

AAN VAARWATER GELEGEN DIJKWONING




HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

AALSMEERDERDIJK 23

OUDE MEER

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



Bijzonderheden

- Karakteristieke vrijstaande dijkwoning met garage gelegen aan vaarwater;
- Terras met overkapping (2023) en trap naar de lager gelegen achtertuin;
- De garage, voorzien van een elektrische roldeur, is te bereiken vanaf de achterzijde en van binnenuit;
- De woning is voorzien van 33 zonnepanelen;
- Airconditioning op de begane grond, de slaapkamer en de verdieping;
- De gehele begane grond op dijkniveau is voorzien van vloerverwarming;
- Eigen aanlegsteiger aan de Ringvaart;
- Een groot drijvend vlot met zwemtrap wordt ter overname aangeboden;
- De brede brug aan de achterzijde en damwand zijn vernieuwd in 2022;
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Het perceel is belast met een eeuwigdurend recht van opstal; de jaarlijkse retributie bedraagt € 1.095,-;
- Bouwkundig rapport is reeds aanwezig en ter inzage voor geïnteresseerden.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



GEWELDIG UITZICHT!

Wonen aan de Ringvaart met een uitzicht dat nooit verveelt! Aan de karakteristieke Aalsmeerderdijk staat deze sfeervolle vrijstaande dijkwoning uit 1901. De woning is in 2016/2017 verbouwd tot een modern en comfortabel woonhuis. Met een royale tuin op het noordwesten, een eigen aanlegsteiger, een garage en meerdere parkeerplekken op eigen terrein biedt deze woning een unieke combinatie van rust en charme. Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond kan je hier levensbestendig wonen. De woning is energiezuinig met een energielabel A en 33 zonnepanelen.

Het perceel is belast met een eeuwigdurend recht van opstal; de jaarlijkse retributie bedraagt € 1.095,-.

Via de zij-ingang betreedt je de speels ingedeelde woning en kom je binnen in de gezellige woonkeuken. De keuken is uitgerust met een 5-pits inductiekookplaat, een afzuigkap fraai weggewerkt in het plafond, een vaatwasser, een combi oven en een stoomoven. Hier schuif je gezellig aan aan het kook- en spoeliland voor een snel ontbijtje of een gezellige borrel. De eettafel voor het grote raam biedt een prachtig uitzicht op de Ringvaart en al het groen.

Ook de zithoek in de woonkamer is zo ingedeeld dat je niks hoeft te missen van het mooie uitzicht. De vele raampartijen zorgen voor prettig veel lichtinval. De airconditioning zorgt voor verkoeling op de warme dagen van het jaar.

De masterbedroom is gerealiseerd in de voormalige garage. Beter kan het niet; wakker worden en uitkijken over het water! De kamer heeft grote ramen en openslaande deuren aan de voorzijde voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, een ruime inloopkast en is tevens voorzien van airconditioning.

Naast de masterbedroom tref je de moderne badkamer. De badkamer heeft een inloopdouche met regendouche en handdouche, een houten badkamermeubel met twee waskommen, een toilet en vloerverwarming. De ruimte is geheel betegeld. Met de houten balken in zicht voelt deze badkamer warm en sfeervol tegelijk.

De gehele begane grond op dijkniveau, uitgezonderd het deel rechtsachter waar het verlaagd is, is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de badkamer loop je verder naar achter en tref je een korte trap naar de zolderverdieping van de garage. Een ruimte op stahoogte waar door het plaatsen van een dakkapel een ruime slaapkamer gecreëerd kan worden.

Twee trapjes af kom je in de, lager gelegen, bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger alsmede de cv-opstelling. Via de openslaande deuren kom je in de fijne achtertuin. Tevens bevindt zich hier de deur naar de ruime garage. De garage is voorzien van een elektrische roldeur en te bereiken via de achterzijde.

De tweede badkamer, gelegen op de begane grond, is uitgerust met een douche, een wastafel en een toilet.

De achtertuin is zeer fraai aangelegd. De pergola met prachtige blauwereggen is een plaatje in de bloeiperiode. In 2023 is de brede overkapping geplaatst, zodat je het hele jaar door van het buitenleven kan genieten. De lager gelegen tuin is deels voorzien van een gazon, van tegels en volwassen beplanting. Het is hier heerlijk genieten!

