

# Te Koop



RIJSENHOUT | Pampusstraat 23

Vraagprijs € 380.000 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:	286 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	71 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	112 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel
Isolatie:	-
Energielabel:	E

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 380.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

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

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	71,5 m <sup>2</sup>
Inhoud	287 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6,2 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7,2 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
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	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

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

# Kenmerken & specificaties

## **CV ketel**

Warmtebron

Gas

Eigendom

Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond







# Omschrijving

Een eengezinswoning met mogelijkheden aan de Pampusstraat 23 te Rijsenhout.

Ben je handig en zoek je een woning om naar eigen wens te moderniseren? Dan is dit misschien wel de woning die je zoekt. Het perceel is 112 m<sup>2</sup> groot en de woonoppervlakte is 71 m<sup>2</sup>. Het is met een nokverhoging mogelijk om de woonoppervlakte te vergroten.

Het huis staat 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.

Indeling:

Begane grond: Entree/hal, meterkast, kastruimte onder trap, toilet en fonteintje. Doorzonkamer met een deur naar de achtertuin. De dichte keuken is eenvoudig en vanuit de hal toegankelijk. De keuken heeft een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers en een badkamer met douche en wastafel.

Vliering: Vanaf de overloop is via een vlizotrap de vliering bereikbaar. Bij meerdere woningen in de straat is een vaste trap en een nokverhoging gerealiseerd. Het is daarmee mogelijk om een vierde slaapkamer te maken.

Tuin: Diepe voortuin op het zuidwesten, de achtertuin heeft een stenen berging, achterom en ligt op het noordoosten.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 71 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 112 m<sup>2</sup>
- Energielabel E
- De woning is in eenvoudige staat en toe aan grondige renovatie/modernisatie
- Niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst
- Oplevering in overleg, kan snel.

Ben jij handig en zoek je een huis om naar eigen wens en smaak aan te pakken? Bel ons via tel. 0297-322111 om een bezichtiging in te plannen. Wij laten deze woning graag aan je zien!































