

**TE KOOP**

# H.P. van der Poellaan 47

Rijpwetering



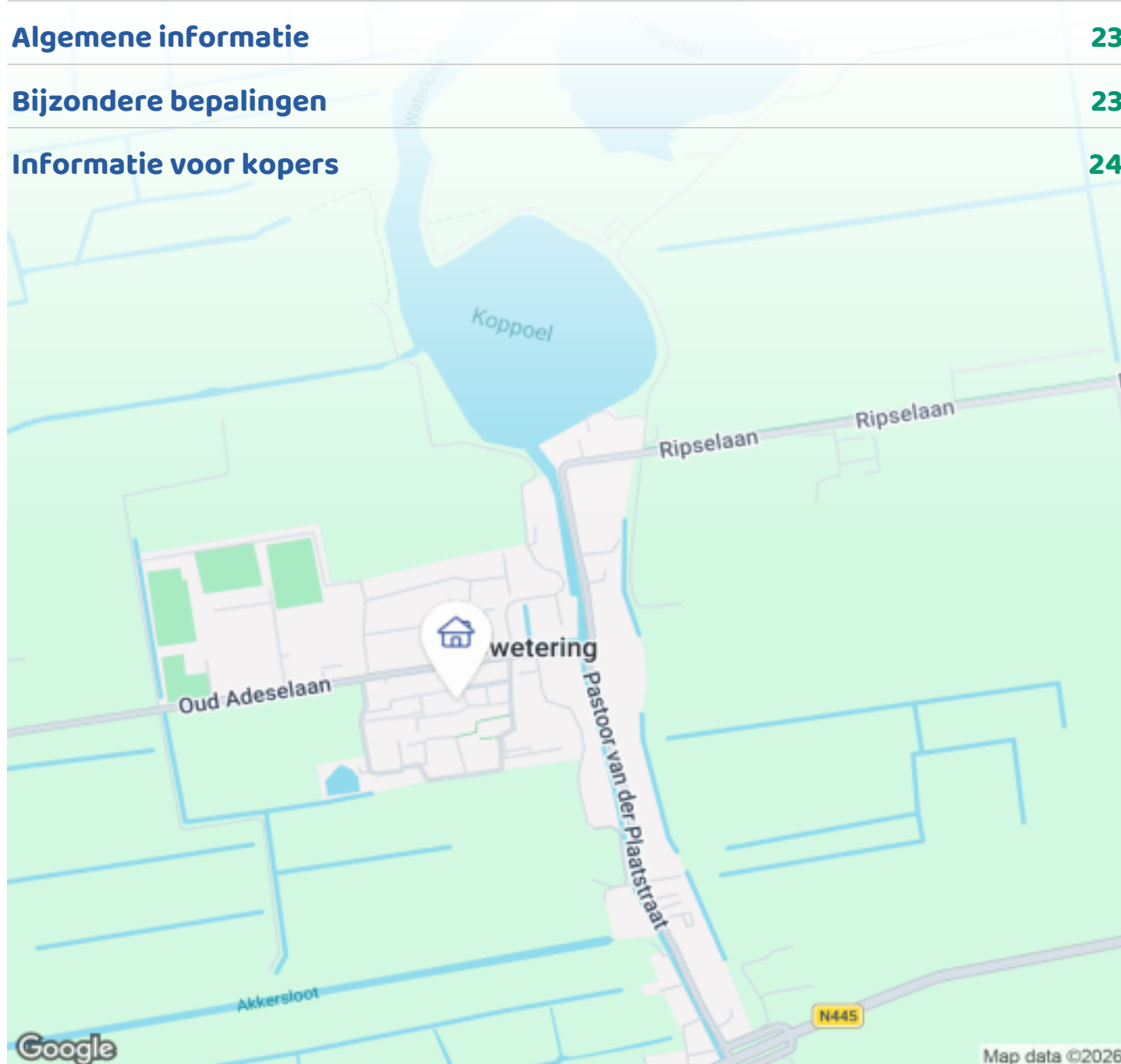
Vraagprijs

**€ 899.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: H.P. van der Poellaan 47, Rijpwetering

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruim ruimer, ruimst!

Gelegen aan de H.P. van der Poellaan in Rijkswetering ligt deze unieke en riant eengezinswoning, dicht bij uitvalswegen en binnen 20 minuten in Amsterdam/ Den Haag.

Het betreft een hoekwoning met een woonoppervlakte van 198 m<sup>2</sup> en bevindt zich op een ruim perceel van 304 m<sup>2</sup>. Los van het huis staat een ruime garage.

