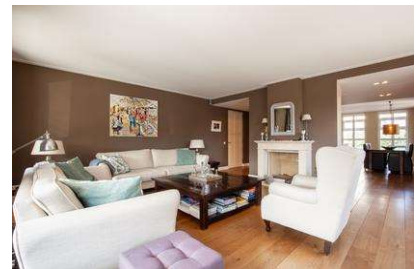




Werven 15, 1431 CP Aalsmeer

Vraagprijs € 1.150.000 kosten koper



Hoger Einde Noord 31, 1191 AD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E makelaardij@geijsselkroon.nl

W geijsselkroonmakelaardij.nl

Werven 15, 1431 CP Aalsmeer

Perfect onderhouden en onder architectuur ontworpen **VRIJSTAANDE VILLA** nabij het centrum van Aalsmeer, gelegen aan vaarwater met aanlegsteiger in een kindvriendelijke en rustige nieuwbouwwijk genaamd De Werven.

De woning is zeer luxe afgewerkt en vervolgens magnifiek onderhouden. Een perfecte woning voor een gezin met een levendig bestaan; weinig onderhoud aan huis en tuin en toch volop de vrijheid met parkeren voor de deur met twee auto's, lopend naar de gezellige dorpskern, dicht bij de uitvalswegen, en na een dag werken direct het water op om te genieten van alles wat Aalsmeer per boot te bieden heeft.

De woning heeft een hoog afweringsniveau. Denk aan parketvloeren door de gehele woning, gestuukte wanden en plafonds met sierlijst en hoge plint, stompe deuren, inbouwverlichting (LED), internetaansluitingen (CAT-5), speakersysteem bekabeling, alarm, horren en dat alles in uitermate goede conditie.

Woonoppervlakte bedraagt 211 m² conform NEN2580, perceeloppervlakte 358 m², bouwjaar 2008, oplevering in overleg.

Indeling:

Entree met ruime hal welke toegang geeft tot alle vertrekken. De hal is voorzien van een ruime garderobe, hardhouten trap naar de boven etages, toiletruimte met zweven closet en fontein en de meterkast voorzien van alarminstallatie.

De woning kent veel bergruimte, zoals de trapkast in de woonkamer, de ruimte achter de knieschotten op de zolderetage, de separate schuur in de tuin, maar bovenal de ruimte in het verlengde van de hal waar zich een ruime berging bevindt met toegang tot de achtertuin.

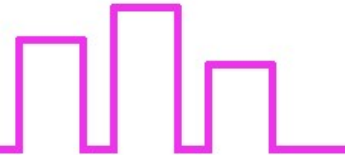
Vanuit de hal bereikt met de fraai opgezette living welke harmonieus overgaat tussen woonkamer en woonkeuken. De semi-open keuken bevindt zich aan de voorzijde. De Eggersmann kwaliteitskeuken kent een lange zijde voor kook- en spoelgedeelte, een verdekte opstelling van koelkast met vriezer, oven en stoomoven en een schiereiland allen met een robuust composiet blad. Naast het schiereiland is voldoende ruimte voor een grote eettafel met daarachter een deur naar buiten, naar de schuur en de overdekte barbecueplaats.

De zeer ruime woonkamer welke aan de achterzijde van de woning is gelegen kent veel lichtinval door de vele ramen en wordt fraai afgeschermd door een wand met gashaardopstelling. Aan de zijkant van het zitgedeelte bevinden zich openslaande deuren naar de zijtuin.

Tuin en ligplaats:

De zijtuin (zuidoost) en achtertuin zijn onderhoudsarm ingericht met grote tegels, terrasplanken, inbouwverlichting, elektrisch zonnescherm en groene borders met beplanting. Aan het terras grenst een verlaagde aanlegsteiger met voldoende ruimte voor een fraaie (zeil-)boot. De ligplaats grenst direct aan het vaarwater van de Ringvaart. De Ringvaart, de sloten rondom Aalsmeer en de Westeinderplassen zorgen voor volop vertier voor menig watersportliefhebber.

