

CHARMANTE 2-ONDER-1-KAP-WONING



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

KERKWEG 25 A

AALSMEER

Vraagprijs € 795.000,- K.K.



Bijzonderheden

- 2-onder-1-kap-woning gelegen aan de rustieke Kerkweg tussen Aalsmeer en Amstelveen;
- Uitgebouwde begane grond met een opvallend brede en lichte leefruimte;
- De terrasoverkapping aan de achterzijde is in 2025 geplaatst;
- In 2021 is de volledige begane grondvloer vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming en is de erker aan de voorzijde geplaatst;
- In 2013 is de tweede verdieping volledig vernieuwd, inclusief een nieuw en geïsoleerd dak;
- Kunststof kozijnen op de eerste en tweede verdieping;
- Groene en privacyrijke achtertuin met meerdere zitmogelijkheden en een vrijstaand tuinhuis met overdekt terras;
- Energiezuinig met 16 zonnepanelen (2023);
- Energielabel A, geldig t/m 16-07-2036;
- Meterkast volledig vernieuwd in 2021;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.



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.



Wonen aan een rustieke weg

Deze karakteristieke 2-onder-1-kap-woning ligt aan de geliefde Kerkweg in Aalsmeer en is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen vernieuwd en uitgebreid. Met vier slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken, 16 zonnepanelen, energielabel A, parkeergelegenheid op eigen terrein en een fijne achtertuin is dit een complete gezinswoning op een aantrekkelijke locatie.

Via de voortuin met eigen oprit bereik je de entree. De hal geeft toegang tot het moderne toilet met fontein, de meterkast en de trapkast met praktische kelderruimte. Hier bevinden zich ook de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

In 2021 heeft de begane grond een flinke metamorfose ondergaan. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en aan de voorzijde voorzien van een erker met glas in lood, die goed aansluit bij het karakter van het huis. Samen met de grote raampartijen zorgt dit voor veel daglicht en een prettige, open sfeer. Tijdens dezelfde verbouwing is de beganegrondvloer vervangen door een geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming.

De woonkamer loopt op natuurlijke wijze over in de keuken, waarbij de royale opzet voldoende plaats biedt voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De keuken dateert eveneens uit 2021 en is uitgerust met een Boretti fornuis met zes gaspitten en twee ovens, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een magnetron. De lange keukenopstelling biedt daarnaast volop werk en beruimte.

Vanuit de woonkamer geeft de schuifpui toegang tot de achtertuin op het noordoosten. Direct aan de woning ligt een royaal terras met een hoogwaardige glazen terrasoverkapping, voorzien van verschuifbare glaspanelen. Hierdoor kan de overkapping naar wens worden geopend en gesloten en ontstaat een comfortabele buitenruimte waar zowel in de zomer als in de winter heerlijk kan worden gezeten. De groene tuin biedt veel privacy en heeft een prettige combinatie van terras, gazon en volwassen beplanting. Achterin staat een extra berging met overdekte zithoek. De aangebouwde schuur beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine en de droger, de cv opstelling en een keukenblok.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over vaste kastruimte. De overige twee kamers hebben goede afmetingen en kunnen uitstekend dienstdoen als kinderkamer, werk of logeerkamer. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel.

De tweede verdieping is in 2013 volledig vernieuwd, inclusief het geïsoleerde dak. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, die vrijwel de volledige lengte van de woning beslaat. Dankzij de hoge nok en brede raampartij voelt deze verdieping open en aangenaam aan en is er volop daglicht.

Verder is de woning voorzien van 16 zonnepanelen, die in 2023 zijn geplaatst. Mede dankzij de verschillende verduurzamingen beschikt de woning over energielabel A.

De Kerkweg is een geliefde en groene woonstraat in Aalsmeer. De gezellige dorpskern van Aalsmeer en het Stadshart van Amstelveen zijn goed bereikbaar en in de omgeving vind je een breed aanbod aan winkels, restaurants en sportvoorzieningen. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen liggen onder andere het Amsterdamse Bos, de Jac. Takkade en het Schinkelbos dichtbij. Ook de Westeinderplassen, met diverse jachthavens en recreatiemogelijkheden op en rond het water, zijn gemakkelijk bereikbaar.

Aalsmeer heeft daarnaast een gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam, Haarlem en Den Haag. De uitvalswegen A4, A5, A9 en A2 zijn goed bereikbaar.



Begane grond











Eerste verdieping







Tweede verdieping



Achtertuin

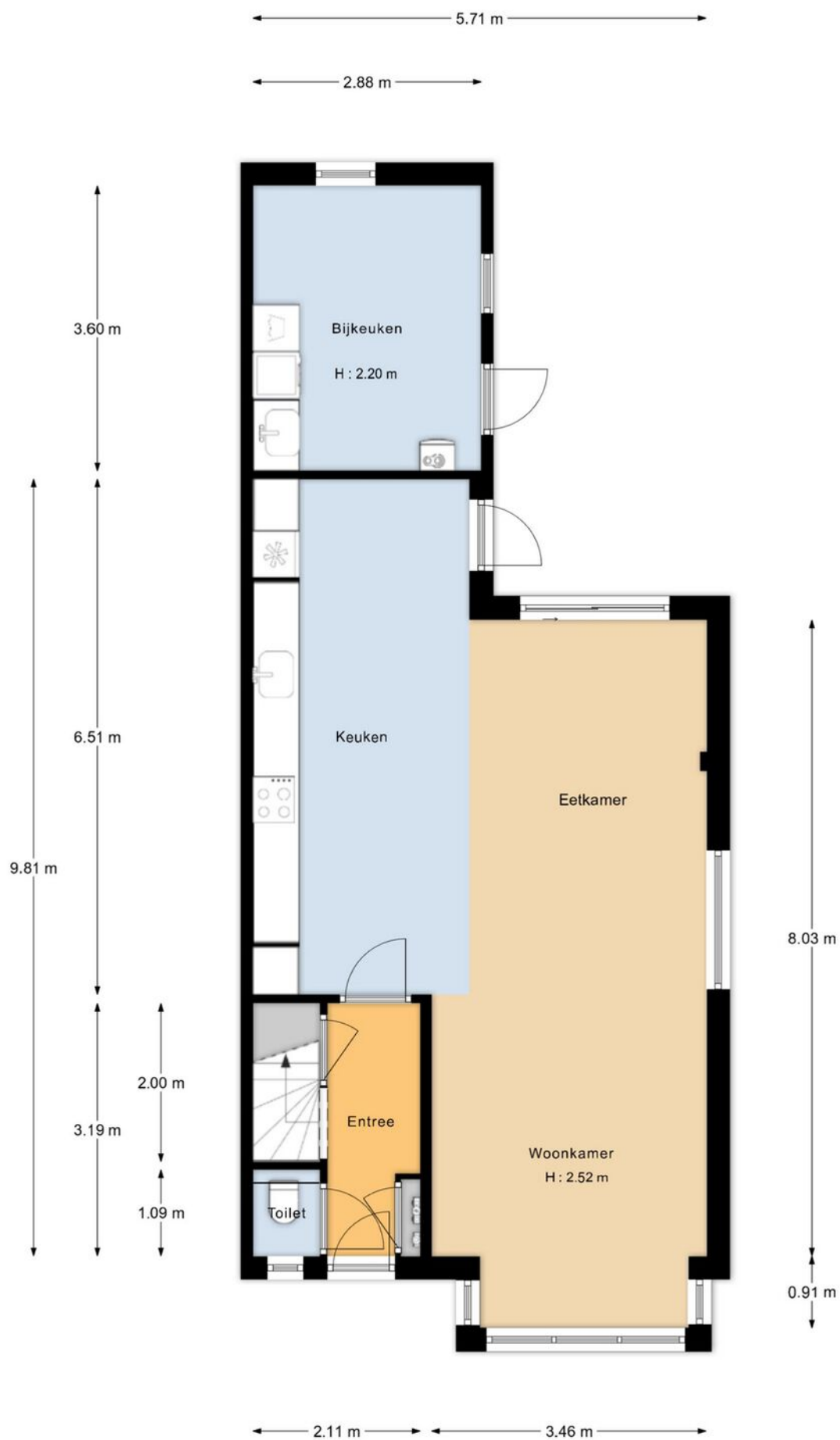




Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	twee-onder-één-kap
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	131m ²
Perceeloppervlakte	290m ²
Inhoud	442m ³
Bouwjaar	1950
Tuin	noordoosten
Parkeren	oprit
Verwarming	cv-ketel (2016)
Energie label	A - geldig t/m 16-07-2036

