

FIJNE EINDWONING MET EEN MOOIE LIGGING



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

WATERHOENSTRAAT 44

AALSMEER

Vraagprijs € 575.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Vrijwel volledig gerenoveerde eengezinswoning;
- Instapklaar en modern afgewerkt;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Ruime en lichte tuingerichte woonkamer;
- Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Moderne badkamer met inloofdouche;
- Woonkamer en masterbedroom voorzien van airconditioning;
- Tweede verdieping vergroot middels een dakkapel;
- Veel praktische kast- en bergruimte;
- Onderhoudsvriendelijke en diepe achtertuin op het zuidoosten;
- Rustige en groene ligging in de wijk Hornmeer; Nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer;
- De Westeinderplassen en het Surfeiland liggen op korte afstand.



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.



GERENOVEERDE WONING

Op een rustige en groene locatie in de geliefde wijk Hornmeer ligt deze vrijwel volledig gerenoveerde en instapklare eengezinswoning met vier slaapkamers. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en beschikt onder meer over een moderne keuken en badkamer, een verzorgde vloerafwerking, airconditioning en een vergrote zolderverdieping met dakkapel. De zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en fijn van formaat.

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning en stapt u binnen in de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken bereikt u de hal, die toegang biedt tot het toilet met fonteintje, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De ruime, tuingerichte woonkamer beschikt over een grote raampartij en een deur naar de achtertuin, waardoor er veel daglicht binnenvalt en een directe verbinding met buiten ontstaat. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en een eettafel en is bovendien voorzien van airconditioning. De grijze vloer vormt een rustige basis voor verschillende woonstijlen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De hoogglans witte fronten worden gecombineerd met een donker werkblad. Dankzij de praktische hoekopstelling is er veel werk- en bergruimte. Vanuit de keuken kijkt u uit over de straat, wat zorgt voor een prettig en levendig uitzicht aan de voorzijde.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en beschikken over grote raampartijen. De hoofdslaapkamer is ruim van opzet en voorzien van airconditioning, waardoor de kamer ook tijdens warme zomerdagen aangenaam koel kan worden gehouden. Een van de overige slaapkamers is momenteel ingericht als kinderkamer. De andere kamer is eveneens goed van formaat en kan naar wens worden ingericht als slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is voorzien van een regendouche, een wastafelmeubel, een spiegelkast en een designradiator. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. De ruimte is geheel betegeld met lichte marmerlook wandtegels en een grijze vloertegel.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Door de plaatsing van een brede dakkapel aan de achterzijde is hier een volwaardige en lichte vierde slaapkamer gerealiseerd. De kamer beschikt over voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een werkplek. Achter de knieschotten is praktische bergruimte beschikbaar. Ook bevindt zich op deze verdieping de opstelling van de cv-ketel.

De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels, kunstgras en kleurrijke beplanting. Dankzij de ligging op het zonnige zuidoosten kunt u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon en het buitenleven genieten. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. De tuin is tevens via een achterom bereikbaar.

De woning ligt in de ruim opgezette en groene woonwijk Hornmeer. In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, sportverenigingen, winkels en openbaarvervoersvoorzieningen. Ook het Surfeiland en de Westeinderplassen liggen op korte afstand, waar u kunt wandelen, zwemmen, varen of genieten van de aanwezige horecagelegenheden. Het centrum van Aalsmeer is gemakkelijk bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen rijdt u vlot richting Amstelveen, Amsterdam, Hoofddorp en Schiphol.



Begane grond









Tuin





Eerste verdieping









Tweede verdieping



Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	120m ²
Perceeloppervlakte	172 m ²
Inhoud	407m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	voor- en achtertuin
Berging	vrijstaand steen
Verwarming	cv-ketel (2021)
Energie label	C - geldig t/m 30-03-2031
Parkeren	Openbaar parkeren