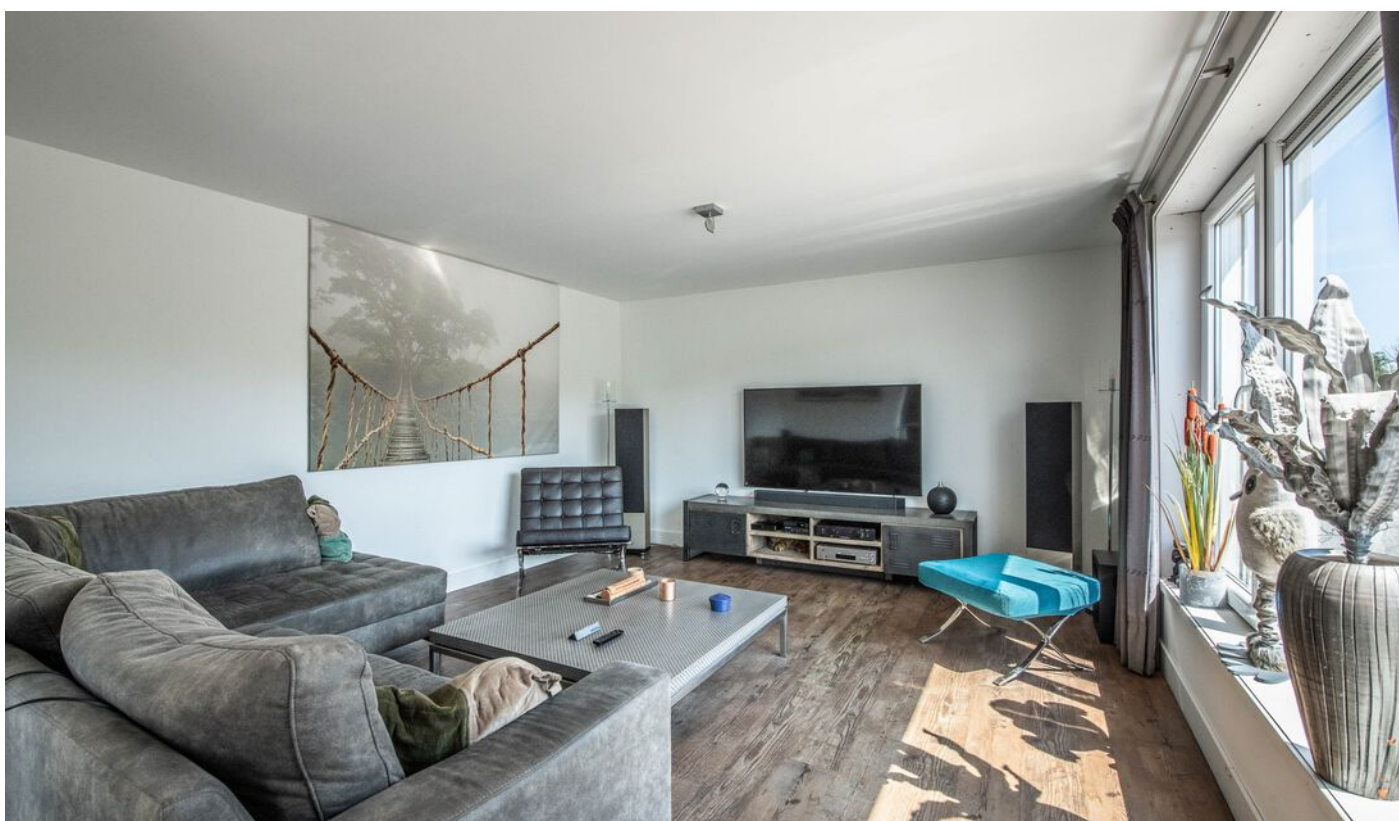
Achter de tuin tref je de oprit met parkeerplaatsen voor meerdere auto's. De brede brug over de sloot is in 2022 opnieuw aangelegd, zodat u makkelijk in- en uitrijdt. Tevens is er in 2022 een nieuwe damwand geplaatst.

Via de trap in de keuken bereik je de verdieping boven de woning. De ruimte over de volle lengte van de woning wordt gesplitst middels een tussenwand, zodat er twee ruimtes zijn ontstaan. Beide ruimtes zijn voorzien van dakramen. Ook is er airconditioning op deze verdieping.

Wonen aan de Ringvaart betekent wonen in de 'natuur', maar wel met de gemakken van de voorzieningen van het centrum van Aalsmeer en Rijsenhout binnen handbereik.

Uitvalswegen richting Amsterdam, Haarlem en Utrecht zijn gunstig gesitueerd. Schiphol is zelfs binnen 10 minuten bereikbaar.

Hou je van varen? Dan kan je zo naar de Westeinderplassen, de Brasem, de Kaag of een tochtje maken door de grachten van Amsterdam.



