Voel je thuis in

WERVEN 49 AALSMEER

De makelaar waar je je thuis voelt.



Aan vaarwater

Eigen aanlegsteiger





Ludenhoff
makelaars & taxateurs o.g.

020-6459446
amstelveen@ludenhoff.nl | **ludenhoff.nl**

Welkom

De makelaar waar je je thuis voelt.

Wij zijn Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g., de makelaar in Utrecht, Amstelveen en Amsterdam. Met één team van makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs zijn we actief in Utrecht, Zeist, De Bilt en regio Amstelveen en Amsterdam. We zijn een klein en persoonlijk kantoor met een groot werk-gebied en meer dan 50 jaar ervaring.

Wij weten wat er speelt. In de Nederlandse huizenmarkt én op alle fronten van ons vak.
En tegelijkertijd zijn we ook gewoon mensen.
We hebben zelf geboden, misgegrepen, gejuicht.
In spanning afgewacht, getekend en geproost.
Gekocht en verkocht. We weten hoe het voelt.
En we weten hoe het werkt.

Zo kunnen we jou als klant zo goed mogelijk helpen als je bijvoorbeeld een huis wil kopen of een huis wil verkopen. Want dat is waar het ons uiteindelijk om gaat. Waarom klanten ons aanbevelen of zelf nog eens terugkeren?
We zijn persoonlijk en direct in ons contact, geven eerlijk advies en hebben een flinke dosis kennis en ervaring.

We begeleiden je als verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in Utrecht en Amstelveen van A tot Z. Taxeren je huis op de juiste waarde. En voorzien je op onafhankelijke wijze van een passende hypotheek. Pas als jij tevreden bent, zit onze taak erop. Dat is onze belofte.

Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g. De makelaar waar je je thuis voelt.



Herman de Jonge
BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446
06-55181619
jonge@ludenhoff.nl

In contact komen met jouw makelaar in Amstelveen

Heb je voornemens een woning te (ver)kopen, wil je je woning laten taxeren of heb je een vraag over jouw hypotheek? Dan gaan we binnenkort graag eens met je in gesprek - natuurlijk geheel vrijblijvend.
Je kunt ons bereiken door te bellen naar +31 (0)20-6459446 of een email te sturen naar amstelveen@ludenhoff.nl. Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit regio Amstelveen en Amsterdam.

NVM · REGISTER TAXATEUR · vastgoedcert gecertificeerd · NWWI

Omschrijving

WERVEN 49 AALSMEER

Op een bijzondere locatie in de geliefde villawijk De Werven ligt deze royale 2-onder-1-kapvilla met een eigen aanlegsteiger, een zonnige achtertuin en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Hier combineert u de gezelligheid en voorzieningen van het centrum van Aalsmeer met het ultieme gevoel van wonen aan het water. Met de boot vanuit uw eigen achtertuin zo de Westeinderplassen op varen? Hier wordt het werkelijkheid!

De woning is gelegen aan een van de tussensloten van de Ringvaart en beschikt over een brede achtertuin van circa 11,00 x 6,35 meter, direct aan het water. Aan de eigen steiger kunt u uw boot aanleggen en vanuit hier prachtige vaartochten maken richting de Westeinderplassen, De Kaag, Leiden of zelfs de Amsterdamse grachten.

De Werven is een kleinschalige en bijzonder sfeervolle villawijk, gerealiseerd in 2007-2008. De wijk bestaat uit twee schiereilanden die door een brug met elkaar zijn verbonden en kenmerkt zich door de fraaie combinatie van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapvilla's. De rustige, kindvriendelijke opzet maakt dit een heerlijke plek voor gezinnen, waar kinderen nog veilig buiten kunnen spelen.

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. Het gezellige centrum van Aalsmeer bevindt zich op korte afstand, met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en overige dagelijkse voorzieningen.

