



AALSMEERDERBRUG
Aalsmeerderdijk 325

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs: 515.000 k.k.

Bouwjaar: 1938

Soort: eengezinswoning

Kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers

Inhoud: 392 m³

Woonoppervlakte: 111 m²

Perceeloppervlakte: 261 m²

Externe bergruimte: 39 m²

Verwarming: c.v.-ketel: Nefit (2016)

Energie label: D, geldig tot: 31-12-2030

OMSCHRIJVING

Altijd al gedroomd van een dijkwoning aan de Ringvaart? Het kan! Op slechts een steenworp afstand van de Aalsmeerderbrug en met dat prachtige, vrije uitzicht over de Ringvaart.

Locatie

- Gelegen langs het autoluwe deel van de Aalsmeerderdijk
- Met die fiets bereik je Aalsmeer centrum met slechts enkele minuten
- Ligging aan vaarwater
- Openbaar vervoer binnen handbereik

Duurzaamheid

- De woning heeft energielabel D
- Verder te verduurzamen middels na-isolatie en zonnepanelen.

Goed om te weten

- Uitgebouwde 2-onder-1 kap dijkhuis met zonnige achtertuin en garage
- Ondanks dat de woning met zorg en liefde is bewoond, dient een nieuwe eigenaar deze te moderniseren
- De woning is belast met een recht van opstal welke eeuwigdurend is afgegeven. De jaarlijkse retributie bedraagt € 1.569,- (2026)
- Voor woningen met een recht van opstal zijn Aegon, Obvion en NIBC gespecialiseerd in financiering. Daarnaast kan bij Rijnland een offerte worden aangevraagd voor afkoop van het recht van opstal. Na afkoop betreft het een woning op eigen grond
- Het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) heeft voor deze woning een funderingsrisico geregistreerd op basis van de beschikbare gegevens. De woning heeft hierbij een indicatie D of E, wat betekent dat aanvullend funderingsonderzoek mogelijk gewenst is, onder andere in het kader van een taxatie. Om meer inzicht te verkrijgen in de funderingssituatie heeft Eveleens Makelaars o.z. een Quicksan laten uitvoeren. Uit deze Quicksan komt een gemiddeld funderingsrisico naar voren.
- In de koopovereenkomst zullen onder andere een ouderdoms- asbest en niet-zelfbewonersclausule worden opgenomen conform de NVM richtlijnen

Het huis

Begane grond

De woning wordt aan de achterzijde betreden, waar de entree uitkomt in de serre. Vanuit hier loop je door naar de keuken, die aan weerszijden is opgesteld en beschikt over veel kast-, werk- en opbergruimte en een dubbele spoelbak. Aansluitend bevinden zich aan de achterzijde de bijkeuken met opstelplaats van de wasmachine/droger en de cv-ketel (2016) en tot slot de badkamer, uitgerust met een ligbad/douchecombinatie, toilet en wastafel.

Doordat de woning is uitgebouwd is het oorspronkelijke dijkhuis volledig ingericht als woonkamer. Hier komen karakter en sfeer prachtig samen. Het authentieke balkenplafond herinnert je aan de geschiedenis van de woning, terwijl het vrije uitzicht over de Ringvaart iedere dag opnieuw een bijzonder decor vormt. Vanuit de woonkamer kijk je uit over het water en zie je de boten, wandelaars en fietsers rustig aan je voorbij trekken.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en een tweede toilet. Oorspronkelijk telde deze verdieping drie slaapkamers, maar bij een eerdere verbouwing zijn de twee slaapkamers aan de achterzijde gedeeltelijk samengevoegd. Hierdoor is ruimte ontstaan voor het tweede toilet. Zowel aan de voor- als achterzijde zorgt een dakkapel voor extra ruimte, veel daglicht en een prettige indeling. Alle slaapkamers hebben een aantal vaste kasten

Zolder

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Op de voorzolder is bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Daarnaast bevindt zich hier de derde slaapkamer, ook voorzien van een dakkapel aan de achterzijde.

