

powered by team Karin Eveleens



AALSMEER
Oosteinderweg 432

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	€ 775.000 k.k.
Bouwjaar:	1930
Soort:	bungalow
Kamers:	6, waarvan 5 slaapkamers
Inhoud:	370 m ³
Woonoppervlakte:	100 m ²
Perceeloppervlakte:	1125 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit, 2018)
Energie label:	F, geldig tot 15-09-2036

OMSCHRIJVING

Sfeervolle, vrijstaande bungalow op een royaal perceel eigen grond van 1.125 m². Volop mogelijkheden om naar eigen inzicht te moderniseren, uit te breiden of geheel nieuw te bouwen.

Locatie

- Gelegen op korte afstand van het centrum van Amstelveen
- Het Amsterdamse Bos en de Westeinderplassen op fietsafstand
- Uitvalswegen naar Amsterdam, Haarlem, Schiphol en Utrecht op enkele minuten aan te rijden

Duurzaamheid

- Het huis heeft energielabel F
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- De vloer en de gevels zijn na-geïsoleerd
- Mogelijkheden voor verduurzaming door bijvoorbeeld dakisolatie, zonnepanelen, een warmtepomp en nieuwe beglazing

Goed om te weten

- Door de breedte van het perceel lijken, binnen de geldende bestemmingsregels, de nieuwbouw van zowel een vrijstaande als een twee-onder-een-kapwoning tot de mogelijkheden te behoren. Natuurlijk onder voorbehoud van gemeentelijke goedkeuring
- Het bestemmingsplan 'Schinkelpolder' is van toepassing op dit perceel, hierin zijn de geldende regels vastgelegd
- In de koopovereenkomst zullen een ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen gezien het bouwjaar van het huis. De eigenaar is overigens niet bekend met eventuele aanwezigheid van asbest.

Het huis

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. Vanuit de hal zijn de woonkamer, keuken en het slaapgedeelte bereikbaar. In de hal is ruimte voor een garderobe en bevindt zich de meterkast. De ruime woonkamer ligt aan de voorzijde van het huis en heeft dankzij de ramen aan drie zijden veel natuurlijke lichtinval. Aangrenzend bevindt zich de dichte woonkeuken, voorzien van een elektrische kookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en een dubbele spoelbak.

Via de centrale gang zijn vijf kamers en de badkamer bereikbaar. De kamers zijn praktisch van formaat en kunnen naar eigen behoefte worden ingericht als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet. In een afzonderlijke technische ruimte bevindt zich de Nefit cv-ketel, die in 2018 is vernieuwd.

Tot slot heeft de woning een vliering, geschikt als praktische bergruimte voor bijvoorbeeld seizoensgebonden spullen.

De tuin

De bungalow staat op een flink perceel van 1.125 m² aan eigen grond. De tuin ligt rondom het huis, is lekker groen en heeft aan de achterkant vrij uitzicht over de Hoge Dijk. De kavel biedt volop ruimte voor het parkeren van meerdere auto's en het plaatsen van een grote garage/schuur.

Bouwmogelijkheden

Hoewel het huis leuk en sfeervol is, is modernisering nodig. Ook kunnen wij ons voorstellen dat een nieuwe eigenaar hier liever een vrijstaand huis herbouwt of misschien zelfs samen met iemand een dubbel woonhuis ontwikkelt. Dat behoort theoretisch gezien tot de mogelijkheden. Via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart is bestemmingsplaninformatie beschikbaar. Kies voor bestemmingsplan 'Schinkelpolder' en klik op 'bestemming wonen'. De bouwregels zijn hier in te zien. Scroll ook door naar 'afwijken van de bouwregels'. De perceelsbreedte van de Oosteinderweg 432 is 27 meter.

Aalsmeer/Amstelveen

Aalsmeer vormt een prachtige woonomgeving. Met veel groen, een dorps karakter en toch centraal gelegen in de Randstad, biedt het een ideale balans. Het hart van Amsterdam is snel bereikbaar met de auto, en zelfs op de fiets is de route via het Amsterdamse Bos heel goed te doen. De nabijheid van Schiphol, diverse uitvalswegen en het goed georganiseerde openbaar vervoer dragen bij aan de bereikbaarheid. Het centrum van Aalsmeer is op fietsafstand en bruis van de activiteiten. Denk hierbij ook aan het unieke natuur- en recreatiegebied van de Westeinderplassen, met zijn diverse horecagelegenheden, het Westeinder strand en een scala aan jachthavens. Op loopafstand ligt het 100-jarige natuurzwembad Het Oosterbad en de recent aangelegde jeu de boules baan op de Kerkweg.

Ten opzichte van Amstelveen kent de woning geen betere ligging. Aan de rand van het Amsterdamse Bos en de woonwijk "Westwijk", met een sneltramhalte richting Amsterdam, een winkelcentrum en scholen. Het winkelcentrum "Stadshart Amstelveen" ligt op korte afstand van het huis. Hier is een uitgebreid assortiment aan winkels.

ENGLISH TRANSLATION

A charming, detached bungalow on a generous plot of freehold land measuring 1,125 m². Plenty of scope to modernise, extend or build from scratch as you see fit.

Location

- Nearby the centre of Amstelveen
- The Amsterdamse Bos and the Westeinderplassen are within cycling distance
- Major roads to Amsterdam, Haarlem, Schiphol and Utrecht are just a few minutes' drive away

Sustainability

- The house has energy label F
- Largely fitted with double glazing
- The floor and external walls have been retrofitted with insulation
- Opportunities to improve sustainability through, for example, roof insulation, solar panels, a heat pump and new glazing

Good to know

- Given the width of the plot, the building regulations currently in force suggest that the construction of both a detached and a semi-detached house is a possibility. Subject, of course, to municipal approval
- The 'Schinkelpolder' zoning plan applies to this plot; the applicable regulations are set out therein
- Given the year of construction of the house, an age clause and an asbestos clause will be included in the contract of sale. The owner is, however, unaware of any presence of asbestos.

The house

The entrance is located at the side of the property. The living room, kitchen and sleeping area are accessible from the hall. The hall has space for a coat rack and houses the meter cupboard. The spacious living room is situated at the front of the house and, thanks to windows on three sides, enjoys plenty of natural light. Adjacent to this is the separate kitchen, fitted with an electric hob, oven, dishwasher, fridge and a double sink.

Five rooms and the bathroom are accessible via the central hallway. The rooms have a practical size and can be arranged to suit your needs as bedrooms, a study or a hobby room. The bathroom is fitted with a walk-in shower, washbasin and toilet. The Nefit central heating boiler, which was replaced in 2018, is located in a separate utility room.

Finally, the property has a loft, which is ideal as practical storage space for seasonal items, for example.

The garden

The bungalow stands on a generous plot of 1,125 m² of freehold land. The garden surrounds the house, is lovely and green, and offers unobstructed views of the Hoge Dijk at the rear. The plot offers plenty of space for parking several cars and building a large garage or shed.

Building possibilities

Although the house is charming and full of character, it is in need of modernisation. We can also imagine that a new owner might prefer to rebuild a detached house here or perhaps even develop a semi-detached house in partnership with someone else. Theoretically, this is a possibility. Zoning plan information is available via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Select the 'Schinkelpolder' zoning plan and click on 'residential use'. The building regulations can be viewed here. Please also scroll down to 'derogations from the building regulations'. The plot width at Oosteinderweg 432 is 27 metres.

Aalsmeer/Amstelveen

Aalsmeer is a wonderful place to live. With plenty of green spaces, a village-like atmosphere and yet a central location within the Randstad, it offers the ideal balance. The centre of Amsterdam is easily accessible by car, and the route via the Amsterdamse Bos is also very manageable by bike. Its proximity to Schiphol, various major roads and the well-organised public transport network all contribute to its accessibility. The centre of Aalsmeer is within cycling distance and is bustling with activity. This includes the unique nature and recreation area of the Westeinderplassen, with its various catering establishments, Westeinder beach and a range of marinas.

