

VRIJSTAAND WONEN OP EEN RIANT PERCEEL



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

AALSMEERDERWEG 91

AALSMEER

Vraagprijs € 895.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een royaal perceel van 1.003 m²;
- Woning is in 2019 gemoderniseerd, geïsoleerd en uitgebouwd;
- Woonkamer beschikt over een sfeervolle gashaard;
- Moderne keuken met eetbar voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Slaapkamer met badkamer op de begane grond;
- Er is een vergunning verleend met bijbehorende tekeningen en diverse opties om de woning te vergroten naar ca. 180 m²;
- Twee slaapkamers, moderne badkamer en separaat toilet op de eerste verdieping;
- Veranda met bar en buitenkeuken;
- Houten berging voorzien van een overkapping;
- Gunstige ligging ten opzichte van de winkels voor de dagelijkse boodschappen, het gezellige centrum van Aalsmeer, Stadshart Amstelveen en de Westeinderplassen.



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.



STIJLVOLLE JAREN'30 WONING

Vrijstaand wonen in een stijlvol gerenoveerde jaren '30 woning op een perceel van 1.003 m² aan de Aalsmeerderweg 91 in Aalsmeer? Dat kan in deze in 2019 gemoderniseerde en uitgebouwde woning. Dankzij de wit gestuukte gevel en de donkere kozijnen heeft de woning een moderne uitstraling gekregen. De achterzijde van de woning is voorzien van een royale uitbouw met grote raampartijen die een fraai zicht bieden op de tuin. Aan de buitenzijde is de woning verfraaid met een sfeervolle veranda en buitenkeuken. Via de oprit rij je het perceel op en kan de auto naast of achter de woning geparkeerd worden.

Mocht je de woning nog verder willen vergroten? Er is een vergunning verleend met bijbehorende tekeningen en diverse opties om de woning nog groter te maken, zodat de totale woonoppervlakte ca. 180 m² zou kunnen worden.

Bij binnenkomst in de hal proef je meteen de fijne sfeer van de woning; de stijlvolle trap, de warme visgraat vloer en de glazen paneeldeur naar de woonkamer. In de hal bevinden zich het toilet met fonteintje en de meterkast.

Aan de voorzijde tref je de woonkamer met de erker en een zijraam, waardoor de ruimte een prettige lichtinval heeft. De sfeervolle gashaard zorgt voor menig gezellige avond op de kille dagen van het jaar. De openslaande deuren bieden toegang tot de veranda met bar en buitenkeuken; een heerlijk verlengstuk van de woonkamer met ruimte voor meerdere zithoeken. De eettafel is gesitueerd nabij de open keuken.

De open woonkeuken is luxe uitgevoerd en werkelijk van alle gemakken voorzien; een 5-pits inductiekookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een koel/vries combinatie, een vaatwasser, een combikraan van Quooker en een inbouw koffiemachine. Hier bereidt je de meest heerlijke gerechten voor familie en/of vrienden! De gezellige eetbar is ideaal voor het ontbijt of om gezellig aan te schuiven tijdens het koken.

Aan de achterzijde bevindt zich een fijne slaap/werkkamer met een riante raampartij. De slaapkamer heeft een eigen badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een douche en een wastafel. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De grote kastenwand is ideaal als opbergruimte.

Op de eerste verdieping tref je twee slaapkamers, de badkamer, het separate toilet met fonteintje en een handige bergkast. De masterbedroom is vergroot middels een dakkapel, hierdoor is de kamer prettig ruim en licht. De tweede slaapkamer is ook prima van afmeting. Beide kamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

De moderne, stijlvolle badkamer doet aan als een luxe wellness. Het ligbad beschikt over een massage- en whirlpoolfunctie, waardoor je hier heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast beschikt de badkamer over een ruime inloopdouche en een fraai wastafelmeubel met twee waskommen. De badkamer is tevens voorzien van vloerverwarming. Het dakraam zorgt voor een natuurlijke lichtinval.

De ruime opbergzolder, te bereiken middels een Vlizotrap, is ideaal voor de niet-direct-nodig-spullen. Tevens bevinden zich hier de cv-opstelling en het mechanische ventilatiesysteem. Het dak van de zolder is geïsoleerd.

Vakantie in eigen land! Dat gevoel krijg je bij het zien van deze royale tuin met veranda en buitenkeuken! Hier is heerlijk vertoeven op de mooie dagen van het jaar. De voor- en zijtuin zijn voorzien van een prachtig groen gazon. Recent is de houten berging met overkapping geplaatst. Een heerlijke plek om rustig een boek te lezen. De berging is ideaal voor de fietsen en de tuinbenodigdheden. De achtertuin is momenteel in gebruik als parkeergelegenheid, hier is plek voor meerdere auto's.

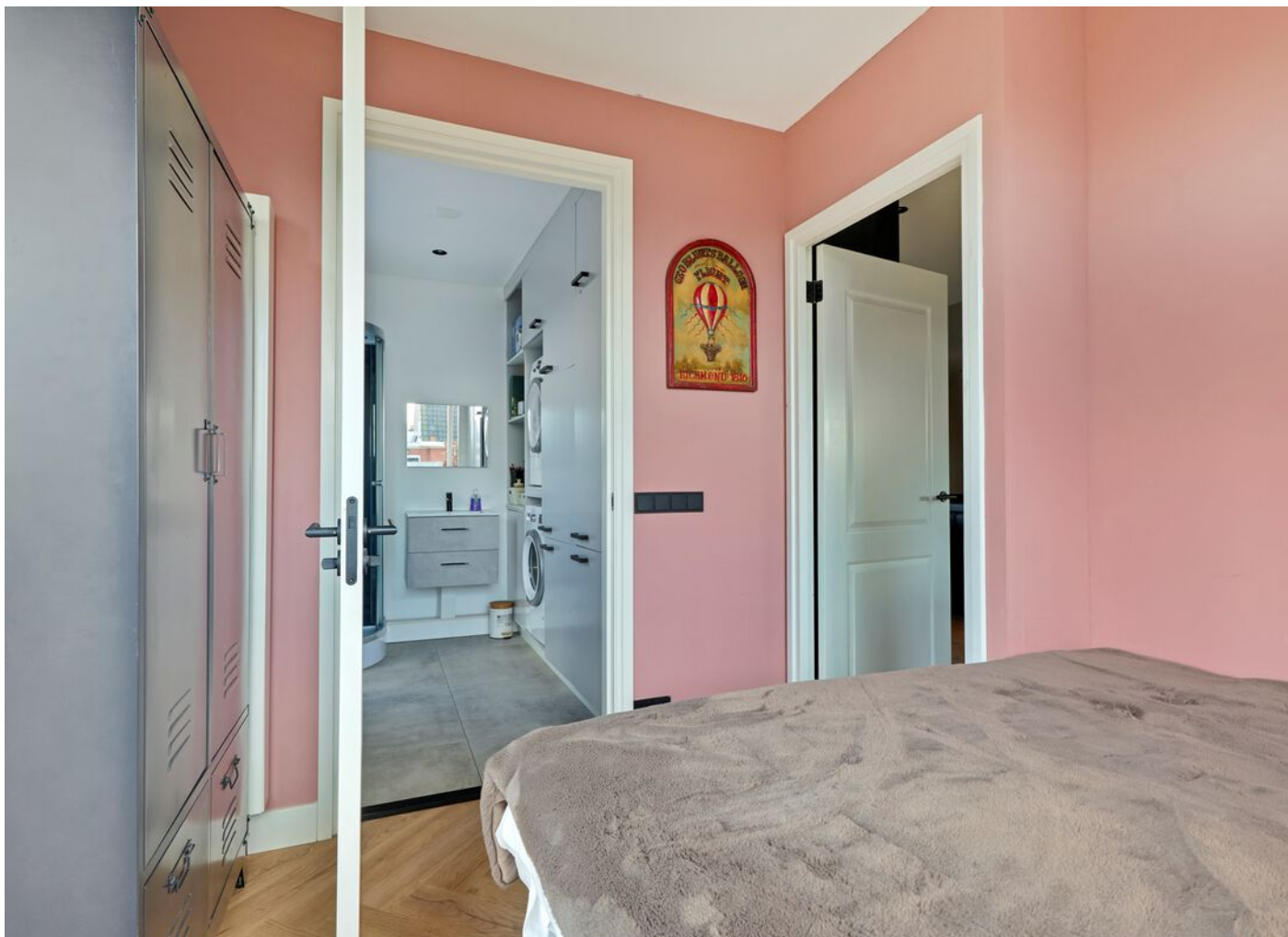


Begane grond





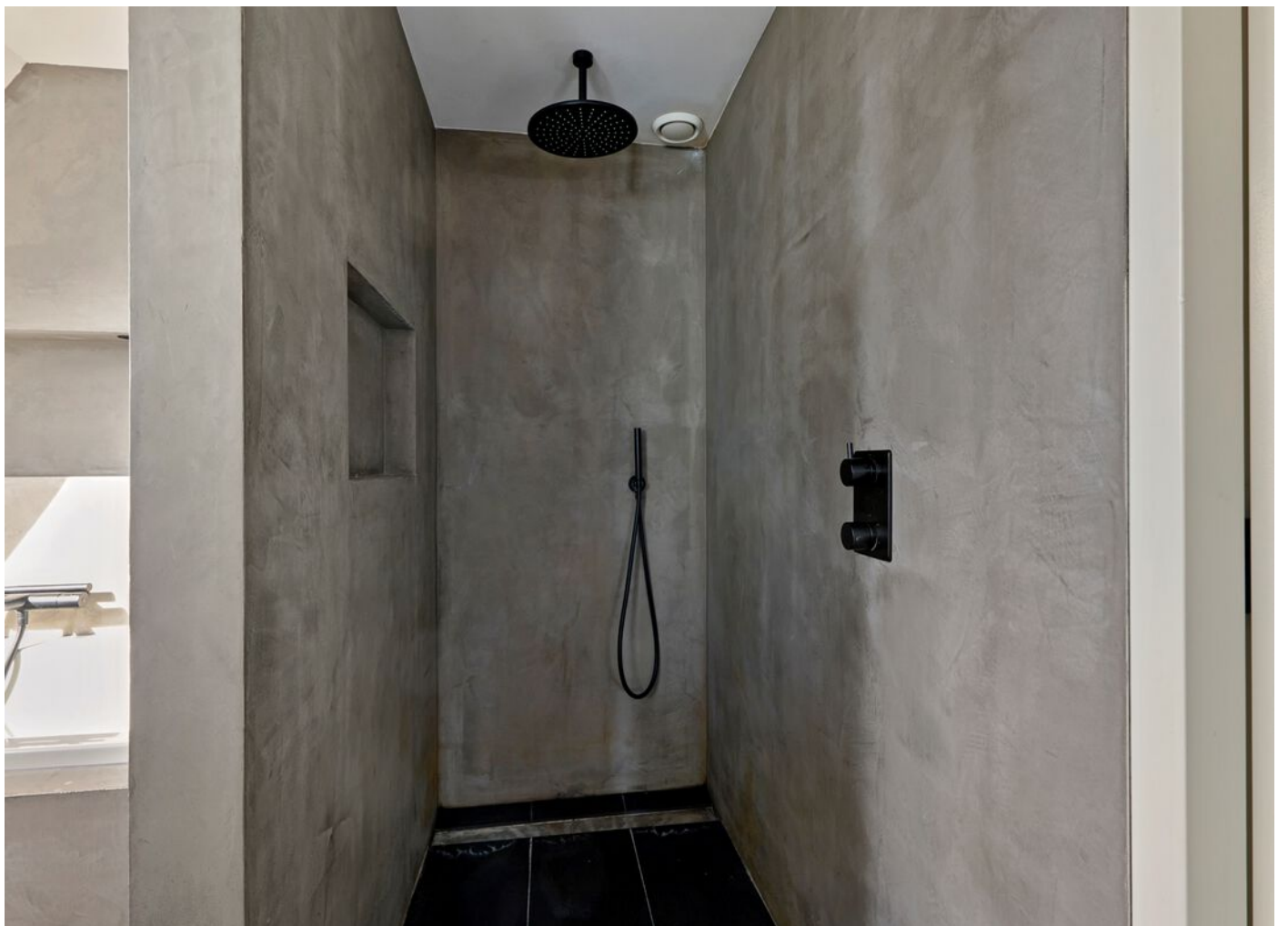






Eerste verdieping







Tuin











Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaand
Kamers	4
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	1.003 m ²
Inhoud	484 m ³
Bouwjaar	1930
Tuin	rondom
Berging	vrijstaand hout met overkapping
Verwarming	cv-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C, t/m 04-06-2035

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aalsmeerderweg 91



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalsmeer

B

5096

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.

