

**EVELEENS**  
makelaars o.z.

*powered by team Karin Eveleens*



Rijksmonument in het  
centrum van Aalsmeer

**AALSMEER**  
Dorpsstraat 18

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 1.200.000 k.k.
Bouwjaar:	1761
Soort:	Herenhuis
Kamers:	10, waarvan 9 slaapkamers
Inhoud:	1.043 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	277 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	300 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	11 m <sup>2</sup>
Verwarming:	2x cv-ketel: Intergas (2013) 1x cv-ketel: Nefit
Energie label:	Niet van toepassing, Rijksmonument

# Omschrijving

- Rijksmonumentaal vrijstaand object in het centrum van Aalsmeer
- Karakteristieke uitstraling om zowel zakelijk of als woonhuis in te richten
- Besloten, ommuurde tuin

## Locatie

- Gelegen in het oude centrum van Aalsmeer
- Op loop-/fietsafstand van bushalte R-net op een paar haltes van NS station Hoofddorp, Schiphol en Uithoorn met sneltramverbinding naar Amsterdam- Station Zuid
- Op korte afstand van uitvalswegen
- Op loop-/fietsafstand van Westeinderplassen

## Duurzaamheid

- Het pand heeft vanwege de monumentale status geen energielabel

## Goed om te weten

- Gesplitst in drie delen: Begane grond en twee bovenwoningen
- Het pand kan helemaal als bedrijfsobject, helemaal als woonhuis of gemengd in gebruik worden genomen
- Het zou ook nog mogelijk moeten zijn het pand aan de achterzijde uit te bouwen, mits afwijkend in bouwstijl
- Openbaar parkeren met parkeervergunning voor bewoners of blauwe schijf voor bezoekers

## Het huis

Het schoutenhuis in Aalsmeer is een van de oudste gebouwen in het dorp. Een karakteristiek vrijstaand pand in het vroegere zakelijke centrum van het dorp. Aan de overkant van de straat ligt het oude raadhuis met daarnaast de bodewoning en twee panden verderop de pastorie van de Nederlands Hervormde kerk. Het schoutenhuis is in 1761 gebouwd en heeft de grote brand van 1844 overleefd omdat het gebouwd was van steen en gedekt met pannen. Het is in gebruik geweest als woonhuis, bedrijfspand en een combinatie ervan. De monumentale status heeft ervoor gezorgd dat de uitstraling in dit deel van de straat nog is als heel lang geleden. Op het terras aan de overkant, in de schaduw van de kerk, waan je je dan ook makkelijk in vroegere tijden. Op 'tripadvisor' wordt vermeld dat het schoutenhuis vrijwel zeker voor Diederik (Dirk) Slob is gebouwd, die naast het schoutenambt een notarispraktijk had en weesmeester was. Als schout was hij onder meer belast met de handhaving van de openbare orde en zat hij de plaatselijke rechtbank voor.

Anno 2024 wordt dit prachtige pand, terecht een Rijksmonument, door de huidige eigenaar te koop aangeboden. Het is officieel in drie delen gesplitst en kan dus als bedrijfsruimte met twee bovenwoningen (18, 18a en 18b) in gebruik worden genomen of met drie verschillende partijen worden gekocht. Echter een volledig gebruik als woonhuis of een volledig gebruik als kantoorpand is ook toegestaan. De verkoper biedt het geheel nu in één koop aan. Het gehele pand behoeft wat liefdevolle aandacht en modernisering om weer te worden tot de parel van het dorp.

Op de begane grond is een grote entree/ hal met tochtportaal met aan weerszijden kamers: Aan de linkerkant een grote kamer en-suite en aan de rechterkant een grote kamer met doorgang naar nog twee kamers. De hal in het midden leidt langs een kleine pantry via een smalle gang ook naar de kamers aan de achterzijde en naar de achterdeur en tuin.

Op de eerste verdieping zijn op dit moment twee woningen ingericht: Een klein appartement met een vide, een kleine bergkamer en een eenvoudige badkamer aan de achterzijde en een groot appartement aan de voorzijde met een luxe keuken en badkamer, fraaie hoge woonkamer met een mooi zicht in de nok en twee slaapkamers. De woonkamer heeft een kleine dakkapel aan de voorzijde.

### **Tuin**

De tuin ligt op het zuid/oosten, er staan een eenvoudige overkapping en een schuur en verder ligt er grind. De karakteristieke stenen ommuring is fraai begroeid.

