



AALSMEER
Koolwitjestraat 60

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs: € 725.000,-- k.k.

Bouwjaar: 2007

Soort: eengezinswoning

Kamers: 5, waarvan 4 slaapkamers

Inhoud: 471 m³

Woonoppervlakte: 133 m²

Perceeloppervlakte: 157 m²

Externe bergruimte: 8 m²

Verwarming: cv-ketel: Intergas (2007)

Energie label: A, geldig tot: 11-06-2030

OMSCHRIJVING

Deze verrassend ruime gezinswoning in Nieuw-Oosteinde beschikt over een uitgebouwde, lichte woonkamer met grote raampartij en zicht op de diepe, zonnige en privacyrijke achtertuin. De woning telt vier slaapkamers, een ruime badkamer, aparte wasruimte en veel bergruimte. De praktische keuken is grotendeels voorzien van vernieuwde apparatuur. In de achtertuin is een overkapping en berging en biedt bovendien de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

Locatie

- Centrale ligging binnen Nieuw-Oosteinde, tussen Aalsmeer en Amstelveen in
- Op korte afstand van het 'Poldermeesterplein', waar je terecht kunt voor je dagelijkse boodschappen en een gezondheidscentrum
- In de Mikado zijn twee basisscholen en voor- en naschoolse opvang te vinden. Dit gebouw ligt op wandelafstand van de woning

Duurzaamheid

- Het huis heeft energielabel A
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Het plaatsen van zonnepanelen is de volgende stap in verduurzaming

Goed om te weten

- Moderne tussenwoning met zonnige tuin in Nieuw-Oosteinde
- Voorzien van vier ruime slaapkamers en badkamer
- Keukenapparatuur grotendeels vernieuwd
- Vanuit de bouw is de woonkamer direct uitgebouwd wat zorgt voor een royale leefruimte
- Woningbrede, glazen achterpui met veel natuurlijke lichtinval
- Alle vier de slaapkamers hebben rolluiken en horren
- Diepe en zonnige tuin met veel privacy
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022
- Mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein aan de achterzijde
- 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

Binnenkomst in de entree met het gastentoilet, meterkast en garderobe. Zodra je de woonkamer van het huis binnenstapt, sta je direct in de gezellige woonkeuken. Er is een lange wandopstelling met hier een koel-vriescombinatie, separate oven en magnetron, 5-pits gaskookplaat met afzuigkap en voldoende werkruimte en lades. Daartegenover is een spoel eiland geplaatst met eveneens voldoende werk- en opbergruimte, maar ook een gezellige eetbar. In het verlengde van de keuken is plaats voor de eettafel. De woonkamer is tijdens de bouw verder uitgebouwd. Dit zorgt, in combinatie met de breedte van het huis, voor een royale living. De volledige achterpui is van glas wat zorgt voor een verbinding met de achtertuin en bovenal veel lichtinval.

Eerste verdieping

Overloop met hiervandaan drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde van de woning is een dakkapel geplaatst waardoor één van de slaapkamers en de badkamer meer ruimte heeft. Desalniettemin zijn alle drie de kamers van een prettig en ruim formaat. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, een tweede toilet, wastafelmeubel, handdoekenradiator en een ligbad.

Tweede verdieping

Er is een vierde, grote slaapkamer op de tweede etage. Op deze verdieping is aan de voorzijde een dakkapel geplaatst. Vanuit de slaapkamer is ook een aparte ruimte toegankelijk waar de cv-ketel hangt en de aansluitingen zijn voor de wasmachine en de droger. Vanuit deze ruimte is met een losse trap ook nog een extra bergvliering toegankelijk, maar ook achter de knieschotten kun je de nodige spullen kwijt.

Tuin

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden. De tuin is grotendeels betegeld, maar ook voor de echte tuinliefhebbers is het nodige groen geplaatst. Dankzij de ligging van de woning binnen de wijk is er aan de achterzijde vrij zicht, dit zorgt bovendien voor veel privacy in de tuin. Achter in de tuin is een royale overkapping geplaatst waar je eveneens rustig en vrij zit. Onder de overkapping is toegang tot de (fietsen)berging en de tuin is ook via een achterom bereikbaar. Je hebt zelfs de mogelijkheid om onder de overkapping de auto op eigen terrein te parkeren.