Compared to Amstelveen, the property could not be in a better location. Situated on the edge of the Amsterdamse Bos and the 'Westwijk' residential area, it features a rapid tram stop towards Amsterdam, a shopping centre and schools. The 'Stadshart Amstelveen' shopping centre is a short distance from the house and offers a wide range of shops.





















F

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie B

Perceel 3428

kadaster

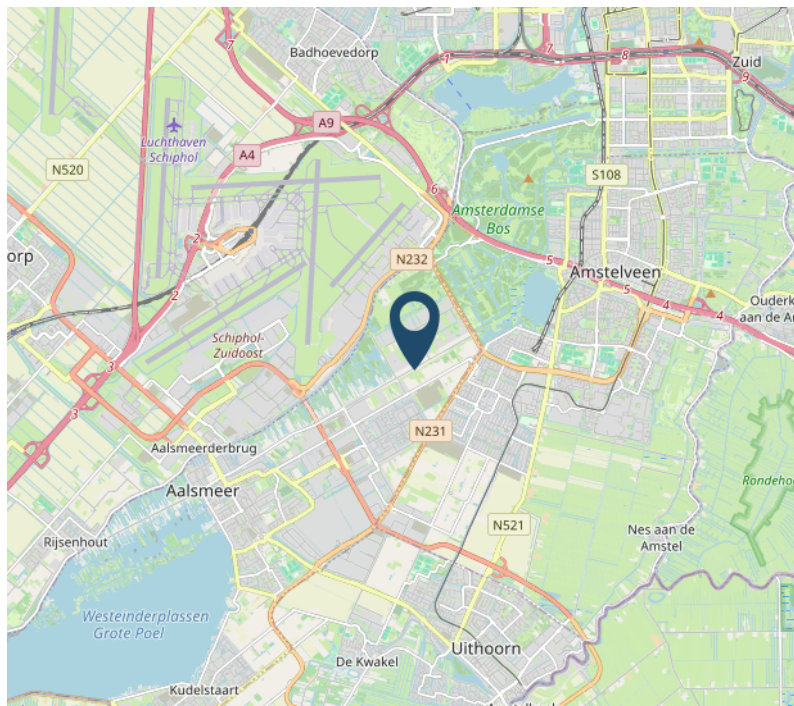
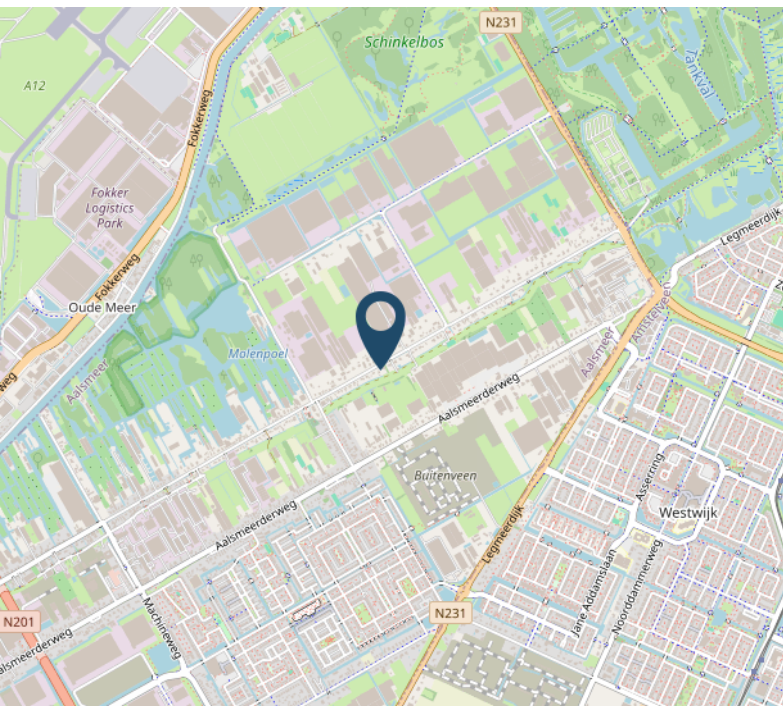
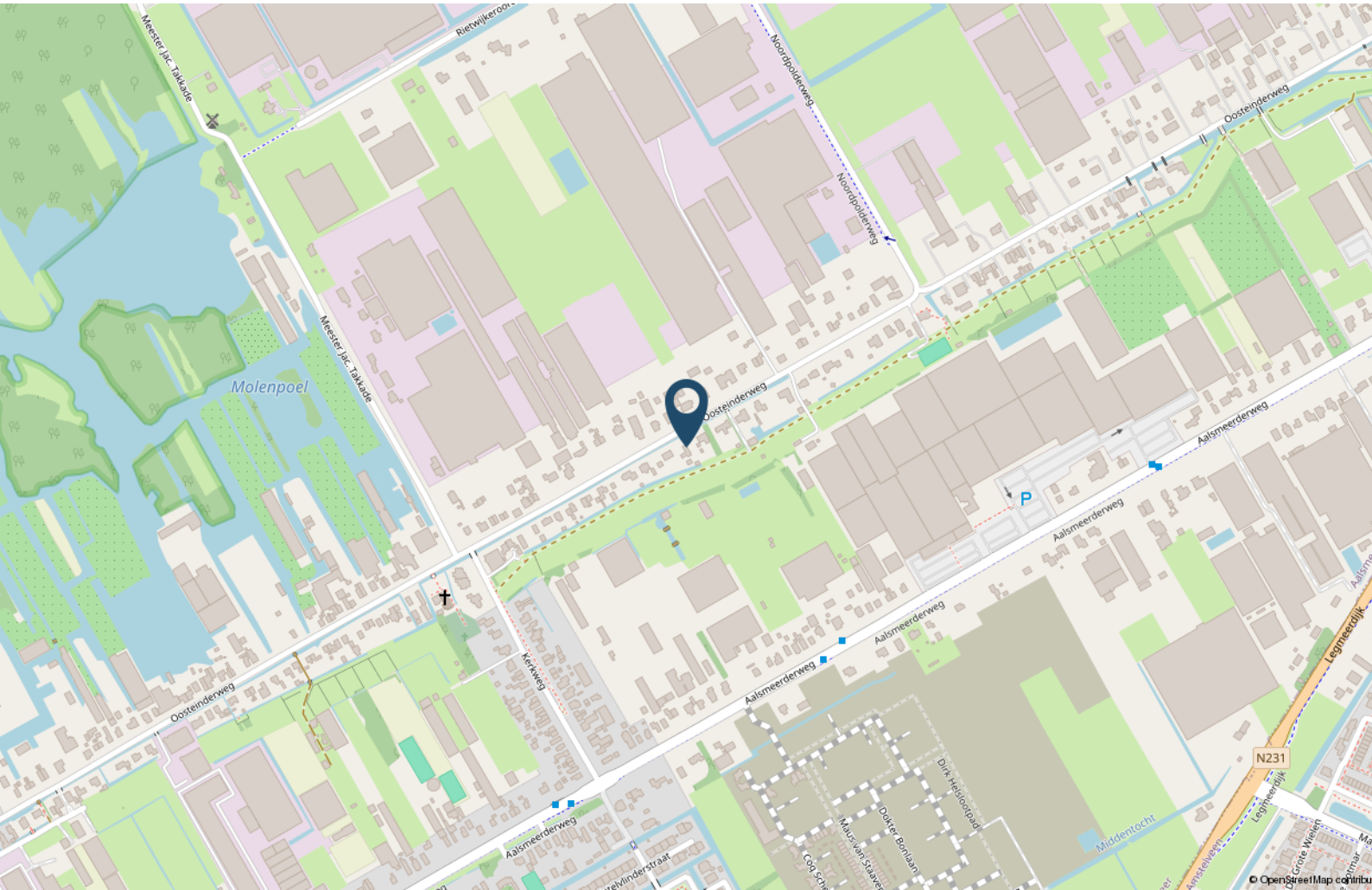
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Lundia stelling		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- Luxaflex	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	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		

OVER ONS

Karin Eveleens werd in 1991, als op dat moment een van de jongste vrouwelijke makelaars-taxateur in Nederland, beëdigd door de rechtbank in Haarlem. Kort daarna begon ze haar eigen kantoor in Aalsmeer. Tijd vliegt. We zijn ruim 30 jaar verder en met haar enthousiaste, professionele team heeft Karin een vaste plek ingenomen in de onroerend goed markt in Aalsmeer en omgeving.

