



Wonen en werken op
een royaal perceel

AALSMEER
Stommeerkade 78

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 995.000,-- k.k.
Bouwjaar:	1912
Kamers:	8, waarvan 5 slaapkamers
Inhoud:	717 m ³
Woonoppervlakte:	193 m ²
Perceeloppervlakte:	1.282 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	24 m ²
Externe bergruimte:	155 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, Remeha TZerra (2015) en gedeeltelijke vloerverwarming
Energielabel:	A, geldig tot: 11-05-2036

Omschrijving

Altijd al op zoek geweest naar een huis om wonen en werken te combineren? Dan ben je bij de Stommeerkade 78 aan het juiste adres. Dit geschakelde woonhuis is gelegen op een royaal perceel van 1.200 m² waar je met gemak meerdere auto's kwijt kunt. Achterop het perceel staat een royale vrijstaande schuur met carport, waar 150 m² wordt verdeeld over twee etages. Het huis zelf is een royaal opgezet familiehuus met op de begane grond o.a. een woonkamer, serre en woonkeuken en op de etage maar liefst vijf goede slaapkamers.

Locatie

- Centrale ligging tussen zowel de winkels aan de Zijdstraat als de Ophelialaan
- Openbaar vervoer naar Hoofddorp NS, Schiphol en Amsterdam op korte afstand bereikbaar

Duurzaamheid

- Voorzien van energielabel A
- 15 zonnepanelen geplaatst in 2018
- Zo'n 10 jaar geleden zijn de vloeren, gevels en daken na-geïsoleerd

Goed om te weten

- Geschakeld woonhuis op royaal perceel met vrijstaande schuur
- Wonen en werken kunnen perfect gecombineerd worden
- De woning is op korte termijn beschikbaar voor een volgende eigenaar
- In de periode van 2014 tot 2016 is de woning grondig gemoderniseerd en verduurzaamd
- Grote vrijstaande schuur geplaatst in 2015. Deze is voorzien van een eigen c.v.-ketel en vloerverwarming
- Een groot deel van de buitengevel is in mei 2026 opnieuw gestuct en geschilderd
- 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. Uit de bouwtekeningen blijkt dat de woning niet onderheid is. Zie ook de disclaimer in de brochure
- Op het perceel rust een overpad voor de woning aan #77 en #79. Er is een gedeelde oprit

Het huis

Over het gezamenlijke pad rij je vanaf de Stommeerkade naar beneden het erf op en parkeer je met gemak de auto. Je komt de woning binnen door de entree of de naastgelegen woonkeuken. Vanuit de entree heb je een los toilet, de garderobe en toegang tot de woonkamer, het thuiskantoor, bijkeuken en de woonkeuken. De woonkeuken is een fantastische ruimte waar alles samenkomt. Een plek waar je urenlang kunt genieten met vrienden en familie. De keuken is strak en modern afgewerkt en voorzien over alle gewenste inbouwapparatuur als een combi oven-magnetron, een stoomoven, ingebouwd koffiezetapparaat, koel-vriescombinatie, spoelbak met Quooker-kraan en een vijf pits inductiekookplaat met afzuigkap. Daarnaast is er meer dan genoeg werk- en opbergruimte in de keuken aanwezig en is er een waterontharder geplaatst.

De naastgelegen bijkeuken is een praktische ruimte waar je de boodschappen kwijt kunt, de c.v.-ketel hangt en waar de wasmachine en droger staan opgesteld. Ook is er op de begane grond mogelijkheid tot het creëren van een thuiskantoor of misschien zelfs een slaapkamer.

De L-vormige woonkamer van het huis heeft diverse grote raampartijen en biedt volop ruimte voor een lekkere zithoek met tv-opstelling. In de woonkamer is een houtkachel aanwezig. Een leuk detail is het doorkijkluik naar de oorspronkelijke ondergelegen kelder van de woning. Deze is jammer genoeg niet meer bereikbaar. Tot slot geven de openslaande deuren vanuit de woonkamer toegang tot de serre/tuinkamer. Deze kan middels de grote glazen schuifwand volledig open worden gezet. Een groot gedeelte van de begane grond is voorzien van grijsgekleurde plavuizen met vloerverwarming, ook in de serre. De woonkamer is afgewerkt met een praktische zeilvoer.

Verdieping

De uitgestrekte overloop op de eerste etage brengt je naar de verschillende slaapkamers en de badkamer. Deze badkamer is keurig onderhouden met een tweede toilet, wastafelmeubel met dubbele spoelbak en een douchecabine. Alle vijf de slaapkamers hebben een prettig en comfortabel formaat.

Tuin

Het perceel van de woning is multifunctioneel inzet en heeft hierdoor ook meerdere doeleinden. Zo is er ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, maar is er ook rekening gehouden met groen, rust en privacy. Aan de zijkant van de woning strekt een weids gazon met groene en kleurrijke beplanting eromheen, tot aan de dijk toe. Er is een vrijstaande houten veranda geplaatst waar vrijuit kunt zitten en er is ook een glazen kas aanwezig.

