

SFEERVOLLE WOONBOERDERIJ



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

UITERWEG 234

AALSMEER

Vraagprijs € 1.375.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Sfeervolle woonboerderij uit 1907 op een perceel van 1.181 m² aan de geliefde Uiterweg in Aalsmeer;
- Karakteristieke en authentieke details, waaronder de oorspronkelijke luiken;
- Woonkamer met open haard, strakke stenen vloer met vloerverwarming en gestuukt plafond met sierlijst;
- Royale woonkeuken met houtkachel, lichtstraat en openslaande deuren naar de achtertuin;
- Achterhuis met eigen entree en multifunctionele studio met toegang tot een dakterras;
- Twee ruime slaapkamers en twee badkamers;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026;
- Royale tuin rondom met oude bomen, fruitbomen en diverse beplanting;
- Direct gelegen aan vaarwater met eigen aanlegsteiger;
- Gedeeld botenhuis en grote vrijstaande houten berging met glazen tuinhuis;
- Vaarverbinding naar de Westeinderplassen en de Ringvaart;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Voorzien van 36 zonnepanelen uit 2017;
- Laadpaal voor elektrische auto;
- Gunstig gelegen nabij de dorpskern van Aalsmeer, winkels, voorzieningen en diverse uitvalswegen.



WONEN AAN VAARWATER

Op een geliefde locatie aan de Uiterweg in Aalsmeer ligt deze sfeervolle woonboerderij uit 1907, op korte afstand van de gezellige dorpskern. De woning staat op een royaal perceel van 1.181 m² aan vaarwater en beschikt over een ruime woonkeuken, een sfeervolle woonkamer, een achterhuis met eigen entree en een prachtige tuin rondom. Op het perceel bevinden zich daarnaast een vrijstaande houten berging met glazen tuinhuis, een gedeeld botenhuis en een eigen aanlegsteiger. Parkeren is mogelijk op eigen terrein met eigen laadpaal. De woning is bovendien voorzien van 36 zonnepanelen en heeft energielabel A.

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De woonboerderij bestaat uit een voorhuis en een achterhuis (aanbouw 1994/1995), waarbij het achterhuis tevens over een eigen entree beschikt.

De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek met een grote loungebank. De open haard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte. Het strak gestuukte plafond met sierlijst geeft de woonkamer een karakteristieke uitstraling. Op de vloer ligt een strakke stenen vloer met vloerverwarming. Via een tussendeur bereik je de royale woonkeuken.

De ruime woonkeuken vormt een centraal gedeelte van de woning en is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een 6-pitsfornuis met twee ovens, een afzuigkap, een vaatwasser, een magnetron, een vriezer en een koelkast. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor de keuken ook een fijne plek is om samen te komen. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte, terwijl de lichtstraat voor een prettige hoeveelheid natuurlijk licht zorgt. Via de openslaande deuren staat de woonkeuken direct in verbinding met de achtertuin.

Op de eerste verdieping van het voorhuis bevinden zich twee ruime slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kastenwand met schuifdeuren. De tweede slaapkamer is voorzien van een karakteristiek houten balkenplafond.

De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een wastafel en een toilet. Daarnaast is er een praktische kastenwand met schuifdeuren aanwezig, die volop bergruimte biedt. De badkamer is grotendeels betegeld.

Het achterhuis is bereikbaar vanuit de woonkeuken en beschikt daarnaast over een eigen entree. Op de begane grond bevinden zich een tweede badkamer, een separaat toilet en een bijkeuken. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een douche en een wastafel en beschikt over natuurlijke lichtinval. Naast de badkamer bevindt zich het separate toilet met fonteintje. In de bijkeuken zijn de cv-opstelling en de aansluitingen voor de wasmachine en droger gesitueerd.

Op de verdieping van het achterhuis bevindt zich een lichte studio met een keukenblok, voorzien van een spoelbak en een kookplaat. Deze ruimte biedt verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als werkruimte, hobbyruimte of extra verblijfsruimte. Vanuit de studio geeft een deur toegang tot het dakterras, waar je een vrij uitzicht hebt over de diepe achtertuin en het achtergelegen vaarwater.

