

ROYALE HOEKWONING MET GARAGE



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

KONINGSSTRAAT 53

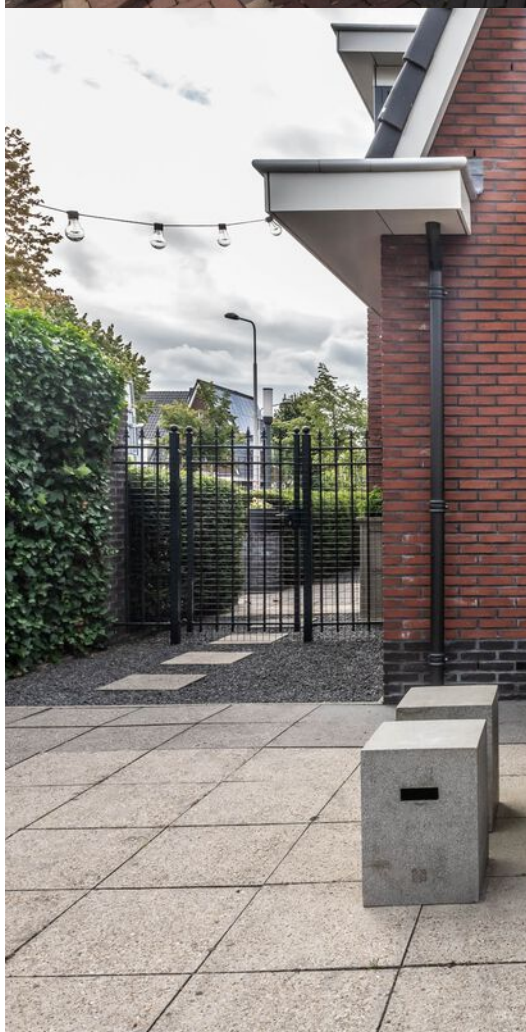
AALSMEER

Vraagprijs € 850.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Royale en sfeervolle hoekwoning met garage in populaire woonwijk Nieuw Oostende in Aalsmeer;
- De begane grond is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming;
- De moderne keuken is vernieuwd in 2020;
- Stijlvolle markies zonnesherm aan de voorzijde;
- De eerste verdieping biedt mogelijkheid om drie slaapkamers te realiseren (oorspronkelijke indeling);
- Ook op de tweede verdieping is het mogelijk om eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren;
- De cv-ketel is vervangen in 2024, voorbereid voor een hybride systeem;
- De mechanische ventilatie is vernieuwd in 2026;
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is gedaan in 2026;
- Gunstige ligging ten opzichte van de winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, kinderdagverblijven en uitvalswegen.



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.



FIJN FAMILIEHUIS

Wat een ruimte! Dat is een van de eerste dingen die opvalt bij binnenkomst in deze sfeervolle hoekwoning met garage aan de Koningsstraat 53 in Aalsmeer. De woning is zeer goed onderhouden en ligt in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Nieuw-Oosteinde, centraal tussen het gezellige centrum van Aalsmeer en het Stadshart Amstelveen.

Via de zijtuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en het toilet met fonteintje.

De royale woonkamer beschikt over een gezellig zitgedeelte met ramen aan twee zijden, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Op de vloer liggen fraaie plavuizen, voorzien van vloerverwarming. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin en de moderne open keuken vormt een mooie verbinding met de woonkamer. In de ruimte bevindt zich tevens de hardhouten trap naar de eerste verdieping.

De ruime open keuken ligt aan de tuinzijde en is voorzien van een breed 6-pits Boretti gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en wijnklimaatkast. Dankzij de ramen aan twee zijden profiteert ook de keuken van veel natuurlijke lichtinval. De vele kasten en lades bieden volop ruimte voor het opbergen van keukengerei.

De fraai aangelegde tuin ligt aan drie zijden van de woning en is grotendeels voorzien van bestrating. Er is voldoende ruimte om meerdere zitplekken te creëren, zowel in de zon als in de schaduw. Aan de achterzijde bevindt zich de garage, voorzien van een handmatige deur en een aparte zijdeur naar de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime en lichte slaapkamers. De masterbedroom ligt aan de achterzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Hier is ruim voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed en een royale kledingkast. Ook de tweede slaapkamer is bijzonder ruim en kan, indien gewenst, worden opgesplitst in twee afzonderlijke kamers (dit was de oorspronkelijke indeling).

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche en een wastafelmeubel met twee wastafels en kranen. De ruimte is geheel betegeld en beschikt over natuurlijke lichtinval. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet.

De zolderverdieping heeft dankzij de hoge nok van circa 4 meter een ruimtelijk karakter. Het betreft een open ruimte over de volledige lengte van de woning, waar eenvoudig een extra slaapkamer of werkkamer kan worden gerealiseerd. Daarnaast is er een separate ruimte met de cv-opstelling en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De woning ligt in de zeer kindvriendelijke woonwijk Nieuw-Oosteinde, centraal tussen Amstelveen en het centrum van Aalsmeer. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je eenvoudig naar het nabijgelegen Poldermeesterplein, waar diverse winkels voor de dagelijkse voorzieningen te vinden zijn. Met circa vijf minuten rijden bereik je het gezellige centrum van Aalsmeer en binnen ongeveer tien autominuten het Stadshart Amstelveen.

In de nabije omgeving bevinden zich diverse scholen, waaronder de Internationale School in Amstelveen, kinderdagverblijven en uiteenlopende sportfaciliteiten. Ook het prachtige Amsterdamse Bos ligt op korte afstand.



Begane grond









Tuin

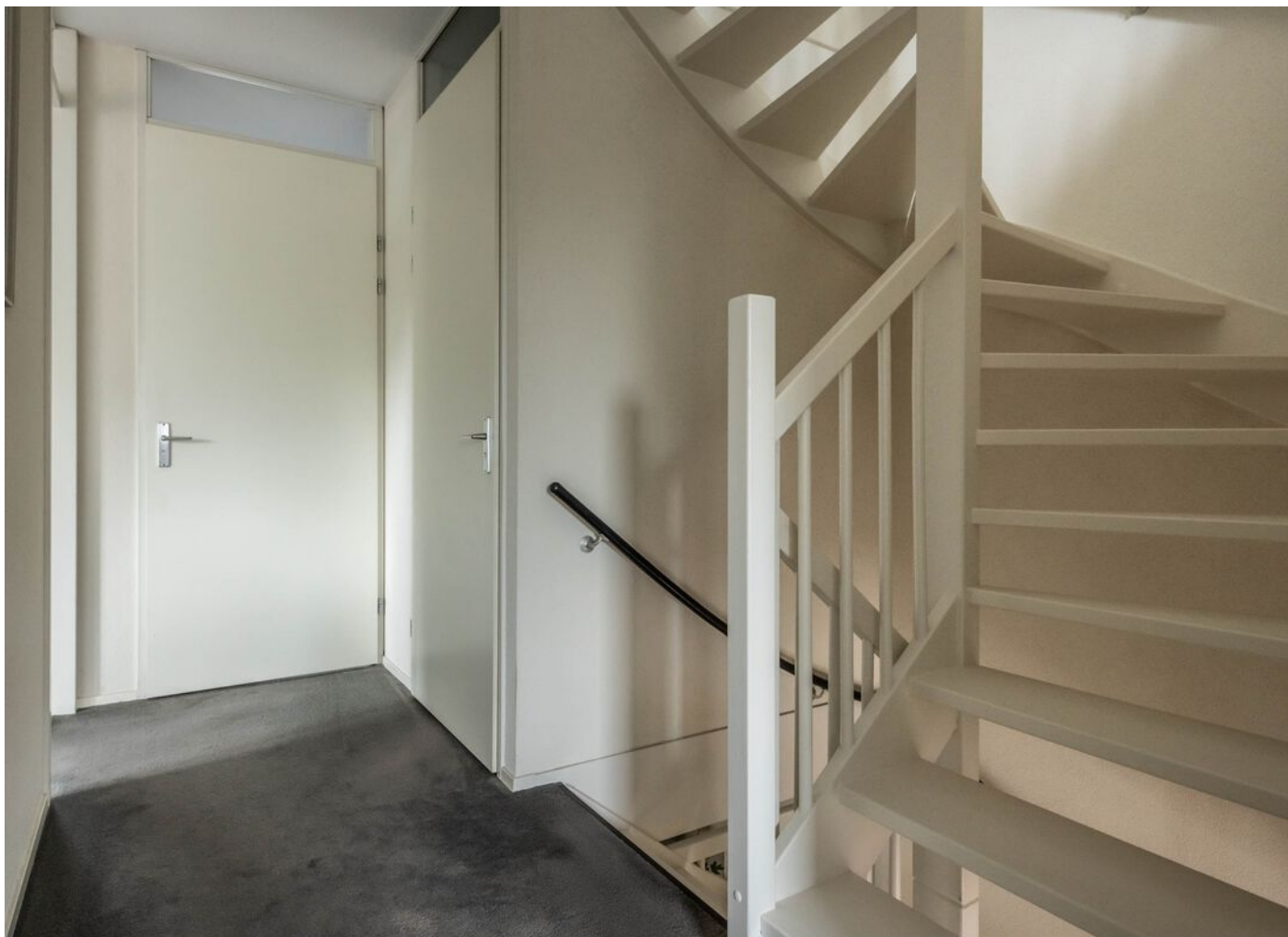






Eerste verdieping









Tweede verdieping



Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Slaapkamers	2 (optie 4 slaapkamers)
Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	213 m ²
Inhoud	563 m ³
Bouwjaar	2007
Tuin	voor-, zij- en achtertuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	cv-ketel Remeha (2024)
Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd, dubbelglas

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koningstraat 53



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalsmeer

B

7956

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



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

Plattegronden



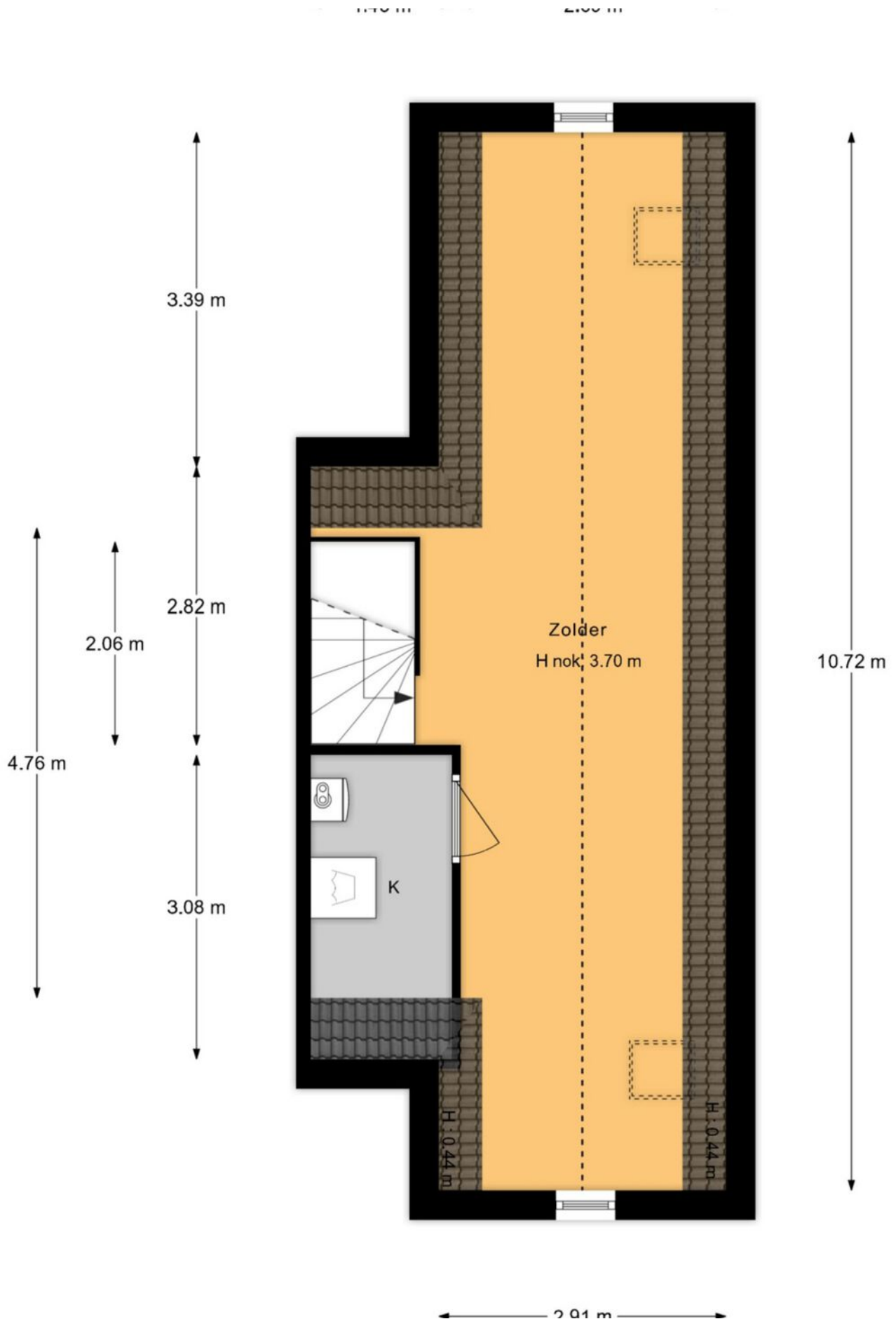
Plattegronden



Plattegronden



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

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?

Koningsstraat 53

Roerende zaken - Buiten:

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

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Tuintafel (composiet hardsteen)	Blijft achter
Teakhout tafel/(lig)stoelen/bankje	Kan worden overgenomen
Diverse planten in potten in de tuin	Gaat mee
2 grote plantenbakken bij voordeur	Blijft achter
Markies antraciet (mei 2026)	Kan worden overgenomen
Lichtsnoer tuin	Blijft achter
Divers tuingereedschap	Kan worden overgenomen

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter

Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kapstok	Blijft achter

Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Kan worden overgenomen
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

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Wijnklimaatkast (2 deuren/2 zones)	Blijft achter
Prullenbak Wesco, hoort bij keuken :-)	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
2x zwart spot in woonkamer	Kan worden overgenomen
2x plafondlamp incl. ventilator	Kan worden overgenomen
8x eettafellamp	Kan worden overgenomen

Losse kasten, legplanken, te weten:

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

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Zonwering binnen	Voor	2	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Gordijnen	0	Kan worden overgenomen
Gordijnrails	1	Blijft achter
Gordijnen	1	Blijft achter
Rolgordijnen	1	Blijft achter
Jaloezieën	1	Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
(Vouw)gordijnen begane grond (mei 2024)	Kan worden overgenomen
2x gordijn hal	Blijft achter
Van 1 jaloezie 1e etage is ophaalkoord defect	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vloerbedekking/linoleum	1	Blijft achter
Vloerbedekking/linoleum	2	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

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

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
----------------------	--------

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	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.

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