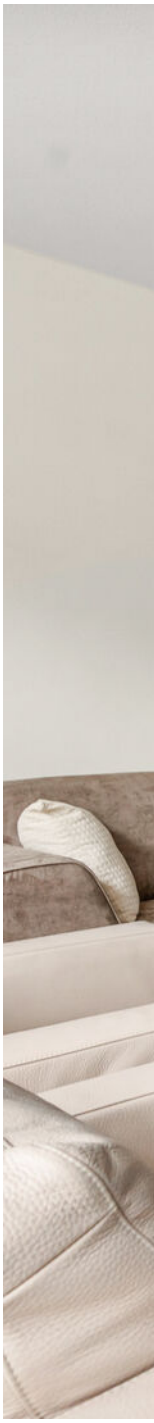
Begane grond: entree, ruime hal met toiletruimte en toegang tot de inpandige berging. Vanuit de hal bereikt u de royale living, die dankzij de erker en de grote raampartijen een prettige lichtinval heeft. De woonkamer biedt uitzicht over het water en is voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en afzuigschouw.

Eerste verdieping: overloop, twee slaapkamers aan de achterzijde en een riante derde slaapkamer aan de voorzijde. Vanuit deze slaapkamer heeft u toegang tot het balkon op het zuidwesten. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche, dubbele wastafelmeubel, toilet en aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping: overloop en een ruime, hoge slaapkamer met aan weerszijden twee dakkapellen. Een fijne verdieping die uitstekend geschikt is als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Buitenruimte: de woning beschikt over een brede achtertuin aan het water, waar u optimaal kunt genieten van de bijzondere ligging. De tuin is voorzien van een betegeld terras en beschikt over een eigen aanlegsteiger voor uw boot. Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

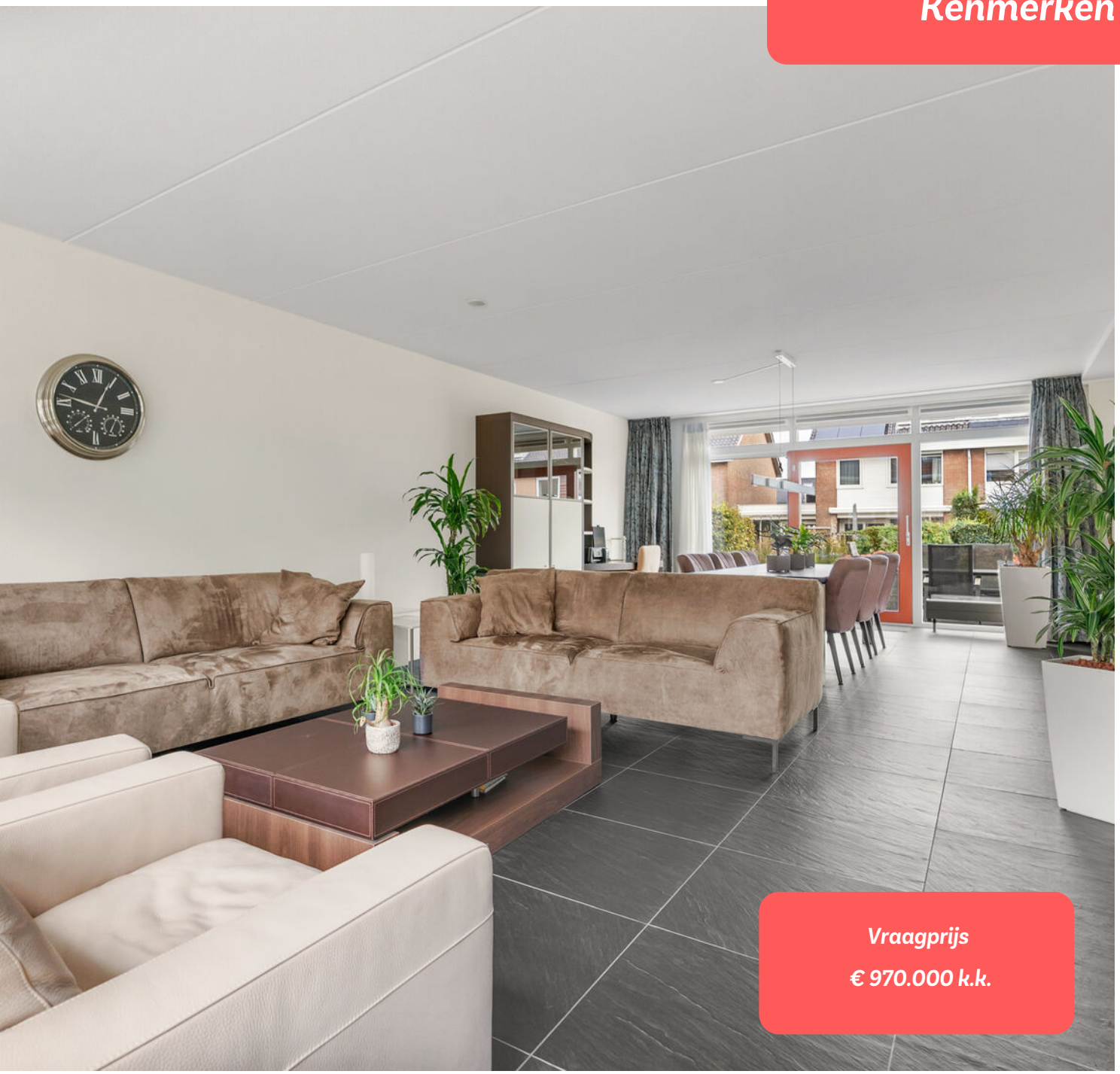
Bijzonderheden
Woonoppervlakte circa 184 m², perceeloppervlakte 305 m²;
Inhoud circa 659 m³, bouwjaar 2007;
Balkon op het zuidwesten;
Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein;
CV-combiketel (Intergas, 2023), HR++-beglazing;
• Energielabel A, pplevering in overleg







