EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens



AALSMEER
Twijnderlaan 128

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	695.000 k.k.
Bouwjaar:	2013
Soort:	maisonnette
Kamers:	4, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud:	470 m^3
Woonoppervlakte:	142 m^2
Gebouw gebonden buiten ruimte:	9 m^2
Externe bergruimte:	3 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel: Intergas (2013)
Energielabel:	A, geldig tot: 11-09-2030
Servicekosten VvE:	€ 277,- per maand (2026)

OMSCHRIJVING

Royaal hoekappartement van ruim 140 m^2 woonoppervlakte, verdeeld over twee woonlagen. Het appartement beschikt onder andere over een royale woonkamer met open (woon)keuken, een zonnig terras en drie ruime slaapkamers. Daarnaast heb je de mogelijkheid om een ligplaats voor de boot te huren én parkeer je de auto op je eigen, overdekte parkeerplaats.

Locatie
- Gelegen in de woonwijk 'Dorpshaven-Zuid'
- Op loop- en fietsafstand van het centrum van Aalsmeer
- Openbaar vervoer direct voor de deur

Duurzaamheid
- De woning heeft energielabel A
- Een WTW-unit zorgt voor een efficiënt energieverbruik
- Kunststof kozijnen met HR-beglazing aanwezig

Goed om te weten
- Royaal appartement verdeeld over twee woonlagen, met meerdere slaapkamers en een eigen overdekte parkeerplaats
- Het appartement is per direct beschikbaar voor de volgende eigenaar
- Er is de mogelijkheid om een ligplaats voor een boot te huren
- In de koopovereenkomst zal conform de richtlijnen van de NVM een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen
- Er is een gezonde en actieve VvE. De maandelijkse servicekosten bedragen € 277,-. Dit bedrag is inclusief een voorschot van € 15,- voor het waterverbruik
- Voor dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald als 'Geen hoog risico'. Dit houdt in dat de woning op basis van de bij het KCAF beschikbare gegevens indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure

De entree
Gezamenlijke entree op de begane grond. Hier vind je het bellentableau en heb je toegang tot zowel de eigen (fietsen)berging als de aanlegsteiger voor de boot. De lift of trap brengt je vervolgens naar de derde verdieping van het complex, waar je direct uitkomt bij de voordeur van nummer 128.

Het appartement
Bij binnenkomst in het appartement geeft de hal direct toegang tot verschillende vertrekken. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met grote raampartijen en een kastenwand. De naastgelegen badkamer is netjes verzorgd en voorzien van een douchecabine en wastafel. Ook is hier ruimte voor de lasapparatuur. Verder is er vanuit de hal een ingebouwde kast met daarin de cv-installatie en WTW-unit, de meterkast en een separaat toilet met fonteintje. Nog voordat je de woonkamer met open keuken binnenstapt, bereik je de tweede slaapkamer van de woning. Ook deze kamer heeft een comfortabel formaat.

De woonkamer en open keuken zijn lekker ruim opgezet. Er wordt een mooi onderscheid gemaakt tussen beide ruimtes, terwijl ze tegelijkertijd open met elkaar in verbinding staan. De L-vormige keuken is uitgerust met een combi-oven/ magnetron, vaatwasser, koelkast met vriesvak en een vierpits gaskookplaat. In de woonkamer bevindt zich de trap naar de bovenverdieping en heb je toegang tot het balkon. Een mooi, overdekt terras waar je met gemak een fijne zithoek kunt creëren. Dankzij de ligging geniet je hier met name van de middag- en avondzon.

Verdieping
Op de bovenverdieping tref je een flinke voorzolder die multifunctioneel inzetbaar is. Denk bijvoorbeeld aan extra opbergruimte of misschien wel een thuiskantoor. De derde, royale (slaap)kamer is eveneens een ruimte die voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden. Er bestaat zelfs de mogelijkheid om deze ruimte op te splitsen en zo meerdere kamers te creëren.

