EVELEENS
makelaars o.z.

Powered by team Karin Eveleens

AMSTELVEEN
Legmeerdijk 272 A

Kenmerken & specificaties

Vraagprijs:	€ 1.100.000,-- k.k.
Bouwjaar:	2000
Soort:	villa
Kamers:	7, waarvan 6 slaapkamers
Inhoud:	1.447 m^2
Woonoppervlakte:	251 m^2
Perceeloppervlakte:	1.130 m^2
Overige inpandige ruimte:	139 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	87 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit)
Energielabel:	B, geldig tot 28-07-2035

Omschrijving

Indrukwekkend ogende, vrijstaande woning op een riant perceel eigen grond, gelegen op een centrale locatie aan de doorgaande weg Amstelveen-Aalsmeer. Met een grote garage in het souterrain en een sfeervolle aangebouwde veranda. Een slaap- en badkamer op de begane grond maken de woning levensloopbestendig.

Locatie
- Uitstekend gelegen tussen Amstelveen en Uithoorn
- Winkelcentra 'Poldermeesterplein' en 'Westwijk' op enkele autominuten en ook goed per fiets te doen
- Recreatie in het Amsterdamse Bos en de Westeinderplassen op korte afstand bereikbaar
- Vrijliggend fietspad voor de deur

Duurzaamheid
- De woning heeft energielabel B
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR+ beglazing
- Voor verdere verduurzaming behoort het plaatsen van zonnepanelen en en warmtepomp tot de mogelijkheden

Goed om te weten
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming
- In 2024 is het buitenschilderwerk uitgevoerd
- Het huis is door de jaren heen keurig onderhouden
- Er is een gedeeld pad met de naastgelegen buren
- Het overpad voor de achtergelegen caravanstalling vervalt zodra dit terrein een eigen ontsluiting op het bedrijventerrein heeft. In de fotopresentatie tref je een impressie van het te bouwen bedrijventerrein
- Snelle oplevering is mogelijk en gewenst
- In de koopovereenkomst zal een niet-zelfbewonigsclausule opgenomen worden

Het huis
De entree van het huis bevindt zich aan de zijkant. De ruime hal geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken op de begane grond. De grote woonkamer met open keuken loopt in een U-vorm met aan drie zijden grote raampartijen en openslaande deuren naar de verschillende terrassen. Dit zorgt voor veel lichtinval en een mooi uitzicht op de voortuin en het terras aan de zij- en achterzijde. De landelijke keuken is van alle gemakken voorzien met een groot gaskookstel met oven, dubbele spoelbak, vaatwasser, koelkast, vriezer en voldoende opbergruimten. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een grote slaapkamer met een aangrenzende badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en een wastafel in een meubel. Tot slot zijn hier op deze verdieping nog een handige bijkeuken waar plek is voor de wasmachine en droger en een studeer/werkkamer, direct naast de entree.

Verdieping
De eerste verdieping bestaat uit een overloop, drie goed bemeten slaapkamers, een tweede badkamer en een kamer waar zich de c.v.ketel en de pomp van het mechanische ventiliatiesysteem bevinden. Deze kamer kan prima als werkkamer of, als je de apparatuur wegwerkt, slaapkamer gebruikt worden. De overloop heeft voldoende kastruimte en over deze hele verdieping ligt een keurige laminaatvloer. De badkamer heeft, naast origineel tegelwerk, een ligbad met een douche erboven, een wastafel en een toilet. Het dakraam geeft hier fraai daglicht.

Garage
Onder het huis is een grote garage van maar liefst 90 m^2. Daarnaast is er ook nog een grote bergruimte van ruim 40 m^2 voor het opbergen van bijvoorbeeld de seizoensgebonden spullen. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare deur, is toegankelijk via de achterzijde van het huis en geschikt voor het stallen van meerdere auto's, motoren en fietsen.

