

# Eigentijds wonen



RIJSENHOUT | Aalsmeerderdijk 667

Vraagprijs € 420.000 K.K.



+31297-322111 | [info@vanderlaarse-makelaardij.nl](mailto:info@vanderlaarse-makelaardij.nl)  
[vanderlaarse-makelaardij.nl/](http://vanderlaarse-makelaardij.nl/)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1928
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	266.49 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	77.90 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	228 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	25.4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	14m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel
Isolatie:	largelydoubleglazing
Energielabel:	F

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 420.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1928
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	228 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	77,9 m <sup>2</sup>
Inhoud	266 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	14 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25,4 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater In centrum Nabij school
---------	--

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Zijtuin

# Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Achtertuint
Tuin 3 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Normaal

## **Energieverbruik**

Energie label	F
---------------	---

## **CV ketel**

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2004
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigendom belast met opstal
----------	----------------------------



# Omschrijving

Twee-onder-een-kapwoning met een ligplaats!

Op een heerlijke plek aan de Ringvaart van de Haarlemmermeer staat deze woning nabij voorzieningen, maar wel met een rustige ligging. Voor de woning is een terras en achter de woning een circa 25 meter diepe tuin. De woning heeft een lichte woonkamer met een luxe open keuken, bijkeuken, een badkamer en drie slaapkamers. Wat denk je ervan om uit je woning de straat over te steken en in je boot te stappen om te gaan varen? Hier kan het!

Je woont op loopafstand van het centrum van Rijsenhout, waar diverse winkels en een supermarkt zijn te vinden. Ook is er een basisschool. Op wat grotere afstand zijn sportverenigingen en openbaar vervoer te vinden.

Met de auto zijn onder andere Aalsmeer, Leimuiden, Nieuw-Vennep, Amstelveen, het Amsterdamse Bos, Schiphol, Amsterdam, Hoofddorp, de A4, A5, A9 en de kust goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: Entree/hal, meterkast, hangend toilet met een fonteintje, badkamer met een ligbad, douche en wastafelmeubel. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning en biedt uitzicht over de Ringvaart van de Haarlemmermeer. De open keuken grenst aan de woonkamer en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron, Quooker, vaatwasser en een koelkast.

Aan de achterzijde van de woning staat de bijkeuken met toegang tot de achtertuin. In de bijkeuken zitten vaste kasten, aansluitingen voor de wasmachine en de droger, en de cv-ketel staat hier opgesteld.

Eerste verdieping: Overloop, hangend toilet, twee slaapkamers met een dakkapel aan de voorzijde, derde slaapkamer met dakopbouw aan de achterzijde.

Tuin: In de voortuin is een fijn terras waar van alles te zien is, van langsvarende boten tot wielrenners en wandelaars. Aan de waterkant is een steiger met een ligplaats voor een boot. De achtertuin is circa 25 meter diep en ligt op het zuidwesten. Achter de woning is een ruim terras, waar je met een trap naar het lager gelegen deel van de tuin kunt gaan. De berging in de tuin is toe aan vervanging.

Recht van opstal:

De woning is belast met het recht van opstal bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. De jaarlijkse kosten bedragen:

De canon voor de woning bedraagt € 662,- per jaar.

Het opstalrecht is eeuwigdurend en derhalve verleend voor onbepaalde tijd. Tussentijds wordt de canon geïndexeerd. Het behoort tot de mogelijkheden om een offerte voor afkoop van het recht van opstal op te vragen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Ligplaats:

De huur voor de ligplaats/steiger bedraagt € 280,- per jaar. De verhuurder is het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het behoort tot de mogelijkheden om de ligplaats te kopen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hiervoor kan een offerte opgevraagd worden.

Overdrachtsbelasting:

In verband met het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het thans gevestigde opstalrecht. Dit bedrag komt bovenop de overdrachtsbelasting op de koopsom.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 78 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 228 m<sup>2</sup>
- Energielabel F
- Intergas cv-ketel uit 2004
- In 2009 is de woning grotendeels gerenoveerd
- Eiken lamelparketvloer op de begane grond
- De maximumsnelheid langs de woning is 30 km per uur, er zijn diverse versmallingen om het verkeer te vertragen
- Ligplaats tegenover de woning
- De dakplaten van de schuur zijn asbestverdacht
- De houten rabatdelen van de aanbouw zijn in matige staat

Het is mogelijk om de woning per eind mei 2024 over te dragen.



