Indeling: de woning bestaat uit zeven kamers waarvan vijf grote slaapkamers. Daarnaast zijn er twee badkamers en twee aparte toiletten aanwezig. Ook bevat de woning een half open keuken.

Op de begane grond bevindt zich de entree met ruime hal met toilet, trap naar de eerste etage en toegang naar de ruime kelder. Via de dubbele deur bereik je de eetkamer met halfopen keuken met oven, gasfornuis, afzuigkap en ingebouwde vaatwasser.



**Woningbrochure: H.P. van der Poellaan 47, Rijkswetering**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aangrenzend aan de eetkamer bevindt zich de ruime, lichte woonkamer.

Via de trap naar boven bereik je de twee inbouwkasten en de drie riante slaapkamers, het toilet en de ruime badkamer met dubbele wastafel, douche en ligbad. Een van de slaapkamers heeft een dubbele deur naar een klein balkon.

Met de laatste trap naar de bovenverdieping bereik je de tweede badkamer met douche en aansluiting voor wasmachine en droger. Op deze etage bevinden zich tevens twee riante kamers, tevens bestaat er op de overloop een mogelijkheid voor een kantoorruimte.

De tuin van dit huis is groen en heeft veel bomen. Je ervaart niet dat je in een woonwijk woont maar kan je genieten van de natuur.

In de achtertuin is een groot terras (25 m<sup>2</sup>), gedeeltelijk overdekt.

Aangrenzend aan de zijtuin is een ruim groen perceel.

Aan de aangrenzende parkeerplaats met openbare laadplek voor elektrische auto's bevindt zich de ruime garage met nieuwe (2026) geïsoleerde garagedeur met afstandbediening.

Deze woning is gebouwd in 1981, is goed onderhouden, heeft een energielabel A en is in 2022 voorzien van zonnepanelen (4500wp)

Deze woning is goed bereikbaar. Gelegen op loopafstand van basisschool, kinderopvang, huisarts, speeltuin en de sportfaciliteiten van Rijpwetering. De dichtstbijzijnde supermarkt zit op ca. 4 km afstand. Verder is de eerste uitvalsweg/ snelweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden.

De grote verrassing van dit huis is de grote kelder (ca. 12 m<sup>2</sup>) die zich onder de keuken bevindt, deze is goed te bereiken door de ingang in de ruime hal.

Ruim wonen in Rijpwetering, dan ben je hier aan het juiste adres.

H.P. van der Poellaan 47 is gelegen in een kindvriendelijke omgeving met gemiddeld veel families.

De maten en oppervlaktes zijn onder voorbehoud. In 2008 is de woning aanzienlijk vergroot ten opzichte van de andere huizen in de buurt.