kadaster



Plattegronden



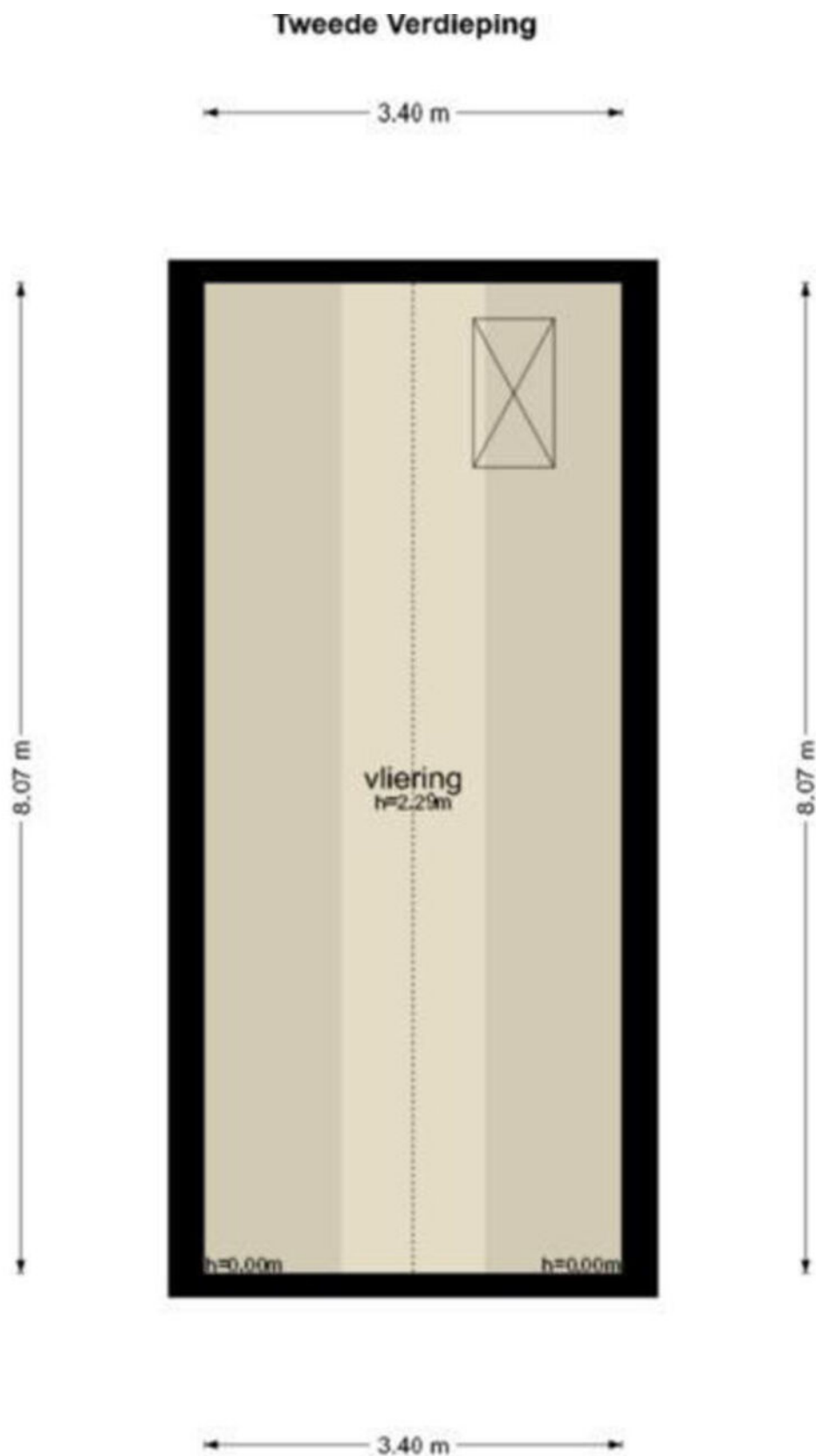
Plattegronden

Aalsmeerderweg 91 - Aalsmeer Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl

Plattegronden

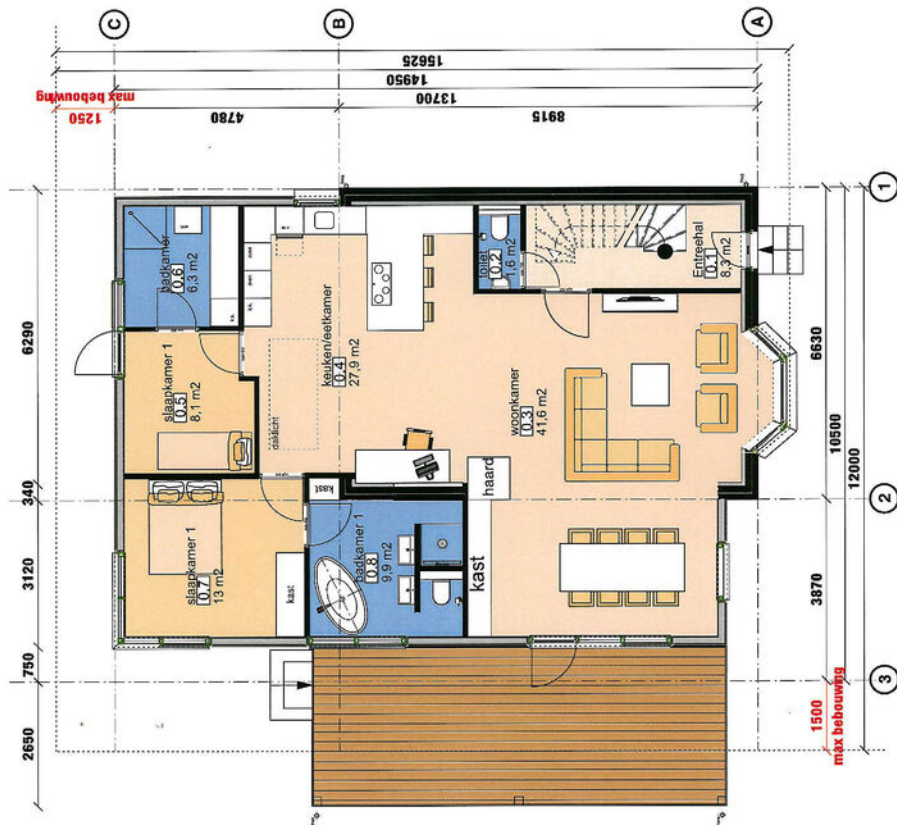


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl

Plattegronden

VILLA AALSMEER

Plattegrond
begane grond bestaand & nieuw var



Definitieve constructie volgens opgave constructeur
Alle maten in het werk te controleren

werk: Aalsmeerderweg 91 te Rijssen
onderwerp: Plattegronden
schaal: 1:200
datum: 26-04-2023
gewijzigd: 27-04-2023

2157AALS-HA-PLG-01

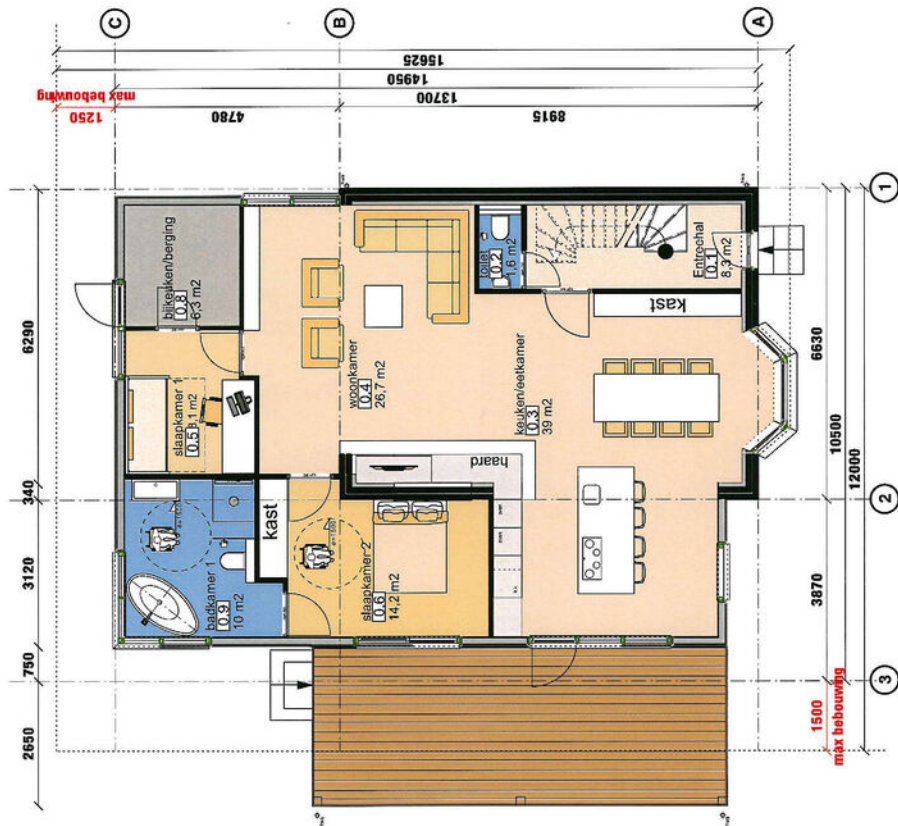
AG architecten bv
Nijverheidsweg 50a 2031 CP Haarlem
postbus 1578

2157AALS-13-SD-NV-VSW AS 420 x 297 mm 023 5318964 info@ag-architecten.nl www.ag-archi

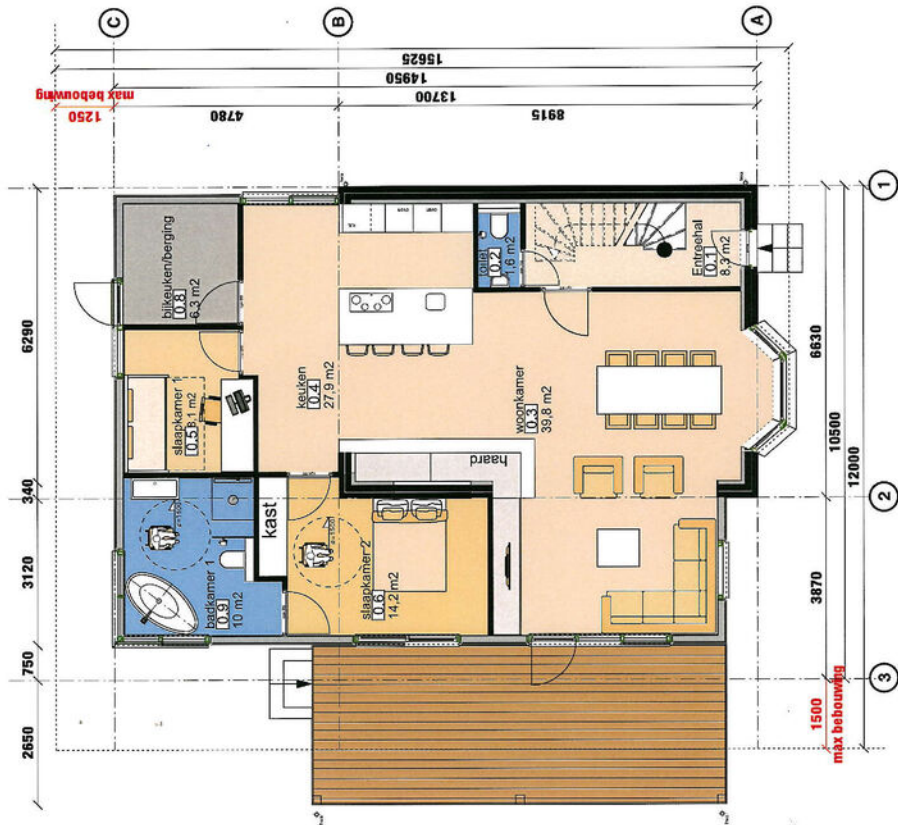
Plattegronden

VILLA AALSMEER

Plattegror
Begane grond nieuw variant 1 &



Nieuw variant 2



Nieuw variant 3

Definitieve constructie volgens opgave constructeur
Alle maten in het werk te controleren

2157AALS-HA-PLG-01

AG architecten bv

Alsmeerderweg 91 te Rijssen
1:200
26-04-2023
27-04-2023

2157AALS-13-SD-JIV-VIV

AS 420 x 287 mm

023 531 8964 ✓ info@ag-architecten.nl www.ag-architecten.nl

Plattegronden

VILLA AALSMEER

Plattegrond
1e verdieping bestaand & nieuw



Bestaand



Nieuw
optioneel kap verlengen voor een extra slaapkamer

Definitieve constructie volgens opgave constructeur
Alle maten in het werk te controleren

2157AALS-HA-PLG-0

AG architecten bv

werk: Aalsmeerderweg 91 te Rijssen
onderwerp: Plattegronden
schaal: 1:200
datum: 25-04-2023
gewijzigd: 27-04-2023

Nijverheidsweg 50a 2031 CP Haarlem
postbus 1578 2003 BP Haarlem

023 5316664 ✓ info@ag-architecten.nl www.ag-architecten.nl

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?

Aaalsmeerderweg 91, 1432CJ

Roerende zaken - Buiten:

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

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
losse planten in Potten	Gaat mee

Roerende zaken - Woning:

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

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Zonwering binnen		1	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen	0	Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
alle raamdecoratie	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

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

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	Blijft achter
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	Kan worden overgenomen
Wasdroger	Kan worden overgenomen

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Losse lampen	Kan worden overgenomen

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	Kan worden overgenomen
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
banken	Kan worden overgenomen
stoelen	Kan worden overgenomen
boekenkast	Kan worden overgenomen
losse kasten	Kan worden overgenomen

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.

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.



NOTITIES

[illegible]



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