

Lijnderdijk 235

Lijnden

Informatiebrochure



Karakteristieke jaren '30 twee-onder- één- kap DIJKWONING met uitzicht over weilanden aan de achterzijde en op de Ringvaart aan de voorzijde!

Deze uniek gelegen woning beschikt over een groot perceel van 280 m² en is geheel naar eigen smaak te renoveren. Het perceel is ingedeeld met een voor- en brede zijtuin, en een zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin!

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 68 m² verdeeld over de begane grond en eerste verdieping, alsmede over een via een vlizotrap bereikbare zolderruimte (nokhoogte circa 2,30 meter) en een souterrain (circa 1,90 meter hoog) met aangrenzende unieke glazen kas/hobbyruimte van samen circa 47 m².

De woning is vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing, geplaatst in houten of kunststof kozijnen.

Voor de woning is een Energielabel **D** afgegeven dat geldig is t/m juni 2030 (niet recent aangevraagd).



Vraagprijs € 385.000,00 k.k.

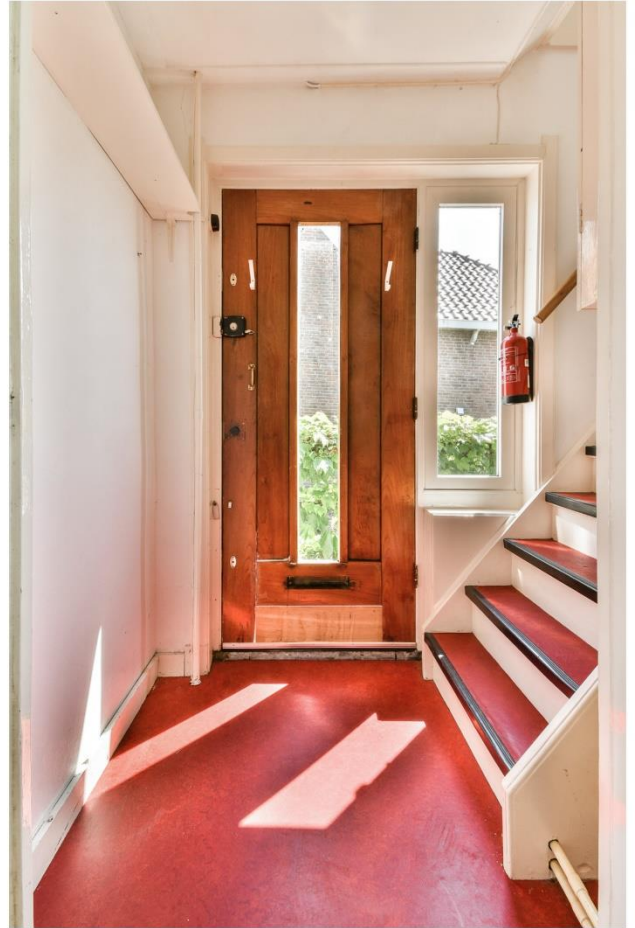
Via een aan de zijkant van de woning gelegen authentieke houten voordeur komt u binnen in een kleine hal. Vandaar uit betreedt u de woonkamer of de bovengelige verdieping. Op de begane grond bevindt zich de woonkamer die ingedeeld is met een gezellige zithoek met erker en houtkachel aan de voorzijde, en een halfopen keuken met eetgedeelte aan de achterzijde. Vanuit de zithoek kijkt u uit over het water van de Ringvaart, vanuit de keuken kijkt u prachtig uit op weilanden. Via de keuken zijn het aan de achterzijde gelegen (smalle) balkon en het souterrain te betreden. In het souterrain bevinden zich een hobbyruimte, de badkamer met o.a. een ligbad en doucheruimte, een separate toiletruimte en een toegang tot de kruipruimte (die momenteel in gebruik is als berging). Vanuit het souterrain is een grote gezellige glazen kas/hobbyruimte bereikbaar, die toegang biedt tot de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, die over een dakkapel aan de voor- of achterzijde beschikken, en een toiletruimte (met broyeur toilet). Via een vlizotrap op de overloop is de ruime zolder bereikbaar waar zich de Cv-ketel bevindt.

Het ruime perceel is ingedeeld met een voortuin, een brede groenrijke zijtuin met vijver en een royale zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin waar zich onder meer een 2e kleinere glazen kas en een houten berging (voor houtopslag) bevinden.

Verkoper heeft een huurovereenkomst met het Hoogheemraadschap van Rijnland voor een steiger met boot gesitueerd ter hoogte van de woning, de jaarlijkse kosten bedragen thans € 308,00,

De woning is gelegen aan de Lijnderdijk, aan de voorzijde grenzend aan de prachtige Ringvaart en aan de achterzijde uitkijkend over weilanden. Je ervaart zo het buitenleven, terwijl bruisende steden als Amsterdam en Haarlem vlakbij zijn. Voorzieningen als winkels en basisscholen bevinden zich in de nabij gelegen plaatsen Badhoevedorp en Zwanenburg. Via de dijk of de Hoofdvaart zijn er verbindingen naar verschillende snelwegen (o.a. A9, A4, A5 en A10) en via een bushalte op de Hoofdvaart zijn vanaf Schiphol Noord alle locaties in de omgeving bereikbaar.

BEGANE GROND



Hal

Via een authentieke houten voordeur binnenkomst in de kleine hal die toegang biedt tot de woonkamer en de eerste verdieping. In de hal bevindt zich de meterkast.



Woonkamer met uitzicht op de Ringvaart

De woonkamer is ingedeeld met een gezellig zitgedeelte met houtkachel en erker aan de voorzijde en een eetgedeelte nabij de halfopen keuken aan de achterzijde. Vanuit de zithoek heeft u een prachtig uitzicht op het water van de Ringvaart en de achterliggende groene omgeving. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en over een extra raam bij de zithoek aan de zijkant.







Halfopen keuken met een weids uitzicht over weilanden

De L-vormige witte keuken is uitgevoerd met een kunststof aanrechtblad met rvs-spoelbak met mengkraan, een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een koelkast en een magnetron. Ter hoogte van de keuken bevindt zich een (kleine) karakteristieke houten inbouwkast met sfeervolle glas-in-lood beglazing. De keuken heeft via een deur toegang tot een (smal) balkon.



EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop van de eerste verdieping biedt toegang tot twee slaapkamers, een toiletruimte en de bovengelegen zolder. Op de overloop bevinden zich onder meer een vaste kast en knieschotten waarachter berging mogelijk is. Een raam in de zijgevel voorziet de overloop van daglicht.



Toiletruimte

Vanaf de overloop te betreden toiletruimte dat uitgevoerd is met een broyeur toilet en een fonteintje.





Slaapkamer 1

Ruime aan de voorzijde gelegen slaapkamer met een mooi uitzicht op de Ringvaart. De slaapkamer wordt mede van veel daglicht voorzien dankzij een extra raam in de zijgevel.





Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer die voorzien is van een dakkapel en een inbouwkast. Vanuit deze slaapkamer heeft u een weids uitzicht over een groenrijke omgeving met weilanden.



ZOLDER



De vliering is bereikbaar vanaf de overloop via een uitschuifbare (opvouwbare) houten trap. Nokhoogte circa 2,30 meter. In deze ruimte is de Cv-ketel geplaatst.

SOUTERRAIN MET AANGRENZENDE GLAZEN KAS/HOBBYRUIMTE

Het souterrain is bereikbaar via een vaste houten trap vanuit de keuken. Het souterrain is ingedeeld met een hobbyruimte, een badkamer en een separate toiletruimte. Via een kleine deur is de kruipruimte bereikbaar, die momenteel in gebruik is voor opslag. Hoogte souterrain circa 1,90 meter.



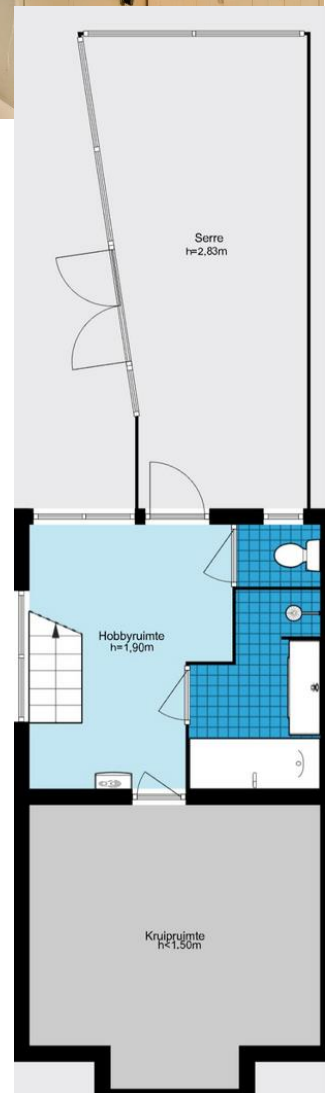
Badkamer met onder meer een ligbad, wastafelmeubel en doucheruimte

Separate toiletruimte





Inpandige hobbyruimte in het souterrain met rechtstreekse toegang tot de aangrenzende glazen kas/hobbyruimte met gezellige houtkachel



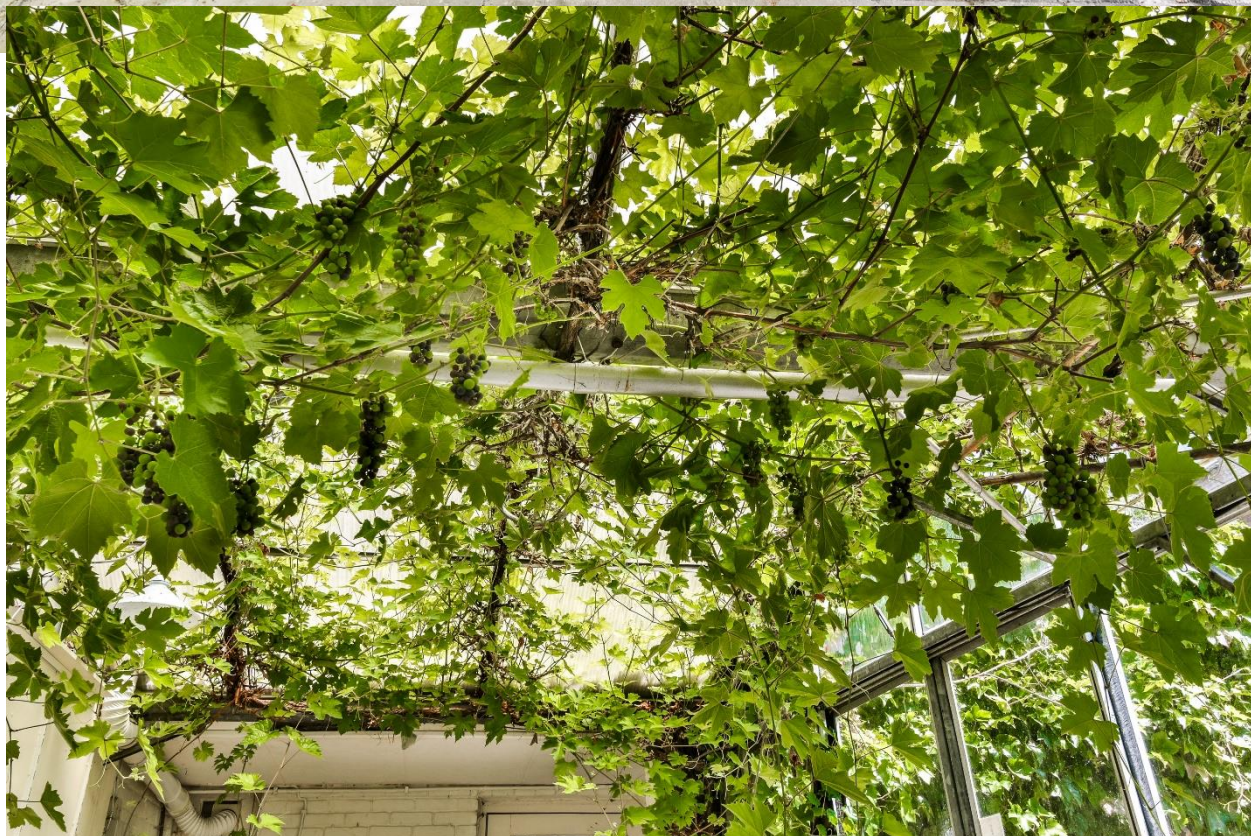




Foto boven: Achtertuin met aan de linkerkzijde een grote glazen kas/hobbyruimte direct grenzend aan het souterrain en rechts een losstaande 2^e (kleinere) glazen kas

Perceel

De woning is gelegen op een ruim en groenrijk perceel van 280 m². De zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin is aangelegd met bestrating en diverse borders met vaste beplanting. Grenzend aan de woning bevindt zich een grote glazen kas/hobbyruimte, geplaatst omstreeks 2006, die zowel vanuit het souterrain als vanuit de achtertuin te betreden is. Op het perceel bevinden zich verder nog een 2^e (kleinere) losstaande glazen kas, een houten berging voor houtopslag en een grote vijver in de voor-/zijtuin. De voortuin is op het zuidoosten gelegen en zorgt voor privacy in de woning.

Houtopslag achter in de tuin

2^e Glazen kas in de zijtuin



Bijzonderheden

Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale bruto inhoud (woning + overige inpanidige ruimte, zie Meetrapport) bedraagt circa 442 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 68 m²; de overige inpanidige ruimte circa 47 m² (souterrain met aangrenzende kas/hobbyruimte +zolderruimte). Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, volgens de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

De woning is omstreeks 1930 gebouwd. Omstreeks 2006 is met vergunning een kas/hobbyruimte in de achtertuin geplaatst die rechtstreeks vanuit het souterrain te betreden is. De oorspronkelijke bouwtekeningen van de woning en de vergunning van de kas/hobbyruimte zijn opvraagbaar via ons kantoor.

Opstalrecht

Het betreft een eeuwigdurend recht van opstal, uitgegeven door het Hoogheemraadschap van Rijnland, waarop een toegroeietermijn van toepassing is, ingaande 1 november 2009 tot 1 juni 2027. De jaarlijkse retributie van 1 november 2025 tot 1 november 2026 bedraagt € 1.391,00. De retributie zal om de 5 jaar worden vastgesteld, e.e.a. zoals vastgelegd in de akte Uitgifte Opstalrecht welke opvraagbaar is via ons kantoor.

Aanlegsteiger

Er loopt momenteel een huurovereenkomst met het Hoogheemraadschap van Rijnland voor een steiger van 3,85 m² en een boot van 3,6 meter. De huur van water en oever dat zich tegenover de woning bevindt, bedraagt thans € 308,00 per jaar. Verkoper ontving augustus 2025 een offerte van HHR Rijnland waarbij de afkoopsom voor dit perceel € 5.700,00 (dit is exclusief de kosten als overdrachtsbelasting en o.a. het Kadaster) bedroeg.

Isolatie

De woning is vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing, geplaatst in houten of kunststof kozijnen. De woning heeft deelgenomen aan het project Geluidsisolatie Schiphol.

Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie AA, nummer 239, grootte 2 are en 80 centiare.

Verwarming/ Warmwater

Verwarming en warmwater via een combi Cv-ketel. In de zithoek en in de kas/hobbyruimte bevinden zich een houtkachel. Het is niet bekend wanneer het kanaal in de woning voor het laatst geveegd is door een erkende schoorsteenveger.

Elektra

De meterkast in de hal is uitgevoerd met een vernieuwde groepenkast. De woning is niet voorzien van een glasvezel internetaansluiting.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Vaste notaris

De woning zal verkocht worden via een vaste notaris, op te vragen via ons kantoor.

Milieu/ asbest

Aan verkoper en bij de Omgevingsdienst zijn geen bezwarende bodemverontreinigingen en/of olietank bekend. Aan verkoper zijn geen asbesthoudende materialen bekend.

WOZ 2026

€ 310.000 (peildatum 1.1.2025).

Opkoopbescherming

Koper is bekend met de opkoopbescherming van de Gemeente Haarlemmermeer.

Roerende zaken

De lijst van zaken met welke roerende zaken wel/niet achterblijven of ter overname zijn, is opvraagbaar via ons kantoor.

Energie label

Voor de woning is een Energie label **D** afgegeven, geldig tot 24-06-2030 (niet recent aangevraagd).

Oplevering

In overleg, kan snel.



De woning is gelegen aan de Lijnderdijk, aan de voorzijde grenzend aan de prachtige Ringvaart en aan de achterzijde uitkijkend over weilanden. Je ervaart zo het buitenleven, terwijl bruisende steden als Amsterdam en Haarlem vlakbij zijn. Voorzieningen als winkels en basisscholen bevinden zich in de nabij gelegen plaatsen Badhoevedorp en Zwanenburg. Via de dijk of de Hoofdvaart zijn er verbindingen naar verschillende snelwegen (o.a. A9, A4, A5 en A10) en via een bushalte op de Hoofdvaart zijn vanaf Schiphol Noord alle locaties in de omgeving bereikbaar. Er is gelegenheid voor (onbetaald) parkeren in de directe omgeving van de woning op de openbare weg.

Algemene Voorwaarden

Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, welke opvraagbaar zijn via ons kantoor. Verder willen wij u erop attenderen dat koper binnen 2 werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming over de koopsom en de voorwaarden, een notaris dient aan te wijzen in de omgeving van het verkochte opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In de koopakte zal een **Ouderdomsclausule**, een **Asbestclausule**, een **Niet-zelfbewoningsclausule**, een **Energielabelclausule** en een **NEN-metingclausule** opgenomen worden. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.

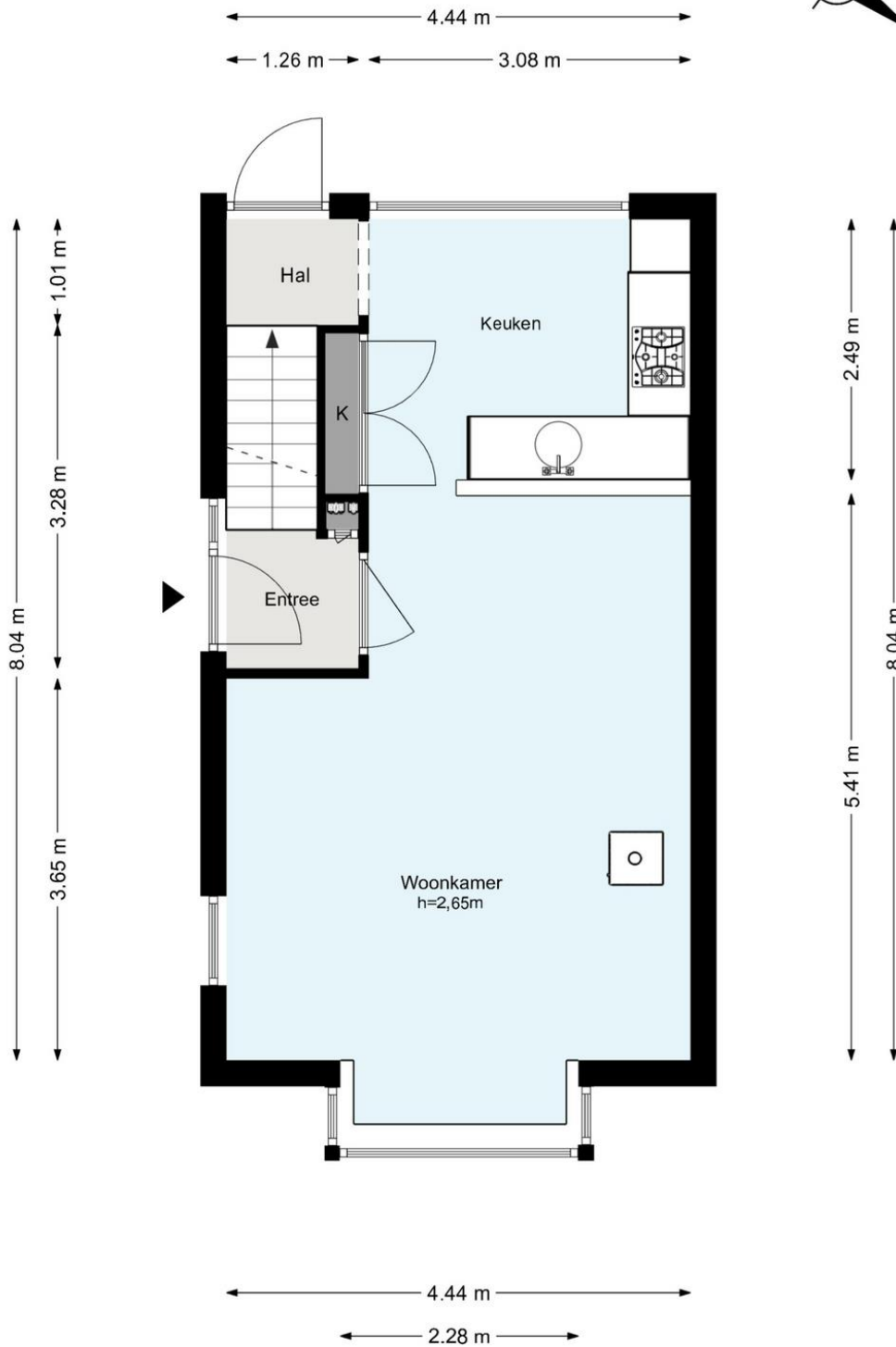
Vraagprijs € 385.000,00 k.k.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt voor bovenstaande informatie noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.

Steijn & Steijn

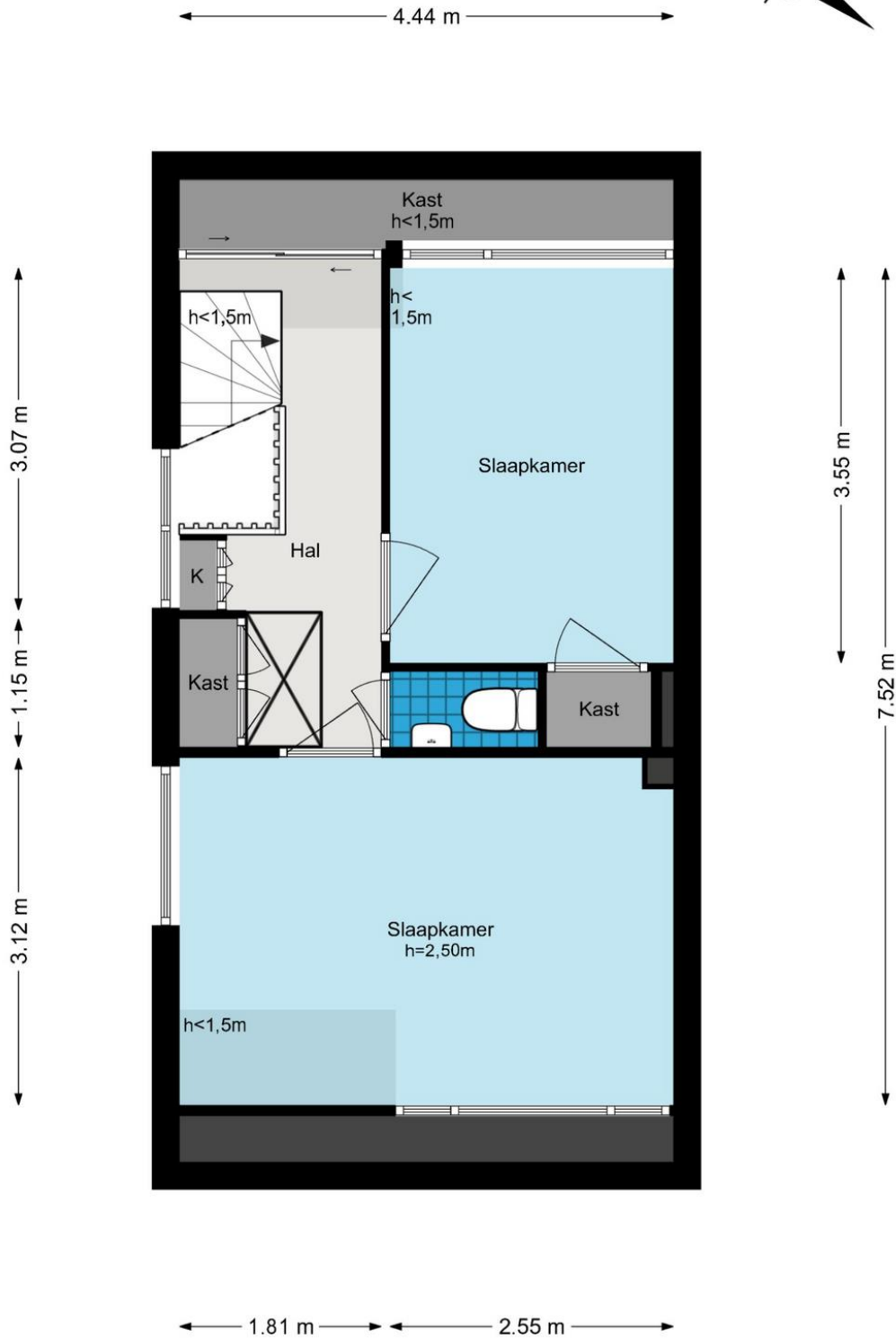
MAKELAARS

Lijnderdijk 235 - Lijnden Begane grond



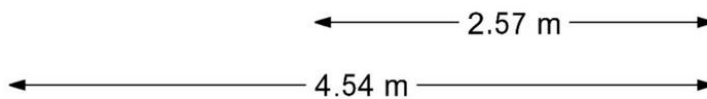
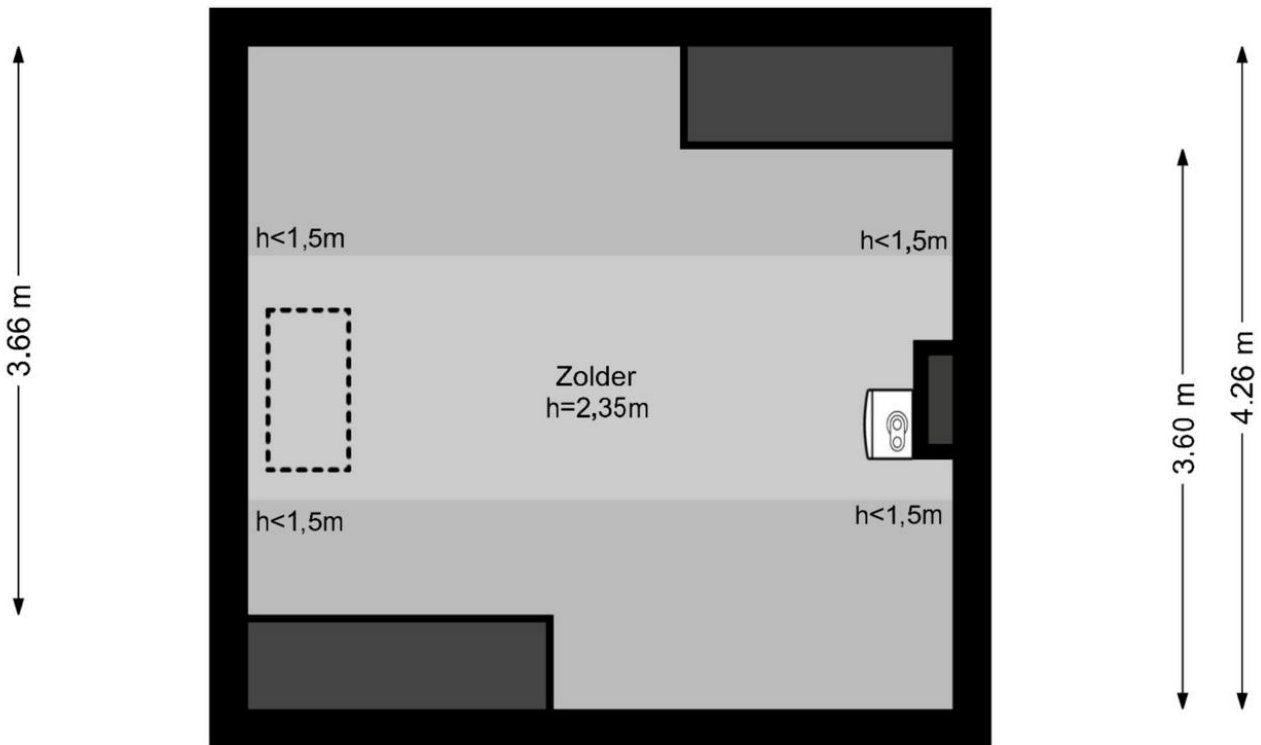
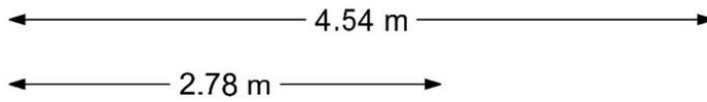
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Lijnderdijk 235 - Lijnden Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Lijnderdijk 235 - Lijnden Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Lijnderdijk 235 - Lijnden
Souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

*Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.
Kleine afwijkingen in de maatvoering zijn mogelijk.*