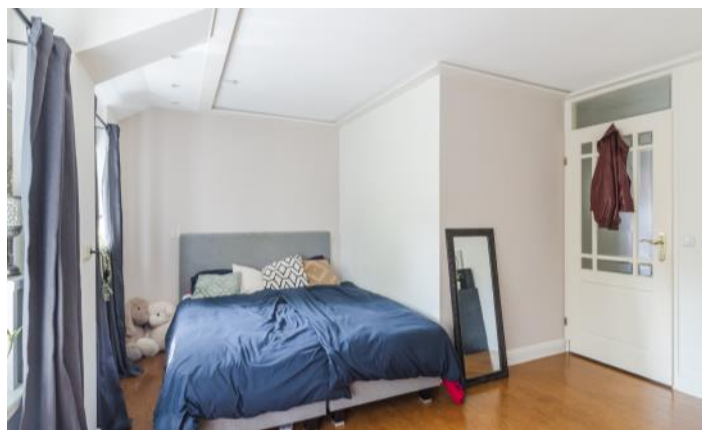


# FOTO'S





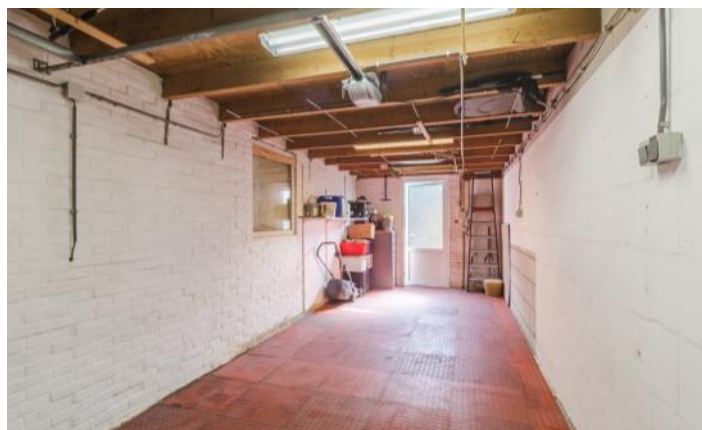
# FOTO'S



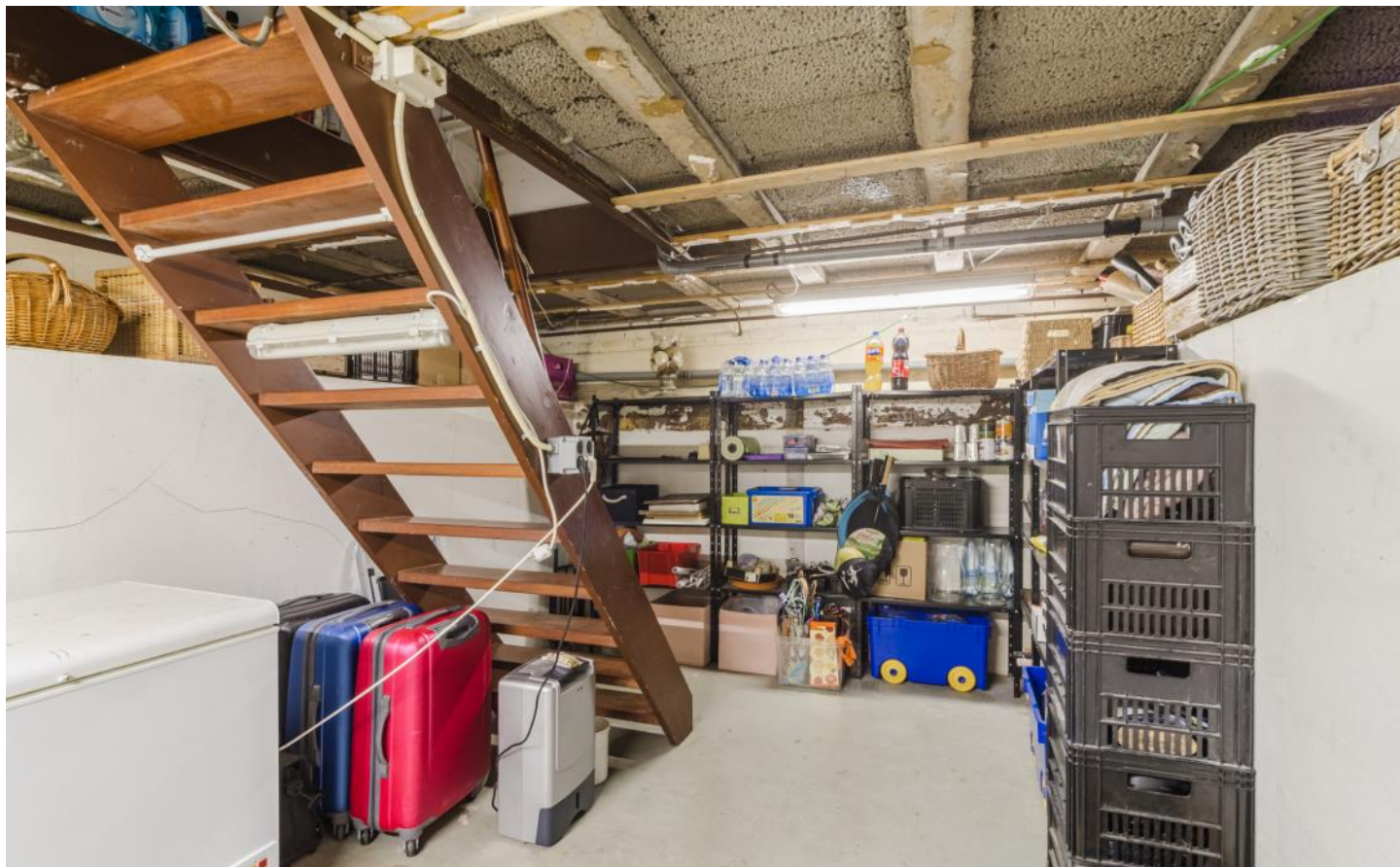




# FOTO'S



# FOTO'S



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1981
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	304 m <sup>2</sup>
Inhoud	735 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	198 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers en 2 aparte toiletten</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, 2 inloopdouches, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen en een kelder</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen</b>

## Energie

Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Houtkachel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Remeha Avanta</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2011</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Voortuint, Zijtuint</b>
Achtertuint	<b>200 m<sup>2</sup> (15m diep en 11m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeergarage
--------------------------	----------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Alkemade D 2571

Oppervlakte	282 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Alkemade D 3637

Oppervlakte	22 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		




*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alkemade</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2571</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.