Aalsmeer

Aalsmeer is een heerlijk dorp om te wonen. Veel groen, een echt dorps karakter maar toch midden in de Randstad en op korte afstand van de grote steden: Het centrum van Amsterdam is met de auto binnen afzienbare tijd bereikbaar en zelfs op de fiets is het goed te doen. De route door het Amsterdamse Bos is verrassend leuk. De Zuid-as ligt op korte afstand en het openbaar vervoer is prima geregeld. Aalsmeer-Oost en de hieraan grenzende wijk Nieuw Oosteinde liggen tegen Amstelveen aan. Daarom zijn de bewoners van dit deel van Aalsmeer veelal Amstelveen/Amsterdam georiënteerd. Het Amsterdamse Bos ligt om de hoek voor recreatie maar in Aalsmeer zelf is ook van alles te doen. Neem alleen al het unieke natuur- en recreatiegebied de Westeinderplassen met horecagelegenheden, een strand en een keur aan jachthavens.

ENGLISH TRANSLATION

This surprisingly spacious family home in Nieuw-Oosteinde features an extended, bright living room with large windows overlooking the deep, sunny, and private backyard. The home comprises four bedrooms, a spacious bathroom, a separate laundry room, and plenty of storage space. The practical kitchen is largely equipped with updated appliances. The backyard features a covered patio and a storage shed, and also offers the possibility of parking on private property.

Location

- Centrally located within Nieuw-Oosteinde, between Aalsmeer and Amstelveen
- Two primary schools and before- and after-school care can be found in the Mikado. This building is located within walking distance of the home
- A short distance from 'Poldermeesterplein', where you can go for your daily groceries and a health center

Sustainability

- The house has energy label A
- Wooden window frames with HR++ glazing
- Installing solar panels is the next step in achieving sustainability

Good to know

- Modern family house with a sunny garden in Nieuw-Oosteinde
- Features four spacious bedrooms and bathroom
- Kitchen appliances largely renewed
- The living room was extended immediately after construction, creating a generous living space
- House-wide rear facade with plenty of natural light
- All four bedrooms have roller shutters and insect screens
- Deep and sunny garden with plenty of privacy
- Exterior painting carried out in 2022
- Possibility to park on private property at the rear
- For this property, the KCAF (Knowledge Center for Addressing Foundation Problems) has classified the foundation risk 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

Entry into the entrance hall featuring a guest toilet, meter cupboard, and wardrobe. As soon as you step into the living room, you find yourself directly in the cozy eat-in kitchen. There is a long wall unit housing a fridge-freezer, separate oven and microwave, a 5-burner gas hob with extractor hood, and ample workspace and drawers. Opposite this is a sink island, also offering sufficient work and storage space, as well as a cozy breakfast bar. There is space for the dining table extending from the kitchen. The living room was extended during construction. This, combined with the width of the house, creates a spacious living area. The entire rear facade is made of glass, providing a connection to the backyard and, above all, plenty of natural light.

First Floor

Landing with access to three bedrooms and the bathroom. A dormer window has been installed at the rear of the house, giving one of the bedrooms and the bathroom more space. Nevertheless, all three rooms are of a pleasant and spacious size. The bathroom is equipped with a shower cabin, a second toilet, a vanity unit, a towel radiator, and a bathtub.

Second floor

There is a fourth, large bedroom on the second floor. A dormer window has been installed at the front of this floor. From the bedroom, there is also access to a separate room where the central heating boiler is located and where the connections for the washing machine and dryer are situated. From this room, an additional storage loft is also accessible via a separate ladder, but the knee walls also provide ample storage space.

