EVELEENS
makelaars o.z.

Powered by team Karin Eveleens

AALSMEER
Dorpsstraat 106

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Vraagprijs:	€ 1.750.000,-- k.k.
Bouwjaar:	2013
Kamers:	7, waarvan 5 slaapkamers
Inhoud:	970 m^3
Woonoppervlakte:	254 m^2
Perceeloppervlakte:	745 m^2
Overige inpandige ruimte:	7 m^2
Gebouw gebonden buiten ruimte:	17 m^2
Externe bergruimte:	950 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit, 2013), vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel:	A, geldig tot: 18-08-2036

OMSCHRIJVING

Vrijstaande villa aan vaarwater op loopafstand van het centrum van Aalsmeer

Op korte afstand van het centrum van Aalsmeer ligt een rustig stukje Dorpsstraat. In 2016 werd deze fraaie vrijstaande villa gebouwd en onder architectuur ingericht. Een gastenverblijf achter in de tuin en een ligplaats voor de boot maken dit een plek waar je nooit meer weg wilt.

Locatie
- Op loopafstand van het centrum van Aalsmeer
- Aan vaarwater
- Op loopafstand van halte snelbuslijn naar Schiphol Cirkellijn, NS station Hoofddorp, busstation Aalsmeer en Uithoorn met sneltramhalte naar Amsterdam Station Zuid

Duurzaamheid
- Energielabel A
- Desgewenst te verbeteren door aanleggen warmtepomp en zonnepanelen

Goed om te weten
- De begane grond is met zorg onder architectuur ingericht en afgewerkt door Designa Interieur, Hoevelaken (zoals te zien in het programma 'van Woonvilla naar Droomvilla')
- Het gastenverblijf is compleet ingericht met keuken en badkamer
- Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er zijn 2 eigen laadpalen aanwezig
- De tuin is onder architectuur aangelegd
- Door indeling en inrichting optimale privacy
- Voorzien van airco en vloerverwarming op de begane grond, badkamers eveneens voorzien van vloerverwarming
- De slaapkamers op de 1e verdieping zijn voorzien van airco en rolluiken, de zolderkamer/game-room is voorzien van airco
- Er is een beveiligingsinstallatie met alarm en camera
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Fundering-sproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'laag risico'

Het huis
Een eigen brug brengt je op het terrein voor het huis waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. De entree bevindt zich aan de zijkant van het huis en deze is royaal, met ruim voldoende plek voor de garderobe. Een kleine kamer aan de voorzijde van het huis kan voor vele doeleinden worden gebruikt.

De grote woonkamer draait om het centrale punt: De professionele en zeer uitgebreid ingerichte keuken met veel werkruimte, opbergruimte en alle denkbare apparatuur. De enorme eettafel nodigt uit tot lange avonden met veel mensen. Aan de achterzijde van het huis is een sfeervolle zithoek ingericht met een moderne gashaard en toegang tot de fraai aangelegde tuin. Achter de keuken is een gezellige overkapping voor fijne avonden buiten.

Gasten zijn welkom en kun je een eigen verblijf achter in de tuin bieden. De 60 m^2 woonruimte biedt een gezellige woonkamer met een open keuken, een badkamer met een douche en sauna en op de verdieping een slaapgelegenheid. Hier is ook airconditioning. Vanuit de woonkamer zijn openslaande deuren naar de tuin.

Naast het gastenverblijf is een flinke insteekhaven waar de boot kan liggen. Via de achtergelegen woonwijk Dorpshaven-Zuid vaar je een leuke route onder de Oosteinderweg en Burgemeester Kasteleinweg door, achter het gemeentehuis langs, onder de Stationsweg zo de Westeinder op. De andere kant op kan ook: Onder de Lijnbaan door richting de woonwijk Dorpshaven waar je in no-time de ringvaart van de Haarlemmermeer opvaart, richting Amsterdam of Kaag (let op: doorvaarthoogte laagste brug 1.10 meter).

Op de verdieping leidt de overloop naar de twee slaapkamers, een waskamer en een moderne badkamer met een dubbele wastafel, douche en toilet. Aan de achterzijde bevindt zich de masterbedroom met een royale kleedkamer en een eigen badkamer met ligbad, dubbele wastafel, douche en toilet.

