

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Aalsmeerderdijk 513

1435 BP Rijsenhout



Aalsmeerderdijk 513 1435 BP Rijsenhout

Inleiding

Op een prachtige locatie met een uniek uitzicht over de Ringvaart vind u deze ruime vrijstaande woning met garage, een eigen aanlegsteiger voor uw boot in de Ringvaart, een op het zuiden gelegen voortuin en een diepe zonnige tuin aan de achterzijde. Vanaf de steiger aan de Ringvaart is er directe bereikbaarheid van de Westeinderplassen en de staande masten route richting Amsterdam, de Kaag en verder.

Aan de voorzijde ligt de tuin op het zuiden, is de zonligging dus optimaal en het uitzicht geweldig. Bootjes passeren van en naar de verschillende vaargebieden en op het water is er altijd beweging te zien. De steiger aan de Ringvaart geeft de mogelijkheden om een boot aan te meren of lekker te zwemmen.

De grond is door het Hoogheemraadschap Rijnland in tot september 2050 in recht van opstal uitgegeven.



Ligging

De woning ligt tussen Rijsenhout en Aalsmeer in en is centraal gelegen ten opzichte van de verbindingen in de richting Den Haag, Amsterdam/Schiphol. De Westeinderplassen liggen om de hoek, restaurants aan het water op loopafstand.



Begane grond

Op het erf voor de woning is er ruimte voor twee auto's en toegang tot de garage en de woning zelf.

U komt binnen in een ruime hal met garderobe, meterkast (7 groepen), trapopgang, toiletruimte en toegang tot het woongedeelte. De woonkamer aan de voorzijde heeft een fraai uitzicht over de Ringvaart. Door de ligging op het zuiden komt er veel licht binnen. Aan de achterzijde is een eethoek ingericht en is er toegang tot de keuken en het terras. Door de keuken bij de eethoek te trekken kan hier mooie ruime woonkeuken gecreëerd worden. Woonkamer en eethoek hebben een houten vloerafwerking.

De keuken is voorzien van een vaatwasser, koelkast, 5-pits gaskooktoestel en een kleine zithoek. Aan de achterzijde is er toegang tot de grote bijkeuken. Hier bevinden zich onder meer de opstelplaats van de c.v. (Remeha Avanta 2024), wasmachine/droger, toegang tot de garage en het terras.

De garage beschikt over daklichten en een handbediende kanteldeur.

Foto's







Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's







1e etage

De ruime hal op de eerste verdieping geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een bergkast. De grote slaapkamer heeft een balkon, uiteraard met uitzicht op de Ringvaart. Daarnaast zijn er twee slaapkamers aan de achterzijde. De badkamer beschikt over een bad, douche, toilet en dubbele wastafel. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.

Via een vlizotrap is de grote vliering te bereiken.

Foto's



Foto's



Foto's



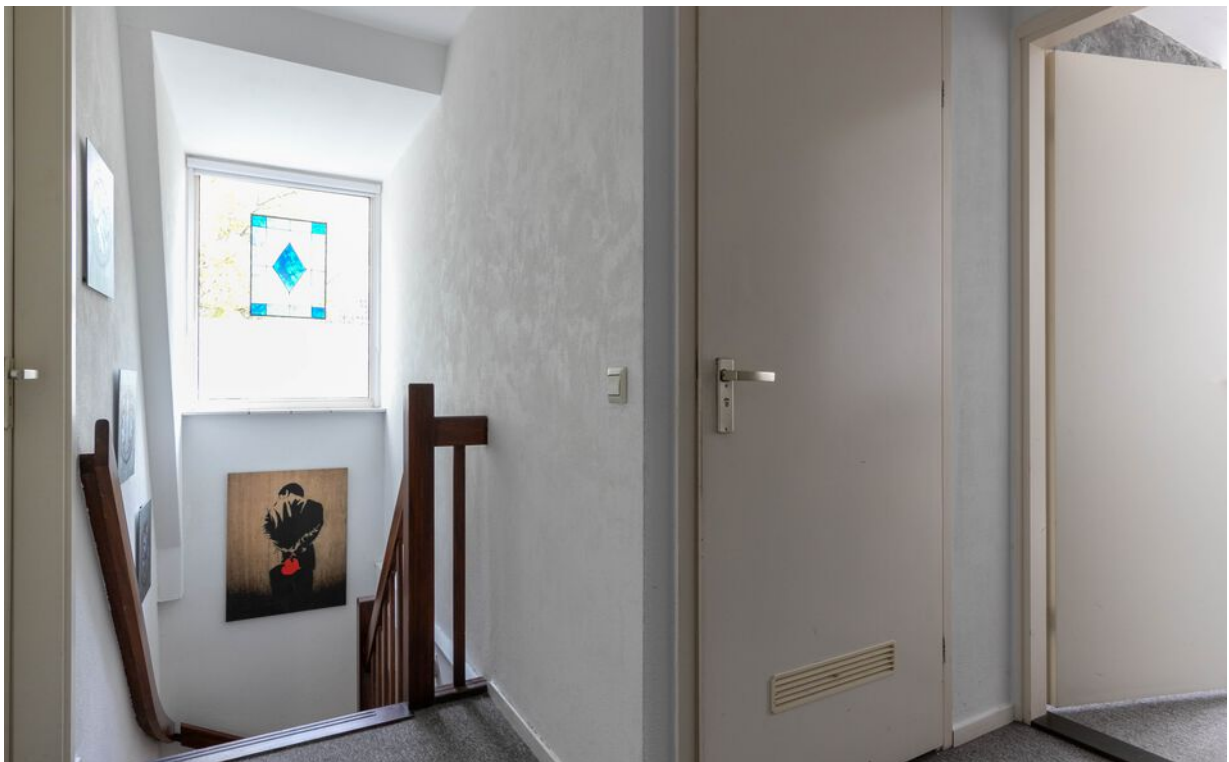
Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

Ruimte vliering met aan voor- en achterzijde een raam.



Souterrain

Buitenom is het souterrain te bereiken. Hier is een overkapt deel en een grote berging/ werkplaats.



Tuin

Aan de voorzijde vind u de op het zuiden gelegen voortuin. Hier kijkt u uit over de Ringvaart. De diepe tuin aan de achterzijde geeft u de hele dag zon en veel privacy. Het souterrain bied een overkapping en een ruime berging/werkplaats.

Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1991.
- Woonoppervlakte: 131,76 m².
- Overig inpandig 44 m².
- Gebouwsgebonden buitenruimte 47 m².
- Perceeloppervlakte 477 m² voor het huis en 32 m² aan het water.
- Garage en werkplaats.
- Diepe tuin achter, tuin op het zuiden aan de voorzijde.
- Recht van opstal tot september 2050.

- Direct

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 750.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	509 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	131,76 m ²
Inhoud	622 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	44,27 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	47,12 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan vaarwater Vrij uitzicht
---------	--------------------------------

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta Ace
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Eigendom	Eigendom