Tuin
Rondom de woning ligt veel grond wat op verschillende manieren wordt gebruikt. De voortuin biedt optimale privacy door het vele groen en bestaat uit een fijn terras en een deel grind. Direct grenzend aan de woning bevindt zich op de woonverdieping een groot terras met een sfeervolle overkapping (veranda) aan de zijkant van het huis, perfect om beschut buiten te zitten, ongeacht het seizoen. Aan de achterzijde van het huis op de woonverdieping is ook een groot terras, dit is niet overdekt. Beneden aan de dijk is een geasfalteerd gedeelte wat desgewenst eenvoudig als tuin ingericht kan worden met veel groen en voor meer privacy worden afgescheiden van het achterliggende terrein. Op dit moment is de achterliggende agrarische bebouwing in gebruik als caravanstalling en wordt het pad tussen de huisnummers 272 en 272a ook door dat bedrijf gebruikt, zij het minimaal. Dit houdt echter op te bestaan zodra dit terrein toegankelijk is gemaakt vanaf de Meerlandenweg. Alleen dit huis en de buren van 272 mogen het pad dan nog gebruiken.

Amstelveen en Aalsmeer
Amstelveen ligt centraal in de Randstad en vormt, met Amsterdam op fietsafstand, een aantrekkelijk woonalternatief voor de stad. Met de (snel)tram of op de fiets ben je zo in Amsterdam. Naast het moderne Stadshart met een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden, theaters en meer, biedt Amstelveen ook een brede keuze aan sportverenigingen en alle denkbare scholen, ook internationaal. Het Amsterdamse Bos ligt op zowel Amstelveens als Aalsmeers grondgebied.

Aalsmeer is een aantrekkelijke plek om te wonen. Het dorp combineert een groene, gemoedelijke sfeer met een centrale ligging in de Randstad, waardoor het de perfecte balans biedt tussen rust en bereikbaarheid. Dankzij de nabijheid van Schiphol, belangrijke uitvalswegen en een goed georganiseerd openbaar vervoernetwerk is de regio uitstekend bereikbaar. Een bijzonder pluspunt is het natuur- en recreatiegebied de Westeinderplassen, waar je aan het water kunt genieten van gezellige horecagelegenheden, het Westeinderstrand en een breed aanbod aan jachthavens.

English translation

Impressive and spacious detached house on a large plot of private land, located centrally on the main road between Amstelveen and Aalsmeer. Featuring a large garage in the basement and an attractive attached veranda. A bedroom and bathroom on the ground floor make the house life-cycle adaptable.

Location
- Excellently situated between Amstelveen and Uithoorn
- Shopping centers 'Poldermeesterplein' and 'Westwijk' are only a few minutes away by car, and easily reachable by bike
- Recreation areas like the Amsterdamse Bos and the Westeinderplassen are easily accessible nearby
- Separate, dedicated bicycle path directly in front of the house

Sustainability
- The house has energy label B
- Fully insulated and equipped with HR+ double glazing
- Further increasing sustainability by installing solar panels and a heat pump is among the possibilities

Good to know
- The ground floor is equipped with underfloor heating
- The exterior painting was carried out in 2024
- The house has been well maintained over the years
- There is a shared path with the immediate neighbors
- The right of way for the adjacent caravan storage facility at the back will cease as soon as this site obtains its own access to the business park. The photo presentation offers an impression of the business park to be built.
- Quick completion is possible and desired
- A non-occupancy clause will be included in the purchase agreement (meaning the seller has not recently lived in the house)

The House
The entrance to the house is located on the side. The spacious hall provides access to almost all rooms on the ground floor. The large living room with an open kitchen is U-shaped, featuring large windows on three sides and French doors leading to various terraces. This ensures abundant natural light and a beautiful view of the front garden and the side and rear terraces. The country-style kitchen is fully equipped with a large gas cooker and oven, a double sink, a dishwasher, a refrigerator, a freezer, and ample storage space. A large bedroom with an adjacent bathroom is situated at the front of the house. The bathroom is fitted with a walk-in shower, a bathtub, a toilet, and a washbasin in a cabinet. Finally, this floor also includes a practical utility room with space for a washing machine and dryer, and a study/home office, located directly next to the entrance.

First Floor
The first floor consists of a landing, three well-sized bedrooms, a second bathroom, and a room housing the central heating boiler and the mechanical ventilation system pump. This room can easily be used as a study or, if the equipment is concealed, a fifth bedroom. The landing offers sufficient cupboard space, and a neat laminate floor is laid across this entire floor. The bathroom features a bathtub with a shower overhead, a washbasin, and a toilet, in addition to original tiling. The skylight provides beautiful daylight here.

Garage
Underneath the house is a large garage of no less than 90 m^2. Additionally, there is a substantial storage space of over 40 m^2 for storing seasonal items, for example. The garage is equipped with an electrically operated door, is accessible via the rear of the house, and is suitable for parking multiple cars, motorcycles, and bicycles.

Garden
The house is surrounded by extensive grounds used in various ways. The front garden offers optimal privacy due to the abundant greenery and consists of a pleasant terrace and a gravel section. Immediately adjacent to the house on the living floor is a large terrace with an attractive roof (veranda) on the side of the house, perfect for sheltered outdoor seating regardless of the season. At the rear of the house on the living floor, there is also a large, uncovered terrace. Down the embankment is an asphalted area that can easily be converted into a garden with greenery for more privacy, separating it from the adjacent plot. Currently, the agricultural buildings behind the property are used for caravan storage, and the path between house numbers 272 and 272a is also used by that company, albeit minimally. This usage will cease as soon as the site gains access from the Meerlandenweg. Only this house and the neighbors at 272 will then be allowed to use the path.

Amstelveen and Aalsmeer
Amstelveen is centrally located in the Randstad conurbation and, with Amsterdam within cycling distance, offers an attractive residential alternative to the city. You can reach Amsterdam quickly by (express) tram or bicycle. Besides the modern Stadshart (City Centre) with an extensive range of shops, restaurants, theaters, and more, Amstelveen also offers a wide choice of sports clubs and all imaginable schools, including international ones. The Amsterdamse Bos lies partly within the municipalities of Amstelveen and Aalsmeer.

Aalsmeer is an appealing place to live. The village combines a green, cordial atmosphere with a central location in the Randstad, offering the perfect balance between tranquility and accessibility. Thanks to its proximity to Schiphol Airport, major arterial roads, and a well-organized public transport network, the region is highly accessible. A particular highlight is the nature and recreation area of the Westeinderplassen, where you can enjoy waterside establishments, the Westeinder beach, and a wide range of marinas.

