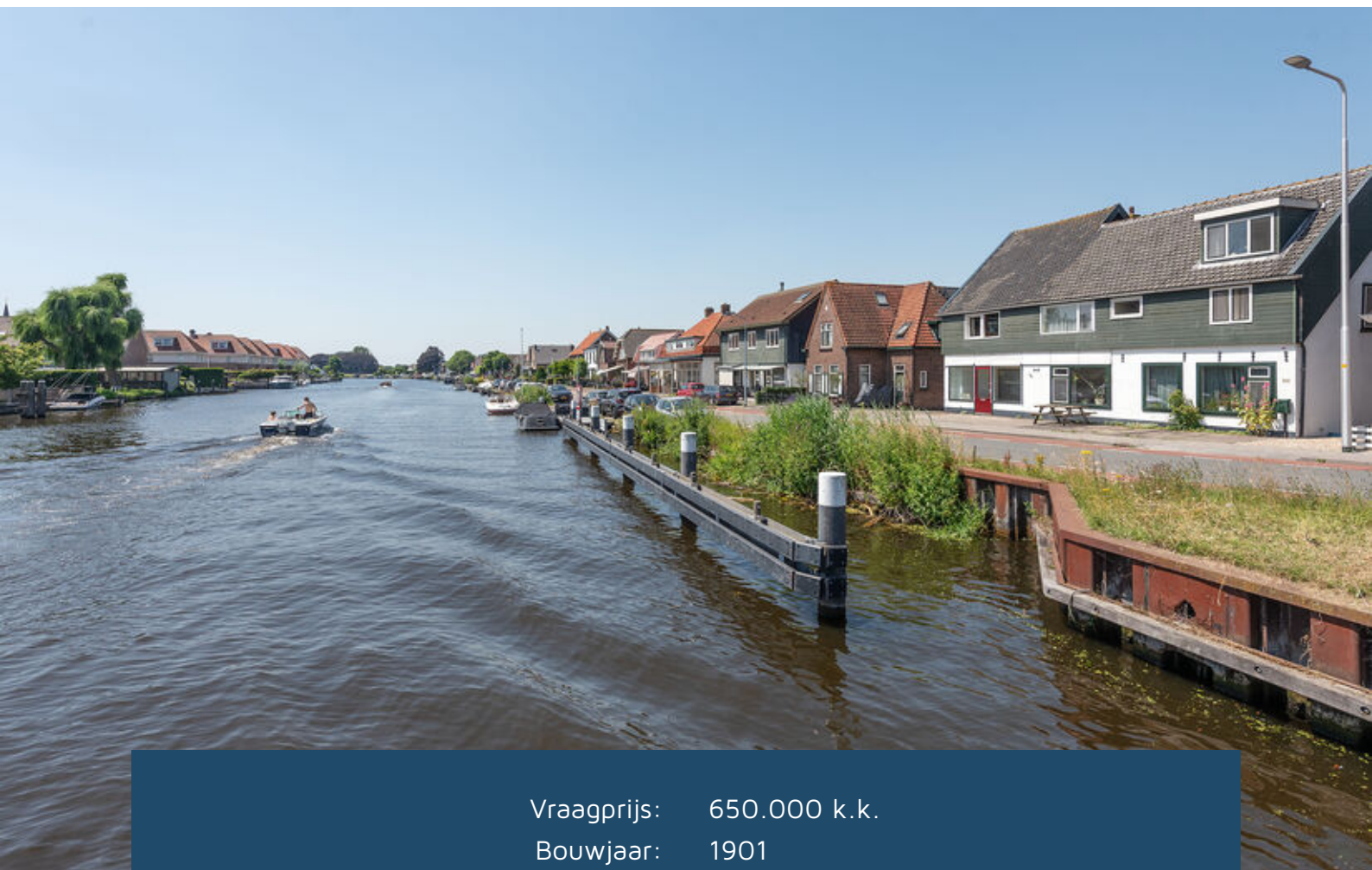




AALSMEERDERBRUG
Aalsmeerderdijk 347

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	650.000 k.k.
Bouwjaar:	1901
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7, waarvan 4 slaapkamers
Inhoud:	722 m ³
Woonoppervlakte:	195 m ²
Perceeloppervlakte:	380 m ²
Overige inpandige ruimte:	9 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	20 m ²
Externe bergruimte:	82 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel: Atag & Intergas
Energie label:	E, geldig tot: 29-06-2036