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterhoenstraat 44



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalsmeer

C

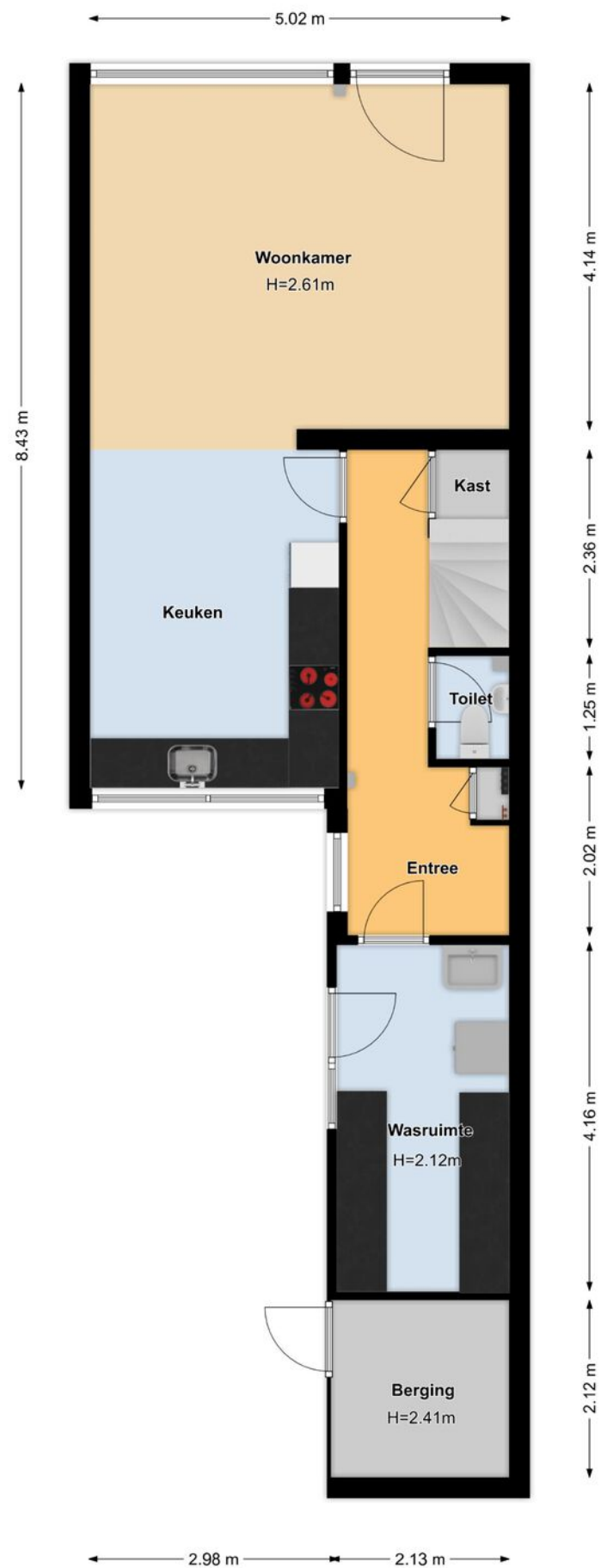