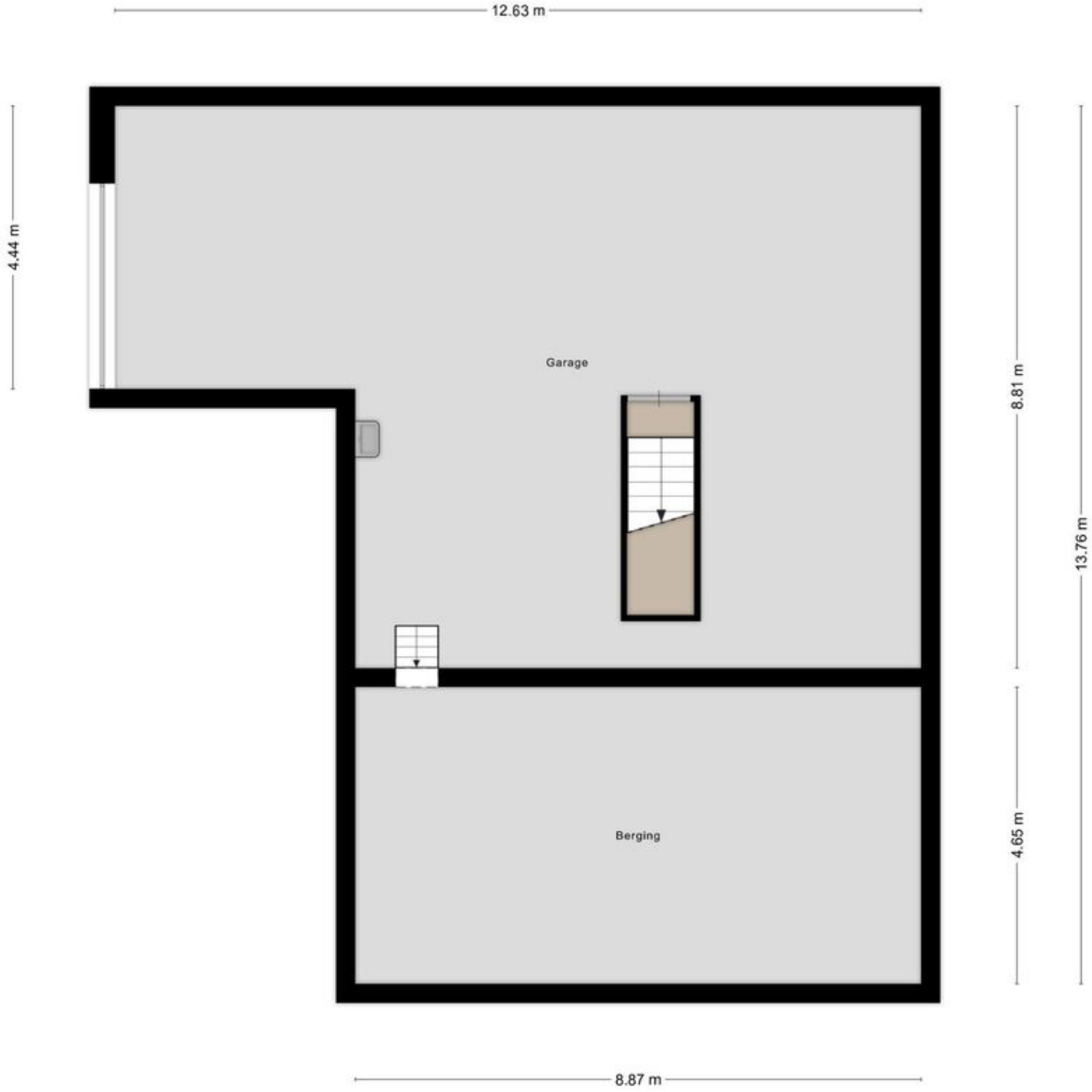
NVM

B

Plattegronden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1.72 m
1.46 m
3.52 m
9.42 m
6.60 m
1,50m
1,50m
Slaapkamer
Badkamer
Kast
Overloop
Slaapkamer
Slaapkamer
Slaapkamer
1,50m
2.26 m
1,50m
4.61 m
2.26 m
5.18 m
3.77 m
13.76 m
10.44 m
6.57 m
4.65 m
1,50m
2.44 m
1,50m
5.45 m
1.53 m
5.49 m
12.67 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Legmeerdijk 272 a