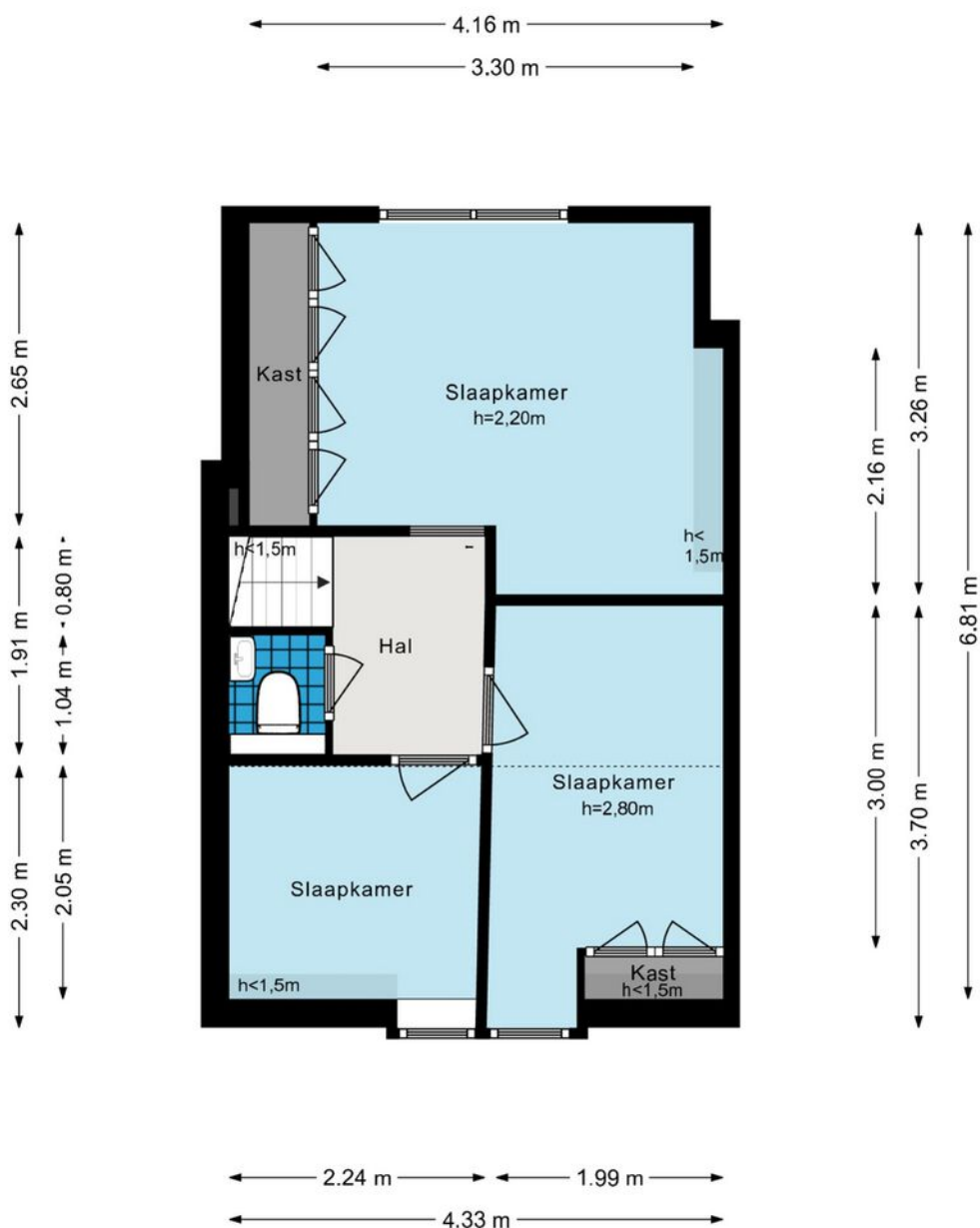


# Plattegrond



# Plattegrond

## Aalsmeerderdijk 667 - Rijsenhout Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

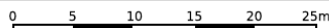
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 65456

