

HOEKWONING MET GARAGE



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

KONINGSSTRAAT 181

AALSMEER

Vraagprijs € 785.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Ruime eengezinswoning in de rustige en kindvriendelijke wijk Nieuw-Oosteinde;
- Begane grond met plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming en airconditioning;
- De woning heeft vier slaapkamers en een werkkamer;
- Ruime badkamer op de eerste verdieping en douchegelegenheid op de tweede verdieping;
- Brede tuin met achterom, gelegen op het noordwesten;
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Energiezuinig met 11 zonnepanelen (2016);
- Gunstig gelegen tegen Amstelveen aan;
- Centrale ligging ten opzichte van scholen, winkels en openbaar vervoer.



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 FAMILIEHUIS

Een fijn en ruim familiehuis in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Nieuw-Oosteinde. Deze keurig onderhouden hoekwoning aan de Koningstraat heeft een royale achtertuin en twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De woning is energiezuinig met 11 zonnepanelen en een energielabel A.

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal tref je de meterkast, het toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is voorzien van een onderhoudsvriendelijke plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming. De eethoek is gesitueerd aan de voorzijde, hier is voldoende plek voor een grote eettafel. De living bevindt zich aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar de verzorgde achtertuin.

De half open keuken is van alle gemakken voorzien met een 4-pits gasfornuis, een combi-oven, een vaatwasser en een koel/vriescombinatie. De keuken heeft veel kastruimte en een leuke coffeecorner. Hier is het heerlijk kokkerellen voor familie en/of vrienden. Via de deur bereik je de achtertuin.

Naast de keuken bevindt zich een ruimte die door de huidige bewoner gebruikt wordt als werkkamer. Het is mogelijk om de werkkamer te betrekken bij de keuken om een grote woonkeuken te realiseren.

Direct aan de achterzijde van de woning bevindt zich een fraaie overkapping met kunststofpanelen (30% zonwerend) dak, hier kun je al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten vertoeven. Ook achter in de tuin tref je een fijne loungeplek onder een overkapping. Er is meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel met BBQ of speelattributen voor de kinderen. De tuin is onderhoudsvriendelijk en heeft een achterom.

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping waar zich drie slaapkamers (oorspronkelijk 4) en de badkamer bevinden. Dankzij de dakopbouw op de garage heeft deze woning een extra slaapkamer, dit is de masterbedroom. Deze kamer heeft een dakraam aan de achterzijde en een sfeervolle dakkapel aan de voorzijde. De overige twee slaapkamers zijn ruim van afmeting en hebben een prettige lichtinval. Op de overloop bevindt zich een grote vaste kast. Over de gehele verdieping ligt een nette laminaatvloer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche, een wastafelmeubel met lades, fraai ingebouwde thermosstaat kranen en een toilet. De ruimte is grotendeels betegeld en heeft een natuurlijke lichtinval.

Op de tweede verdieping tref je de vierde slaapkamer, een was- en doucheruimte en een overloop met werkplek. Tevens is er een bergruimte in de nok (ca. 15 m²), deze is bereikbaar middels een vaste trap. De slaapkamer en de badkamer aan de achterzijde en de overloop/werkplek aan de voorzijde zijn allen voorzien van een dakraam. In de was/douche ruimte bevinden zich tevens een wastafel en de cv-opstelling.

OMGEVING

Nieuw-Oosteinde is een jonge en populaire wijk vanwege de centrale ligging en toegang tot vele (groene) voorzieningen. Op loopafstand vind je diverse basisscholen en het winkelcentrum met diverse supermarkten en speciaalzaken. Ook de middelbare scholen en de Internationale school zijn gelegen op (korte) fietsafstand.

Door de ligging op de grens van Aalsmeer en Amstelveen ben je binnen een mum van tijd bij Winkelcentrum Westwijk en Stadshart Amstelveen. Met een kwartiertje fietsen bereik je Stadshart Amstelveen met vele winkels, restaurants, musea, de schouwburg en de bibliotheek. In tegenovergestelde richting tref je het gezellige centrum van Aalsmeer. Een hapje eten aan de Westeinderplassen of een bootje huren; Aalsmeer biedt het allemaal. Zowel in Amstelveen als in Aalsmeer zijn diverse sportverenigingen en sportscholen. Het nabijgelegen openbaar vervoer brengt je in een mum van tijd naar het bruisende hart van Amsterdam. Met de auto ben je binnen 15 minuten op Schiphol.

De ligging nabij het Amsterdamse Bos is ideaal voor natuurliefhebbers, wandelaars, hardlopers en hondenbezitters.



Begane grond







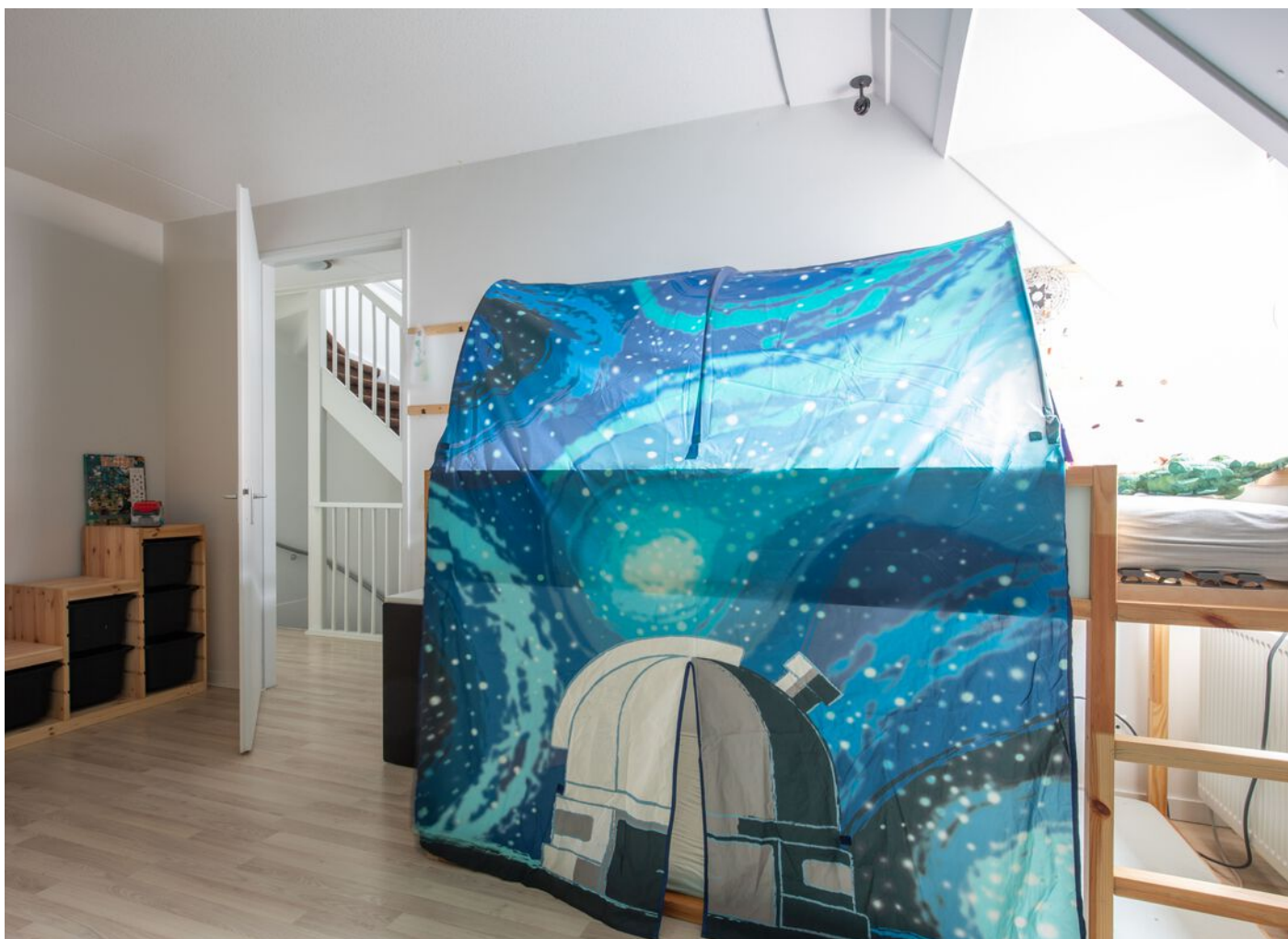






Eerste verdieping









Tweede verdieping

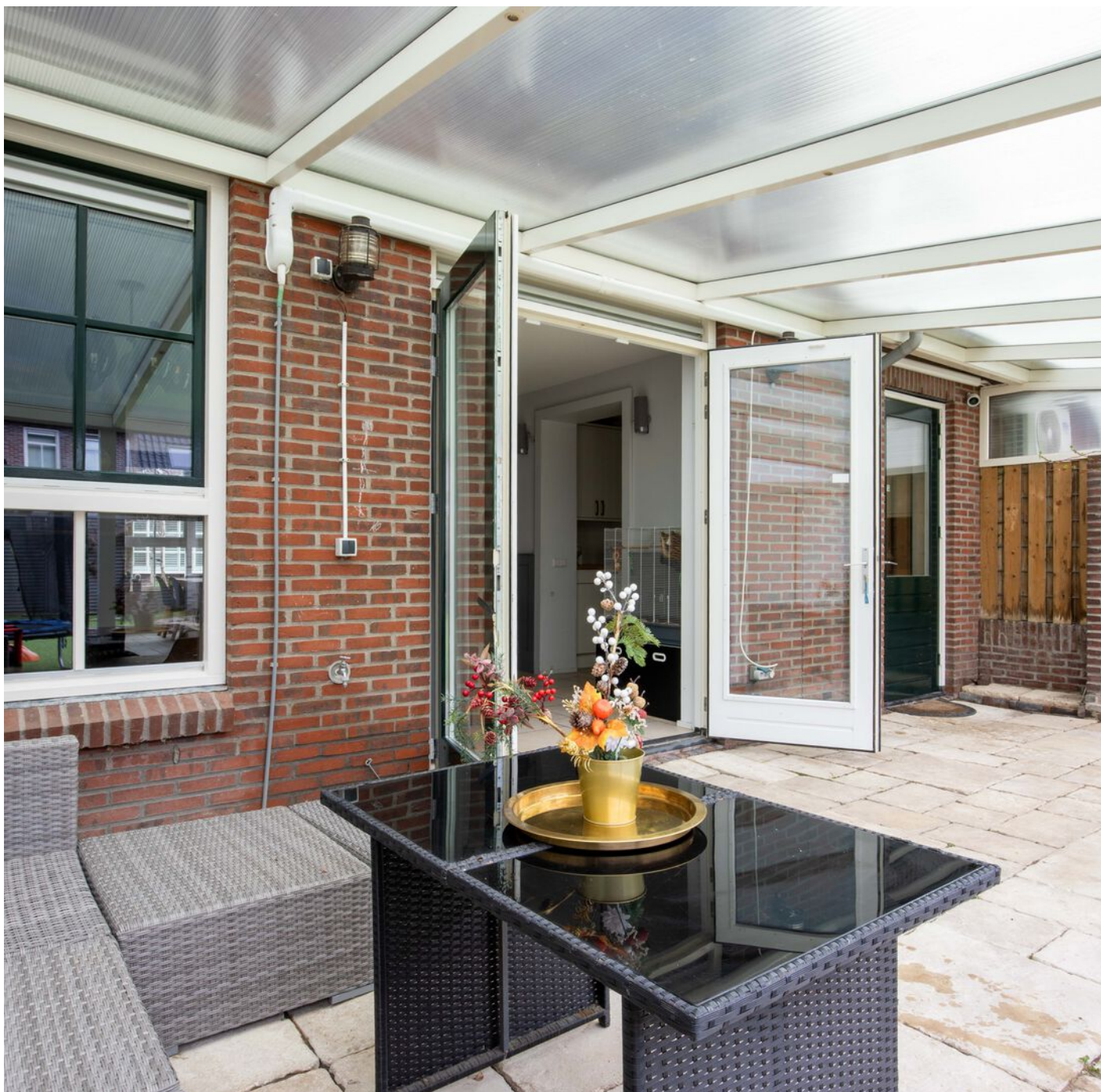




Buitenruimte







Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Kamers	6
Woonoppervlakte	162 m ²
Perceeloppervlakte	244m ²
Inhoud	608 m ³
Bouwjaar	2007
Tuin	voor- en achtertuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	cv-ketel (2015)
Energie label	A, t/m 13-01-2030
Isolatie	volledig geïsoleerd

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: koningsstraat 181



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Aalsmeer Sectie B Perceel 7508	kadaster 
---	---	---

Plattegronden



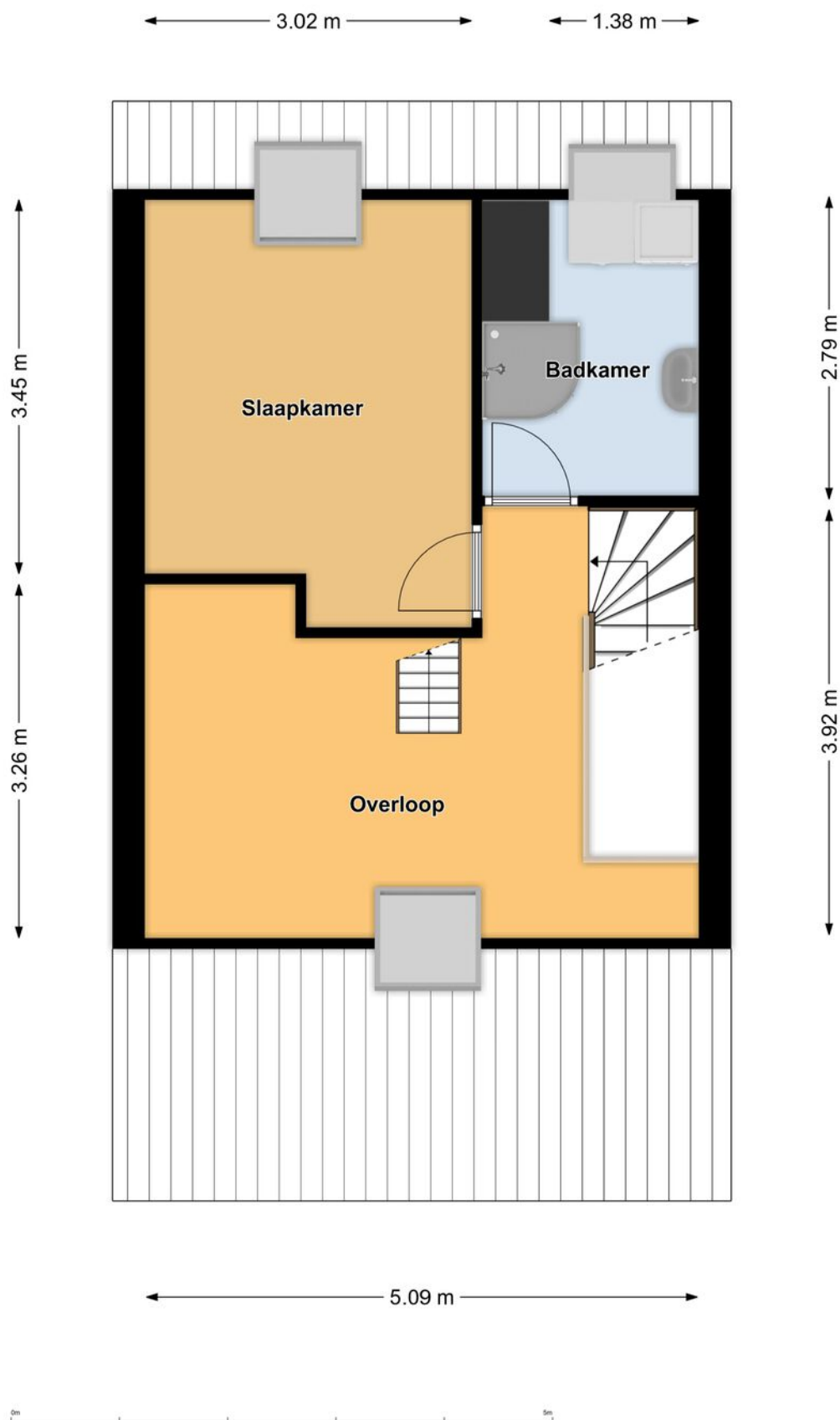
Optie begane grond



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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?

Koningstraat 181

Roerende zaken - Buiten:

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

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	Blijft achter
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Kan worden overgenomen
Rookmelders	Kan worden overgenomen
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	Kan worden overgenomen

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

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

Open haard, houtkachel:

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

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Kan worden overgenomen
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Blijft achter
Wasdroger	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Kan worden overgenomen

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	N.v.t.
----------------	--------

Boeken/legplanken	Kan worden overgenomen
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	Kan worden overgenomen
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Kan worden overgenomen
Wastafel(s)	Kan worden overgenomen
Toiletaccessoires	Kan worden overgenomen
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Kan worden overgenomen
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	Blijft achter

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

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