Kenmerken

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

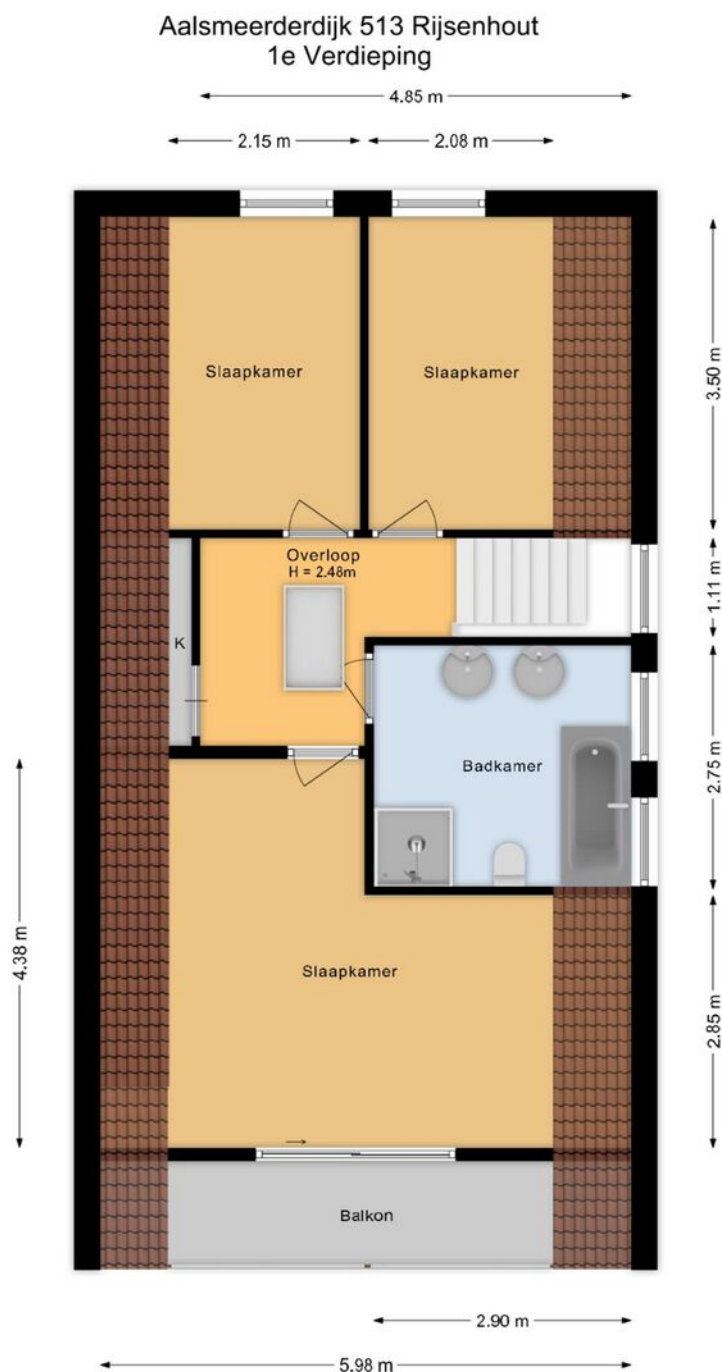
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigendom belast met opstal

Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

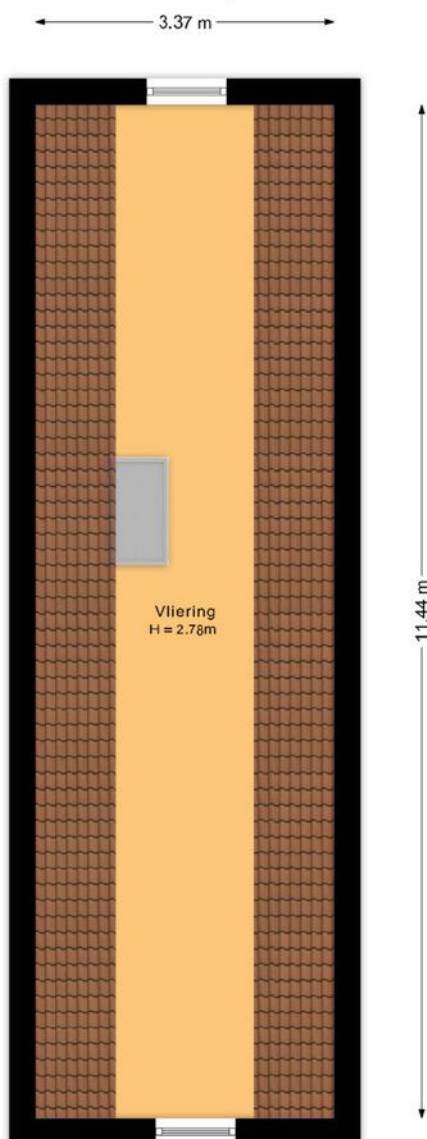
Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

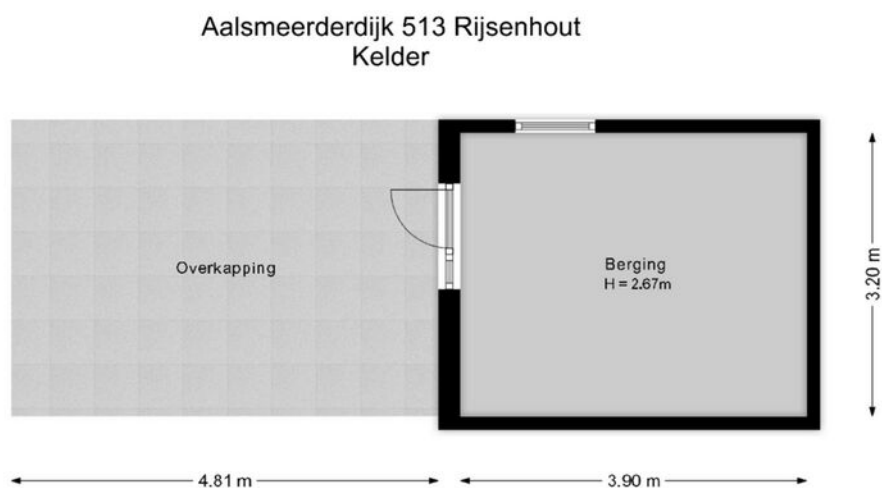
Plattegronden

Aalsmeerderdijk 513 Rijsenhout
Vliering



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegronden



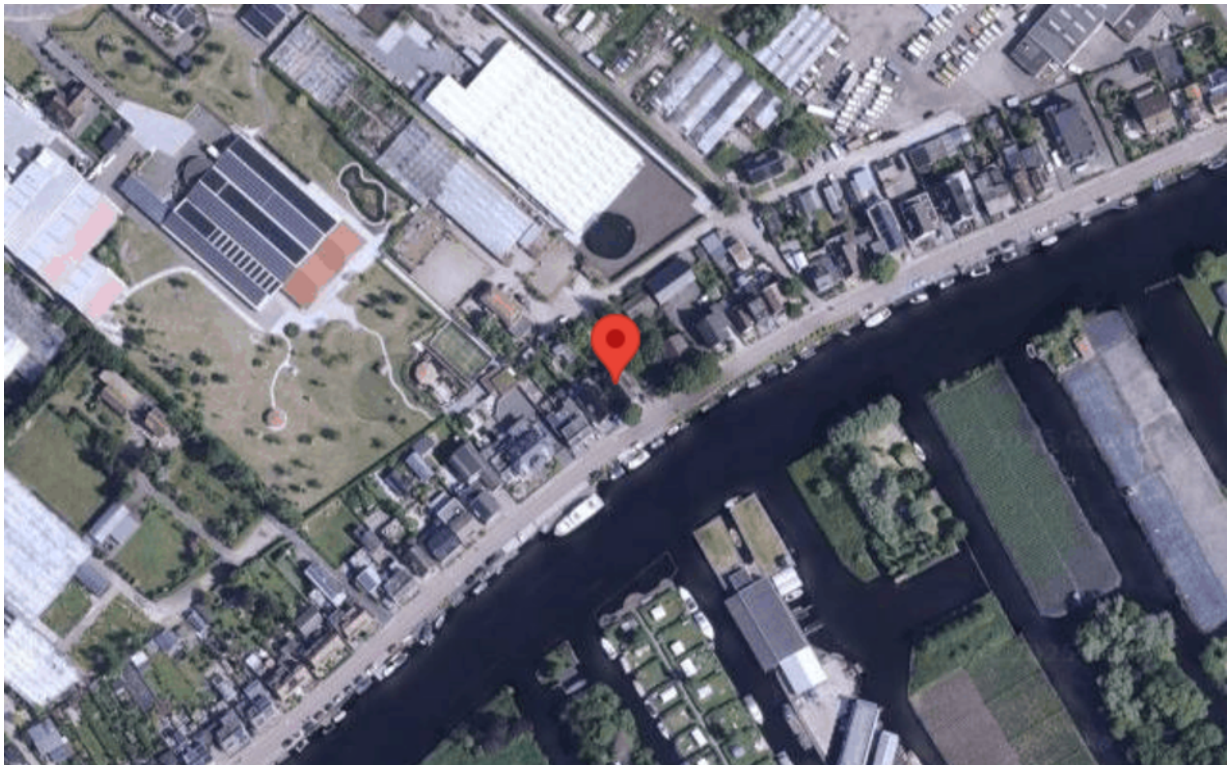
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

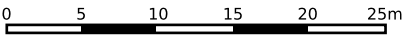
Plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Google maps





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlemmermeer

Sectie AL

Perceel 450

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 april 2025

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.



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl