

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kerkweg 22

1432 EJ Aalsmeer



Inleiding

Vrijstaande villa Kerkweg 22, Aalsmeer – bieden vanaf € 1.850.000,- k.k.

Aan de Kerkweg 22 in Aalsmeer staat deze royale vrijstaande villa uit 2001 waar zowel de woning als de tuin volledig gerenoveerd en gemoderniseerd zijn in 2019 met de meest luxe materialen.

De villa van maar liefst 238m² en een perceel van 1.016m² ligt op een unieke locatie, direct grenzend aan fraaie oude boomparken aan de achterzijde, waardoor er rust, groen en privacy is.

De woning beschikt over 4 slaapkamers (mogelijkheid voor een 5e) en 2 badkamers. Het energielabel A en de prachtige tuin op het zuidwesten maken het geheel extra aantrekkelijk.



Ligging

De omgeving van Kerkweg 22 biedt volop recreatiemogelijkheden. De Westeinderplassen zijn hét middelpunt voor varen, suppen, zeilen en genieten van de natuur met talloze eilandjes. Op het Surfeiland kunt u windsurfen, zwemmen of ontspannen op het strand. Voor fiets- en wandelliefhebbers zijn er groene routes binnen enkele minuten fietsen richting het Amsterdamse Bos en door het Schinkelbos. Voor gezinnen zijn er gezellige speeltuinen, zwem- en picknickplekken in de directe omgeving.

Tot slot bent u tevens binnen enkele autominuten in het stadshart van Amstelveen.



Tuin

Rondom de villa ligt een perfect onderhouden tuin die volledig is aangelegd onder architectuur. Aan de achterzijde bevindt zich een groot gazon, omgeven door volwassen boompartijen die zorgen voor een groene omlijsting en maximale privacy. De terrassen zijn afgewerkt met luxe bestrating en bieden volop ruimte om in stijl te ontspannen of gasten te ontvangen. Dankzij de ligging op het zuidwesten is er de hele dag door zon, terwijl de oude bomen ook voldoende natuurlijke schaduw creëren. De combinatie van strakke lijnen, hoogwaardige materialen en weelderige natuur maakt de tuin een verlengstuk van de woning. Naast de tuin beschikt het perceel over een vrijstaande garage en een royale oprit met plaats voor meerdere auto's.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Begane grond

U betreedt de villa via een imposante ontvangsthal met vide en open trap. Vanuit de hal zijn een toiletruimte en de fraaie dubbele taats deuren naar de living bereikbaar. De royale woonkamer beschikt over dubbele openslaande deuren naar de tuin en sluit naadloos aan op de eetkamer, eveneens met toegang tot het terras. Het geheel is ingericht door de interieurstylist Sam Veerman, wie ervoor gezorgd heeft dat alles naadloos in elkaar overloopt en het geheel een prachtige uitstraling heeft(inrichting ter overname). De stijlvolle keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur en grenst aan de praktische bijkeuken met eigen toegang tot de voortuin.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

De overloop met vide biedt een prachtig ruimtelijk effect en geeft toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, terwijl aan de achterzijde een royale master bedroom met mirror-tv is gesitueerd met luxe badkamer en suite, uitgerust met een 2e mirror-tv, ligbad, dubbele wastafel, toilet, zonnedouche en een lichtstraat in het dak. Vanuit deze kamer is er fraai uitzicht over de tuin. Tevens aan de achterzijde: een vierde slaapkamer en een tweede complete badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en toilet. Alle slaapkamers zijn voorzien van hotelairco welke geluidloos zijn en zeer efficiënt.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping: een indrukwekkende ruimte over de volledige lengte van de woning, ideaal als opslag of in te richten als volwaardige vijfde slaapkamer.