Schuur

In 2015 is er door de huidige eigenaren achterop het perceel een royale schuur geplaatst. Aan de schuur is een carpoort geplaatst waar je ook met gemak een hoge (klus)bus, camper of caravan onder kwijt kunt. Er is een elektrisch bedienbare overheaddeur aanwezig en een loopdeur. Alle voorzieningen zijn vanuit de woning doorgetrokken naar de schuur zodat deze beschikt over elektra, verwarming en water. Op de begane grond van de schuur is een toilet aanwezig en op de verdieping is een keukenblok geplaatst. De schuur heeft een totale oppervlakte van zo'n 150 m², verdeeld over twee lagen.

Aalsmeer

Aalsmeer is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar Amsterdam, Haarlem, Hoofddorp, Amstelveen, Utrecht en Den Haag. Binnen een half uur bereikt u het centrum van Amsterdam en binnen een kwartier bent u op Schiphol. Ook qua openbaar vervoer ligt Aalsmeer zeer gunstig: twee treinstations op korte afstand (Hoofddorp en Schiphol), beide goed bereikbaar met de bus (R-net over N196). Aalsmeer heeft een rijk verenigingsleven op velerlei gebied. Er is een groot aantal horecagelegenheden en langs de Westeinderplassen zijn, vlak bij de mooiste watertoren van Noord-Holland, een strand en wandelboulevard. De gemeente Aalsmeer bestaat uit de dorpen Aalsmeer en Kudelstaart en telt ruim 30.000 inwoners. Aan de noord/oostzijde grenst Aalsmeer aan Amstelveen en het Amsterdamse Bos. De Westeinderplassen bieden een uniek natuur- en recreatiegebied met mooi open water voor de watersport. Daarnaast is ook het Amsterdamse Bos een fijn recreatiegebied voor een wandeling, theater of om te sporten. Een verrassend dorp, midden in de Randstad waar het heerlijk wonen is.

English translation

Have you always been looking for a house where living and working can be perfectly combined? Then Stommeerkade 78 is exactly what you are looking for. This semi-detached house is situated on a generous 1,200 m² plot with ample space to park multiple cars. At the rear of the property there is a spacious detached shed with a carport, offering approximately 150 m² divided over two floors. The house itself is a generously designed family home featuring, on the ground floor, a living room, conservatory, and open-plan kitchen-diner, while the first floor offers no fewer than five well-sized bedrooms.

Location

- Centrally located between the shops on Zijdsstraat and Ophelialaan
- Public transport connections to Hoofddorp railway station, Schiphol Airport, and Amsterdam within short distance

Sustainability

- Energy label A
- 15 solar panels installed in 2018
- Floors, facades, and roofs were additionally insulated about 10 years ago

Good to know

- Semi-detached house on a spacious plot with detached barn
- Ideal combination of living and working
- The property is available for a new owner at short notice
- The house was extensively modernized and made more sustainable between 2014 and 2016
- Large detached barn built in 2015, equipped with its own central heating boiler and underfloor heating
- A large part of the exterior façade was re-rendered and repainted in May 2026
- For this property, the KCAF (Knowledge Centre for Foundation Issues) has assessed the foundation risk as "No high risk". This means that, according to the data available to KCAF, the property has indication A, B, or C. Please also refer to the disclaimer in the brochure
- The plot is subject to a right of way for properties #77 and #79. There is a shared driveway

The house

Via the shared driveway, you enter the grounds from Stommeerkade and can easily park your car. You can enter the house through the main entrance or through the adjacent kitchen-diner. From the entrance hall, you have access to a separate toilet, wardrobe area, the living room, home office, utility room, and kitchen-diner.

The kitchen-diner is a fantastic space where everything comes together, a beautiful place to enjoy long evenings with friends and family. The kitchen has a sleek and modern finish and is equipped with all desired built-in appliances, including a combination oven-microwave, second oven, built-in coffee machine, fridge-freezer combination, sink with Quooker tap, and a four-burner induction hob with extractor hood. In addition, there is more than enough workspace and storage capacity, and a water softener has been installed.

The adjacent utility room is a practical area for storing groceries and houses the central heating boiler, washing machine, and dryer. The ground floor also offers the possibility to create a home office or perhaps even a bedroom.

The L-shaped living room features several large windows and provides plenty of space for a comfortable seating area with TV setup. A wood-burning stove is present in the living room. A charming detail is the viewing hatch to the original cellar beneath the house, which unfortunately is no longer accessible. Finally, the French doors from the living room provide access to the conservatory/garden room, which can be fully opened by means of the large glass sliding wall. Throughout the entire ground floor, including the conservatory, grey floor tiles with underfloor heating have been installed.