Plattegronden

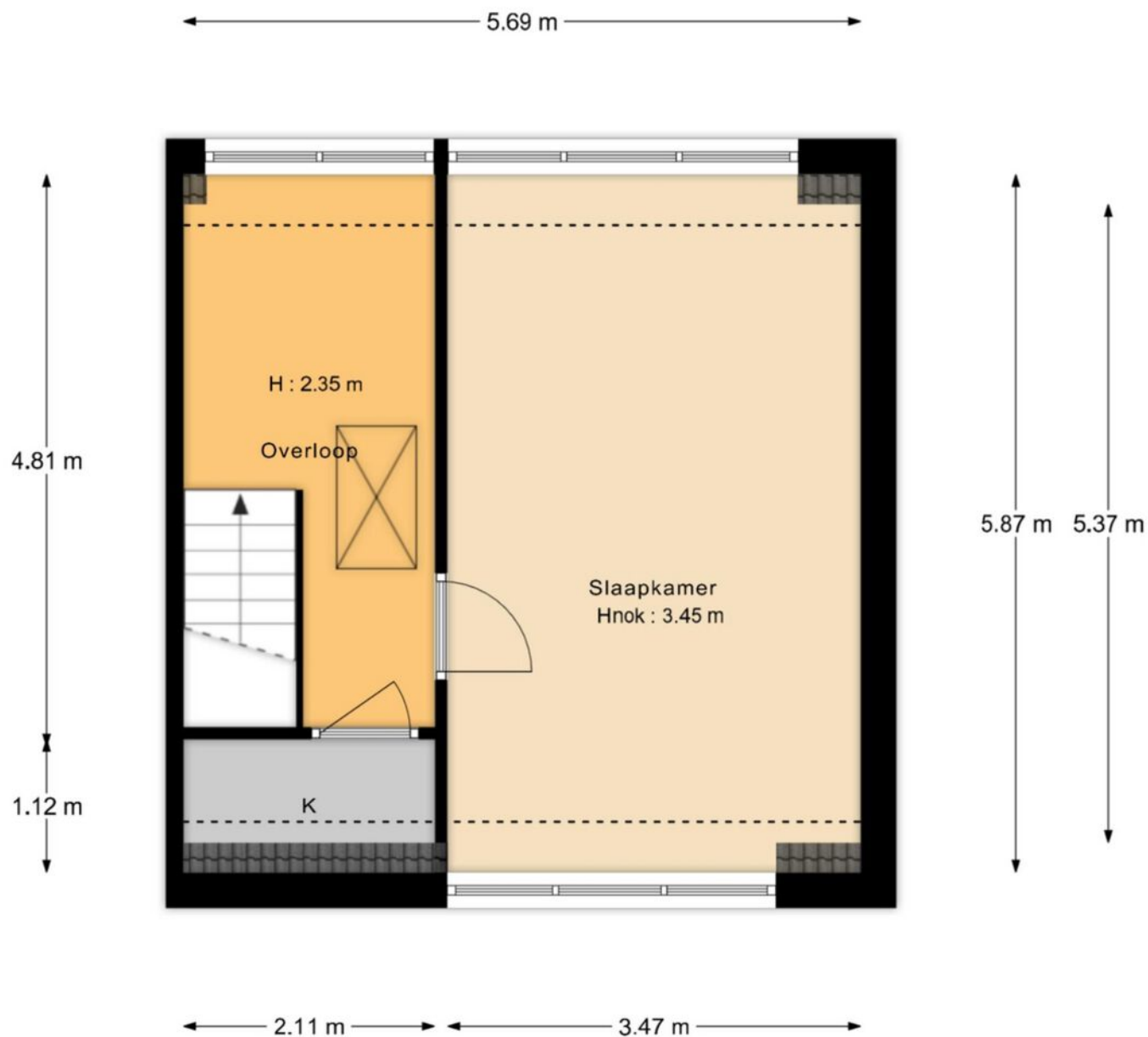


Plattegronden



Plattegronden