Foto's

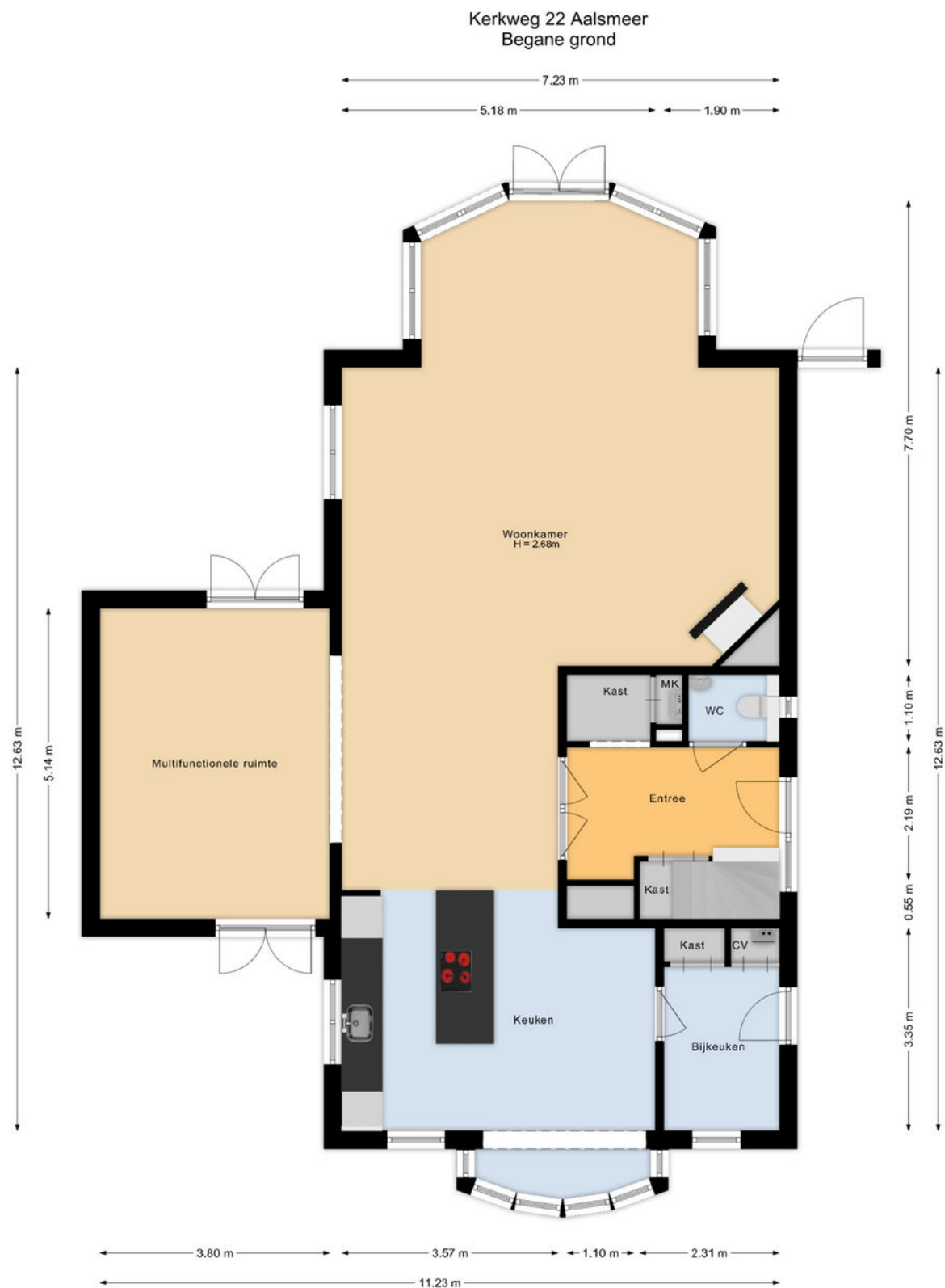




Bijzonderheden

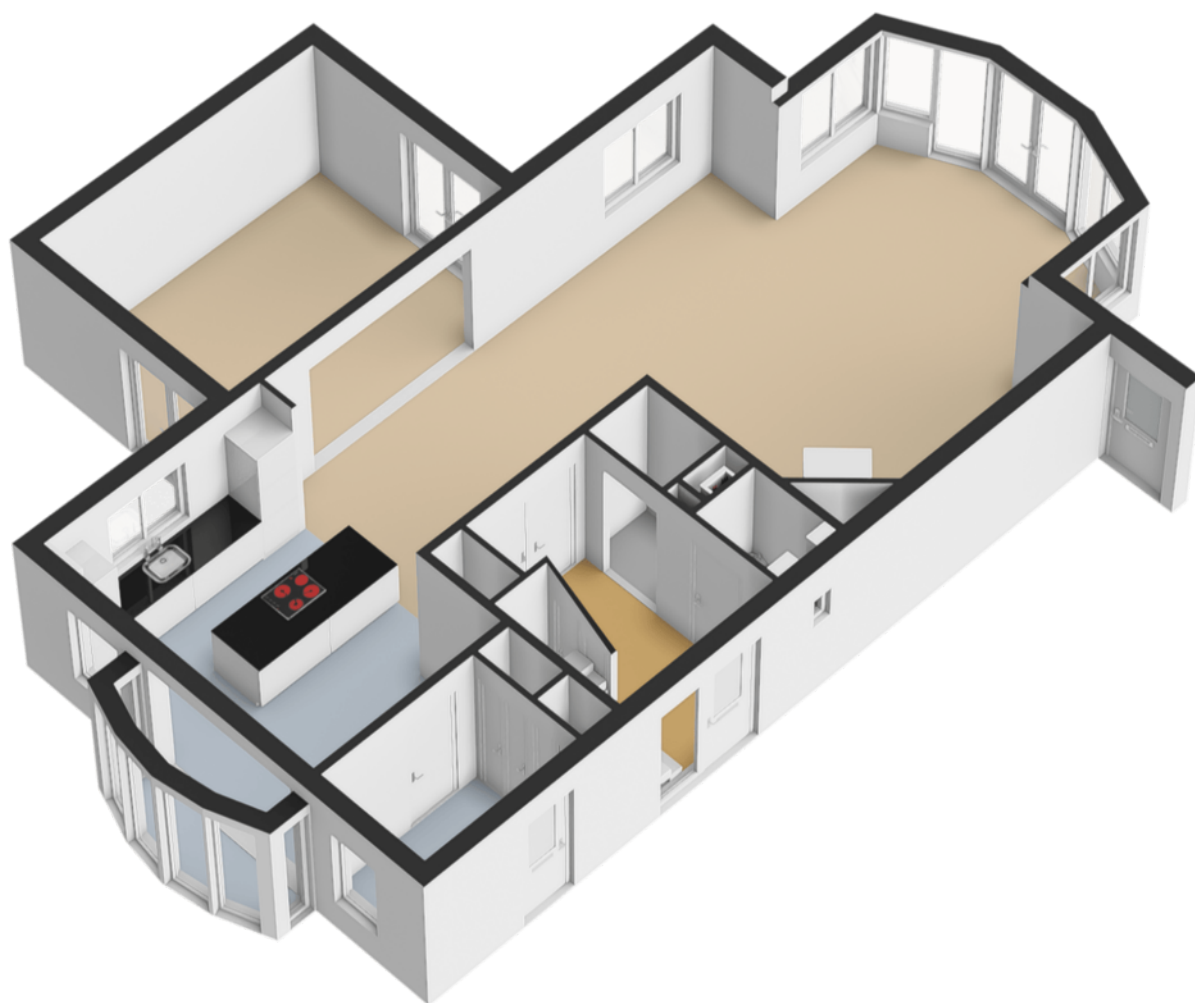
- + Bieden vanaf € 1.850.000,- k.k.
- + Woning en tuin volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2019.
- + De woning is ingericht door de interieurstylist Sam Veerman, bij interesse is het interieur over ter overname.
- + Alle slaapkamers zijn voorzien van hotelairco's.
- + De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.
- + Energielabel A.
- + Gebruiksoppervlakte 238 m².
- + Perceeloppervlakte 1.016 m².
- + Tuin op het zuidwesten.
- + 2 badkamers waarvan 1 en suite aan de masterbedroom.
- + 4 slaapkamers met mogelijkheid voor een 5e.
- + Bouwjaar 2001.