Aalsmeer
Aalsmeer ligt strategisch in de Randstad. Schiphol bereik je vanaf Dorpshaven in circa een kwartier met het openbaar vervoer en beschikt bovendien over een NS-station. Ook Amsterdam (circa 20 autominuten tot het centrum), Amstelveen, Haarlem, de kust en diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Met de Westeinderplassen als uniek natuur- en recreatiegebied is Aalsmeer een aantrekkelijk alternatief voor wonen in de stad. Met zo'n 30.000 inwoners biedt het dorp een rijk verenigingsleven, volop sportfaciliteiten – waaronder natuurlijk diverse mogelijkheden voor watersport – een eigen strand bij de watertoren, uiteenlopende horeca en een goed winkelaanbod. In Aalsmeer zijn middelbare scholen tot en met vmbo-niveau aanwezig. Voor overig middelbaar en hoger onderwijs kunnen leerlingen en studenten terecht in onder andere Uithoorn, Amstelveen en Hoofddorp. Ook deze plaatsen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

ENGLISH TRANSLATION

Spacious corner apartment offering more than 140 m^2 of living space, divided over two floors. The apartment features a generously sized living room with an open-plan kitchen, a sunny terrace and three spacious bedrooms. There is also the possibility of renting a mooring for a boat, while your car can be parked in your own covered parking space.

Location
- Situated in the residential neighbourhood of 'Dorpshaven-Zuid'
- Within walking and cycling distance of the centre of Aalsmeer
- Public transport stops directly in front of the complex

Sustainability
- The property has energy label A
- A heat recovery ventilation system (WTW) contributes to efficient energy use
- uPVC window frames with high-efficiency glazing

Good to know
- Spacious apartment divided over two floors, with multiple bedrooms and a private covered parking space
- The apartment is available for its new owner immediately
- There is the possibility of renting a mooring for a boat
- In accordance with NVM guidelines, a non-owner-occupancy clause will be included in the purchase agreement
- The apartment is part of a healthy and active Owners' Association (VvE). The monthly service charges amount to €277, including a € 15,- advance payment for water consumption
- The KCAF (Knowledge Centre for Foundation Problems) has classified the foundation risk for this apartment as 'No high risk'. this means the property has been assigned category A, B or C.

Entrance
Shared entrance on the ground floor, with the intercom system and access to both the private bicycle/storage room and the jetty for boats. From here, the lift or staircase takes you to the third floor of the complex, where you arrive directly at the front door of number 128.

The apartment
Upon entering the apartment, the hallway provides access to several rooms. At the rear is a spacious bedroom with large windows and a built-in wardrobe. The adjoining bathroom is well maintained and fitted with a shower enclosure and washbasin. There is also space here for the washing machine and other laundry appliances. The hallway also provides access to a built-in cupboard containing the central heating system and heat recovery ventilation unit, as well as the meter cupboard and a separate toilet with hand basin. Before entering the living room and open-plan kitchen, you will find the second bedroom, which is also comfortably sized.

The living room and open-plan kitchen offer plenty of space. Although the two areas are clearly defined, they remain openly connected to one another. The L-shaped kitchen is equipped with a combination oven/microwave, dishwasher, refrigerator with freezer compartment and a four-burner gas hob. The staircase to the upper floor is located in the living room, which also provides access to the balcony. This attractive covered terrace offers plenty of room for a comfortable seating area and particularly enjoys the afternoon and evening sun.

Upper floor
The upper floor features a generously sized landing that can be used in a variety of ways, for example as additional storage space or even as a home office. The third and spacious bedroom is another highly versatile room. There is even the possibility of dividing this space into multiple rooms if desired.

Aalsmeer
Aalsmeer enjoys a strategic location within the Randstad region. Amsterdam Airport Schiphol can be reached from Dorpshaven in approximately 15 minutes by public transport and also offers direct access to the national railway network. Amsterdam city centre is approximately a 20-minute drive away, while Amstelveen, Haarlem, the coast and the main arterial roads are also within easy reach. With the Westeinderplassen lakes offering a unique natural and recreational environment, Aalsmeer is an attractive alternative to living in the city. Home to approximately 30,000 residents, the town offers an active community life, numerous sports facilities. Including, of course, plenty of opportunities for water sport. A beach near the iconic water tower, a wide range of restaurants and cafés, and excellent local shopping facilities. Secondary education up to VMBO level is available within Aalsmeer. Other secondary and higher education facilities can be found in nearby towns such as Uithoorn, Amstelveen and Hoofddorp, all of which are also easily accessible by public transport.







































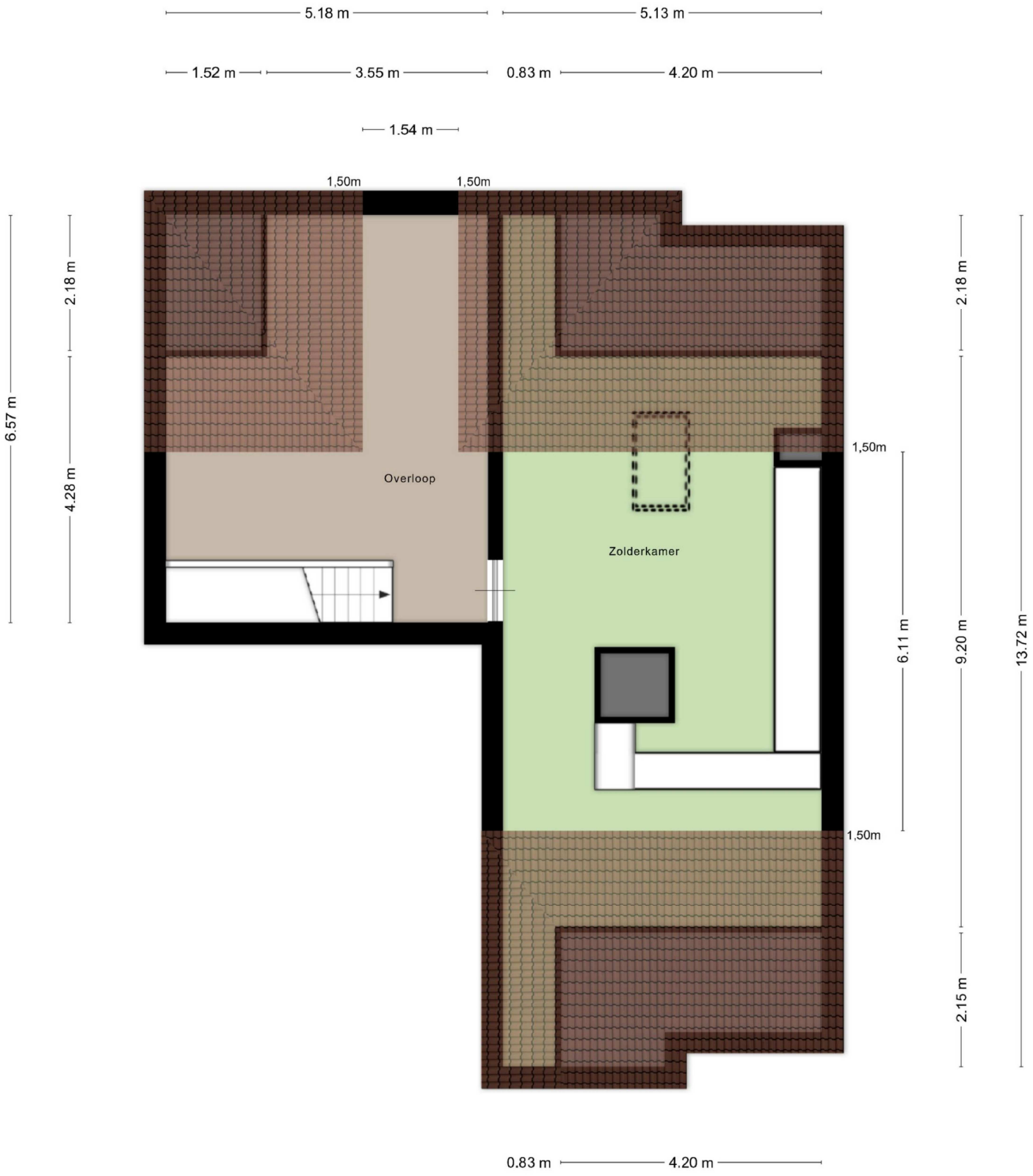
NVM

A

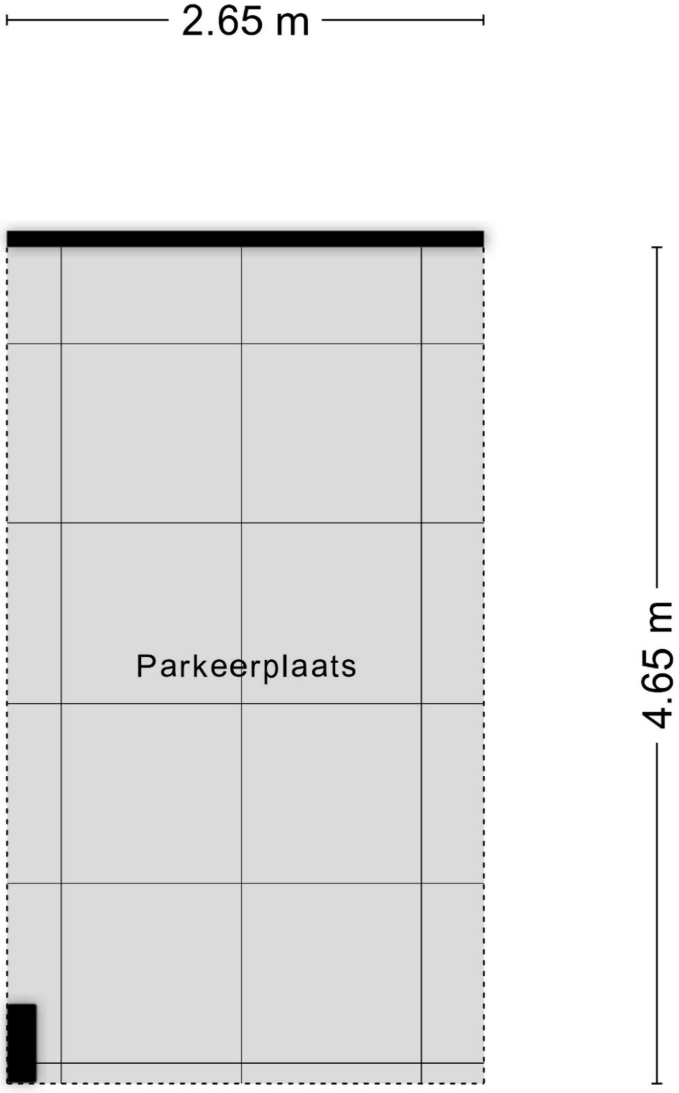
PLATTEGROND



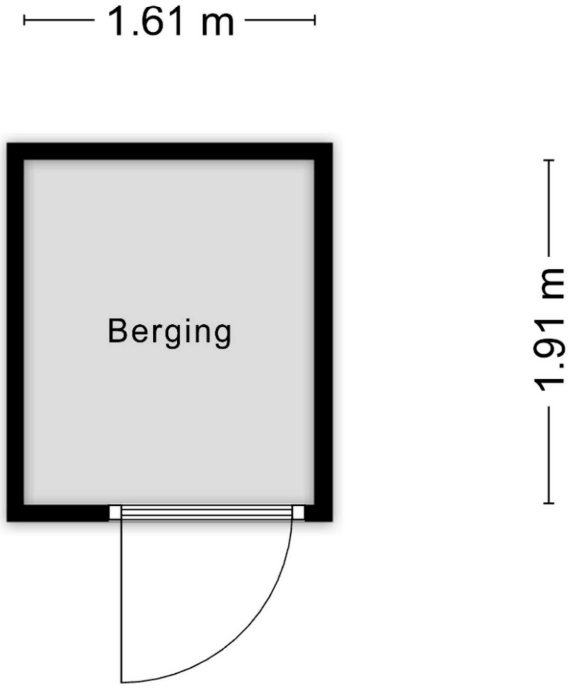
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

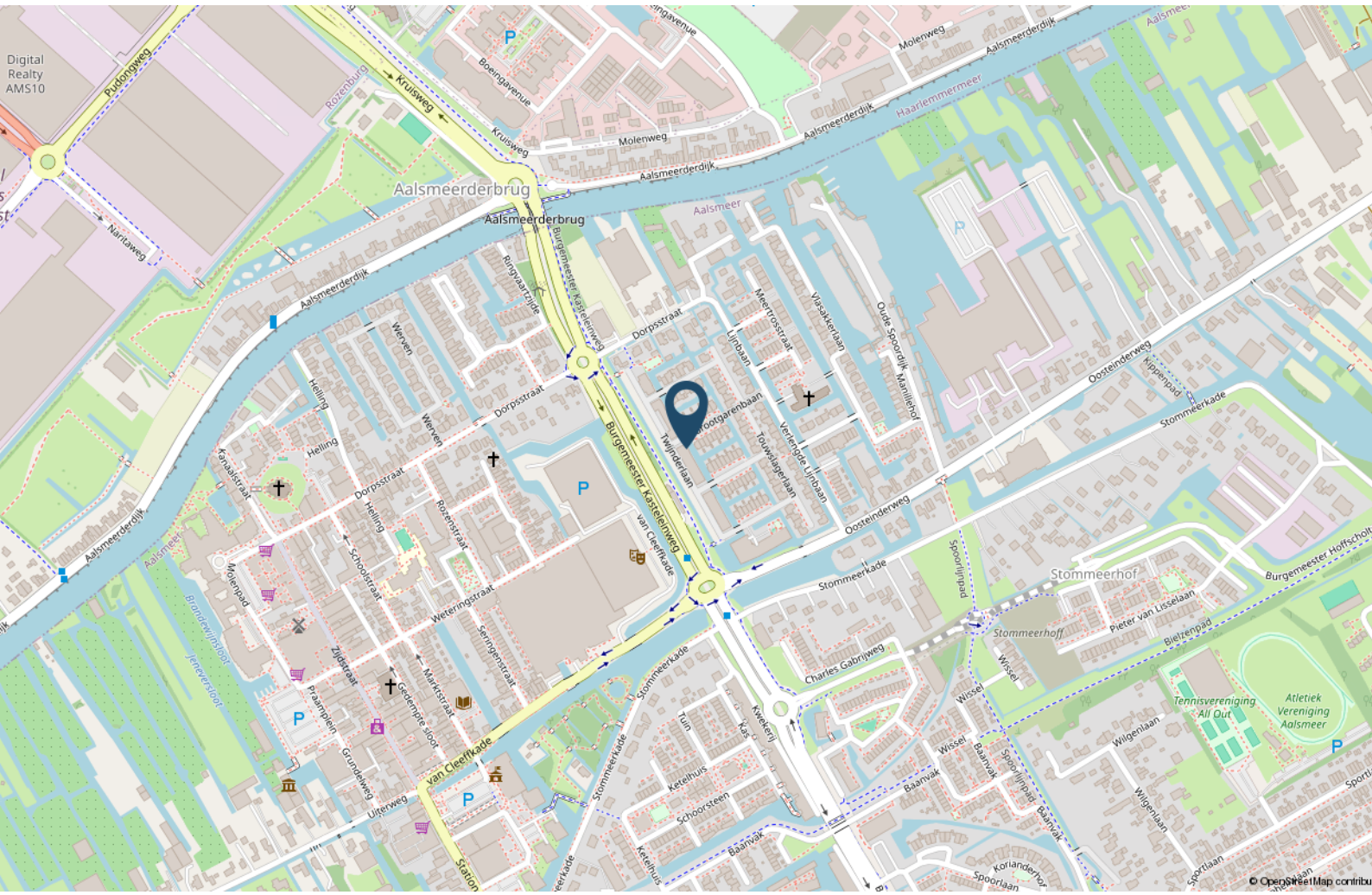


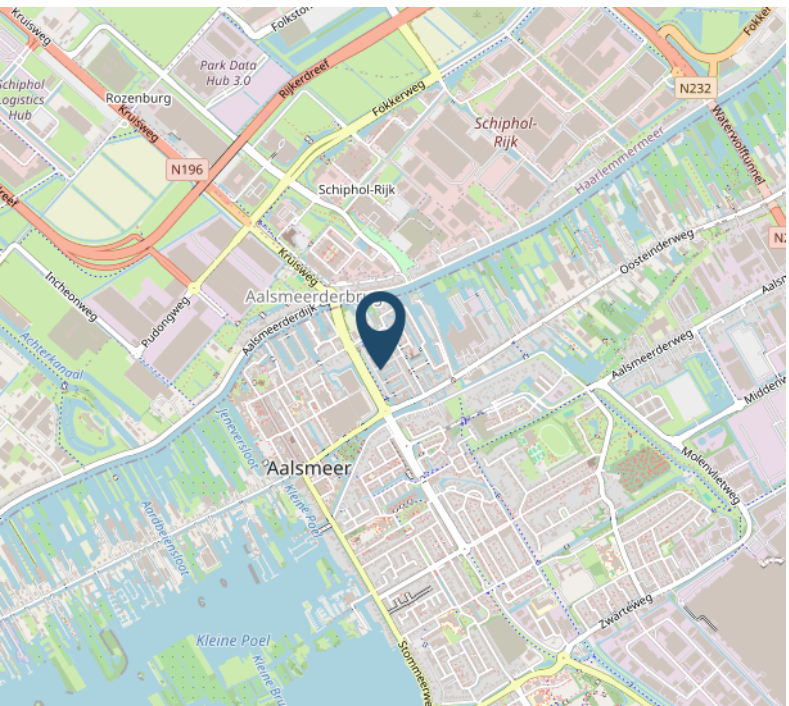
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

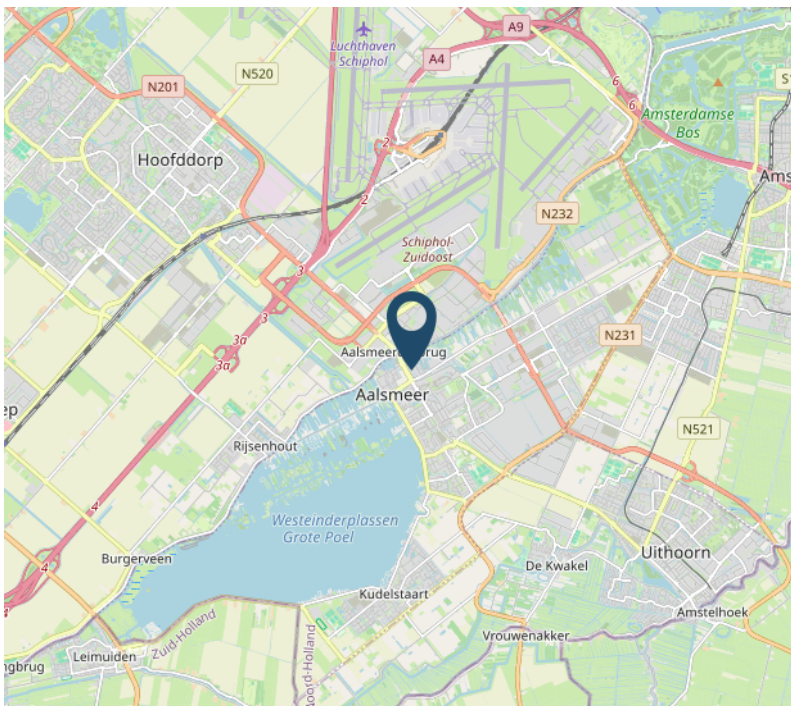


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE
OP DE KAART







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- 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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 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 koopover-eenkomst 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 koop-overeenkomst 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 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.

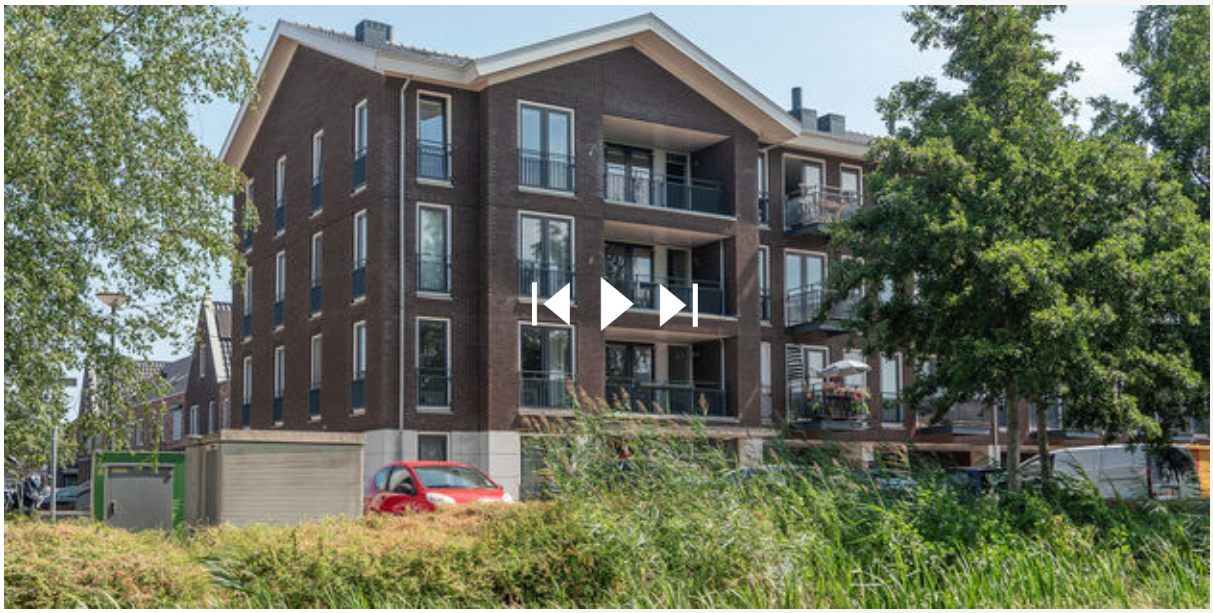
De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

twijnderlaan128.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Twijnderlaan 128, Aalsmeer



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

INTERESSE?

EVELEENS
makelaars o.z.

Powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

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