



AALSMEER
Goudenregenstraat 25

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs: € 895.000,-- k.k.

Bouwjaar: 1995

Kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers

Inhoud: 780 m³

Woonoppervlakte: 195 m²

Perceeloppervlakte: 344 m²

Overige inpandige ruimte: 15 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Verwarming: c.v.-ketel (Daalderop, 2010),
vloerverwarming gedeeltelijk,
gashaard

Energie label: B, geldig tot: 08-08-2032

OMSCHRIJVING

Dit huis heeft alles! Een royale 2-onder-1 kapper met een eigen oprit voor twee auto's, een zonnige achtertuin op het westen, inpandige garage, uitgebouwde living, drie volwaardige slaapkamers en twee badkamers. De woning is een aantal jaar geleden vakkundig uitgebouwd en door de jaren heen keurig verzorgd en bijgehouden. Kom je gezellig kijken?

Locatie

- Centrale ligging binnen Aalsmeer
- In een rustige en kindvriendelijke woonwijk met speeltuintjes en autoluwe straten

Duurzaamheid

- Energielabel B
- Ná de opmaak van het huidige energielabel zijn in 2024 14 zonnepanelen geplaatst
- Voor een nog efficiënter verbruik zou een duurzamere cv-ketel geplaatst kunnen worden

Goed om te weten

- Royale 2-onder-1 kapwoning, direct te betrekken voor een nieuwe eigenaar
- De woning is in 2006 door gerenommeerde architect Piet Boon uitgebouwd en gemoderniseerd
- De eerste en tweede verdieping zijn in 2010 verbouwd
- Vloeren op de begane grond en eerste verdieping vernieuwd in 2022
- Je parkeert gemakkelijk twee auto's op de eigen oprit en er is een oplaadpunt voor een elektrische auto
- De gehele tuin rondom de woning is recent vernieuwd
- Het volledige buitenschilderwerk heeft een aantal jaar geleden plaatsgevonden
- Door de gehele woning is Philips Hue verlichting
- Oplevering van de woning op korte termijn mogelijk
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Codering A, B of C aanwezig.

Het huis

Bij binnenkomst kom je in de ruime hal, waar plaats is voor de garderobe en de meterkast. Vanuit de hal zijn het toilet met fonteintje, de (verlichte)trap en de inpandige garage bereikbaar. Zodra je de living van de woning binnenstapt ervaar je direct de ruimte, dit vanwege de vele grote raampartijen in zowel de zij- als achtergevel. Aan de achterzijde van het huis is een sfeervolle zithoek met gashaard gecreëerd en met gemak plaats je een grote eettafel met meerdere stoelen. Er zijn meerdere ingebouwde kastenwanden. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is compleet uitgerust met een dubbele koel-/vriescombinatie, vaatwasser, 5-pits gasfornuis met oven en een kokend waterkraan. Een fraai detail is het karakteristieke ronde raam in de keuken. Via de tuindeur loop je direct naar buiten. De gehele begane grond is strak afgewerkt met gestucte wanden en voorzien van een vernieuwde houten vloer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een luxe, bijna hotelachtige uitstraling. Naast voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed beschikt deze kamer over maatwerk inbouwkasten en een ensuite badkamer met inloopdouche en een groot wastafelmeubel. Aan de achterzijde zijn twee voormalige slaapkamers samengevoegd tot één royale kamer. Dankzij de uitbouw aan de zijkant van de woning is hier bovendien een sfeervolle bedstee gerealiseerd. Vanaf de overloop zijn het separate toilet en de tweede badkamer bereikbaar. Ook deze badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De tweede slaapkamer biedt plaats aan de derde slaapkamer van de woning. Ook deze is van een goed formaat en is voorzien van airco. Ook de etage is inmiddels uitgebouwd waardoor er een volwaardige voorzolder is ontstaan. Hierdoor is wat extra bergruimte ontstaan en is een sauna geplaatst. Op de voorzolder is tevens ruimte voor het witgoed en hier hangt de cv-installatie.