### **Aalsmeer**

De gemeente Aalsmeer bestaat uit de dorpen Aalsmeer en Kudelstaart en die liggen om de Westeinderplassen heen. Dit prachtige natuur- en recreatiegebied is een verborgen parel in de Randstad. Aalsmeer is goed bereikbaar en binnen zo autominuten ligt het centrum van Amsterdam. Dit maakt Aalsmeer een mooi alternatief voor wonen in de stad. Openbaar vervoer is redelijk goed geregeld met een snelle busverbinding naar NS station Hoofddorp en Schiphol of Uithoorn met een sneltramverbinding naar Amsterdam Station Zuid. Met zo'n 30.000 inwoners biedt Aalsmeer een rijk verenigingsleven, veel sportfaciliteiten waaronder natuurlijk ook de watersport, een heus strand in de buurt van de watertoren, alle denkbare horeca en een prima winkelbestand. Er zijn middelbare scholen t/m het VMBO. Voor hoger onderwijs fietsen de kinderen naar Amstelveen, Uithoorn of Hoofddorp. Deze plaatsen zijn ook prima bereikbaar met het openbaar vervoer.

# English translation

- Detached National monument in the centre of Aalsmeer
- Characteristic appearance to use both as a business or as a residential property
- Enclosed, walled garden

## **Location**

- Situated in the old centre of Aalsmeer
- Within walking/cycling distance of the R-net bus stop, a few stops from the Hoofddorp, Schiphol and Uithoorn NS stations with a fast tram connection to Amsterdam- Zuid Station
- A short distance from arterial roads
- Within walking/cycling distance of Westeinderplassen

## **Sustainability**

- The building does not have an energy label due to its monumental status

## **Good to know**

- Split into three parts: Ground floor and two upper houses
- The building can be used entirely as a business property, entirely as a residential property or mixed use
- It should also be possible to extend the building at the rear, provided that it deviates in architectural style
- Public parking with a parking permit for residents or a blue parking card for visitors

## **The house**

The Schoutenhuis in Aalsmeer is one of the oldest buildings in town. A characteristic detached building in the former business centre of the village. Across the street is the old town hall with the messenger's house next to it and two buildings further on the parsonage of the Dutch Reformed Church. The bailiff's house was built in 1761 and survived the great fire of 1844 because it was built of stone and covered with tiles. It has been used as a residence, business premises and a combination of the two. The monumental status has ensured that the appearance in this part of the street is still as it was a long time ago. On the terrace across the street, in the shadow of the church, you can easily imagine yourself in earlier times. On 'TripAdvisor' it is stated that the bailiff's house was almost certainly built for Diederik (Dirk) Slob, who in addition to his office as bailiff had a notary's office and was an orphan master. As bailiff he was responsible for maintaining public order and presiding over the local court.

In 2024, this beautiful building, rightly a national monument, is offered for sale by the current owner. It is officially divided into three parts and can therefore be used as a commercial space with two upper apartments (18, 18a and 18b) or purchased by three different parties. However, full use as a residential home or full use as an office building is also permitted. The seller is now offering the whole in one purchase. The entire building needs some loving attention and modernization to become the pearl of the village again.

On the ground floor there is a large entrance/hall with a vestibule with rooms on either side: On the left a large room en-suite and on the right a large room with access to two more rooms. The hall in the middle leads past a small pantry via a narrow corridor to the rooms at the rear and to the back door and garden.

On the first floor there are currently two homes: A small apartment with a wide, a small storage room and a simple bathroom at the rear and a large apartment at the front with a luxury kitchen and bathroom, a beautiful high living room with a beautiful view of the ridge and two bedrooms. The living room has a small dormer window at the front.

### **Garden**

The garden faces south/east, there is a simple canopy and a shed and there is also gravel. The characteristic stone wall is beautifully overgrown.

### **Aalsmeer**

The municipality of Aalsmeer consists of the villages of Aalsmeer and Kudelstaart and they are located around the Westeinderplassen. This beautiful nature and recreation area is a hidden gem in the Randstad. Aalsmeer is easily accessible and the center of Amsterdam is within 20 minutes by car. This makes Aalsmeer a nice alternative to living in the city. Public transport is reasonably well organized with a fast bus connection to NS station Hoofddorp and Schiphol or Uithoorn with a fast tram connection to Amsterdam Station Zuid. With approximately 30,000 inhabitants, Aalsmeer offers a rich community life, many sports facilities including water sports, a real beach near the water tower, all conceivable catering establishments and an excellent range of shops. There are secondary schools up to and including VMBO. For higher education, children cycle to Amstelveen, Uithoorn or Hoofddorp. These places are also easily accessible by public transport.





















# Plattegronden









2.81 m



3.80 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verk.

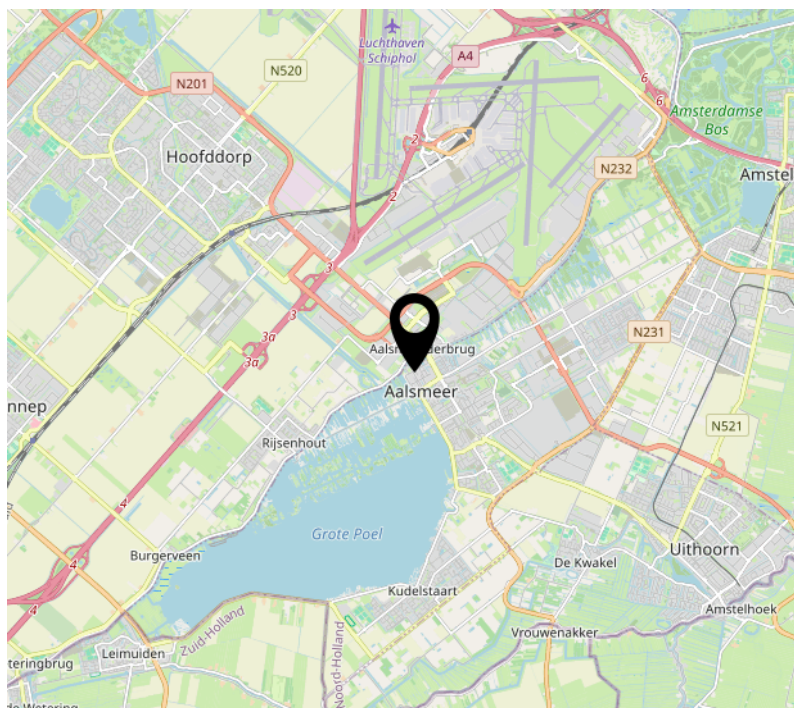
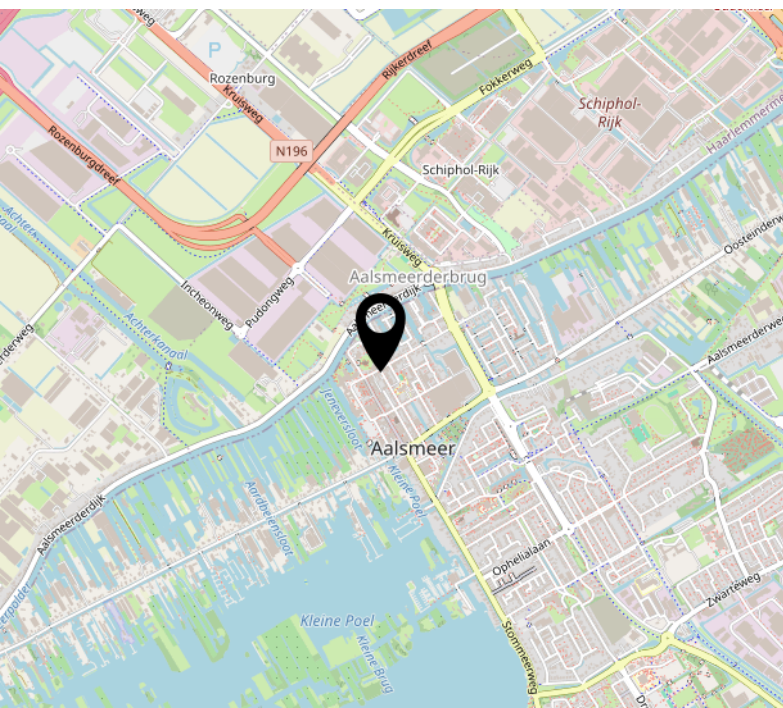
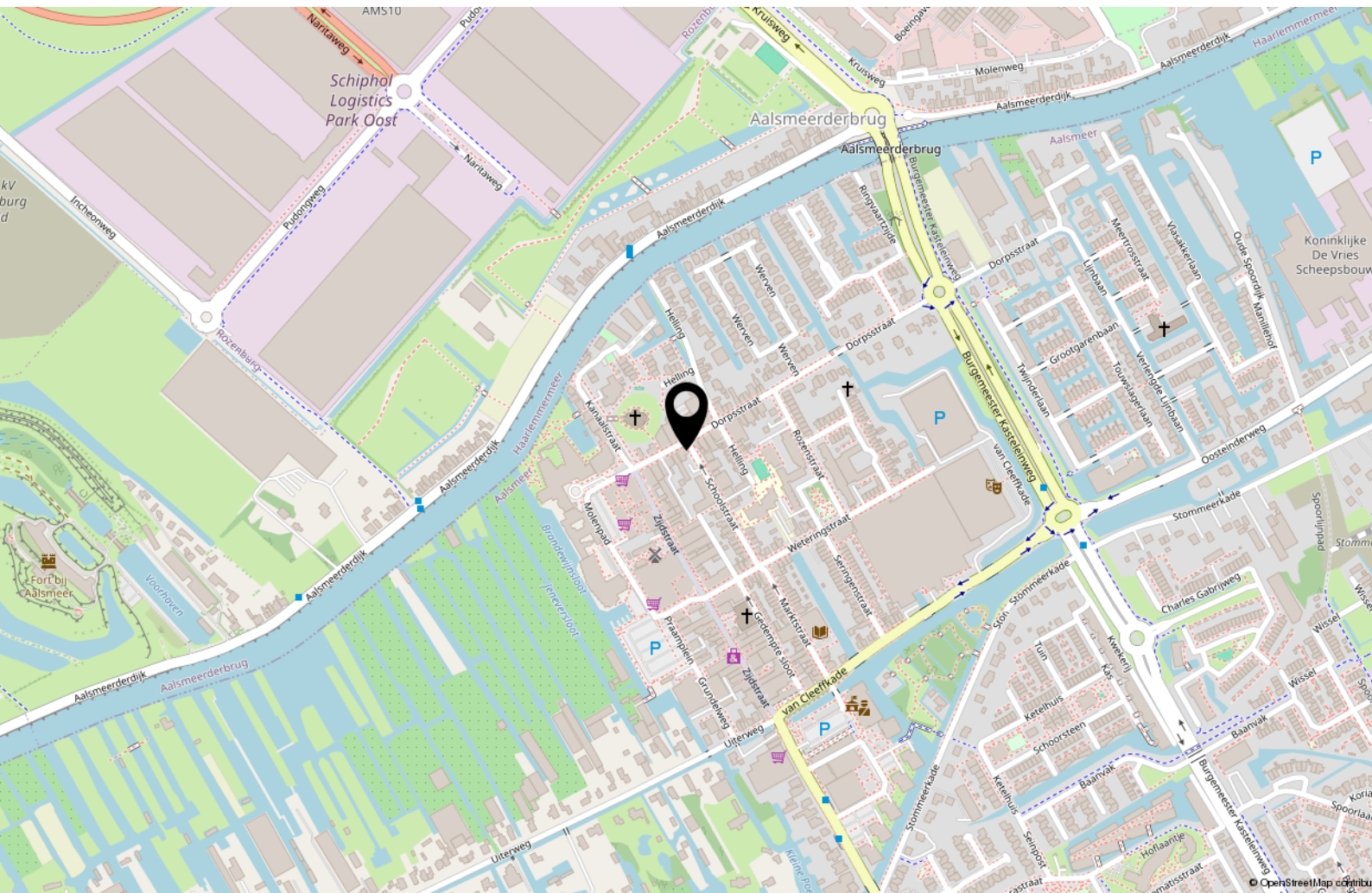


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalsmeer	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3448	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2024  
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



# 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 ander 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 Burgerlijk Wetboek. 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 toelichtings-clausule NEN 2580. Indien u meer informatie over deze clausules wenst, neem gerust contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of [info@eveleens.nl](mailto:info@eveleens.nl).

## NEN 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.

## Lijst van zaken

De bijgevoegde lijst van zaken is indicatief. Tijdens de onderhandeling zal definitief vast worden gesteld door partijen 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, kantoorhoudende in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het ter verkoop aangeboden object. Indien u een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien nader overeengekomen tussen partijen, kan de notaris ook de koopovereenkomst maken. Eventuele aanvullende kosten hiervoor komen geheel voor rekening van de 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 voorwaarde 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 in de koopovereenkomst 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.

### Energielabel

Verkopers zijn verplicht om een geldig energielabel te overhandigen aan de koper op het moment van eigendomsoverdracht. Indien dit nog niet aanwezig is tijdens de ondertekening van de koopovereenkomst, zal de verkoper ervoor zorgdragen dat het label alsnog bij de notaris terecht komt. Eventuele kosten voor het laten vervaardigen van het energielabel zijn voor rekening van verkoper.



### 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Eveleens Makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van 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 deze woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of [info@eveleens.nl](mailto:info@eveleens.nl).

# Notities....

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

# Bekijk deze woning online!

dorpsstraat-18.nl

**EVELEENS**  
makelaars b.v.  
Powered by Team Karin Eveleens

Dorpsstraat 18, 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