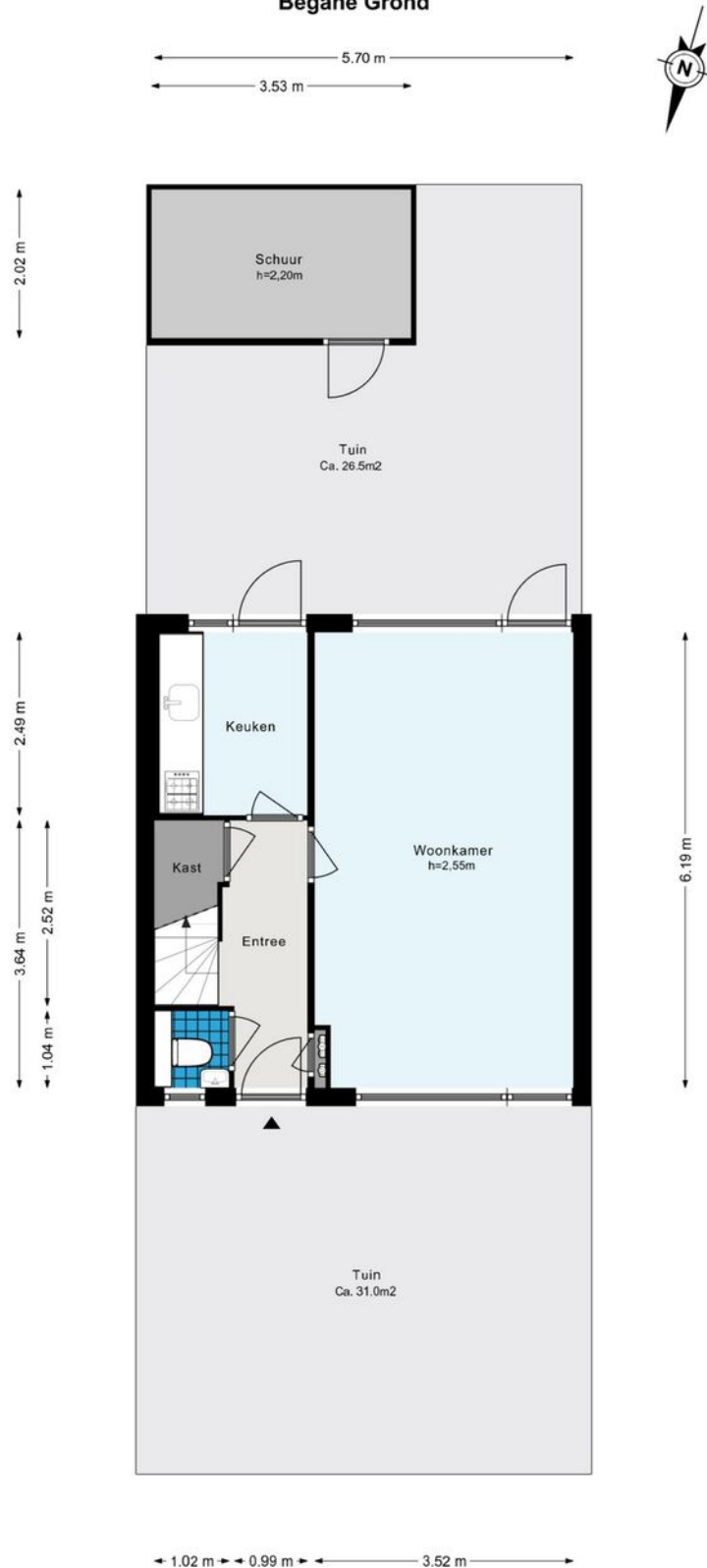






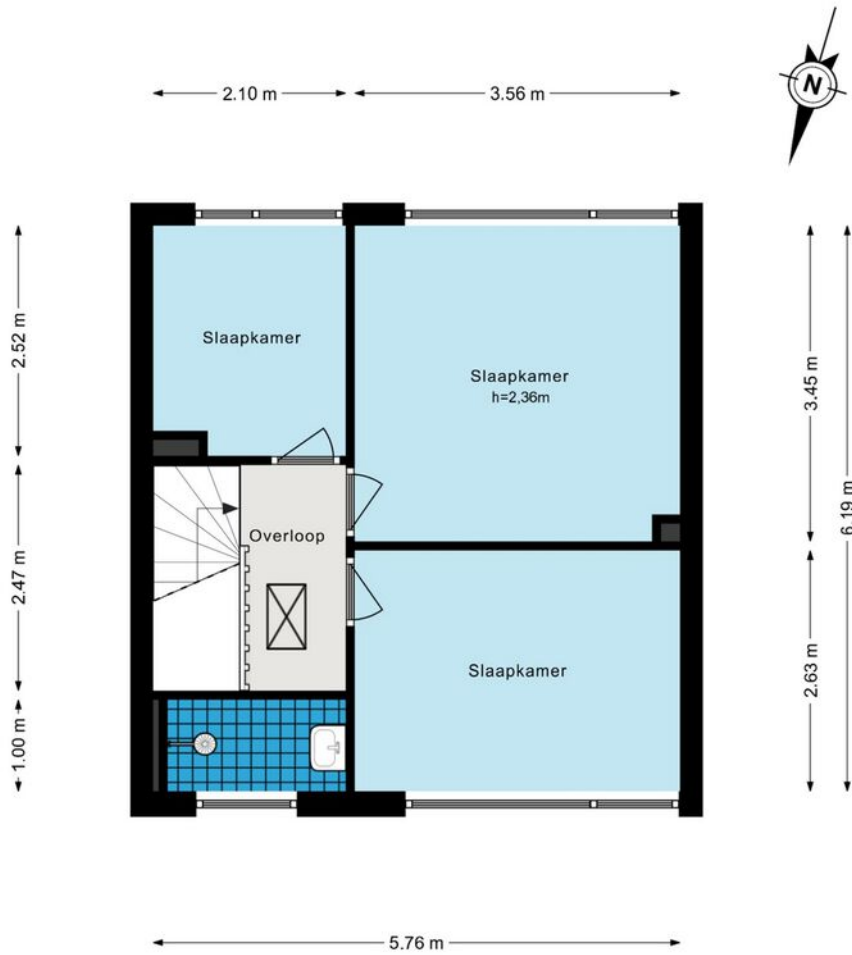
# Plattegrond

## Pampusstraat 23 - Rijsenhout