FIJNE TUSSENWONING MET DIEPE TUIN



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

IJSVOGELSTRAAT 7

AALSMEER

Vraagprijs € 549.000,- K.K.





Bijzonderheden

- Keurig onderhouden eengezinswoning in de geliefde wijk Hornmeer;

- Moderne keuken uit 2023, aan de voorzijde circa 10 m² uitgebouwd;

- Lichte tuingerichte woonkamer met kunststof schuifpui;

- Airconditioning in de woonkamer en keuken;

- Hoofdslaapkamer voorheen twee slaapkamers;

- Praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en gasaansluiting voor extra fornuis;

- Kunststof kozijnen en schuifpui uit 1993;

- Berging aan de voorzijde aangebouwd in 2007/2008;

- Energielabel A;

- 8 zonnepanelen geplaatst in 2023;

- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten;

- Nieuwe schuttingen geplaatst in 2024/2025;

- Vrijstaande houten berging in de achtertuin;

- Dakoverstek bij de berging en voordeur voorzien van spotjes.

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.



HEERLIJK WONEN

Op een rustige en groene locatie in de geliefde wijk Hornmeer staat deze keurig onderhouden eengezinswoning met een uitgebouwde moderne keuken, een lichte tuingerichte woonkamer en drie slaapkamers. De woning, gelegen aan een autoluwe straat, beschikt daarnaast over een moderne badkamer, een praktische bijkeuken en een vergrote zolderverdieping met dakkapel. Met energielabel A, acht zonnepanelen en diverse recente verbeteringen is dit een comfortabele en energiezuinige woning!

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. U komt binnen in een ruime hal met aan de rechterzijde toegang tot de praktische bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Via de linkerzijde bereikt u de tweede hal met het toilet met fonteintje, de meterkast, de trapkast, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De lichte en tuingerichte woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De brede raampartij aan de achterzijde zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval en via de kunststof schuifpui heeft u direct toegang tot de achtertuin. De woonkamer is bovendien voorzien van airconditioning, waardoor het hier ook tijdens warme zomerdagen aangenaam verblijven is.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, die in 2023 volledig is vernieuwd en dankzij een uitbouw van circa 10 m² extra ruimte biedt. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser en een koelkast. De praktische hoekopstelling biedt veel werk- en bergruimte en is uitgevoerd met greeploze grijze fronten en een donker werkblad. Het verlaagde plafond met airconditioning zorgt voor extra comfort. Vanuit de keuken heeft u een prettig uitzicht op het groen en het voetpad.

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, twee ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en strekt zich uit over de volle breedte van de woning. Deze kamer, die makkelijk gesplitst kan worden in twee slaapkamers, beschikt over twee praktische vaste kastenwanden met schuifdeuren. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en momenteel ingericht als werkkamer. Beide kamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht.

De keurige badkamer is voorzien van een douche, een wastafelmeubel, een spiegelkast en een toilet. De ruimte is geheel betegeld en beschikt over elektrische vloerverwarming. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en een prettige lichtinval.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is hier een volwaardige en lichte derde slaapkamer gerealiseerd. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een werkplek. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. Op de overloop bevindt zich de opstelling van de Intergas cv-ketel uit 2023 en is er toegang tot een extra berging. Daarnaast beschikt de woning over een vliering, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en is speels en onderhoudsvriendelijk aangelegd met verschillende terrastegels en kleurrijke beplanting. Er is volop ruimte om van het buitenleven te genieten en dankzij de gunstige ligging kunt u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon profiteren. In 2024 en 2025 zijn nieuwe schuttingen geplaatst. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met een dakoverstek voorzien van spotjes. De berging biedt voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap.

OMGEVING

De wijk Hornmeer staat bekend om haar rustige, groene en ruim opgezette karakter, met een prettige mix van gezinnen en ouderen. Op loopafstand bevinden zich het strand, een kleinschalig winkelcentrum (Hoogvliet supermarkt), scholen en een zwembad met evenemententerrein. Een ideale woonomgeving voor wie houdt van ruimte, groen en voorzieningen dichtbij.

De winkelstraat Ophelialaan met haar speciaalzaken en de supermarkt voor de dagelijkse boodschappen zijn eveneens zeer nabij gelegen evenals het gezellige centrum van Aalsmeer met haar winkels en diverse horecagelegenheden.

Wilt u in de zomer een dagje zeilen of recreëren aan het water? Dan vindt u aan de Westeinderplassen een prachtig natuur- en recreatiegebied waar u heerlijk kunt zeilen of varen met uw motorboot of kano. In een van de vele jachthavens kunt u aanmeren om vervolgens op een terras te genieten bij een horecagelegenheid aan het water.

Ook de ligging is bijzonder gunstig: nabij Schiphol en met uitstekende verbindingen naar Amsterdam, waardoor werk en ontspanning moeiteloos gecombineerd kunnen worden.





Begane grond













Tuin





Eerste en tweede verdieping













Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	114 m²
Perceeloppervlakte	150 m²
Inhoud	451 m³
Bouwjaar	1970
Tuin	voor- en achtertuin
Berging	vrijstaand hout
Verwarming	cv-ketel Intergas (2023)
Energielabel	A, t/m 03-11-2036
Isolatie	dubbel glas, muurisolatie

Kadastrale kaart



Plattegronden



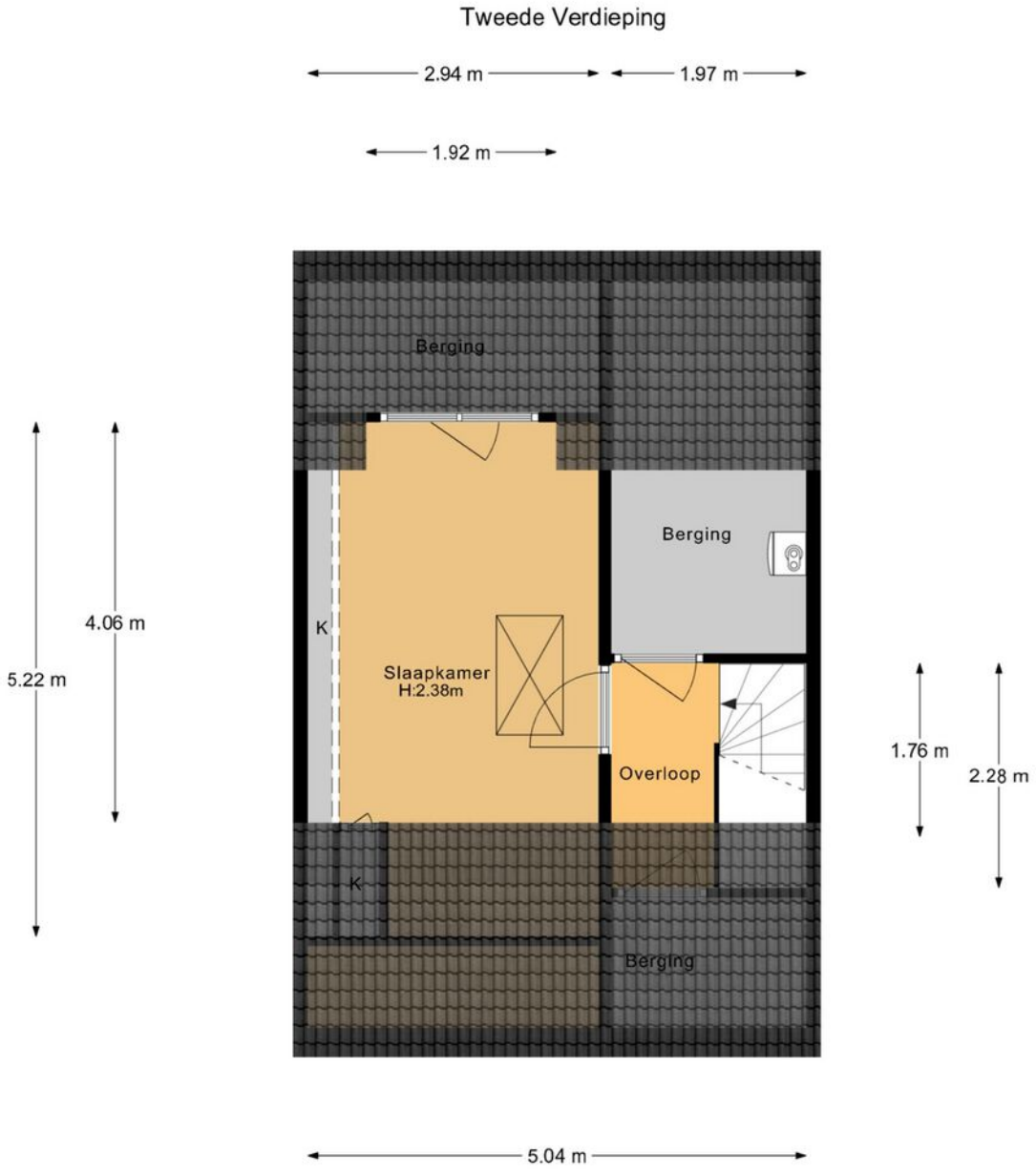
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



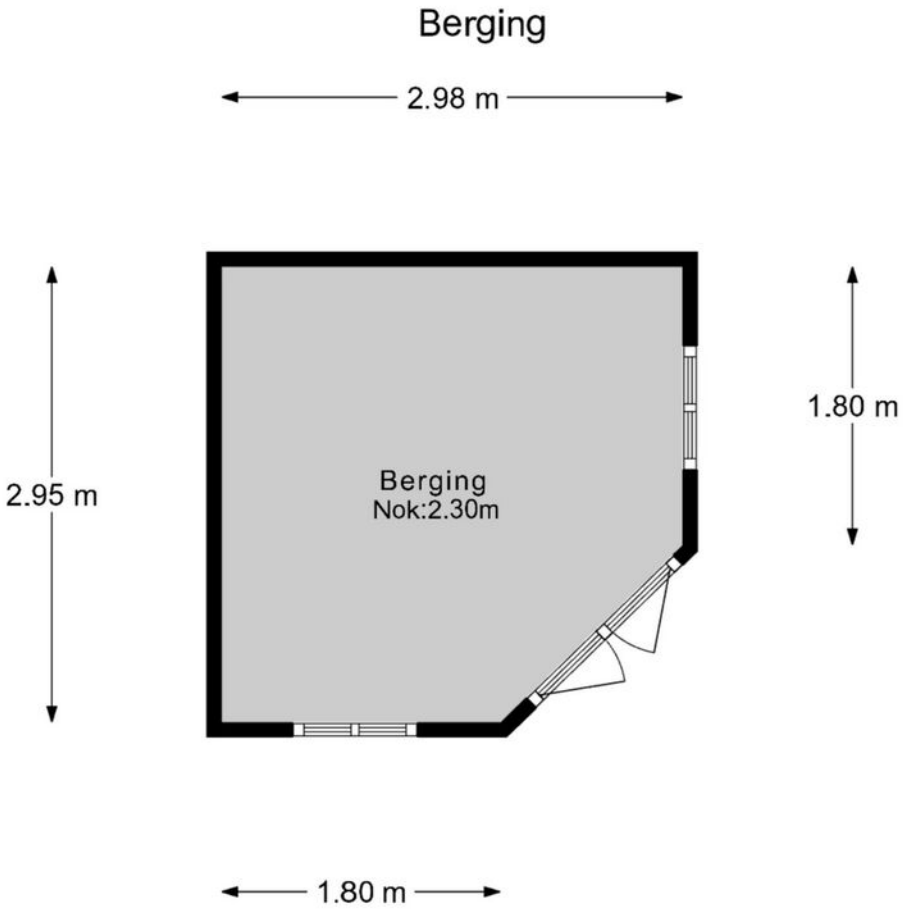
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

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

oktober 19, 2026

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?

ijsvogelstraat 7

Roerende zaken - Buiten:

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

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Tuinhuis	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter

Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Jaloezieën	0	Blijft achter
Gordijnen	-1	Blijft achter
Vitrages	2	N.v.t.

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Gordijnrails	Blijft achter
Vitrages	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vloerbedekking/linoleum		Blijft achter
Parketvloer/laminaat		Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

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

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.

Kachels	N.v.t.

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
Close-in boiler	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Tuin	Blijft achter
Losse hanglampen	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

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

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Schuur	Gaat mee
Berging/wasruimte	Gaat mee

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccesoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccesoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Spiegelkast	Blijft achter
Elektrische verwarming	Blijft achter

Telefoontoestel/-installatie:

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

Telefoontoestel/-installatie overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
glasvezel in meterkast	Blijft achter

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

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

Overige zaken, te weten:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kastenwand slaapkamer	Blijft achter
Losse witte kast slaapkamer	Blijft achter

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 gebruiksoppervlakkte. De Meetinstructie sluit verschillende meet-uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontlenen 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 eigendoms-bewijs 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 opgaaf 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.

WAARBORGSOM 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 hypothecaire 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.

Versie juni 2017

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.



funda

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