3672

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

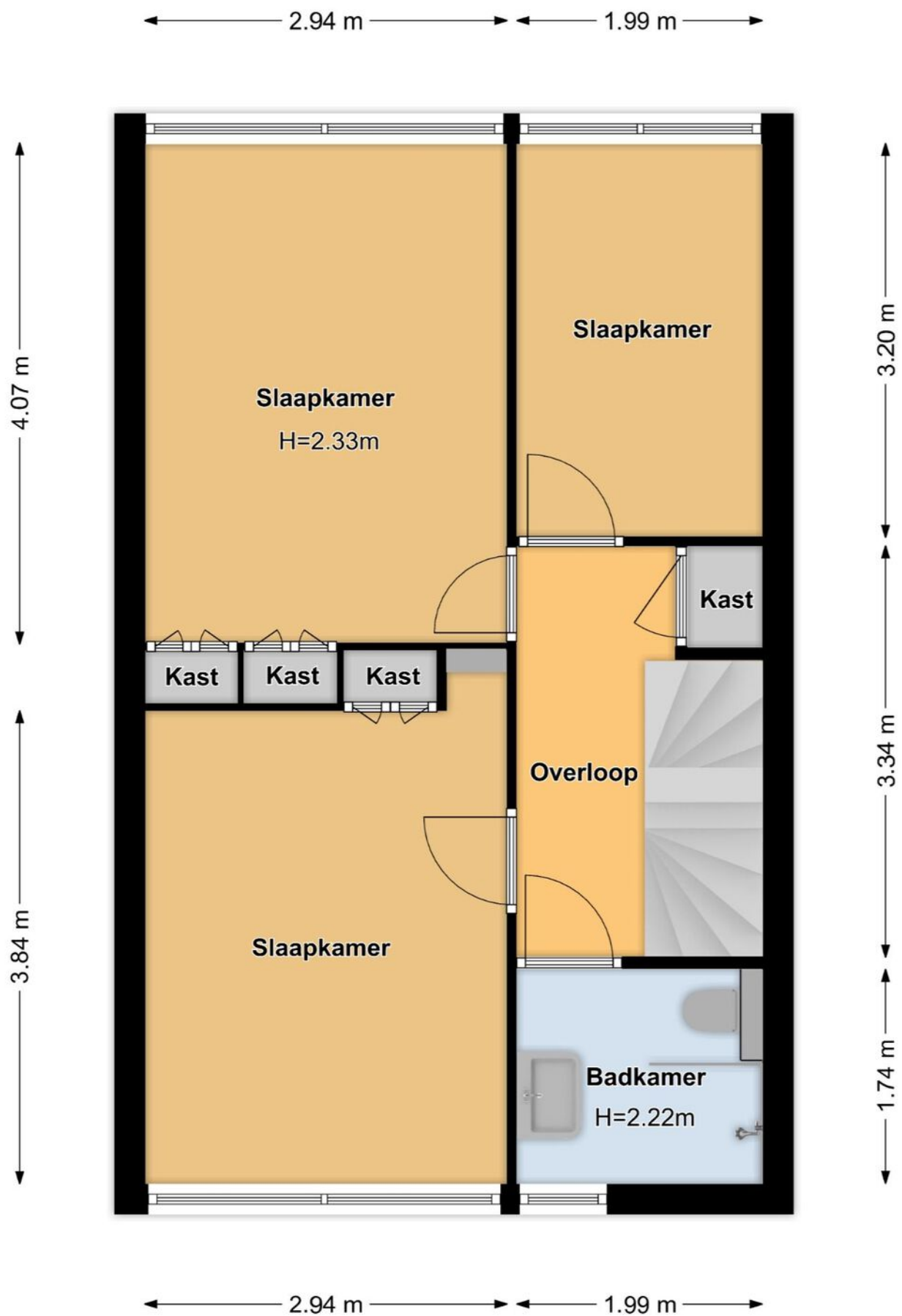
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