Begane grond

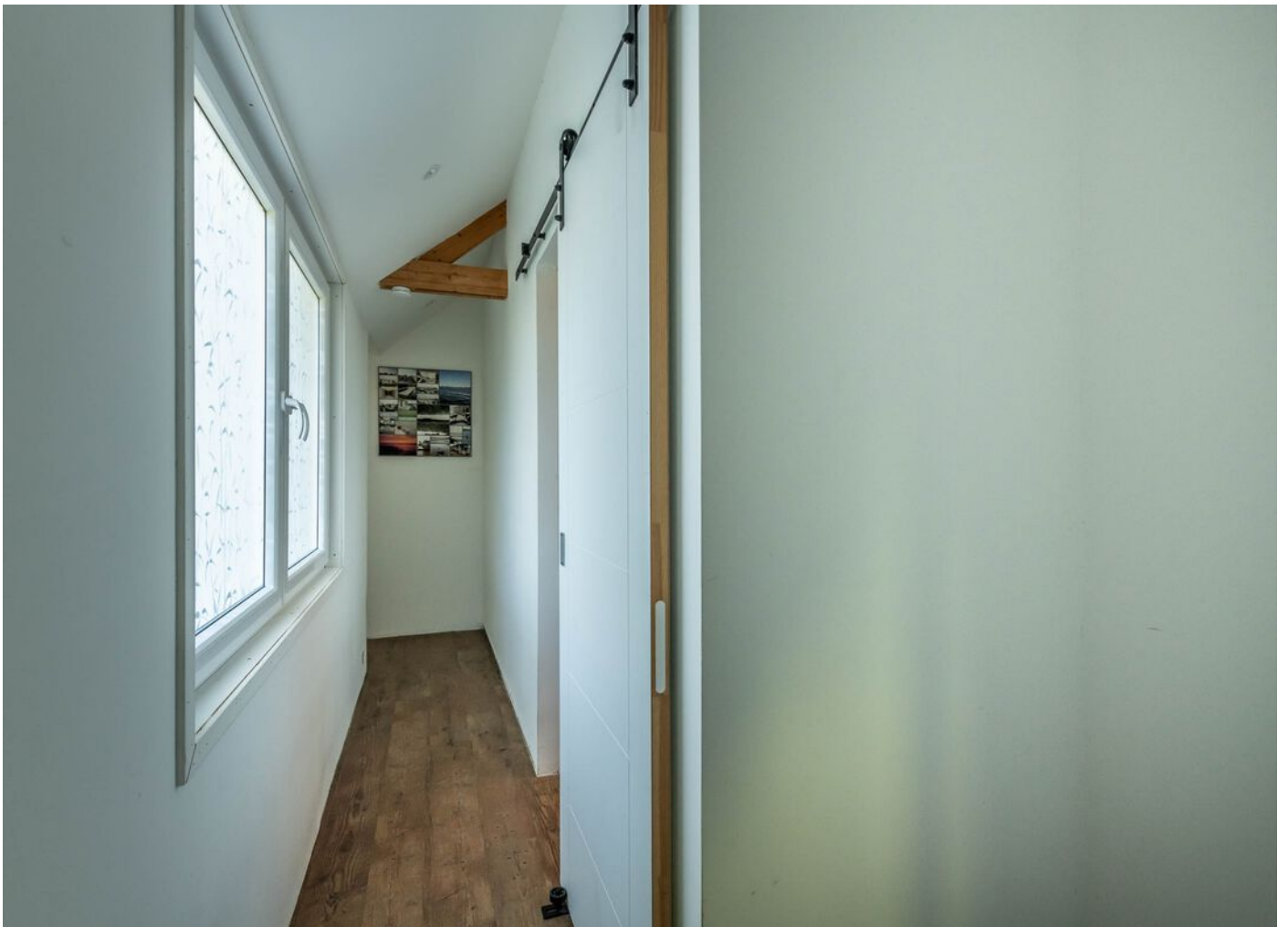


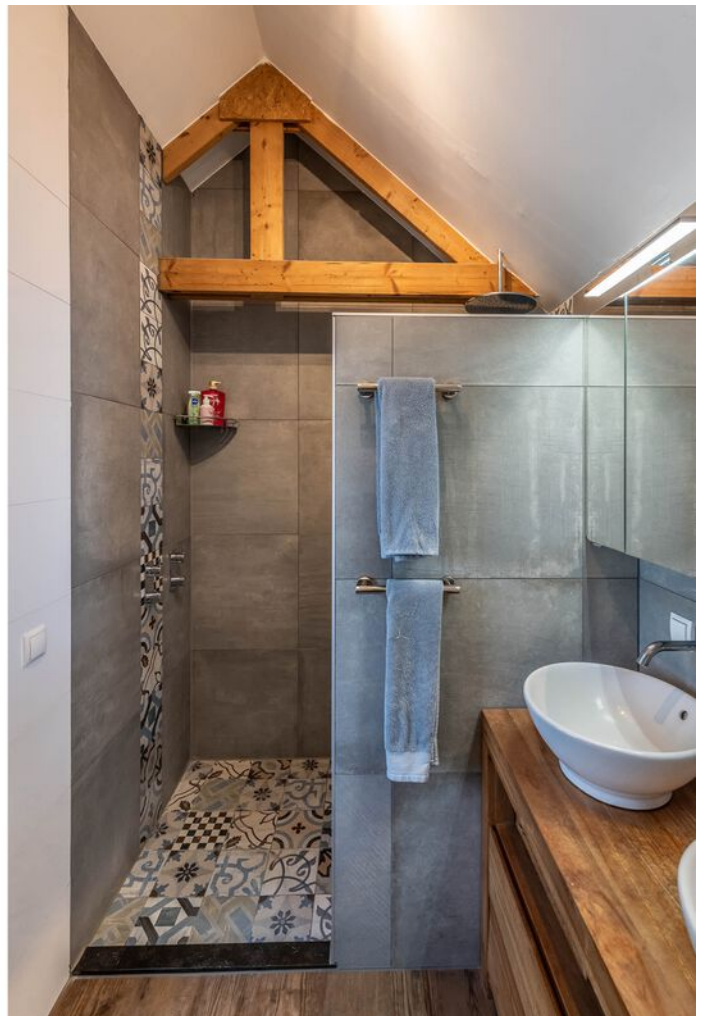


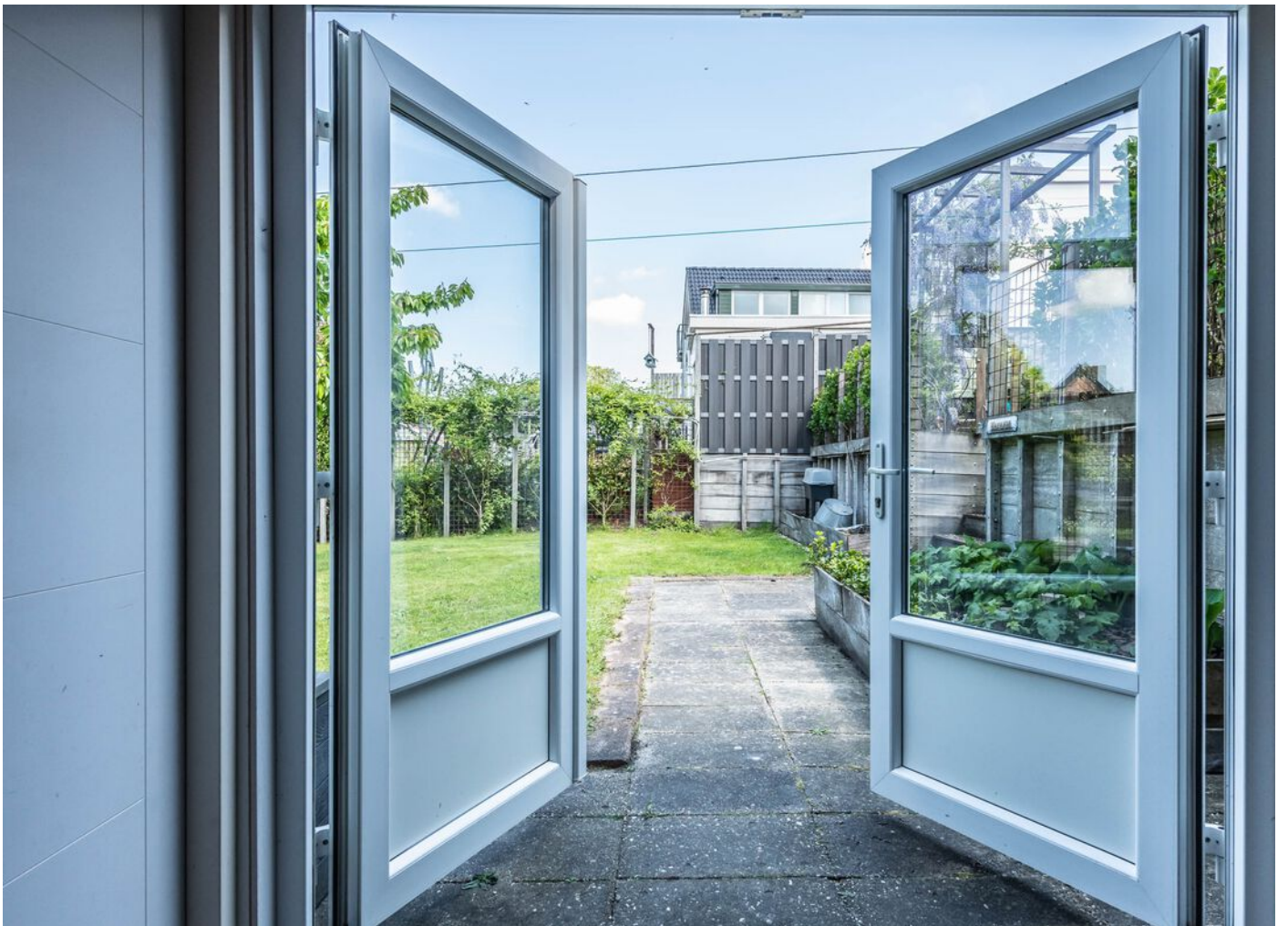














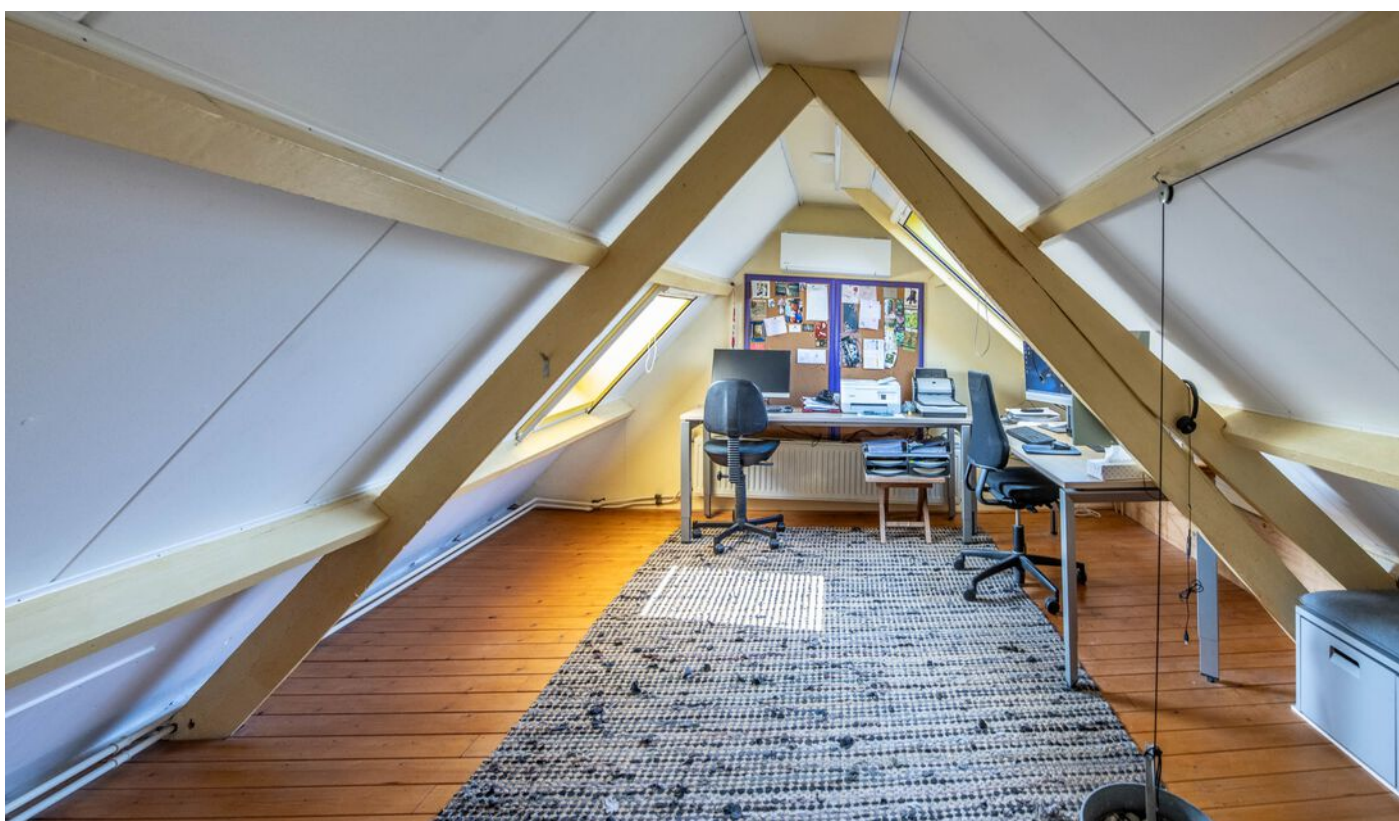
Tuin en overkapping











Verdieping



Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaand
Kamers	4
Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	570 m ²
Inhoud	536 m ³
Bouwjaar	1901
Tuin	noordwest
Garage	vrijstaand
Verwarming	cv-ketel Remeha (2012)
Energielabel	A, t/m 19-05-2036
Isolatie	dubbel glas, dak- en gevelisolatie





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aalsmeerderdijk 23

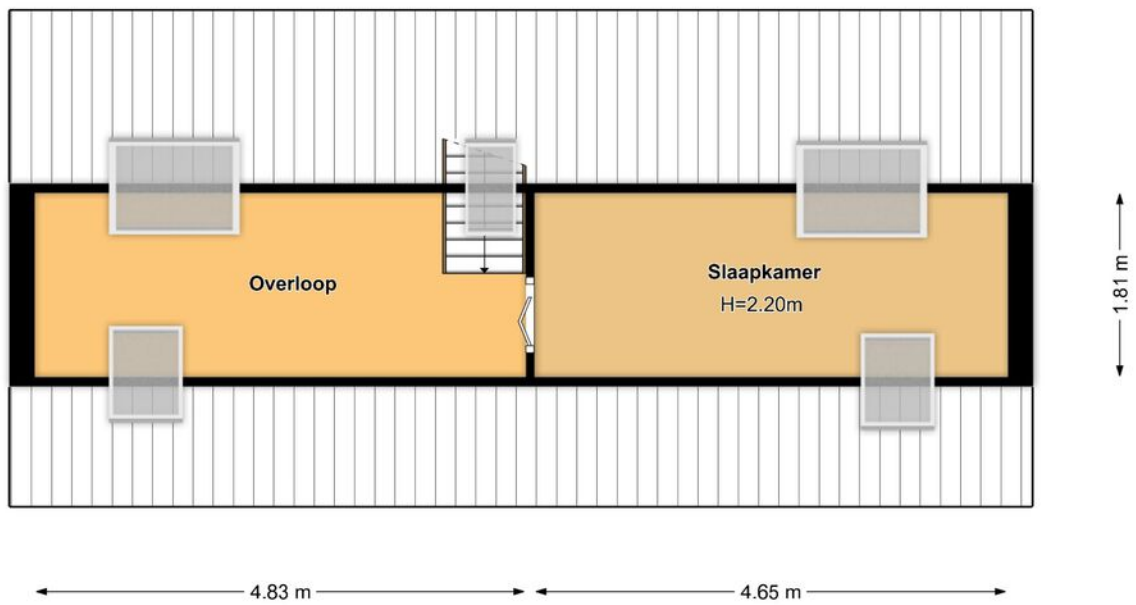


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
 Vastgestelde kadastrale grens		
 Voorlopige kadastrale grens		
 Administratieve kadastrale grens		
 Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Kadastrale gemeente Haarlemmermeer Sectie AK Perceel 264	
	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.	

