

*powered by team Karin Eveleens*



**AALSMEER**  
**Beethovenlaan 88**

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs: € 625.000,- k.k.

Bouwjaar: 1968

Soort: eindwoning

Kamers: 5, waarvan 4 slaapkamers

Inhoud: 477 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 165 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 9 m<sup>2</sup>

Verwarming: Warmtepomp en cv-ketel

Energie label: A+

# OMSCHRIJVING

Op zoek naar ruimte, comfort én een centrale ligging? Deze ruime hoekwoning is recent verduurzaamd en gemoderniseerd en staat klaar voor een nieuwe eigenaar.

## **Locatie**

- Gelegen in de groene en breed opgezette woonwijk 'Hornmeer'
- Op loopafstand van meerdere voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderopvang, sportvelden, zwembad en het strandje aan de Westeinderplassen
- Uitvalswegen naar onder andere Amsterdam, Haarlem, Schiphol en Utrecht binnen een paar minuten aan te rijden

## **Duurzaamheid**

- Zeer energiezuinige woning met een energielabel A+
- In 2024 zijn er 10 zonnepanelen en een warmtepomp geïnstalleerd
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van recent vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ beglazing

## **Goed om te weten**

- De woning is in 2024 grotendeels gemoderniseerd
- Voorzien van vloerverwarming op de begane grond
- De badkamer is in zijn geheel gerenoveerd
- De meterkast is vernieuwd
- Achterpui vernieuwd en voorzien van openslaande deuren
- De keuken is circa 4 jaar oud

## **Het huis**

Entree met de meterkast en plek voor de garderobe. Weggewerkt onder de trap naar de eerste etage zit een handige trap-/kelderkast en het toilet met fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. De woonkamer is een typische doorzonkamer waar aan de voorzijde ruimte is gemaakt voor de zithoek en aan de achterzijde de eettafel kan staan. Oorspronkelijk was de keuken afgesloten van de woonkamer, maar hier is de keuken al bij de woonkamer getrokken. De keuken is ruim opgezet en is voorzien van een kookeiland met een 5-pits gasfornuis, vaatwasser, oven, combi-oven en een koelkast. De begane grond is recent voorzien van een nieuwe PVC-visgraatvloer in combinatie met vloerverwarming. Ook is de achterpui vernieuwd en voorzien van openslaande deuren, waardoor er veel natuurlijk licht binnen valt.

De eerste verdieping bestaat uit twee ruime slaapkamers, de badkamer en het washok. De moderne badkamer aan de achterzijde is in 2024 vernieuwd en beschikt over een ligbad, inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en handdoekradiator. Aan de voorzijde is de oude badkamer omgetoverd tot een praktische wasruimte.

Op de zolderverdieping zijn twee slaapkamers, bergruimte en de opstalplaats voor de cv-ketel. De grote slaapkamer is voorzien van een inloopkast en een airco die tevens kan verwarmen.

### **De tuin**

De Beethovenlaan beschikt over een diepe achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden. Er is dan ook een vernieuwd elektrisch zonnescherf aanwezig. De tuin is verzorgd en is begin dit jaar opnieuw aangelegd en voorzien van elektriciteit. Aan de achterzijde is de stenen berging, voorzien van elektra, ideaal voor het stallen van de fiets en de tuinspullen. De tuin is toegankelijk via de poort aan de zijkant en via de openslaande deuren vanuit het huis.

### **Aalsmeer**

Aalsmeer is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar Amsterdam, Haarlem, Hoofddorp, Amstelveen, Utrecht en Den Haag. Binnen een half uur bereik je het centrum van Amsterdam en binnen een kwartier zit je op Schiphol. Ook qua openbaar vervoer ligt Aalsmeer gunstig: twee treinstations op korte afstand (Hoofddorp en Schiphol), beide goed bereikbaar met de bus. Vanuit deze stations zijn aansluitingen naar de verschillende grote steden. Aalsmeer heeft een rijk verenigingsleven op velerlei gebied. Er is een groot aantal horecagelegenheden en langs de Westeinder is op loopafstand van de Beethovenlaan, een strand. De Westeinderplassen bieden een uniek natuur- en recreatiegebied met mooi open water voor de watersport en een wirwar aan slootjes om te verkennen met de motorboot of kano. Daarnaast is ook het nabijgelegen Amsterdamse Bos een fijn recreatiegebied voor een wandeling, theater of om te sporten. Een verrassend dorp, midden in de Randstad waar het heerlijk wonen is.