De royale tuin rondom de woonboerderij is fraai aangelegd met een grote variatie aan beplanting, oude bomen en fruitbomen. Verspreid over het perceel zijn verschillende zitplekken te creëren, met uitzicht op het groen of het water. De tuin grenst direct aan vaarwater en beschikt over een eigen aanlegsteiger.

Op het perceel bevinden zich daarnaast een gedeeld botenhuis en een grote vrijstaande houten berging met glazen tuinhuis.

Omgeving

De woonboerderij ligt aan de geliefde Uiterweg in Aalsmeer, een karakteristieke weg met een rijke historie en een directe verbinding met het waterrijke karakter van het dorp. De gezellige dorpskern van Aalsmeer ligt op korte afstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er onder andere drie supermarkten en diverse speciaalzaken. Daarnaast zijn er bekende winkelketens zoals Kruidvat en de HEMA gevestigd. Voor een uitgebreider winkelaanbod zijn het Stadshart Amstelveen en het winkelcentrum van Hoofddorp goed bereikbaar.

Ook voor watersport en recreatie is de ligging bijzonder gunstig. De nabijgelegen Westeinderplassen bieden volop mogelijkheden om te varen, zeilen of kanoën. Langs het water bevinden zich verschillende jachthavens en horecagelegenheden met terrassen aan het water.

Aalsmeer kent daarnaast een actief verenigingsleven en organiseert gedurende het jaar verschillende culturele evenementen en tentoonstellingen. Een bekend jaarlijks evenement is de feestweek in september, met onder andere 'Vuur en Licht op het Water' en de traditionele Pramenrace.

Door de centrale ligging in de Randstad zijn de uitvalswegen A4, A5, A9 en A2 goed bereikbaar. Schiphol en Amsterdam liggen op circa 15 autominuten. Ook met het openbaar vervoer zijn er goede verbindingen richting onder andere station Hoofddorp, Schiphol en Amsterdam-Zuid.

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Begane grond













Eerste verdieping voorhuis







Eerste verdieping achterhuis





Tuin (berging, tuinkamer en boothuis)













Kenmerken

Soort	woonboerderij
Type	vrijstaand
Kamers	4
Woonoppervlakte	180 m ²
Perceeloppervlakte	1.181 m ²
Inhoud	606 m ³
Bouwjaar	1907
Tuin	rondom
Berging	vrijstaand hout
Verwarming	cv-ketel Remeha (2011)
Energie label	A, t/m 30-9-2036
Isolatie	dubbel glas

Kadastrale kaart

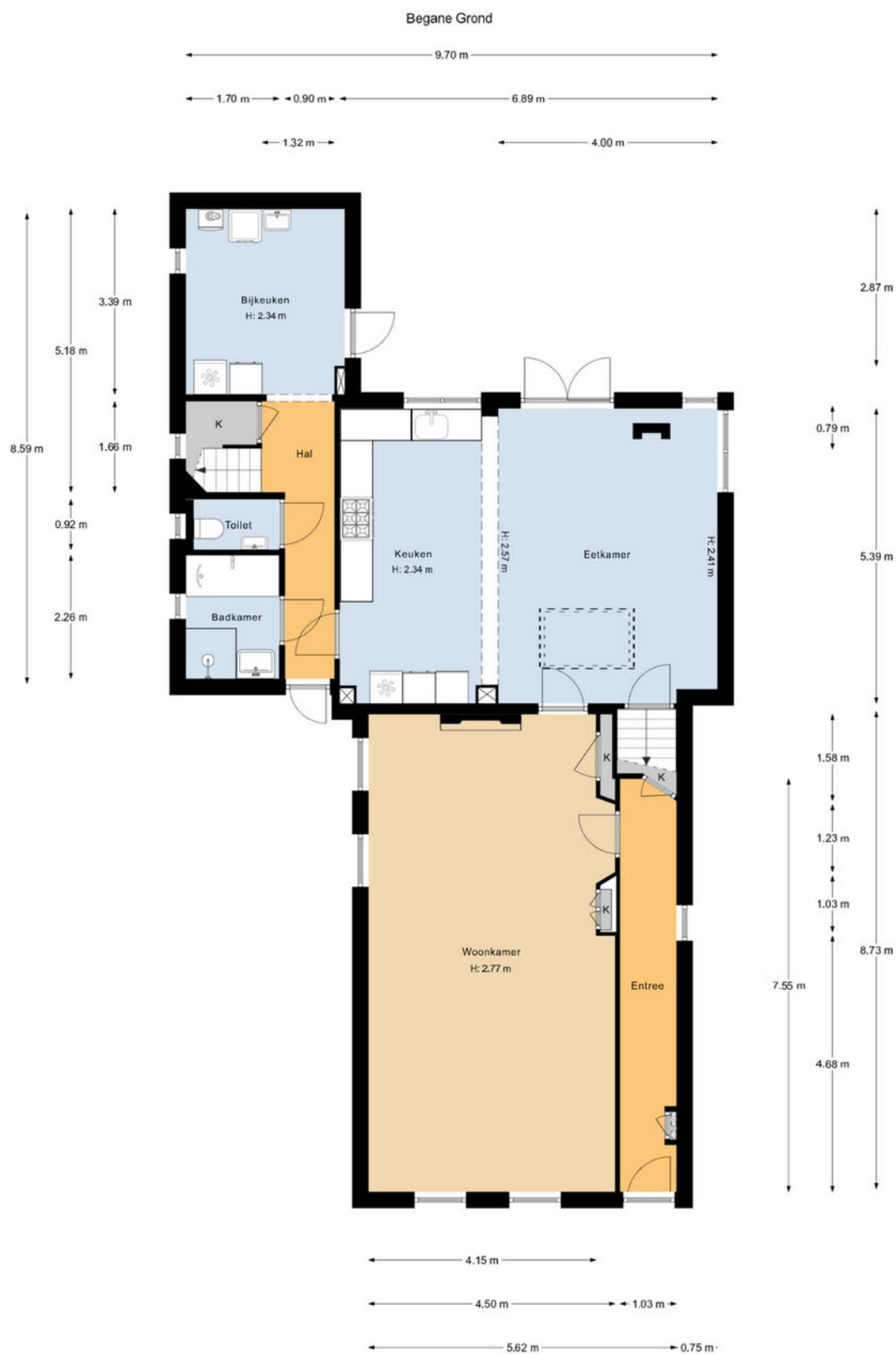
Kadastrale kaart

Uw referentie: Uiterweg 234



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Aalsmeer Sectie H Perceel 1482	<i>kadaster</i> 
---	--	--