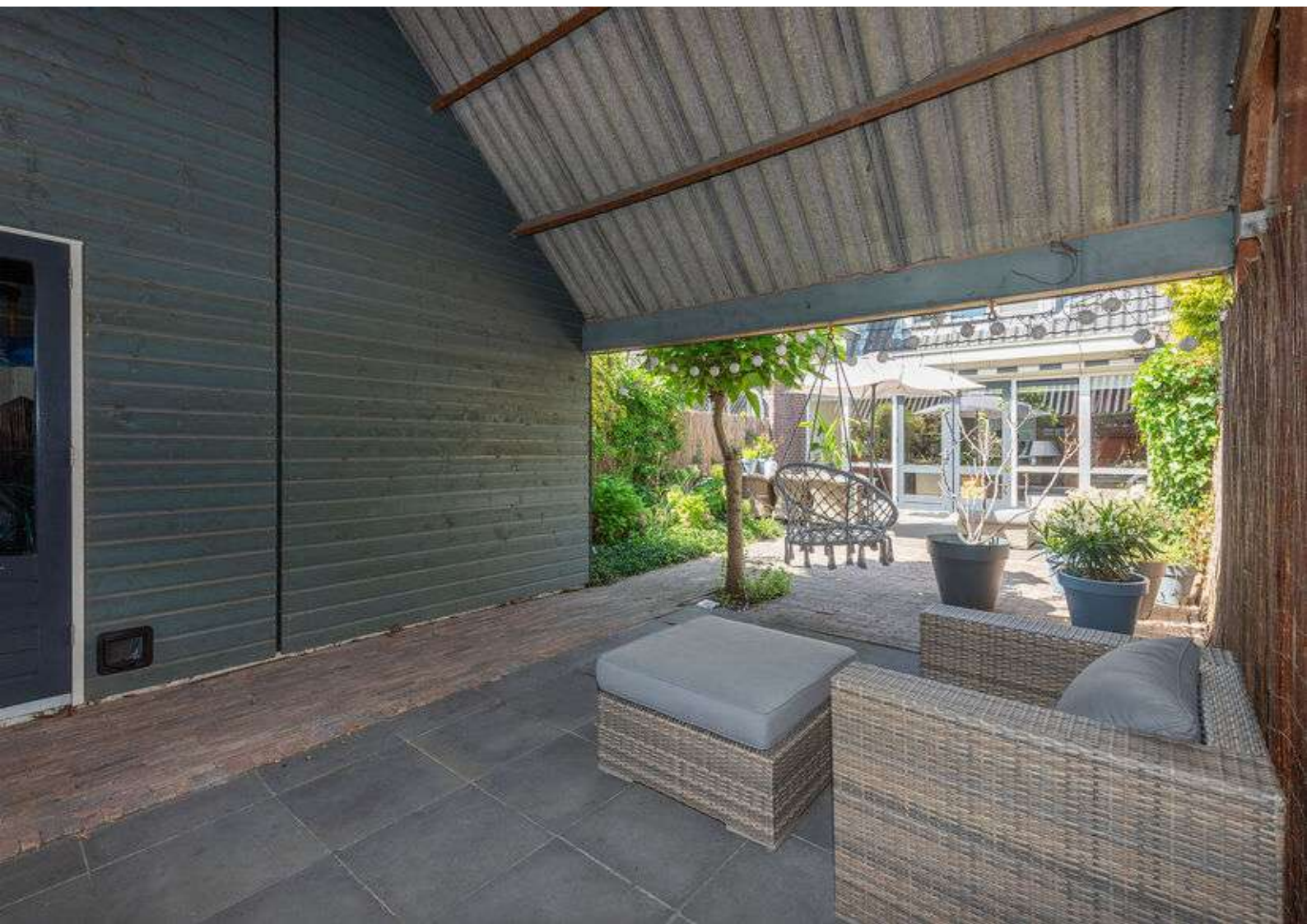
Garden

The sunny backyard faces south. The garden is largely tiled, but plenty of greenery has also been planted for true garden enthusiasts. Thanks to the location of the house within the neighborhood, there is an unobstructed view at the rear, which also ensures a great deal of privacy in the garden. At the back of the garden, a spacious covered patio has been installed where you can also sit quietly and undisturbed. Under the patio cover, there is access to the (bicycle) storage area, and the garden is also accessible via a back entrance. You even have the option to park your car on your own property under the patio cover.

Aalsmeer

Aalsmeer is a lovely village to live in. Lots of greenery, a real village character, yet right in the middle of the Randstad and a short distance from the major cities: the center of Amsterdam is reachable by car within a reasonable time, and it is even easy to do by bike. The route through the Amsterdamse Bos is surprisingly nice. The Zuidas is a short distance away and public transport is well organized. Aalsmeer-Oost and the adjacent Nieuw Oosteinde district are situated right next to Amstelveen. Therefore, the residents of this part of Aalsmeer are mostly oriented towards Amstelveen/Amsterdam. The Amsterdamse Bos is just around the corner for recreation, but there is also plenty to do in Aalsmeer itself. Take, for example, the unique nature and recreation area of the Westeinderplassen with catering establishments, a beach, and a variety of marinas.