Tuin

De achtertuin is aangelegd met verschillende niveaus, passend bij het karakter van een dijkwoning. Hierdoor zijn meerdere terrassen ontstaan, afgewisseld met groen, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek vindt om buiten te zitten. Onder de uitbouw bevindt zich een berging in het souterrain, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Achter in de tuin staat een ruime stenen garage met dubbele overheaddeur. Vanuit de garage heb je direct toegang tot het achtergelegen Molenweg, waardoor de woning beschikt over een achterom.

Aalsmeerderbrug

Aalsmeerderdijk 325 ligt in Aalsmeerderbrug, nabij Schiphol en diverse uitvalswegen. De A4/A5, Ring A10 en A9 zijn eenvoudig bereikbaar. Amsterdam-Centrum is binnen 20 minuten aan te rijden, goede openbaar vervoer voorzieningen zijn nabij en ook Hoofddorp en Amstelveen liggen in de buurt. Dit maakt Aalsmeerderbrug een prima alternatief voor wonen buiten de ring. Geluidsoverlast van Schiphol is beperkt door gunstige ligging ten opzichte van de start- en landingsbanen. Via de direct voor de woning gelegen Ringvaart vaar je rechtstreeks naar Amsterdam maar ook naar bijvoorbeeld de Kaag. Aalsmeer met de Westeinderplassen maar ook alle voorzieningen op gebied van winkels, horeca, sport en cultuur ligt aan de overkant van het water, aan de andere kant van de brug. Supermarkt en scholen binnen 10 min loopafstand en 5 minuten fietsafstand.

ENGLISH TRANSLATION

Have you always dreamed of a dike home on the Ringvaart? It is possible! On just a stone's throw from the Aalsmeerderbrug and with that beautiful, unobstructed view over the Ringvaart.

Location

- Situated along the car-free section of the Aalsmeerderdijk
- You can reach Aalsmeer center by bike in just a few minutes
- Located on navigable water
- Public transport around the corner

Sustainability

- The home has energy label D
- Can be made more sustainable through additional insulation and solar panels.

Good to know

- Extended semi-detached dike house with a sunny backyard and garage
- Although the home has been lived in with care and love, a new owner will need to modernize it
- The property is encumbered with a right of superficies which has been granted perpetually. The annual fee amounts to € 1.569,- (2026)
- Aegon, Obvion, and NIBC specialize in financing for homes with a right of superficies. Additionally, a quotation can be requested from Rijnland for the buyout of the right of superficies. After buyout, the property is a home on freehold land.
- The KCAF (Knowledge Centre for Addressing Foundation Problems) has registered a foundation risk for this home based on the available data. The home has an indication of D or E, which means that additional foundation research may be desirable, among other things in the context of a valuation. To gain more insight into the foundation situation, Eveleens Makelaars o.z. has had a Quicksan performed. This Quicksan reveals an average foundation risk.
- The purchase agreement will include, among other things, an age, asbestos, and non-self-occupancy clause in accordance with NVM guidelines.

The House

Ground Floor

The home is entered at the rear, where the entrance opens into the conservatory. From here, you walk through to the kitchen, which is arranged on both sides and features ample cupboard, work, and storage space and a double sink. Adjacent to this, at the rear, are the utility room with the laundry setup and the central heating boiler (2016), and finally the bathroom, equipped with a bath/shower combination, toilet, and washbasin.

Because the house has been extended, the original dike house has been fully furnished as a living room. Here, character and atmosphere come together beautifully. The authentic beamed ceiling reminds you of the history of the home, while the unobstructed view over the Ringvaart forms a special backdrop every day. From the living room, you look out over the water and watch boats, walkers, and cyclists quietly pass by.

First floor

The landing provides access to two spacious bedrooms and a second toilet. Originally, this floor had three bedrooms, but during a previous renovation, the two bedrooms at the rear were partially combined. This created space for the second toilet. At both the front and rear, a dormer window provides extra space, plenty of daylight, and a pleasant layout. All bedrooms has built-in wardrobes

Attic

The attic floor is reached via a fixed staircase. Storage space is available behind the knee walls on the landing. Additionally, the third bedroom is located here, which also features a dormer window at the rear.

Garden

The back garden is laid out on different levels, fitting the character of a dike house. This has created multiple terraces interspersed with greenery, ensuring you can find a pleasant spot to sit outside at any time of day. Beneath the extension, there is a storage unit in the basement, ideal for storing garden tools and other items. At the back of the garden stands a spacious stone garage with a double overhead door. From the garage, you have direct access to the Molenweg located behind the property, providing the home with a back entrance.

Aalsmeerderbrug

Aalsmeerderdijk 325 is located in Aalsmeerderbrug, near Schiphol and various arterial roads. The A4/A5, Ring A10, and A9 are easily accessible. Amsterdam city centre is within a 20-minute drive, good public transport facilities are nearby, and Hoofddorp and Amstelveen are also close by. This makes Aalsmeerderbrug an excellent alternative for living outside the ring road. Noise pollution from Schiphol is limited due to the favorable location relative to the runways. Via the Ringvaart, situated directly in front of the home, you can sail directly to Amsterdam, but also to places like the Kaag. Aalsmeer, with the Westeinderplassen and all amenities regarding shops, restaurants, sports, and culture, lies across the water, on the other side of the bridge. Supermarket and schools within a 10-minute walk and a 5-minute bike ride