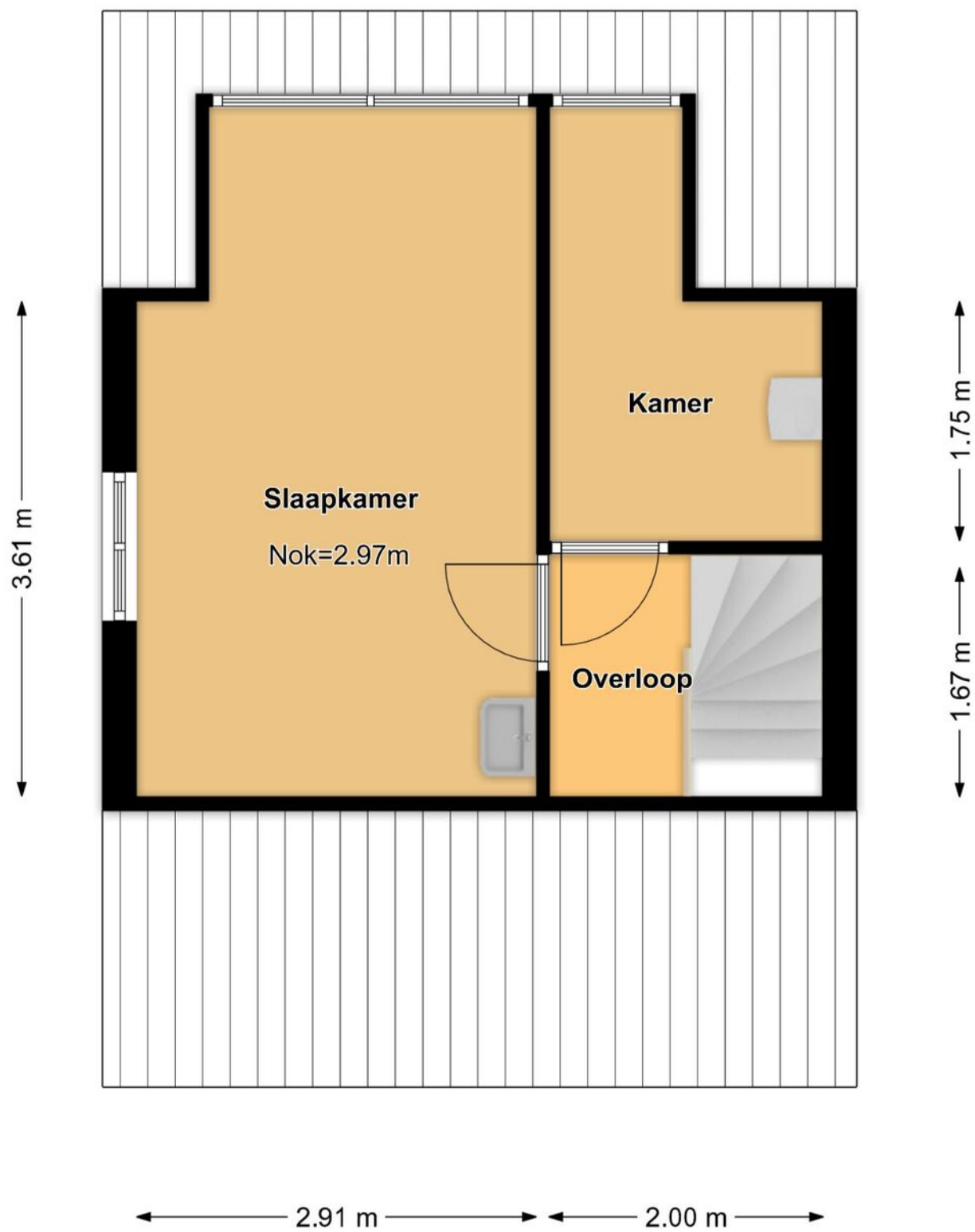
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

← 1.56 m →



↑
2.53 m
↓

Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Waterhoenstraat 44

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslotsen	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	2	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails		Blijft achter
Gordijnen		Gaat mee
Rolgordijnen		Kan worden overgenomen
Vitrages		Gaat mee

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat		Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	N.v.t.
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter

Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Kan worden overgenomen

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Lijst van zaken

Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

Ter akkoord verkoper:

Handtekening:

NOTITIES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

AANVULLENDE INFORMATIE

INHOUD VERKOOPBROCHURE

Hoewel er is gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De genoemde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt aan meerdere personen verstrekt.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

Het is belangrijk om te weten dat de koper een eigen onderzoeksplicht heeft naar alle zaken die voor de koper van belang zijn. De koper kan zich dan ook nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE NEN 2580

De opgave van de gebruiksoppervlakken is gebaseerd op de Meetinstructie van de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

BIJZONDERE BEPALINGEN/CLAUSULES

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze staan meestal in het eigendomsbewijs vermeld. In woningen van vóór 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Van woningen ouder dan ong. 25 jaar mogen niet dezelfde kwaliteiten verwacht worden als van moderne woningen. Bij woningen van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdoms- en/of asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausules verstrekken wij u desgewenst. Het eigendomsbewijs en verder van belang zijnde documenten kunnen op ons kantoor worden ingezien.

DE MAKELAAR

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen (VBO)makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

ONDERHANDELEN

Er zijn twee verkoopsystemen, te weten:

1. Verkoop met biedingen:

Dit is de gebruikelijke procedure. Er is sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met een andere gegadigde onderhandeld. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt de eerste kandidaat-koper in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Er worden over en weer geen gegevens verstrekt over de hoogte van de geboden bedragen. Uiteindelijk beslist de verkoper met wie hij de overeenkomst wenst aan te gaan. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

2. Verkoop bij inschrijving:

Bij uitzondering wordt een systeem van inschrijving toegepast. De verkopend makelaar bepaalt de sluitingsdatum. Tot dat tijdstip kan iedereen een bod, al dan niet schriftelijk, uitbrengen. Het voor de verkoper meest geschikte bod wordt geaccepteerd of er wordt met een bieder, naar de keuze van de verkoper, verder onderhandeld.

KOOPAKTE

Voor het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden waaronder koper en verkoper tot zaken wensen te komen wordt de model koopovereenkomst gebruikt zoals die is vastgesteld door de VBO. Hierin worden nauwkeurig alle gemaakte afspraken, verklaringen en garanties vastgelegd die betrekking hebben op de onroerende zaak. Deze koopakte zal door de makelaar vóór het ondertekenen uitgebreid met de kopers en verkopers worden doorgenomen zodat zij goed op de hoogte zijn van alle gemaakte afspraken.

SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN

Met ingang van 1 september 2003 is de koop van een woning pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen getekende koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige overeenkomst. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat ook de verkoper slechts gebonden is indien alle gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst dient binnen 3 werkdagen na koopovereenstemming door of namens partijen te worden ondertekend.

BEDENKTIJD

Een koper die handelt als privé-persoon heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgave van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan. Er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledig ondertekende akte heeft ontvangen. Omwille van de bewijskracht moet de ongedaanmaking schriftelijk geschieden.

KOSTEN KOPER

Onder kosten koper worden verstaan: de notariskosten voor het opmaken van de akte van levering, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Het is te doen gebruikelijk dat een koper binnen normaal gesproken vier weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie van 10 % van de koopsom bij de notaris stort c.q. stelt.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Zo'n ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op het rondkrijgen van de hypotheaire geldlening of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Als een koper ontbindende voorwaarden in de koopakte opgenomen wenst te zien worden dan moet dat tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar gemaakt worden.

NOTARISKEUZE

De koper mag de notaris aanwijzen waar de eigendomsoverdracht plaats zal gaan vinden. Deze notaris dient kantoor te houden in Aalsmeer, Uithoorn of Amstelveen, of binnen een straal van 5 kilometer van het verkochte object. Indien koper echter een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voorgenoemd gebied, dan zijn de verkoper en diens makelaar gerechtigd kosten bij de koper in rekening te brengen. Deze kosten hangen samen met het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten worden berekend aan de hand van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een vergoeding van € 0,28 per kilometer.

Over ons

Huisman Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een modern kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij ú als klant centraal staat!

Met onze twee vestigingen in Aalsmeer en Amstelveen kunnen wij de gehele regio bedienen.

Persoonlijk & Betrokken

Wij zijn een makelaarskantoor met een actief en betrokken team van goed opgeleide assistent-, kandidaat- en register-makelaars/taxateurs. Hierdoor kunt u altijd rekenen op een professionele begeleiding en op een flexibel team dat er alles aan doet om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen.

Wij hechten veel waarde aan een goed persoonlijk contact. Wij geloven in een no-nonsense aanpak waarmee we met beide benen op de grond blijven staan. Door onze frisse kijk op zaken en een pro-actieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen! Ook zijn wij zeer actief op social media als Facebook en hebben een zeer groot bestand met zoekers.

Open & Transparant

Wij houden graag van duidelijkheid. We hanteren korte communicatielijnen en gaan uit van het principe: zeggen wat je doet en doen wat je zegt.

Van alle markten thuis!

Naast de aan- en verkoop van woningen bent u bij ons ook aan het goede adres voor een veilige verhuur van uw woning en voor de aan- en verkoop van bedrijfsonroerend goed. Ook voor de aan- of verkoop op de vastgoed-veilingen kunt u bij ons terecht.

Gediplomeerd & Gecerticeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecerticeerd Register-Makelaar/Taxateur (RMT) bij het SCVM en Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) en ingeschreven in het makelaarsregister van VBO Makelaar. Verder voldoen wij aan de strenge kwaliteitseisen van het NWWI voor het uitbrengen van gevalideerde taxatierapporten.





HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

WWW.H2MAKELAARS.NL

Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22
info@h2makelaars.nl

Kantoor Amstelveen

Van Heuven Goedhartlaan 13D
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88
info@h2makelaars.nl