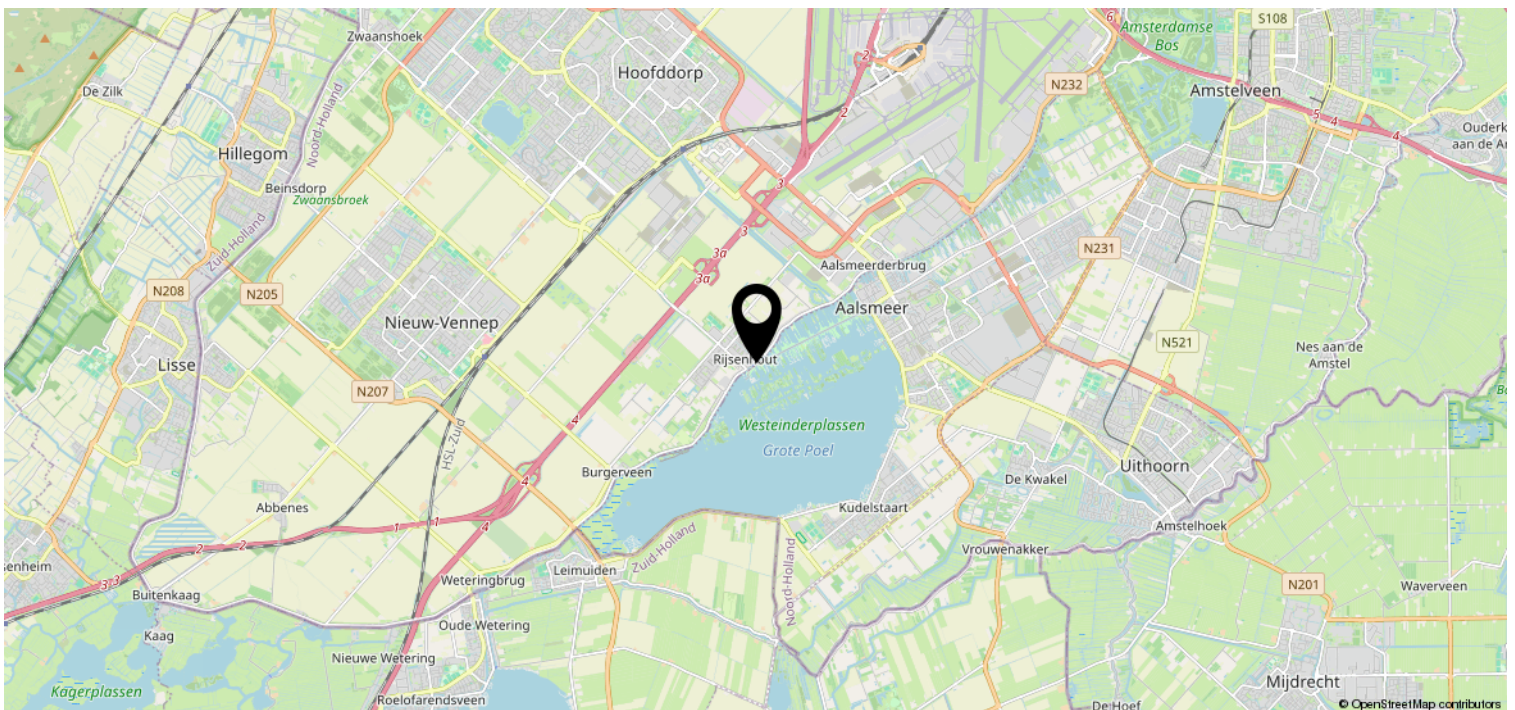
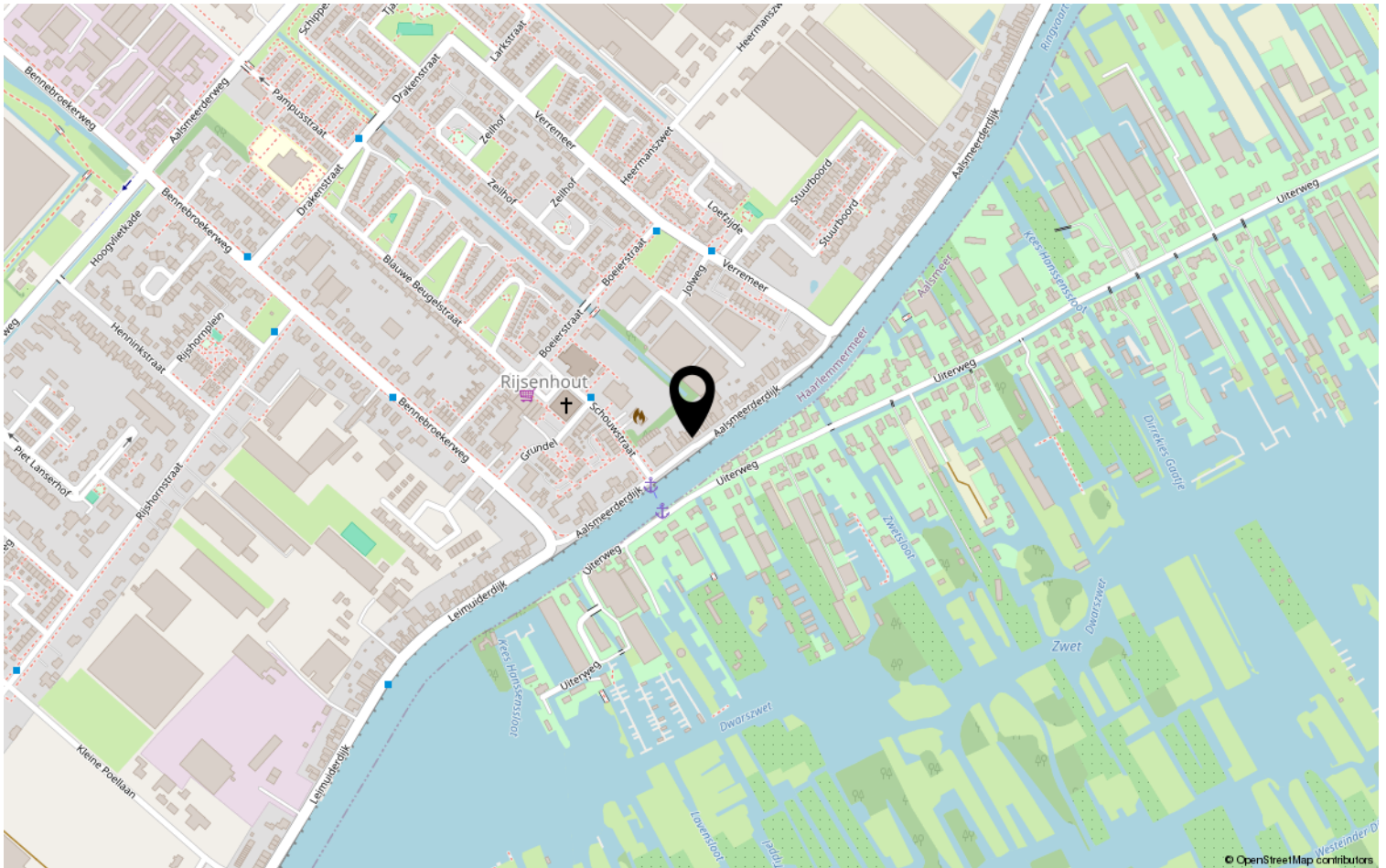


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlemmermeer	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5941	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 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



## Van der Laarse Makelaardij O.G..... al meer dan 45 jaar een begrip

Bent u op zoek naar een modern, jong & gedreven makelaarskantoor waar de klant nog centraal staat en waar u terecht kunt voor een goed advies over taxaties, aan-/ & verkoop en de verhuurmogelijkheden van uw pand? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek en advies.

Door de centrale ligging van Aalsmeer en ons kantoor bestrijken wij niet alleen Aalsmeer en Kudelstaart, maar o.a. ook De Haarlemmermeer, Leimuiden, Uithoorn en Amstelveen e.o.

### ✓ VERKOOP

In samenspraak met u stellen wij de verkoopstrategie en vraagprijs vast. Voor elke woning stellen we een professionele mediapresentatie samen, laten wij brochures afdrukken en plaatsen de woning op funda. U wordt van inspectie tot en met de eigendomsoverdracht door ons begeleid.

### ✓ AANKOOP

Van der Laarse Makelaardij o.g. kan u begeleiden bij de aankoop van een nieuwe woning. Wij kunnen u behoeden voor al te emotionele beslissingen. Laat ons de woning taxeren en inspecteren zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen.

### ✓ VERHUUR

Wilt uw woning(en) verhuren. Hier komt veel bij kijken: Welke huur kunt u vragen? Waar moet ik rekening mee houden? Een woning verhuren doen we samen in vier stappen: aanbieden van de woning, de bezichtiging, de acceptatie en de huurovereenkomst.

### ✓ TAXATIES

Wij kunnen op zeer korte termijn taxaties voor u uitvoeren. Door een volledig inzicht in alle NVM-transacties, zowel van ons eigen kantoor als van anderen, zijn wij op de hoogte van de recente waardeontwikkeling van woonhuizen en overige (bedrijfs-)panden.

### ✓ UNIFORMITEIT EN DUIDELIJKHEID

Wij meten volgens de meetinstructie die gebaseerd is op de NEN2580 en door de NVM is opgesteld. Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte te meten. Alle bij de NVM aangesloten makelaars dienen zich aan deze afspraken te houden. De meetinstructie kunt u nalezen op [www.vanderlaarse-makelaardij.nl](http://www.vanderlaarse-makelaardij.nl).

## Van der Laarse Makelaardij O.G.

Stationsweg 1

1431 EG Aalsmeer

0297-322111

[info@vanderlaarse-makelaardij.nl](mailto:info@vanderlaarse-makelaardij.nl)

[www.vanderlaarse-makelaardij.nl](http://www.vanderlaarse-makelaardij.nl)

#### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

#### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van de woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

#### Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

#### Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar desbetreffende instanties.

#### Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie ligt bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gemaïld worden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verder informatie verkrijgen. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.