EVELEENS
makelaars o.z.

Powered by team Karin Eveleens



AALSMEER
Karperstraat 28

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	680.000 k.k.
Bouwjaar:	2008
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud:	479 m^3
Woonoppervlakte:	135 m^2
Perceeloppervlakte:	127 m^2
Externe bergruimte:	7 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel: Intergas (2008)
Energielabel:	A, geldig tot: 05-09-2033
Zonnepanelen:	Ja, 12 stuks (2025)

OMSCHRIJVING

Uitgebouwd, uitstekend onderhouden en energiezuinig wonen in het populaire Nieuw Oosteinde!

Deze fijne gezinswoning heeft veel te bieden: een royale, tuingerichte woonkamer, een moderne keuken en badkamer, twee comfortabele slaapkamers en een verrassend ruime zolderverdieping die nog helemaal naar eigen wens kan worden ingedeeld. De rustige, autovrije ligging en de voorzieningen op loopafstand maken het plaatje compleet.

Locatie
- Gelegen in de jonge, populaire woonwijk 'Nieuw Oosteinde'
- Rustige, autovrije ligging binnen de woonwijk
- De winkels van het Poldermeesterplein en een basisschool met kinderopvang op loopafstand

Duurzaamheid
- Energielabel A
- 12 zonnepanelen, geplaatst in 2025, met een opgegeven opbrengst van circa 4.850 kWh per jaar
- Door het plaatsen van een (hybride) warmtepomp kan de woning nóg energiezuiniger worden

Goed om te weten
- Uitstekend onderhouden, instapklaar familiehuis
- Recentelijk zijn twee Velux dakramen geplaatst op de zolderverdieping
- Op de zolderverdieping zijn volop mogelijkheden voor het realiseren van twee slaapkamers of een royale hoofdslaapkamer met en-suite badkamer
- Oplevering van de woning op korte termijn mogelijk
- Uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming en gashaard
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico op basis van de beschikbare gegevens ingeschaald als 'Geen hoog risico'. Dit betekent dat de woning binnen de risicoklassen A, B of C valt. Het betreft een risico-indicatie en geen bouwkundig onderzoek van de fundering. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Het huis

Begane grond
In de directe omgeving van de woning zijn op verschillende plekken parkeermogelijkheden aanwezig. Via de rustige, autovrije woonomgeving bereiken we de voordeur van de woning. Entree met ruimte voor de garderobe, een separaat zwevend toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is vanuit de bouw al uitgebouwd en biedt daardoor een bijzonder prettige leefruimte. De gestucte wanden en plafonds en de grote grijze plavuizen, met daaronder vloerverwarming, zorgen voor een strakke en moderne uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle zithoek met gashaard en openslaande deuren naar de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen is er een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Aan de voorzijde van de woning is de moderne keuken gesitueerd. De keuken biedt aan weerszijden volop werkblad- en bergruimte en is compleet ingericht met alle gewenste apparatuur. Zo zijn er een inductiekookplaat met vijf kookzones en afzuigkap, een spoelbak, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een koel-vriescombinatie aanwezig. Alle apparatuur is van het merk Siemens. In de nabijheid van de keuken is voldoende ruimte voor een royale eettafel.

Eerste verdieping
Via de trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier bevinden zich twee comfortabele slaapkamers en de tussengelegen badkamer. Beide slaapkamers zijn van een prettig formaat en bieden volop ruimte voor een goede inrichting. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een grote, ingebouwde kastenwand. De moderne badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel met brede wastafel, een spiegel met verwarming, een ruime inloopdouche met regendouche en een zwevend toilet. De elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is momenteel nog één grote, open ruimte en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens te worden ingedeeld. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van twee extra slaapkamers of juist een royale hoofdslaapkamer met een tweede badkamer. Recentelijk zijn hier twee Velux dakramen geplaatst, die zorgen voor extra daglicht.

Door de forse nokhoogte is het bovendien mogelijk om een bergvliering te creëren, waardoor nog meer praktische bergruimte ontstaat. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-installatie en de opstelling voor het witgoed.

Tuin
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Aan de voorzijde ligt een verzorgde tuin met een combinatie van groen en bestrating. De achtertuin is fraai aangelegd, biedt veel beschutting en heeft een overwegend groene inrichting. Een fijne plek om in alle rust buiten te zitten en van de tuin te genieten. Achter in de tuin staat een houten berging, voorzien van elektra en ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar vanaf het achtergelegen parkeerpleintje.

English translation

Spacious, beautifully maintained and energy-efficient living in the popular Nieuw Oosteinde neighbourhood!

This attractive family home has plenty to offer: a generously sized living room overlooking the garden, a modern kitchen and bathroom, two comfortable bedrooms and a surprisingly spacious attic floor that can still be arranged entirely to suit your needs. The peaceful, car-free setting and the convenience of local amenities within walking distance complete the picture.

Location
- Situated in the modern and popular residential neighbourhood of Nieuw Oosteinde
- Peaceful, car-free setting within the neighbourhood
- The shops at Poldermeesterplein, a primary school and childcare facilities are all within walking distance

Sustainability
- Energy performance rating A
- 12 solar panels, installed in 2025, with a reported annual output of approximately 4,850 kWh
- Installing a (hybrid) heat pump can make the home even more energy-efficient

Good to know
- Exceptionally well-maintained, move-in-ready family home
- Two Velux roof windows have recently been installed on the attic floor
- The attic offers excellent potential to create two additional bedrooms or a spacious master bedroom with an en-suite bathroom
- Completion and handover can take place at short notice
- Extended living room with underfloor heating and a gas fireplace
- Based on the available data, KCAF (the Dutch Knowledge Centre for Foundation Problems) has classified the foundation risk for this property as 'Not high risk'. This means that the property falls within risk categories A, B or C. This classification is an indicative risk assessment and does not constitute a structural inspection of the foundations. Please also refer to the disclaimer in the brochure.

The house

Ground floor
Parking is available at various locations in the immediate vicinity of the property. From the peaceful, car-free residential surroundings, we approach the front entrance. The entrance hall offers space for coats and shoes, a separate toilet with a wall-mounted WC and small washbasin, and the staircase leading to the first floor.

The living room was extended during the original construction of the property, creating a particularly pleasant and spacious living area. The smooth plastered walls and ceilings, combined with large grey floor tiles with underfloor heating beneath, give the room a sleek, modern appearance. At the rear, you will find the inviting seating area with a gas fireplace and French doors opening directly onto the rear garden. The large windows create a lovely connection between the indoor and outdoor spaces.

The modern kitchen is situated at the front of the property. With worktops and generous storage space on both sides, the kitchen is fully equipped with everything you need. Appliances include a five-zone induction hob with extractor hood, sink, dishwasher, combination oven/microwave and fridge-freezer. All appliances are by Siemens. There is also ample space near the kitchen for a large dining table.

First floor
The staircase leads to the landing, which provides access to two comfortable bedrooms and the bathroom situated between them. Both bedrooms are generously proportioned and offer plenty of flexibility when it comes to furnishing. The bedroom at the rear also benefits from a large built-in wardrobe. The modern bathroom is fully equipped with a vanity unit featuring a wide washbasin, a heated mirror, a spacious walk-in shower with rainfall showerhead and a wall-mounted toilet. Electric underfloor heating provides additional comfort.

Second floor
The second floor currently consists of one large, open-plan space, offering plenty of opportunities to create a layout that suits your needs. You could, for example, create two additional bedrooms or transform the space into a spacious master bedroom with a second bathroom. Two Velux roof windows have recently been installed, bringing additional natural light into the space.

Thanks to the generous ridge height, there is also potential to create an additional storage loft, providing even more practical storage space. The central heating boiler and laundry connections are also located on this floor.

Garden
The outdoor spaces are another attractive feature of this property. At the front, there is a well-maintained garden combining greenery with paving. The beautifully landscaped rear garden offers plenty of privacy and shelter, with a predominantly green design. It is a wonderful place to sit outside, relax and enjoy the surroundings. At the back of the garden is a wooden storage shed with electricity, ideal for storing bicycles and garden equipment. The garden also benefits from rear access, leading directly to the small parking area behind the property.














PARIS
NEW YORK

























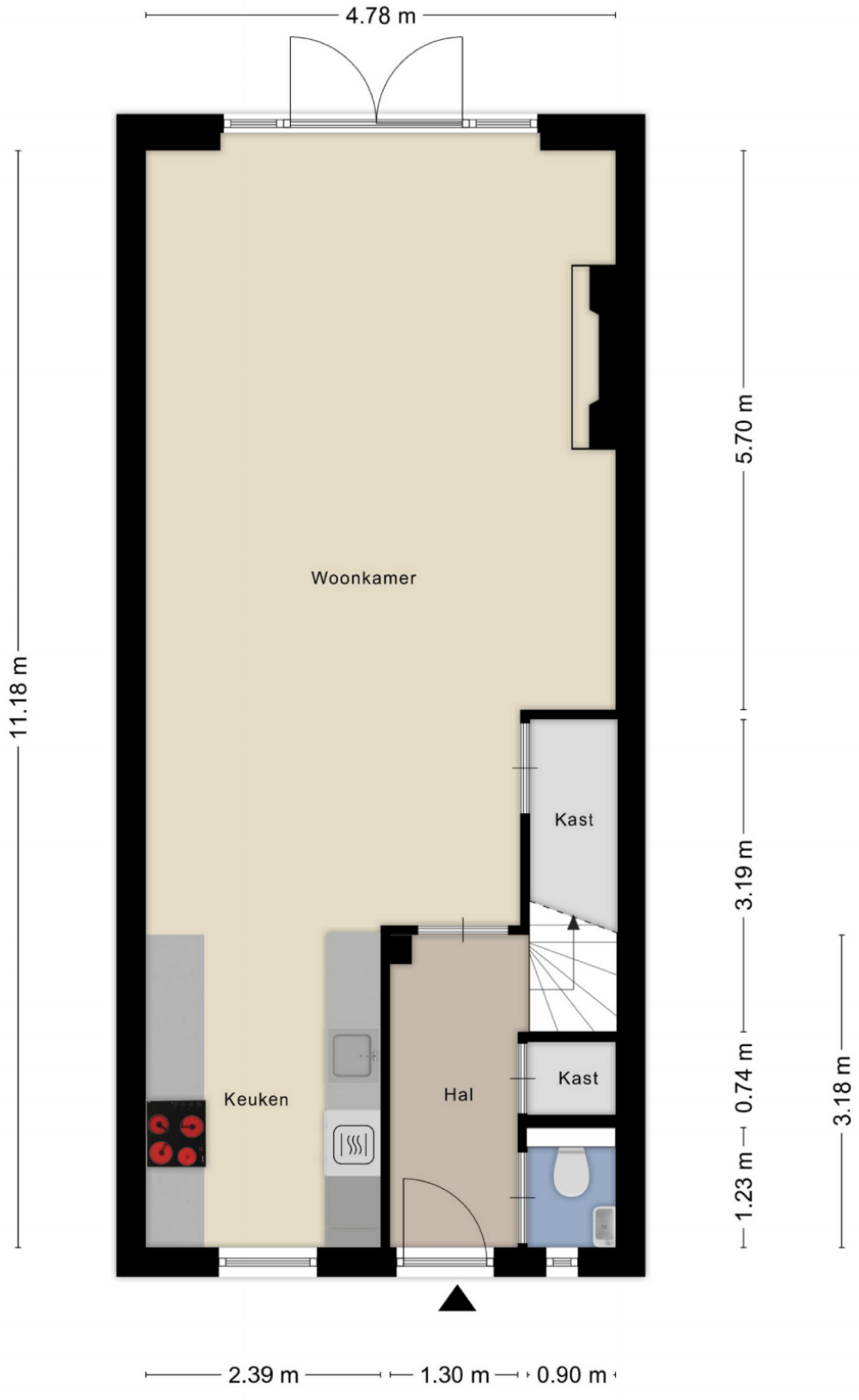




NVM

A

PLATTEGROND

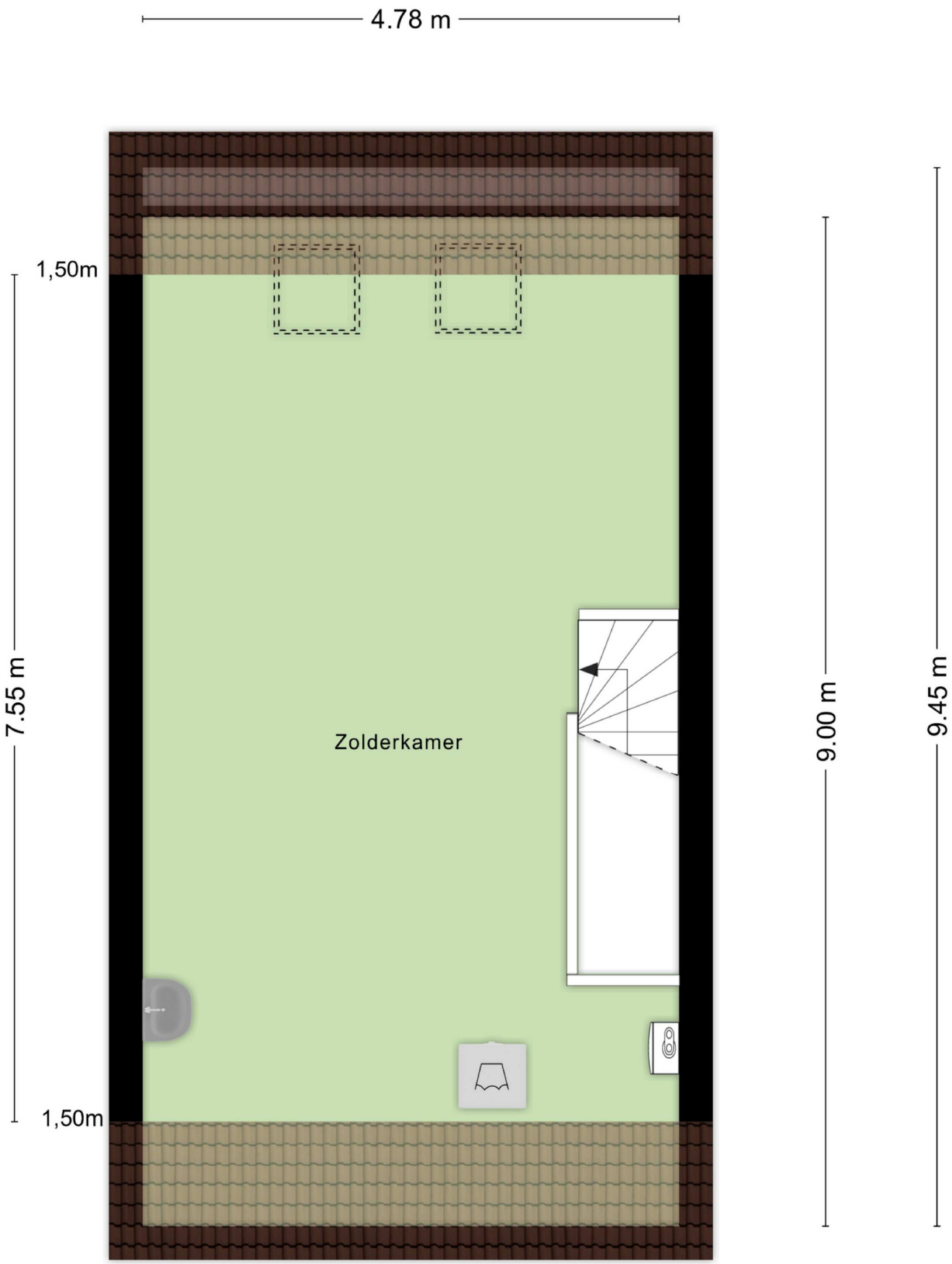


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



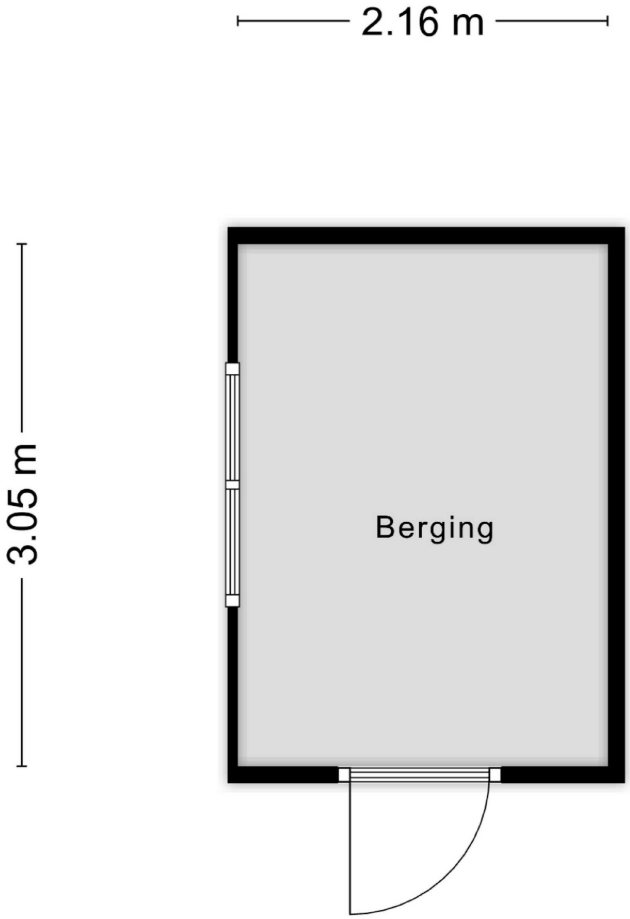
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© 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



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

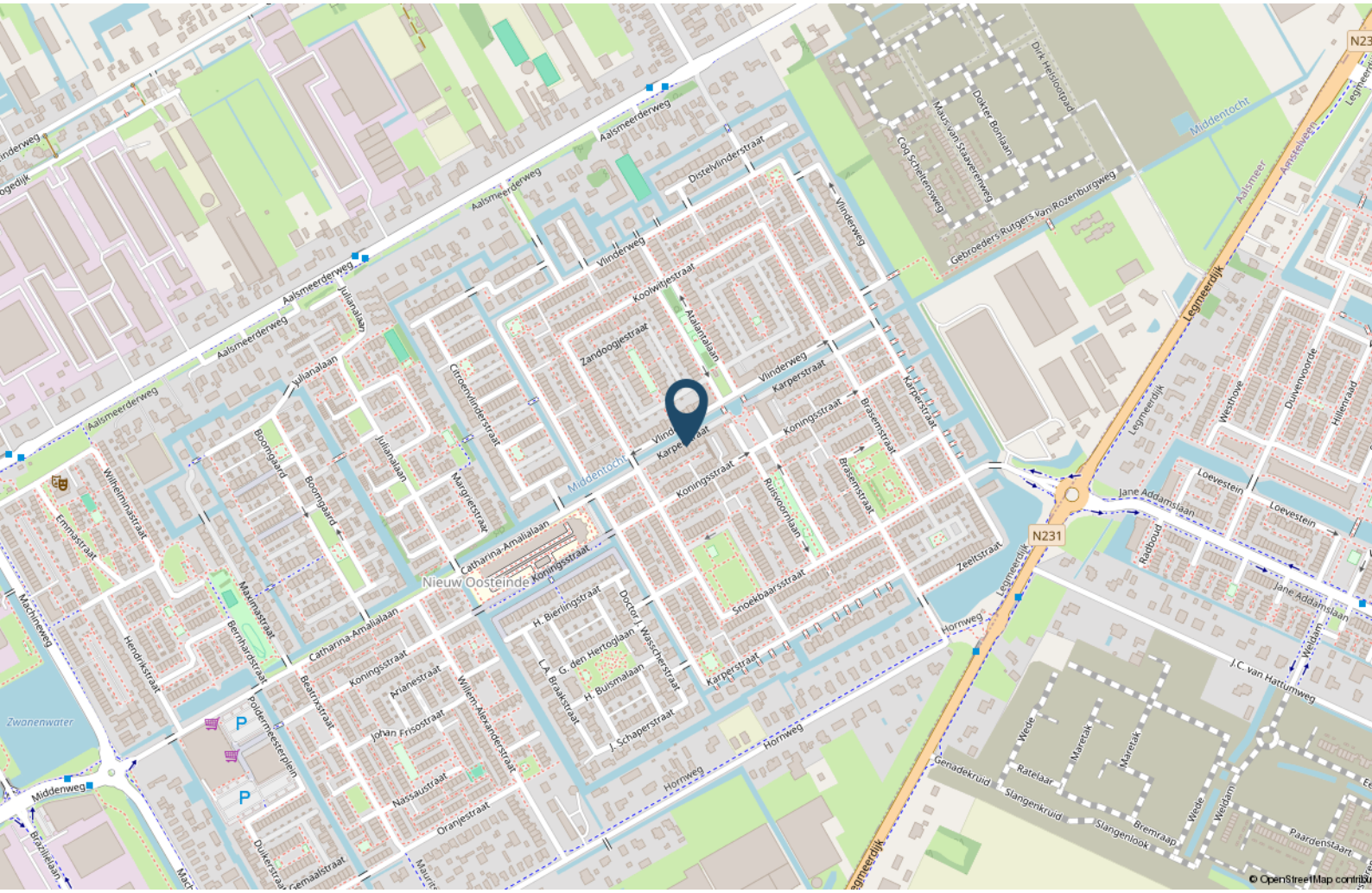
Schaal 1: 500

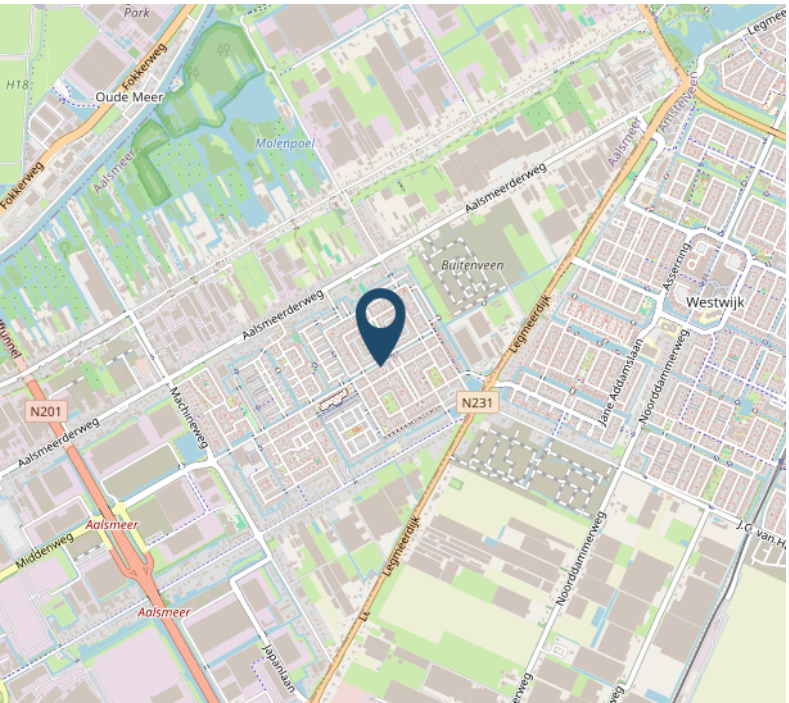
Kadastrale gemeente	Aalsmeer
Sectie	B
Perceel	8349

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

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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 book shelves	X		
- attic wardrobes	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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 onzin 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 Schenkius 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 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!

karperstraat28.nl



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