First floor

The spacious landing on the first floor leads to the various bedrooms and the bathroom. The bathroom is neatly maintained and equipped with a second toilet, vanity unit with double washbasin, and a shower cabin. Underfloor heating is also present in the bathroom. All five bedrooms are pleasantly sized and comfortable.

Garden

The property grounds are multifunctional and therefore suitable for various purposes. There is ample private parking space, while greenery, peace, and privacy have also been carefully considered. Alongside the house stretches a wide lawn with green and colourful planting all the way to the dike. A detached wooden veranda has been installed where you can relax freely, and there is also a glass greenhouse on the property.

Shed

In 2015, the current owners built a spacious shed at the rear of the plot. Attached to the shed is a carport with enough height to accommodate a tall work van, camper, or caravan with ease. The shed is fitted with an electrically operated overhead door as well as a pedestrian door. All utilities from the house have been extended to the shed, meaning it is equipped with electricity, heating, and water. A toilet is located on the ground floor of the shed, while a kitchenette has been installed on the upper floor. The shed has a total surface area of approximately 150 m², spread over two levels.

Aalsmeer

Aalsmeer is conveniently located in relation to major roads towards Amsterdam, Haarlem, Hoofddorp, Amstelveen, Utrecht, and The Hague. The centre of Amsterdam can be reached within half an hour, while Schiphol Airport is only a fifteen-minute drive away. Public transport connections are also excellent, with two railway stations nearby (Hoofddorp and Schiphol), both easily accessible by bus (R-net via the N196). Aalsmeer has a vibrant community life with many clubs and associations. There is a wide range of restaurants and cafés, and along the Westeinderplassen lakes, near the most beautiful water tower in North Holland, you will find a beach and promenade. The municipality of Aalsmeer consists of the villages of Aalsmeer and Kudelstaart and has over 30,000 inhabitants. To the north and east, Aalsmeer borders Amstelveen and the Amsterdamse Bos forest. The Westeinderplassen offer a unique nature and recreation area with beautiful open waters for water sports. In addition, the Amsterdamse Bos is an excellent recreational area for walking, theatre visits, or sports activities. A surprisingly charming village in the heart of the Randstad, offering a wonderful place to live























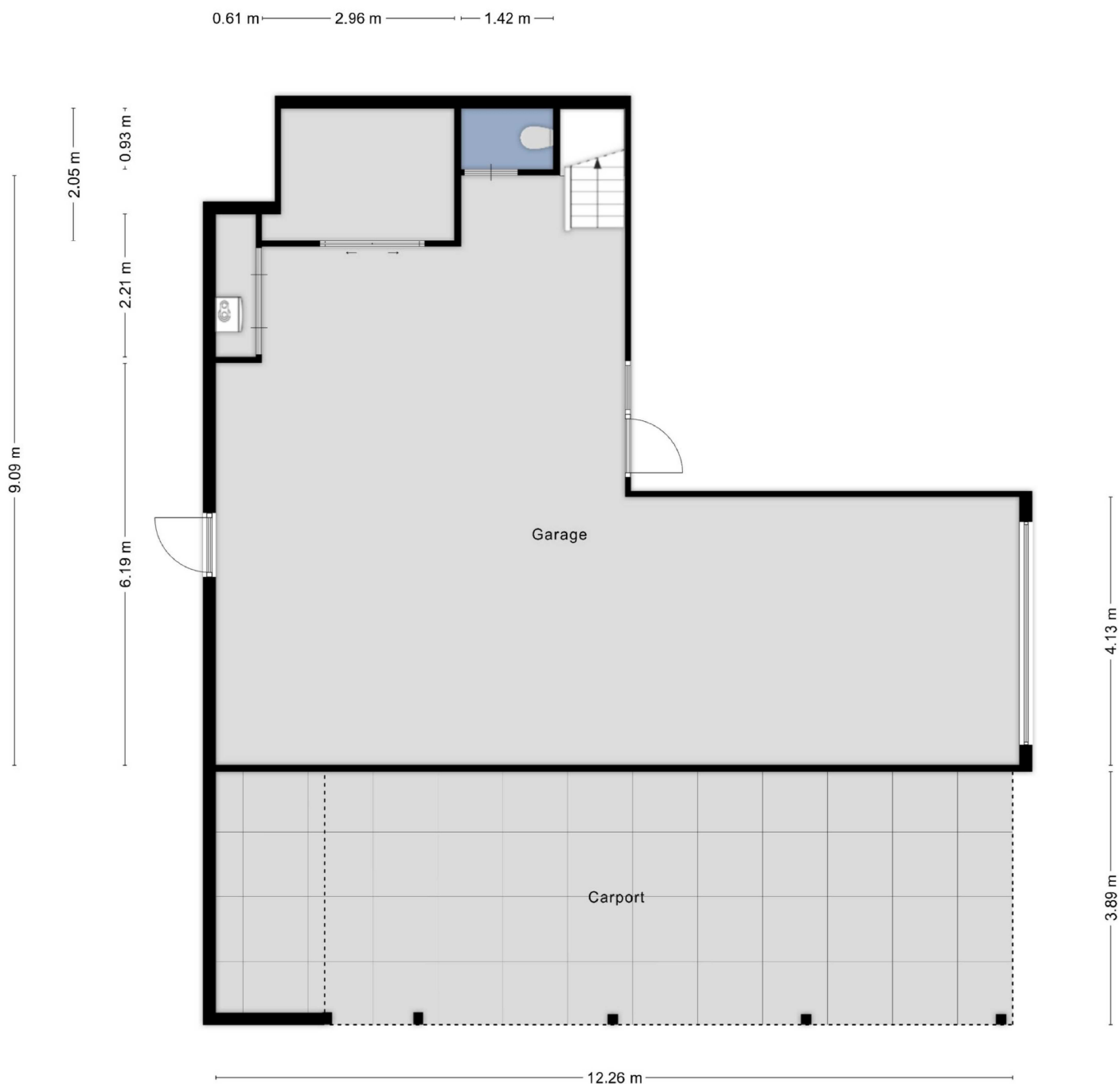




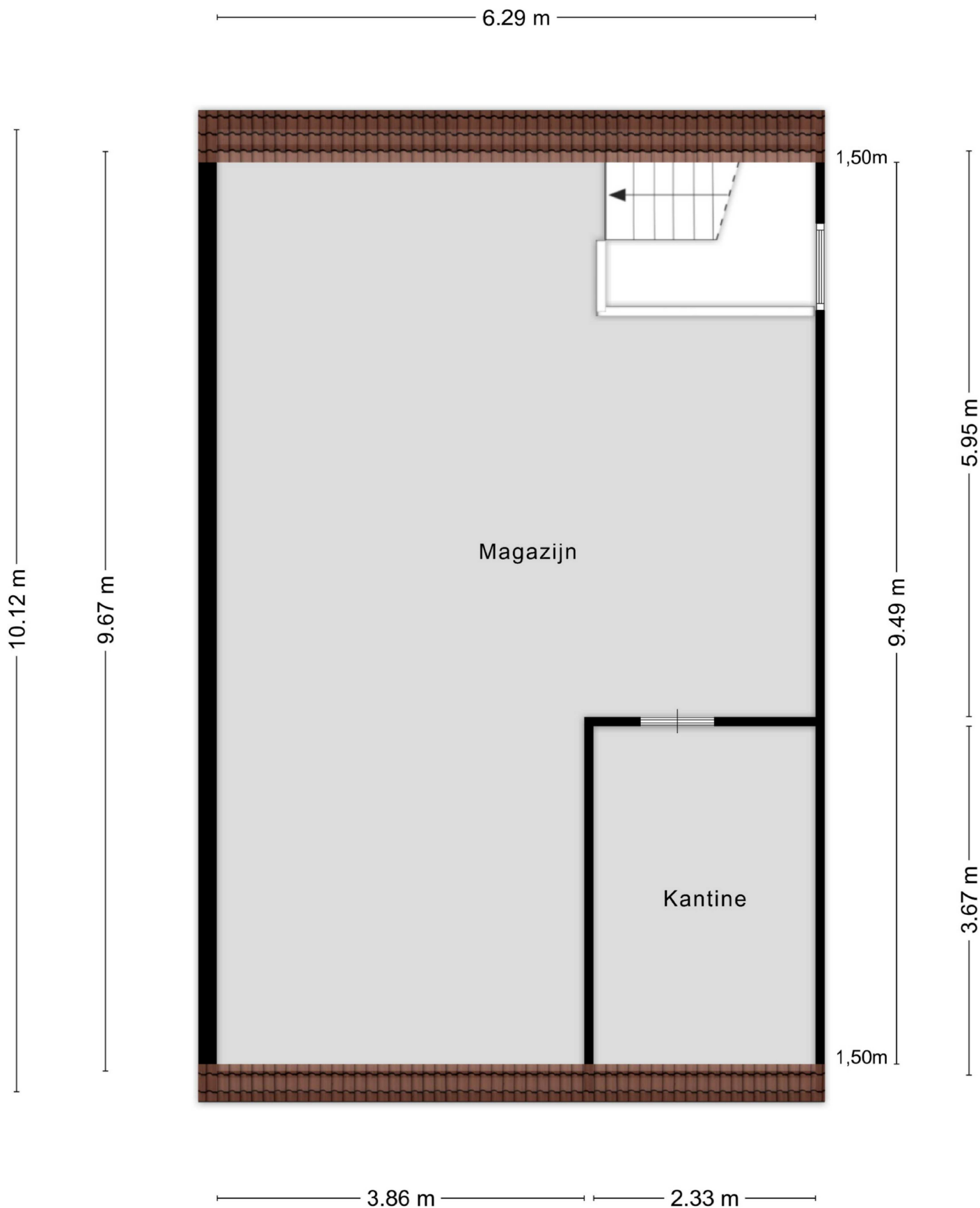
