

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Aalsmeerderdijk 504

1435 BN Rijsenhout



Aalsmeerderdijk 504 1435 BN Rijsenhout

Inleiding

Op een mooie locatie met vrij uitzicht over de Ringvaart staat deze ruime vrijstaande woning met dubbele garage. De woning beschikt over energielabel B, vier slaapkamers en is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen. Zowel de voortuin als de diepe achtertuin bieden veel zon, waarbij de voortuin op het zuiden ligt en direct uitkijkt over het water. Aan de Ringvaart bevindt zich een steiger van circa 6 meter lang. Het aangrenzende stuk oever wordt gehuurd van het Hoogheemraadschap.

Vanaf de woning heeft u direct toegang tot open vaarwater. Via de Ringvaart vaart u zo richting de Westeinderplassen en de staande masten route naar onder andere Amsterdam en de Kaag. Het uitzicht is levendig, met passerende boten en altijd beweging op het water. De steiger biedt de mogelijkheid om een boot aan te leggen of om in de zomer te zwemmen.

De grond is door het Hoogheemraadschap Rijnland tot maart 2057 in recht van opstal uitgegeven.



Ligging

De woning ligt tussen Rijsenhout en Aalsmeer en heeft een centrale ligging ten opzichte van uitvalswegen richting onder meer Amsterdam, Schiphol en Den Haag. De Westeinderplassen liggen op korte afstand en ook diverse restaurants aan het water zijn lopend bereikbaar.



Begane grond

De entree bevindt zich aan de zijgevel en geeft toegang tot een ruime hal met meterkast (8 groepen, 3 fasen), trapopgang en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning is een zitgedeelte met uitzicht over de Ringvaart. Hier ligt een laminaatvloer. Aan de achterzijde, bij de keuken en bijkeuken, ligt een tegelvloer met vloerverwarming. De keuken is vernieuwd in 2018 en voorzien van onder andere een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, combi-oven/magnetron, koelkast, afzuigkap en een composiet werkblad. Via dubbele deuren bereikt u het terras waar u in de middag en avond van de zon kunt genieten.

Achter de woonkamer en keuken bevindt zich een tweede hal met toiletruimte (wandcloset en fonteintje) en de bijkeuken. Hier vindt u de aansluitingen voor wasmachine en droger en een extra koel-/vriescombinatie. Vanuit deze hal is er eveneens toegang tot het terras.

Foto's







Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een bergruimte. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakkapel en een laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over vloerbedekking, een dakkapel en uitzicht over de Ringvaart. De badkamer is ingericht met een hoekbad, inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel. Op de overloop is een ruime kastenwand aanwezig.

Foto's



Foto's



Foto's





2e etage

De tweede verdieping bestaat uit een ruime overloop met bergruimte en de opstelplaats voor de warmte-terugwininstallatie en de cv-ketel (Remeha). Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers, beide voorzien van twee Velux dakramen met verduistering. Op deze verdieping ligt laminaat.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De voortuin ligt op het zuiden en biedt een mooi uitzicht over het water. De achtertuin is, door de ligging op een dijk, verdeeld over twee niveaus. Direct achter de woning ligt een verhoogd terras met een vrijstaande houten berging. Op het lagere niveau bevindt zich de tuin met een tweede berging, een dubbele garage en twee overkappingen. Eén overkapping ligt op het zuiden en de andere op het noorden. De garage is voorzien van een op afstand bedienbare kanteldeur en is ook via een achterom bereikbaar. De diepe achtertuin zorgt voor veel zon en privacy gedurende de dag.

Het stuk oever aan de Ringvaart wordt gehuurd van het Hoogheemraadschap Rijnland. Overname van deze huur is mogelijk, afhankelijk van goedkeuring door het Hoogheemraadschap.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2007.
- Energielabel B.
- Woonoppervlakte: 139,26 m².
- Externe bergruimte 51 m².
- Perceeloppervlakte 290 m².
- Vier slaapkamers.
- Direct gelegen aan vaarwater met aanlegsteiger van 6 meter.
- Perceel aan water in huur bij waterschap. (308 euro per jaar).
Overname huurcontract dient aangevraagd te worden.
- Dubbele garage met toegang aan achterzijde perceel.
- Diepe tuin achter met diverse terrassen, zonnige tuin voor.
- Recht van opstal tot maart 2057 (canon 1.238 euro per jaar).
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Overdracht