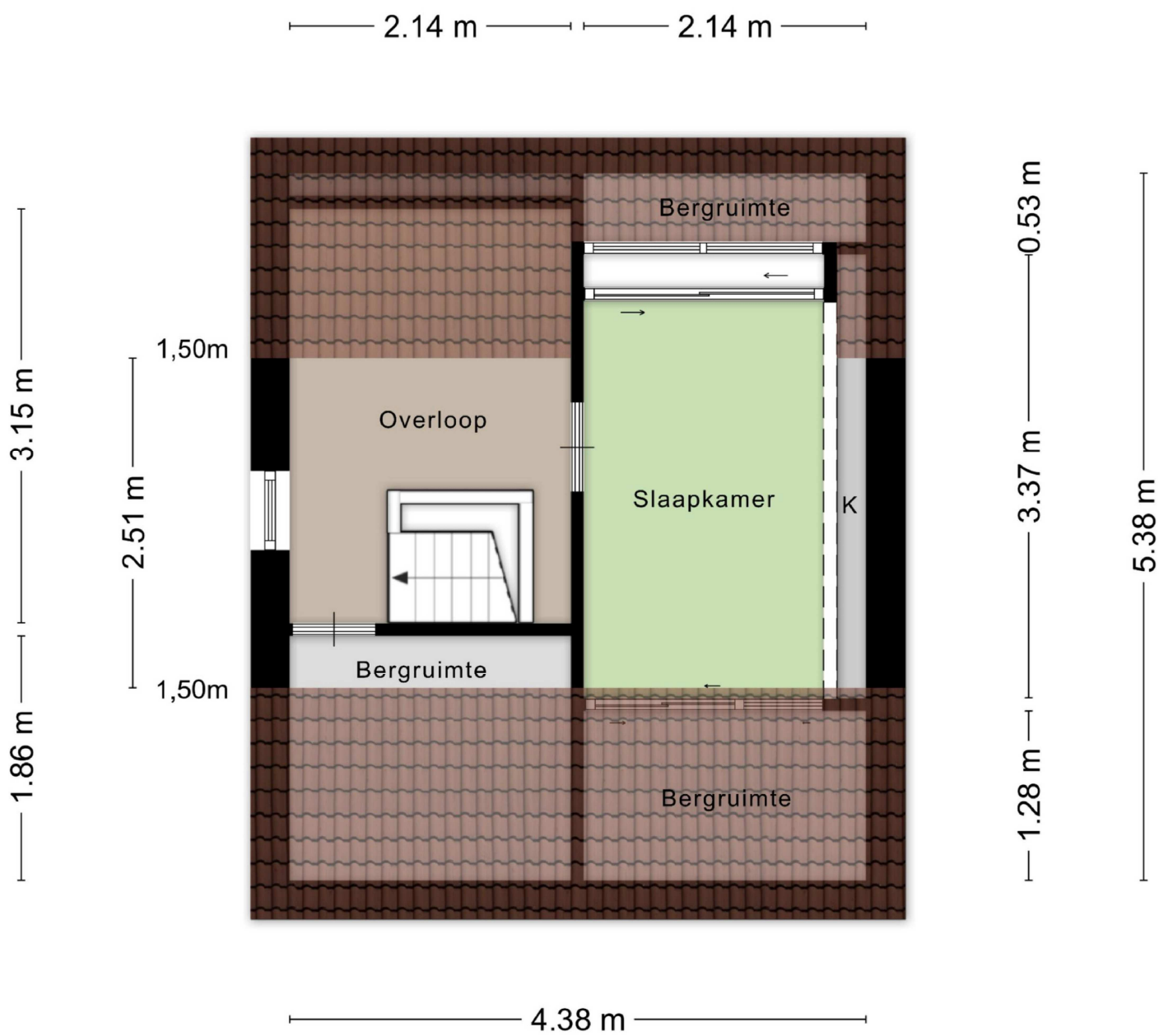




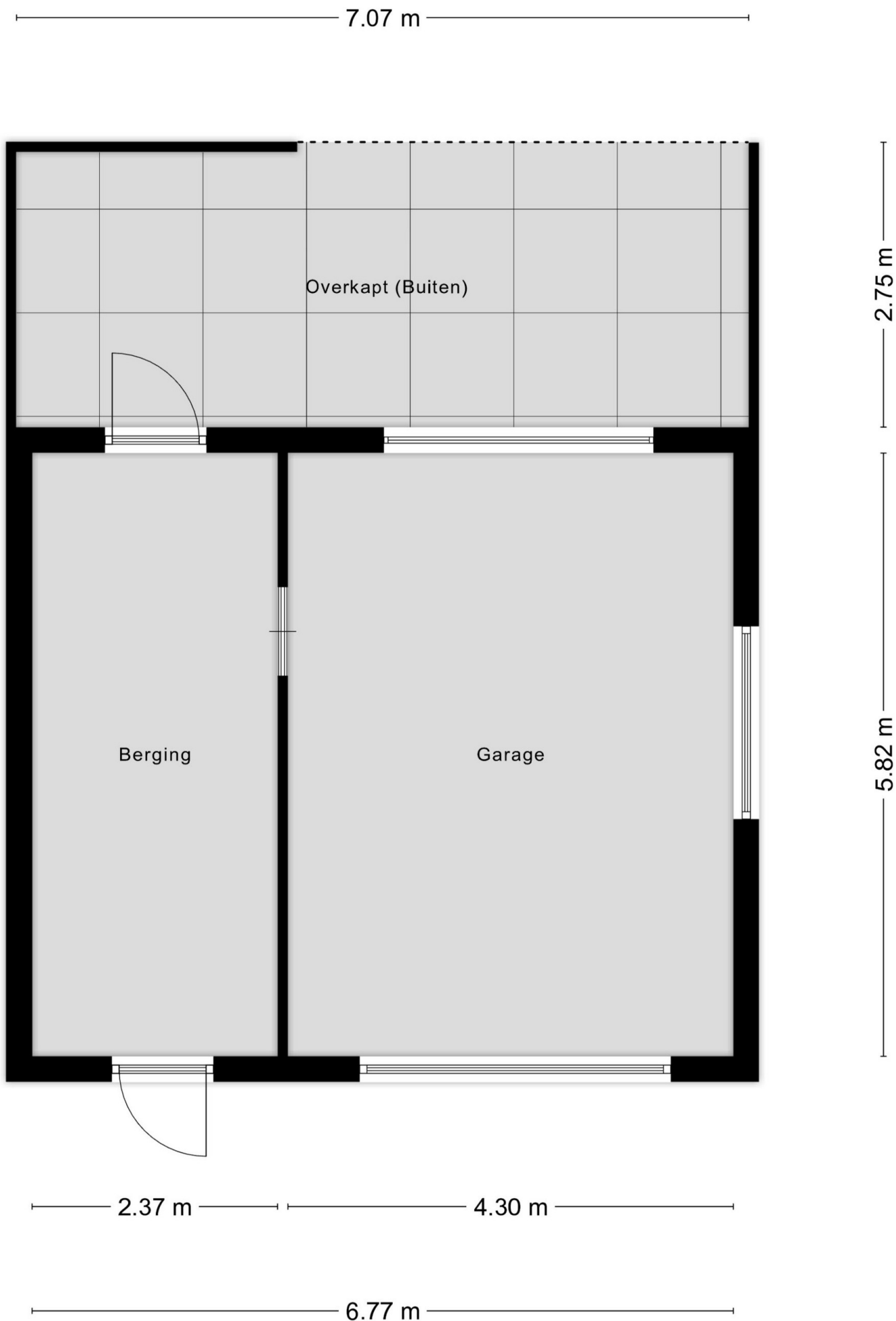
PLATTEGROND







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