Plattegronden



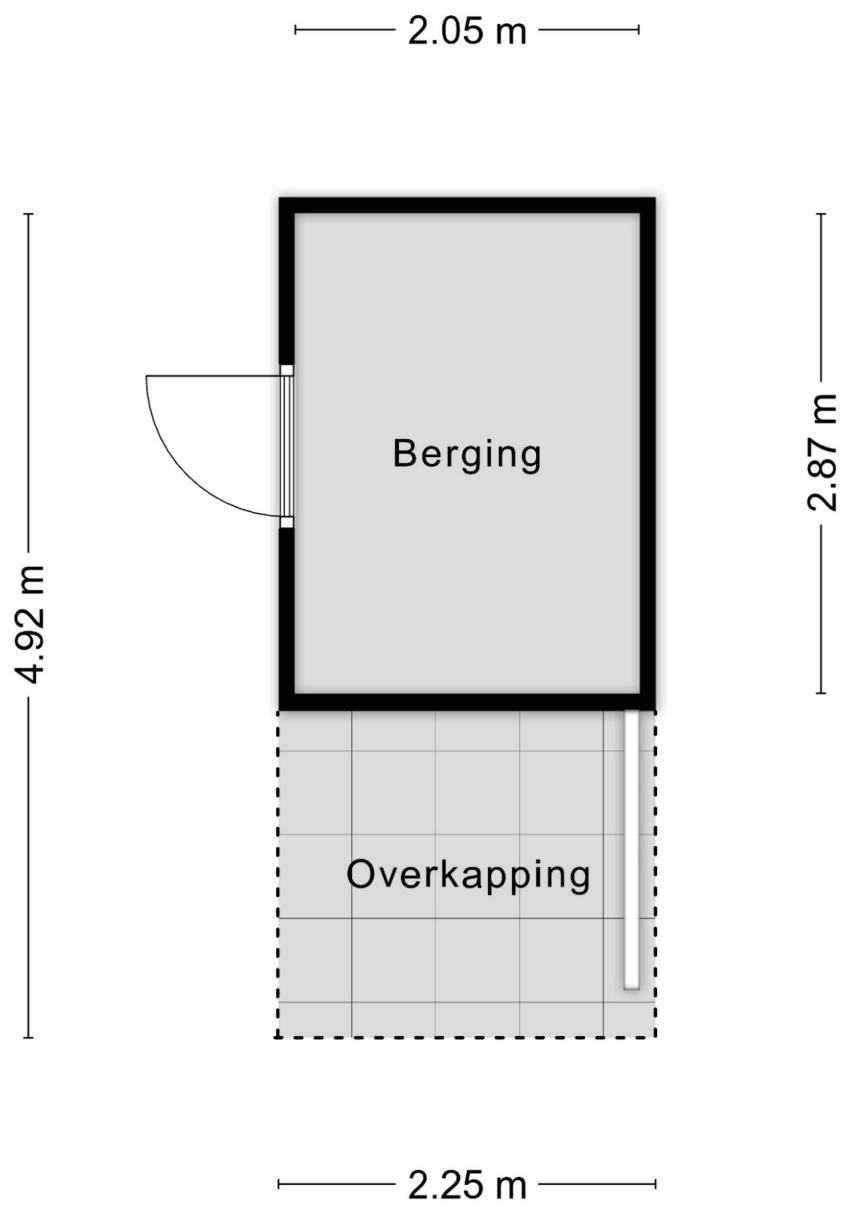




