

powered by team Karin Eveleens



AALSMEER
Aalsmeerderweg 251

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	€ 750.000 k.k.
Bouwjaar:	1966
Soort:	vrijstaand
Woonoppervlakte:	167 m ²
Perceeloppervlakte:	2.030 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit, 2020)
Energie label:	D, geldig tot 08-05-2036

OMSCHRIJVING

Vrijstaand woonhuis op een royaal perceel van ca. 2.000 m², gelegen tussen Aalsmeer en Amstelveen, met drie eigen bijgebouwen (samen ca. 300 m²).

Voor wie wil opknappen

De woning dateert uit 1966 en is toe aan een complete renovatie, waaronder keuken en badkamer; de indeling is functioneel maar gedateerd. Een lichte, ruime woonkamer met grote raampartijen en tuinzicht, twee slaapkamers op de verdieping met brede dakkapellen. De tuin heeft een nieuwe overkapping en een van de bijgebouwen is een schuur uit 2023, direct te gebruiken als werkplaats of voor opslag. Voor wie de renovatie aandurft, is dit de kans om een woning volledig naar eigen inzicht op te bouwen.

Voor wie herontwikkelt

De omvang van het perceel en de bijgebouwen maken dit ook los van de bestaande opstal interessant. Geïnteresseerden in herontwikkeling wordt geadviseerd de mogelijkheden vooraf bij de gemeente te verifiëren.

Locatie

- Centraal gelegen tussen Aalsmeer en Amstelveen
- Het Amsterdamse Bos en de Westeinderplassen op fietsafstand
- Op korte afstand van het winkelcentrum 'Poldermeesterplein' en 'Amstelveen Stadshart'

Duurzaamheid

- Energielabel D
- Voorzien van dubbele beglazing
- CV-ketel (Nefit) uit 2020
- Mogelijkheden voor (na)isolatie en zonnepanelen

Bijzonderheden

- Een bouwkundig rapport en een asbestinventarisatie zijn voor geïnteresseerden ter inzage beschikbaar
- Recht van overpad op het pad gelegen voor het huis voor de burens van nummer 253
- In de koopovereenkomst worden een niet-zelf-bewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen
- Voor dit pand heeft het KCAF (Kenniscentrum voor Funderingsproblemen) het funderingsrisico ingedeeld als 'Geen hoog risico'. Dit betekent dat het pand, volgens de bij het KCAF beschikbare gegevens, een indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Indeling van de woning

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. Vanuit de hal zijn de woonkamer, badkamer, meterkast, bijkeuken en de verdieping bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, uitgerust met koelkast, vaatwasser, combi magnetron en 4-pits gaskookstel. Aangrenzend is ruimte voor een grote eethoek.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Hier bevindt zich de lichte en ruime woonkamer, met grote raampartijen en uitzicht op de tuin. De praktische bijkeuken beschikt over een separaat toilet, aansluitingen voor wasmachine en droger en de CV-ketel (Nefit, 2020). De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafelmeubel.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en de overloop. De brede dakkapellen aan de achterzijde zorgen voor extra ruimte en licht op de gehele verdieping.

Tuin en bijgebouwen

Het perceel van 2.030 m² biedt volop ruimte en privacy. Direct achter de woning ligt een verzorgde tuin met overkapping en een fijne zithoek.

De woning beschikt over maar liefst drie bijgebouwen, allemaal met eigen CV-ketel:

- Garage 1, 47 m², gebouwd in 2023
- Garage 2, 112 m², verdeeld in garage en kantoorruimte
- Garage 3, 141 m², gelegen rechtsachter op het perceel, voorzien van twee garagedeuren en aansluitingen voor elektra en water

Door de grootte van het perceel is er ruime parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen.

Aalsmeer

Aalsmeer is een heerlijke plek om te wonen, waar groen en een gezellig dorps karakter samenkomen in de dynamische Randstad. Het centrum van Amsterdam is eenvoudig bereikbaar met de auto en zelfs per fiets goed te doen via een verrassend mooie route door het Amsterdamse Bos. De nabijheid van de Zuidas en uitstekende openbaar vervoerverbindingen maken de locatie extra aantrekkelijk. Aalsmeer-Oost en het aangrenzende Nieuw Oosteinde liggen dicht bij Amstelveen, terwijl het Amsterdamse Bos op korte afstand ligt voor recreatie. Maar ook Aalsmeer zelf heeft veel te bieden, van het unieke natuur- en recreatiegebied de Westeinderplassen tot diverse horecagelegenheden, het Westeinderstrand en meerdere jachthavens, allemaal gemakkelijk per fiets bereikbaar.

ENGLISH TRANSLATION

Detached house on a generous plot of approx. 2,000 m², situated between Aalsmeer and Amstelveen, with three outbuildings (totalling approx. 300 m²).

For those looking to renovate

The property dates from 1966 and is in need of a complete refurbishment, including the kitchen and bathroom; the layout is functional but dated. A bright, spacious living room with large windows and garden views, two bedrooms upstairs with wide dormer windows. The garden has a new canopy, and one of the outbuildings is a shed dating from 2023, ready for immediate use as a workshop or for storage. For those up for the challenge of renovation, this is the chance to build a home entirely to your own specifications.

For those looking to redevelop

The size of the plot and the outbuildings make this property attractive even when considered separately from the existing building. Those interested in redevelopment are advised to check the possibilities with the local council in advance.

Location

- Centrally located between Aalsmeer and Amstelveen
- The Amsterdamse Bos and the Westeinderplassen within cycling distance
- A short distance from the 'Poldermeesterplein' and 'Amstelveen Stadshart' shopping centers

Sustainability

- Energy label D
- Equipped with double-glazed windows
- Central heating boiler (Nefit) from 2020
- Potential for (additional) insulation and solar panels

Details

- A structural survey and an asbestos survey are available interested parties
- Right of way over the path in front of the house for the neighbours of number 253
- The sale agreement will include a non-owner-occupancy clause, an age clause and an asbestos clause
- For this property, the KCAF (Knowledge Centre for Addressing Foundation Problems) has classified the foundation risk as 'No high risk'. This means that, according to data available at the KCAF, the property has an indication of A, B, or C. See also the disclaimer in the brochure.

Layout of the home

The entrance is located on the side of the house. The living room, bathroom, utility closet, pantry, and the upper floor are accessible from the entryway. The kitchen is located at the front of the house and is equipped with a refrigerator, dishwasher, combination microwave, and 4-burner gas stove. Adjacent to the kitchen is space for a large dining area.

The home has been extended at the rear. Here you'll find the bright and spacious living room, featuring large windows and a view of the garden. The practical utility room includes a separate toilet, connections for a washer and dryer, and the central heating boiler (Nefit, 2020). The bathroom is equipped with a bathtub, shower, and vanity unit.

On the first floor are two bedrooms and the landing. The wide dormer windows at the rear provide extra space and light throughout the entire floor.

Garden and Outbuildings

The 2,030 m² plot offers plenty of space and privacy. Directly behind the house is a well-maintained garden with a covered area and a cozy seating area.

The property features no fewer than three outbuildings, all with their own central heating boilers:

- Garage 1, 47 m², built in 2023
- Garage 2, 112 m², divided into a garage and office space
- Garage 3, 141 m², located at the rear right of the lot, equipped with two garage doors and connections for electricity and water

Due to the size of the lot, there is ample parking space for multiple vehicles.

Aalsmeer

Aalsmeer is a wonderful place to live, where green spaces and a cozy village atmosphere come together in the dynamic Randstad. Downtown Amsterdam is easily accessible by car and can even be reached by bike via a surprisingly scenic route through the Amsterdamse Bos. The proximity to the Zuidas and excellent public transportation connections make the location particularly attractive.

Aalsmeer-Oost and the adjacent Nieuw Oostende are close to Amstelveen, while the Amsterdamse Bos is just a short distance away for recreation. But Aalsmeer itself also has a lot to offer, from the unique nature and recreation area of the Westeinderplassen to various restaurants and cafés, the Westeinderstrand, and several marinas—all easily accessible by bike.

























PLATTEGROND





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

Deze kaart is noordgericht.

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie B

Perceel 11282

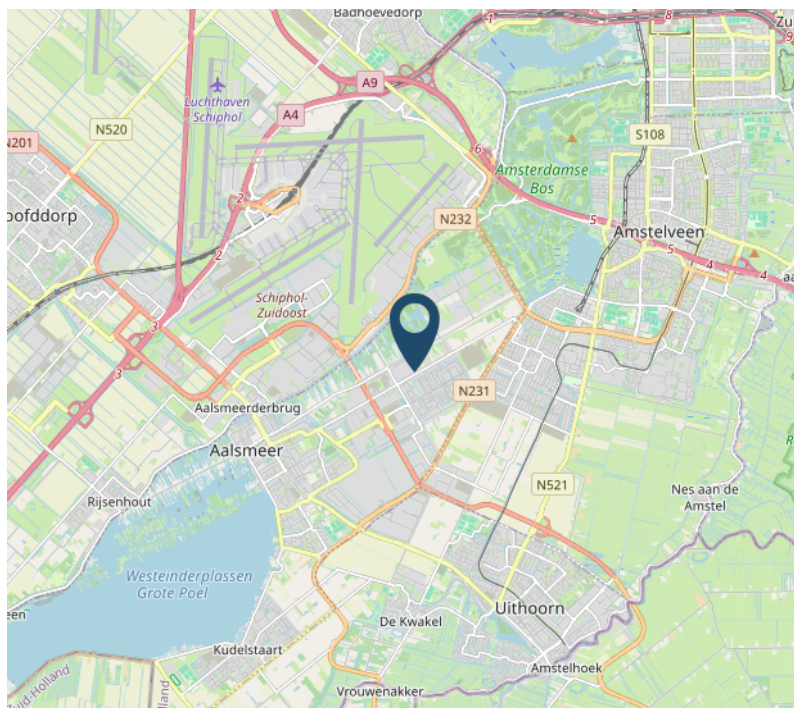
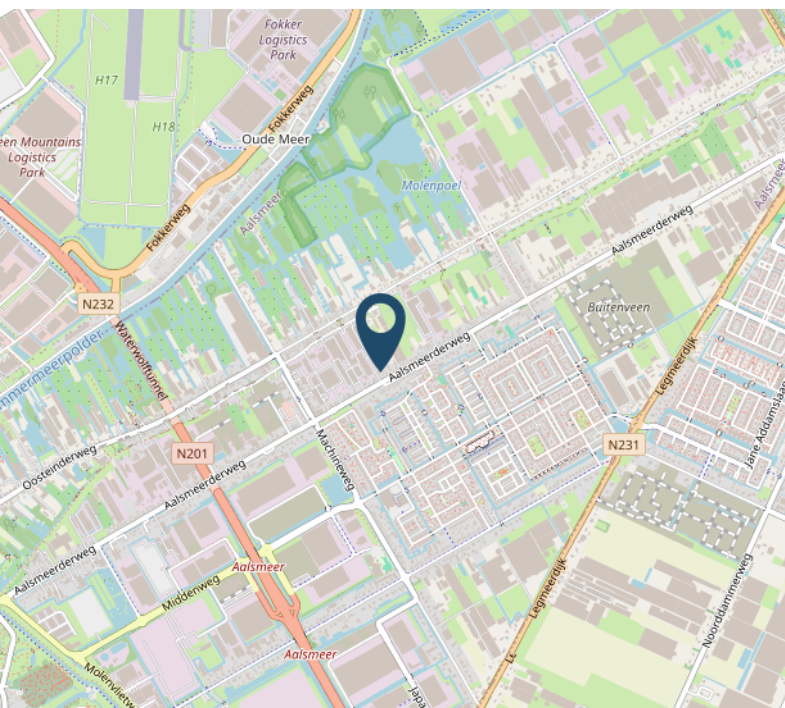
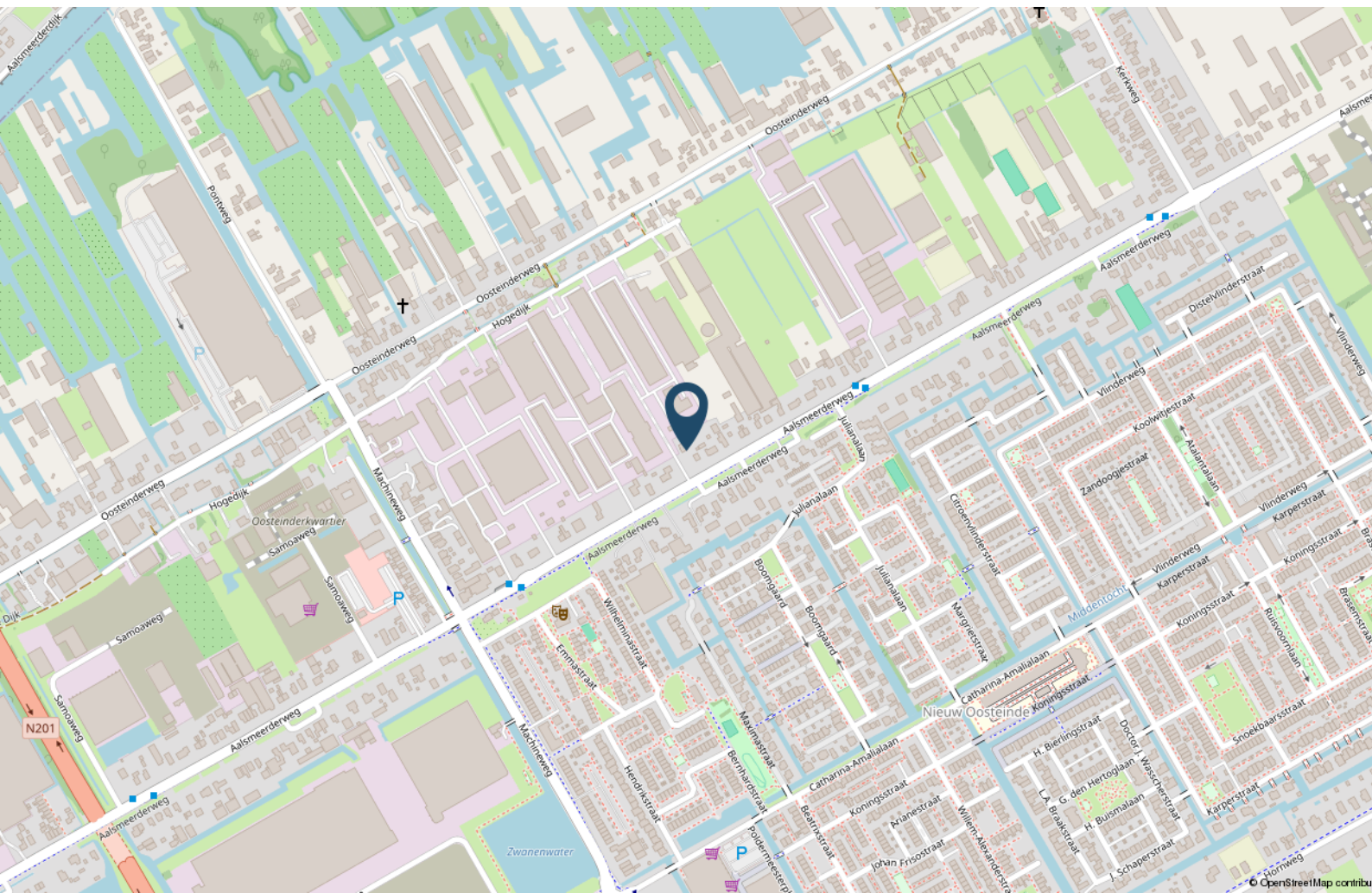
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander		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		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
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!

aalsmeerderweg251.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Aalsmeerderweg 251, 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