: verk



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

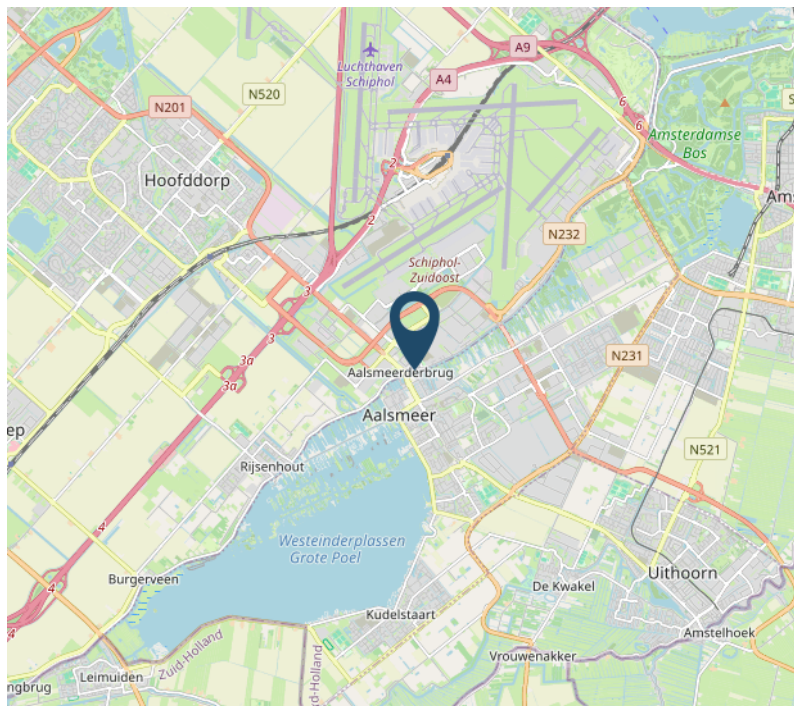