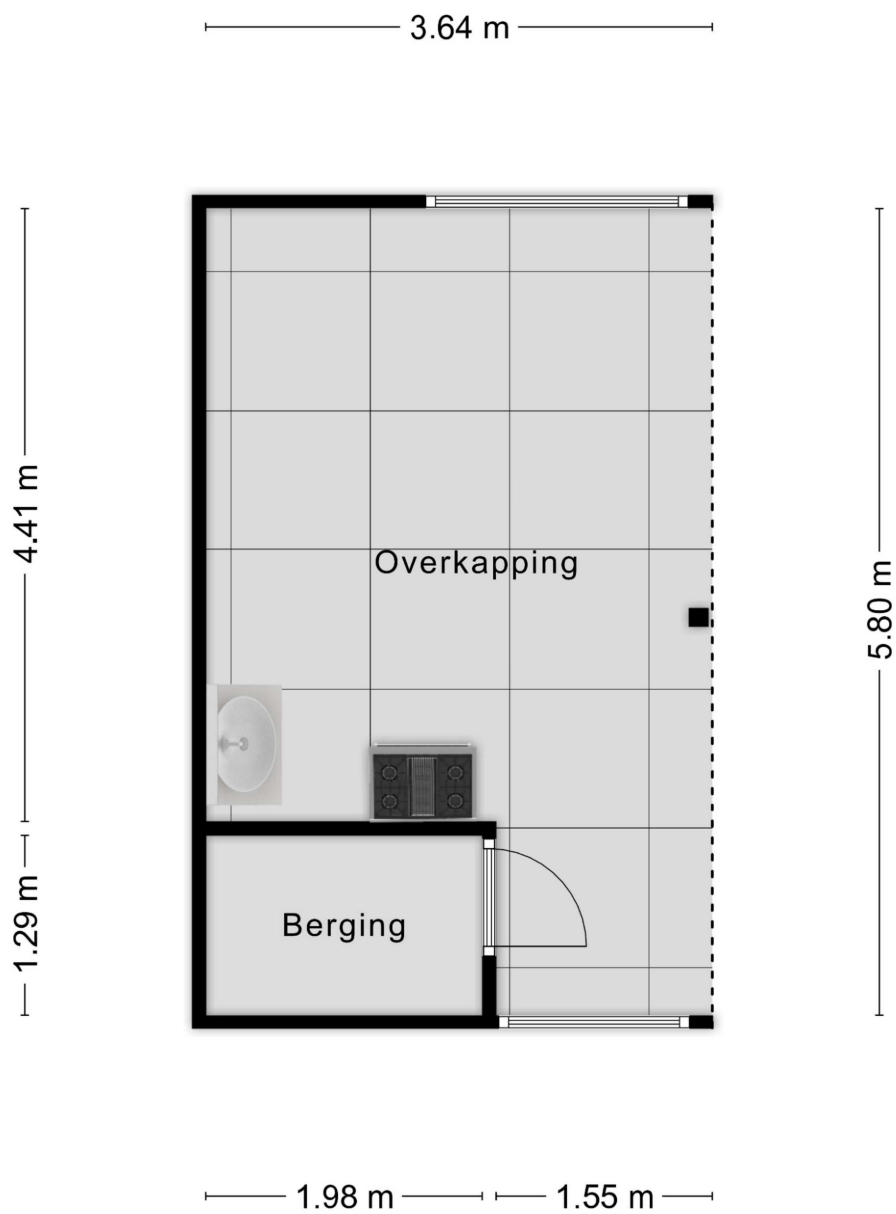
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