De zijtuin kent een ruime houten berging van 2 bij 3 meter en kent een achterom. De voortuin is geschikt voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein, ideaal voor een elektrisch voertuig.



Eerste verdieping:

De overloop is extra ruim en geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en een separaat toiletruimte. De slaapkamers zijn allemaal ruim van opzet, maar de masterbedroom aan de achterzijde overtreft alle verwachtingen. De kamer is zeer groot, wordt verdeeld door een scheidende wand met elektra waardoor het bed een prachtige plaats inneemt en door het lichtinval van alle kanten is dit een hele fijne ruimte. De kamer kent twee in een hoek gebouwde kastenwanden (met ingebouwde safe) en dan blijft er nog genoeg ruimte over. De luxe badkamer met ingebouwde planchetten als divider tussen inloopdouche en wastafels is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche met inbouw thermostaatkraan en elektrische vloerverwarming. Het separate toilet bevindt zich naast de badkamer en is voorzien van een zwevend closet en een fontein. De twee andere kamers liggen aan de voorzijde. Beide kamers zijn ruim en kenmerken zich door het lichtinval dankzij de hoekliggingen.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met dakraam en kastenwand. Aan de achterzijde bevindt zich een luxe gastenverblijf. Een grote slaapkamer met dakkapel en dakraam, toegang gevend tot de tweede badkamer welke is voorzien van een douchehoek en een wastafel.

De andere kamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is thans ingericht als wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine- en droger. Eveneens bevinden zich hier de c.v.-installatie (Intergas, bouwjaar 2008) en de mechanische ventilatie. Deze kamer is eenvoudig te gebruiken als toekomstige 5e slaapkamer.

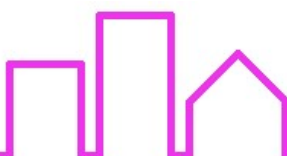
Bijzonderheden:

- Vrijstaande villa aan vaarwater met eigen ligplaats;
- Het centrum van Aalsmeer ligt op steenworp afstand.;
- Bijzonder hoog afwerkingsniveau onder architectuur ontworpen en ingericht;
- twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Moderne luxe semi-open keuken;
- 2 badkamers
- 4 met optie tot 5 slaapkamers;
- Energielabel A.

Locatie:

De Werven is een kindvriendelijk woonerf dat bestaat uit twee schiereilanden die via een brug met elkaar verbonden zijn. De wijk is kleinschalig van opzet en kenmerkt zich door alleen vrijstaande woningen en tweekappers. Uitvalswegen, winkels en grotere winkelcentra zoals Amstelveen en Hoofddorp zijn op korte afstand. Kom deze woning ervaren en beleef dat wonen hier 365 dagen per jaar recreëren is! Vanuit de woning loopt u zo naar het centrum van Aalsmeer waar u diverse horeca gelegenheden, verschillende supermarkten en de gezellige winkelstraat vindt. Hier zijn diverse speciaalzaken maar ook grote winkelketens als Hema en Kruidvat. Tevens zijn de kinderopvang en basisschool gelegen nabij de woning. Vanaf uw aanlegsteiger kunt u met uw boot varen via de Ringvaart naar de Westeinderplassen of naar de grachten van Amsterdam.

Vraagprijs € 1.150.000 kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2008

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	630 m ³
Perceel oppervlakte	358 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	211 m ²
Woonkamer	43 m ²

Details	
Ligging	Aan vaarwater, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarm, TV en Glasvezel kabel, Buitenzonwering, Horren, speakersysteem bekabeling, internetaansluitingen (CAT-5) LED inbouwverlichting
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Alarm	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuin diepte (cm)	370
Tuin breedte (cm)	1.320
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