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

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2007
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	290 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	130,26 m ²
Inhoud	466 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	51 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan vaarwater Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Eigendom	Eigendom

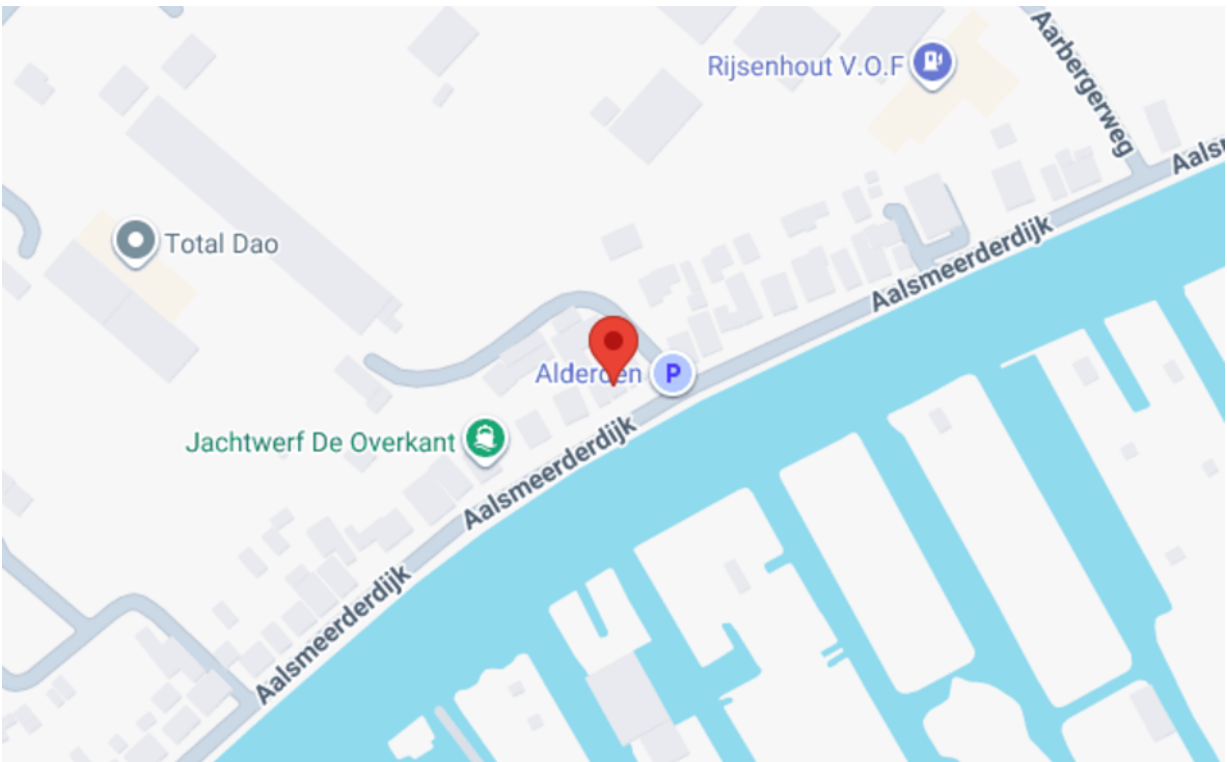
Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmterecuperatiesysteem
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