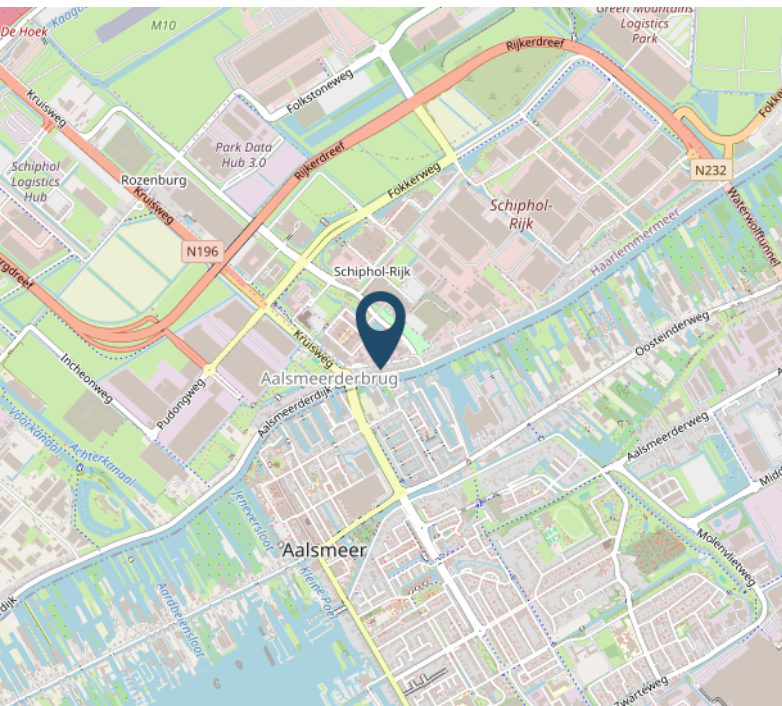
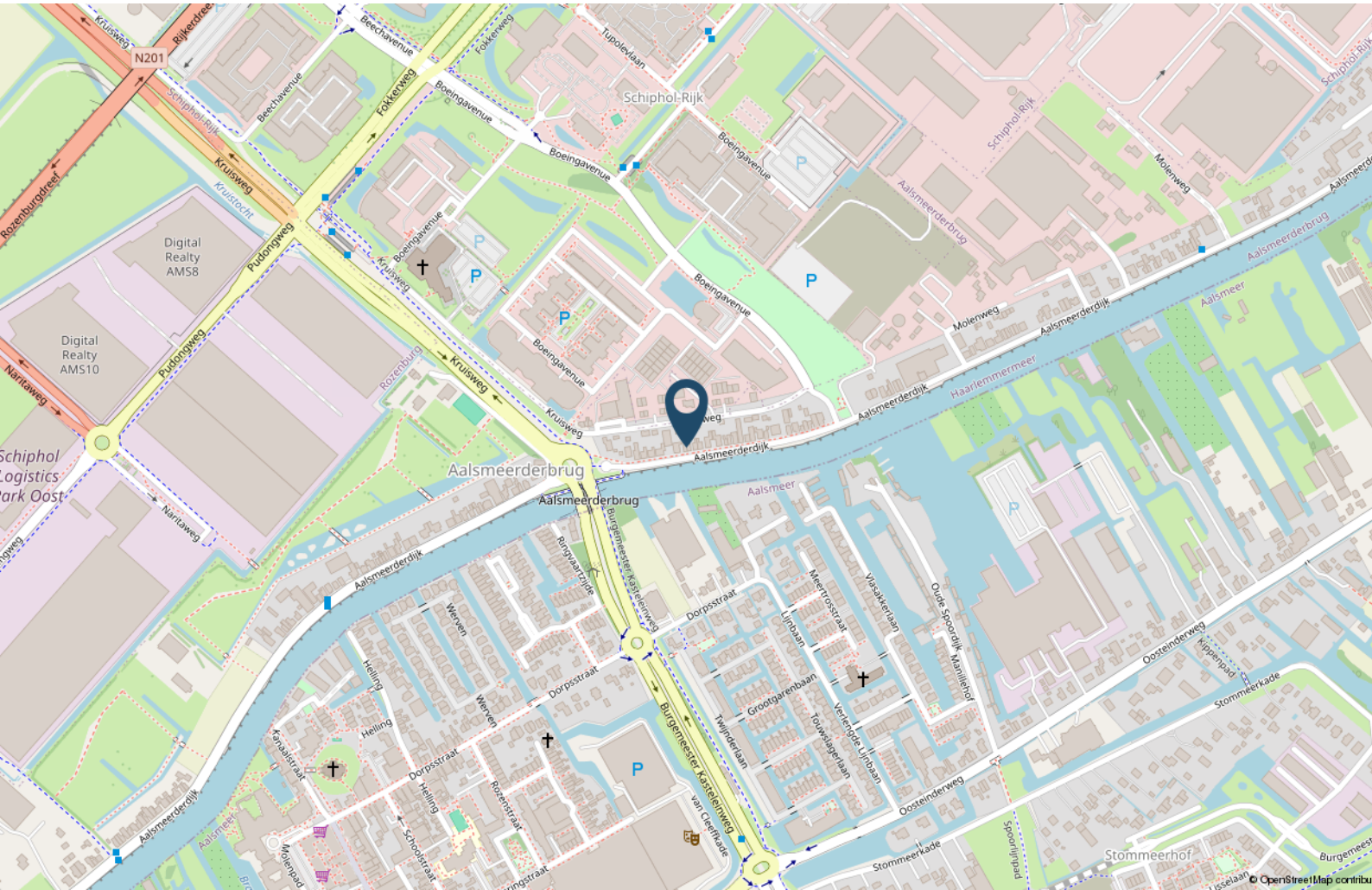
Kadastrale gemeente	Haarlemmermeer
Sectie	AK
Perceel	628