# ENGLISH TRANSLATION

Looking for space, comfort and a central location? This spacious corner house has recently been made more energy-efficient and modernised, and is ready for a new owner.

## **Location**

- Situated in the leafy and spacious residential area of 'Hornmeer'
- Within walking distance of numerous amenities such as shops, schools, childcare facilities, sports pitches, a swimming pool and the small beach at the Westeinderplassen
- Major roads leading to Amsterdam, Haarlem, Schiphol and Utrecht, amongst others, are just a few minutes' drive away

## **Sustainability**

- A highly energy-efficient property with an A+ energy rating
- In 2024, 10 solar panels and a heat pump were installed
- The property is fully insulated and fitted with recently replaced uPVC window frames with HR++ glazing

## **Good to know**

- The property was largely modernised in 2024
- Underfloor heating on the ground floor
- The bathroom has been completely renovated
- The meter cupboard has been replaced
- The rear façade has been refurbished and fitted with French doors
- The kitchen is approximately 4 years old

## **The house**

Entrance hall with the meter cupboard and space for a coat rack. Concealed beneath the stairs leading to the first floor is a handy stair/cellar cupboard and the toilet with a washbasin. The living room is accessible from the hall. The living room is a typical open-plan room, with space at the front for a seating area and space at the rear for the dining table. Originally, the kitchen was separate from the living room, but it has now been opened up to the living room. The kitchen is spacious and features a cooking island with a 5-burner gas hob, a dishwasher, an oven, a combi-oven and a fridge. The ground floor has recently been fitted with new PVC herringbone flooring combined with underfloor heating. The rear façade has also been refurbished and fitted with French doors, allowing plenty of natural light to flood in.

The first floor comprises two spacious bedrooms, the bathroom and the utility room. The modern bathroom at the rear was refurbished in 2024 and features a bath, walk-in shower, toilet, double washbasin and towel radiator. At the front, the old bathroom has been converted into a practical utility room. also provide heating.

The attic floor comprises two bedrooms, storage space and the boiler room. The master bedroom features a walk-in wardrobe and an air-conditioning unit that can also provide heating.

### **The garden**

Beethovenlaan boasts a deep back garden, facing south and enjoying plenty of sunshine. It is therefore fitted with a new electric awning. The garden is well-maintained and was re-landscaped earlier this year, with electricity installed. At the rear is a brick shed, fitted with electricity, which is ideal for storing bicycles and garden equipment. The garden is accessible via the side gate and through the French doors from the house.

### **Aalsmeer**

Aalsmeer is conveniently situated for access to major roads leading to Amsterdam, Haarlem, Hoofddorp, Amstelveen, Utrecht and The Hague. You can reach the centre of Amsterdam within half an hour and Schiphol Airport within a quarter of an hour. Aalsmeer is also well-served by public transport: there are two railway stations a short distance away (Hoofddorp and Schiphol), both easily accessible by bus. From these stations, there are connections to various major cities. Aalsmeer boasts a vibrant community life across a wide range of areas. There are numerous restaurants and cafés, and along the Westeinder, within walking distance of Beethovenlaan, there is a beach. The Westeinderplassen offer a unique nature and recreation area with beautiful open water for water sports and a maze of small canals to explore by motorboat or canoe. In addition, the nearby Amsterdamse Bos is a lovely recreational area for a walk, a visit to the theatre or for sport. A surprising village, right in the heart of the Randstad, where life is a delight.















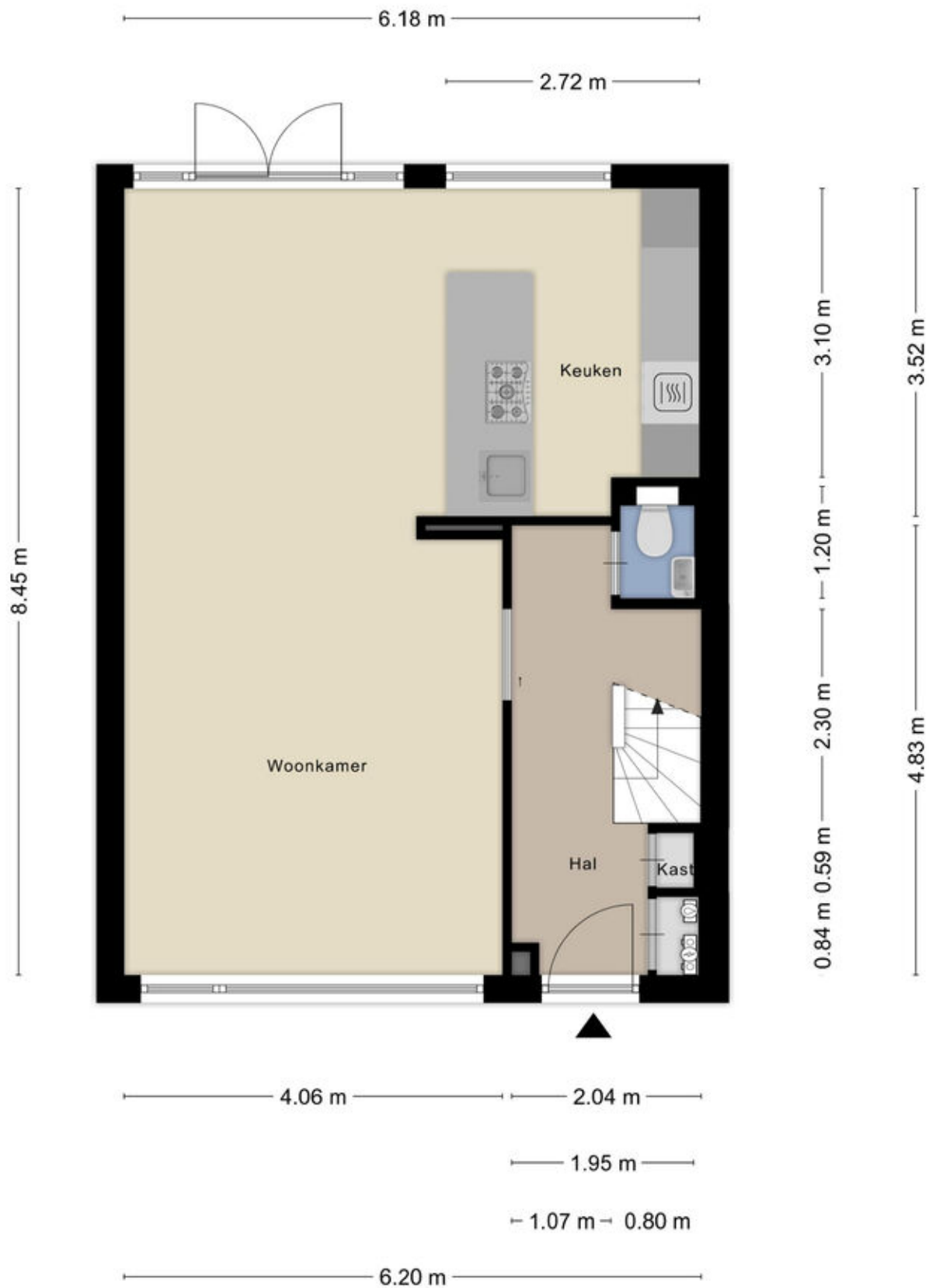






A<sup>+</sup>

# PLATTEGROND

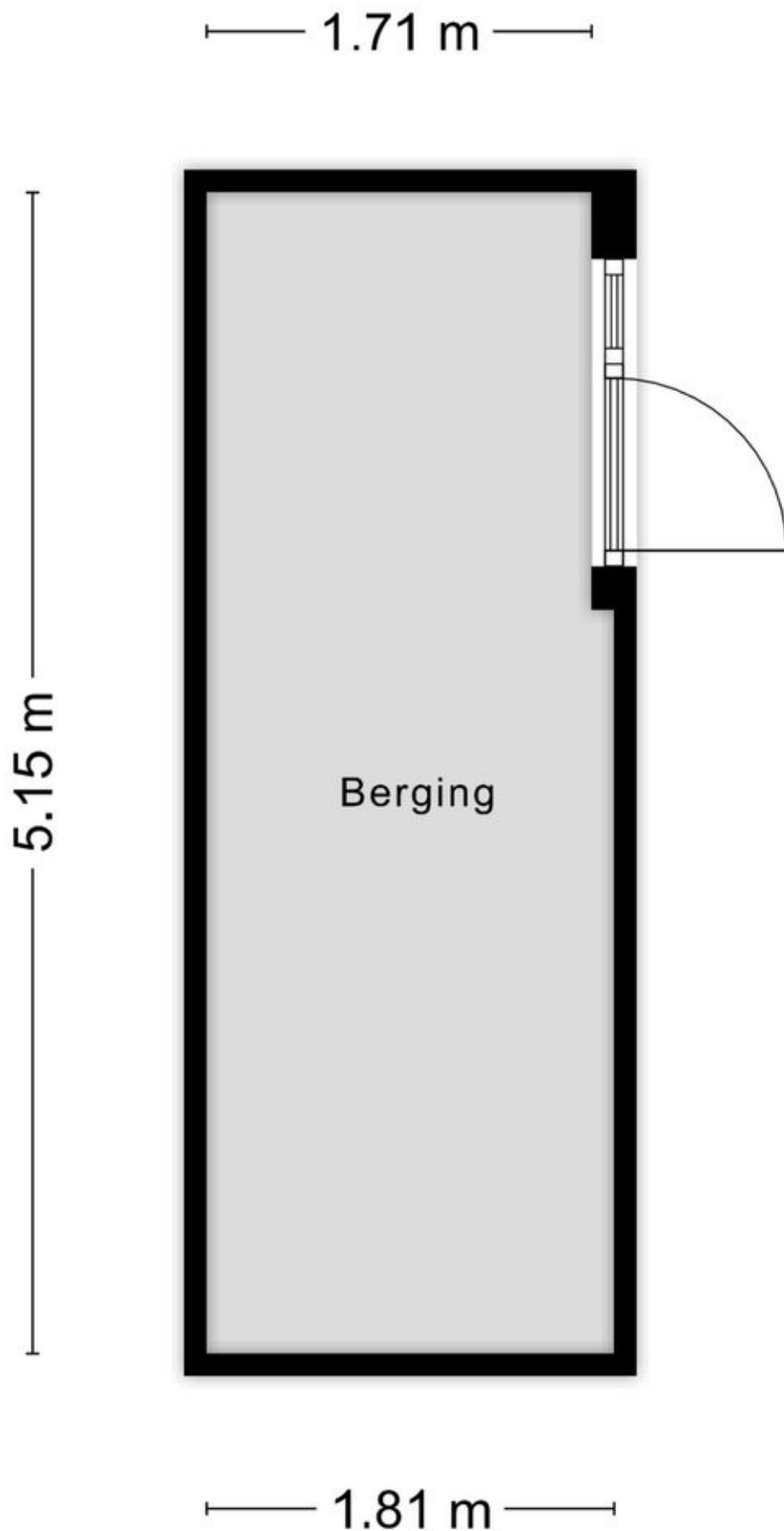






