

TE KOOP

Moerbeistraat 9

Aalsmeer



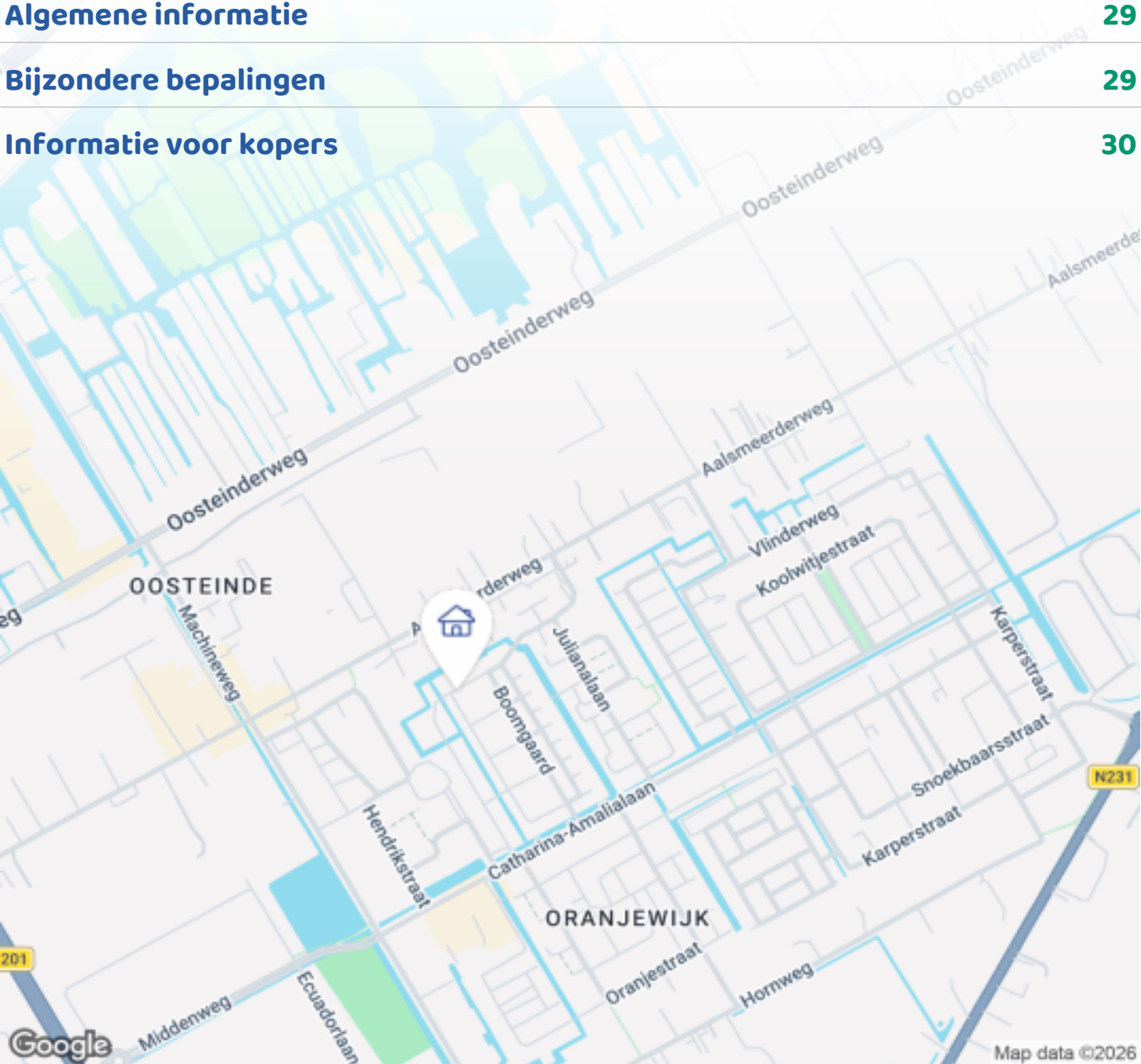
Vraagprijs

€ 827.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegronden	16
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Moerbeistraat 9, Aalsmeer

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



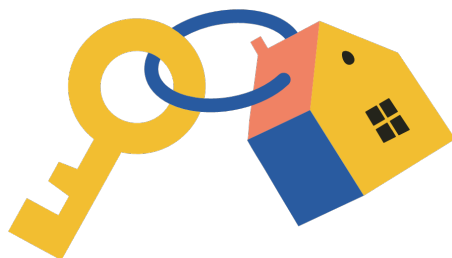
English description below

Ruime en lichte hoekwoning met zonnige tuin, eigen parkeerplaats en vier slaapkamers! Welkom in Moerbeistraat 9!