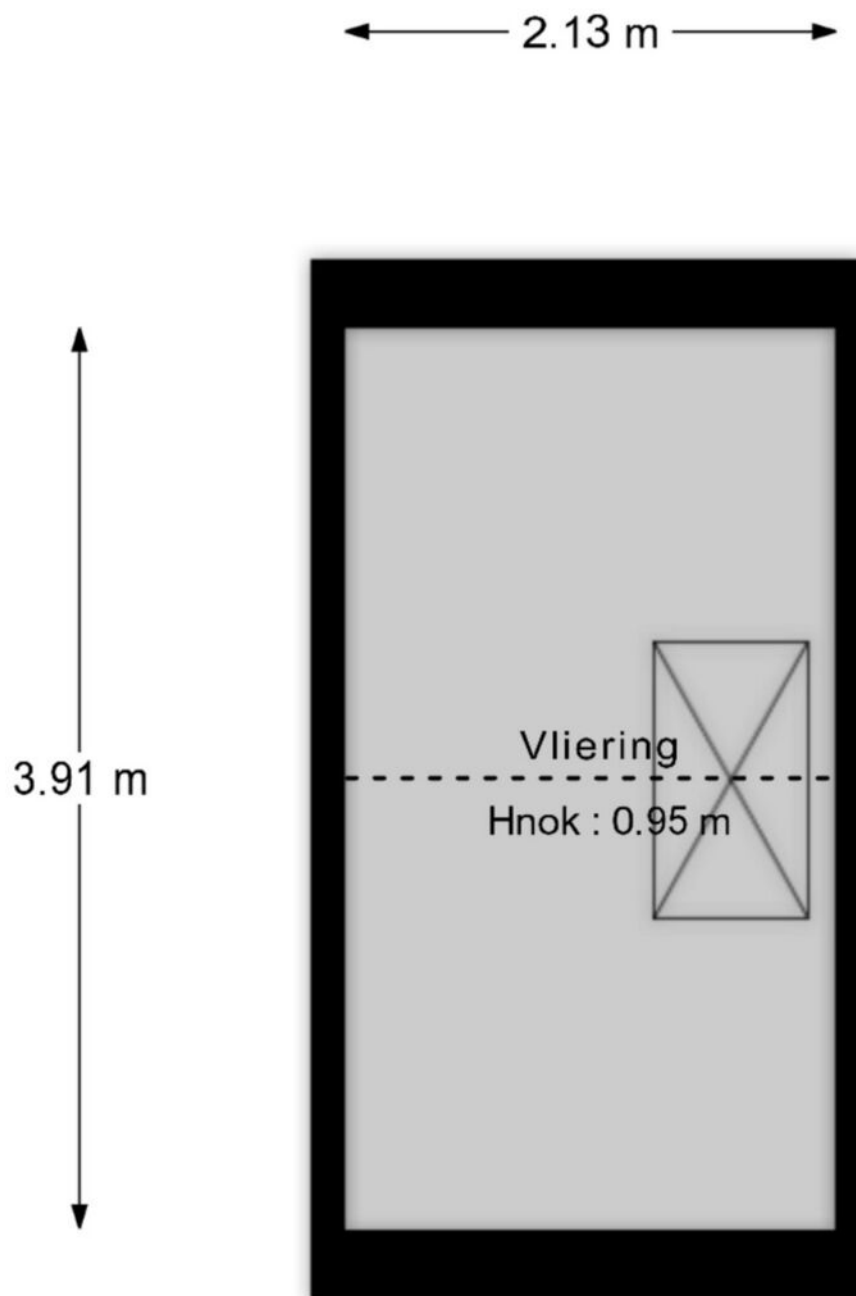
Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