Begane Grond



# Plattegrond

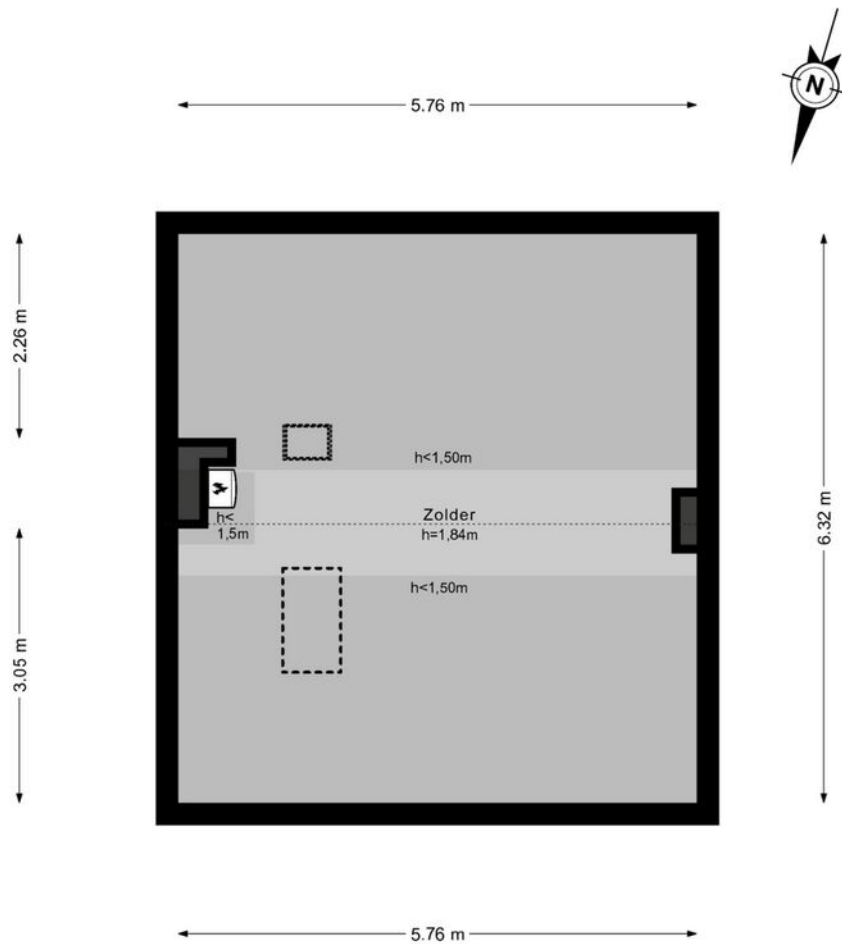
## Pampusstraat 23 - Rijsenhout Eerste Verdieping





# Plattegrond

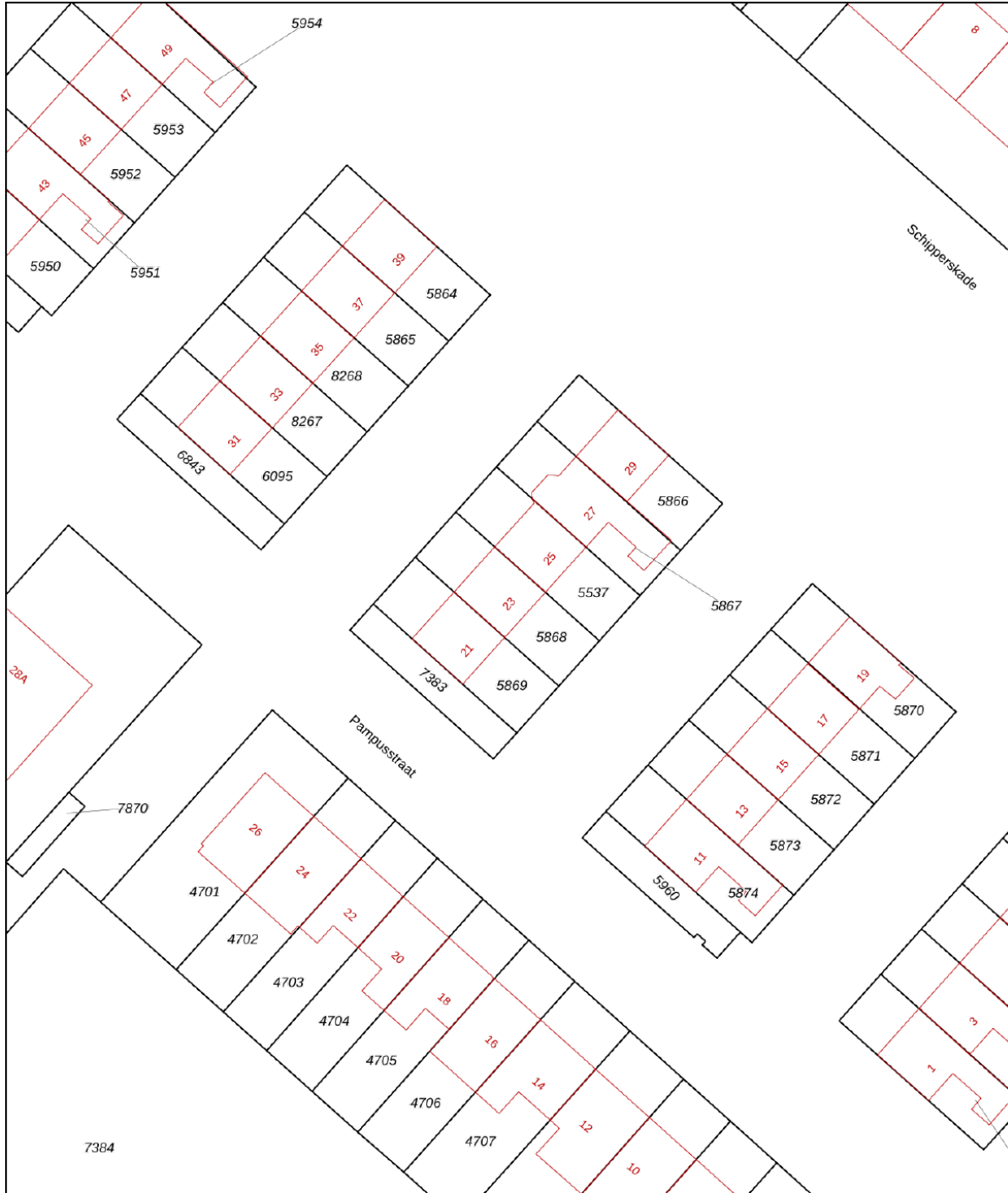
## Pampusstraat 23 - Rijsenhout Zolder



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pampusstraat 23



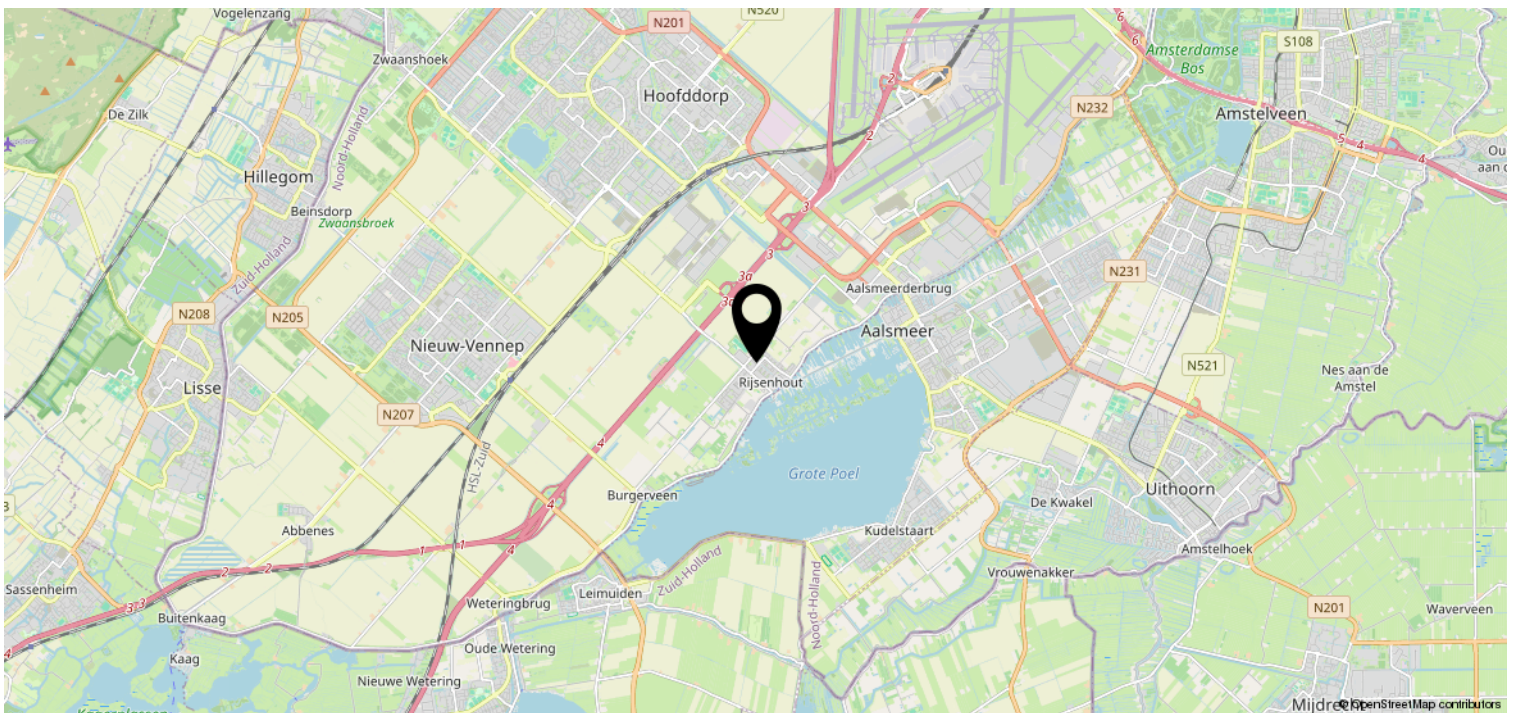
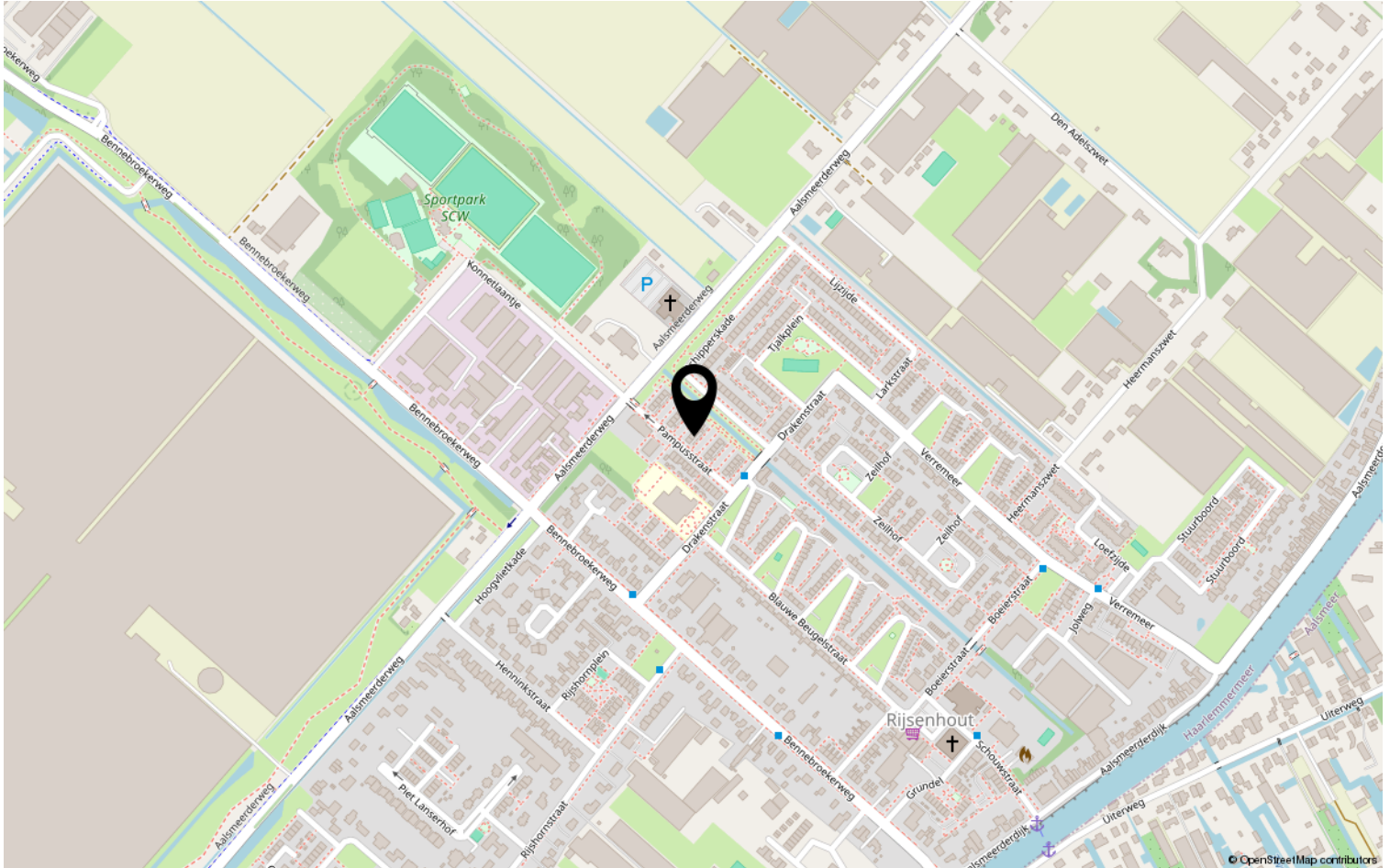
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlemmermeer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie L	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 5868	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 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



## 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.nvm.nl](http://www.nvm.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.