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 C

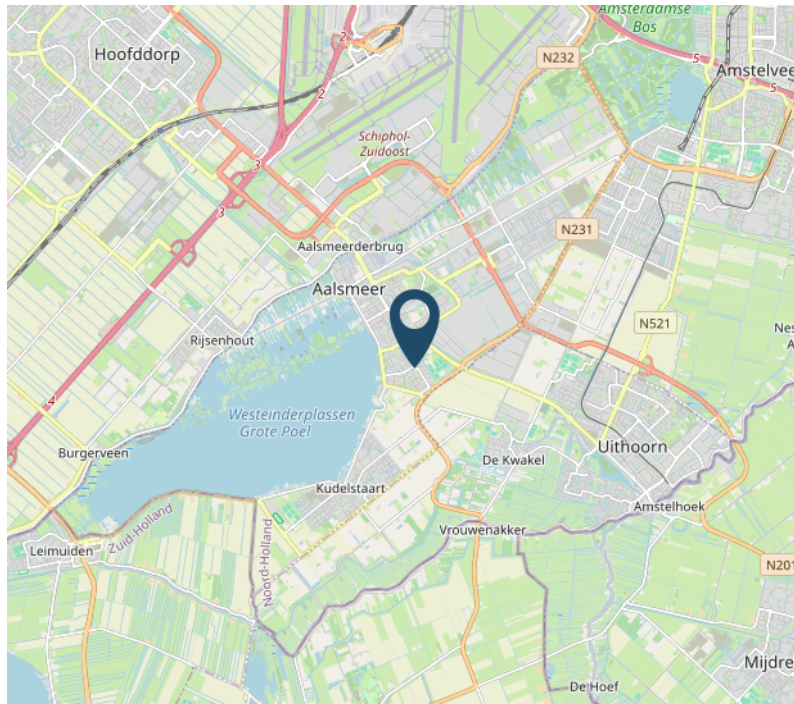
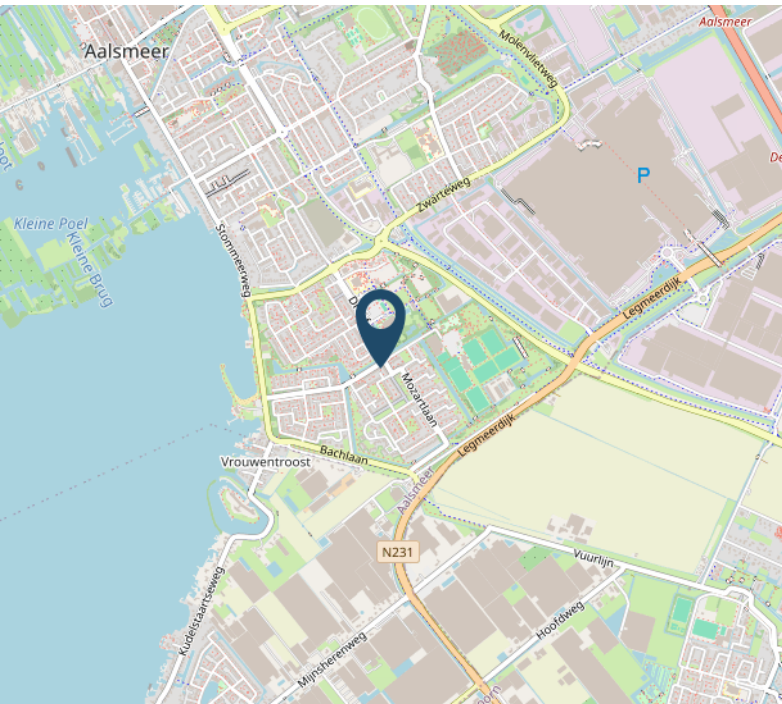
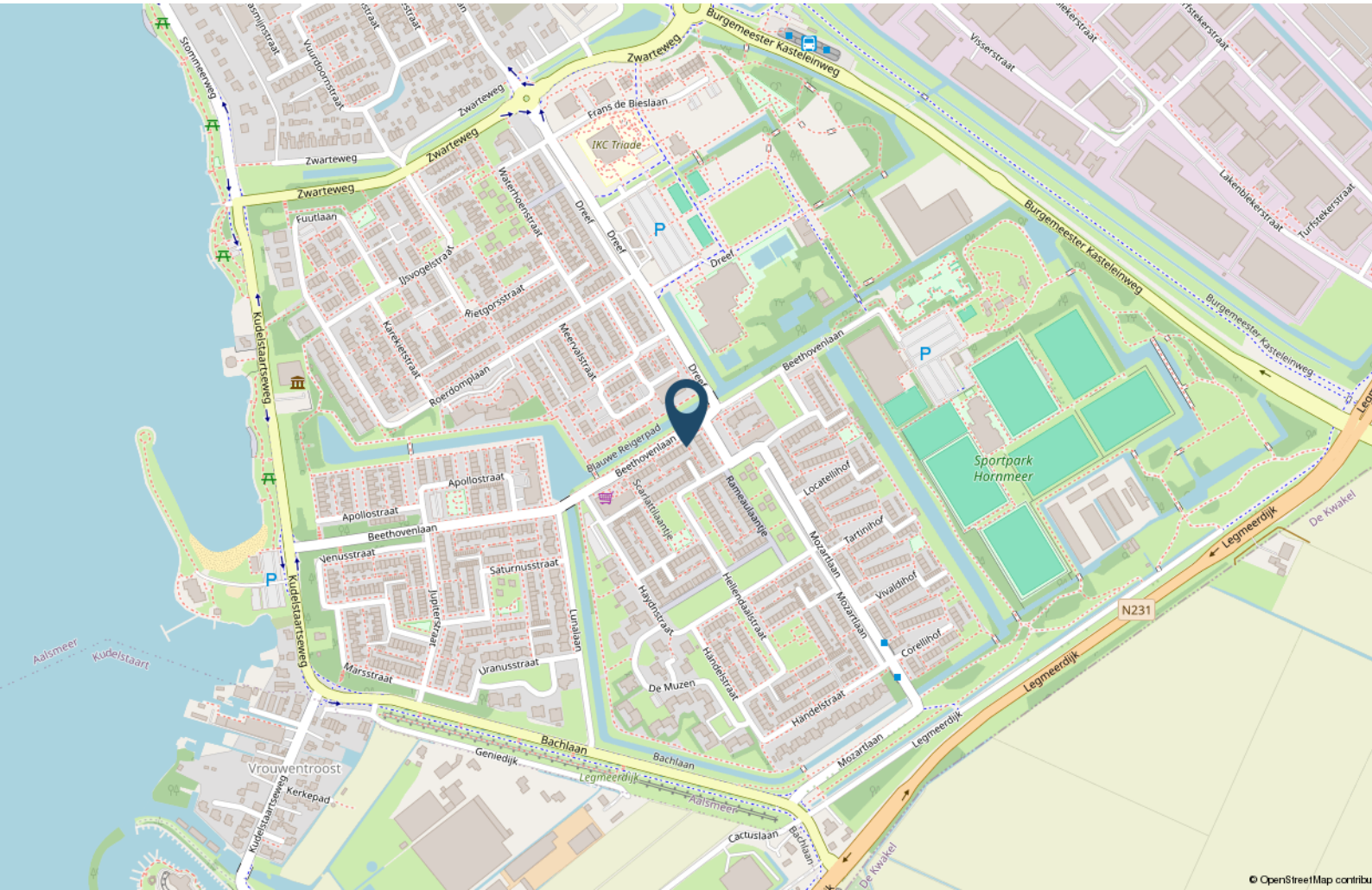
Perceel 5649

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                    |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                        |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                        | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                       |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                         |               | X        |              |
| - Philips Hue (Huis & Tuin)                                  |               | X        |              |
|                                                              |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                     |               |          |              |
| - gordijnrails                                               | X             |          |              |
| - gordijnen                                                  | X             |          |              |
| - overgordijnen                                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                               | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                   | X             |          |              |
| - Gordijnen + Rail (woonkamer) - alle anderen blijven achter |               | X        |              |
|                                                              |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                     |               |          |              |
| - vloerbedekking                                             | X             |          |              |
| - laminaat                                                   | X             |          |              |
| - plavuizen                                                  | X             |          |              |
|                                                              |               |          |              |
| Overig, te weten                                             |               |          |              |
| - TV Ophangstelsel                                           |               | X        |              |
|                                                              |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                       |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                 | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                          |               |          |              |
| - kookplaat                                                  | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                               | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                  | X             |          |              |
| - oven                                                       | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                  | X             |          |              |
| - koelkast                                                   | X             |          |              |
| - vriezer                                                    |               | X        |              |
| - vaatwasser                                                 | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                          |               | X        |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - Spiegels                                                         |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| Kluis                                                              | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat                                                  |               | X        |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Quatt Warmtepomp                                                   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Losse planten in bloempotten                                       |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Buitenverlichting                   |               | X        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |               | 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](mailto:info@eveleens.nl)

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

beethovenlaan88.nl

**EVELEENS**  
makelaars o.z.

Beethovenlaan 88, 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](mailto:info@eveleens.nl)  
[www.eveleens.nl](http://www.eveleens.nl)