Een vaste trap leidt naar de zolder. Deze is nu in gebruik als game-room en bergzolder. Hier hangt ook de c.v.ketel.

Aalsmeer
Aalsmeer is gunstig gelegen ten zuiden van Amsterdam. Uitvalswegen A4, A5, A9 en Ring A10 zijn binnen een paar minuten aan te rijden. Schiphol ligt op 10 autominuten en de Schiphol Cirkellijn ligt op een kleine tien minuten wandelen. Deze bus brengt je in een kwartiertje naar de luchthaven. Het centrum van Amsterdam en Haarlem bereik je met de auto binnen een half uur. De afstand is zelfs op de fiets goed te overbruggen. Met de Westeinder Plassen als uniek natuur- en recreatiegebied biedt Aalsmeer een fijne, gezellige dorpse omgeving met alle voorzieningen maar het gemak van de stad binnen handbereik.

ENGLISH TRANSLATION

Detached villa on navigable water within walking distance of Aalsmeer town centre

Just a short distance from the centre of Aalsmeer sits a tranquil stretch of the Dorpsstraat. This elegant detached villa was built in 2016 and thoughtfully designed by an architect. With a guest accommodation in the rear garden and a private mooring for your boat, this is a place you will never want to leave.

Location
- Within walking distance of Aalsmeer town centre
- On navigable water
- Within walking distance of the rapid bus stop connecting to Schiphol Circular Line and Hoofddorp train station

Sustainability
- Energy rating A
- Option to further improve by installing a heat pump and solar panels

Good to know
- The ground floor was meticulously designed and finished by Designa Interieur, Hoevelaken (as featured in the television programme 'van Woonvilla naar Droomvilla')
- The guest accommodation is fully equipped with a kitchen and bathroom
- Ample parking available on the property, including two private EV charging points
- The garden was professionally designed and landscaped
- Optimal privacy through thoughtful layout and design
- Air conditioning and underfloor heating on the ground floor; the bathrooms also feature underfloor heating
- The bedrooms on the first floor are equipped with air conditioning and roller shutters; the loft room/games room also benefits from air conditioning
- The property features a security system with alarm and cameras
- The KCAF (Knowledge Centre for Foundation Issues) has assessed the foundation risk for this property as 'low risk'

The house
A private bridge leads you to the grounds in front of the house, where multiple cars can be parked. The entrance is located on the side of the house and is generously proportioned, offering ample space for a cloakroom. A smaller room at the front of the house can serve a variety of purposes.

The spacious living room centres around its heart: a professional and extensively equipped kitchen with generous work surfaces, ample storage, and every conceivable appliance. The large dining table invites long evenings with family and friends. At the rear of the house, a cosy seating area has been created with a modern gas fireplace and access to the beautifully landscaped garden. Behind the kitchen, a covered terrace offers the perfect setting for long summer evenings outdoors.

Guests are always welcome and can enjoy their own private retreat at the back of the garden. The 60 m^2 of living space features a cosy living room with an open kitchen, a bathroom with a shower and a sauna, and a sleeping area on the upper floor. This space also benefits from air conditioning. French doors from the living room open directly onto the garden.

Next to the guest accommodation is a substantial mooring where your boat can be kept. From the neighbouring Dorpshaven-Zuid residential area, a charming route takes you under the Oosteinderweg and Burgemeester Kasteleinweg, past the town hall, under the Stationsweg and out onto the Westeinder. The opposite direction is equally appealing: under the Lijnbaan towards the Dorpshaven neighbourhood, where you can reach the Haarlemmermeer ring canal in no time (please note: clearance height of the lowest bridge is 1.10 metres).

On the first floor, the landing leads to two bedrooms, a utility room, and a modern bathroom with underfloor heating, featuring a double washbasin, shower, and toilet. At the rear sits the master bedroom, boasting a generous dressing room and an en-suite bathroom with a bathtub, double washbasin, shower, and toilet.

A fixed staircase leads to the loft. This space currently serves as a games room and storage area. The central heating boiler is also located here.

Aalsmeer
Aalsmeer enjoys a favourable location south of Amsterdam. The A4, A5, A9, and the A10 ring road can all be reached within a few minutes by car. Schiphol Airport is a 10-minute drive away, and the Schiphol Circular Line bus stop is a short 10-minute walk. The bus gets you to the airport in approximately fifteen minutes. The centres of Amsterdam and Haarlem are both within a 30-minute drive. Even by bicycle, the distances are easily manageable. With the Westeinder Plassen as a unique nature and recreation area, Aalsmeer offers a pleasant, charming village atmosphere with all essential amenities while keeping the conveniences of the city well within reach.

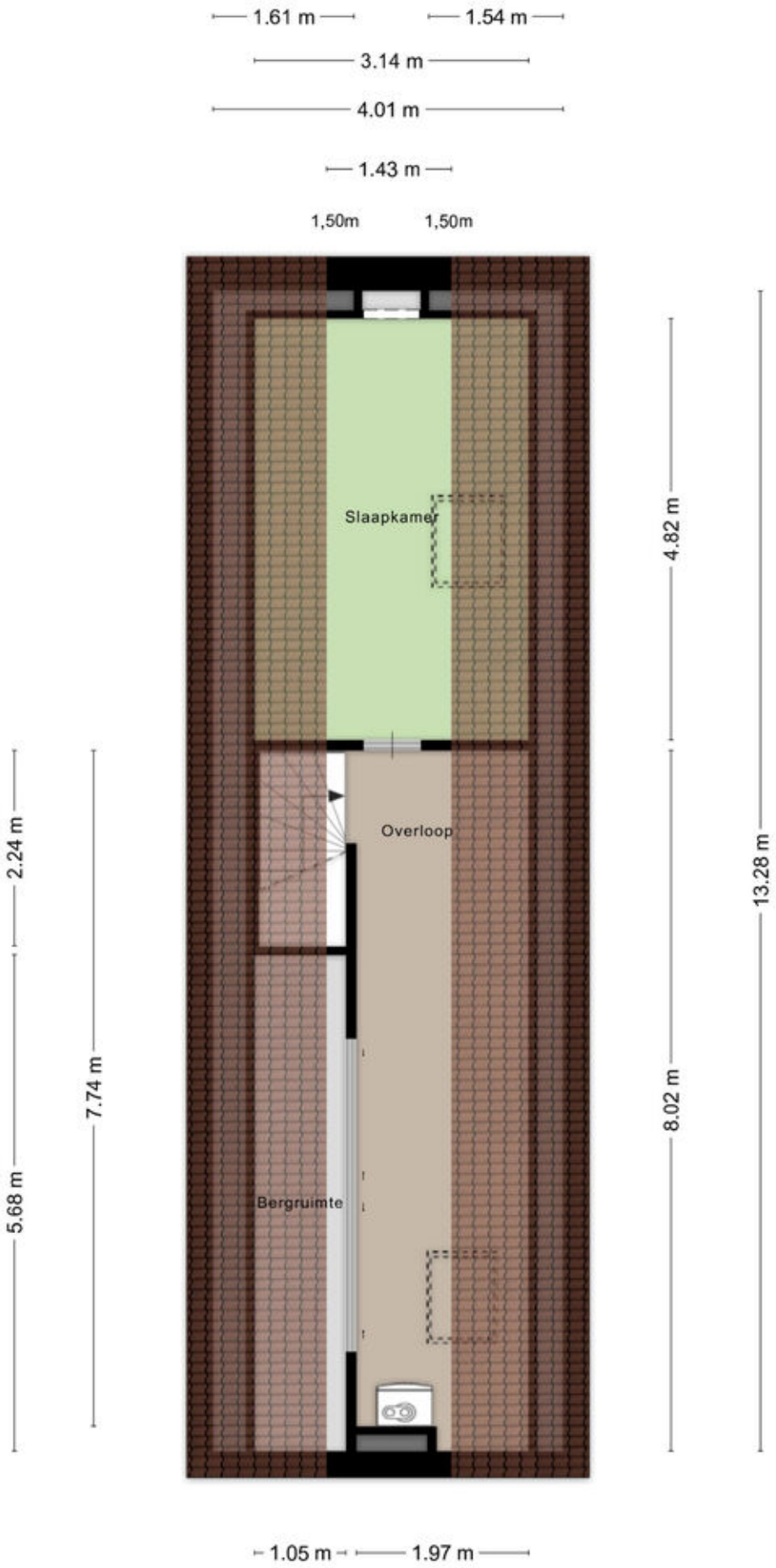
NVM

A

PLATTEGRONDEN

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

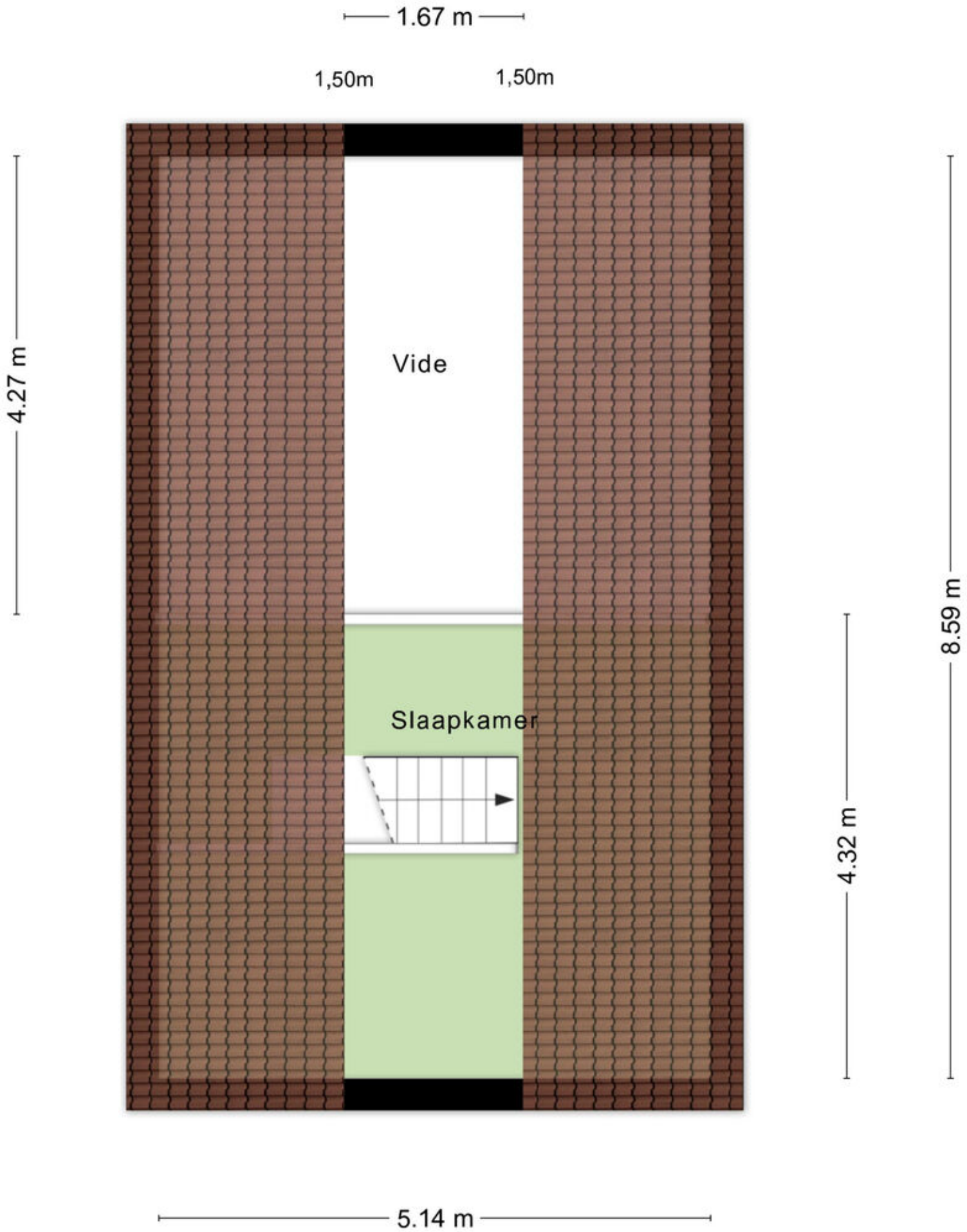
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

GASTENVERBLIJF

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



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

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zitzier www.zitzier.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: verk

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

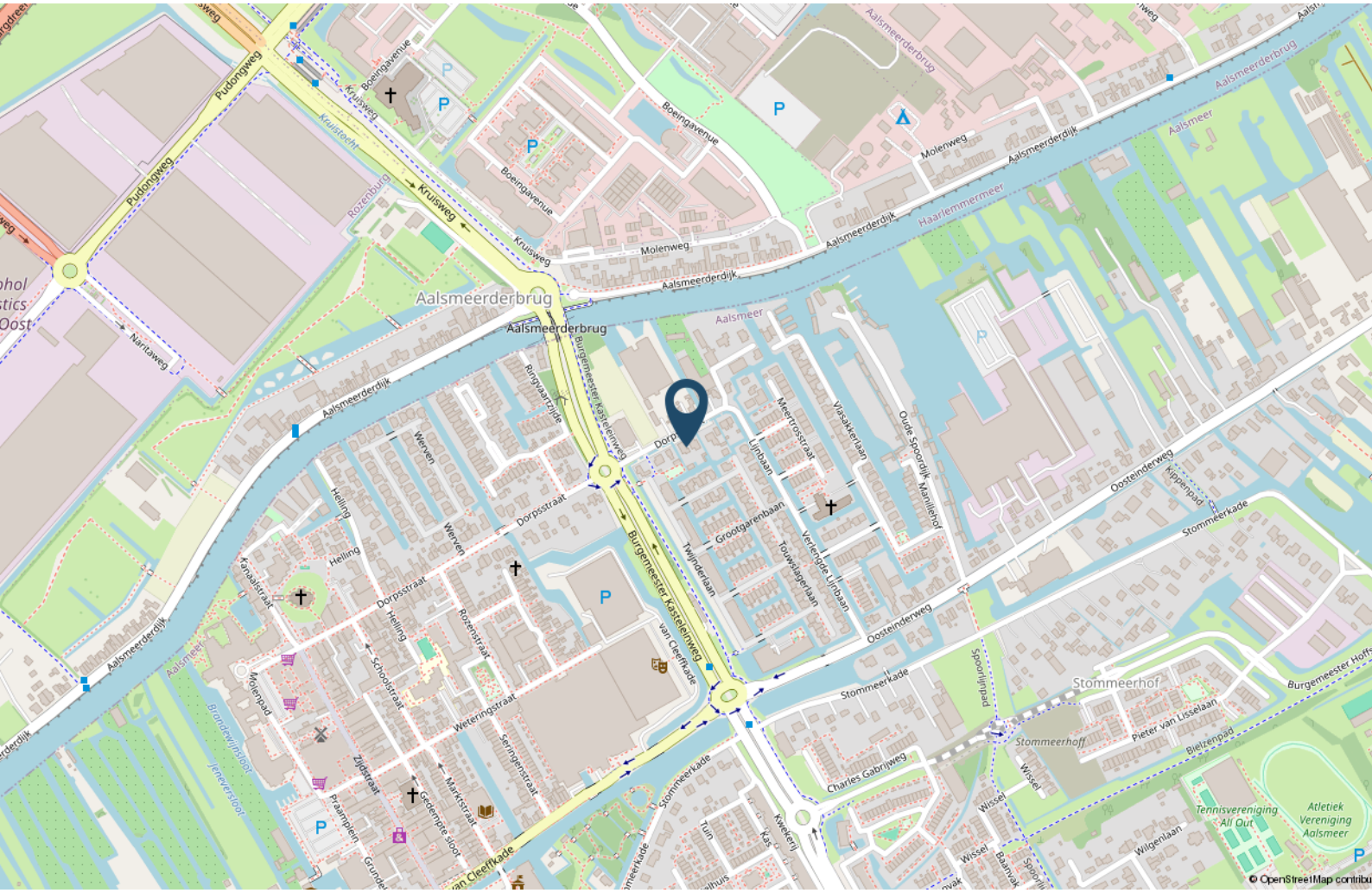
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

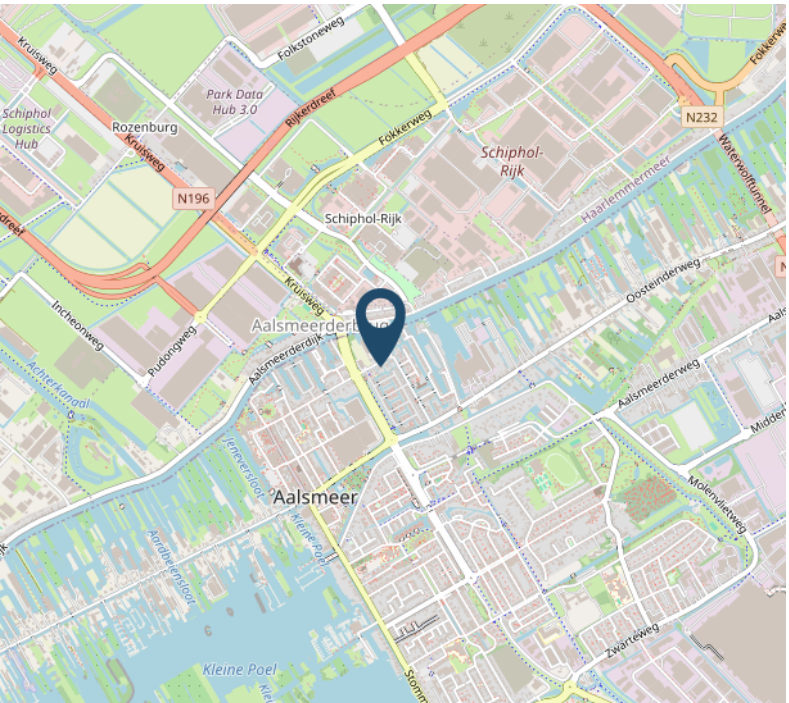
Schaal 1: 500

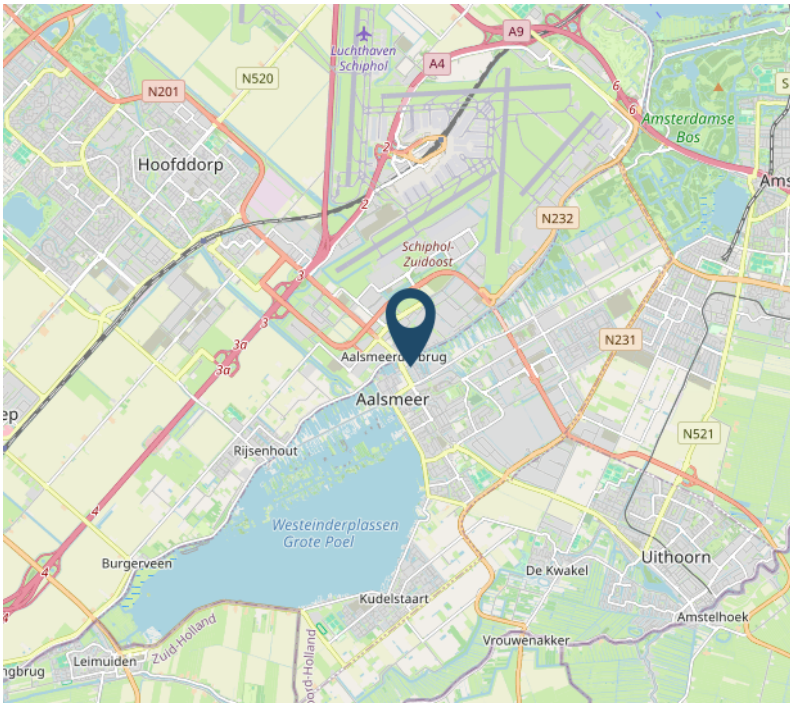
Kadastrale gemeente	Aalsmeer
Sectie	G
Perceel	6136

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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Overig, te weten			
- Eettafel + stoelen			X
- Barkrukken			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
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 Schenkius 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 overeenstemmings 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 koopover-eenkomst 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 koop-overeenkomst 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 aanbiedingstekst 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 koopovereekomst 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 voglens 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!

dorpsstraat106.nl

Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

INTERESSE?

funda

EVELEENS
makelaars o.z.

Powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297 344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl