



RIJSENHOUT

Leimuiderdijk 31

Vraagprijs: € 695.000 k.k.

www.leimuiderdijk31.nl



WELKOM AAN DE
Leimuiderdijk 31



VRAAGPRIJS

€ 695.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

126 m²



PERCEELOPPERVLAKE

378 m²



AANTAL KAMERS

4 (3 slaapkamers)



BOUWJAAR

1917



ENERGIELABEL

A

Let op: Deze woning bieden wij u aan middels een bieden vanaf prijs!

Heerlijk wonen met vrij uitzicht over het water – welkom aan de Leimuiderdijk 31 in Rijsenhout!

Deze charmante dijkwoning is gebouwd in 1917 en uitgebouwd eind jaren negentig. Met een woonoppervlakte van 126 m² en 378 m² perceeloppervlakte biedt deze woning een comfortabele leefomgeving voor u en uw gezin. Naast ruime parkeergelegenheid achter de woning voor meerdere auto's op eigen erf en overkapping, beschikt de woning over vrij uitzicht over het water, 3 slaapkamers en de luxe van een eigen steiger om je boot aan te leggen.

Leimuiderdijk 31 heeft een unieke locatie omgeven door groen en water, perfect voor wie rust en ruimte zoekt. De woning ligt direct aan de Ringvaart, ideaal voor varen, vissen of ontspannen aan het water, en toch zijn Amsterdam, Haarlem en Schiphol snel bereikbaar. In de buurt vindt u een supermarkt, gezondheidscentrum, basisscholen en het winkelcentrum van Rijsenhout met onder andere een snackbar, supermarkt en bakkerij. Ook zijn er kinderdagverblijven, sportverenigingen en een bushalte nabij. De pont brengt u naar de gezellige jachthaven van Aalsmeer, en een treinstation ligt op fietsafstand. Steden als Amsterdam, Haarlem en Schiphol zijn binnen korte tijd bereikbaar.

Indeling van de woning

Begane grond

Bij aankomst valt direct de verzorgde voortuin op. De voortuin leidt u naar de entree van de woning, waar u toegang heeft tot de ruime hal. In deze ruimte treft u de meterkast, het toilet met fonteintje en de deur naar de keuken en woonkamer.

Via de schuifdeuren kom je in de woonkamer. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd. Hier geniet u van een prachtig, vrij uitzicht over het knisperende water van de Westeinderplassen. De open keuken met kookeiland is het hart van de woning. Uitgevoerd met een 5 pits-gasfornuis, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast, vaatwasser en een Quooker. Aan de achterzijde van de woning is er plek voor een eetkamertafel, een fijne plek om rustig te ontbijten of heerlijk te genieten met familie en vrienden.

Aan de linkerkant van de keuken is er een bijkeuken met wastafel en opstelplaats voor de wasmachine, droger en de cv-ketel (geplaatst in 2021). Via de bijkeuken kom je op het terras, gelegen op het noordwesten. Woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming voor optimaal comfort.



Eerste verdieping

Via de afsluitbare trap in de woonkamer kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers van verschillend formaat. De master bedroom kijkt uit over de serene Westeinderplassen. Zowel de master bedroom als de slaapkamer ernaast hebben praktische elektrische rolluiken. De badkamer is betegeld en ook voorzien van comfortabele vloerverwarming. Uitgevoerd met een douche, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, een hangend toilet, een bidet, radiator en een heerlijk bad.

Op deze verdieping bevindt zich ook een bergzolder welke is te bereiken middels een vlizotrap.

Tuin

Zodra je de achterdeur opent, stap je een verrassend speelse tuin in met drie verschillende niveaus. Elk terras heeft zijn eigen karakter en functie: van gezellig borrelen in de avondzon tot een rustig plekje voor je ochtendkoffie. Dankzij de ligging op het noordwesten geniet je hier vooral in de middag en avond volop van de zon. Ideaal voor lange zomerse diners of gewoon lekker ontspannen na een lange dag.

Tuinhuis

Wat deze woning bijzonder maakt, is het ruime tuinhuis (34 m²). Dit tuinhuis is compleet voorzien van een slaapkamer, aparte badkamer met douche, toilet en wastafel. Verrassend is de elektrische sauna. Ideaal voor het bieden van een privéruimte voor oudere kinderen.