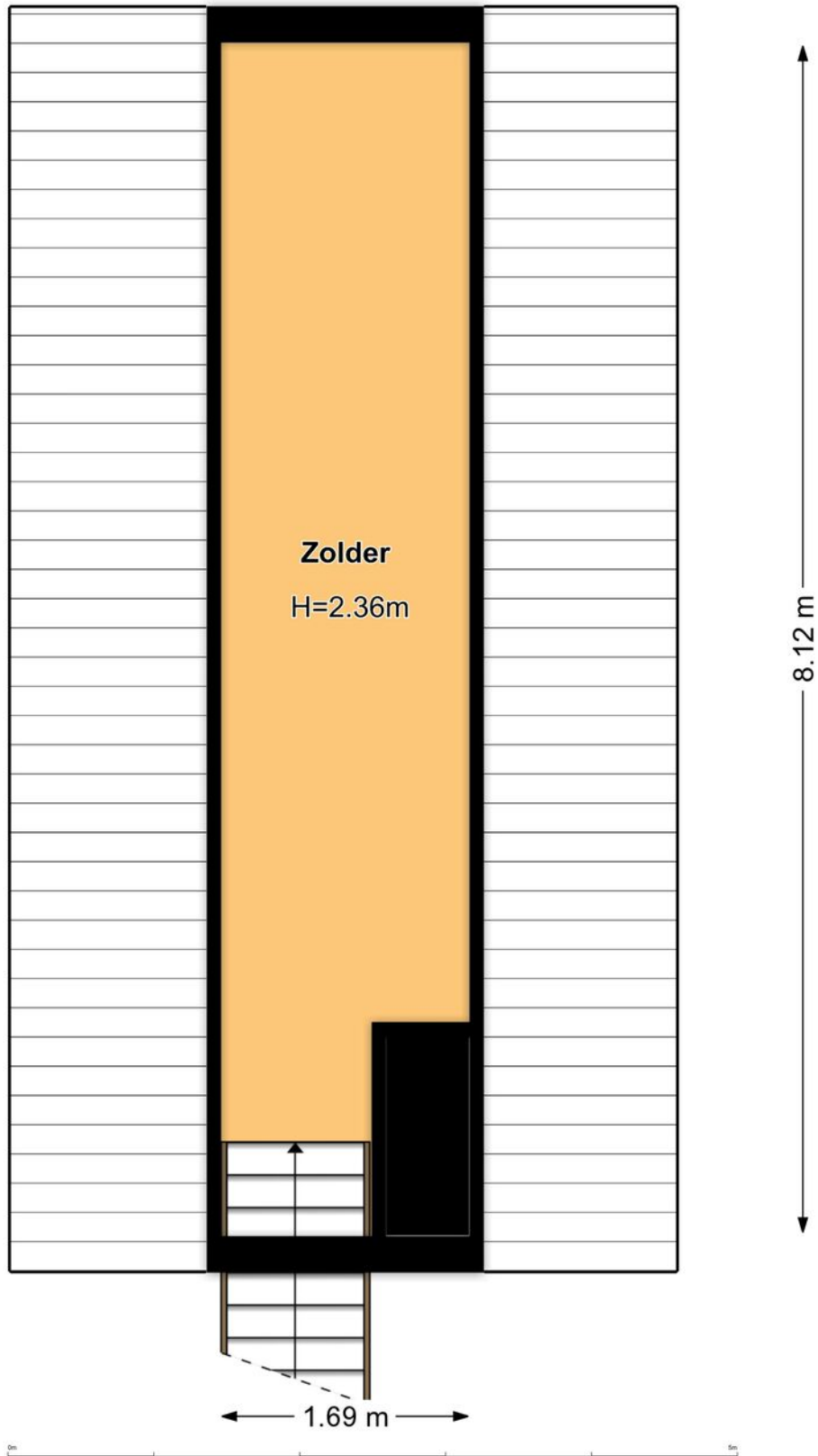
Plattegronden



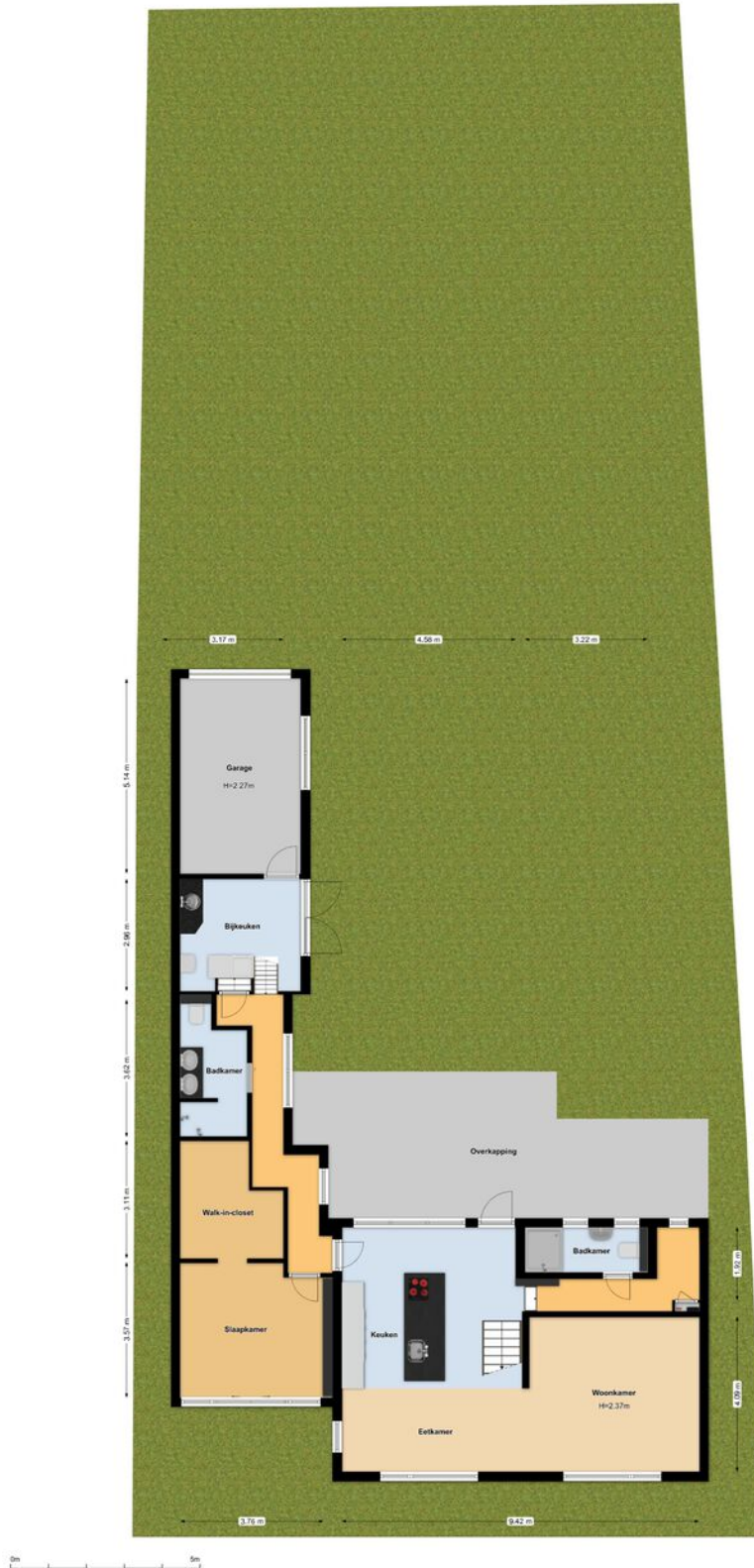
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Aalsmeerderdijk 23 Oude Meer

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	Gaat mee
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Grijs-witte schuurtje op parkeerterrein	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor		Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails		Blijft achter
Gordijnen		Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vloerbedekking/linoleum		Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter

Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Stoomoven	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kasten inloopkast (indien gewenst)	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.

Isolatievoorzieningen	N.v.t.
------------------------------	--------

Aanvullende opmerkingen:

De kasten in de inloopkast blijven in principe achter. Mocht de koper deze alsnog gaan vervangen dan willen we ze liever meenemen.

Lijst van zaken

Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

Ter akkoord verkoper:

Robbert en Nel van Daatselaar

Handtekening:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. van Daatselaar'.

AANVULLENDE INFORMATIE

INHOUD VERKOOPBROCHURE

Hoewel er is gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De genoemde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt aan meerdere personen verstrekt.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

Het is belangrijk om te weten dat de koper een eigen onderzoeksplicht heeft naar alle zaken die voor de koper van belang zijn. De koper kan zich dan ook nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE NEN 2580

De opgave van de gebruiksoppervlakken is gebaseerd op de Meetinstructie van de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

BIJZONDERE BEPALINGEN/CLAUSULES

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze staan meestal in het eigendomsbewijs vermeld. In woningen van vóór 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Van woningen ouder dan ong. 25 jaar mogen niet dezelfde kwaliteiten verwacht worden als van moderne woningen. Bij woningen van 25 jaar of ouder nemen wij standaard een ouderdoms- en/of asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausules verstrekken wij u desgewenst. Het eigendomsbewijs en verder van belang zijnde documenten kunnen op ons kantoor worden ingezien.

DE MAKELAAR

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Huisman | Hoogendoorn Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen (VBO)makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

ONDERHANDELEN

Er zijn twee verkoopsystemen, te weten:

1. Verkoop met biedingen:

Dit is de gebruikelijke procedure. Er is sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met een andere gegadigde onderhandeld. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt de eerste kandidaat-koper in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Er worden over en weer geen gegevens verstrekt over de hoogte van de geboden bedragen. Uiteindelijk beslist de verkoper met wie hij de overeenkomst wenst aan te gaan. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

2. Verkoop bij inschrijving:

Bij uitzondering wordt een systeem van inschrijving toegepast. De verkopend makelaar bepaalt de sluitingsdatum. Tot dat tijdstip kan iedereen een bod, al dan niet schriftelijk, uitbrengen. Het voor de verkoper meest geschikte bod wordt geaccepteerd of er wordt met eenieder, naar de keuze van de verkoper, verder onderhandeld.

KOOPAKTE

Voor het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden waaronder koper en verkoper tot zaken wensen te komen wordt de model koopovereenkomst gebruikt zoals die is vastgesteld door de VBO. Hierin worden nauwkeurig alle gemaakte afspraken, verklaringen en garanties vastgelegd die betrekking hebben op de onroerende zaak. Deze koopakte zal door de makelaar vóór het ondertekenen uitgebreid met de kopers en verkopers worden doorgenomen zodat zij goed op de hoogte zijn van alle gemaakte afspraken.

SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN

Met ingang van 1 september 2003 is de koop van een woning pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen getekende koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige overeenkomst. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat ook de verkoper slechts gebonden is indien alle gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst dient binnen 3 werkdagen na koopovereenstemming door of namens partijen te worden ondertekend.

BEDENKTIJD

Een koper die handelt als privé-persoon heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst, zonder opgave van redenen, ongedaan maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan. Er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een afschrift van de volledig ondertekende akte heeft ontvangen. Omwille van de bewijskracht moet de ongedaanmaking schriftelijk geschieden.

KOSTEN KOPER

Onder kosten koper worden verstaan: de notariskosten voor het opmaken van de akte van levering, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Het is te doen gebruikelijk dat een koper binnen normaal gesproken vier weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom of een bankgarantie van 10 % van de koopsom bij de notaris stort c.q. stelt.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Zo'n ontbindende voorwaarde kan betrekking hebben op het rondkrijgen van de hypothecaire geldlening of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Als een koper ontbindende voorwaarden in de koopakte opgenomen wenst te zien worden dan moet dat tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar gemaakt worden.

NOTARISKEUZE

De koper mag de notaris aanwijzen waar de eigendomsoverdracht plaats zal gaan vinden. Deze notaris dient kantoor te houden in Aalsmeer, Uithoorn of Amstelveen, of binnen een straal van 5 kilometer van het verkochte object. Indien koper echter een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, dan zijn de verkoper en diens makelaar gerechtigd kosten bij de koper in rekening te brengen. Deze kosten hangen samen met het extra beslag op productiemiddelen en tijd. De kosten worden berekend aan de hand van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een vergoeding van € 0,28 per kilometer.

Over ons

**Huisman Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een modern kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij ú als klant centraal staat!
Met onze twee vestigingen in Aalsmeer en Amstelveen kunnen wij de gehele regio bedienen.**

Persoonlijk & Betrokken

Wij zijn een makelaarskantoor met een actief en betrokken team van goed opgeleide assistent-, kandidaat- en register-makelaars/taxateurs. Hierdoor kunt u altijd rekenen op een professionele begeleiding en op een flexibel team dat er alles aan doet om tot een zo optimaal mogelijk resultaat te komen.

Wij hechten veel waarde aan een goed persoonlijk contact. Wij geloven in een no-nonsense aanpak waarmee we met beide benen op de grond blijven staan. Door onze frisse kijk op zaken en een pro-actieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen! Ook zijn wij zeer actief op social media als Facebook en hebben een zeer groot bestand met zoekers.

Open & Transparant

Wij houden graag van duidelijkheid. We hanteren korte communicatielijnen en gaan uit van het principe: zeggen wat je doet en doen wat je zegt.

Van alle markten thuis!

Naast de aan- en verkoop van woningen bent u bij ons ook aan het goede adres voor een veilige verhuur van uw woning en voor de aan- en verkoop van bedrijfsonroerend goed. Ook voor de aan- of verkoop op de vastgoed-veilingen kunt u bij ons terecht.

Gediplomeerd & Gecertificeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecertificeerd Register-Makelaar/Taxateur (RMT) bij het SCVM en Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) en ingeschreven in het makelaarsregister van VBO Makelaar. Verder voldoen wij aan de strenge kwaliteitseisen van het NWWI voor het uitbrengen van gevalideerde taxatierapporten.





HUISMAN HOOGENDOORN

makelaars | taxateurs

WWW.H2MAKELAARS.NL

Kantoor Aalsmeer

Van Cleeffkade 13-14
1431 BA Aalsmeer

0297 - 59 11 22
info@h2makelaars.nl

Kantoor Amstelveen

Van Heuven Goedhartlaan 13D
1181 LE Amstelveen

020 - 244 15 88
info@h2makelaars.nl