

# Eigentijds wonen



RIJSENHOUT | Pampusstraat 9

Vraagprijs € 395.000 K.K.



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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1962
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	345 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	79 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	115 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	7.4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cvketel
Isolatie:	-
Energielabel:	E

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1962
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	79 m <sup>2</sup>
Inhoud	345 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	24 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

# Kenmerken & specificaties

## **CV ketel**

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Omschrijving

Deze leuke kluswoning in Rijsenhout is gelegen aan de Pampusstraat 9. Deze hoekwoning biedt volop mogelijkheden om jouw creativiteit en handigheid op los te laten.

Het huis is gelegen op korte afstand van het dorpscentrum met enkele winkels en een basisschool. De woning ligt op korte afstand van de Westeinderplassen en de Ringvaart rondom de Haarlemmermeer. Met de auto zijn onder andere Amstelveen, Schiphol, Amsterdam, Hoofddorp, Leiden en de A4, A5, A9 en de kust goed bereikbaar.

Deze eengezinswoning met een tuin op het zuidoosten is een echte woning waar je al je ideeën in kwijt kan. Met maar liefst drie slaapkamers is er ruimte zat voor het hele gezin of jouw eigen ideeën. Creëer de perfecte slaapkamer, werkruimte of hobbykamer – de keuze is aan jou!

Indeling:

Begane grond: entree/hal, meterkast, kast onder de trap, hangend toilet en een fonteintje, lichte woonkamer met open haard en eetgedeelte, half open keuken en de toegang tot de tuin en aangrenzende berging.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de 3 slaapkamers. De badkamer is eenvoudig en heeft een bad, wastafel en een douche.

Tweede verdieping: zolderverdieping met mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel of dakopbouw (vergunningplichtig).

Tuin: voortuin op het noordwesten (middag- en avondzon) aan een autovrije straat met een ruim plantsoen. De achtertuin ligt op het zuidoosten, heeft een achterom en een directe toegang naar de berging.

Bijzonderheden:

- Leuke woning gelegen aan de Pampusstraat in Rijsenhout
- Rustige ligging in een kindvriendelijke wijk
- Energielabel E
- Woonoppervlakte circa 80 m<sup>2</sup>
- Drie slaapkamers
- Niet-zelfbewoningsclausule en asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst
- Deels kunststof kozijnen, deels houten kozijnen
- Deels dubbel glas
- Strook grond aan de zijkant is in bezit van de gemeente, maar mag gebruikt worden door de eigenaar van nummer 9
- Oplevering in overleg, kan snel.

Zie jij potentie in deze woning? Neem snel contact met ons op en ontdek wat jij allemaal kan doen met Pampusstraat 9! Laat je fantasie de vrije loop en creëer jouw unieke stekje in Rijsenhout.



