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.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Tot slot...

Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst komt pas tot stand als tussen partijen overeenstemming is bereikt over alle details (dus naast de koopsom ook de leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.). De koopovereenkomst zal worden opgesteld door Eveleens Makelaars o.z. conform het NVM model, tenzij partijen anders overeenkomen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: Er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW.. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien van toepassing kunnen in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen worden: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580.

NEN 2580 clausule

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Funderingsrisico-indicator

In de NVM-software kan aan een woning een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte data van FunderMaps. De indicator is informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering; het ontbreken van een indicator sluit funderingsproblematiek dan ook niet uit. Aan de funderingsrisico-indicator, of het ontbreken daarvan, kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Lijst van zaken

Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koopovereenkomst zal een lijst van zaken worden gehecht waarin deze gegevens zijn verwerkt.

Notariskeuze

Het staat koper vrij om een notaris aan te wijzen, mits deze kantoor houdt in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen buiten dit gebied, zijn de verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd om extra kosten in rekening te brengen. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op tijd en productiemiddelen en worden berekend op basis van een nader op te geven uurtarief en een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. Het kan zijn dat de verkoper een projectnotaris heeft aangesteld; dit staat in de aanbestedingstekst aangegeven indien dit het geval is. Er is dan geen vrije notariskeuze voor de koper. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien overeengekomen kan de notaris ook de koopovereenkomst opstellen; eventuele aanvullende kosten hiervoor zijn voor rekening van koper.

Bankgarantie/Waarborgsom

Na het tot stand komen van de koopovereenkomst, stelt koper een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Met het stellen van de bankgarantie is enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in de koopovereenkomst vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarde financiering

Het is mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering op te laten nemen in de koopovereenkomst. De duur van deze termijn en eventuele aanvullende voorwaarden dienen tijdens het onderhandelingstraject tussen partijen te worden overeengekomen.

Bouwkundige keuring

Indien de koper een bouwkundige keuring wenst uit te laten voeren, dient deze voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst te hebben plaatsgevonden. Er zal geen voorbehoud voor een bouwkundige keuring worden opgenomen tenzij dit nadrukkelijk is overeengekomen tussen de partijen tijdens de onderhandeling. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Kosten koper

De koopprijs is 'k.k.' oftewel kosten koper. Dit betekent dat u, als koper, de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering

Naast deze kosten dient u ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de (eventuele) hypotheekakte
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de (eventuele) hypotheekakte
- Eventuele afsluitprovisie met betrekking tot de af te sluiten hypotheek
- Mogelijke taxatiekosten in verband met de af te sluiten hypotheek

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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar de adviseur van de verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

INTERESSE?



powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297 344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl