

ARJEN  **KETEL**
MAKELAARS



Lijnderdijk 245
Lijnden



Lijnderdijk 245

Lijnden

Heeft u altijd al gedroomd van een vrijstaande nieuwbouw woning, aan het water gelegen op een groot perceel grond met een eigen aanlegsteiger voor uw boot waar u niet drie jaar op hoeft te wachten?

Deze prachtige villa aan de Lijnderdijk biedt het allemaal.

Gelegen op een royaal perceel geniet u hier van een unieke combinatie van luxe en landelijk wonen. Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over de Ringvaart, terwijl u aan de achterzijde uitkijkt over uitgestrekte weilanden. De eigen aanlegsteiger voor de deur maakt het plaatje compleet – stap aan boord en vaar zó de Ringvaart op.

Soort woning	Villa
Bouwjaar	2024
Ligging	Aan water, vrij uitzicht
Woonopp.	226 m ²
Inhoud	875 m ³
Totaal aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Tuin	Rondom
Energie label	A+++



De villa is modern en stijlvol afgewerkt en beschikt over maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, ideaal voor een groot gezin of om wonen en werken te combineren. De luxe keuken vormt het hart van de woning en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en een fraai kookeiland – een perfecte plek om te koken en samen te komen.

Daarnaast is er een separaat gastenverblijf aanwezig, perfect voor logees, au pair, speelkamer voor de kids of kantoor aan huis.

Omgeving

Wonen aan de Lijnderdijk betekent genieten van een heerlijk vrij en landelijk gevoel, midden in het groen van Lijnden. Hier ervaart u rust, ruimte en weidse uitzichten, terwijl de levendigheid van Amsterdam verrassend dichtbij ligt.

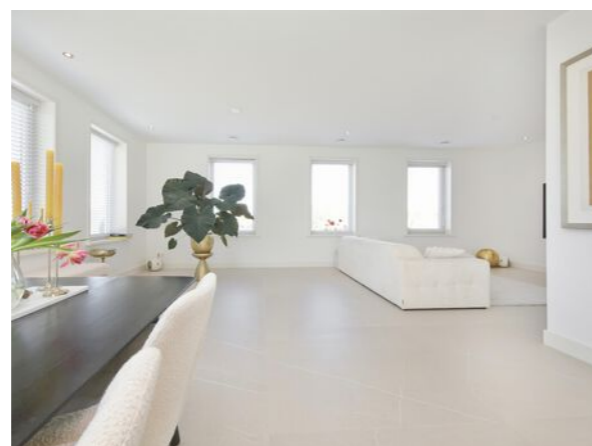
De omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en ontspannen langs het water. Op korte afstand vindt u Quatre Beach, een sfeervolle plek om te genieten van zon, strand en gezelligheid.

Daarnaast zijn voorzieningen zoals winkels en scholen snel bereikbaar en bent u via de uitvalswegen (A4, A5 en A9) uitstekend verbonden richting Amsterdam, Schiphol en Haarlem. Zo combineert u hier moeiteloos landelijk wonen met optimale bereikbaarheid.



Via de ruime entree betreedt u de hal, voorzien van luxe keramische vloertegels in een donkere marmerlook. Hier bevinden zich de meterkast en een ruim, modern toilet met zwevend closet en fonteintje, uitgevoerd in een neutrale beige kleurstelling. Vanuit de hal is er tevens toegang tot een aparte ruimte, die multifunctioneel is in te richten. Deze ruimte beschikt al over een fraaie vloer met vloerverwarming en het leidingwerk voor zowel een badkamer als keuken is aanwezig. Dankzij de eigen toegang en een deur naar de tuin is dit een ideale plek voor bijvoorbeeld een gastenverblijf, kantoor aan huis of mantelzorg.

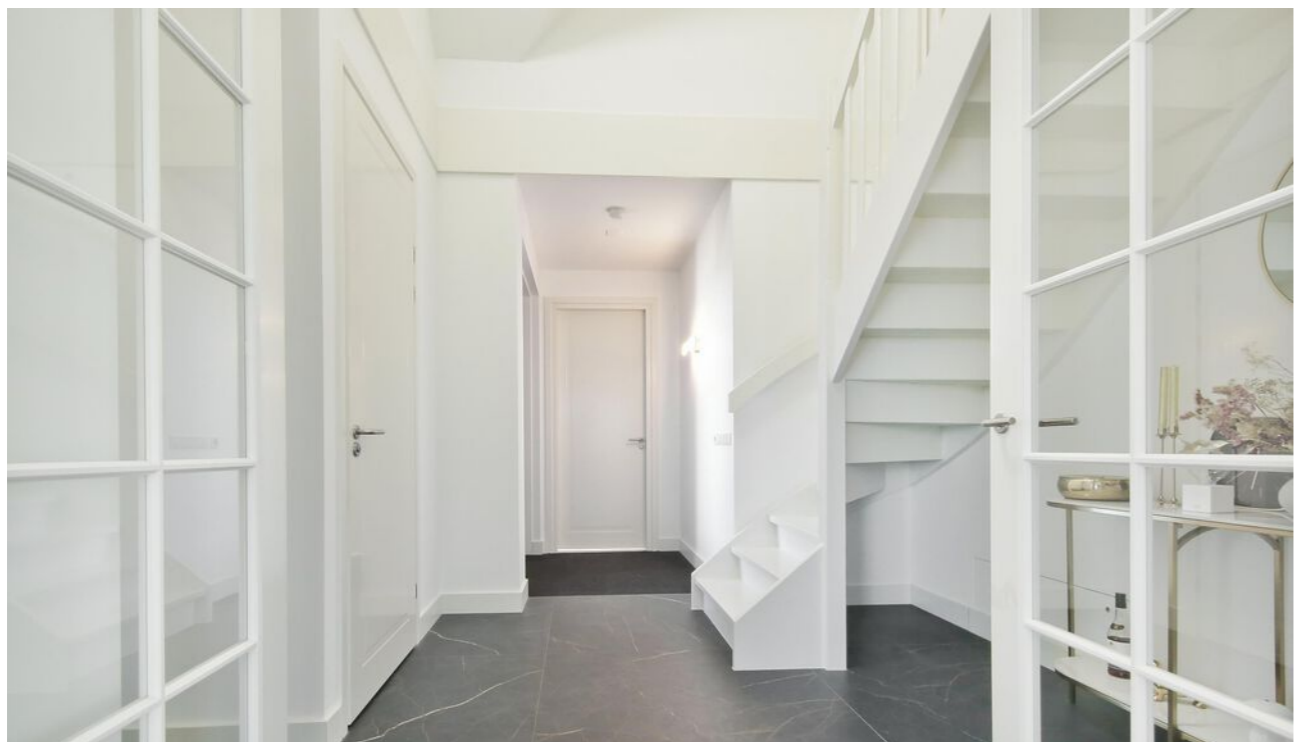
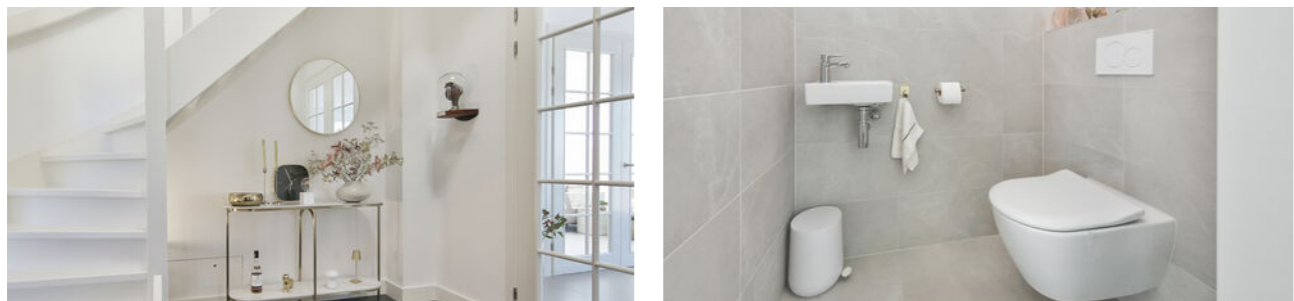
Dubbele openslaande deuren geven toegang tot de royale woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met grote raampartijen en een prachtig vrij uitzicht over de Ringvaart – een plek om dagelijks van te genieten. In het hart van de woonkamer bevindt zich een sfeervolle plek voor een royale eethoek, met prettig zicht op de zijtuin en openslaande deuren naar buiten, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De living en keuken zijn afgewerkt met een fraaie, grote keramische tegelvloer in marmerlook en voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.