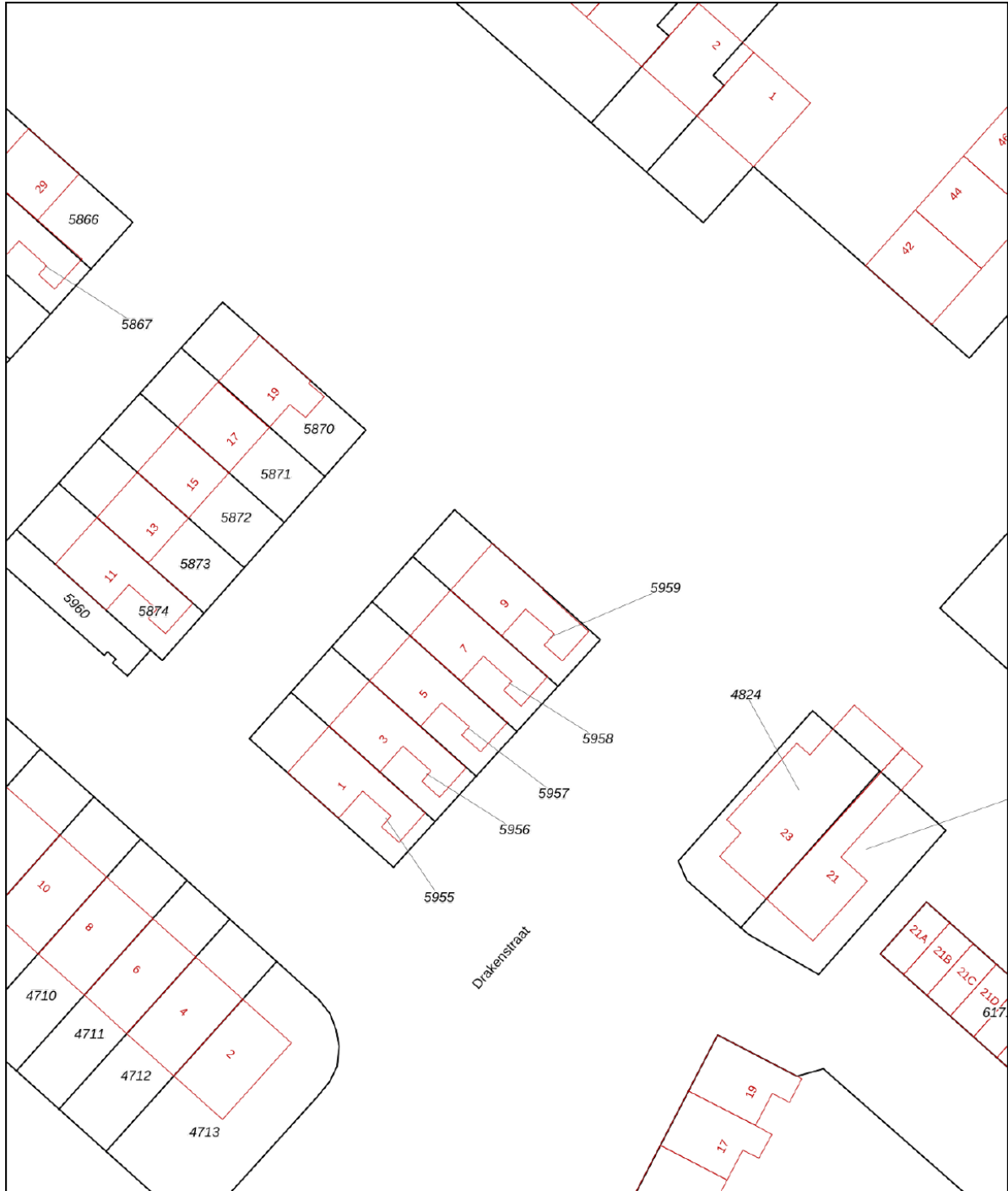




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pampusstraat 9

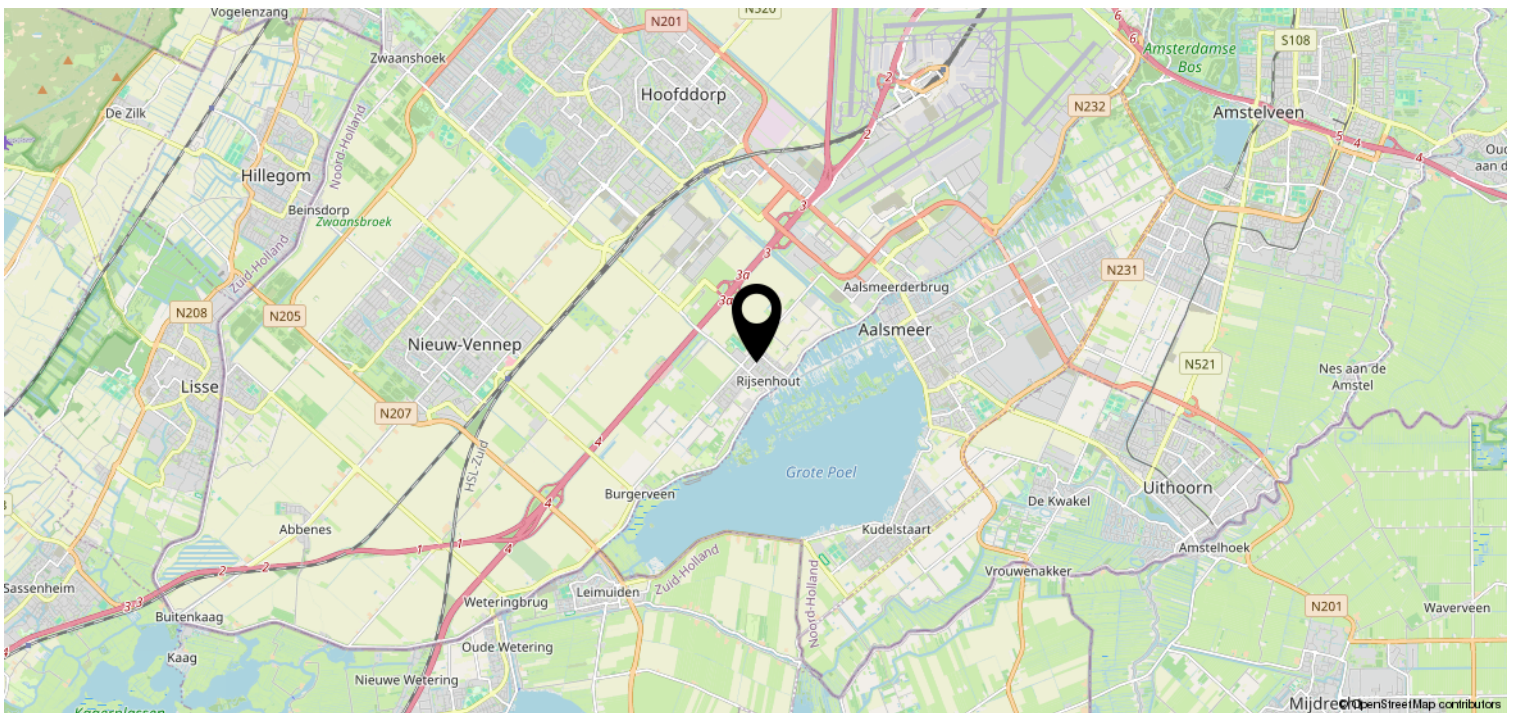
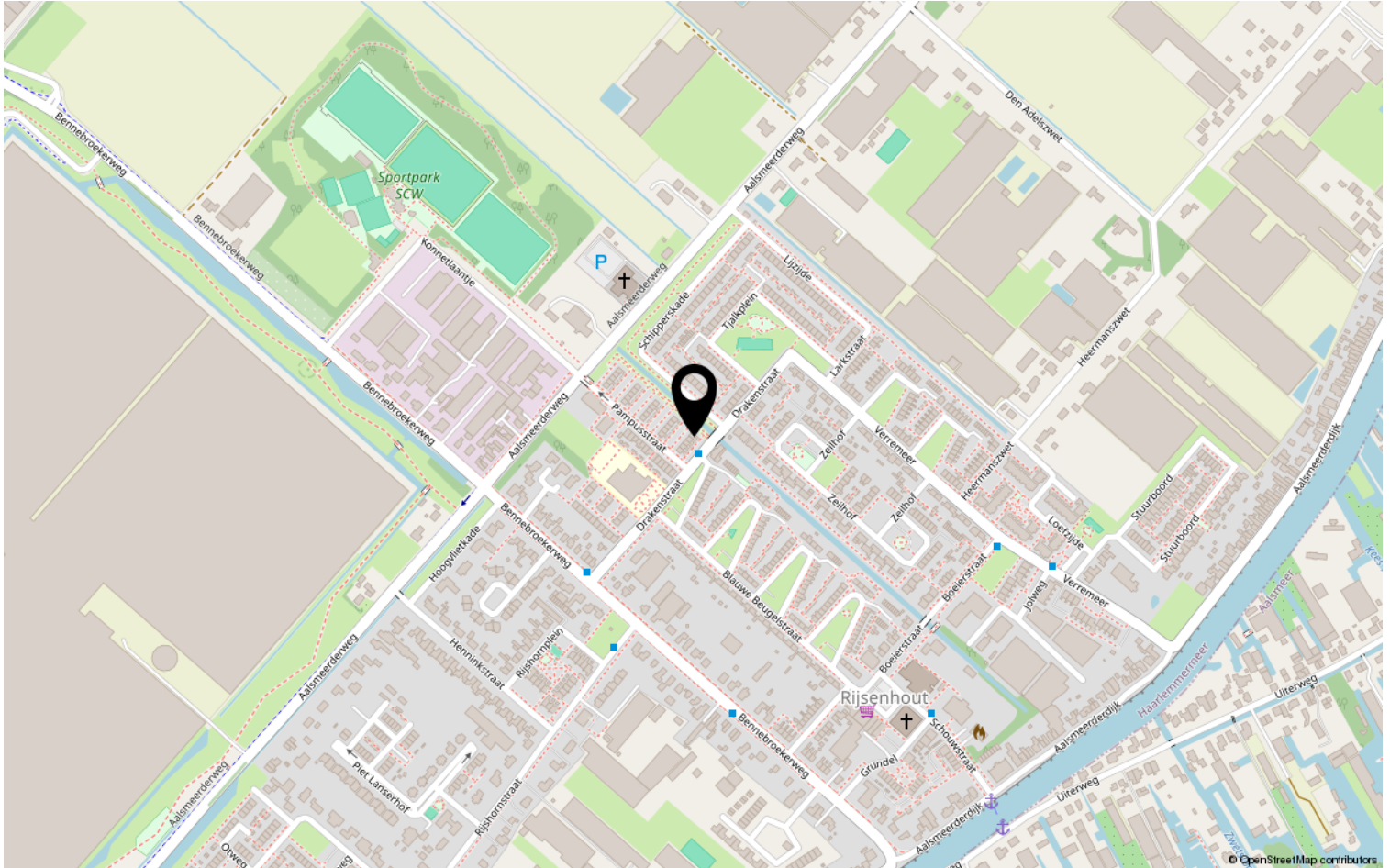


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Haarlemmermeer	
25	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5959	
- - -	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 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.