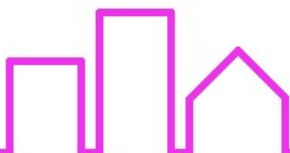
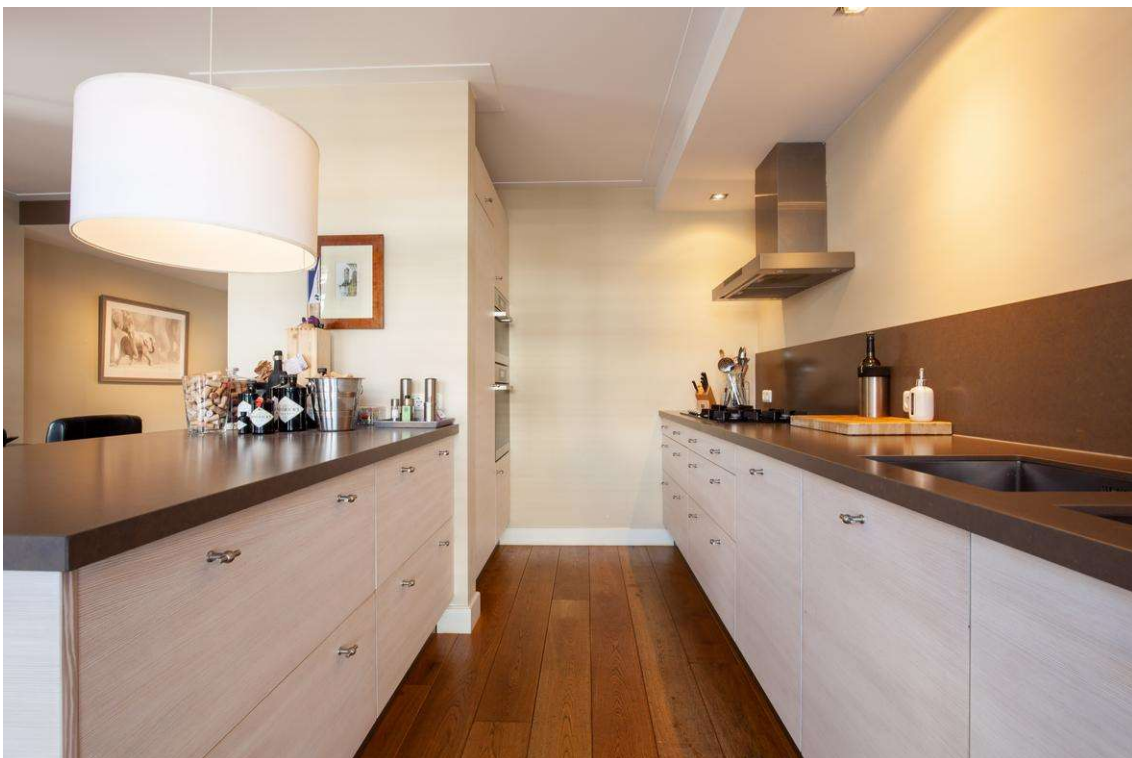
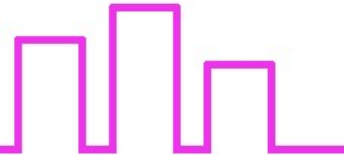






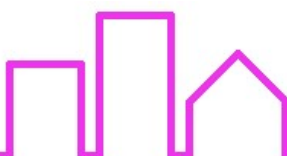
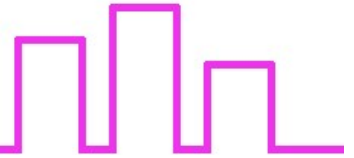


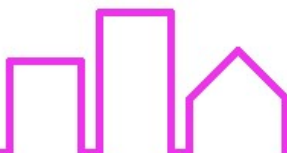
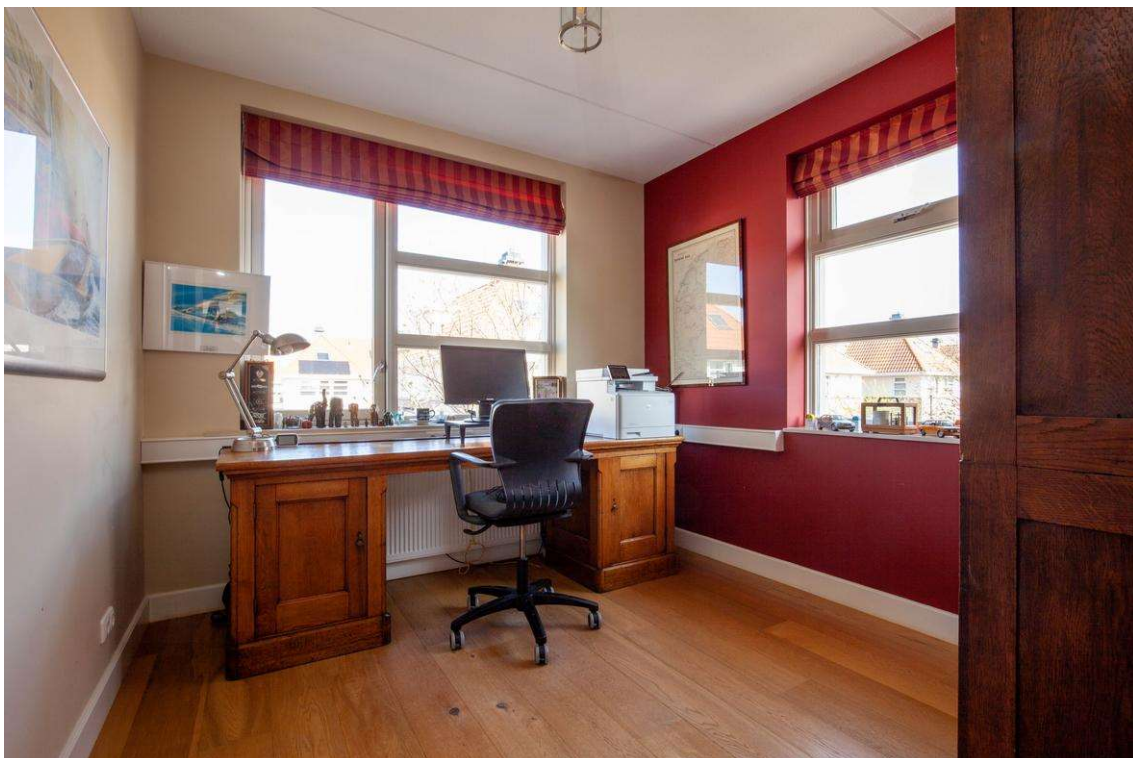
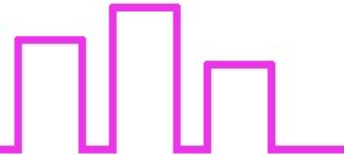




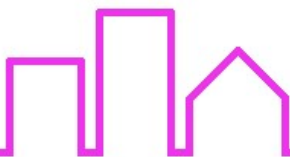
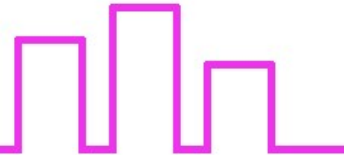




