

Te koop



RIJSENHOUT | Aarbergerweg 8

Vraagprijs € 1.149.000 K.K.



+31297-322111 | info@vanderlaarse-makelaardij.nl
vanderlaarse-makelaardij.nl/

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1981
Soort:	VILLA
Kamers:	6
Inhoud:	940m ³
Woonoppervlakte:	200m ²
Perceeloppervlakte:	1100m ²
Overige inpandige ruimte:	43m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	11m ²
Verwarming:	cvketel, vloerverwarminggedeeltelijk
Isolatie:	vollediggeïsoleerd, hrglass
Energielabel:	B-label

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.149.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1981
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Dwarskap
Keurmerken	Politiekeurmerk
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.100 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	200 m ²
Inhoud	940 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	43 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	11 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Tuin

Type	Tuin rondom
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

Kenmerken & specificaties

CV ketel	Cv Intergas Kombi Kompakt HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een alarm	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



Omschrijving

Wonen in alle rust, ruimte en luxe – deze gemoderniseerde vrijstaande woning in Rijsenhout heeft het allemaal. Gelegen op een royaal perceel met volop privacy, terwijl je je op korte afstand bevindt van de voorzieningen en uitvalswegen in de Randstad.

Deze instapklare vrijstaande woning is de afgelopen jaren hoogwaardig verbouwd en kenmerkt zich door een moderne afwerking, veel lichtinval en een doordachte indeling. Een ideale woning voor gezinnen, maar ook perfect voor werken aan huis of het combineren van wonen en praktijk.

Indeling

Via de ruime entree betreedt u de woning. De royale leefruimte valt direct op door de prachtige lichtinval, strakke afwerking en de open indeling. De woonkamer en eetkamer lopen naadloos in elkaar over en bieden via meerdere grote raampartijen en schuifpuien een prachtig uitzicht op de tuin.

De moderne keuken is voorzien van een kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Een heerlijke plek om te koken en te leven.

Aangrenzend vindt u de praktische bijkeuken met wasmachine/droger aansluiting, tweede vaatwasser en toegang tot de royale dubbele garage met extra opbergruimte.

Op de begane grond bevindt zich tevens de ruime hoofdslaapkamer met een luxe badkamer ensuite, die de woning levensloopbestendig maakt.

Eerste verdieping

De verdieping beschikt over meerdere goed bemeten slaapkamers en een tweede badkamer. Naast het gebruik als slaapkamer zijn de kamers ook ideaal voor het creëren van werk- en hobbyruimtes.

Multifunctionele ruimte

Boven de garage bevindt zich een multifunctionele ruimte met twee kamers met een eigen opgang. Deze ruimte is perfect te gebruiken als kantoor, praktijkruimte, gastenverblijf, B&B, of zelfstandige woonruimte.

Buitenruimte

De mooi verzorgde tuin rondom de woning biedt volop privacy en meerdere zitmogelijkheden, waardoor u op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is voorzien van een automatisch sproeisysteem en robotmaaier. Verder is er een carport waar elektrisch laden mogelijk gemaakt kan worden. Achterin de tuin bevindt zich een grote schuur.

Bijzonderheden

- * Oorspronkelijk gebouwd in 1981, met een renovatie uit 2001.
- * Volledig gemoderniseerde vrijstaande woning
- * Instapklare woning
- * Domotica: binnen- en buitenverlichting, zonneschermen, verwarming, sproeisysteem, robotmaaier en rookmelders
- * De woning beschikt over een Politiekeurmerk
- * Mogelijkheid tot toegangspoort
- * Levensloopbestendig wonen (slaapkamer en badkamer op begane grond)
- * Luxe keuken met kookeiland
- * Multifunctionele ruimte met eigen opgang
- * Ruim perceel met veel privacy
- * Zonnige, mooi aangelegde tuin rondom op het zuidwesten
- * Zonnepanelen aanwezig
- * Oplevering in overleg



