EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens



AALSMEER
Oosteinderweg 291

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	350.000 k.k.
Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud:	473 m^3
Woonoppervlakte:	93 m^2
Perceeloppervlakte:	422 m^2
Overige inpandige ruimte:	41 m^2
Gebouw gebonden buiten ruimte:	38 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel: Vaillant (2013)
Energielabel:	F, geldig tot: 04-11-2036

OMSCHRIJVING

Twee-onder-één-kapwoning met aangrenzende schuur, gelegen langs de karakteristieke lintbebouwing van de Oosteinderweg. Een echte kluswoning met mogelijkheden!

Deze tweekapper ligt op een gunstige locatie ten opzichte van het centrum van Aalsmeer, het Poldermeesterplein, Amstelveen en het Amsterdamse Bos. De woning verkeert in een matige staat van onderhoud en moet volledig worden gerenoveerd. Daar staat tegenover dat je hier de kans krijgt om het huis helemaal naar eigen smaak en wensen aan te pakken. Een leuke uitdaging voor iemand met twee rechterhanden dus!

Duurzaamheid
- Energielabel F
- Grote stappen te zetten op het gebied van isolatie en verduurzaming
- Vaillant cv-ketel uit 2013

Locatie
- Gelegen langs de lintbebouwing van de Oosteinderweg
- Diverse winkelgebieden, waaronder het centrum van Aalsmeer, het Poldermeesterplein en Amstelveen Westwijk, eenvoudig bereikbaar
- Het Amsterdamse Bos ligt op fietsafstand van de woning

Goed om te weten
- Twee-onder-één-kapwoning met een aangrenzende schuur
- De woning verkeert in een matige staat van onderhoud en moet volledig worden gerenoveerd
- Eveleens Makelaars o.z. beschikt over een bouwkundig rapport. Dit rapport is in te zien via het online bezichtigingsdossier
- Aan de zijkant van de woning ligt een gedeeld pad met het achtergelegen bedrijventerrein. Hiervoor is een recht van overpad gevestigd
- In de koopovereenkomst worden een niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald in risicoklasse C. Zie ook de disclaimer in de brochure

Het huis

Begane grond
Vandaag de dag betreden we de woning via de aangrenzende schuur. Een flinke ruimte van ruim 40 m^2 waar menig hobbyist zich kan uitleven! De schuur is voorzien van elektra en water en kan worden verwarmd met een gaskachel. Een deel van de schuur is ingericht als bijkeuken, met ruimte voor een wasmachine en droger en een wastafel. Deze bijkeuken vormt meteen de verbinding tussen de schuur en het woonhuis, waardoor beide ruimtes ook binnendoor bereikbaar zijn.

Via een halletje lopen we verder richting de oorspronkelijke entree van de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de keuken, de trap naar boven en de badkamer met toilet en douche. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van het huis en is voorzien van een dubbele spoelbak, koelkast en kookplaat met afzuigkap. Aan de voorzijde vinden we de woonkamer, met een volledig ingebouwde kasten- en tv-wand.

Eerste verdieping
Op de verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. Twee slaapkamers hebben een prettig formaat en de derde, wat kleinere kamer is bijvoorbeeld geschikt als kantoor, babykamer of hobbyruimte. Vanuit deze kleinere slaapkamer is via een luik ook de bovengelegen vliering bereikbaar.

Tuin
De buitenruimte bevindt zich voornamelijk aan de voorzijde van de woning. Hier heb je een eigen tuin die je helemaal naar wens kunt inrichten. Mogelijk kun je hier ook extra parkeergelegenheid op eigen terrein realiseren. Op dit moment is er al ruimte om een auto naast de schuur te parkeren. Aan de achterzijde is nog een kleine binnentuin/patio aanwezig. Goed om te weten is dat deze niet rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar is, maar alleen via het achtergelegen bedrijventerrein.

Aalsmeer
De woning ligt langs de lintbebouwing van de Oosteinderweg, op korte afstand van het natuurgebied Schinkelpolder aan de Jac. Takkade en het Amsterdamse Bos. Een fijne omgeving voor een wandeling, fietstocht of andere recreatie. Ook de bereikbaarheid is gunstig. Schiphol ligt op circa 15 autominuten en ook de Amsterdamse Zuidas, Hoofddorp en het Stadshart van Amstelveen zijn eenvoudig aan te rijden. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij verschillende winkelgebieden in de omgeving en ook zijn er diverse horecagelegenheden nabij.

Kortom, een woning waar nog flink wat werk aan de winkel is, maar waar je met de juiste aanpak weer een heel leuk huis van kunt maken!

English translation

Semi-detached house with an adjoining storage/workshop area, situated along the characteristic Oosteinderweg. A true renovation project with plenty of potential!

This semi-detached house enjoys a convenient location close to the centre of Aalsmeer, the Poldermeesterplein shopping area, Amstelveen and the Amsterdamse Bos. The property is in a poor state of repair and requires complete renovation. On the upside, this gives you the opportunity to transform the house entirely to your own taste and preferences. A great project for someone who enjoys rolling up their sleeves!

Sustainability
- Energy label F
- Plenty of opportunities to improve insulation and energy efficiency
- Vaillant central heating boiler from 2013

Location
- Situated along the traditional ribbon development of the Oosteinderweg
- Various shopping areas, including Aalsmeer town centre, Poldermeesterplein and Amstelveen Westwijk, are within easy reach
- The Amsterdamse Bos is just a short bike ride away

Good to know
- Semi-detached house with an adjoining storage/workshop area of over 40 m^2
- The property is in a poor state of repair and requires complete renovation
- Eveleens Makelaars o.z. has a building inspection report available, which can be viewed in the online viewing dossier
- There is a shared pathway alongside the property, also serving the commercial premises to the rear. A legal right of way (easement) has been established
- The purchase agreement will include a non-owner-occupancy clause, an age-related clause and an asbestos clause
- The KCAF (Dutch Knowledge Centre for Foundation Problems) has classified the foundation risk of this property as category C. Please also refer to the disclaimer in the brochure

The house

Ground floor
Nowadays, the property is accessed through the adjoining workshop/storage area. With over 40 m^2 of space, this is a great place for anyone who enjoys DIY projects or needs room for hobbies! The space is equipped with electricity and water and can be heated using a gas heater. Part of this area has been arranged as a utility room, with space for a washing machine and dryer, as well as a sink. This utility room also connects the workshop directly to the house, allowing you to move between the two without going outside.

From here, a small hallway leads towards the original entrance of the house. This hallway provides access to the kitchen, the staircase to the first floor and the bathroom, which includes a toilet and shower. The kitchen is located at the rear of the property and is equipped with a double sink, refrigerator, hob and extractor hood. At the front of the house, you will find the living room, featuring a fully fitted wall unit with storage cabinets and space for a television.

First floor
The first floor offers three bedrooms. Two are generously sized, while the third, smaller room could be used as a home office, nursery or hobby room. A hatch in the smaller bedroom provides access to the attic storage space above.

Garden
Most of the outdoor space is located at the front of the property, where you have your own garden to arrange as you wish. It may also be possible to create private parking on your own land. At the rear, there is a small courtyard/patio. Please note that this area cannot be accessed directly from the house and is only accessible via the adjoining commercial property to the rear.

Aalsmeer
The house is situated along the Oosteinderweg, within easy reach of the Schinkelpolder nature area near Jac. Takkade and the Amsterdamse Bos. A lovely area for walking, cycling and enjoying the outdoors. Accessibility is another advantage. Schiphol Airport is approximately 15 minutes away by car, while Amsterdam's Zuidas business district, Hoofddorp and the Stadshart shopping centre in Amstelveen are also easily accessible. Several shopping areas are nearby for your daily essentials, along with a variety of restaurants and cafés.

In short, this property certainly needs a lot of work, but with the right approach, it offers a great opportunity to create a lovely home!



























NVM

F

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq.



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

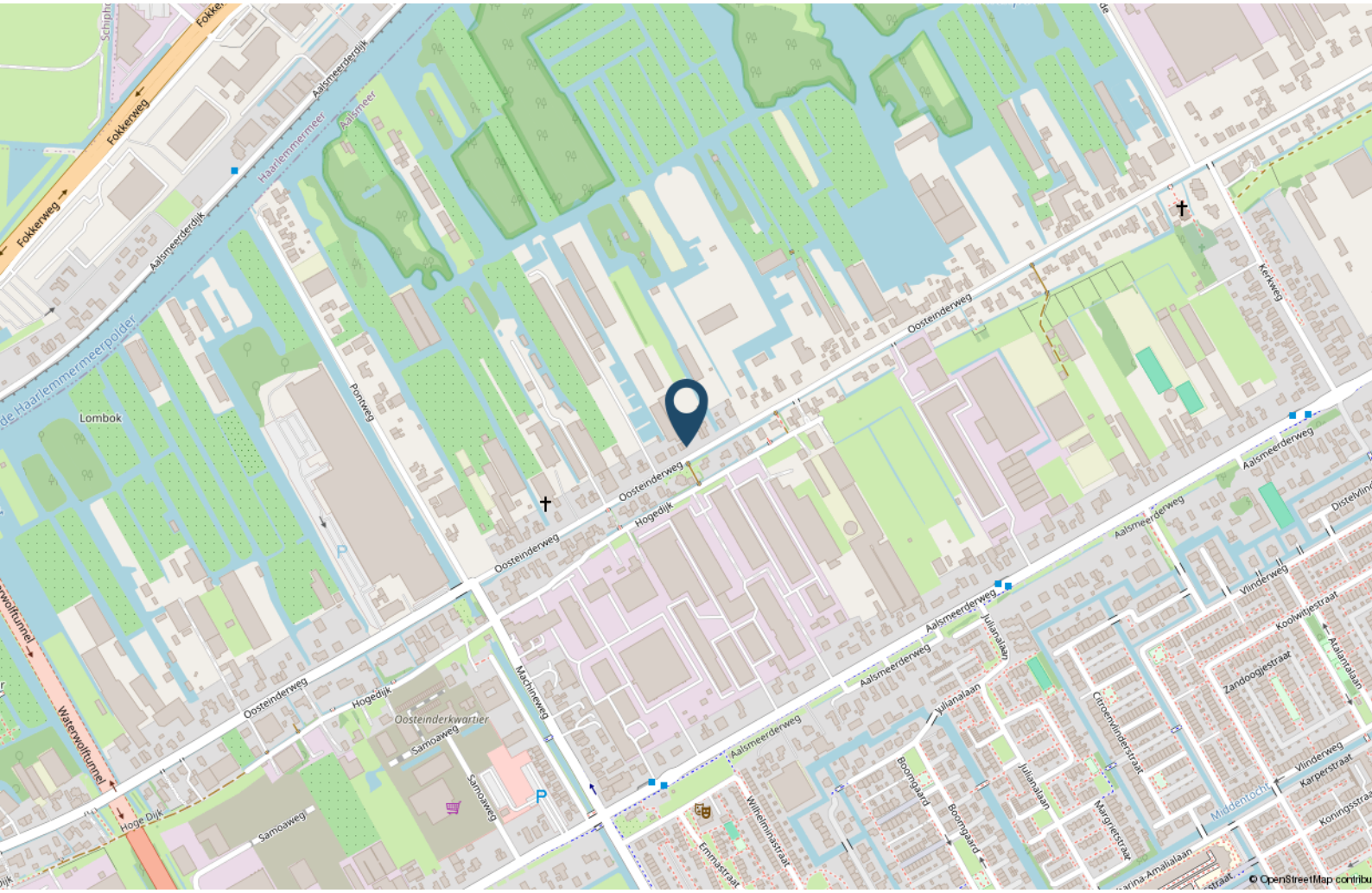
Kadastrale gemeente	Aalsmeer
Sectie	G
Perceel	5082

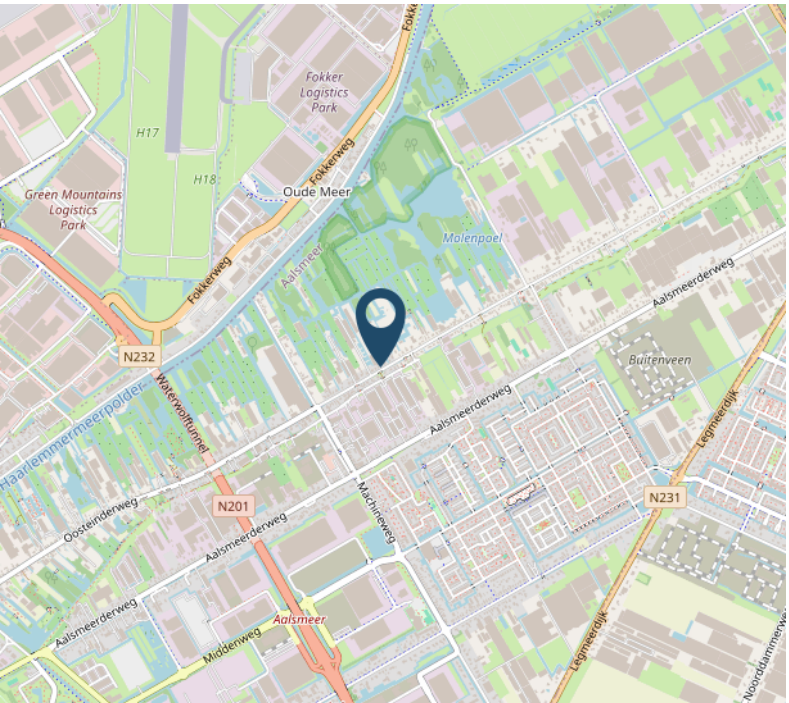
kadaster

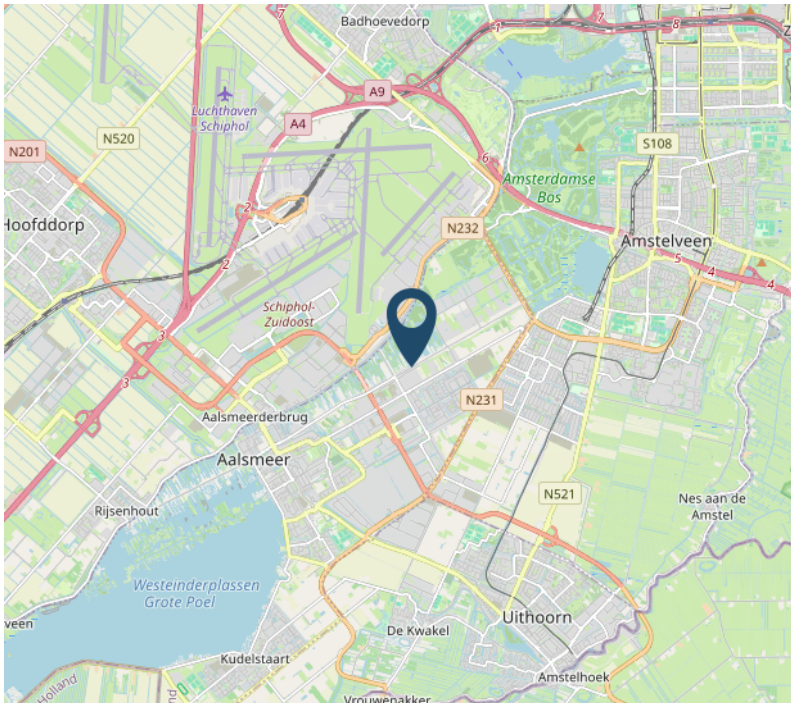
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
(Gas)kachels	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		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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 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 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, asbestclausule, 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 dehiervoor 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.

Fundering risicoklasse
Aan deze woning is in de NVM-software een risicoklasse (A t/m E) toegekend. Deze kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De risicoklasse 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 risicoklasse en de gebruikte data van FunderMaps. De risicoklasse is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de risicoklasse kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (verkennend of uitgebreid) 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 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 eeen 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 de 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 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 dit termijn en evnetuele 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 tuseen de partijen tijdens het onderhandelingstraject. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Kosten koper
De vraagprijs is 'k.k.', oftewel kosten koper. Dat betekent dat je als koper naast de koopsom ook de kosten van de eigendomsoverdracht betaalt. Dat zijn:
- de overdrachtsbelasting
- de notariskosten voor de akte van levering
- de kosten van het Kadaster

Andere kosten vallen hier niet onder, zoals de kosten van je eigen makelaar en de kosten van je hypotheek (bijvoorbeeld voor de hypotheekakte en het advies). De overdrachtsbelasting is een percentage van de koopsom. Is de waarde van de woning hoger dan de koopsom? Dan wordt de belasting over die waarde berekend.

Wettelijke bedenktijd
Koop je deze woning als particulier? Dan heb je drie dagen wettelijke bedenktijd. In die tijd kun je zonder opgave van reden ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag nadat je een kopie hebt gekregen van de koopovereenkomst die jij en de verkoper allebei hebben getekend. De bedenktijd eindigt om middernacht op de laatste dag. Valt de laatste dag op een zaterdag, zondag of een officiële feestdag? Dan loopt de bedenktijd door tot de eerstvolgnede dat die dat niet is. Daardoor kan de bedenktijd langer zijn dan drie dagen. Wil je de koop ontbinden? Zorg dan dat je verklaring vóór einde bedenktijd bij de verkoper of Eveleens Makelaars o.z. binnen is. Na de bedenktijd ligt de koop vast en kun je alleen nog ontbinden met een ontbindende voorwaarde die in de koopovereenkomst staat.

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Als koper heb je je eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor jou van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is Eveleens Makelaars o.z. de adviseur van de verkoper. Wij adviseren je een deskundige (NVM)-makelaar in te schakelen die je begeleidt bij het aankoopproces. Indien er specifieke wensen omtrent de woning zijn, adviseren we je deze tijdig kenbaar te maken aan je aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien je geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht je je volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM Consumentenvoorwaarden.

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

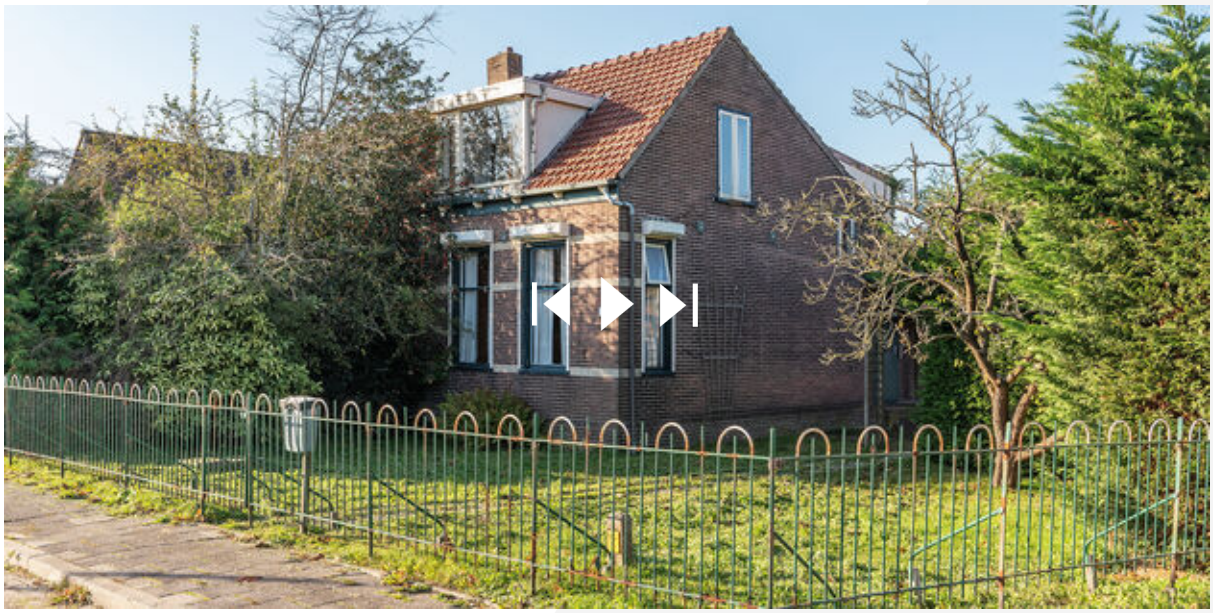
AANTEKENINGEN

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

oosteinderweg291.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Oosteinderweg 291, 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