Aan de achterzijde bevindt zich de indrukwekkende open keuken, uitgevoerd in stijlvol mat zwart van het merk Nobilia. Deze echte eyecatcher is voorzien van een royaal kook- en spoeliland met een exclusief donker werkblad van Belvedere Nero Bernini kwartsiet. Het kookeiland is deels ingericht als bar, waardoor u hier ook gezellig kunt zitten. De keuken beschikt daarnaast over veel kasten en lades, waardoor er volop praktische opbergruimte aanwezig is. Verder is de keuken uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat, een Quooker kraan in gun metal (voor warm, koud én bruisend water), een spoelbak in gun metal, combi stoomoven, combi oven, vacumeerlade, vaatwasser en koel-/vriescombinatie van Siemens, evenals een wijnklimaatkast van Pando. Aansluitend is een extra zithoek gecreëerd met een sfeervolle elektrische haard en openslaande deuren naar de achtertuin, waar u geniet van een weids uitzicht over het achtergelegen weiland. Vanuit de keuken bereikt u de ruime bijkeuken met opstelling voor wasmachine en droger, de warmtepompinstallatie, een praktisch keukenblok met spoelbak, volop bergruimte én een deur naar de achtertuin.







Eerste verdieping

Via een vaste houten trap bereikt u de ruime vide en overloop, die toegang biedt tot maar liefst vijf slaapkamers en de badkamer.

De royale master bedroom is een absolute eyecatcher: ruim van opzet en met een schitterend uitzicht over de Ringvaart. Hier wordt wakker worden elke dag een bijzonder moment.

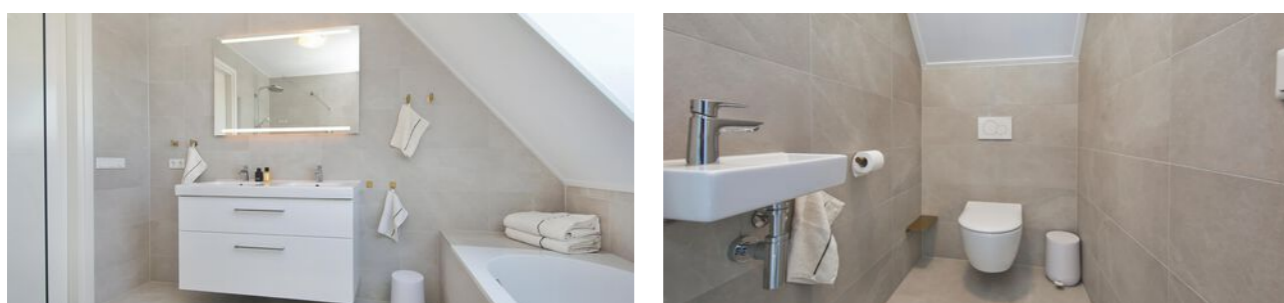
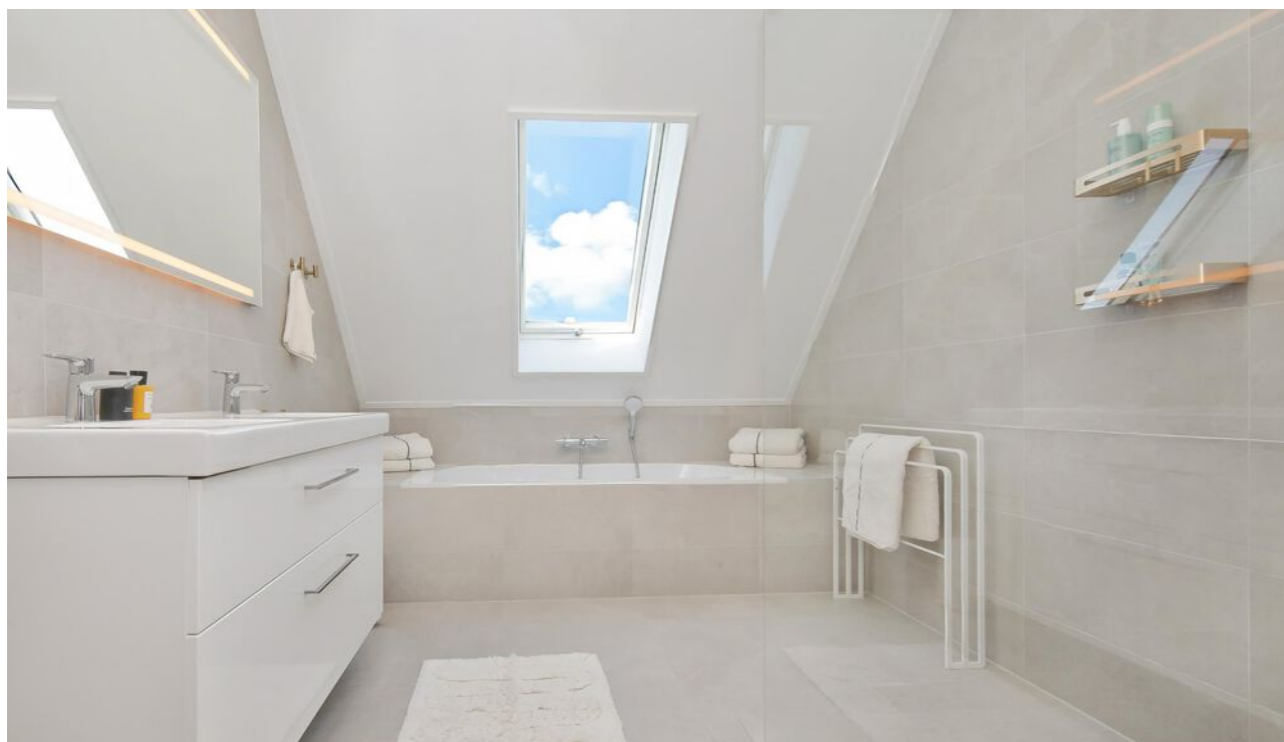
De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie PVC vloertegel, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. De eerste verdieping heeft naast verwarming, ook koeling die automatisch is ingeregeld waardoor er een continue temperatuur is.



De eerste twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en zijn beide royaal van formaat, met veel lichtinval en een prachtig uitzicht over de Ringvaart. Vanuit de tweede slaapkamer is middels een vlizotrap de vliering bereikbaar, waar de warmte-pompinstallatie is gesitueerd.

Aan de achterzijde liggen de derde en vierde slaapkamer, beide met vrij uitzicht over het weiland. De vierde kamer is momenteel ingericht als een stijlvolle walk-in closet

Centraal op de overloop bevindt zich de moderne badkamer, uitgevoerd in een lichte beige kleurstelling en van alle gemakken voorzien. U vindt hier een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met lades en een spiegel met verlichting, een handdoekradiator, dakraam en comfortabele vloerverwarming. Daarnaast is er een separate toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.



Tuin

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt op ieder moment van de dag een fijne plek om te genieten van rust, ruimte en het buitenleven. De achtertuin is verzorgd aangelegd met een terras van bijna 100m² oppervlakte van tropisch hardhout bankirai en een hekwerk, waar u heerlijk kunt zitten met een prachtig vrij uitzicht over de weilanden. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet u hier volop van de middag- en avondzon. Aan de zijkant van de woning bevindt zich nog een gezellig terras op het westen gelegen - een ideale plek voor een borrel in de avondzon. Daarnaast is er nog een extra stuk perceel aanwezig waar, volgens de regels van de gemeente, mogelijkheden zijn voor bebouwing, zoals bijvoorbeeld een gastenverblijf, garage, carport of een mantelzorgwoning.

Uiteraard kan het stuk grond ook worden gebruikt als extra tuin voor bijvoorbeeld het plaatsen van speeltoestellen voor de kinderen. Onder het tuindek bevindt zich bovendien verrassend veel praktische opbergruimte. Aan de voorzijde beschikt u over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. De sfeervolle bloembakken met tulpen vormen hier een echte eyecatcher en geven het geheel een verzorgde uitstraling. De eigen ligplaats direct voor de deur aan de Ringvaart maakt het geheel compleet en biedt u de mogelijkheid om op elk moment het water op te gaan.



Opstalrecht

Op deze woning is het recht van opstal van toepassing conform de Voorwaarden 2007. Het opstalrecht is eeuwigdurend. De huidige retributie bedraagt € 1.116,- per jaar voor de woning en € 308,- per jaar voor de ligplaats. De retributie wordt periodiek herzien conform het besluit van het Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 12 april 2011, waarbij is vastgesteld dat de grondwaarde wordt aangepast volgens een methodiek van 5% per vijf jaar.

Bijzonderheden

- Apart gastenverblijf met eigen toegang en voorzieningen
- Maar liefst 6 slaapkamers
- Prachtig vrij uitzicht over de Ringvaart en de weilanden
- Luxe open keuken met kook- en spoeliland en baropstelling
- Hoogwaardige inbouwapparatuur en veel kastruimte
- Extra stuk perceel met diverse bouw mogelijkheden
- Eigen aanlegsteiger direct voor de deur
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Vloerverwarming in de living en keuken
- Dimbare verlichting door de hele woning
- 9 zonnepanelen
- Voorzien van een warmte-terugwininstallatie (WTW)
- CO2 gestuurd ventilatiesysteem voor een optimaal binnenklimaat

Verkoopvoorwaarden

Roerende zaken

Volgens lijst

Oplevering

In overleg





Koopakte en notaris

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. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming inzake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ter verkoop aangeboden object, 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.





Lijnderdijk 245 - Lijnden
Begane Grond



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

Lijnderdijk 245 - Lijnden
Tuin



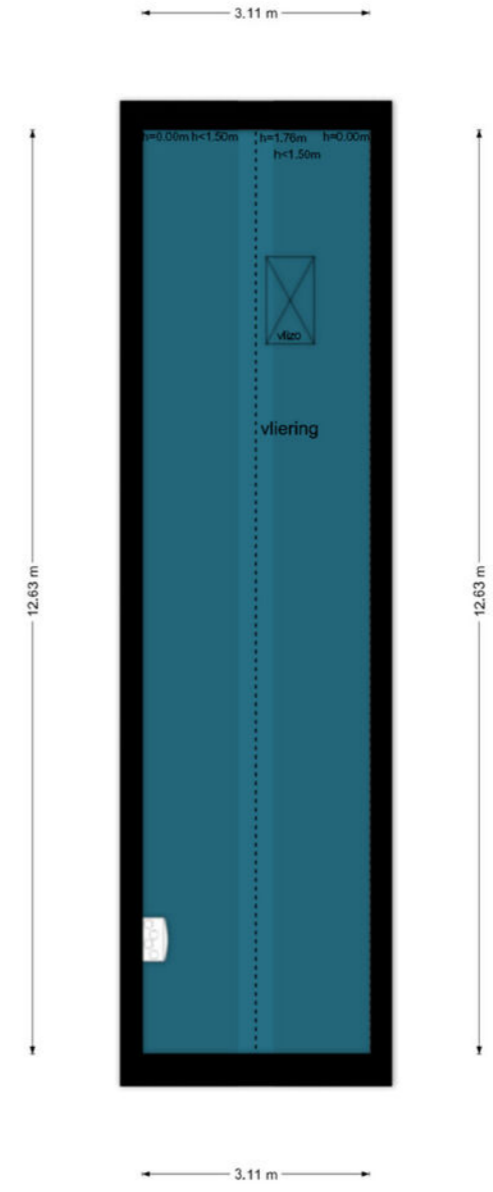
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl

Lijnderdijk 245 - Lijnden
Eerste Verdieping



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

Lijnderdijk 245 - Lijnden
Tweede Verdieping



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

ARJEN KETEL

MAKELAARS

T 020 - 449 69 79

E info@arjenketel.nl

W www.arjenketel.nl

A Sloterweg 85 F 1171 CH Badhoevedorp

Valeriusstraat 85 A, 1071 MG Amsterdam (bezoekadres)