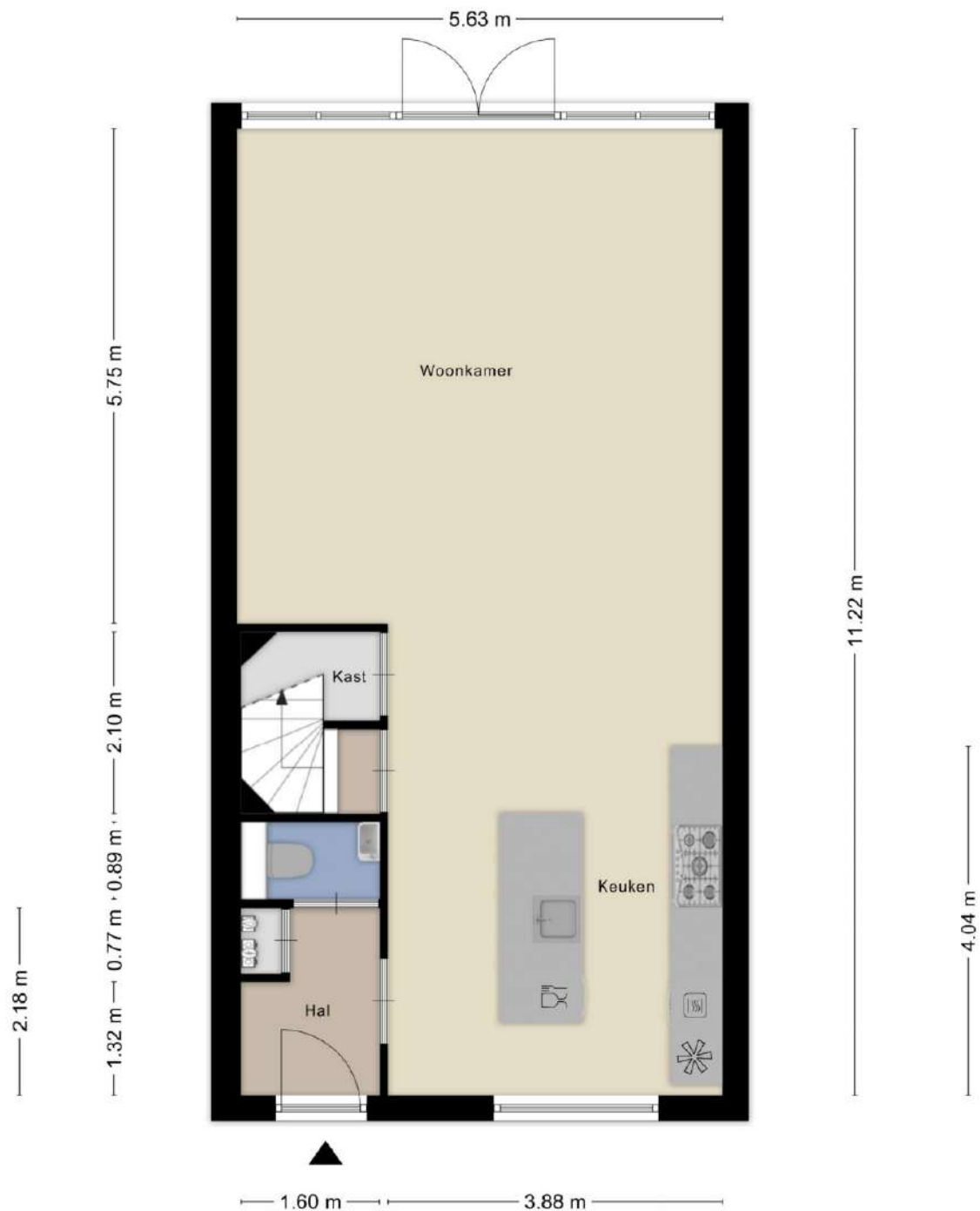






A

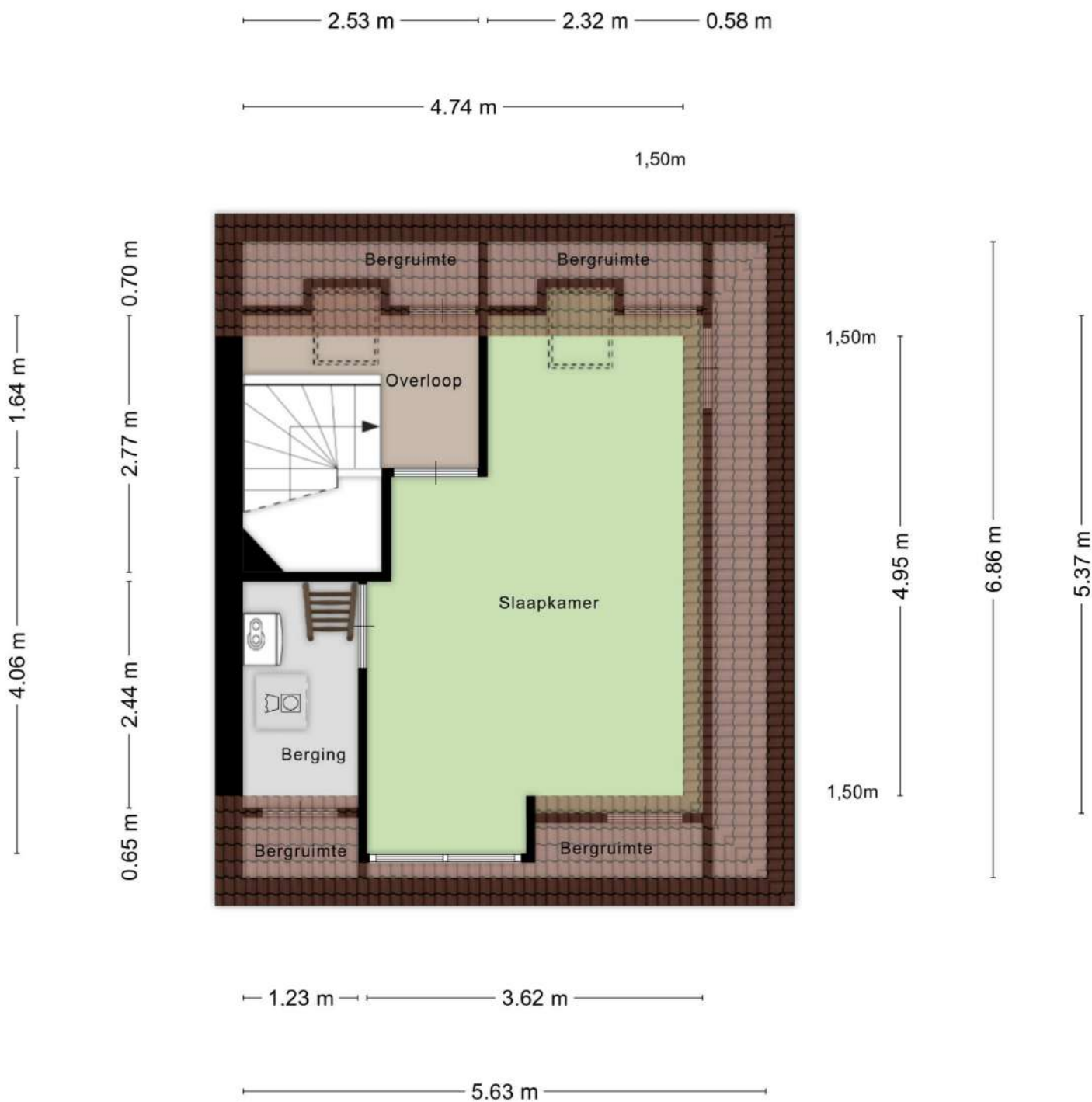
PLATTEGRONDEN