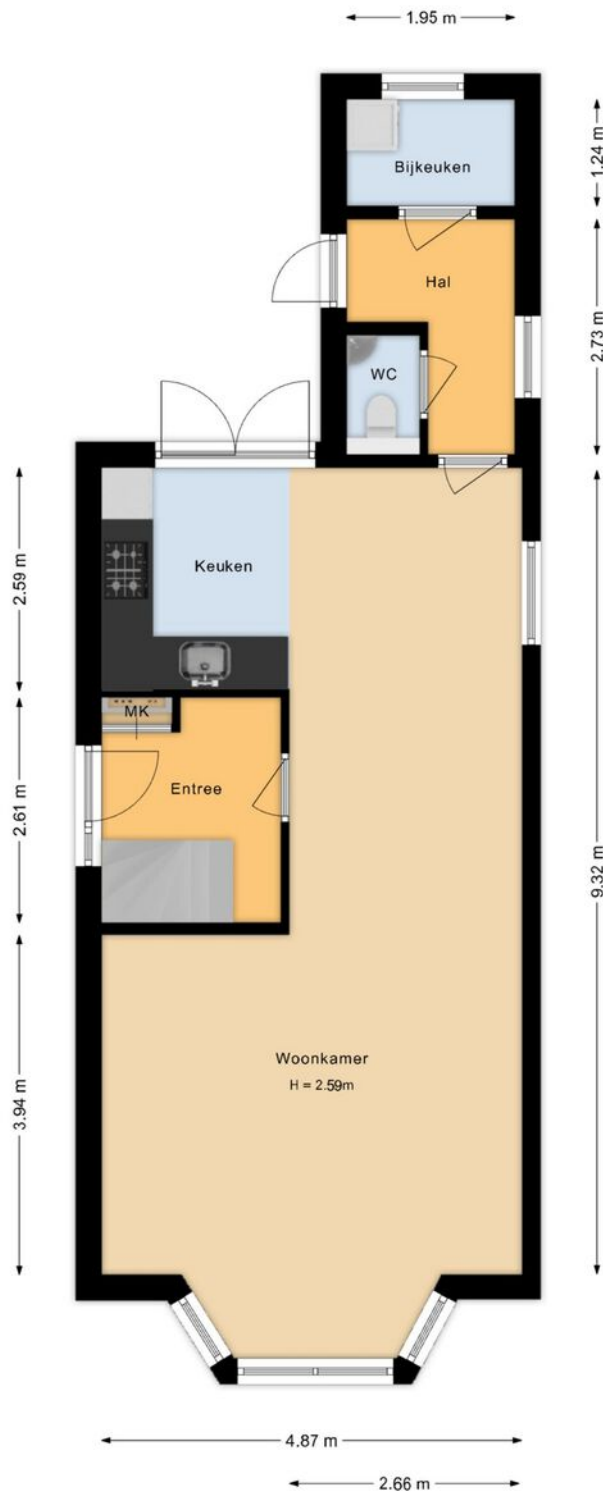
Eigendom	Eigendom belast met opstal
----------	----------------------------

Google maps



Plattegronden

Aalsmeerderdijk 504 Rijsenhout
Begane grond

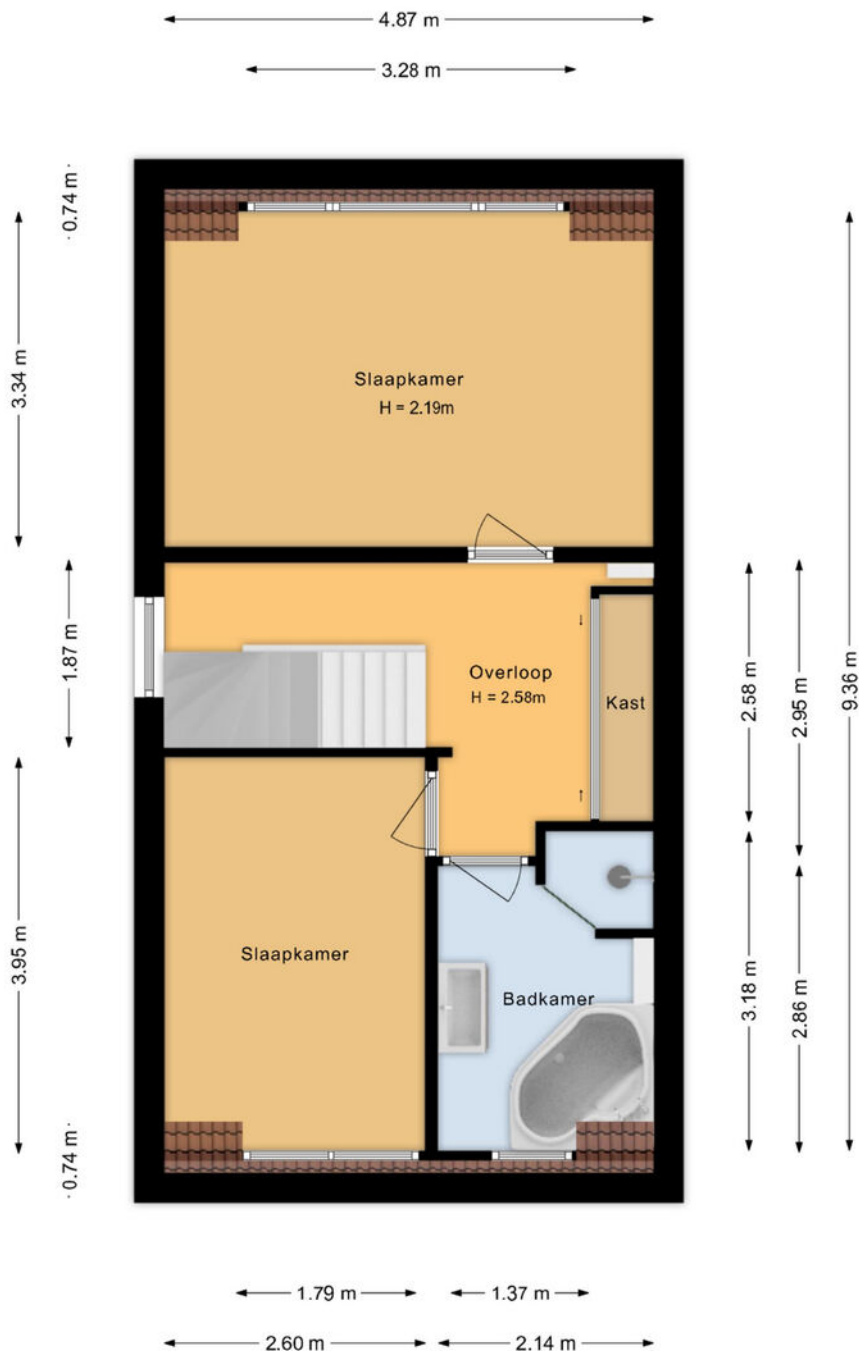


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden

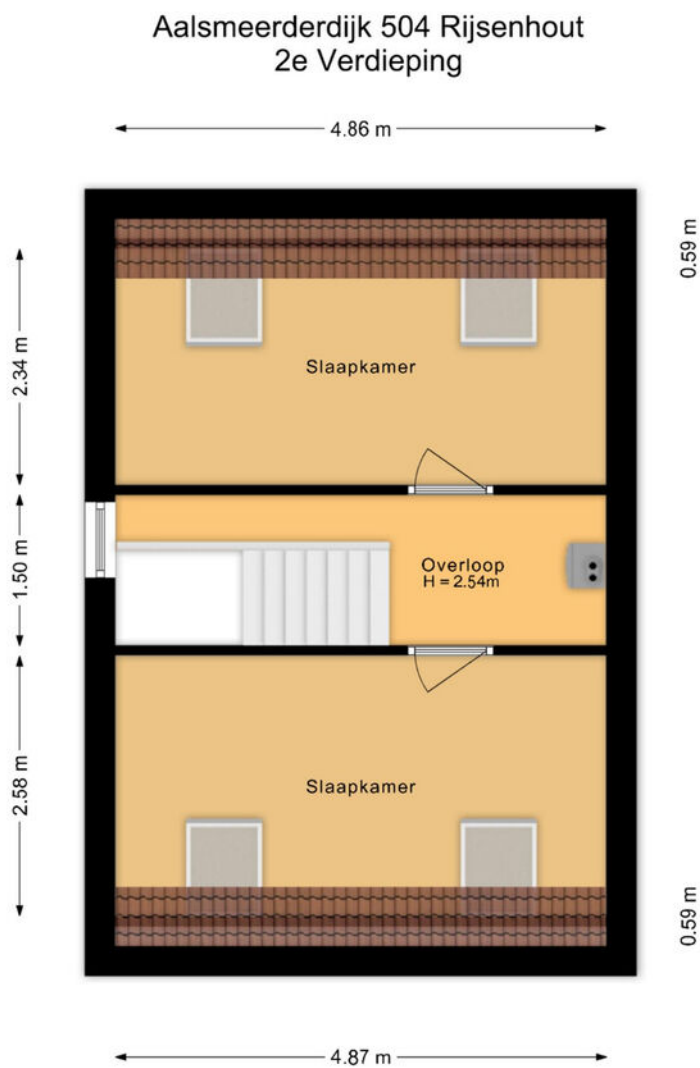
Aalsmeerderdijk 504 Rijsenhout 1e Verdieping



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

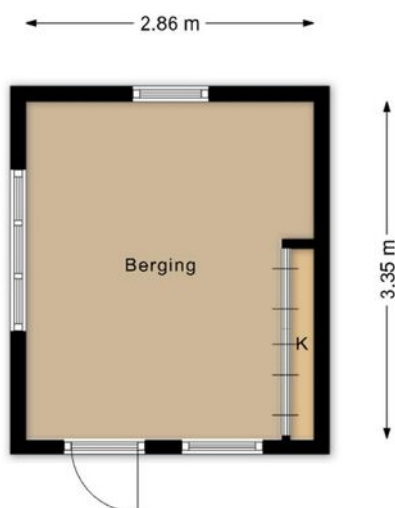


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden

Aalsmeerderdijk 504 Rijsenhout Berging 1

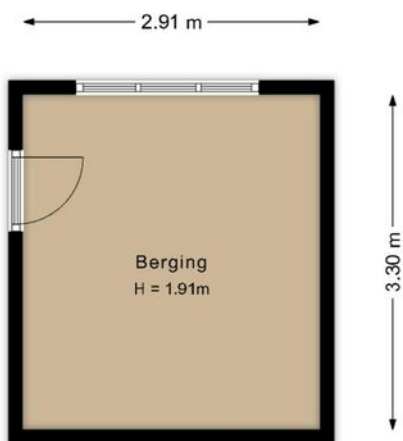


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden

Aalsmeerderdijk 504 Rijsenhout Berging 2

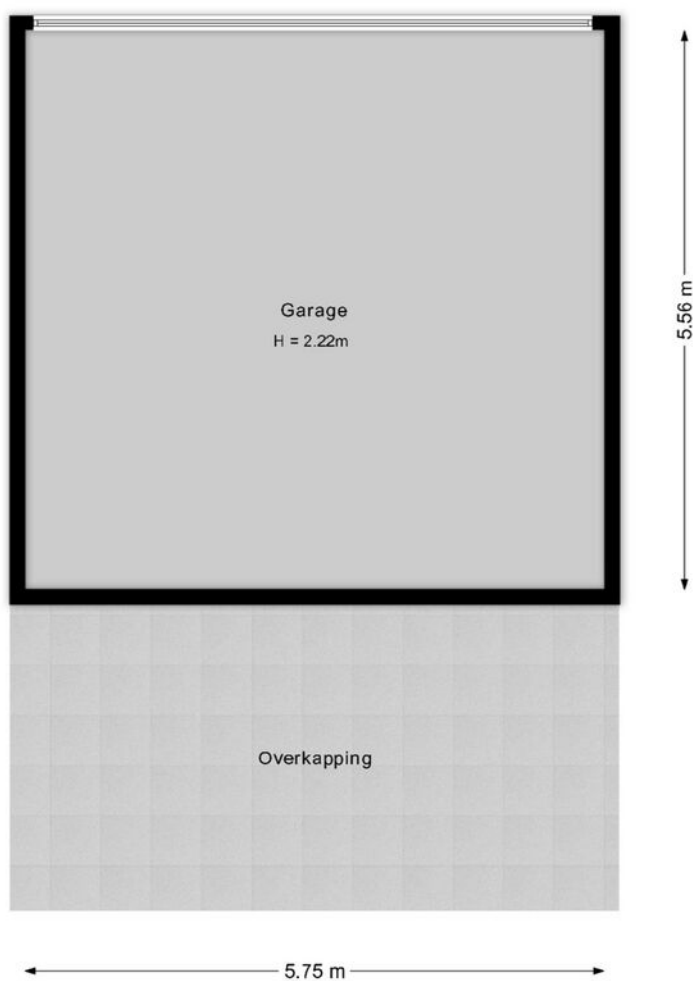


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Plattegronden

Aalsmeerderdijk 504 Rijsenhout Garage




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





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlemmermeer</p> <p>Sectie AL</p> <p>Perceel 455</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 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.



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