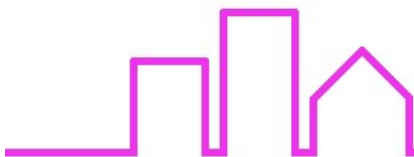
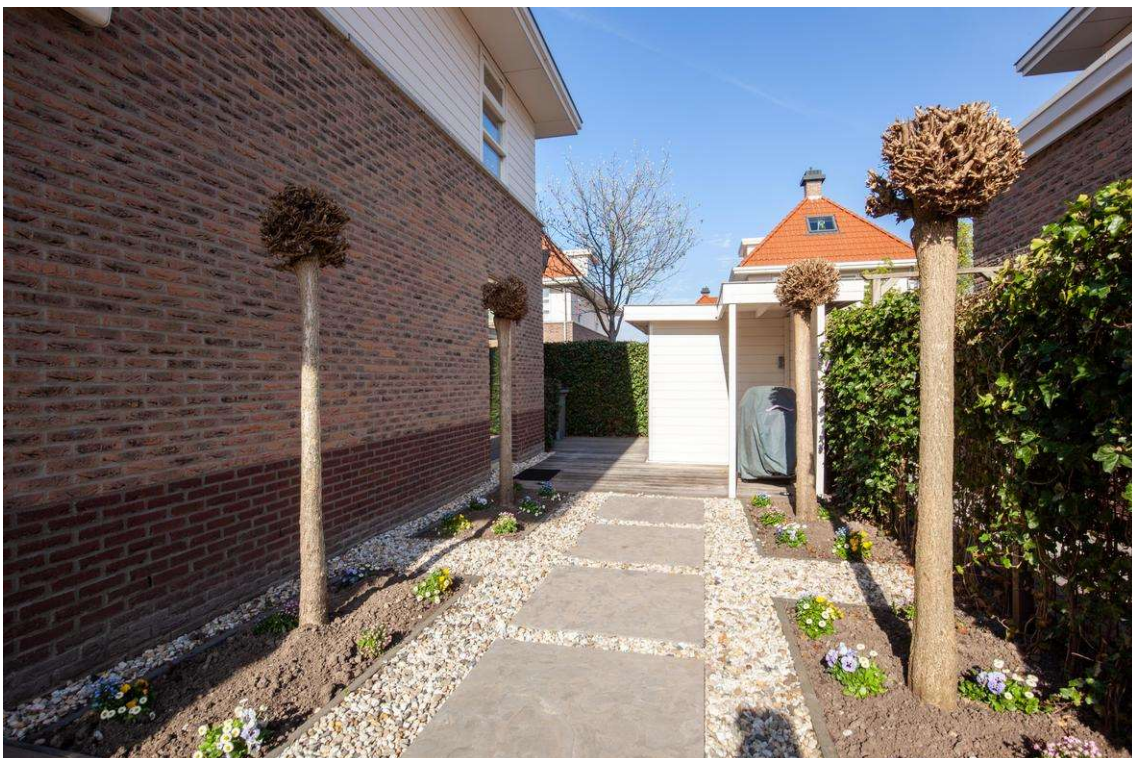
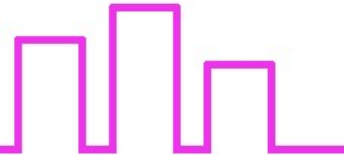


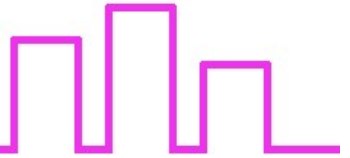


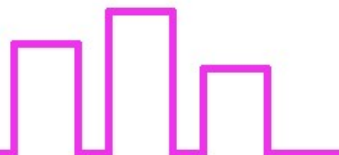












Kadaster



Object: Werven 15, 1431 CP AALSMEER
 Rapportnummer: W1431CP15_1

Datum: 2-10-2019
 Pagina: 43 (67)



Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend.

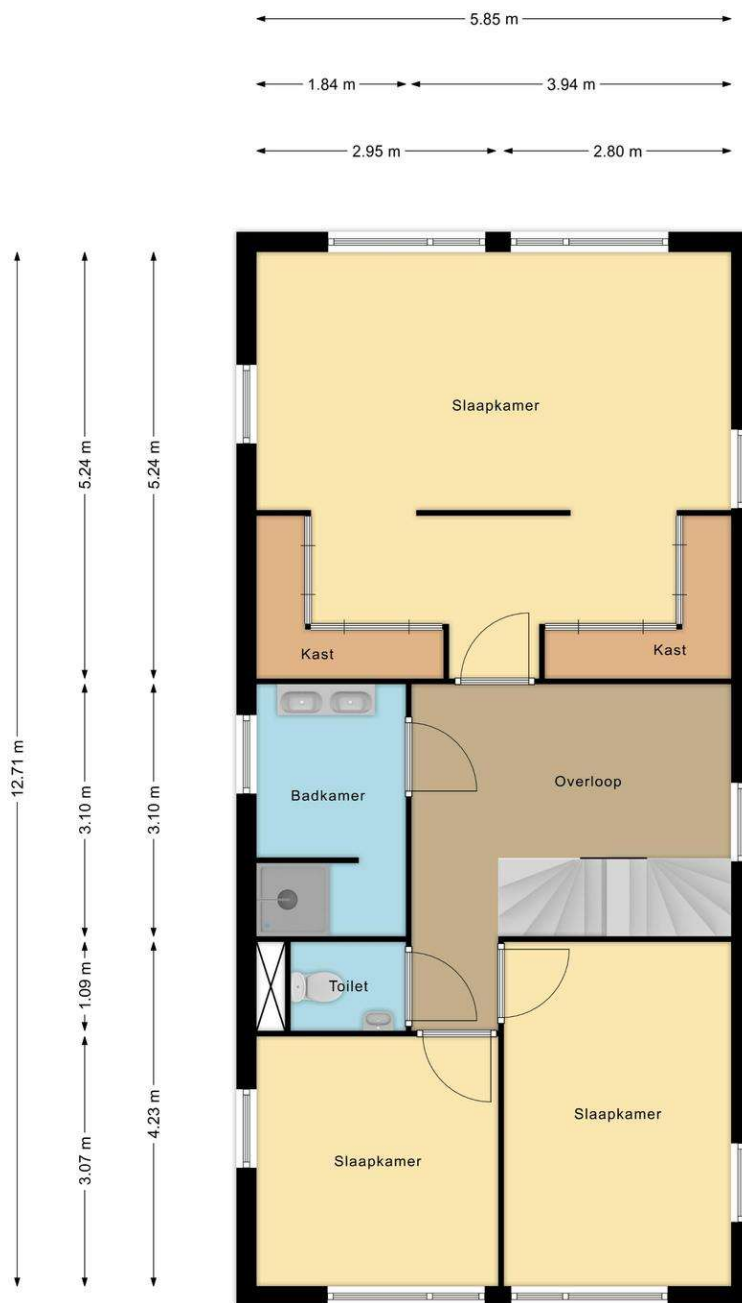
Plattegrond



Begane grond Werven 15 te Aalsmeer

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

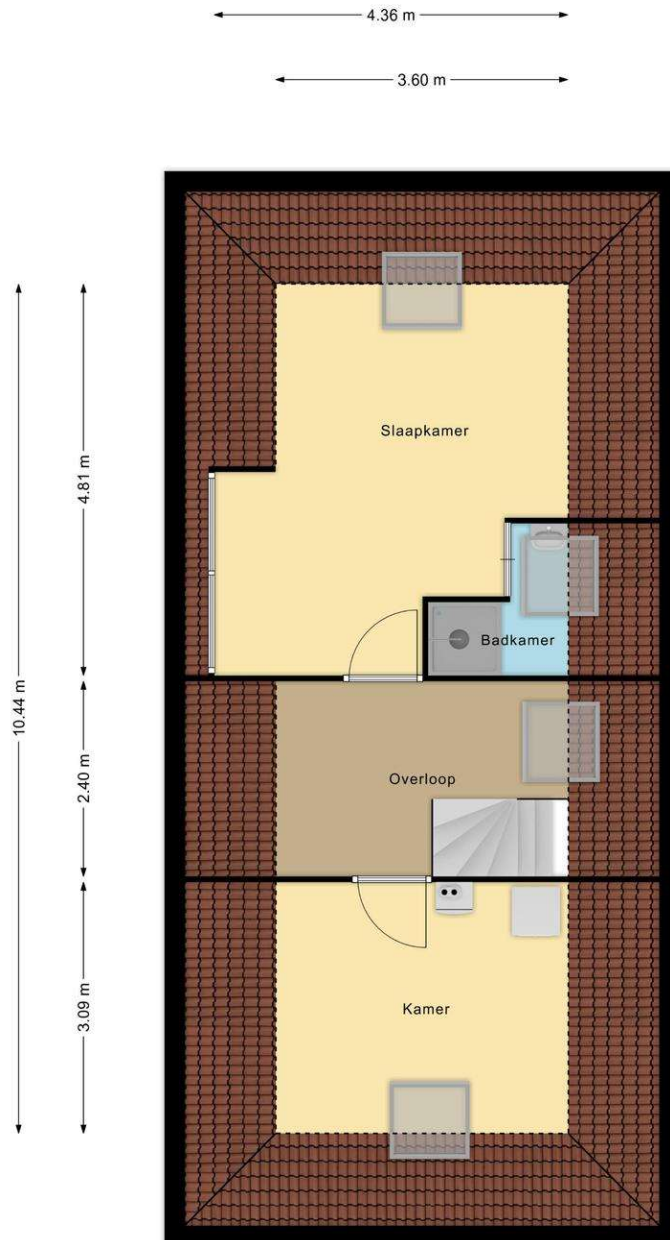
Plattegrond



**1e verdieping
Werven 15 te Aalsmeer**

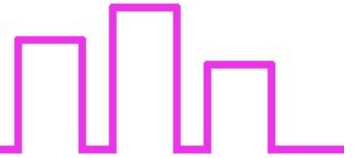
FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



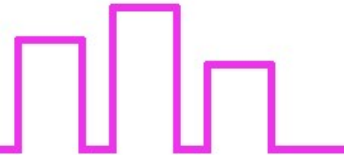
2e verdieping
Werven 15 te Aalsmeer

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

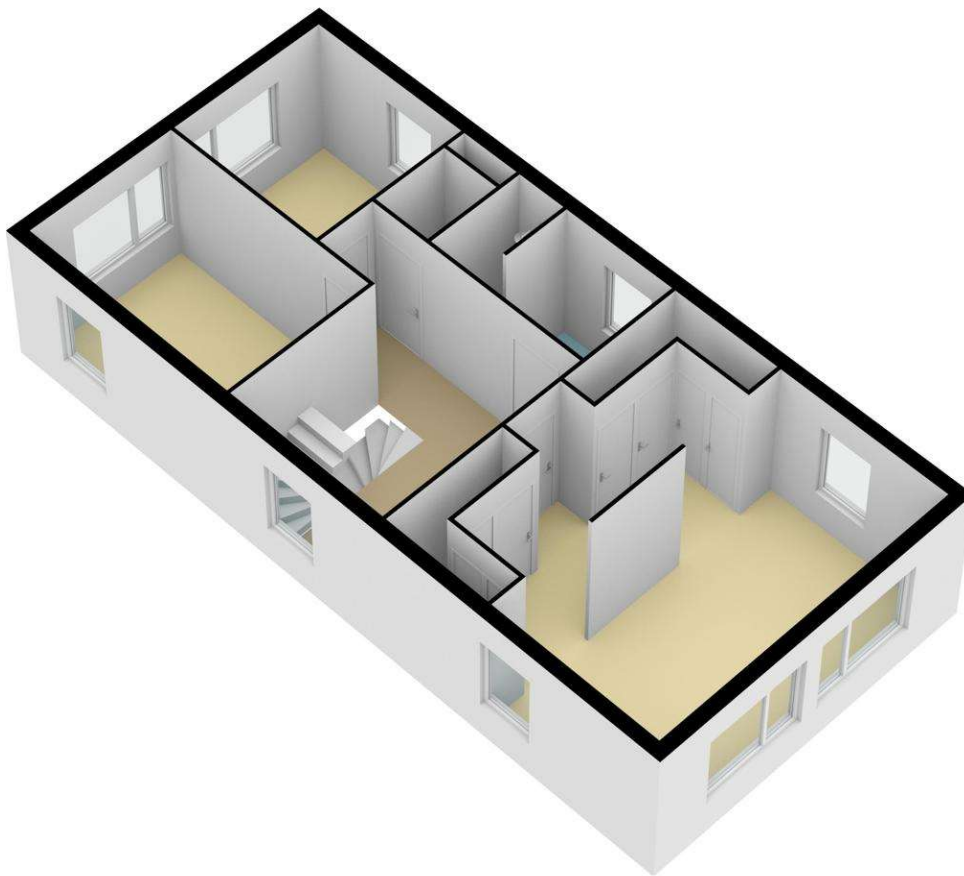


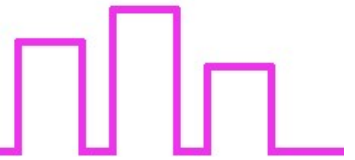
Plattegrond



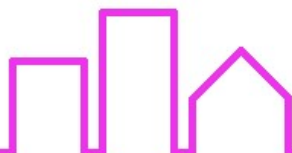
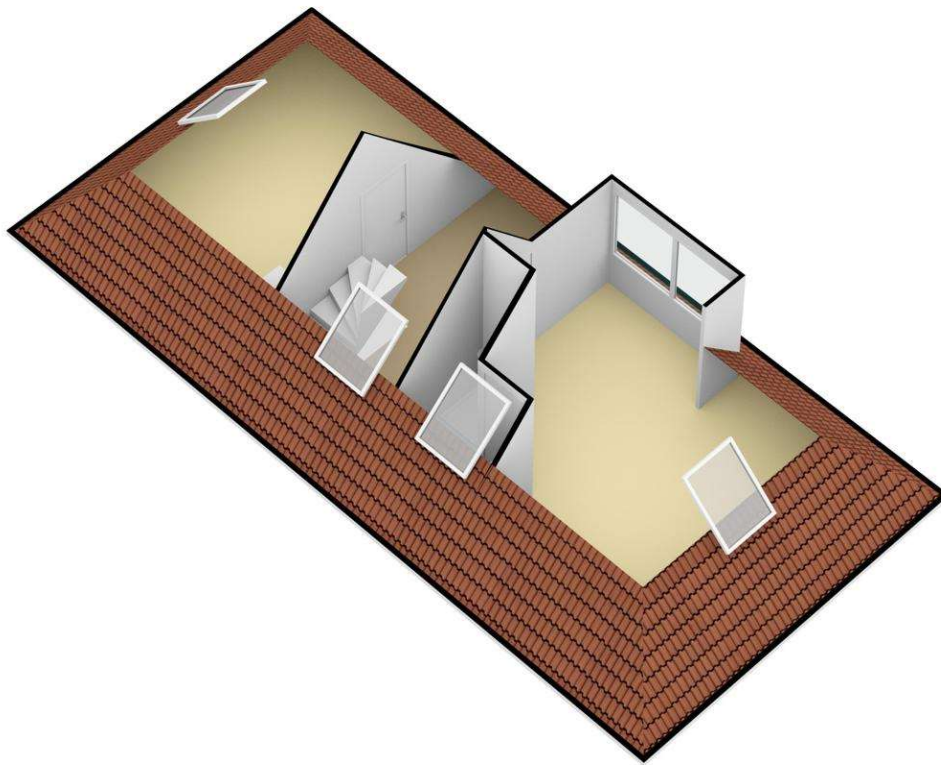


Plattegrond





Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Werven 15
Postcode / plaats	1431 CP Aalsmeer
Provincie	Noord-Holland



Plattegrond

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend.

Algemene mededelingen en verkoopcondities

1. Na overeenstemming met u en de verkopende partij dient er binnen 1 week een koopcontract te worden opgesteld en getekend door koper en verkoper bij de notaris op kantoor.
2. De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor in de regio Amsterdam is aan de koper, tenzij anders aangegeven in deze brochure.
3. Ter zekerheid van verkoper zal koper een bankgarantie cq. waarborg stellen van 10% van de koopsom, binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte, te deponeren bij de betreffende notaris.
4. De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
5. De opgegeven afmetingen, oppervlakte opgave en de verkooptekst zijn indicatief en dienen slechts om een indruk te geven van de woning, hieraan kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze maten en informatie kunnen afwijken.
6. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
7. Wij adviseren u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden enkel op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Wij kunnen u wel van dienst zijn bij de verkoop van uw eigen woning.

De tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), leggen beide partijen de afspraken schriftelijk vast in een koopakte opgemaakt bij de notaris. Ontbindende voorwaarden zijn hierin 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 dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag de makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.