Bent u op zoek naar een ruime, lichte gezinswoning met volop privacy, een zonnige tuin én een uitstekende ligging? Dan is deze royale hoekwoning in de populaire wijk Nieuw Oosteinde precies wat u zoekt. Met vier volwaardige slaapkamers, een ruime achtertuin op het zuidoosten en een eigen parkeerplaats biedt deze woning alles voor comfortabel wonen. Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die op zoek is naar ruimte en wooncomfort.

Indeling:
Begane grond

Bij binnenkomst treft u een ruime entree met



Woningbrochure: Moerbeistraat 9, Aalsmeer

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

meterkast, het toilet met fonteintje, toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De royale woonkamer met serre is dankzij de grote raampartijen bijzonder licht en ruim. Openslaande deuren geven direct toegang tot de zonnige achtertuin. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een elektrisch bedienbare zonwering over de volledige breedte van de woning, met uitzondering van de serre.

De open keuken aan de achterzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Boretti-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

De entree, woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over toegang tot een royale bergruimte, die tevens uitstekend kan worden ingericht als hobbyruimte of werkplek.

De ruime badkamer is voorzien van een douche, ligbad, wastafelmeubel en toilet.

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een zeer ruime master bedroom met een dakkapel voorzien van een elektrisch bedienbaar screen en een dakraam. Achter de knieschotten is rondom veel praktische bergruimte gerealiseerd.

Daarnaast vindt u op deze verdieping een aparte technische ruimte met de cv-installatie (2023), mechanische ventilatie (2024) en aansluitingen voor een wasmachine, droger en eventueel een extra vriezer.

Ook deze verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de vliering bereikbaar, ideaal voor extra opslagruimte.

Buitenruimte:

De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt veel privacy. Dankzij de verschillende zitgedeeltes kunt u op elk moment van de dag van de zon of schaduw genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een fraai tuinhuis en een aparte ruimte naast de woning waar de afvalcontainers netjes uit het zicht kunnen worden geplaatst.

Via de achterom bereikt u de carport aan de achterzijde van het perceel. Hierdoor bent u altijd verzekerd van een eigen parkeerplaats. Desgewenst kan de carport eenvoudig worden omgebouwd tot een garage door het plaatsen van een roldeur. Tevens bevindt zich daar een praktische berging met elektra en een extra vliering.

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR+-dubbelglas.

Bijzonderheden:

- * Royale hoekwoning met vier slaapkamers;
- * Zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- * Lichte woonkamer met serre en veel raampartijen;
- * Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- * Extra berg-, hobby- of kantoorruimte op de eerste verdieping;
- * Ruime master bedroom op de tweede verdieping met dakkapel en dakraam;
- * Vliering bereikbaar via vlizotrap;
- * Elektrisch bedienbare zonwering over vrijwel de gehele achterzijde van de woning;
- * Carport met eigen parkeerplaats en mogelijkheid tot garage;
- * Berging met elektra en extra vliering;
- * CV-installatie vernieuwd in 2023;
- * Mechanische ventilatie vernieuwd in 2024;
- * Op loopafstand van winkels, scholen en openbaar

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vervoer;

* Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen.

Omgeving:

De woning ligt aan een autoluwe straat waar uw kinderen veilig kunnen spelen, aan de rand van de jonge en kindvriendelijke woonwijk Nieuw Oosteinde in Aalsmeer-Oost, een van de meest geliefde woongebieden van Aalsmeer.

Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, speelvoorzieningen en het winkelcentrum Poldermeesterplein, waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen, diverse eetgelegenheden en een gezondheidscentrum.

Nieuw Oosteinde ligt op de grens van Aalsmeer en Amstelveen. Middelbare scholen en de International School zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Dankzij de centrale ligging bent u bovendien binnen enkele minuten in zowel het gezellige centrum van Aalsmeer als het Stadshart van Amstelveen, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, culturele voorzieningen, musea en theater.