Parkeren

Aan de achterzijde van de woning ligt een ruim erf met een overkapping, waar voldoende ruimte is om meerdere auto's, een caravan of een aanhanger te parkeren. Achter het tuinhuis is een laadpaal geplaatst, zodat parkeren en het opladen van elektrische voertuigen

gemakkelijk en praktisch is.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- Uniek: vrij uitzicht over de Westeinderplassen;
- Tuinhuis (34 m²) met sauna, badkamer en slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning;
- Energielabel A en 20 zonnepanelen (geplaatst in 2021);
- Vloerverwarming in de keuken, woonkamer en badkamer;
- De ramen aan de voorzijde en zijkant van de woonkamer zijn voorzien van elektrische zonnescrims;
- Dakkapel aan de voorzijde en een slaapkamer zijn voorzien van elektrische rolluiken;
- Hardhouten kozijnen buitenzijde geschilderd in 2021;
- € 40,- per jaar voor de eigen steiger aan het water;
- Het opstalrecht van het woonhuis, ondergrond, erf en tuin is afgekocht op 1 november 2000 en heeft een looptijd van 50 jaar (eindigt op 1 oktober 2050);
- Strook grond bestemd voor parkeerplekken en achterpad van 126 m² wordt in eigendom overgedragen.

Oplevering kan snel, uiterlijk voor maart 2026.

Kijk voor meer informatie van deze woning op: leimuiderdijk31.nl

Wanneer mogen wij u ontvangen, zodat u zelf de woning en de potentie van deze woning kunt ervaren? U kunt ons bereiken via: 036 – 202 4 202 voor het maken van een privé bezichtigingsafspraak.



Disclaimer: Ondanks zorgvuldige samenstelling kunnen aan deze tekst geen rechten worden ontleend. Wij staan niet garant voor de juistheid van de getoonde gegevens. Opgegeven maten dienen slechts als indicatie te worden gezien.

ENGLISH

Please note: This property is being offered with an “offers starting from” price!

Enjoy living with an unobstructed view over the water – welcome to Leimuiderdijk 31 in Rijsenhout!

This charming dike house was built in 1917 and extended in the late 1990s. With a living area of 126 m² and a plot of 378 m², this home offers a comfortable living environment for you and your family. In addition to generous parking space behind the house for several cars on private property with a carport, the house features an unobstructed view over the water, three bedrooms, and the luxury of a private jetty for mooring your boat.

Leimuiderdijk 31 enjoys a unique location surrounded by greenery and water, perfect for those seeking peace and space. The property lies directly on the Ringvaart canal, ideal for boating, fishing, or relaxing by the water, while Amsterdam, Haarlem, and Schiphol are still easily accessible. Nearby, you will find a supermarket, health center, primary schools, and Rijsenhout's shopping area with amenities such as a snack bar, supermarket, and bakery. There are also daycare centers, sports clubs, and a bus stop nearby. The ferry takes you to Aalsmeer's lively marina, and a train station is within cycling distance. Cities such as Amsterdam, Haarlem, and Schiphol can be reached within a short time.

Layout

Ground floor

Upon arrival, the well-maintained front garden immediately catches your eye. The garden leads to the entrance of the home, where you find a spacious hallway with the meter cupboard, toilet with sink, and doors to the kitchen and living room.

Sliding doors lead into the living room, located at the front of the house. Here you can enjoy a beautiful, unobstructed view of the sparkling waters of the Westeinderplassen. The open kitchen with a cooking island is the heart of the home, featuring a five-burner gas stove, extractor hood, microwave, oven, refrigerator, dishwasher, and a Quooker boiling-water tap. At the rear of the house, there is space for a dining table—a lovely spot to enjoy breakfast or dinner with family and friends.

To the left of the kitchen is a utility room with a sink and space for a washing machine, dryer, and central heating boiler (installed in 2021). From here, you can access the terrace, which faces northwest. Both the living room and kitchen are equipped with underfloor heating for optimal comfort.



First floor

From the lockable staircase in the living room, you reach the first-floor landing. Here are three bedrooms of various sizes. The master bedroom overlooks the serene Westeinderplassen. Both the master bedroom and the adjacent bedroom have practical electric shutters. The bathroom is fully tiled and also has underfloor heating. It features a shower, double washbasin with cabinet and mirror, wall-mounted toilet, bidet, radiator, and a bathtub. There is also an attic storage area accessible via a loft ladder.

Garden

Step out the back door into a surprisingly playful garden with three different levels. Each terrace has its own character and function—from enjoying a drink in the evening sun to a quiet morning coffee spot. Thanks to its northwest orientation, you can enjoy plenty of afternoon and evening sun, perfect for long summer dinners or relaxing after a busy day.

Garden house

A special feature of this property is the spacious garden house (34 m²), complete with a bedroom, separate bathroom with shower, toilet, and sink. It even includes an electric sauna—ideal as a private space for older children or guests.

Parking

At the rear of the property, there is a spacious yard with a covered area providing parking space for several cars, a caravan, or a trailer. Behind the garden house, a charging station has been installed, making parking and charging electric vehicles easy and convenient.

What makes this property special?

- Unique, unobstructed view over the

Westeinderplassen

- Garden house (34 m²) with sauna, bathroom, and bedroom at the rear of the property
- Energy label A and 20 solar panels (installed in 2021)
- Underfloor heating in the kitchen, living room, and bathroom
- Electric sun screens on the front and side windows of the living room
- Dormer and one bedroom equipped with electric shutters
- Hardwood window frames repainted in 2021
- €40 per year for the private jetty on the water
- The right of superficies for the house, land, and garden was bought off on November 1, 2000, for a 50-year term (until October 1, 2050)
- A strip of land (126 m²) used for parking and rear access will be transferred in ownership

Delivery can take place quickly, no later than March 2026.

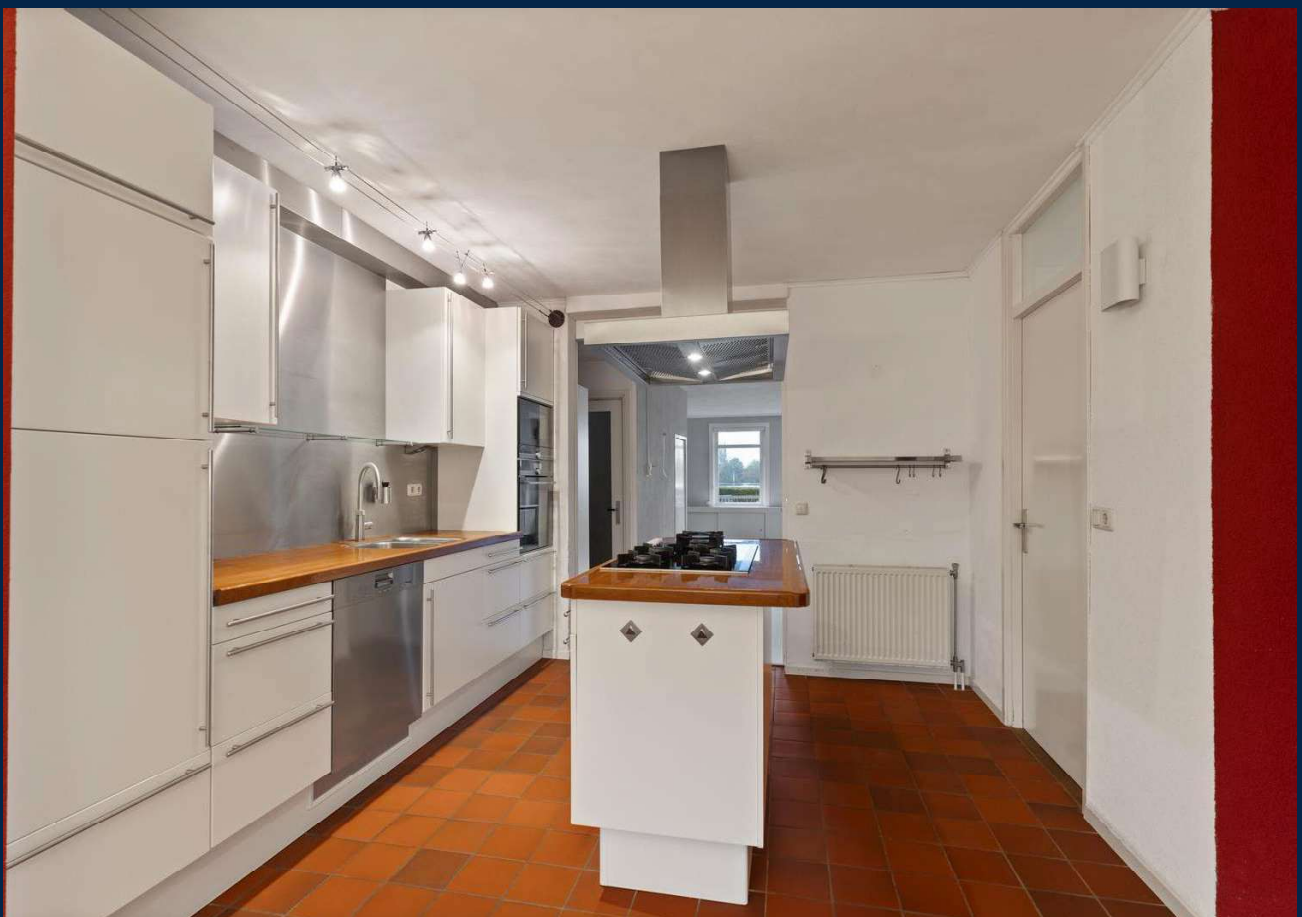
For more information, visit:
leimuiderdijk31.nl

When may we welcome you to experience this property and its full potential in person? Please contact us at +31 (0)36 – 202 4 202 to schedule a private viewing.



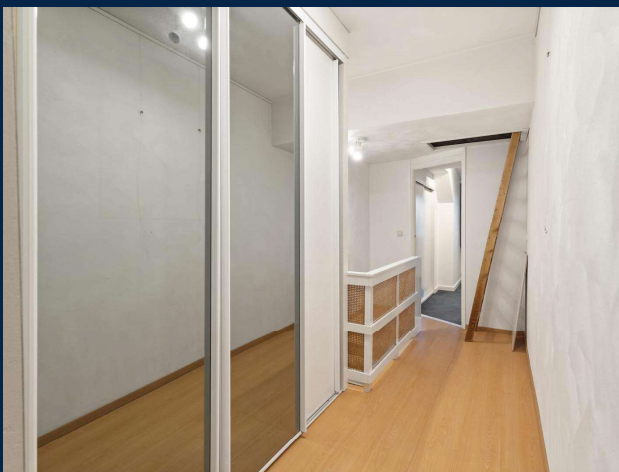
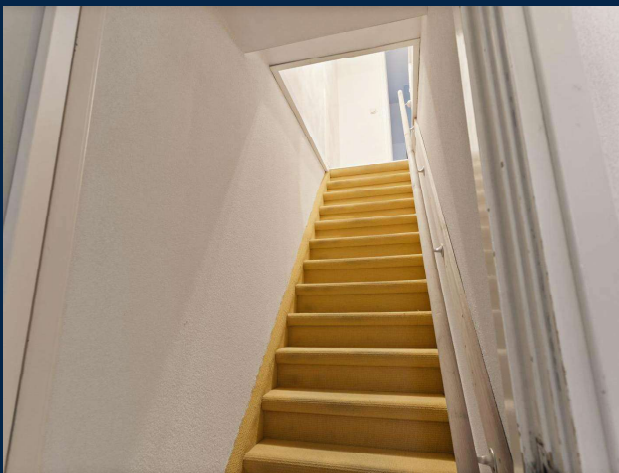


Disclaimer: Although this description has been compiled with care, no rights can be derived from it. We do not guarantee the accuracy of the provided information. All stated measurements are for indicative purposes only.









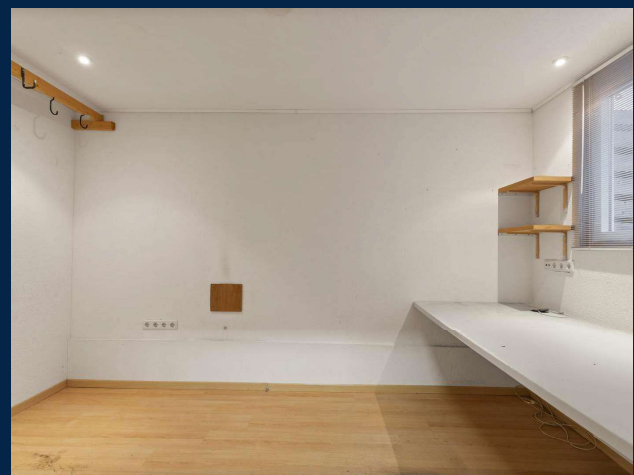


















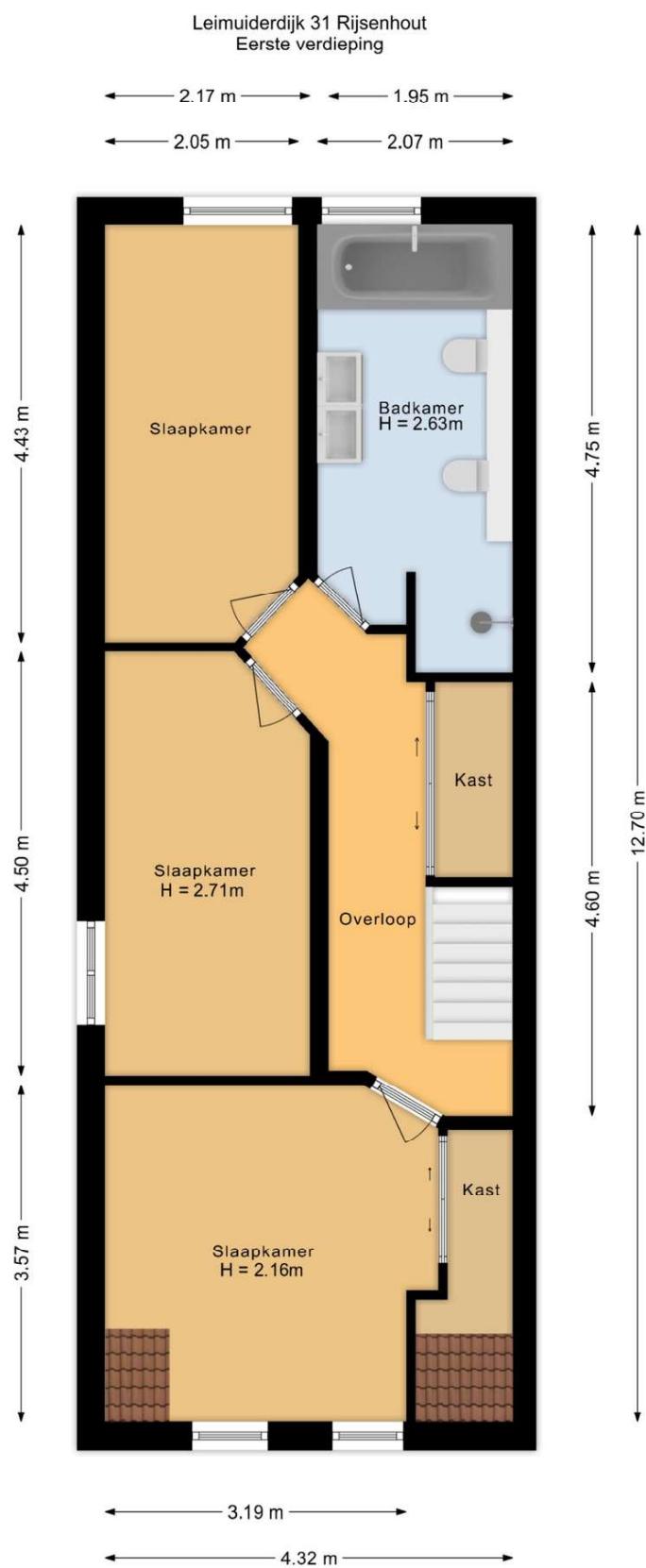


Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond

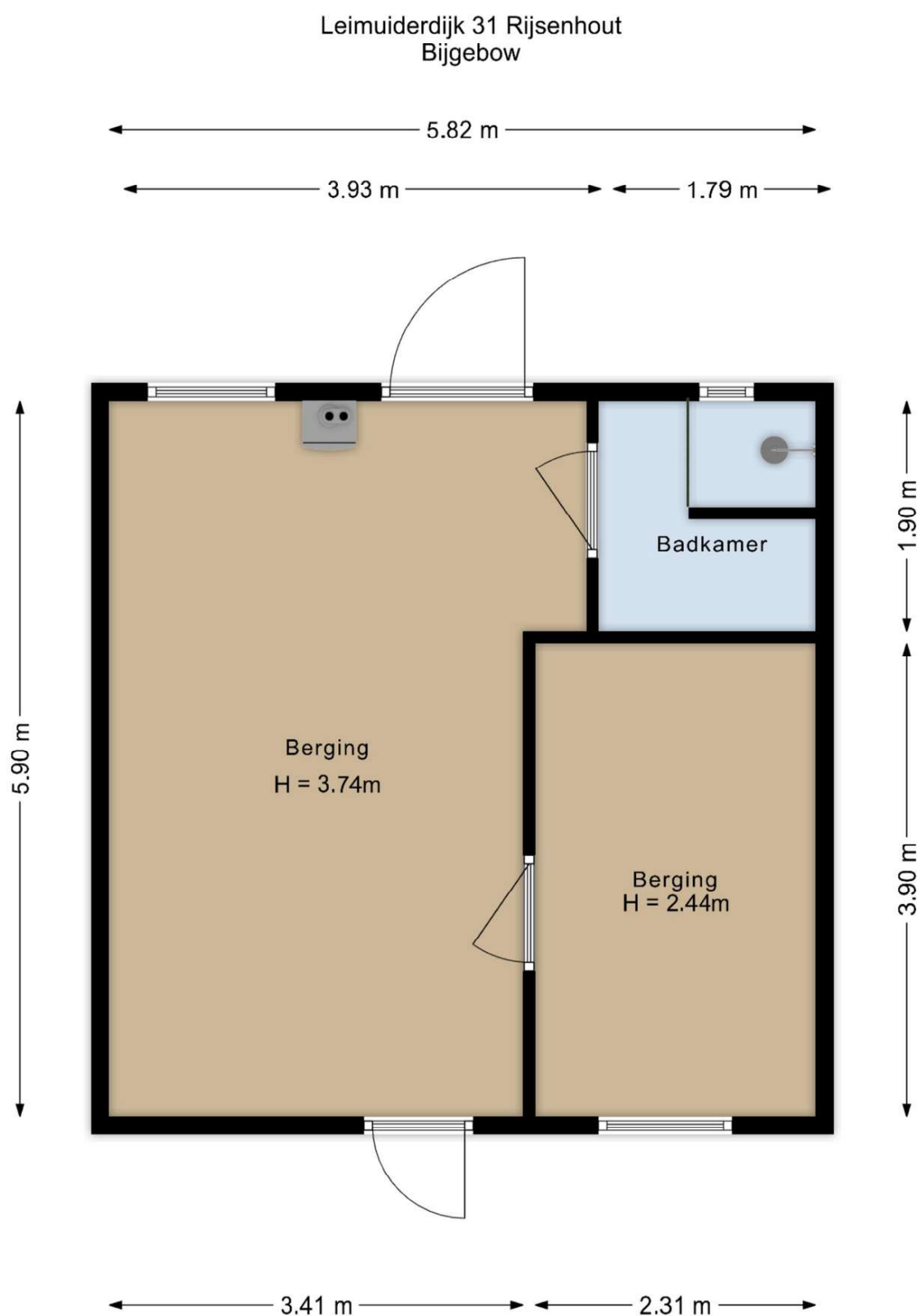


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



Over ons

Flevo Makelaars

Jouw partner in woningverkoop, -aankoop, -huur, -verhuur en taxatie!

Ben jij benieuwd wat de waarde van jouw huis is en wil je weten wat er allemaal komt kijken bij het verkopen van jouw huis?

Of ben je op zoek naar een woning in de stad of regio? Mogelijk heb je al een specifiek huis op het oog, maar twijfel je over de vraagprijs, technische staat en andere belangrijke zaken? Bij Flevo Makelaars staan we voor je klaar!

Bij Flevo Makelaars zijn we gepassioneerd in het vinden van de perfecte woning voor jou, het verkopen van jouw woning tegen de beste prijs en het bieden van een positieve en zorgeloze ervaring gedurende het hele proces. Neem vandaag nog contact met ons op en laat ons jouw woondromen waarmaken. Samen vinden we jouw droomhuis en creëren we een plek waar jij je echt thuis voelt!



Steurstraat 23
1317 NZ Almere



036 - 202 4 202



Info@flevomakelaars.nl



www.flevomakelaars.nl



FLEVO MAKELAARS

ACTIEF PERSOONLIJK BETROKKEN

Volg ons op