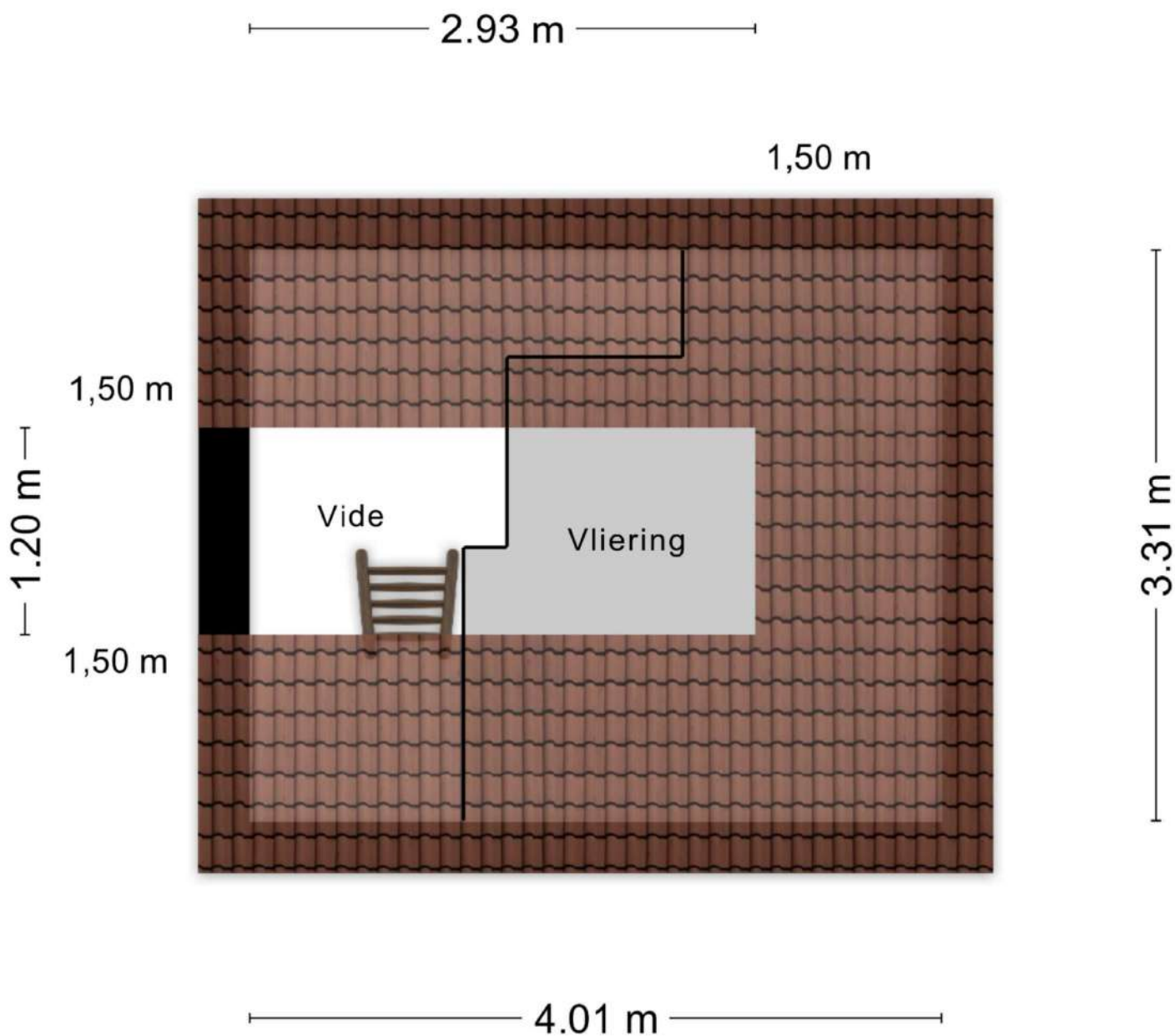
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