Kenmerken



Vraagprijs

€ 970.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning	Gebruiksoppervlak wonen	184 m
Bouwtype	2-onder-1-kapwoning	Gebouwgebonden buitenruimte	7 m
Bouwjaar	2007		
Aantal kamers	5	Bruto inhoud	659 m
Slaapkamers	4	Perceeloppervlakte	305 m
Energielabel	A++++		













































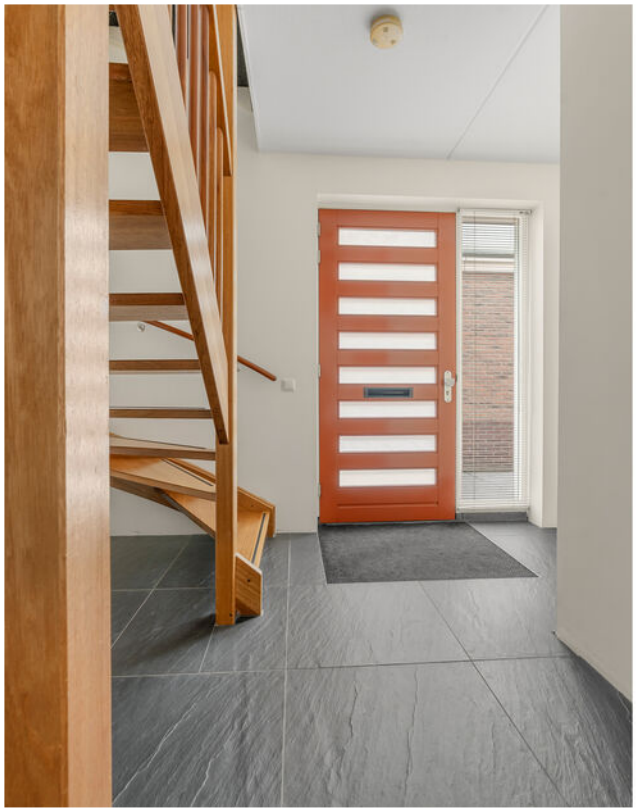


















Plattegrond

Werven 49, Aalsmeer
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Plattegrond

