

SFEERVOLLE HOEKWONING IN AALSMEER



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

ROERDOMPLAAN 96

AALSMEER

Vraagprijs € 665.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Fijne eengezins hoekwoning in een kindvriendelijke wijk;
- Ruime woning met vijf slaapkamers;
- De woning is aan de achterkant uitgebouwd;
- Riante woonkamer met vloerverwarming, een openhaard en een open keuken;
- Beneden verdieping met een slaapkamer en een bijkeuken;
- Eerste verdieping met drie slaapkamers en de badkamer. Tweede verdieping met ruime slaapkamer;
- Ruime achtertuin op het noordoosten;
- Energiezuinig met 8 zonnepanelen (2023) en een energielabel B;
- De kozijnen zijn recentelijk geschilderd;
- Eigen oprit voor de auto;
- Het bitumen platte dak is in 2022 vernieuwd;
- Volledig dubbele beglazing, eerste en tweede verdieping voorzien van HR++ glas (2022);
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk "Hornmeer", met vele faciliteiten in de nabije omgeving;
- Nabij 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.



UITGEBOUWDE WONING

Deze royale hoekwoning aan de Roerdomplaan in Aalsmeer is aan de achterzijde uitgebouwd en de garage bij de woning betrokken, wat heeft geleid tot een opvallend ruime begane grond. Met in totaal vijf slaapkamers, een brede achtertuin en een oprit aan de voorzijde biedt deze woning veel ruimte. De woning is daarnaast goed onderhouden en energiezuinig, met onder andere HR++ glas, geïsoleerde vloer en muren, acht zonnepanelen (2023) en een vernieuwd plat dak (2022).

Via de voortuin bereikt u de entree. In de hal bevinden zich het toilet met fontein, de meterkast, trapopgang en de woonkamer. Aan de voorzijde is het eetgedeelte gesitueerd, voorzien van een open haard. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er een zeer ruime leefruimte ontstaan. Het zitgedeelte aan de achterzijde heeft dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, die is uitgerust met een keramische kookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en een losse koel-/vriescombinatie. De keuken heeft natuurlijk licht door het dakraam. De vloer op de begane grond is afgewerkt met travertin en voorzien van vloerverwarming.

Via de keuken is de bijkeuken bereikbaar, waar zich de aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden. Ook is er vanuit hier toegang tot de achtertuin. De voormalige garage is verbouwd tot extra kamer op de begane grond, momenteel ingericht als slaapkamer. Deze kamer kan ook worden ingedeeld als kantoor of praktijk aan huis. De kamer is uitgerust met rolluiken

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De master bedroom ligt aan de voorzijde en beschikt over een vaste kastenwand en een zonnescherm. De twee overige slaapkamers aan de achterzijde zijn beide voorzien van rolluiken. De badkamer beschikt over een ligbad met douche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet. De badkamer is geheel betegeld en heeft een natuurlijke lichtinval.

De tweede verdieping beschikt over een ruime slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en een eigen wastafel. Verder is er een berging voorzien van natuurlijk daglicht middels een dakraam, en een aparte ruimte met de opstelling van de cv-ketel. Zowel de eerste als de tweede verdieping zijn voorzien van HR++ beglazing (2022).

De achtertuin ligt op het noordoosten en door de hoekligging is de tuin opvallend breed. De tuin beschikt over een zij-ingang en biedt veel privacy en ruimte om van de zon te genieten. Aan de voorzijde is een eigen oprit aanwezig en in de straat is voldoende parkeergelegenheid.

De fijne buurt "Hornmeer" is ruim opgezet en prachtig groen. Daarnaast heeft het alle voorzieningen in de nabijheid, zoals winkels, scholen, kinderopvang, de voetbalvereniging, het binnen- en buitenzwembad De Waterlelie, een heus indoor Funpark, een park en kinderboerderij Boerenvreugd.

Aalsmeer is gunstig gelegen ten opzichte van zowel grote steden als Amsterdam, Amstelveen, Haarlem, Utrecht en Den Haag als luchthaven Schiphol. Binnen een kwartier is Schiphol met de auto maar ook met openbaar vervoer bereikbaar.

Daarnaast heeft Aalsmeer een actief, cultureel en sportief verenigingsleven en een uniek natuur- en recreatiegebied "De Westeinderplassen". Kortom een verrassend dorp midden in de Randstad.

Hebben wij u nieuwsgierig gemaakt? Wij laten de woning graag aan u zien!



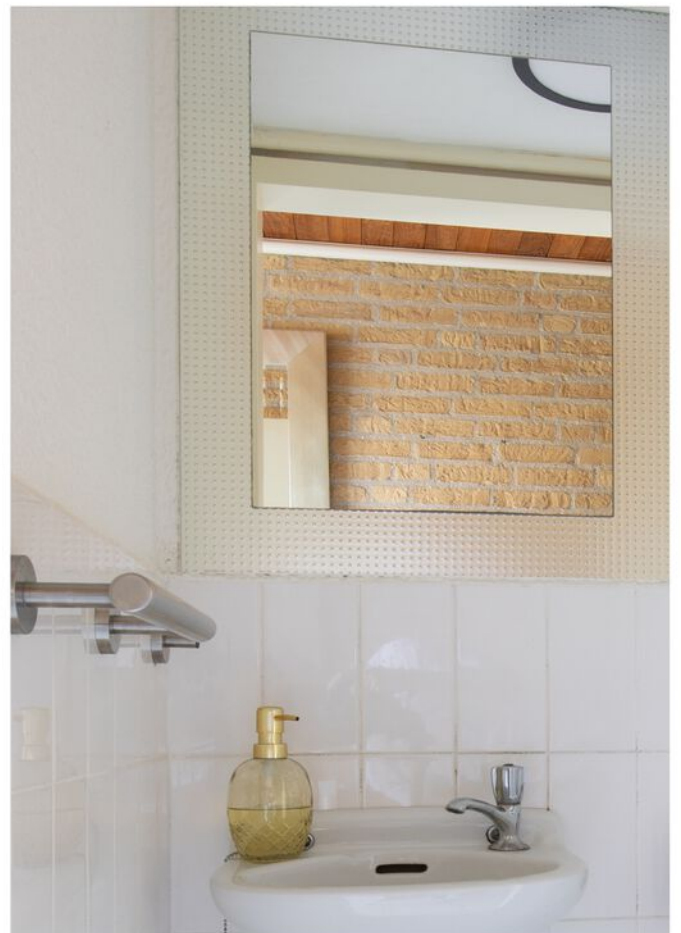
Begane grond













Eerste verdieping









Tweede verdieping



Tuin





Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	167m ²
Perceeloppervlakte	288m ²
Inhoud	553m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	noordoosten
Parkeergelegenheid	oprit en openbaar
Verwarming	cv-ketel (2017) en vloerverwarminggedeeltelijk
Energielabel	B - geldig t/m 16-08-2033

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roerdomplaan 96



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalsmeer
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4112
	Bebouwing	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

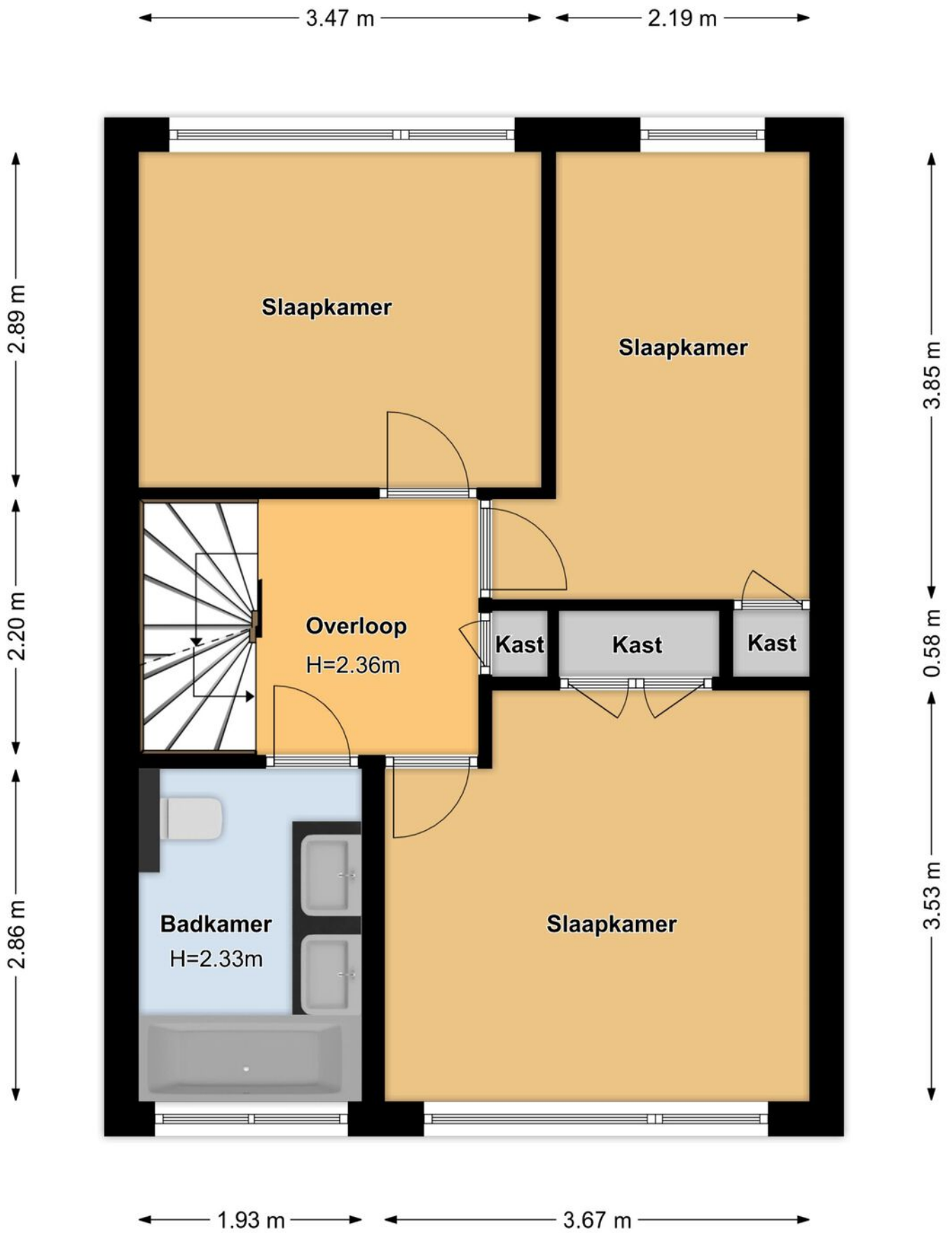
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



