

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Schoorsteen 22

1431 LV Aalsmeer



Schoorsteen 22 1431 LV Aalsmeer

Inleiding

Op een rustige locatie aan de rand van het centrum, in de wijk Stommeerkade-West, ligt deze unieke watervilla. De woning beschikt over drie slaapkamers op de eerste verdieping, maar kan ook vrij eenvoudig levensloopbestendig gemaakt worden dmv een slaapkamer op de benedenverdieping.

De woning beschikt over een inpandige garage, die zeer geschikt is voor een praktijk of kantoor aan huis, maar een slaapkamer met badkamer in deze ruimte behoort ook tot de mogelijkheden. Het huis heeft 8 zonnepanelen (2023) en een energielabel B (label is van voor plaatsing zonnepanelen en pelletkachel). Op het op het zuiden gelegen terras zit u heerlijk boven het water. Aan de voorzijde van de woning is er ruimte voor twee auto's op eigen terrein. Alhoewel parkeren ook in de garage zou kunnen of openbaar in de omgeving (gratis en zonder vergunning).



Ligging

De Westeinderplassen met alle recreatieve en sportieve mogelijkheden liggen op loopafstand. Daarnaast ligt de woning op korte afstand van het centrum van Aalsmeer en winkelcentrum Ophelialaan. Meerdere supermarkten, het gezondheidscentrum met onder meer een huisartsenpraktijk, fysio en apotheek, restaurants, diverse winkels, bushaltes, kinderopvang, een basisschool en meer is in de nabije omgeving te vinden. Tegelijkertijd bent u met uw auto zó in Amsterdam, Hoofddorp of Amstelveen en bereikt u eenvoudig de A4 A2 A5 A9 en de A10. De luchthaven maar ook de grote treinstations van o.a. Hoofddorp en Schiphol zijn op korte afstand te vinden.



Begane grond

De woning ligt als laatste in een doodlopend straatje aan het water. Op de oprit is er plaats voor twee auto's. De ruime hal geeft toegang tot de garage, de toiletruimte, trapopgang en woonruimte. De toiletruimte is eind 2019 vernieuwd. Het is voorzien van een wandcloset, fonteintje en decoratieve achterwand met instelbare verlichting. Onder de trap is er veel ruimte voor b.v. een garderobe/kastenwand. Vanuit de hal komt u in de ruime living met open keuken. Van origine zat de keuken aan de achterzijde van de woonruimte maar deze is eind 2018 verplaatst. Er is nog wel leidingwerk beschikbaar aan de achterzijde. Daardoor is hier eenvoudig een slaapkamer met badkamer te realiseren. De keuken is voorzien van een magnetron, heteluchtoven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, heet waterkraan/boiler en recirculatiekap. Het praktische werkeiland met veel lades heeft ook ruimte om aan te zitten. De zithoek is ruim en licht door de grote, op het zuiden gerichte ramen. Er is een comfortabele pelletkachel (2023) wat het gasverbruik aanzienlijk vermindert. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en laminaat. De dubbele deuren geven toegang tot het ruime terras aan en boven het water gelegen met uitzicht op groen en veel privacy, een heerlijke plek. In de garage aan voorzijde van het huis is de opstelplaats van de wasmachine, droger en c.v. (Valliant Ecotec plus uit 2019).