Voor Eveleens Makelaars telt alleen het beste resultaat. De hoogste prijs, de beste voorwaarden. Oprechte persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat hoog in het vaandel. Zonder onzin te verkopen. Met beide benen op de grond. Met een doordachte objectmarketing die voor ieder huis of appartement en dus elke woning uniek is.

Specialisten op gebied van aan- en verkoop, huur- en verhuur, taxaties en het oplossen van vraagstukken op gebied van huisvesting, zowel voor particulieren als zakelijke opdrachtgevers. Als NVM Makelaar staan wij voor hoge kwaliteit en houden we ons aan de hoge standaard die het NVM-lidmaatschap vereist.

Team Karin Eveleens bestaat uit Michiel Renne ARMT, Maurice Boode, Jessica Schenkus en Martijn van Dam.

Verduurzaming en energetische verbetering van huizen en bedrijfsobjecten zijn een belangrijk punt van aandacht en advies tijdens al onze werkzaamheden.



EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens

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.

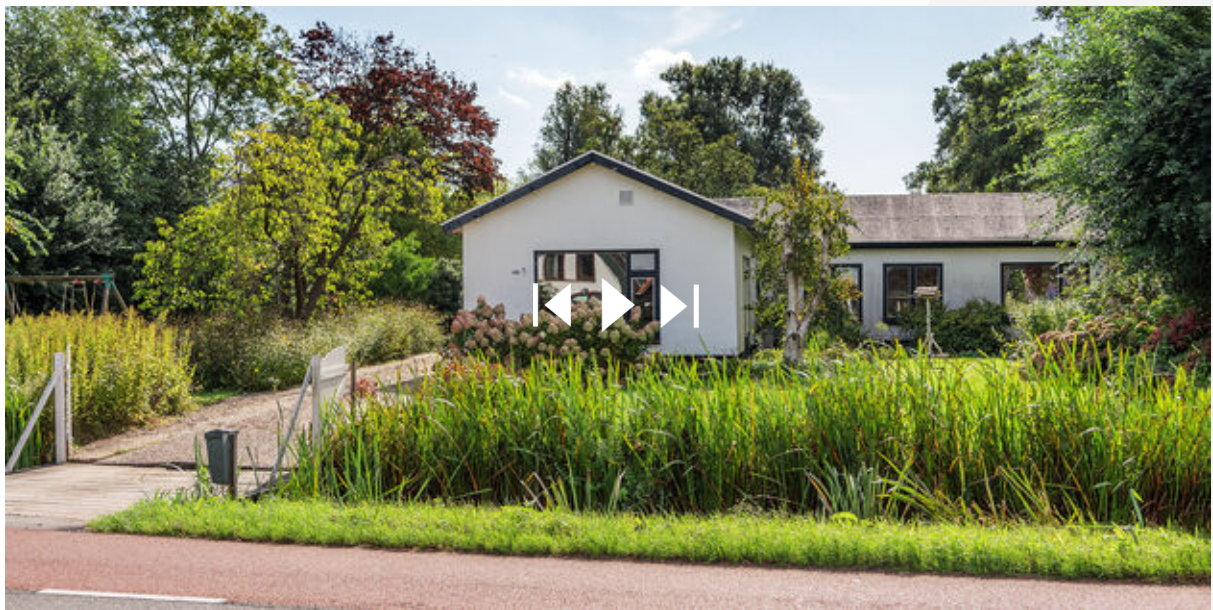
De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

oosteinderweg432.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Oosteinderweg 432, 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