Tuin

De achter- en zijtuin geniet dankzij de ligging en het formaat over vele zonuren de gehele dag door. Vanaf de ochtend staat de zon in de voor- en zijtuin en richting het einde van de dag draait deze naar de achtertuin toe. De achtergevel van het huis is grotendeels voorzien van zonwering. Er is een groot betegeld terras aan de achterzijde en recentelijk is een groot (kunst)grasveld aangelegd. De voortuin van het huis dient als eigen oprit waar je gemakkelijk twee auto's kwijt kunt. Ook is er een elektrische oplaadpunt aanwezig.

Aalsmeer

Aalsmeer is gunstig gelegen op korte afstand van Amsterdam. In 20 autominuten is het centrum van de stad bereikbaar. Maar ook bijvoorbeeld Haarlem of Leiden. Uitvalswegen A4/A5, ring A10 en A2 zijn makkelijk aan te rijden. Dit maakt Aalsmeer tot een plezierig dorp om te wonen, midden in de Randstad. Het unieke natuur- en recreatiegebied 'Westeinderplassen' is misschien wel de grootste rijkdom van het dorp. Met het Westeinderstrand op korte afstand van het huis biedt Aalsmeer het comfort en alle positieve kanten van vrij wonen in een dorp met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

ENGLISH TRANSLATION

This home has it all! A spacious semi-detached house boasting a private driveway for two cars, a sunny west-facing garden, an integrated garage, an extended living area, three full bedrooms, and two bathrooms. The property was expertly extended several years ago and has been meticulously cared for and maintained over the years. Come and take a look!

Location

- Central location within Aalsmeer
- Situated in a quiet and child-friendly residential area with playgrounds and low-traffic streets

Sustainability

- Energy label B
- Following the current energy label assessment, 14 solar panels were installed in 2024
- For even greater efficiency, a more sustainable boiler could be installed

Good to know

- Spacious semi-detached house, ready for immediate occupation
- The property was extended and modernized in 2006 by renowned architect Piet Boon
- The first and second floors were renovated in 2010
- Flooring on the ground and first floors was updated in 2022
- Easily park two cars on the private driveway, which includes an electric vehicle charging point
- The entire garden surrounding the property has been recently renovated
- Full exterior painting was completed a few years ago
- The entire home features Philips Hue lighting
- Short-term occupancy is possible
- For this property, the KCAF (Knowledge Center for Addressing Foundation Problems) has classified the foundation risk as 'No high risk'. Indication A, B or C is available

The House

Upon entering, you arrive in the spacious hallway, which offers ample space for a cloakroom and the meter cupboard. From the hallway, you can access the toilet with a washbasin, the (illuminated) staircase, and the integrated garage. As soon as you step into the living room, you immediately experience the sense of space, thanks to the large windows in both the side and rear elevations. At the rear of the house, a cozy seating area with a gas fireplace has been created, providing the perfect setting for a large dining table. The living area boasts several built-in wardrobes. At the front of the property is the open kitchen, which is fully equipped with a double fridge/freezer combination, dishwasher, 5-burner gas hob with oven, and a boiling water tap. A beautiful detail is the characteristic round window in the kitchen. Through the garden door, you step directly outside. The entire ground floor is sleekly finished with plastered walls and features updated wooden flooring.

First floor

The first floor features two spacious bedrooms, one at the front and one at the rear of the property. The front bedroom offers a luxurious, almost hotel-like feel. In addition to ample space for a double bed, this room features bespoke built-in wardrobes and an en-suite bathroom with a walk-in shower and a large vanity unit. At the rear, two former bedrooms have been merged into one large room. Thanks to the side extension, a charming alcove has also been created here. From the landing, you can access the separate toilet and the second bathroom. This bathroom also features a walk-in shower and a vanity unit.

Second floor

The second floor houses the third bedroom. This room is also well-sized and is equipped with air conditioning. The floor has also been extended, creating a full-sized loft space. This provides extra storage space and has been fitted with a sauna. The loft also offers space for white goods and houses the boiler system.

Garden

Thanks to its location and size, the rear and side gardens enjoy many hours of sunshine throughout the day. The sun shines on the front and side gardens in the morning and moves towards the rear garden towards the end of the day. The rear elevation of the house is largely equipped with sun shading. There is a large tiled terrace at the rear, and a large (artificial) lawn has been recently installed. The front garden serves as a private driveway, easily accommodating two cars, and includes an electric charging point.

Aalsmeer

Aalsmeer is conveniently located a short distance from Amsterdam. The city center is reachable within 20 minutes by car, as are cities like Haarlem or Leiden. The A4/A5 motorways, A10 ring road, and A2 are easily accessible. This makes Aalsmeer a delightful place to live, situated in the heart of the Randstad. The unique nature and recreation area, 'Westeinderplassen', is perhaps the village's greatest asset. With the Westeinderstrand located a short distance from the house, Aalsmeer offers the comfort and benefits of village living with all urban amenities within easy reach.



















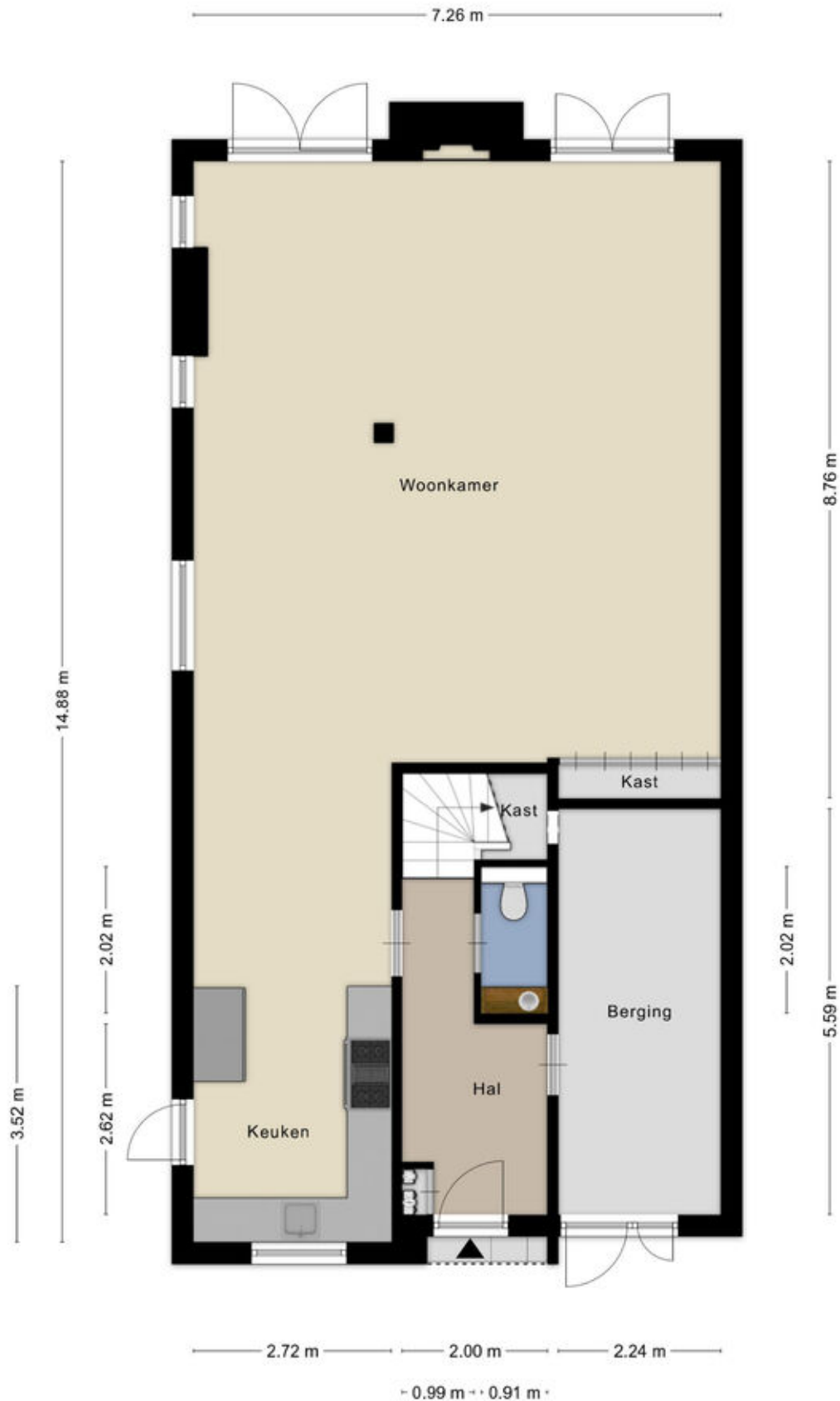








PLATTEGROND

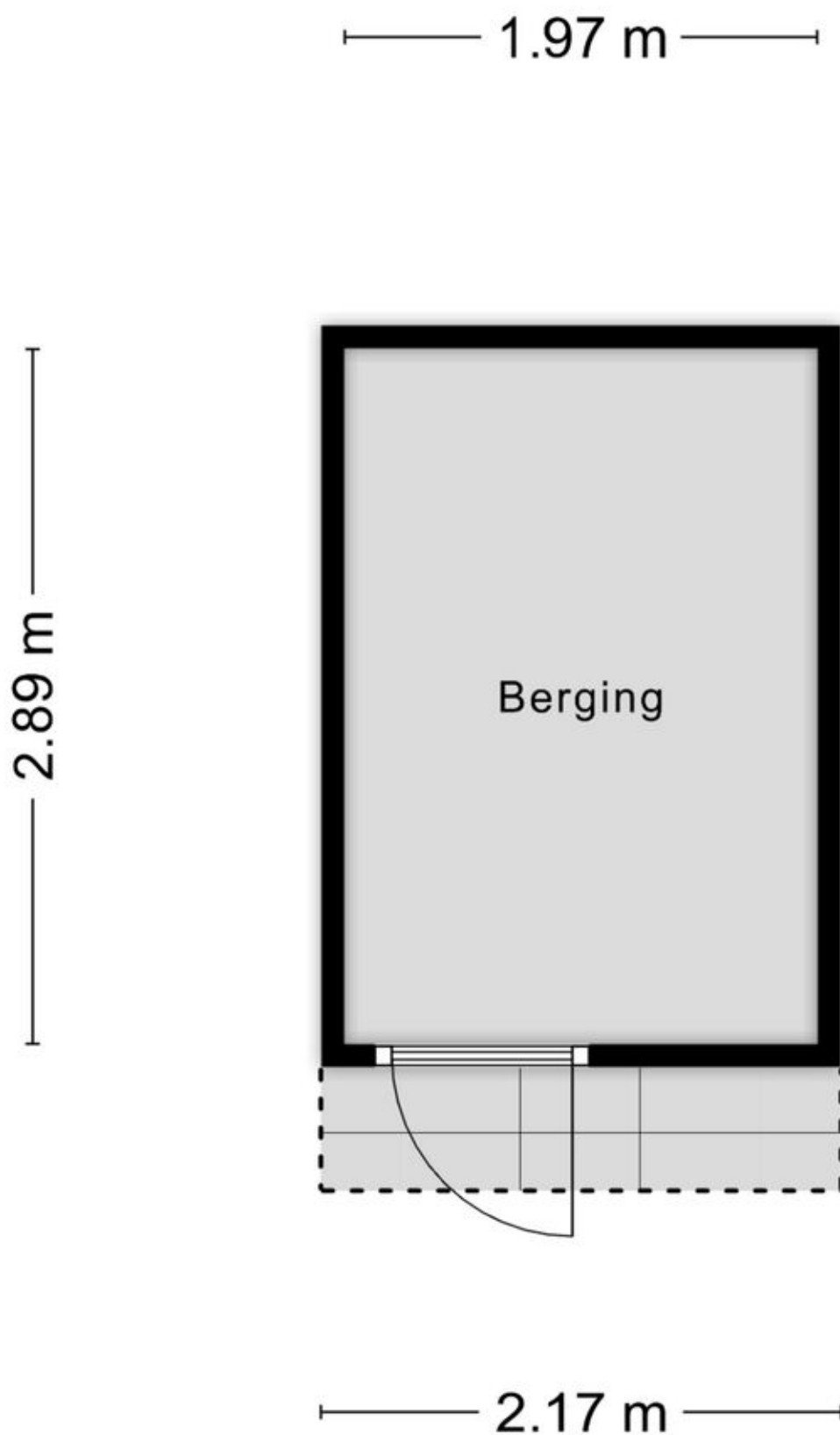


2.20 m 4.39 m



1.14 m 0.61 m 3.00 m 1.97 m





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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalsmeer

Sectie C

Perceel 5396

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

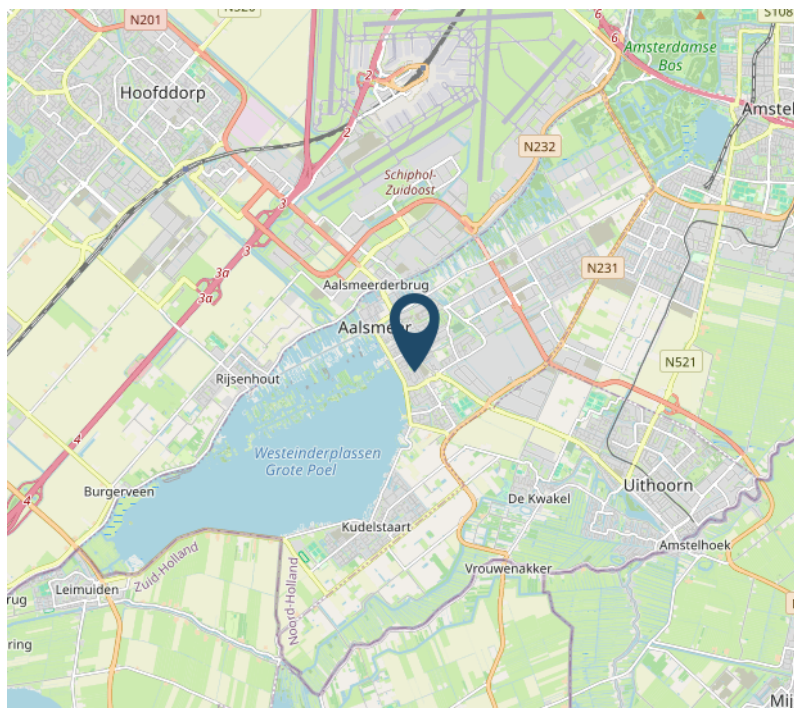
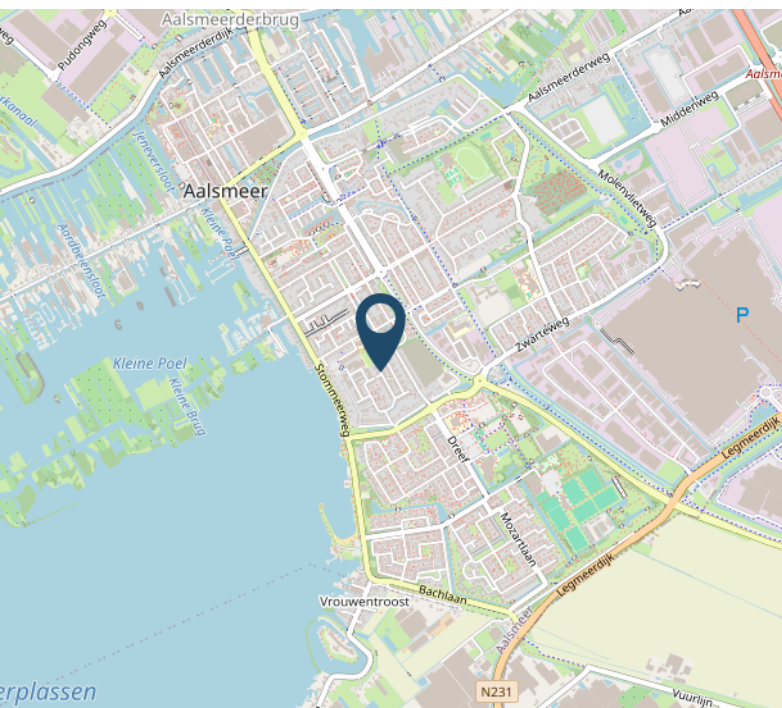
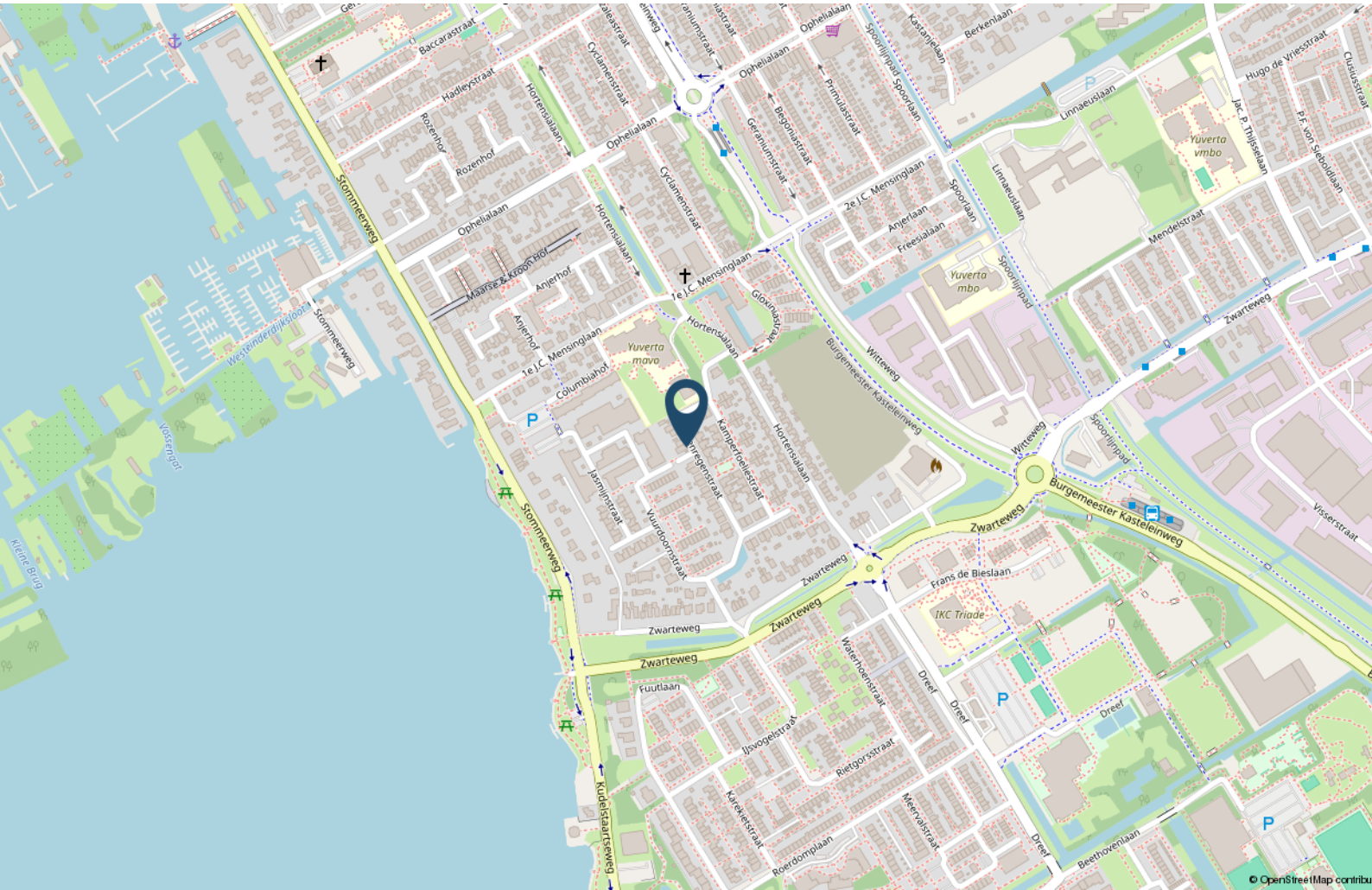
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wooden cabinets	X		
- Dining Table (not chairs)	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 ophangstelsel		X	
- High Table and chairs			X
- Drawer chest			X
- TV(s)			X
- Garage shelves	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Kitchen Philips Hue lights + holder			X
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis			X
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Garden wind protector	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Garden Furniture			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		

OVER ONS

Karin Eveleens werd in 1991, als op dat moment een van de jongste vrouwelijke makelaars-taxateur in Nederland, beëdigd door de rechtbank in Haarlem. Kort daarna begon ze haar eigen kantoor in Aalsmeer. Tijd vliegt. We zijn ruim 30 jaar verder en met haar enthousiaste, professionele team heeft Karin een vaste plek ingenomen in de onroerend goed markt in Aalsmeer en omgeving.

Voor Eveleens Makelaars telt alleen het beste resultaat. De hoogste prijs, de beste voorwaarden. Oprechte persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat hoog in het vaandel. Zonder onzinnig te verkopen. Met beide benen op de grond. Met een doordachte objectmarketing die voor ieder huis of appartement en dus elke woning uniek is.

Specialisten op gebied van aan- en verkoop, huur- en verhuur, taxaties en het oplossen van vraagstukken op gebied van huisvesting, zowel voor particulieren als zakelijke opdrachtgevers. Als NVM Makelaar staan wij voor hoge kwaliteit en houden we ons aan de hoge standaard die het NVM-lidmaatschap vereist.

Team Karin Eveleens bestaat uit Michiel Renne ARMT, Maurice Boode, Jessica Schenkus en Martijn van Dam.

Verduurzaming en energetische verbetering van huizen en bedrijfsobjecten zijn een belangrijk punt van aandacht en advies tijdens al onze werkzaamheden.



EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens

TOT SLOT

Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst komt pas tot stand als tussen partijen overeenstemming 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 BW. 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 worden opgenomen: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580.

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.

Funderingsrisico-indicator

In de NVM-software kan aan een woning een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte data van FunderMaps. De indicator is informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering; het ontbreken van een indicator sluit funderingsproblematiek dan ook niet uit. Aan de funderingsrisico-indicator, of het ontbreken daarvan, kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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, mits deze kantoor houdt in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen buiten dit gebied, zijn de verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd om extra kosten in rekening te brengen. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op tijd en productiemiddelen en worden berekend op basis van een nader op te geven uurtarief en een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. Het kan zijn dat de verkoper een projectnotaris heeft aangesteld; dit staat in de aanbiedingstekst aangegeven indien dit het geval is. Er is dan geen vrije notariskeuze voor de koper. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien overeengekomen kan de notaris ook de koopovereenkomst opstellen; eventuele aanvullende kosten hiervoor zijn voor rekening van de koper.

Bankgarantie/waarborsom

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 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.

Onbindende 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 koopovereenkomst 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)

Kijk voor een actueel overzicht op www.belastingdienst.nl

- 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 deskundig vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig 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

[illegible]

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

goudenregenstraat-25.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Goudenregenstraat 25, Aalsmeer



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



INTERESSE?



powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

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