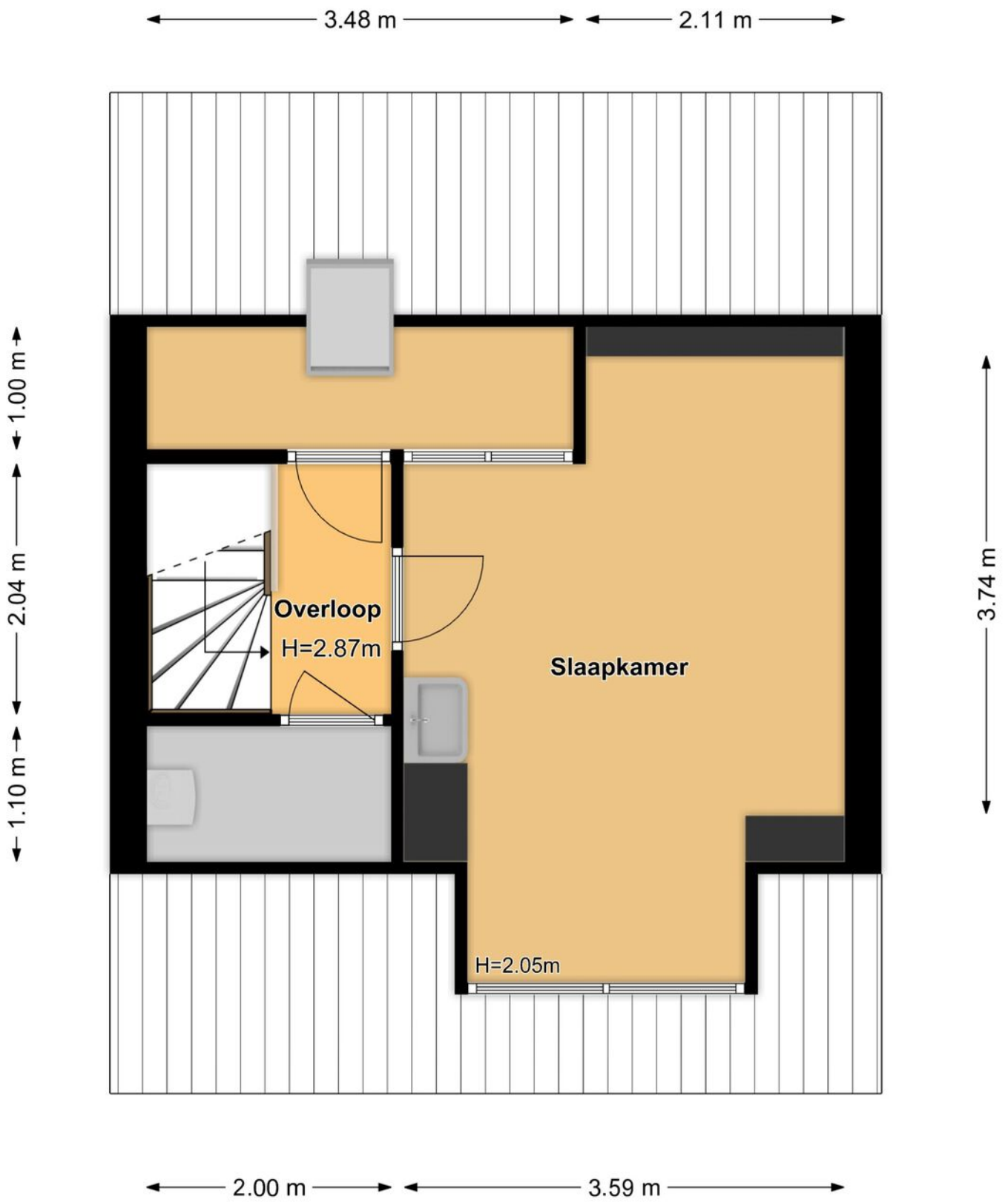
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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.

ONDERZOEKSPLICT 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 eenieder, 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 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.

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 & Gecertificeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecertificeerd 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