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

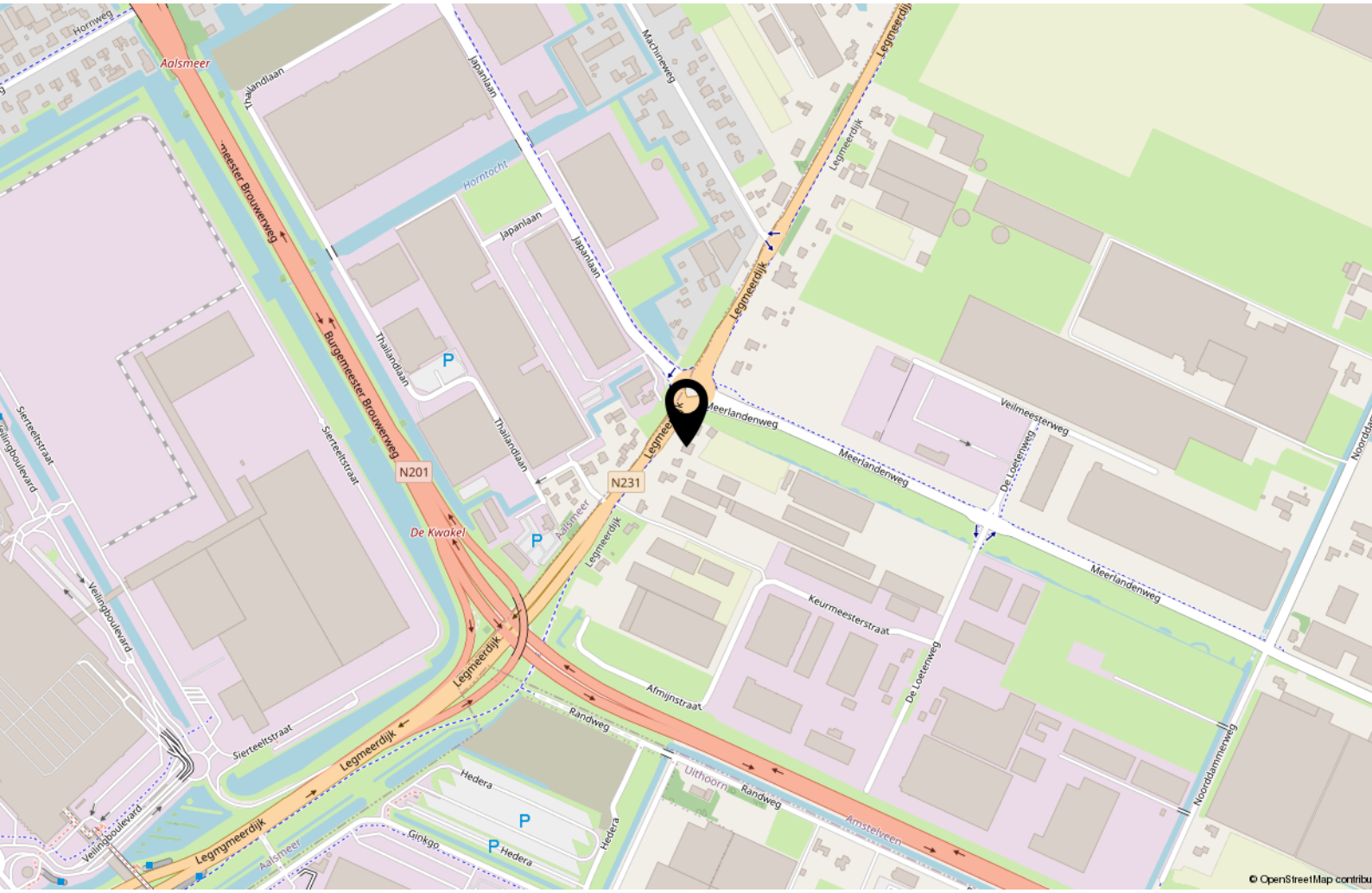
Kadastrale gemeente	Amstelveen
Sectie	O
Perceel	6389