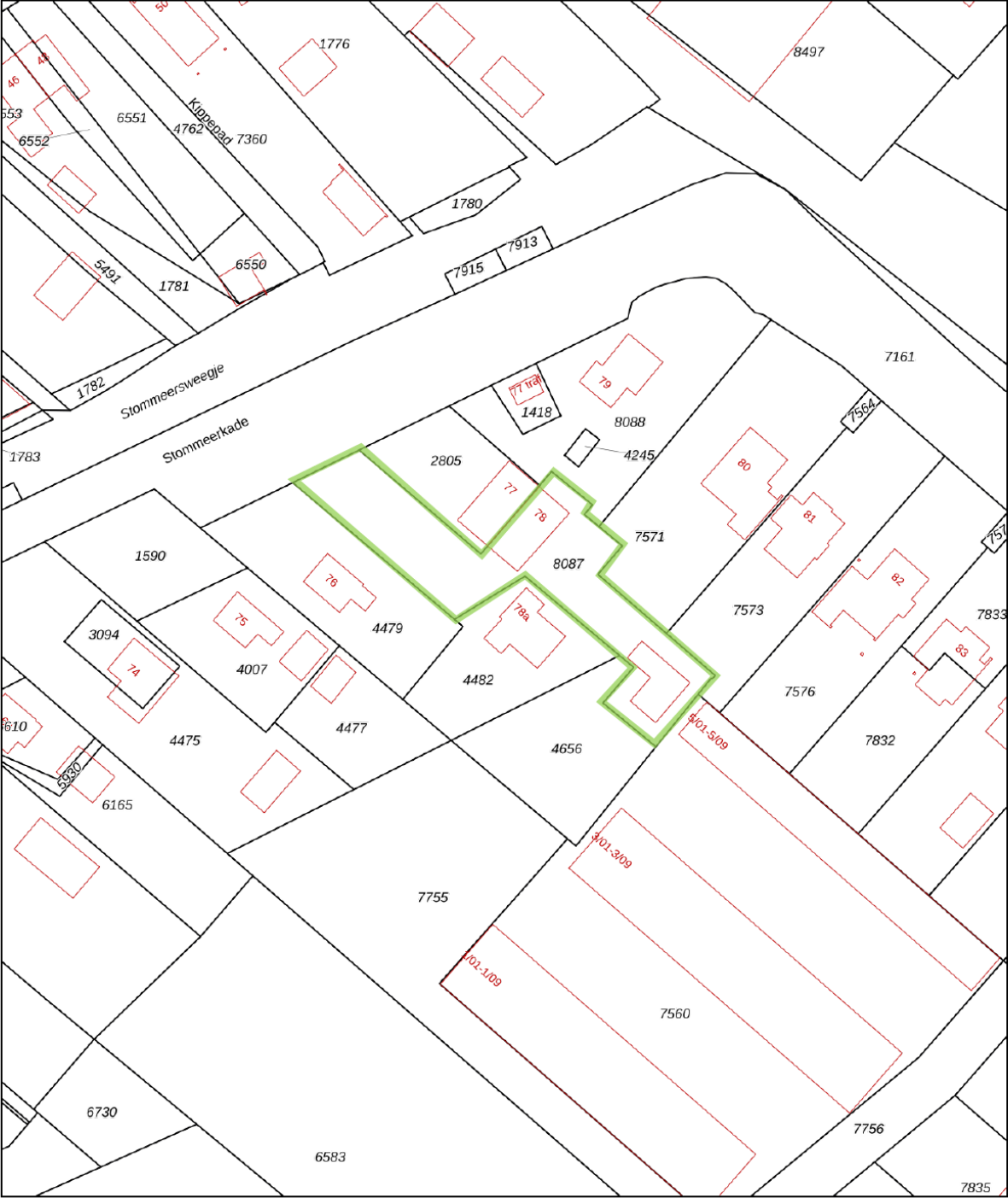


Scale: 1:1000

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verk



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie C

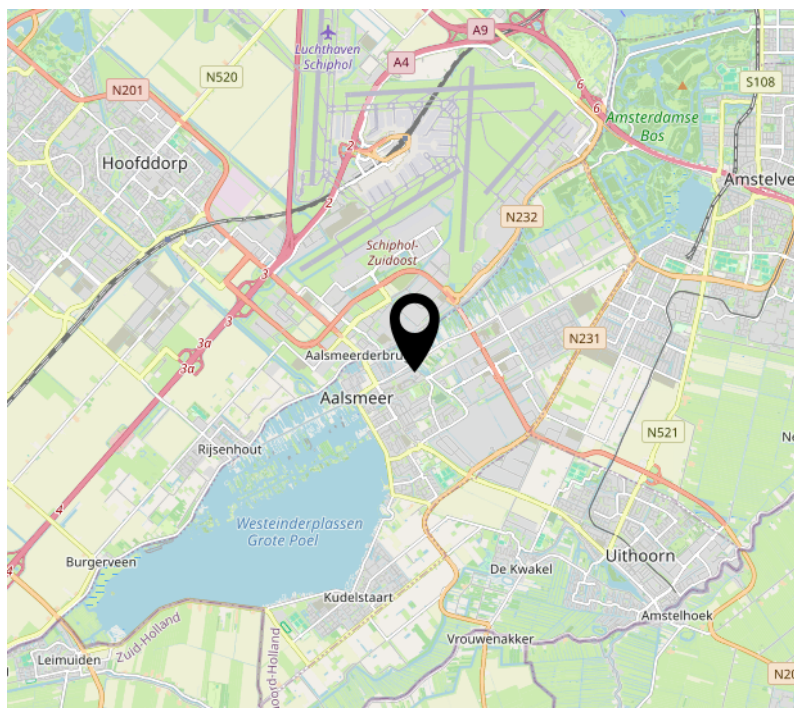
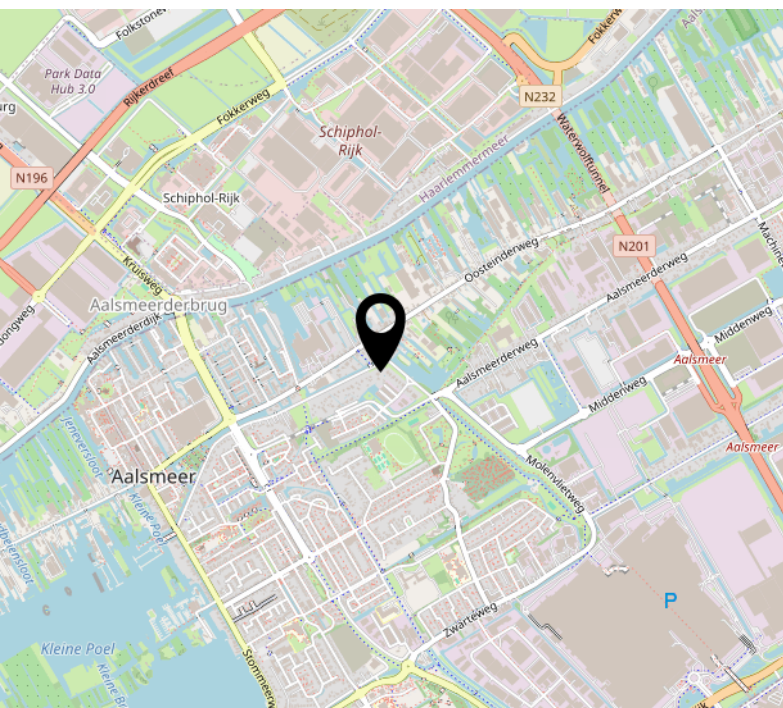
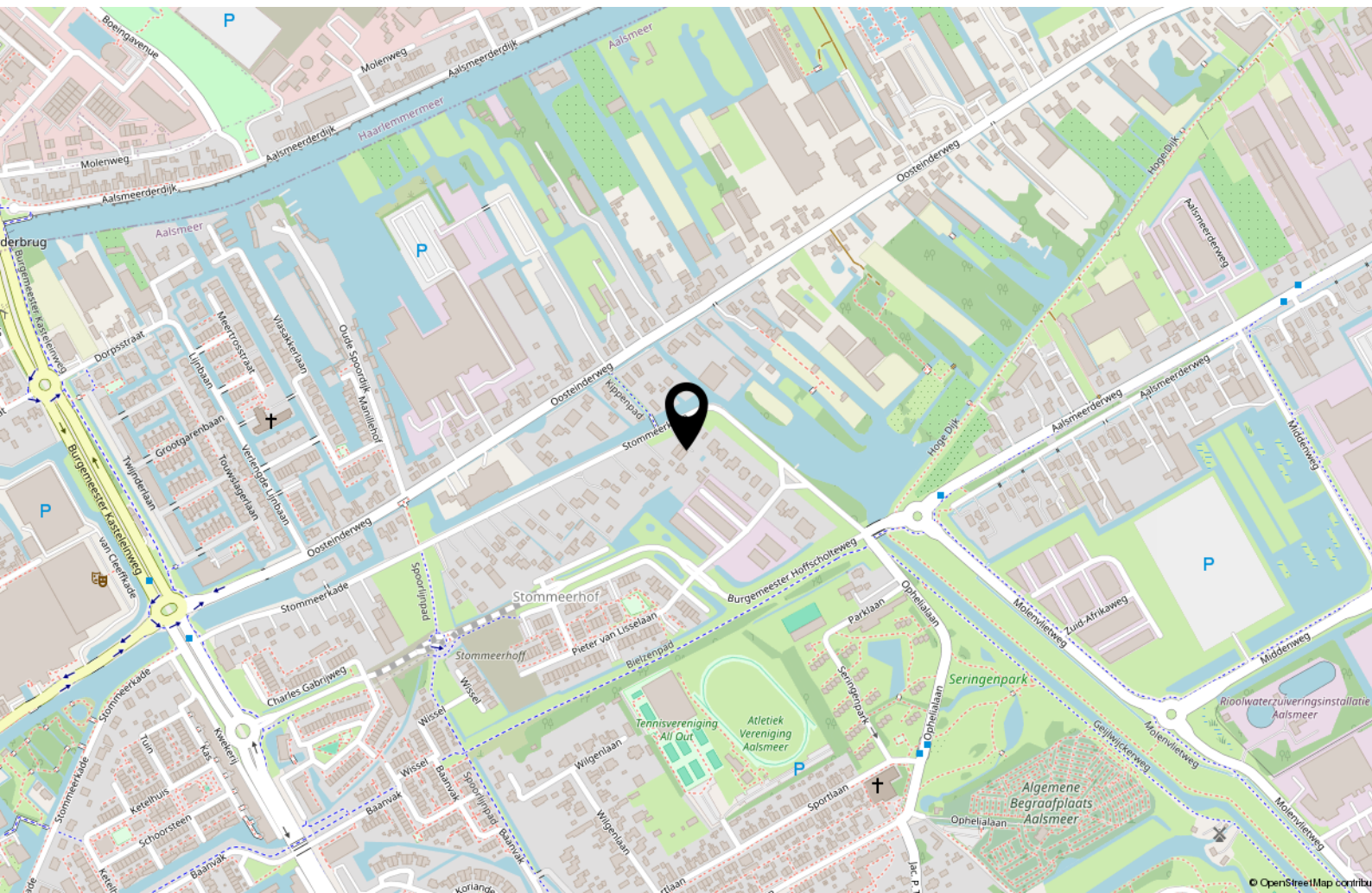
Perceel 8087

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 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			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat	X		
- Losse vriezer washok		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(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		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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 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 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

This image shows a full page of a worksheet designed for handwriting practice. It features approximately 20 horizontal rows. Each row is defined by two parallel dashed lines, creating a series of uniform gaps for letter height. The entire page is otherwise blank, with no text or other markings.

[illegible]

Bekijk deze woning online!

stommeerkade78.nl

EVELEENS
makelaars b.v.
Powered by Team Karin Eveloos

Stommeerkade 78, 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