Foto's







Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's







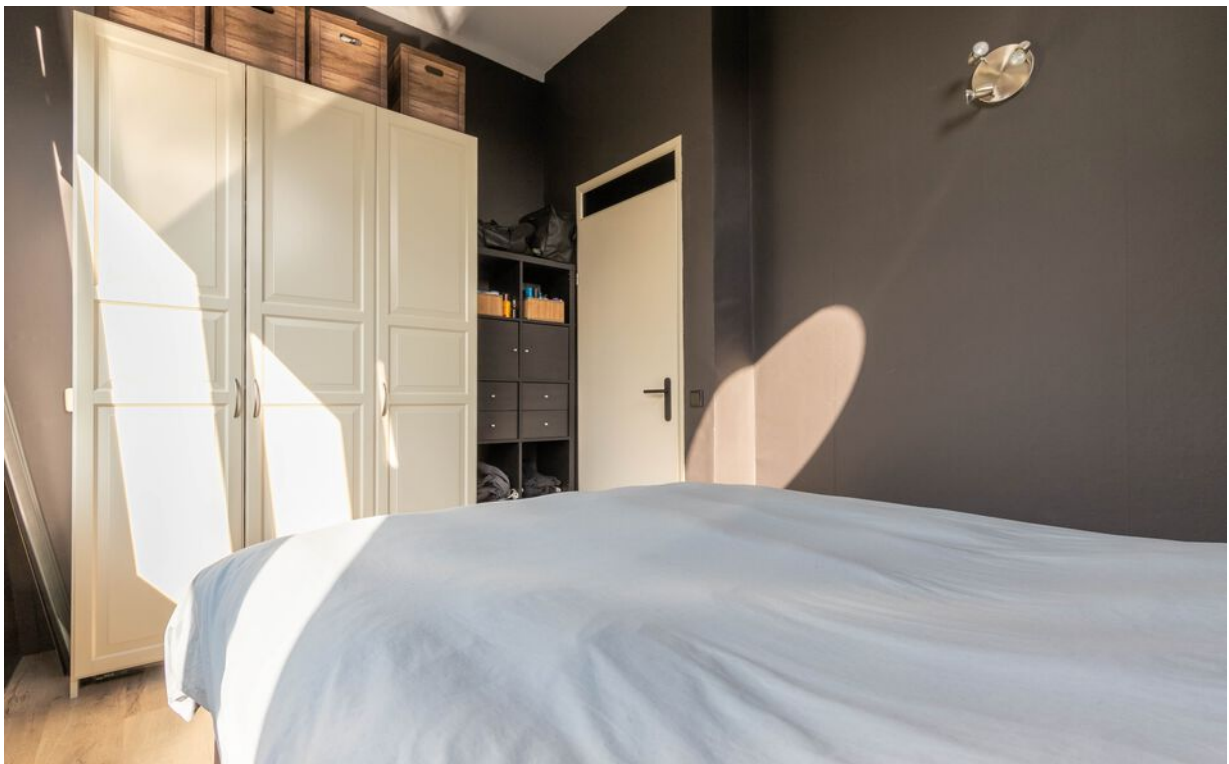
1e etage

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. Door de hoge plafonds van maar liefst 3.30m voelen de slaapkamers heerlijk licht en ruim aan. Allen hebben een laminaat vloer. De slaapkamer linksachter en die aan de voorzijde hebben een in 2022 geplaatste airco/ verwarming. Het ronde raam aan de voorzijde is voorzien van een op afstand bedienbaar rolgordijn. De badkamer is eind 2019 vernieuwd. Er is een wandcloset, wastafelmeubel met spiegelkast en ruime inloopdouche met glazen wand.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2001.
- Woonoppervlakte: 126,86 m².
- Inpandige garage 18,75 m²
- Perceeloppervlakte 147 m².
- Ruime berging/garage.
- Beschut terras aan water met veel zon.
- Mogelijkheid van gelijkvloers wonen, levensloopbestendig.
- Mogelijkheid tot praktijk/kantoor aan huis
- Rustige ligging aan doodlopende straat.
- Op loopafstand van het centrum.
- Eind 2019 badkamer en toilet vernieuwd.
- In 2023 pelletkachel en zonnepanelen geplaatst.
- In 2022 in twee slaapkamers airco/verwarming geplaatst. –
- Oplevering in overleg

Bieden vanaf €675.000,- KK, vraagprijs € 725000,- KK.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 675.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	147 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	126,86 m ²
Inhoud	510 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18,75 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	20,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	--

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Valliant Ecotec plus
----------	----------------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2018
----------	------

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
------------------------	---

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	---

Heeft airco	Ja
-------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



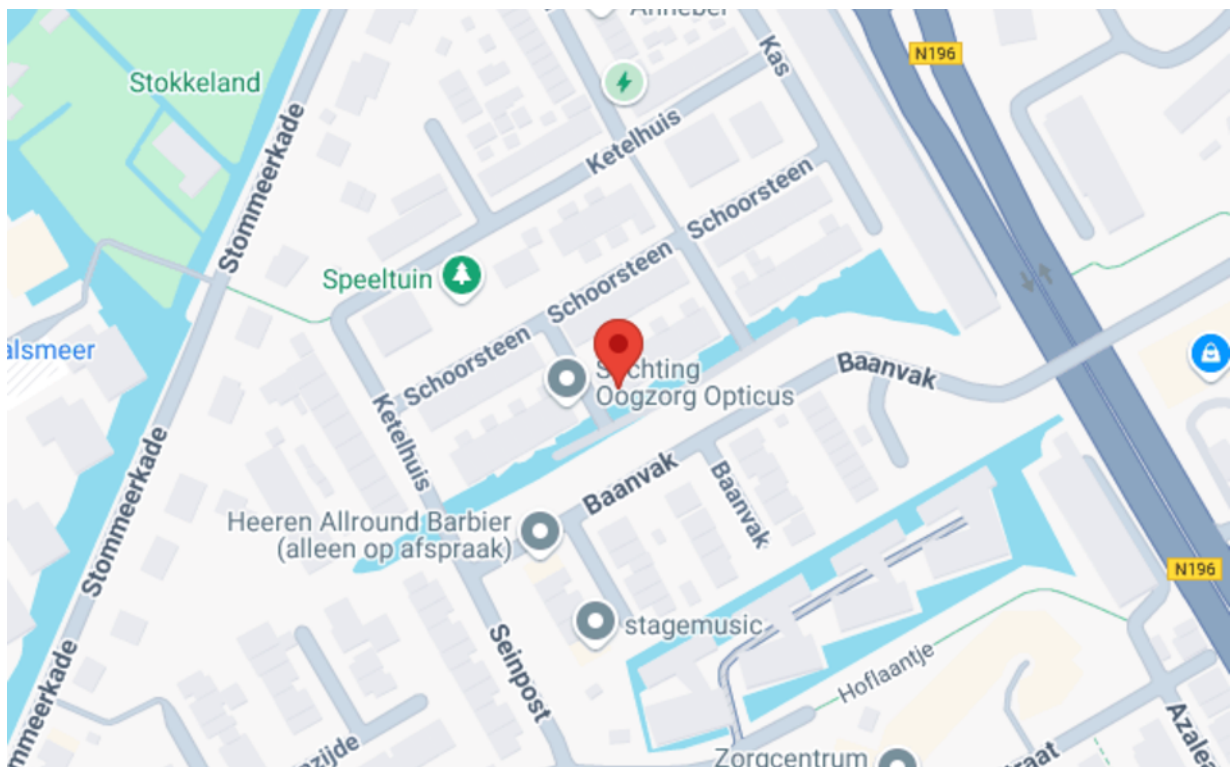
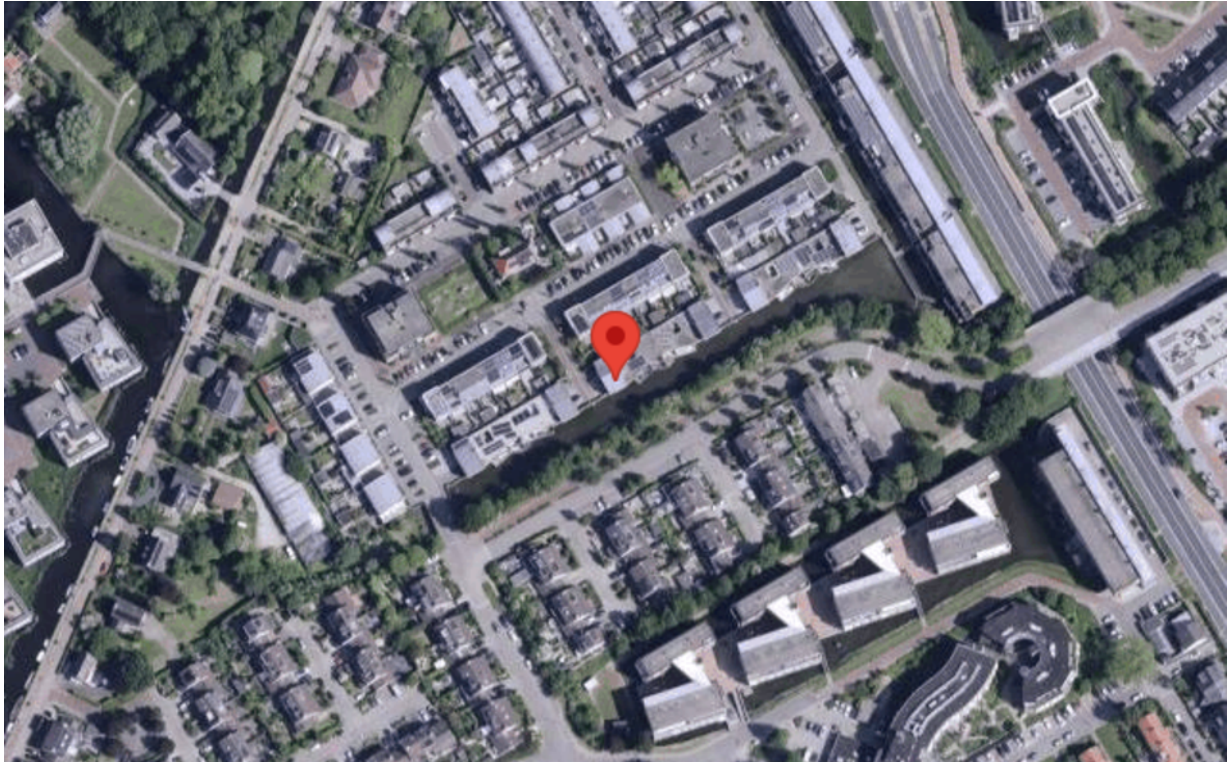
Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Google maps



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl