



Aalsmeerderdijk 578, 1435 BT Rijsenhout

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Omschrijving

Unieke kans aan De Ringvaart met eigen aanlegsteiger! Een kluswoning om geheel naar eigen smaak te moderniseren, kom langs en bekijk de mogelijkheden!

Deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning biedt veel potentie. Er is een gigantische achtertuin met dakterras, vrij uitzicht en een ruime schuur onder het dakterras. De woning heeft een woonkamer, keuken, badkamer en toilet op de begane grond. Daarnaast een ruime slaapkamer op de verdieping.

Ideaal gelegen aan De Ringvaart, op korte afstand van zowel Aalsmeer Centrum als het dorpscentrum van Rijsenhout. Rijsenhout is een dorp in de Haarlemmermeer met een supermarkt, basisschool en sportverenigingen. Met zijn landelijke ligging maar in de directe nabijheid van alle stedelijke voorzieningen, is Rijsenhout een geweldige plek om te wonen.

Een eigen aanlegsteiger in De Ringvaart met directe verbinding naar onder andere de Westeinderplassen. De ligging aan de dijk geeft niet alleen een prachtig panoramisch uitzicht, maar ook directe toegang tot vaarwater. Voor een uitgebreid winkelaanbod liggen Aalsmeer en Hoofddorp op korte afstand. De uitvalswegen zoals A4, A9 en A5 naar de Randstad zijn goed bereikbaar en Schiphol, Hoofddorp en Aalsmeer zijn gemakkelijk aan te rijden.

Bijzonderheden:

- Eigendom belast met recht van opstal
- Privé aanlegsteiger (volle eigendom)
- Dijkwoning met vrij uitzicht over de Ringvaart én vrij uitzicht aan de achterzijde
- Diepe achtertuin op het zonnige westen (15 meter diep)
- Eeuwigdurend recht van opstal, retributie € 497,- per jaar.
- Quicksan fundering beschikbaar
- Oplevering in overleg, kan spoedig

INDELING

Begane grond: entree, hal met meterkast, toilet met fontein, badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel. Keuken met bergkast en toegang tot dakterras en achtertuin met schuur onder het maaiveld. Woonkamer met vrij uitzicht over De Ringvaart.

Eerste verdieping: slaapkamer met dakraam aan de voorzijde en zijraam.

Buiten: er is een voor- zij-, en achtertuin. In de voortuin op het zuidoosten kunt u in de zomer genieten van de voorbij varende boten. De achtertuin op het westen is heel groen en geeft tevens vrij uitzicht! Er is een terras en een lager gelegen tuin met grote schuur.

Recht van opstal: de woning is belast met het recht van opstal bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het opstalrecht is eeuwigdurend en de retributie bedraagt 497 euro per jaar.

Description

A unique opportunity by the Ringvaart canal, complete with a private boat dock! A renovation project waiting to be modernized to your own taste. Come, take a look and explore the possibilities!

This characterful semi-detached home offers great potential. It features a massive back garden with a roof terrace, unobstructed views, and a spacious shed situated beneath the terrace. The ground floor houses the living room, kitchen, bathroom, and toilet, while the upper floor contains a spacious bedroom.

Ideally situated along the Ringvaart canal, just a short distance from both Aalsmeer town center and the village center of Rijsenhout. Rijsenhout is a village in the Haarlemmermeer municipality, offering amenities such as a supermarket, primary school, and sports clubs. With its rural setting yet close proximity to urban facilities, Rijsenhout is a fantastic place to live.

The property includes a private boat dock on the Ringvaart canal, providing a direct connection to the Westeinderplassen lakes and beyond. Its location on the dike offers not only stunning panoramic views but also direct access to the water.

For a wider range of shops, Aalsmeer and Hoofddorp are nearby. Major roads such as the A4, A9, and A5—connecting to the Randstad area—are easily accessible, making for a convenient commute to Schiphol, Hoofddorp, and Aalsmeer.

Key features:

- Property subject to a right of superficies (leasehold-style arrangement)
- Private boat dock (full ownership)
- Dike-side home with unobstructed views over the Ringvaart canal and open views at the rear
- Deep, west-facing back garden (15 meters deep)
- Perpetual right of superficies; annual ground rent (retributie) of €497,-
- Foundation quick-scan available
- Completion date negotiable; early handover possible

LAYOUT

Ground floor: entrance, hallway with meterbox, toilet with small sink, bathroom with bathtub, shower, and vanity unit. Kitchen with storage cupboard and access to the roof terrace and the rear garden (which features a sunken shed). Living room with unobstructed views over the Ringvaart canal.

First floor: bedroom with a skylight at the front and a side window.

Exterior: there are front, side, and rear gardens. In the southeast-facing front garden, you can enjoy watching boats pass by in the summer. The west-facing rear garden is lush and green, and also offers unobstructed views! It features a terrace and a lower-level garden area with a large shed.

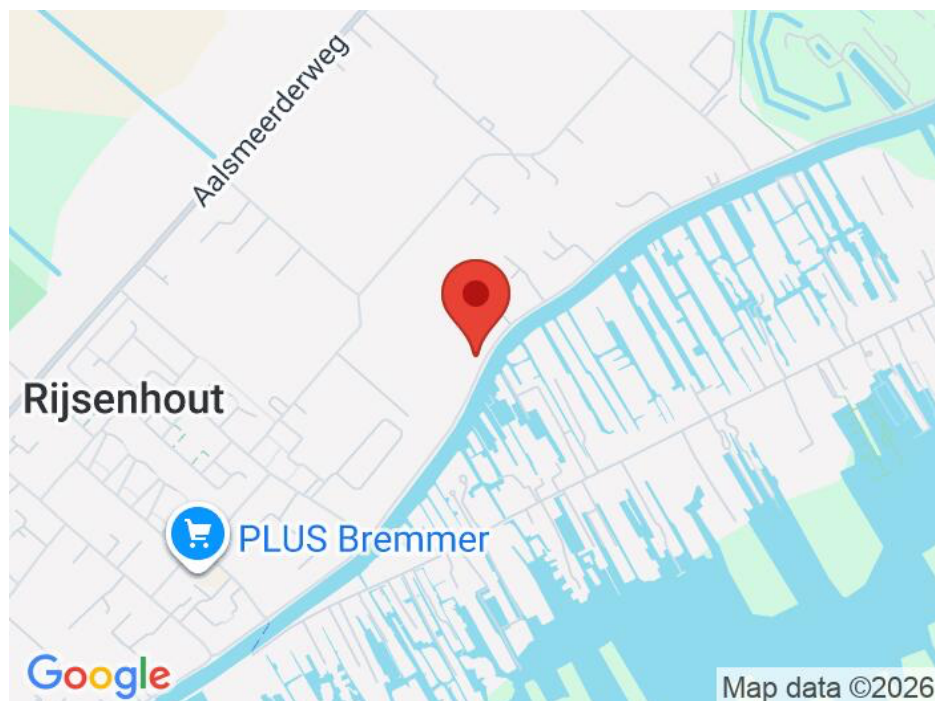
Right of superficies: the property is subject to a right of superficies held by the Rijnland Water Board. This right is perpetual, and the annual fee is €497.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,-
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer
Inhoud woning	: 308 m ³
Perceel oppervlakte	: 239 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 84 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: Vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 83 m ²
Energie label	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