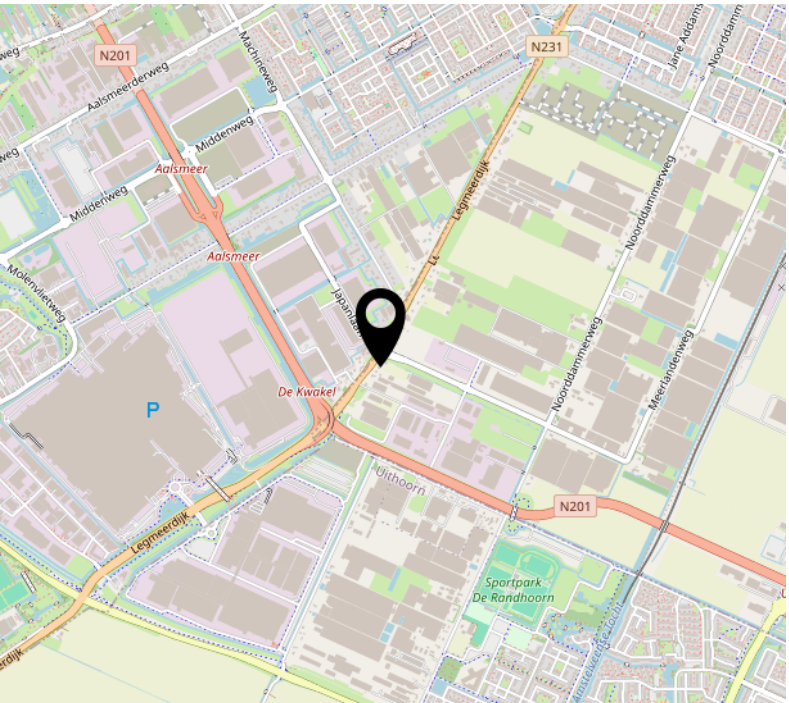
kadaster

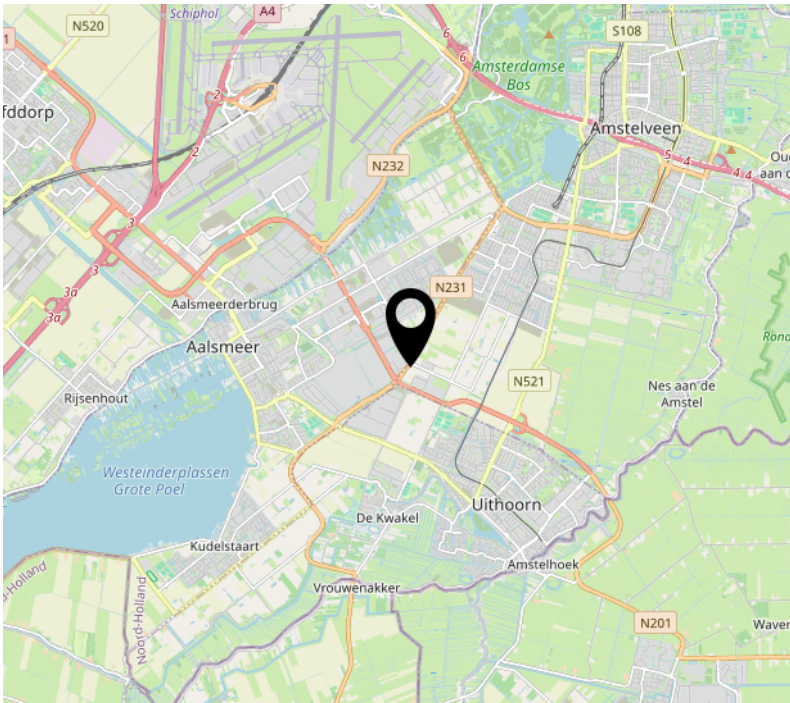
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie
op de kaart







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Tot slot...

Koopovereenkomst
Een koopovereenkomst komt pas tot stand als tussen partijen overeenstemmings is bereikt over alle details (dus naast de koopsom ook de leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.). De koopovereenkomst zal worden opgesteld door Eveleens Makelaars o.z. conform het NVM model, tenzij partijen anders overeenkomen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: Er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien van toepassing kunnen in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen worden: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580. Indien u meer informatie over deze clausules wenst, neem gerust contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

NEN 2580 clausule
De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Lijst van zaken
Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koopovereenkomst zal een lijst van zaken worden gehecht waarin deze gegevens zijn verwerkt.

Notariskeuze
Het staat koper vrij om een notaris aan te wijzen, kantoorhoudende in de gemeente Aalsmeer óf binnen een straal van 10 kilometer van het ter verkoop aangeboden object. Indien u een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het exra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien nader overeengekomen, kan de notaris ook de koopovereenkomst maken. Eventuele aanvullende kosten hiervoor komen geheel voor rekening van de koper.

Bankgarantie/Waarborgsom
Na het tot stand komen van de koopovereenkomst, stelt koper een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Met het stellen van de bankgarantie is enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in de koopovereenkomst vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarde financiering
Het is mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering op te laten nemen in de koopovereenkomst. De duur van deze termijn en eventuele aanvullende voorwaarden dienen tijdens het onderhandelingstraject tussen partijen te worden overeengekomen.

Bouwkundige keuring
Indien de koper een bouwkundige keuring wenst uit te laten voeren, dient deze voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereekomst te hebben plaatsgevonden. Er zal geen voorbehoud voor een bouwkundige keuring worden opgenomen tenzij dit nadrukkelijk is overeengekomen tussen de partijen tijdens de onderhandeling. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Kosten koper
De koopprijs is 'k.k.' oftewel kosten koper. Dit betekent dat u, als koper, de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering

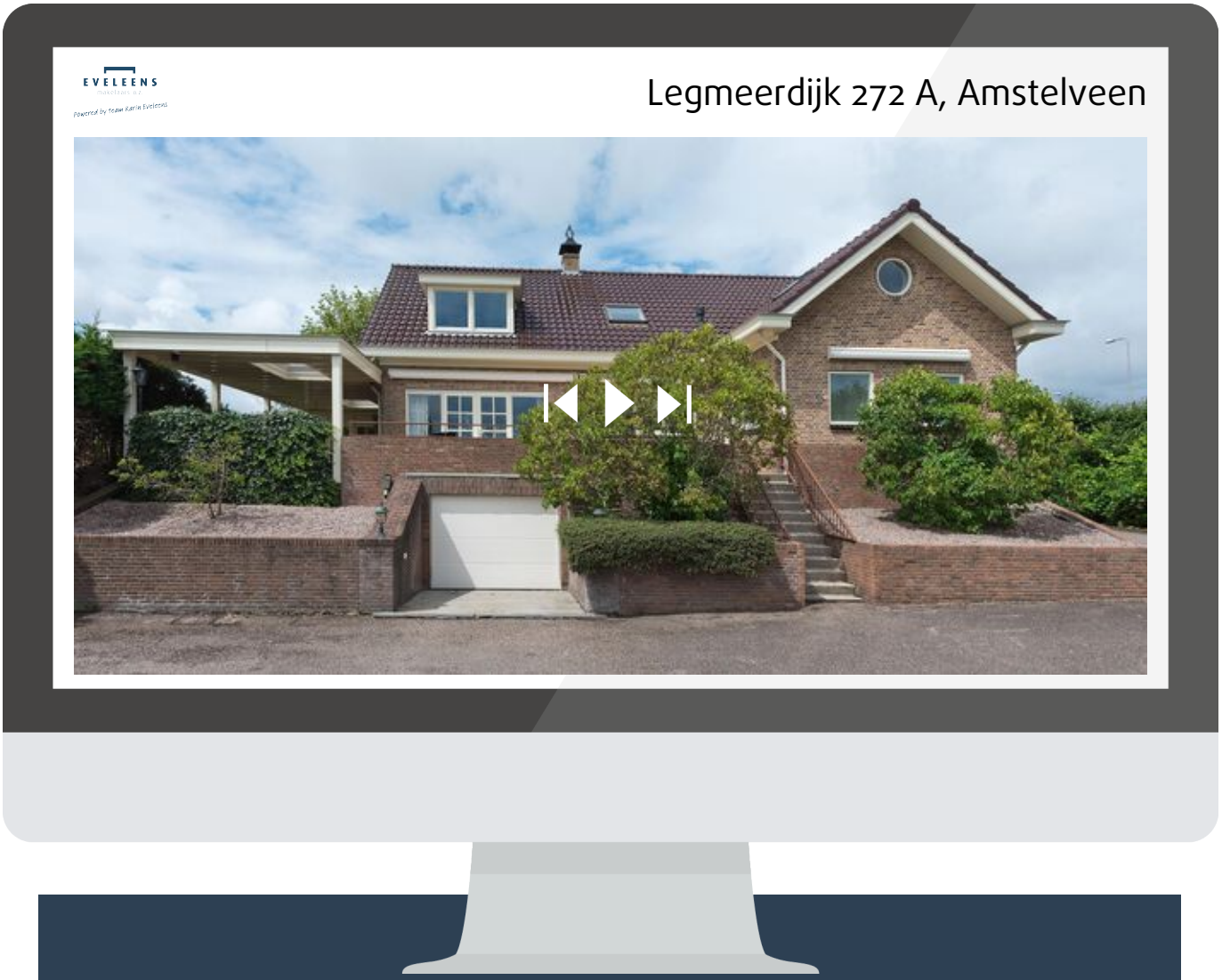
Naast deze kosten dient u ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de (eventuele) hypotheekakte
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de (eventuele) hypotheekakte
- Eventuele afsluitprovisie met betrekking tot de af te sluiten hypotheek
- Mogelijke taxatiekosten in verband met de af te sluiten hypotheek

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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar de adviseur van de verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. 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. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich voglens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

Bekijk deze woning online!

legmeerdijk272 a.nl



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

Interesse?

funda

EVELEENS
makelaars o.z.

Powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297-344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl