

powered by team Karin Eveleens



DE KWAKEL
Anemoonlaan 61

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	485.000 k.k.
Bouwjaar:	2021
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3, waarvan 2 slaapkamer
Inhoud:	268 m ³
Woonoppervlakte:	76 m ²
Perceeloppervlakte:	195 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	Warmtepomp
Energie label:	A+++
Zonnepanelen:	6 stuks

OMSCHRIJVING

Laat je verrassen door deze moderne woning in De Kwakel. De woning is in 2021 volledig gasloos gebouwd en daarmee helemaal klaar voor de toekomst. De woning beschikt onder andere over twee slaapkamers, een zonnige tuin en is bovenal hoogwaardig afgewerkt!

Locatie

- Gelegen in een jonge en moderne nieuwbouwwijk binnen De Kwakel
- Op korte afstand van onder andere een slager, café en de recent vernieuwde supermarkt

Duurzaamheid

- De woning beschikt over energielabel A+++
- Volledig gasloos uitgevoerd met een warmtepomp en WTW-unit
- Op het platte dak liggen 6 zonnepanelen

Goed om te weten

- Moderne woning, instapklaar voor de volgende eigenaar
- Vanuit de bouw hoogwaardig afgewerkt met een uitgebreid meerwerkpakket
- Airco geplaatst in 2022 op de verdieping
- Vloerverwarming aanwezig op beide etages
- Oplevering mogelijk per 1 oktober 2026
- Gelegen aan de rand van de wijk, met een autoluw en doodlopend straatgedeelte
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald als 'Geen hoog risico'. Dit houdt in dat de woning volgens de bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Het huis

Begane grond

Parkeren is binnen de wijk een fluitje van een cent. Rondom de woning is namelijk volop openbare parkeergelegenheid aanwezig. Via de royale voortuin bereik je de voordeur van de Anemoonlaan 61.

In de entree bevindt zich een fraaie garderobekast, de meterkast en het moderne (hangende) toilet met fonteintje.

De woonkamer met open keuken vormt een heerlijke leefruimte. Dankzij de moderne architectuur zijn er meerdere plafondhoge ramen en deuren geplaatst, waardoor er een bijzonder licht en ruimtelijk geheel is ontstaan. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en op de vloer ligt een brede laminaatvloer. De leefruimte biedt voldoende plek voor een gezellige zithoek en een ruime eettafel. De strakke L-vormige keuken is voorzien van alle gemakken, waaronder een koel-vriescombinatie, 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser, combioven/magnetron en een spoelbak met heetwaterkraan. Onder de trap naar boven is bovendien een praktische trapkast gerealiseerd.

Verdieping

Op de overloop bevinden zich de twee slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte. In deze ruimte zijn het witgoed, de warmtepomp met boiler en het WTW-systeem opgesteld. De twee slaapkamers zijn beide gelegen aan de voorzijde en beschikken eveneens over plafondhoge ramen. Beide kamers zijn voorzien van grote kastenwanden. De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over een extra zijraam en hier is in 2022 een airco geplaatst. De royale badkamer is compleet uitgevoerd met een tweede toilet, vrijstaand ligbad, douche en wastafelmeubel.

Tuin en berging

Door de ligging binnen de wijk beschikt de voortuin over veel privacy en weinig inkijk. Er is een groot betegeld terras aanwezig waarop met gemak meerdere zitjes gecreëerd kunnen worden. Ook aan het groen is gedacht, met onder andere een heg, hortensia's en siergrassen. Grenzend aan de woning bevindt zich een eigen houten (fietsen)berging, waar je gemakkelijk veel spullen kunt opbergen.

De Kwakel

De Kwakel is een gezellig dorp met een eigen karakter, gelegen tussen Aalsmeer, Uithoorn en Amstelveen. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen en grotere steden binnen handbereik liggen. Het dorp beschikt over een actief verenigingsleven, diverse voorzieningen en een prettige dorps sfeer waarin mensen elkaar nog kennen. Dankzij de gunstige ligging zijn steden als Amsterdam, Haarlem en Utrecht goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen A4, A5, A9 en A10 zijn verschillende bestemmingen in de Randstad eenvoudig aan te rijden. Ook met het openbaar vervoer zijn onder andere Uithoorn, Amstelveen en Amsterdam goed bereikbaar. De omgeving van De Kwakel kenmerkt zich door het groene en waterrijke landschap. De nabijgelegen Westeinderplassen en het buitengebied rondom de Amstel bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, varen en te genieten van de rust en ruimte. De combinatie van landelijk wonen met stedelijke voorzieningen op korte afstand maakt De Kwakel een fijne plek om thuis te komen.

ENGLISH TRANSLATION

Surprise yourself by this modern home in De Kwakel. Built completely gas-free in 2021, this property is fully prepared for the future. The home features two bedrooms, a sunny garden and a high-quality finish throughout.

Location

- Situated in a young and modern residential area in De Kwakel
- Within walking distance of amenities such as a butcher, café and a renewed supermarket

Sustainability

- The property has an energy label A+++
- Fully gas-free with a heat pump and heat recovery ventilation system (WTW)
- 6 solar panels installed on the flat roof

Good to know

- Modern home, completely move-in ready for the next owner
- High-quality finish from the original construction, including an extensive upgrade package
- Air conditioning installed on the first floor in 2022
- Underfloor heating on both floors
- Completion possible from 1 October 2026
- Located at the edge of the neighbourhood, on a quiet street with no through traffic
- The KCAF (Knowledge Centre for Foundation Issues) has assessed the foundation risk of this property as 'No high risk'. This means that, based on the data available to KCAF, the property falls within indication category A, B or C. Please also refer to the disclaimer in the brochure.

The house

Ground floor

Parking is easy within the neighbourhood, with plenty of public parking spaces available around the property. Through the spacious front garden, you reach the entrance of Anemoonlaan 61. The entrance hall features a stylish built-in wardrobe, the meter cupboard and a modern wall-mounted toilet with washbasin.

The living room with open-plan kitchen creates a wonderful living space. Thanks to the modern architecture, several floor-to-ceiling windows and doors have been incorporated, creating a bright and spacious atmosphere. The walls and ceilings have been finished to a high standard and the floor is fitted with wide laminate flooring. The living area offers plenty of space for a comfortable seating area and a dining table. The sleek L-shaped kitchen is fully equipped with a fridge-freezer combination, 4-zone induction hob, dishwasher, combination oven/microwave and a boiling water tap. A practical storage cupboard has been created underneath the staircase.

First floor

The landing provides access to the two bedrooms, bathroom and technical room. The washing machine and dryer, heat pump with boiler and the heat recovery ventilation system are all located here. Both bedrooms are situated at the front of the property and feature floor-to-ceiling windows. Both rooms include large built-in wardrobes. The master bedroom also benefits from an additional side window and air conditioning installed in 2022. The spacious bathroom is fully equipped with a second toilet, freestanding bathtub, shower and vanity unit.

Garden and storage

Due to the location within the neighbourhood, the front garden offers plenty of privacy and limited overlooking. There is a large paved terrace, providing ample space for multiple seating areas. The garden has also been thoughtfully landscaped with greenery including a hedge, hydrangeas and ornamental grasses. Adjacent to the property is a private wooden storage shed, ideal for bicycles and additional storage.

De Kwakel

De Kwakel is a charming village with its own unique character, located between Aalsmeer, Uithoorn and Amstelveen. Here, you can enjoy peaceful living while all daily amenities and larger cities are within easy reach. The village has an active community life, various local facilities and a pleasant village atmosphere where people still know each other. Thanks to its convenient location, cities such as Amsterdam, Haarlem and Utrecht are easily accessible. The nearby motorways A4, A5, A9 and A10 provide excellent connections to various destinations throughout the Randstad area. Public transport also offers good connections to Uithoorn, Amstelveen and Amsterdam. The surroundings of De Kwakel are characterised by a green and water-rich landscape. The nearby Westeinderplassen and the rural areas around the Amstel river offer plenty of opportunities for walking, cycling, boating and enjoying the peace and space. The combination of rural living with urban amenities close by makes De Kwakel a wonderful place to call home.





















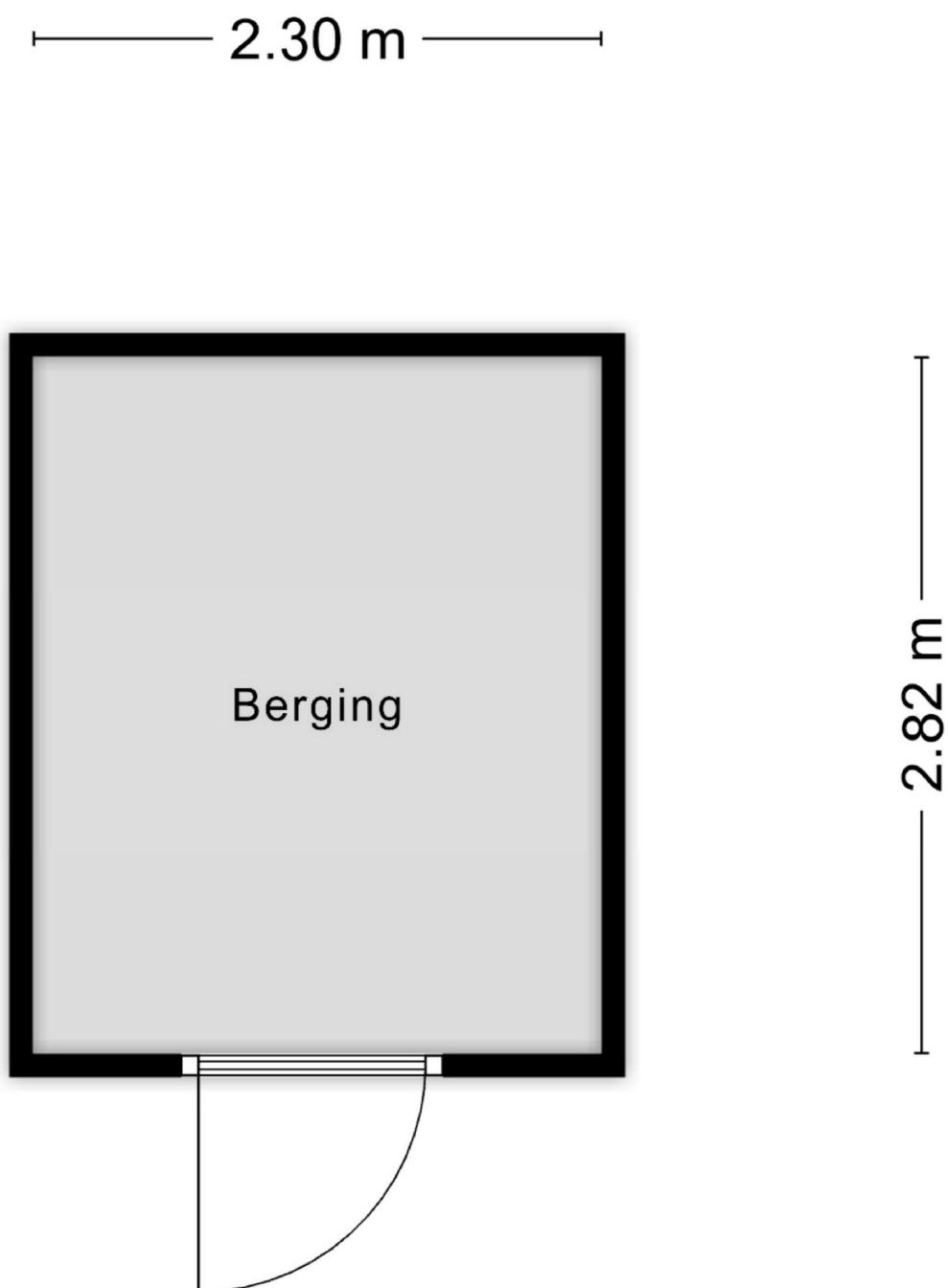
PLATTEGROND



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



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



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

14.34 m

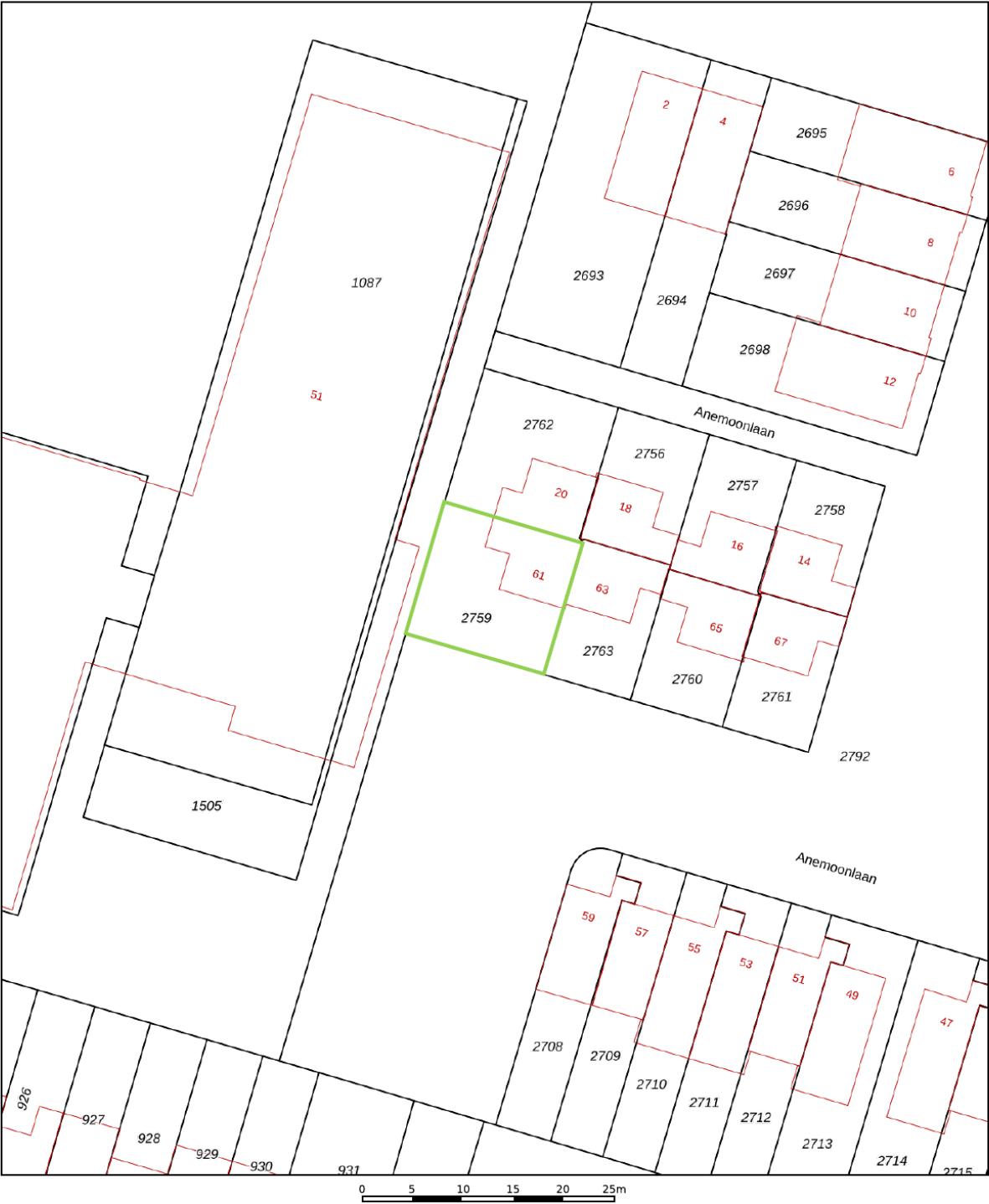


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Uithoorn

Sectie A

Perceel 2759

kadaster

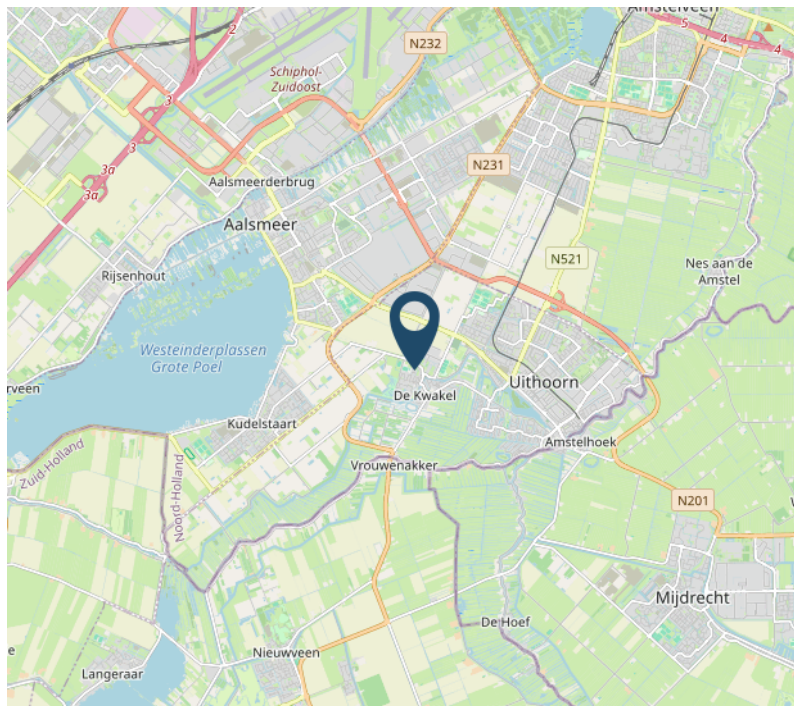
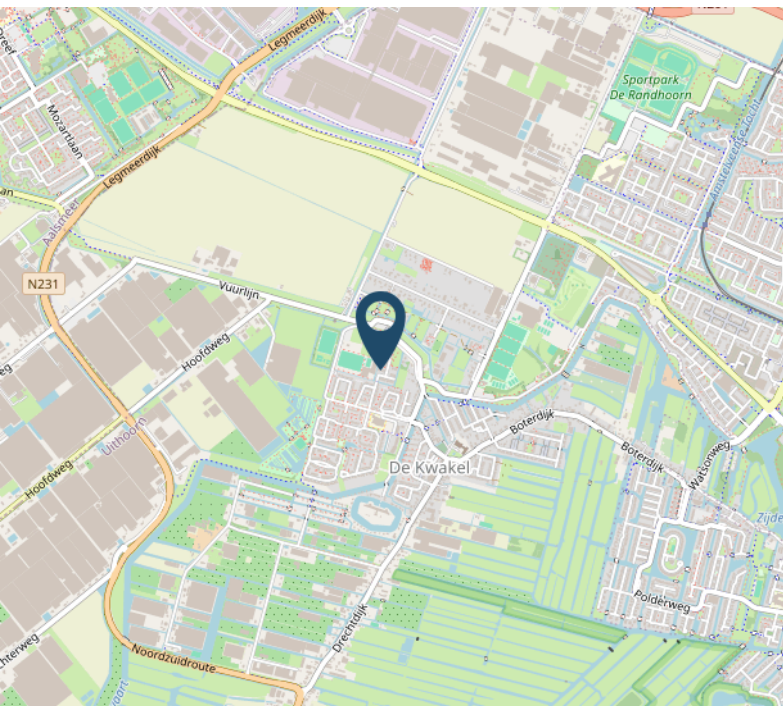
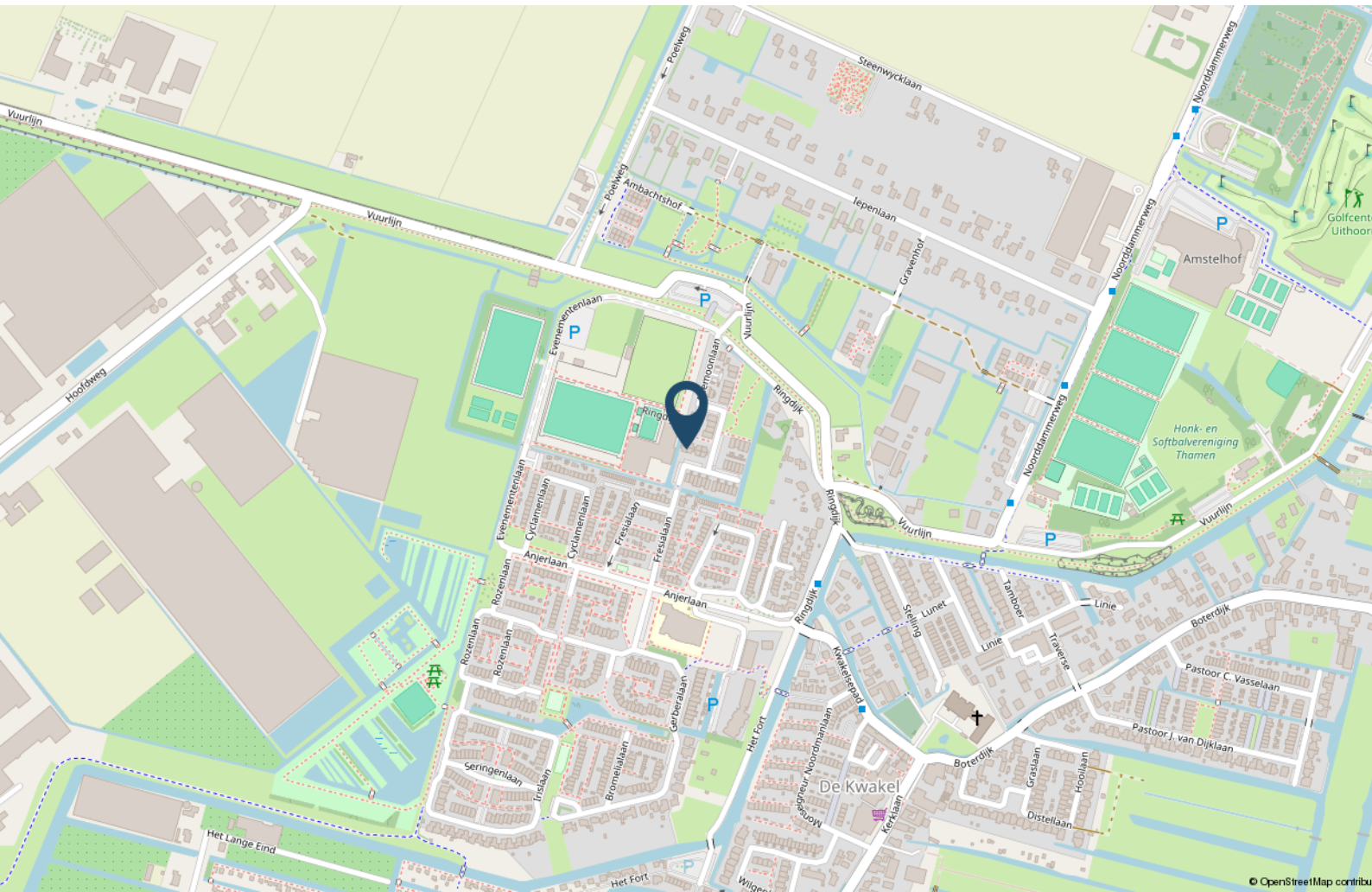
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Hue Verlichting			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 opgenomen worden: 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 aanbestedingstekst 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 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 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)
- 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 volgens 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

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

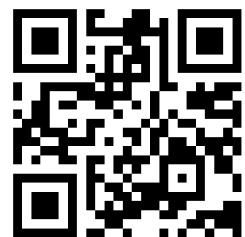
anemoonlaan61.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Anemoonlaan 61, De Kwakel



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