Aalsmeerderdijk 578
1435 BT RIJSENHOUT



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

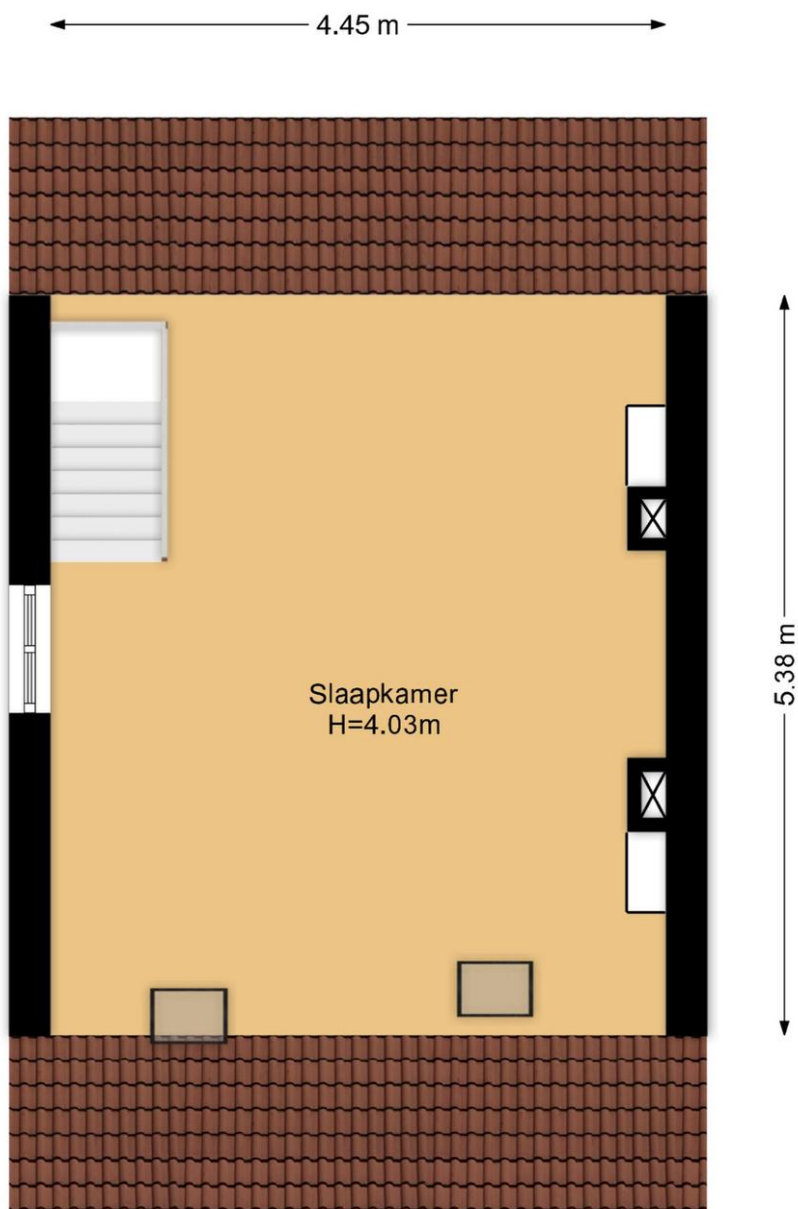


Plattegrond



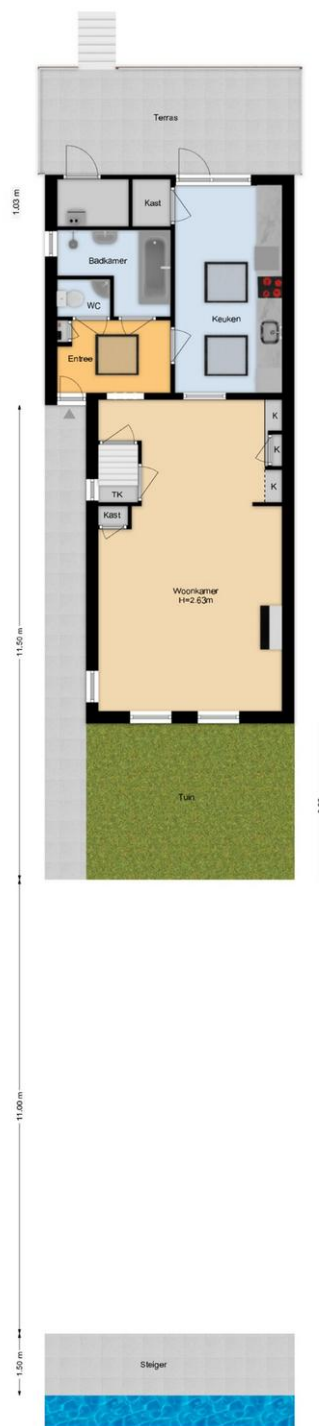
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



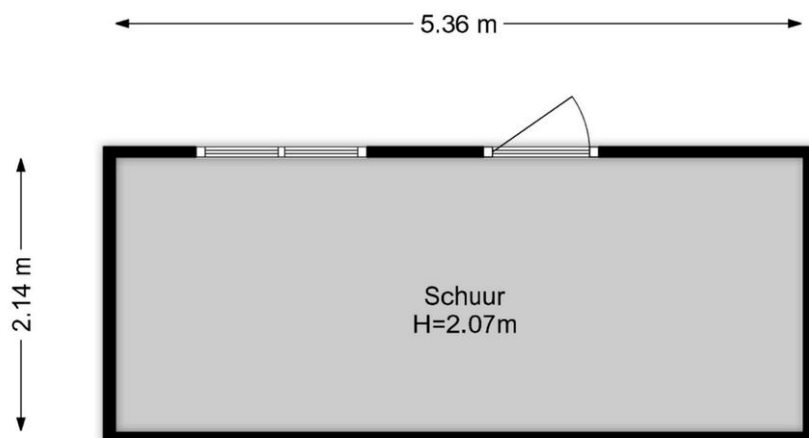
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



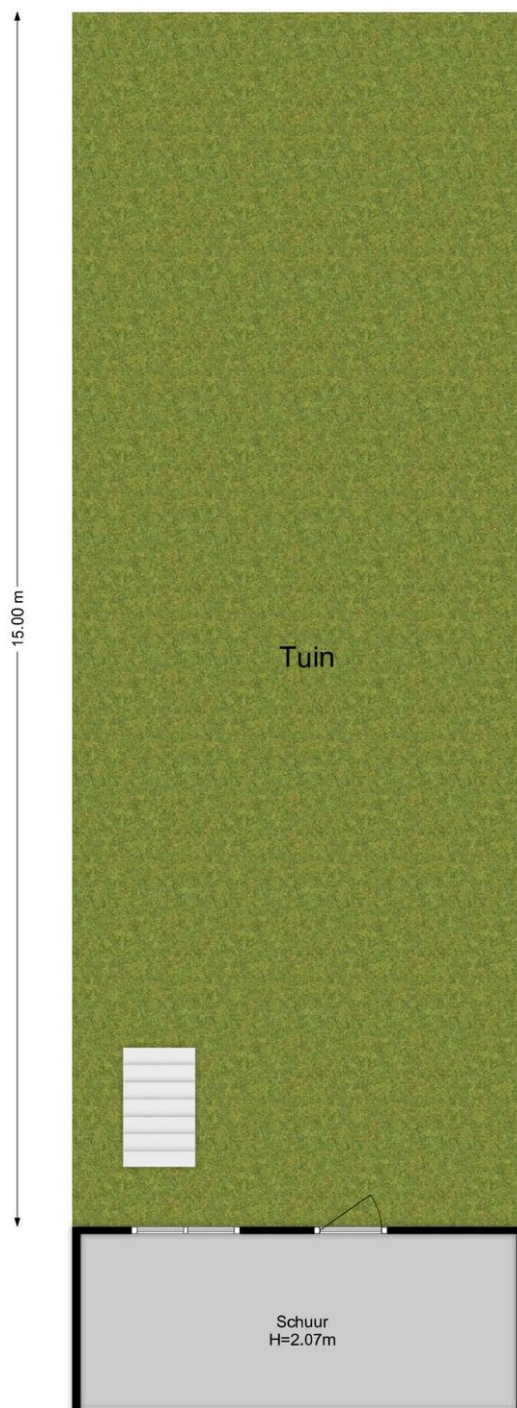
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MODSIGN

Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Algemene informatie

U heeft vandaag een woning bezichtigd. Hoe nu verder? Zowel de verkoper als de makelaar horen graag hoe u de woning heeft ervaren. Een berichtje wordt daarom altijd op prijs gesteld. Ook wanneer u aanvullende vragen heeft, kunt u altijd contact opnemen.

Een bod uitbrengen

U kunt bij JandeMakelaar een bod uitbrengen via uw eigen move-account. Wanneer de woning gekoppeld is aan uw account kunt u hier tevens alle beschikbare documentatie raadplegen.

Bij het uitbrengen van een bod dient u de volgende zaken aan te geven: 1. De geboden koopsom; 2. De datum van gewenste oplevering; 3. Eventuele overname van roerende zaken; 4. Eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het financieringsvoorbehoud of het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring.

Wilt u aanvullende informatie over het biedproces? Twijfel niet en neem contact op. De verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Onderzoeksplicht

Als koper van een woning heeft u onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u bepaalde zaken zelf dient te onderzoeken en daarvoor niet uitsluitend kunt afgaan op de mededelingen van de verkoper en/of diens makelaar. Een koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of kenbaar waren uit openbare registers. Het is mogelijk om uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Uw makelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Notariskeuze

De notariskeuze is (meestal) aan de koper. Wanneer de koper kiest voor een notaris buiten de regio, worden de extra kosten voor de verkoper (zoals reiskosten of het laten opmaken van een volmacht) in rekening gebracht bij de koper.

Voorbehoud

De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Indien van toepassing kunnen in de koopovereenkomst extra clausules worden opgenomen, zoals: ouderdomsclausule, asbestclausule, funderingsclausule, niet-zelfbewoningsclausule etc.

JandeMakelaar is een handelsnaam van Leenheer Makelaardij, Taxaties en Consultancy BV. Alle werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. De voorwaarden zijn op verzoek beschikbaar en tevens te vinden op www.nvm.nl.

Wie zijn wij?

JandeMakelaar is een modern NVM makelaarskantoor voor Haarlemmermeer, de Bollenstreek, Aalsmeer, Kudelstaart en omstreken. Kwaliteit en persoonlijke service staan voorop, tegen een aantrekkelijk tarief.

JandeMakelaar is in 2017 opgericht door Jan Hendrik Leenheer. Opgegroeid in Hoofddorp en ruim 20 jaar woonachtig in Nieuw-Vennep. Een echte local die al 25 jaar actief is het vastgoed.

Per 1 mei 2026 is Kelly van Dam verbonden aan het kantoor als makelaar, taxateur én mede-eigenaar. Met ruim 8 jaar ervaring in de Haarlemmermeer kent zij de lokale woningmarkt als geen ander. Eerder heeft zij gewerkt bij een groot makelaarskantoor in Nieuw-Vennep. Zij is opgegroeid in Aalsmeer en woont met haar gezin in Kudelstaart. Daardoor is zij niet alleen professioneel, maar ook persoonlijk sterk verbonden met deze omgeving.

Het team wordt compleet gemaakt door Fenna Kiebert. Fenna komt uit Sassenheim en is sinds 2022 werkzaam bij JandeMakelaar als commercieel medewerker binnendienst. Daarnaast is Fenna in opleiding tot NVM makelaar.

Bij JandeMakelaar zetten wij onze expertise en ervaring in om klanten op een persoonlijke en betrokken manier te begeleiden bij één van de belangrijkste beslissingen in hun leven. Samen met ons fijne team bouwen we verder aan een kantoor waar kwaliteit, vertrouwen en een persoonlijke aanpak centraal staan en waar we de komende jaren verder willen groeien.

Het leukste van ons vak is het contact met mensen, opdrachtgevers, maar ook kandidaat-kopers. Ieder zijn eigen verhaal en ieder zijn eigen wensen. De kunst is hier als makelaar op de juiste manier op in te spelen. Vakkennis, empathisch vermogen en het nakomen van afspraken zijn de belangrijkste eigenschappen van een makelaar. Het is bovendien super motiverend om telkens het beste resultaat voor je opdrachtgever te behalen!

U kunt bij JandeMakelaar terecht voor een (NWWI) taxatierapport, aankoopbegeleiding en natuurlijk ook voor verkoop/verhuur van uw appartement of woonhuis. Wanneer u contact opneemt, maken we een afspraak voor een kennismakingsgesprek of gratis waardebeoordeling.

Meer informatie en klantbeoordelingen vindt u op onze Funda pagina.
Volg JandeMakelaar ook op Instagram en Facebook!