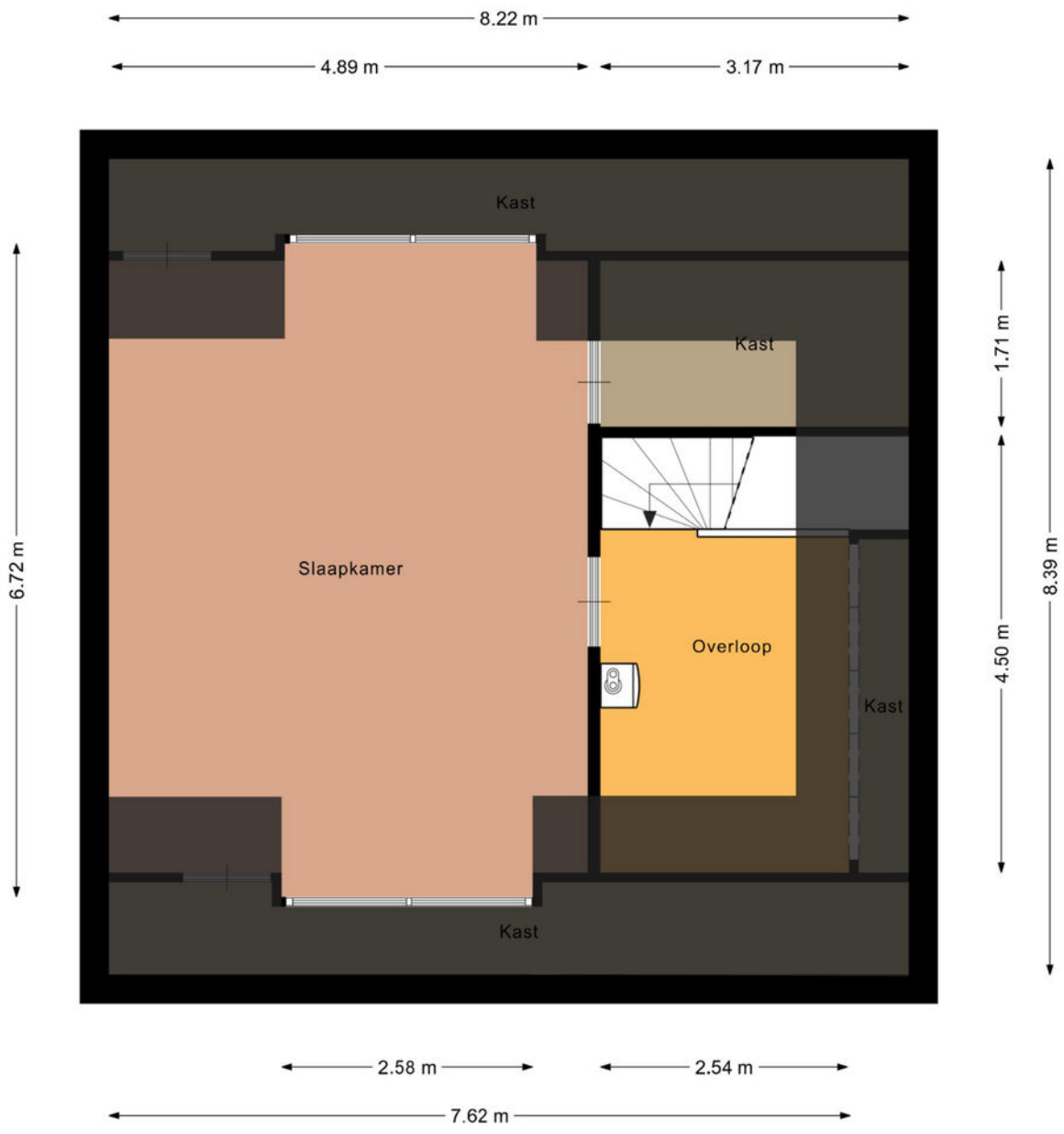
Werven 49 ,Aalsmeer
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Plattegrond

Werven 49 ,Aalsmeer
Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Plattegrond

Werven 49, Aalsmeer
Situatie



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Aalsmeer
Sectie	G
Perceel	5878

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 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.

kadaster

Ons team



Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g.

AMSTERDAMSEWEG 415, 1181 BP AMSTELVEEN | 020-6459446 | AMSTELVEEN@LUDENHOFF.NL



Rob Kok
BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446
+31 (0) 653222151
r.kok@ludenhoff.nl



Herman de Jonge
BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446
+31 (0) 655181619
jonge@ludenhoff.nl



Paul Bosse
REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

020-6459446
+31 (0) 622854456
bosse@ludenhoff.nl

Algemene voorwaarden

Kosten koper
Achter de vraagprijs wordt “k.k.” (kosten koper) vermeld. Deze bijkomende kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van akte en levering en kadasterkosten ten behoeve van de inschrijving van de akte van levering.

Meldingsplicht/onderzoeksplicht
De verkoper heeft de verplichting een aspirant-koper in te lichten over al hetgeen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Daarentegen heeft ook koper de onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen, of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers, danwel gangbare informatiebronnen.

Biedingen
Een bieding bestaat uit de volgende elementen:
- Het bedrag dat u biedt, ook wel openingsvoorstel genoemd
- De gewenste opleveringsdatum (eigendomsoverdracht/ aanvaarding)
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering)
- Eventuele roerende zaken, anders genoemd dan de evt. aanwezige roerende zakenlijst

Biedingen ontvangen wij graag schriftelijk per e-mail. Uw bod wordt door ons aan verkoper overgebracht. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als wij u aangeven dat wij de bieding met verkoper gaan bespreken.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper 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 koopovereen-komst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte
De koopakte dient binnen één week opgemaakt te worden conform het model van de Koninklijke Notariële Beroeps-organisatie - Ring Amsterdam. De keuze van de notaris voor het opmaken van de koopakte en de eigendomsoverdracht is aan koper. Wij adviseren koper een notaris te kiezen uit de regio Amsterdam (Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Mijdrecht, Abcoude, Badhoevedorp, Hoofddorp, Uithoorn of Aalsmeer). Indien koper 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 van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend naar een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 19 eurocent per kilometer.

3 Dagen bedenktijd
Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst ongedaan maken. De bedenktijd begint op de dag dat de koper de door beide partijen ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Waarborgsom
Het is gebruikelijk dat de koper uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Ontbindende voorwaarden
Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Dit kan betrekking hebben op het afsluiten van een financiering en/ of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Indien een koper ontbindende voorwaarden wil opnemen in de koopakte dan dient dit tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar te worden gemaakt. De gebruikelijke termijn voor de financiering bedraagt circa 4 weken na het tekenen van de koopakte. Indien geen financiering wordt verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn worden ontbonden. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen, worden nader uitgewerkt in de koopakte. Wordt er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de termijn definitief.

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. Van toepassing zijn de Algemene consumentenvoorwaarden NVM.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De makelaar waar
je je thuis voelt.



WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ

Verkoop

Soepel verloop, goede afloop.

Aankoop

Een huis kopen waar je je thuis voelt.

Taxatie

Zeker weten waar je aan toe bent.

Hypotheek

Samen maken we het mogelijk.

Meer weten over onze diensten of ons aanbod? Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur een mailtje. We staan voor je klaar.

Ludenhoff
makelaars & taxateurs o.g.

Amsterdamseweg 415, 1181 BP Amstelveen
020-6459446 | amstelveen@ludenhoff.nl
ludenhoff.nl