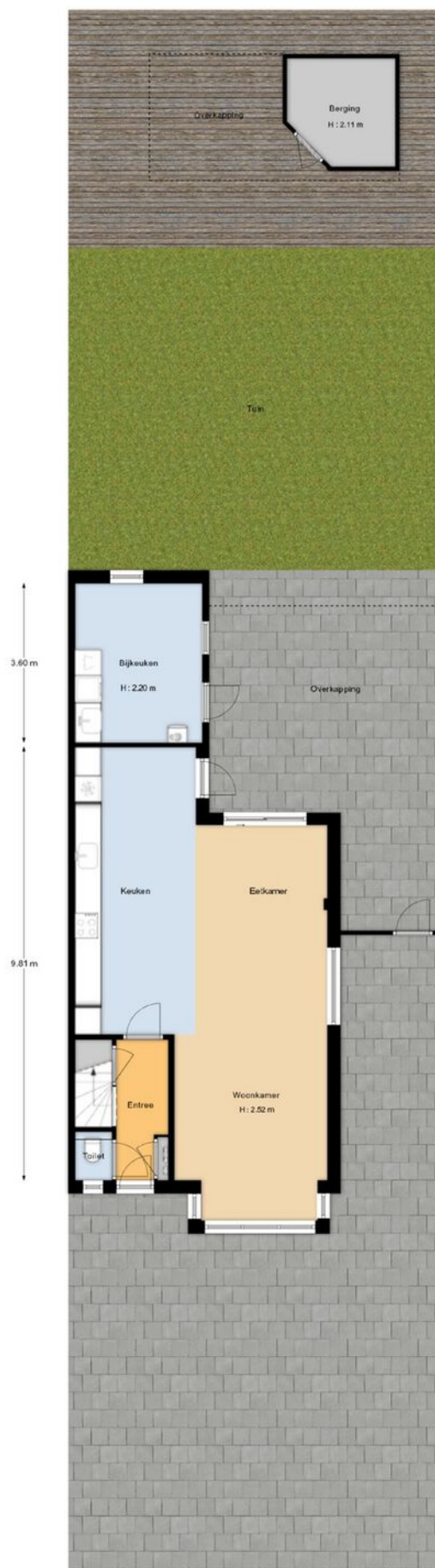
Plattegronden

Vliering



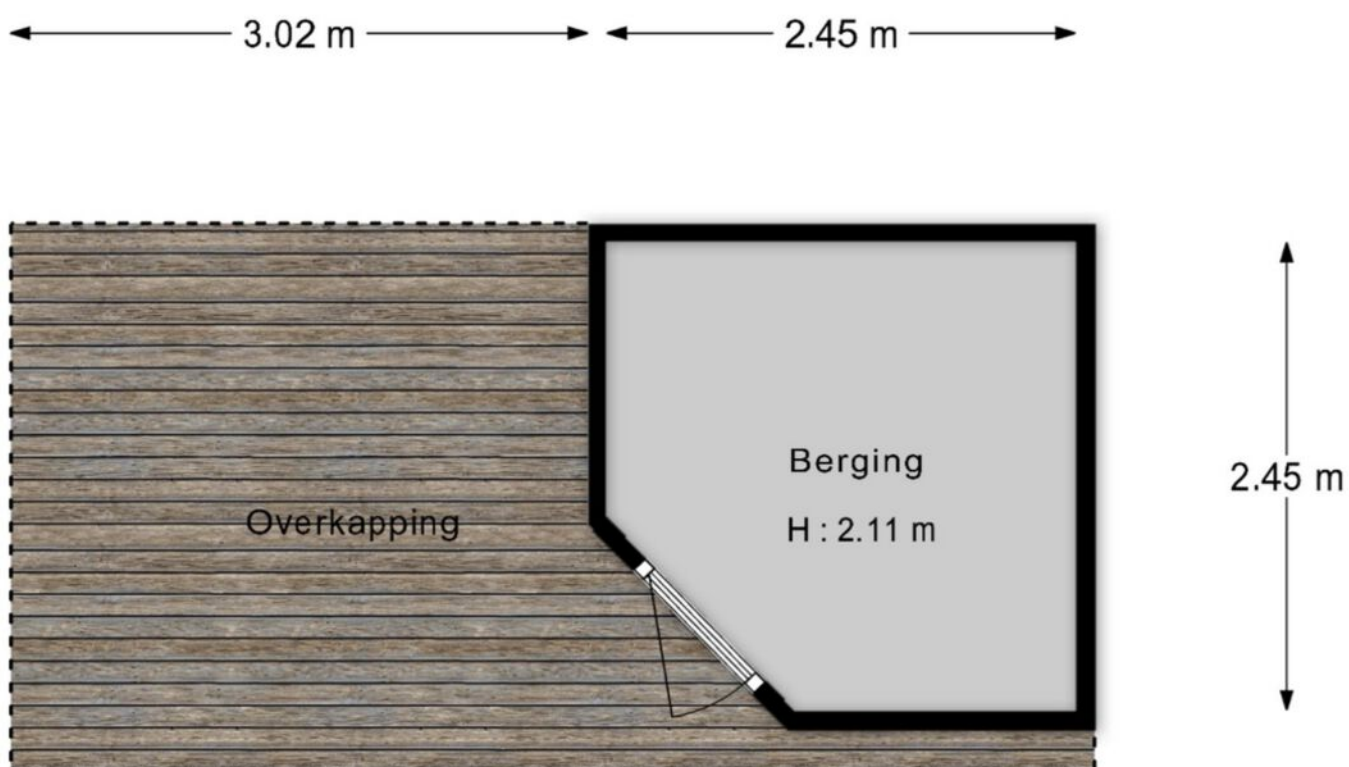
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



Plattegronden

Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kerkweg 25a



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie B

Perceel 3680

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

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.

NOTITIES

[illegible]

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