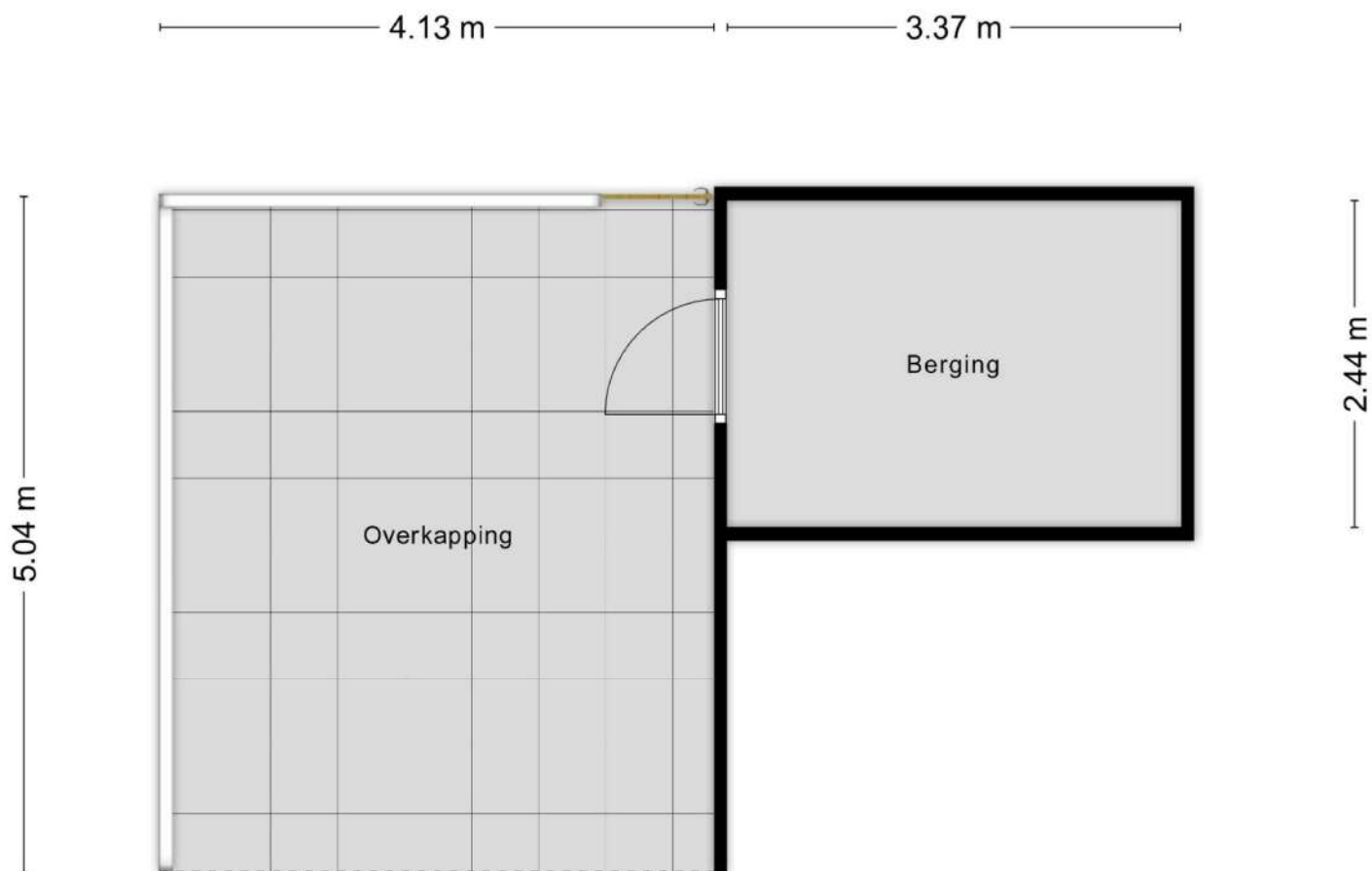
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq



12345

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie B

Perceel 7926

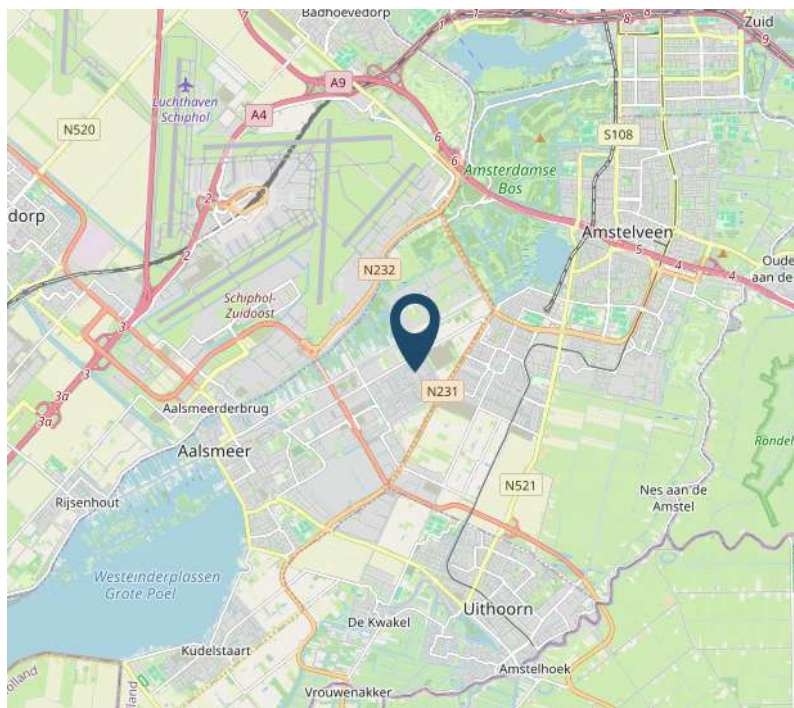
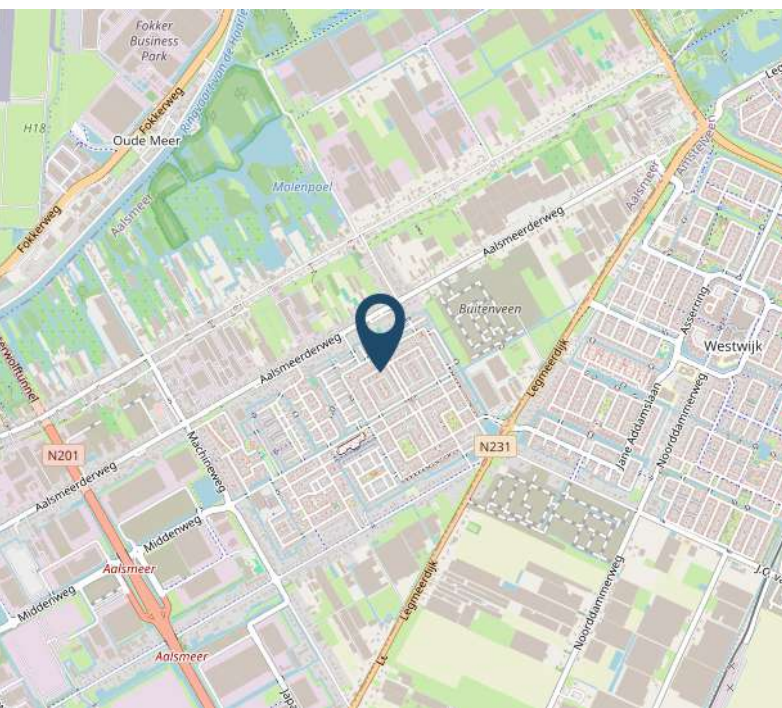
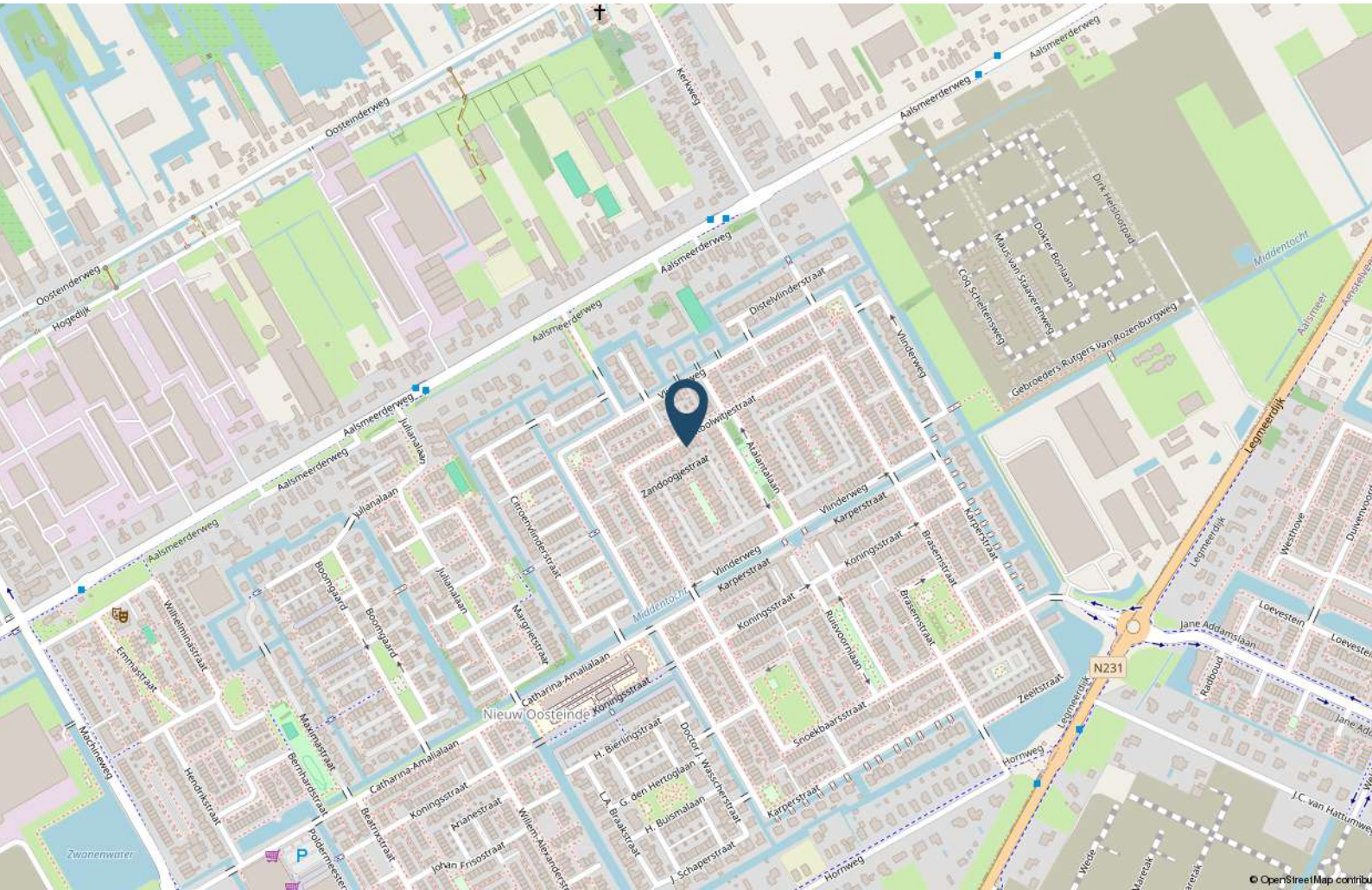
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen boven het kookeiland			X
- Buitenlamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- KledingKasten in slaapkamers	X		
- Kasten in berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Raamdecoraties slaapkamers	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		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

koolwitjestraat60.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Koolwitjestraat 60, 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