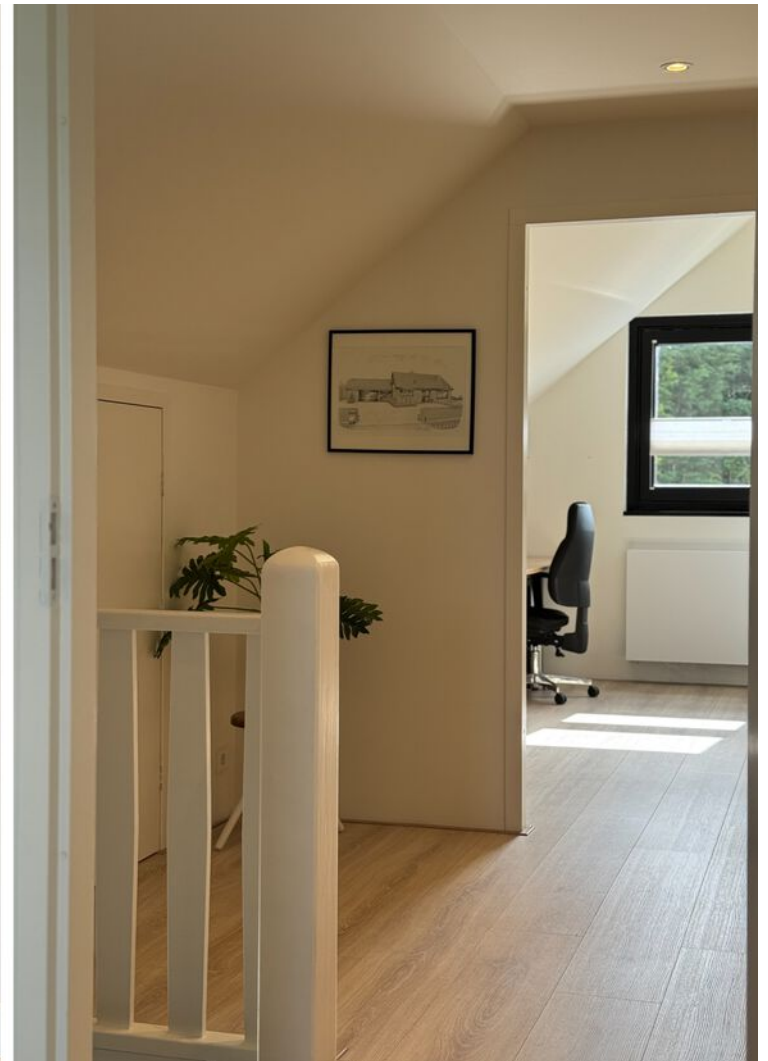














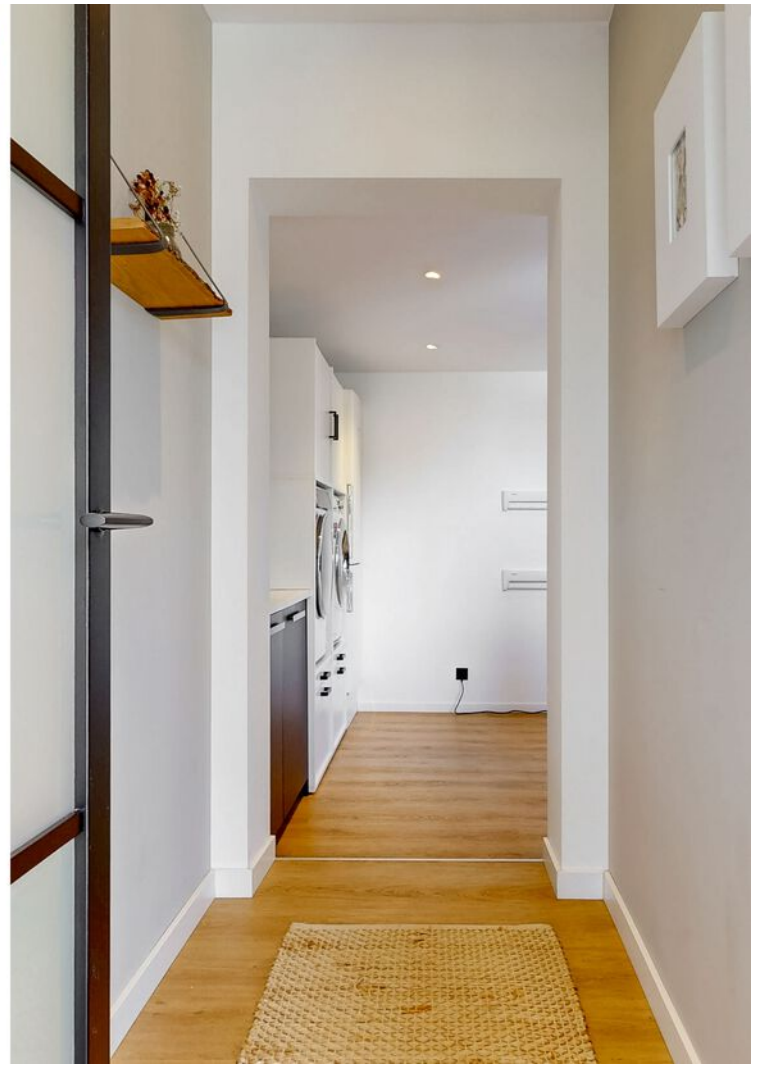
























Plattegrond

AARBERGERWEG 8 BEGANE GROND



Plattegrond

AARBERGERWEG 8 1E VERDIEPING



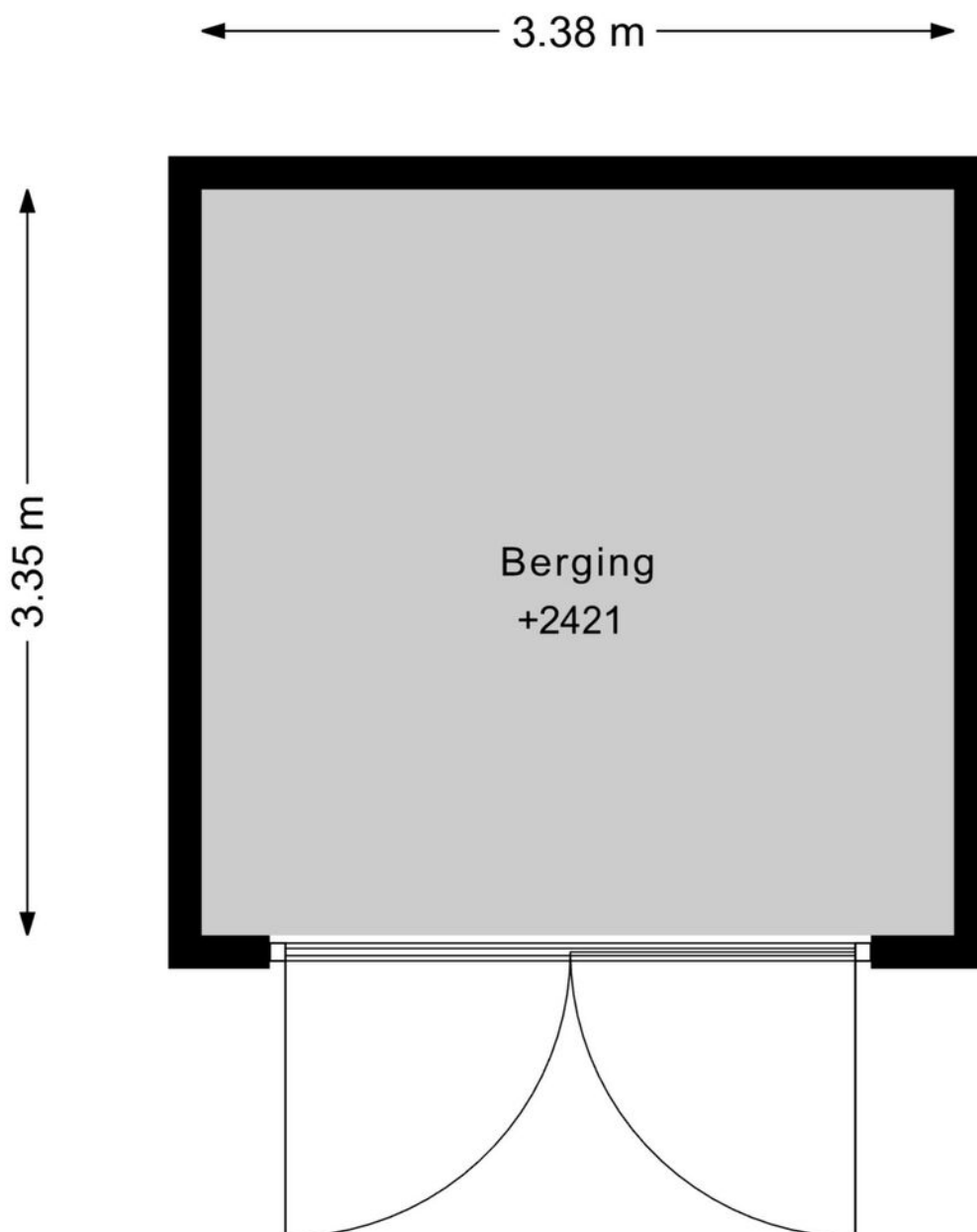
Plattegrond

AARBERGERWEG 8 SITUATIE



Plattegrond

AARBERGERWEG 8 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aarbergenweg 8



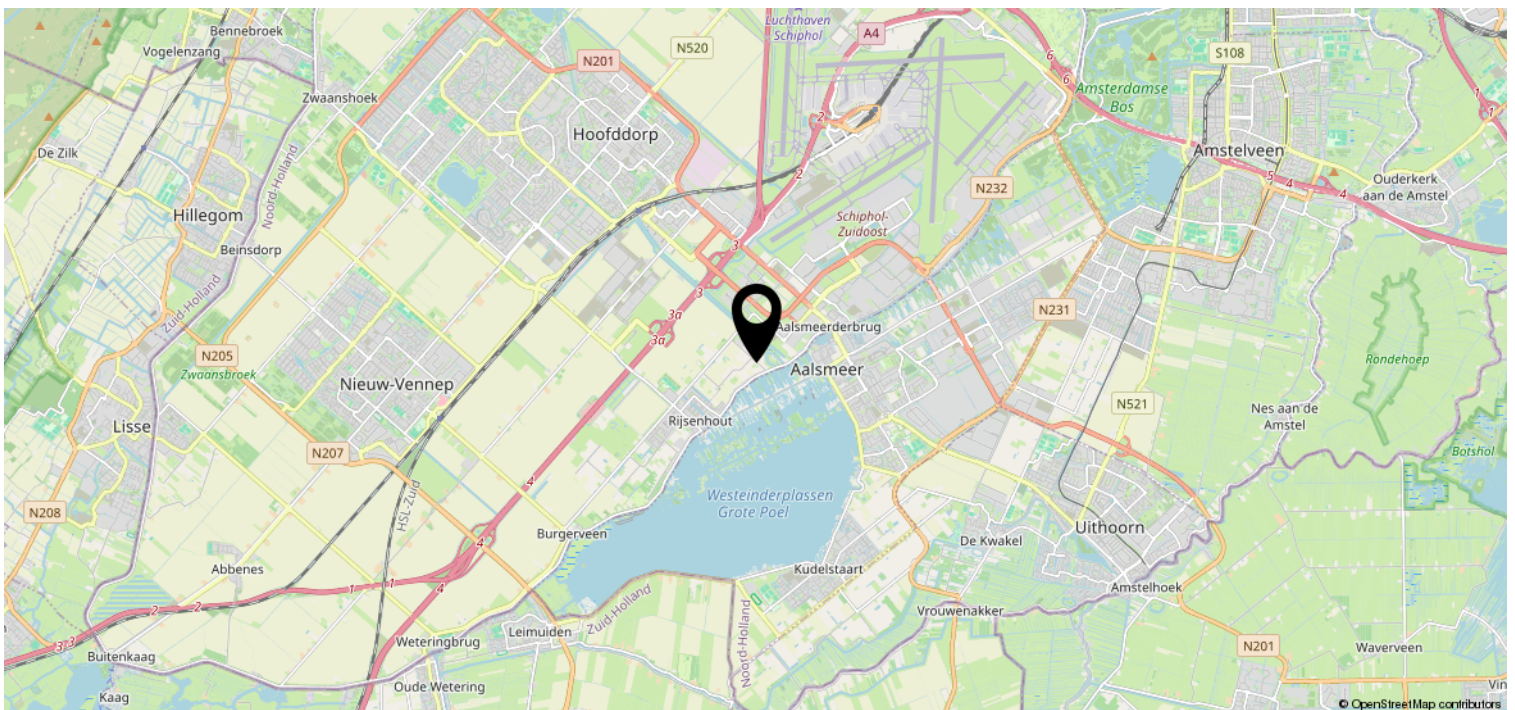
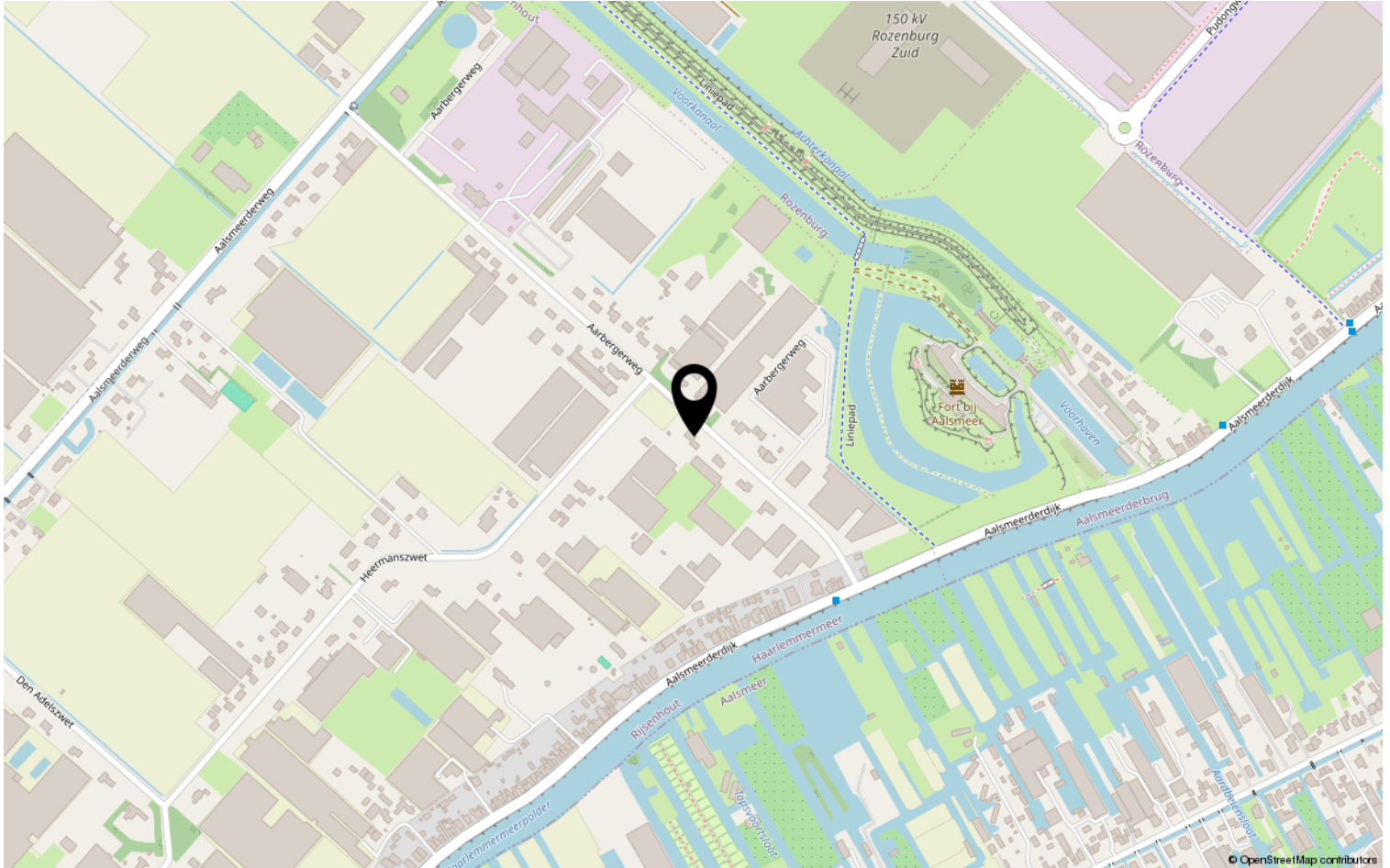
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlemmermeer	
	Huisnummer	Sectie AL	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 763	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 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.

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.

Van der Laarse Makelaardij O.G.

Stationsweg 1

1431 EG Aalsmeer

0297-322111

info@vanderlaarse-makelaardij.nl

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.