Plattegronden



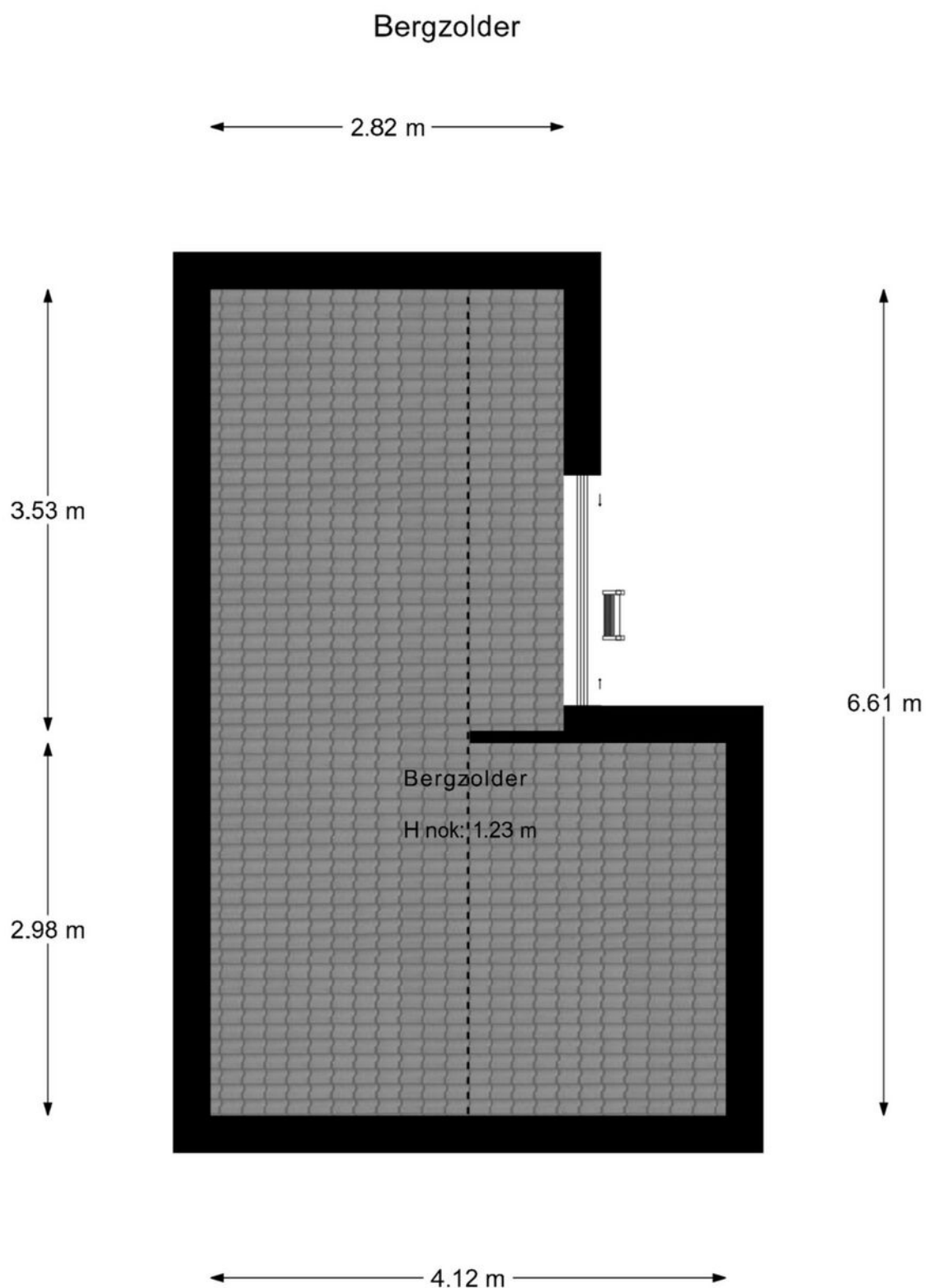
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