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

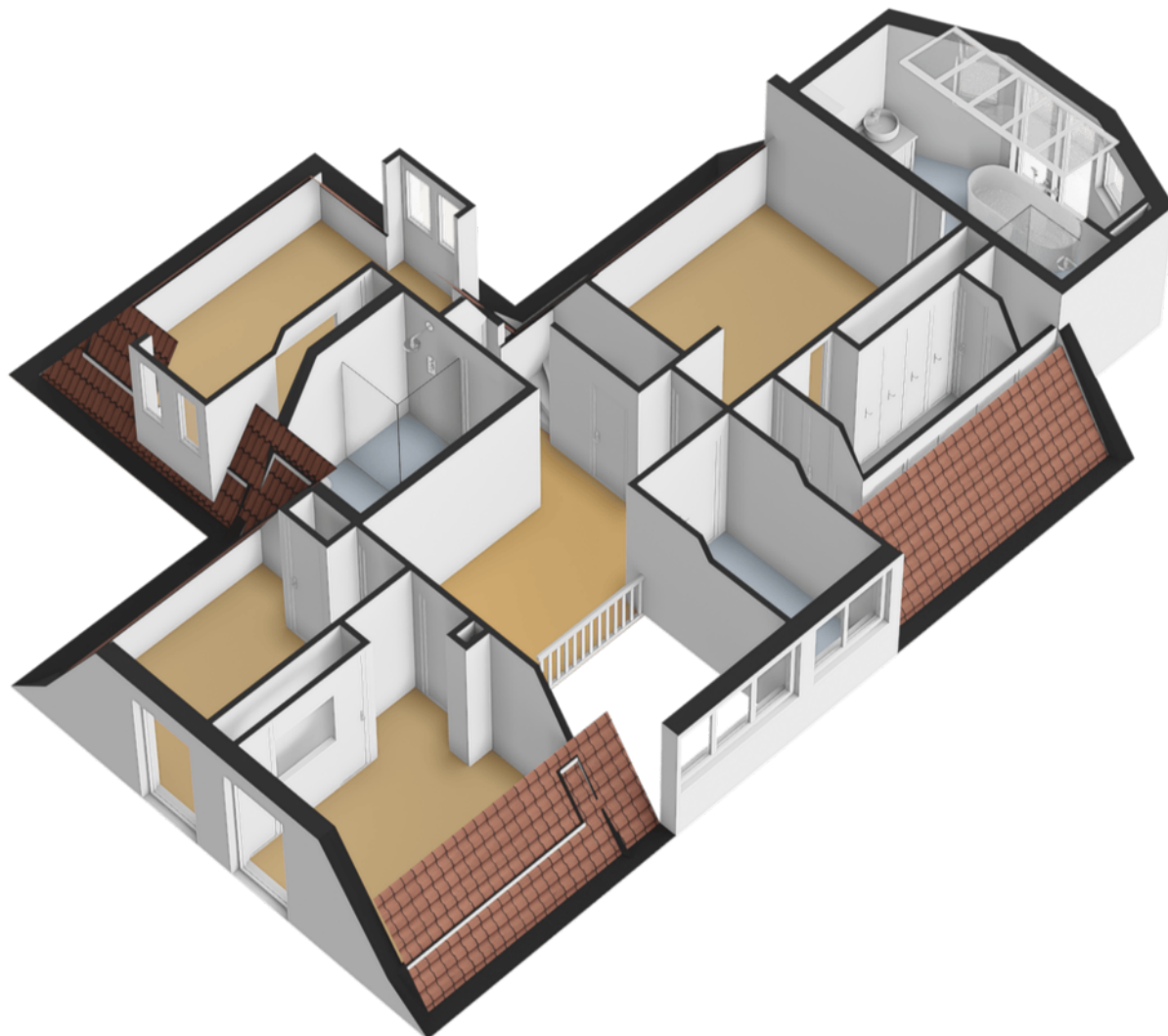


Plattegronden

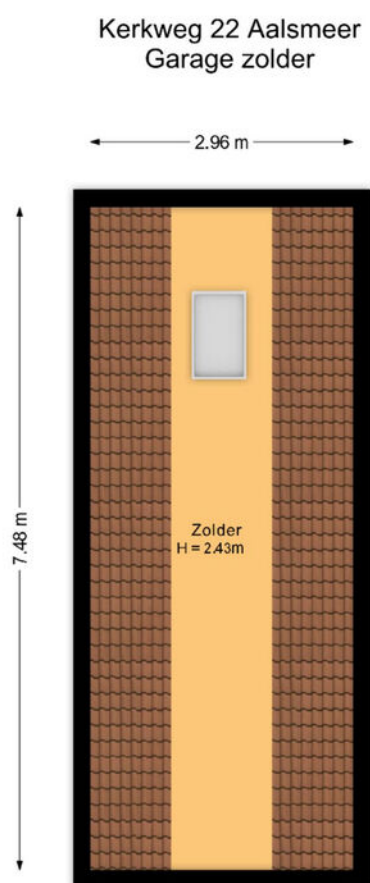


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden

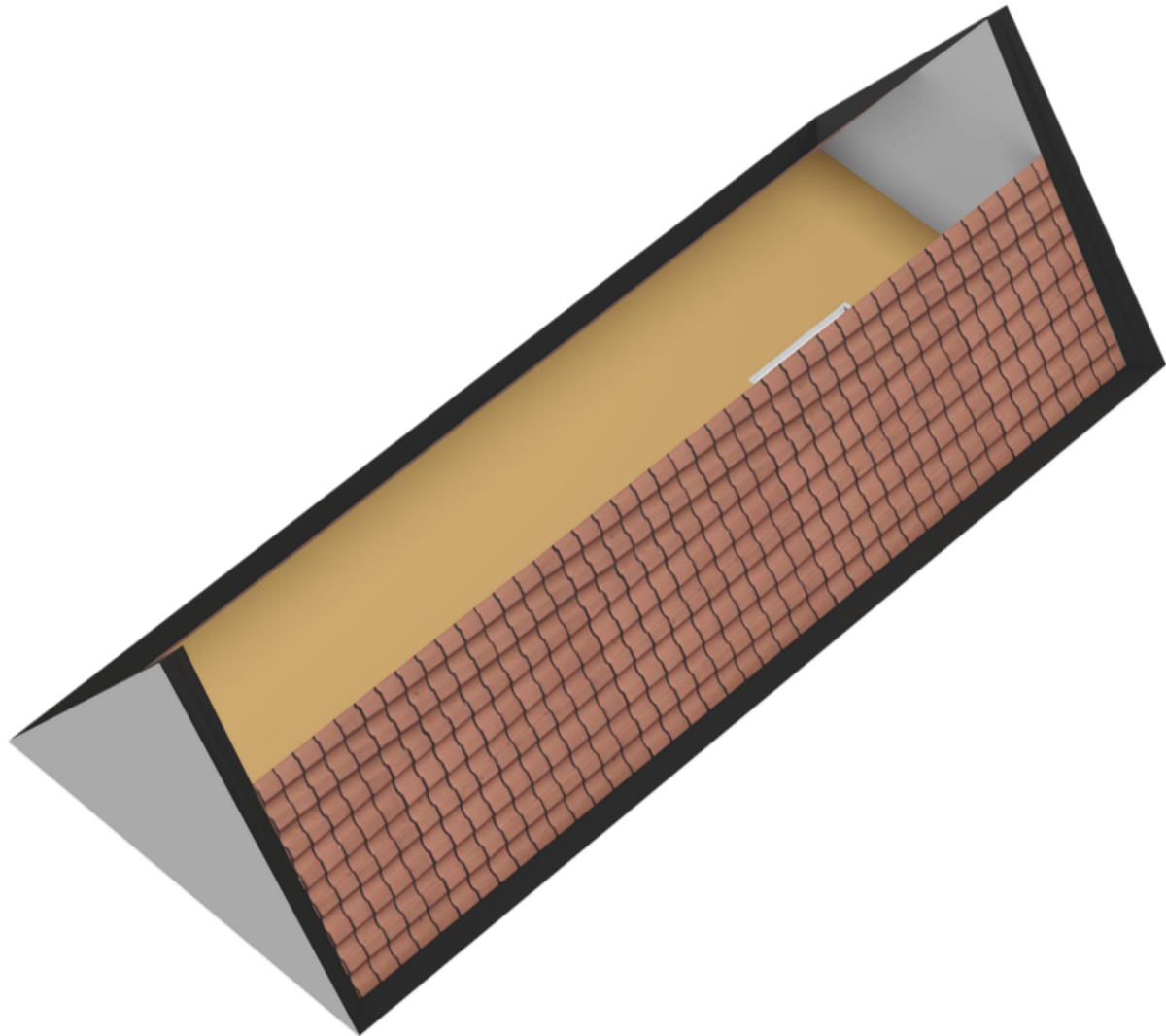


Plattegronden



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



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.850.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.016 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	238 m ²
Inhoud	869 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	29 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging Nabij openbaar vervoer Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Gebouwd onder architectuur

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Google maps





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 B

Perceel 6581

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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?

Nee. 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.