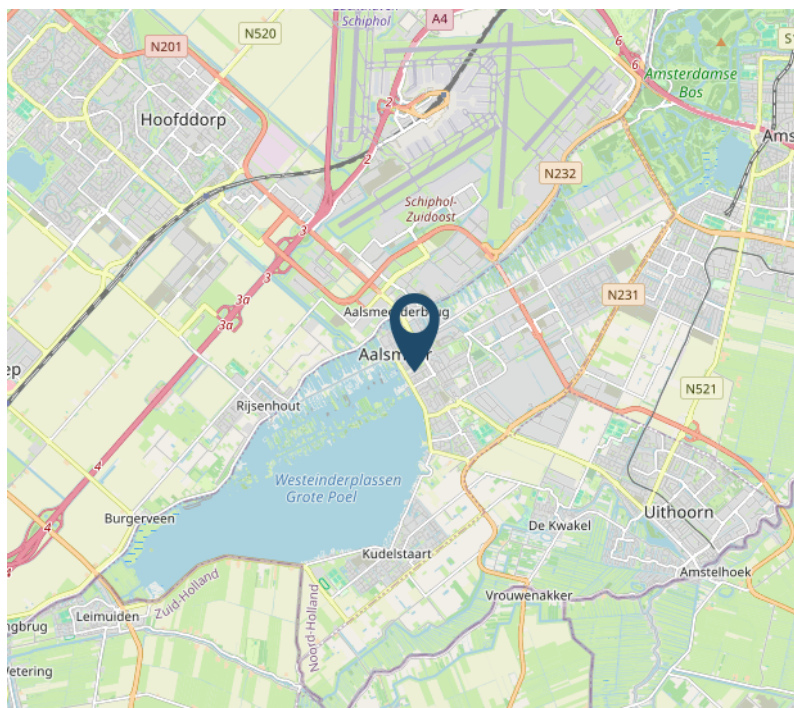
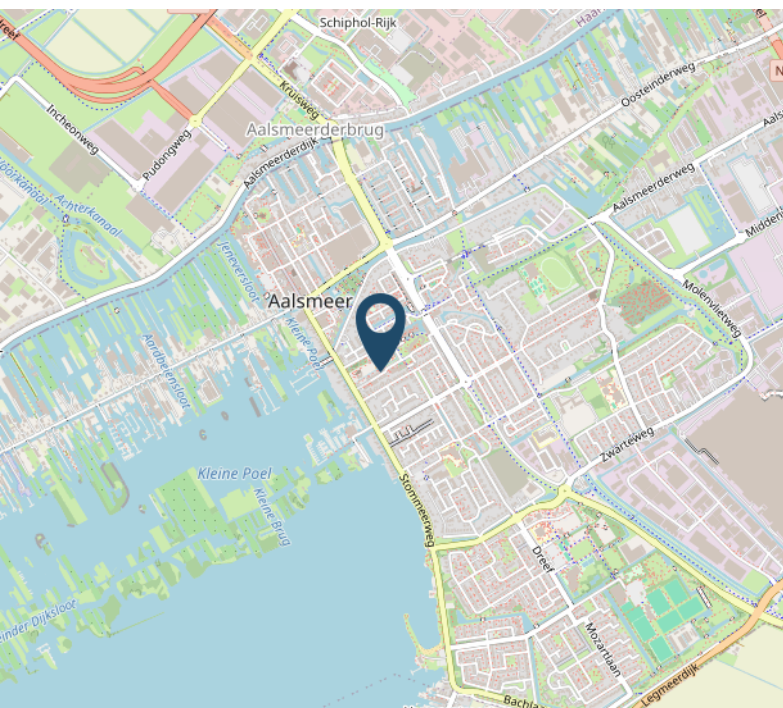
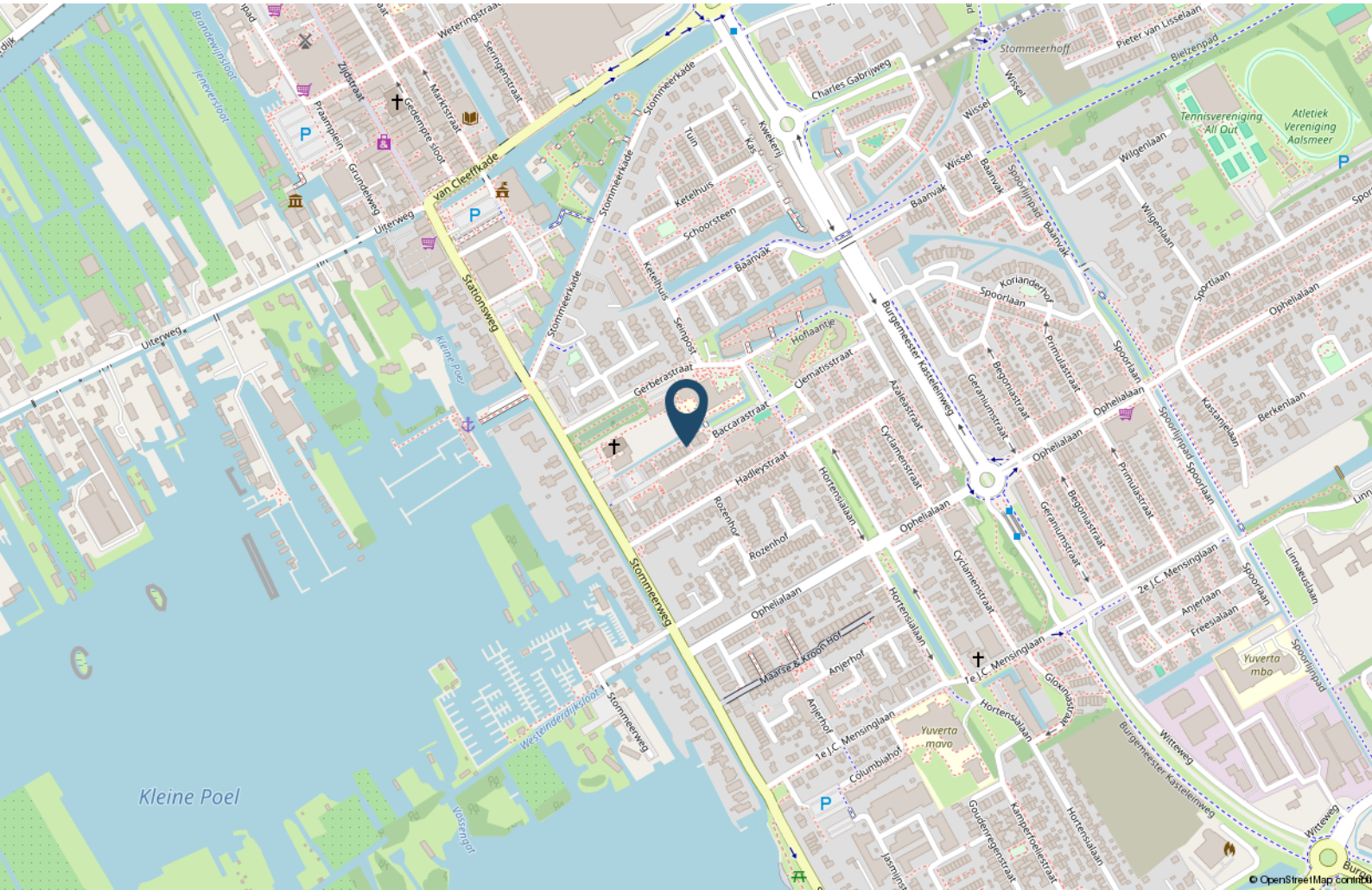


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Aalsmeer Sectie C Perceel 6414</p>	
---------------------	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
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



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Water ontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
koel vries combinatie in buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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 onzin 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 opgenomen worden: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingformulier 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 aanvaardden 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 aanbestedingstekst 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 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 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)
- 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 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 de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

baccarastraat10.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Baccarastraat 10, 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