Plattegronden



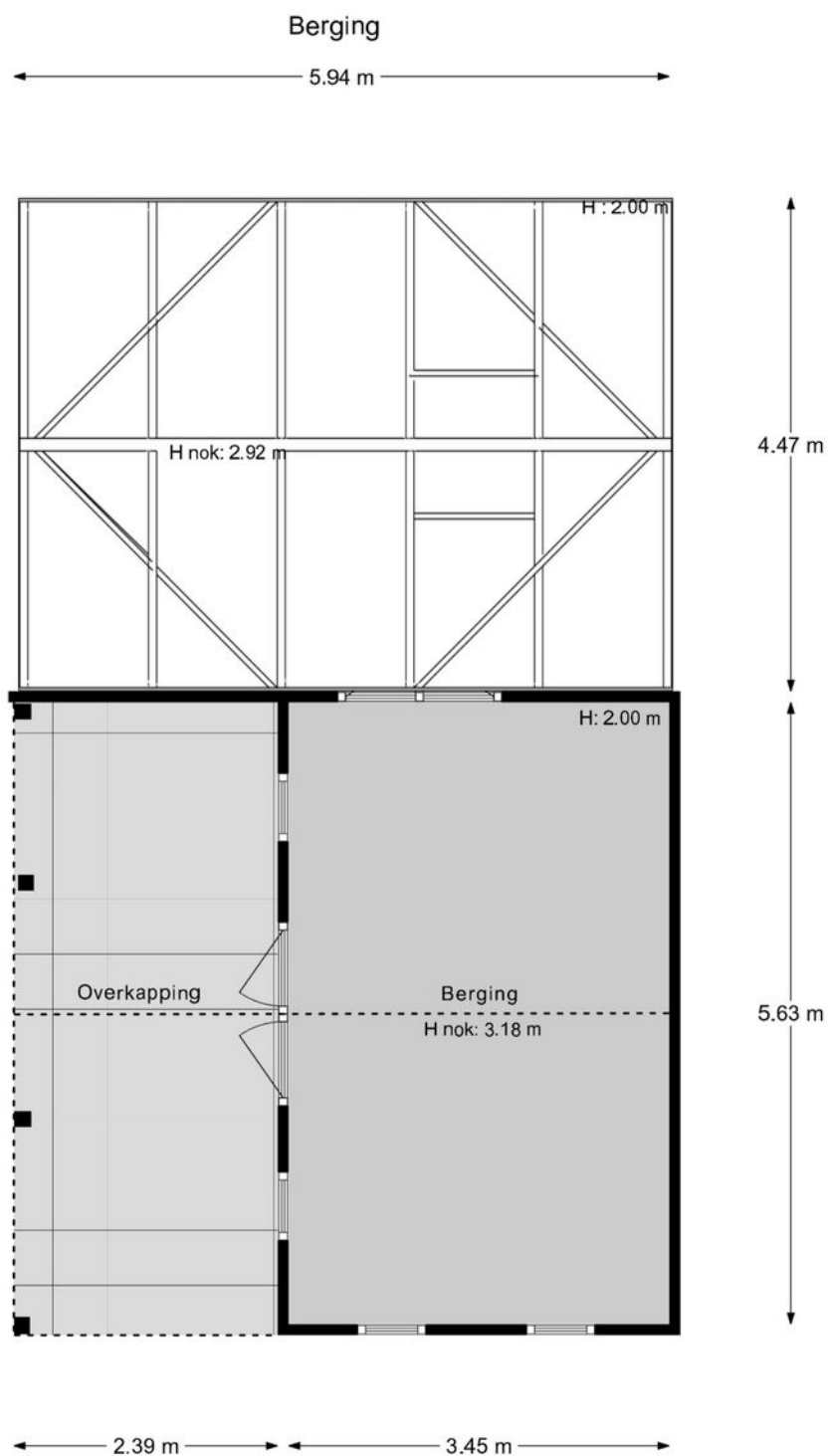
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Uiterweg 234, 1431 AV Aalsmeer

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	Blijft achter
Broeikas	Blijft achter
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
stellingen in boothuis	Blijft achter
tuinhaard	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	N.v.t.
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslotsen	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
houtkachel	Blijft achter
raambekleding	Blijft achter

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
			Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	1	Blijft achter
Vitrages	0	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	Blijft achter
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	Blijft achter

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter

Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
losse oven appartement	Blijft achter
losse magnetron appartement	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	N.v.t.

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
lampen eerste verdieping	Blijft achter
lampen appartement	Blijft achter
hanglampen keuken	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	N.v.t.
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Lijst van zaken

Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

Ter akkoord verkoper:

Handtekening:

AANVULLENDE INFORMATIE

INHOUD VERKOOPBROCHURE

Hoewel er is gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De genoemde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt aan meerdere personen verstrekt.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

Het is belangrijk om te weten dat de koper een eigen onderzoeksplicht heeft naar alle zaken die voor de koper van belang zijn. De koper kan zich dan ook nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE NEN 2580

De opgave van de gebruiksoppervlakken is gebaseerd op de Meetinstructie van de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

BIJZONDERE BEPALINGEN/CLAUSULES

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze staan meestal in het eigendomsbewijs vermeld. In woningen van vóór 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Van woningen ouder dan ong. 25 jaar mogen niet dezelfde kwaliteiten verwacht worden als van moderne woningen. Bij woningen van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdoms- en/of asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausules verstrekken wij u desgewenst. Het eigendomsbewijs en verder van belang zijnde documenten kunnen op ons kantoor worden ingezien.

DE MAKELAAR

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen (VBO)makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

ONDERHANDELEN

Er zijn twee verkoopsystemen, te weten:

1. Verkoop met biedingen:

Dit is de gebruikelijke procedure. Er is sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met een andere gegadigde onderhandeld. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt de eerste kandidaat-koper in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Er worden over en weer geen gegevens verstrekt over de hoogte van de geboden bedragen. Uiteindelijk beslist de verkoper met wie hij de overeenkomst wenst aan te gaan. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

2. Verkoop bij inschrijving:

Bij uitzondering wordt een systeem van inschrijving toegepast. De verkopend makelaar bepaalt de sluitingsdatum. Tot dat tijdstip kan iedereen een bod, al dan niet schriftelijk, uitbrengen. Het voor de verkoper meest geschikte bod wordt geaccepteerd of er wordt met een bieder, naar de keuze van de verkoper, verder onderhandeld.

KOOPAKTE

Voor het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden waaronder koper en verkoper tot zaken wensen te komen wordt de model koopovereenkomst gebruikt zoals die is vastgesteld door de VBO. Hierin worden nauwkeurig alle gemaakte afspraken, verklaringen en garanties vastgelegd die betrekking hebben op de onroerende zaak. Deze koopakte zal door de makelaar vóór het ondertekenen uitgebreid met de kopers en verkopers worden doorgenomen zodat zij goed op de hoogte zijn van alle gemaakte afspraken.

SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN

Met ingang van 1 september 2003 is de koop van een woning pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen getekende koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige overeenkomst. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat ook de verkoper slechts gebonden is indien alle gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst dient binnen 3 werkdagen na koopovereenstemming door of namens partijen te worden ondertekend.

BEDENKTIJD

Een koper die handelt als privé-persoon heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgave van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan. Er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledig ondertekende akte heeft ontvangen. Omwille van de bewijskracht moet de ongedaanmaking schriftelijk geschieden.

KOSTEN KOPER

Onder kosten koper worden verstaan: de notariskosten voor het opmaken van de akte van levering, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Het is te doen gebruikelijk dat een koper binnen normaal gesproken vier weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie van 10 % van de koopsom bij de notaris stort c.q. stelt.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Zo'n ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op het rondkrijgen van de hypotheaire geldlening of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Als een koper ontbindende voorwaarden in de koopakte opgenomen wenst te zien worden dan moet dat tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar gemaakt worden.

NOTARISKEUZE

De koper mag de notaris aanwijzen waar de eigendomsoverdracht plaats zal gaan vinden. Deze notaris dient kantoor te houden in Aalsmeer, Uithoorn of Amstelveen, of binnen een straal van 5 kilometer van het verkochte object. Indien koper echter een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voorgenoemd gebied, dan zijn de verkoper en diens makelaar gerechtigd kosten bij de koper in rekening te brengen. Deze kosten hangen samen met het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten worden berekend aan de hand van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een vergoeding van € 0,28 per kilometer.

Over ons

Huisman Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een modern kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij ú als klant centraal staat!

Met onze twee vestigingen in Aalsmeer en Amstelveen kunnen wij de gehele regio bedienen.

Persoonlijk & Betrokken

Wij zijn een makelaarskantoor met een actief en betrokken team van goed opgeleide assistent-, kandidaat- en register-makelaars/taxateurs. Hierdoor kunt u altijd rekenen op een professionele begeleiding en op een flexibel team dat er alles aan doet om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen.

Wij hechten veel waarde aan een goed persoonlijk contact. Wij geloven in een no-nonsense aanpak waarmee we met beide benen op de grond blijven staan. Door onze frisse kijk op zaken en een pro-actieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen! Ook zijn wij zeer actief op social media als Facebook en hebben een zeer groot bestand met zoekers.

Open & Transparant

Wij houden graag van duidelijkheid. We hanteren korte communicatielijnen en gaan uit van het principe: zeggen wat je doet en doen wat je zegt.

Van alle markten thuis!

Naast de aan- en verkoop van woningen bent u bij ons ook aan het goede adres voor een veilige verhuur van uw woning en voor de aan- en verkoop van bedrijfsonroerend goed. Ook voor de aan- of verkoop op de vastgoed-veilingen kunt u bij ons terecht.

Gediplomeerd & Gecerticeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecerticeerd Register-Makelaar/Taxateur (RMT) bij het SCVM en Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) en ingeschreven in het makelaarsregister van VBO Makelaar. Verder voldoen wij aan de strenge kwaliteitseisen van het NWWI voor het uitbrengen van gevalideerde taxatierapporten.





HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

WWW.H2MAKELAARS.NL

Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22
info@h2makelaars.nl

Kantoor Amstelveen

Van Heuven Goedhartlaan 13D
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88
info@h2makelaars.nl