Voor ontspanning en recreatie biedt de omgeving volop mogelijkheden. Een hapje eten aan de waterkant, een dagje varen of naar het strand van de Westeinderplassen: Aalsmeer biedt het allemaal. Ook het nabijgelegen Amsterdamse Bos biedt uitgebreide mogelijkheden voor wandelen, fietsen, hardlopen en andere buitenactiviteiten.

Daarnaast zijn in zowel Aalsmeer als Amstelveen diverse sportverenigingen en sportscholen aanwezig.

De bereikbaarheid is uitstekend. Openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand en biedt een directe verbinding naar Amsterdam. Bovendien liggen de uitvalswegen A9, A2 en A4 nabij, waardoor steden als Amsterdam, Utrecht, Haarlem, Rotterdam en Den Haag goed bereikbaar zijn. Luchthaven Schiphol bevindt zich op circa 15 minuten rijden.

Een verrassend ruime en uitstekend onderhouden

gezinswoning op een toplocatie, waar ruimte, comfort en bereikbaarheid perfect samenkomen.

Description:

Spacious and Bright Corner House with Sunny Garden, Private Parking Space, and Four Bedrooms! Welcome to Moerbeistraat 9!

Are you looking for a spacious, bright family home with plenty of privacy, a sunny garden, and an excellent location? Then this generous corner house in the popular Nieuw Oosteinde neighborhood is exactly what you are looking for. Featuring four full-sized bedrooms, a spacious southeast-facing garden, and a private parking space, this property offers everything you need for comfortable living. Ideal for families, remote workers, and anyone seeking space and residential comfort.

Layout:

Ground Floor

Upon entering, you are welcomed into a spacious entrance hall with a utility meter cupboard, a guest toilet with washbasin, access to the living room, and the staircase to the first floor.

The generous living room with conservatory is exceptionally bright and spacious thanks to its large windows. French doors provide direct access to the sunny rear garden. At the rear of the house, an electrically operated sunshade extends across almost the entire width of the property, excluding the conservatory.

The open-plan kitchen at the rear is equipped with various built-in appliances, including a 5-burner gas hob, extractor hood, Boretti oven, dishwasher, and fridge-freezer combination.

The entrance hall, living room, and kitchen are finished with an attractive laminate floor.

First Floor

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The first floor features three spacious bedrooms. One of the bedrooms has access to a large storage room, which can also be perfectly used as a hobby room or home office.

The spacious bathroom is equipped with a shower, bathtub, vanity unit, and toilet.

The landing and bedrooms are finished with a neat laminate floor.

Second Floor

The second floor offers a very spacious master bedroom featuring a dormer window with an electrically operated sun screen and a skylight. Behind the knee walls, ample practical storage space has been created throughout.

This floor also includes a separate utility room housing the central heating system (2023), mechanical ventilation system (2024), and connections for a washing machine, dryer, and possibly an additional freezer.

The entire floor is finished with an attractive laminate floor.

From the landing, a pull-down attic ladder provides access to the attic loft, ideal for additional storage.

Outdoor Space:

The sunny rear garden faces southeast and offers plenty of privacy. Thanks to the various seating areas, you can enjoy either sun or shade at any time of the day. The garden also features an attractive garden shed and a separate area beside the house where waste containers can be neatly stored out of sight.

A rear entrance leads to the carport at the back of the property, ensuring you always have your own private parking space. If desired, the carport can easily be converted into a garage by installing a roller door.

There is also a practical storage shed with electricity and an additional loft space.

The property is fitted with hardwood window frames and HR+ double glazing throughout.

Key Features:

- * Spacious corner house with four bedrooms
- * Sunny southeast-facing rear garden
- * Bright living room with conservatory and large windows
- * Three bedrooms on the first floor
- * Additional storage, hobby, or office space on the first floor
- * Spacious master bedroom on the second floor with dormer and skylight
- * Attic loft accessible via pull-down ladder
- * Electrically operated sunshade across almost the entire rear façade
- * Carport with private parking space and potential to convert into a garage
- * Storage shed with electricity and additional loft storage
- * Central heating system replaced in 2023
- * Mechanical ventilation system replaced in 2024
- * Within walking distance of shops, schools, and public transport
- * Convenient location near major roads and highways

Location:

The property is situated on a quiet, low-traffic street where children can play safely, on the edge of the young and family-friendly Nieuw Oostende residential area in Aalsmeer-Oost, one of the most sought-after neighborhoods in Aalsmeer.

Various primary schools, childcare facilities, playgrounds, and the Poldermeesterplein shopping center are located nearby. Here you will find supermarkets, a variety of dining options, and a healthcare center for your daily needs.

Nieuw Oostende is located on the border of Aalsmeer and Amstelveen. Secondary schools and the International School are easily accessible by bicycle.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Thanks to its central location, you can reach both the charming center of Aalsmeer and the Stadshart of Amstelveen within minutes, offering an extensive selection of shops, restaurants, cultural facilities, museums, and theaters.

The surrounding area offers plenty of opportunities for leisure and recreation. Enjoy dining by the water, spend a day boating, or relax at the beaches of the Westeinder Lakes. Aalsmeer truly has it all.

The nearby Amsterdam Forest also provides extensive opportunities for walking, cycling, running, and other outdoor activities.

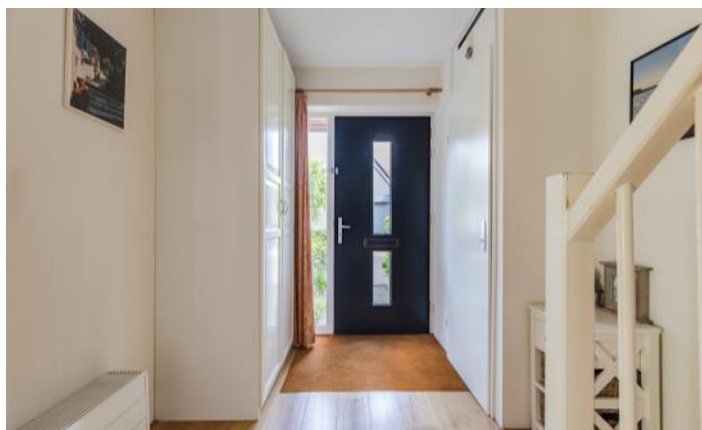
In addition, both Aalsmeer and Amstelveen offer a wide range of sports clubs and fitness centers.

Accessibility is excellent. Public transport is located nearby and provides direct connections to Amsterdam. Major highways such as the A9, A2, and A4 are within easy reach, ensuring convenient access to Amsterdam, Utrecht, Haarlem, Rotterdam, and The Hague. Schiphol Airport is approximately a 15-minute drive away.

A surprisingly spacious and exceptionally well-maintained family home in a prime location, where space, comfort, and accessibility come together perfectly.

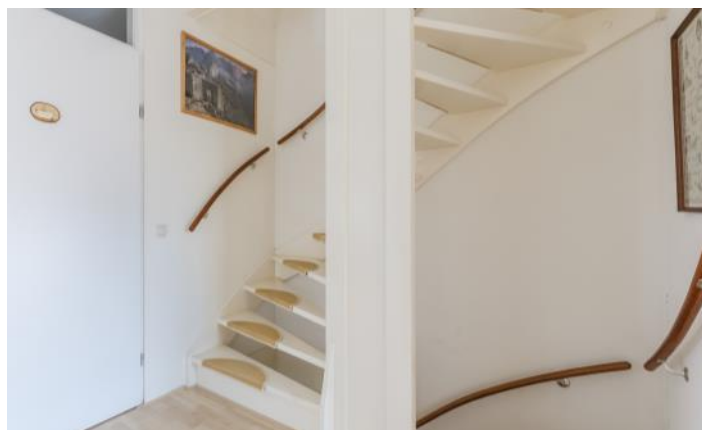










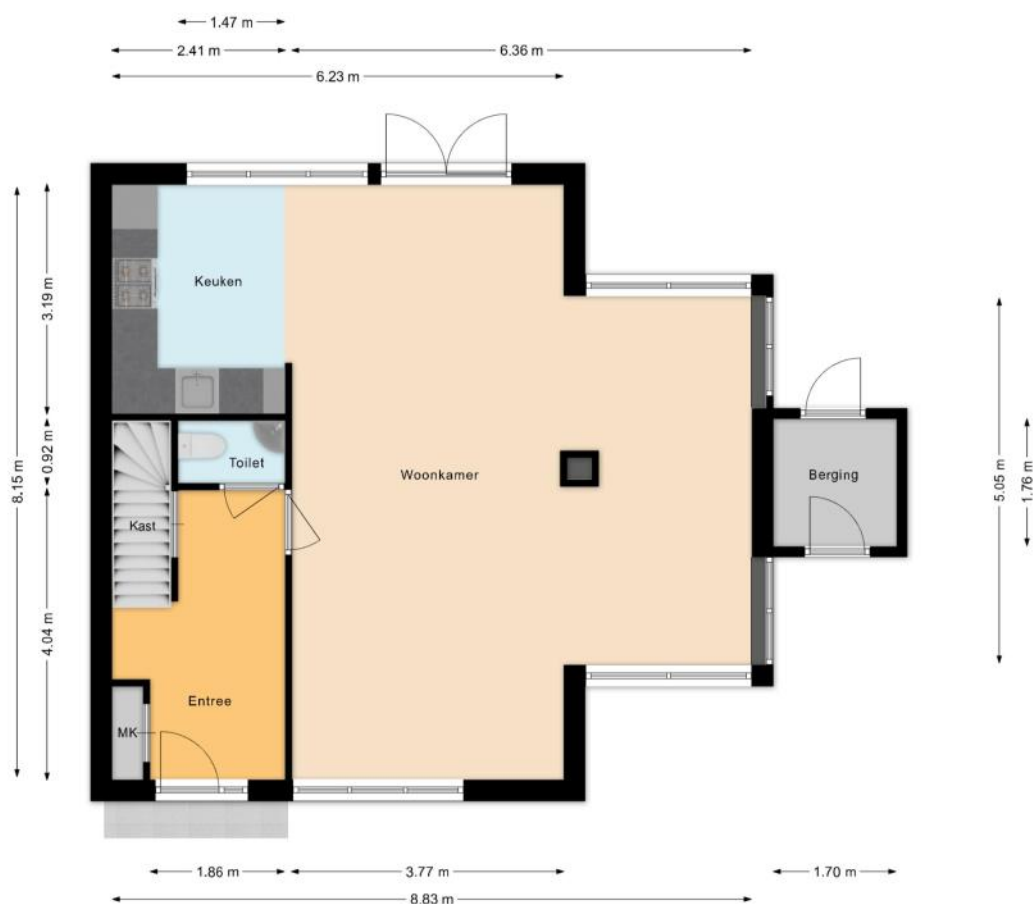




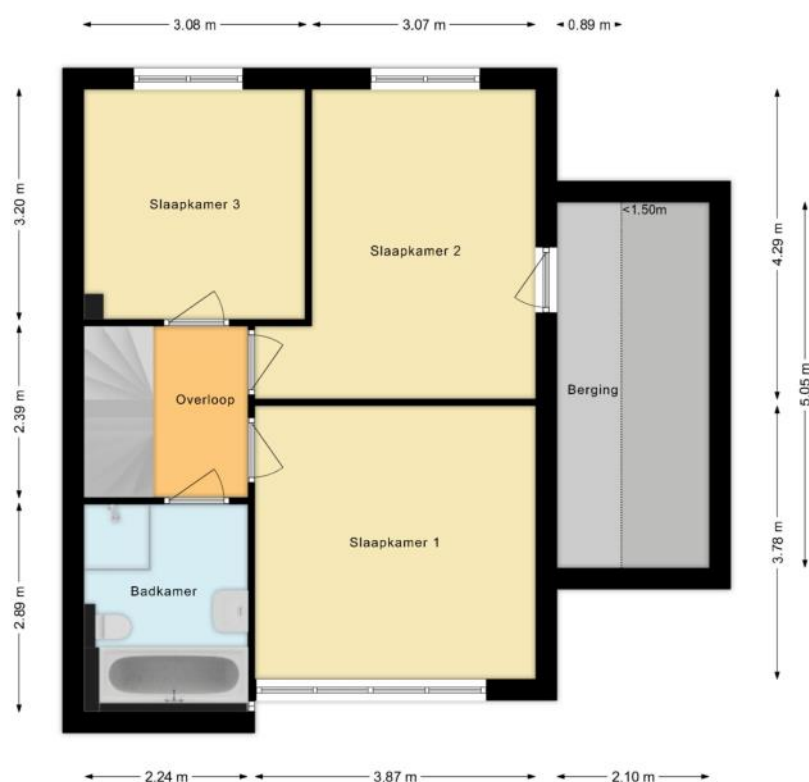




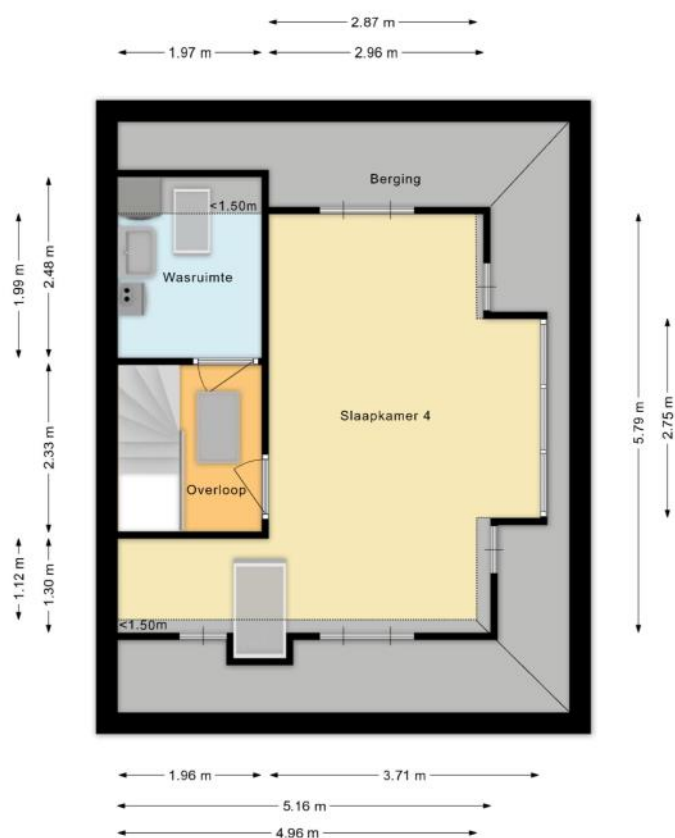
PLATTEGRONDEN



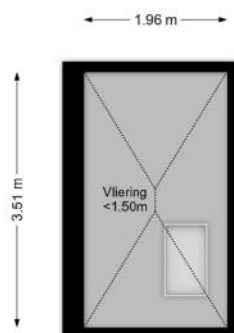
PLATTEGRONDEN



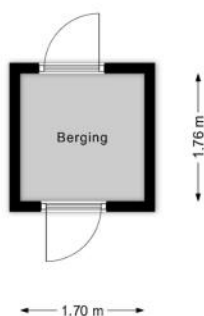
PLATTEGRONDEN



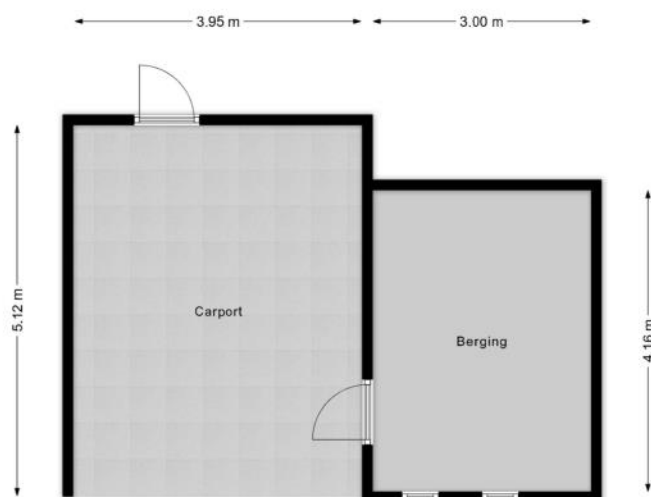
PLATTEGRONDEN



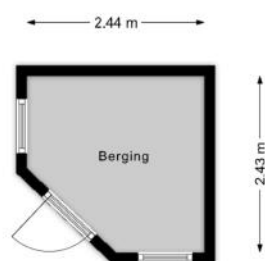
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	247 m ²
Inhoud	528 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	152 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	21 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	105 m ² (10m diep en 10,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Aalsmeer B 6853

Oppervlakte	247 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig		●	
Vitrages overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires		●	
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie B

Perceel 6853

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.