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een woning die allesbehalve standaard is? Dan is deze bijzondere woning absoluut een bezichtiging waard. Met een royale indeling, een voormalige winkel-/bedrijfsruimte op de begane grond en een grote vrijstaande garage biedt dit pand ongekennde mogelijkheden. Ideaal voor een groot gezin, dubbele bewoning of voor wie wonen en werken wil combineren. Aan de voorzijde geniet je van een prachtig vrij uitzicht over de Ringvaart, terwijl de achterzijde grenst aan een park en manege. Het gezellige centrum van Aalsmeer ligt op loop- en fietsafstand en op eigen terrein is volop parkeergelegenheid aanwezig.

Locatie

- Gelegen aan de Ringvaart
- Op loopafstand van het centrum van Aalsmeer
- Goede openbaarvervoerverbindingen naar Hoofddorp, Schiphol en Amstelveen

Duurzaamheid

- Energielabel E
- Verdere verduurzaming is mogelijk door middel van na-isolatie, zonnepanelen en het (gedeeltelijk) vervangen van de beglazing

Goed om te weten

- Voormalig woon-/winkelpand met veel mogelijkheden en potentie
- Geschikt voor een gezin, dubbele bewoning of een kantoor/praktijk/atelier aan huis
- Per direct beschikbaar
- De woning is belast met een recht van opstal, welke is afgekocht tot november 2050
- Voor woningen met een recht van opstal zijn Aegon, Obvion en NIBC gespecialiseerd in financiering. Daarnaast is bij Rijnland een offerte aangevraagd voor afkoop van het recht van opstal. Na afkoop betreft het een woning op eigen grond
- In de garage zijn asbesthoudende materialen gebruikt, hierover zal een clause worden opgenomen in de koopovereenkomst, evenals een ouderdomsclausule
- Het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) heeft voor deze woning een funderingsrisico geregistreerd op basis van de beschikbare gegevens. De woning heeft hierbij een indicatie D of E, wat betekent dat aanvullend funderingsonderzoek mogelijk gewenst is, onder andere in het kader van een taxatie. Om meer inzicht te verkrijgen in de funderingssituatie heeft Eveleens Makelaars o.z. een Quickscan laten uitvoeren. Uit deze Quickscan komt een gemiddeld funderingsrisico naar voren. De Quickscan is beschikbaar in het bezichtigingsdossier.

Het huis

Begane grond

De begane grond bestaat uit de voormalige winkel-/kantoorruimte. Deze verdieping is momenteel opgedeeld in meerdere ruimtes die voorheen werden gebruikt als werkruimte, opslag en magazijn. Een nieuwe eigenaar kan ervoor kiezen deze bedrijfsfunctie te behouden of de verdieping geheel of gedeeltelijk te transformeren tot woonruimte. Aan de achterzijde bevinden zich twee toiletten, een keuken, een bijkeuken en de toegang tot zowel de eerste verdieping als de achtertuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is ingericht als comfortabele woonverdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, een royale woonkamer met open keuken en diverse sanitaire voorzieningen. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een en-suite badkamer met toilet, wastafel en douche-/ligbadcombinatie. De lichte woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een zit- als eethoek. Vanuit de woonkamer geniet je opnieuw van het schitterende uitzicht over de Ringvaart. De open keuken is voorzien van een gezellige bar, dubbele spoelbak, koelkast en oven. Vanuit de keuken bereik je het separate gastentoilet, de trap naar de zolderverdieping en het woningbrede balkon aan de achterzijde.

Zolder

Op de zolderverdieping bevinden zich nog twee slaapkamers en een royale berging.

Tuin en garage

Naast de woning ligt een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Achter in de tuin staat een vrijstaande garage van circa 80 m², voorzien van elektra. Deze ruimte is uitermate geschikt als werkplaats, hobbyruimte of extra opslag. De achtertuin is grotendeels bestraat, afgewisseld met groenvoorzieningen en voorzien van een overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten.

Aalsmeerderbrug

Aalsmeerderbrug is een van de kleinste woonkernen binnen de gemeente Haarlemmermeer en ligt direct aan de Ringvaart. Aan de overkant van het water ligt het levendige centrum van Aalsmeer, gemakkelijk te voet of met de fiets te bereiken. Voor watersportliefhebbers is de locatie ideaal. Via het water kunt u rechtstreeks naar de jachthaven van Aalsmeer varen en verder richting Amsterdam, de Kaag of Leiden. Een nabijgelegen busstation biedt directe verbindingen naar Hoofddorp, Schiphol Airport, Haarlem, Uithoorn, Utrecht en Amsterdam. Met de auto zijn de snelwegen A4, A9, A10 en A2 gemakkelijk te bereiken en bieden ze uitstekende toegang tot de gehele Randstad.

ENGLISH TRANSLATION

Are you looking for something beyond a standard family home? This unique property offers exceptional space and flexibility. Formerly combining residential and commercial use, it is perfectly suited for a large family, multi-generational living, or anyone looking to combine living and working from home. The property enjoys stunning views over the Ringvaart canal at the front, while the rear overlooks a park and riding school. The vibrant centre of Aalsmeer is within walking and cycling distance, and the property offers ample private parking on site.

Location

- Situated directly on the Ringvaart canal
- Walking distance to the centre of Aalsmeer
- Excellent public transport connections to Hoofddorp, Schiphol Airport and Amstelveen

Sustainability

- Energy label E
- Further energy improvements can be achieved through additional insulation, solar panels and upgraded glazing

Good to know

- Former mixed-use residential/commercial property with excellent redevelopment potential
- Suitable for a family, dual occupancy or a home office/practice/studio
- Available for immediate transfer
- The property is encumbered with a right of superficies, which has been bought out until November 2050
- Several Dutch mortgage providers, including Aegon, Obvion and NIBC, specialise in financing properties with this type of ground lease. A quotation has also been requested from Rijnland for purchasing the ground rights, after which the property would effectively become freehold
- Asbestos-containing materials have been used in the garage. A clause regarding this will be included in the purchase agreement, as well as an old-age clause
- The KCAF (Knowledge Centre for Foundation Issues) has recorded a foundation risk for this property based on the available data. The property has been assigned a rating of D or E, which means that further foundation investigations may be advisable, for example in the context of a valuation. To gain a better understanding of the foundation condition, Eveleens Makelaars o.z. has commissioned a Quicksan. This Quicksan indicates an average foundation risk. The Quicksan is available in the viewing file.

The house

Ground Floor

The ground floor comprises the former retail and office space. It is currently divided into several rooms previously used as offices, storage and workshop areas. The new owner may choose to retain the commercial layout or convert all or part of the floor into additional living accommodation. At the rear are two toilets, a kitchen, utility room and access to both the first floor and the rear garden.

First Floor

The first floor serves as the main living area and includes two spacious bedrooms, a generous living room with open-plan kitchen and multiple sanitary facilities. The front bedroom features an en-suite bathroom with a toilet, washbasin and combined bath/shower. The bright living room offers ample space for both a lounge and dining area while enjoying beautiful views over the Ringvaart canal. The open kitchen includes a breakfast bar, double sink, refrigerator and oven. From here you have access to a guest toilet, the staircase to the second floor and the full-width balcony overlooking the rear garden.

Second Floor

The top floor offers two additional bedrooms and a spacious storage room.

Garden and Garage

A private driveway alongside the house provides parking for several vehicles. At the rear of the garden is a detached garage of approximately 80 m², equipped a electricity connection, making it ideal as a workshop, hobby room or additional storage space. The low-maintenance rear garden is mainly paved with mature planting and includes a covered seating area.

Aalsmeerderbrug

Aalsmeerderbrug is one of the smallest residential communities within the municipality of Haarlemmermeer and is located directly beside the Ringvaart canal. Across the water lies the lively centre of Aalsmeer, easily reached on foot or by bicycle. For boating enthusiasts, the location is ideal. From the waterside location you can sail directly to Aalsmeer marina and continue towards Amsterdam, the Kaag lakes or Leiden. A nearby bus station provides direct connections to Hoofddorp, Schiphol Airport, Haarlem, Uithoorn, Utrecht and Amsterdam. By car, the A4, A9, A10 and A2 motorways are all within easy reach, offering excellent access throughout the Randstad region.





























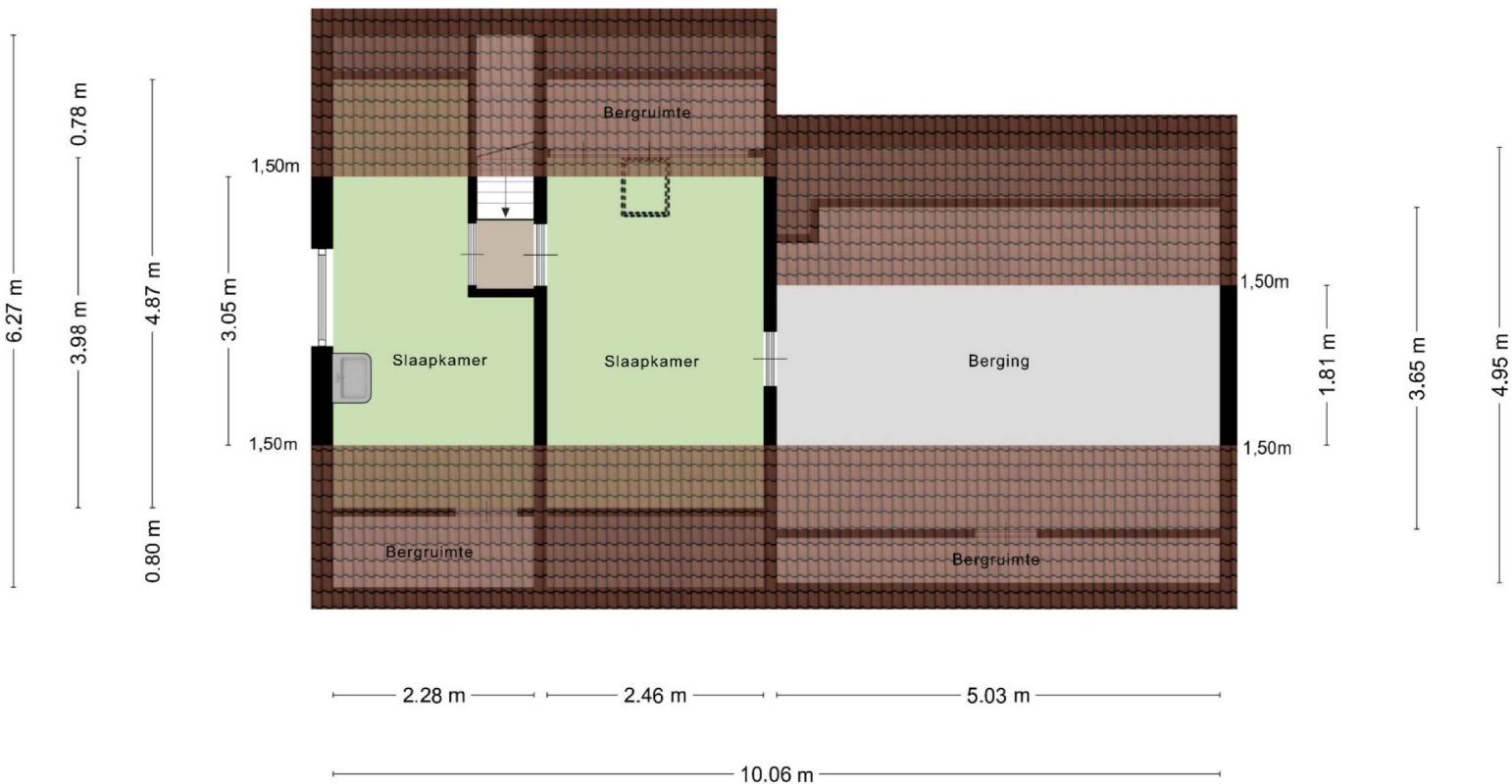
E

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



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 Haarlemmermeer

Sectie AL

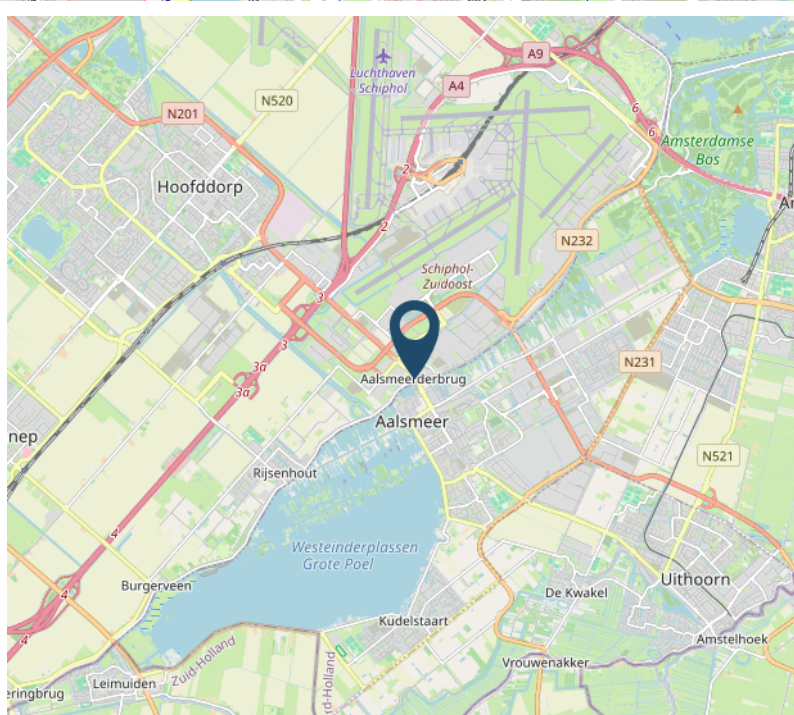
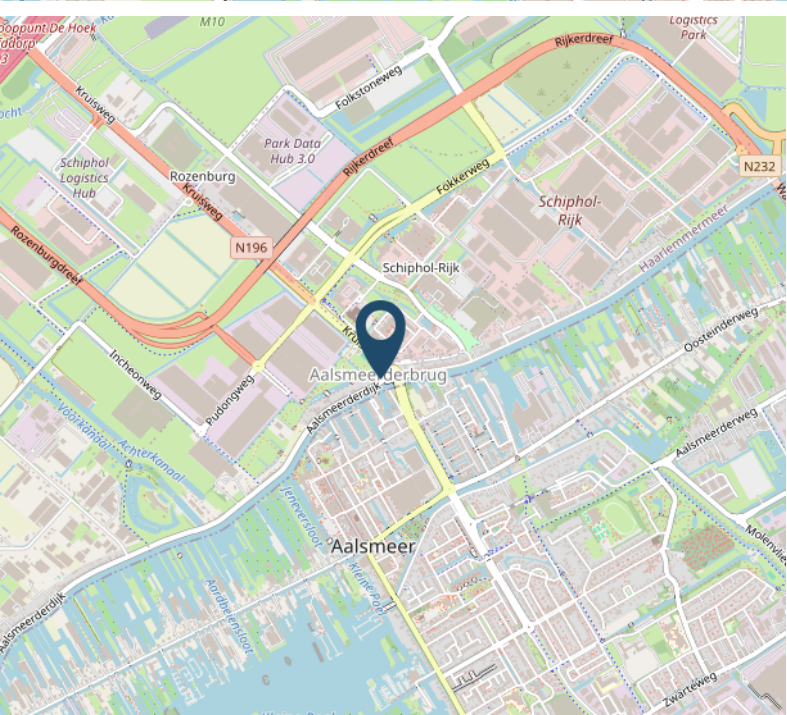
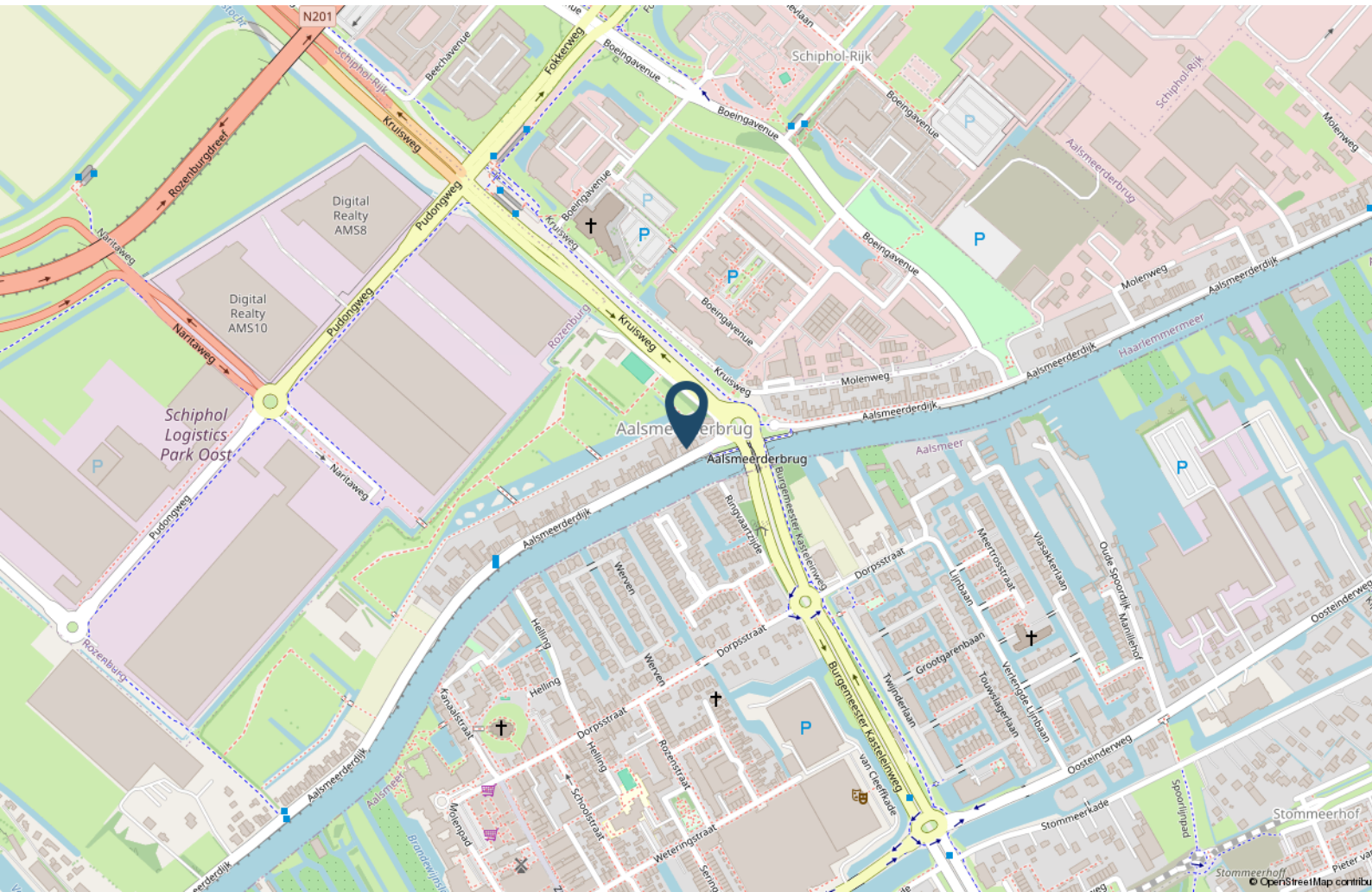
Perceel 1448

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	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			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
tuinmeubels	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

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, 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 inlichtingenformulier/inlichtingenformulier/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. De onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koop-overeenkomst 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 wekengesteld. 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 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!

aalsmeerderdijk347.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Aalsmeerderdijk 347, Aalsmeerderbrug



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