



AALSMEERDERBRUG
Aalsmeerderdijk 428

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs: 435.000 k.k.

Bouwjaar: 1939

Soort: eengezinswoning

Kamers: 3, waarvan 2 slaapkamers

Inhoud: 273 m³

Woonoppervlakte: 76 m²

Perceeloppervlakte: 268 m²

Externe bergruimte: 18 m²

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

Energie label: E, geldig tot: 31-05-2032

OMSCHRIJVING

Stel je voor: je loopt je voortuin uit, steekt de straat over en stapt direct je boot in of neemt een verfrissende duik in de Ringvaart! Het kan, aan de Aalsmeerderdijk 428 in Aalsmeerderbrug.

Locatie

- Prachtige ligging aan de Ringvaart, ter hoogte van de Arendshoeve
- Op fietsafstand van het centrum van Aalsmeer met winkels en restaurants
- Fietsen, wandelen, zwemmen en varen direct voor de deur

Duurzaamheid

- Energielabel E, opgesteld in 2022. Daarna zijn nog diverse isolatieverbeteringen aangebracht
- De woning is gedeeltelijk geïsoleerd en voorzien van gedeeltelijk dubbel glas

Goed om te weten

- Karakteristieke twee-onder-een-kap dijkwoning met uitzicht over de Ringvaart
- Diepe achtertuin met berging en achterom
- Recent is een vaste trap naar de zolderverdieping geplaatst, waardoor een extra volwaardige woonlaag is ontstaan
- De aanlegsteiger voor de deur is in eigendom verkregen en behoort tot het verkochte
- De woning is belast met een Recht van Opstal. De jaarlijkse retributie bedraagt € 268,- per jaar
- Voor het verkrijgen van een financiering zijn Aegon, Obvion en NIBC bij uitstek geschikte geldverstrekkers. Deze partijen zijn gespecialiseerd in de financiering van woningen met een Recht van Opstal
- Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald als 'Hoog risico'. Dit houdt in dat de woning volgens de bij het KCAF beschikbare gegevens een indicatie D of E heeft, waardoor nader funderingsonderzoek noodzakelijk is, onder andere ten behoeve van een taxatie. Eveleens Makelaars o.z. heeft reeds een Quicksan laten uitvoeren. Zie tevens de disclaimer in de brochure.

Het huis

Begane grond

Via de zij-entree kom je in de hal met het toilet, de achterdeur en de toegang tot de woonkamer met open keuken. De goed onderhouden keuken is voorzien van de nodige inbouwapparatuur, bestaande uit een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en spoelbak. De keuken staat in open verbinding met de zitkamer en biedt een fantastisch uitzicht over de Ringvaart.

Verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot de grote slaapkamer aan de voorzijde, een tweede slaapkamer en de badkamer aan de achterzijde. Aan zowel de voor- als achterzijde is een dakkapel geplaatst, wat zorgt voor extra licht en ruimte. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Zolder

Recent is vanaf de overloop een vaste trap naar de zolderverdieping geplaatst. Deze verdieping heeft een comfortabele stahoogte, is voorzien van een dakraam en kan uitstekend worden gebruikt als extra slaap-, werk- of studeerkamer.

Tuin

Het huis beschikt over een voortuin, achtertuin en een looppad aan de zijkant. De achtertuin ligt op het noordwesten en biedt door de royale diepte de hele dag zon, met name in de middag en avond. De tuin is bereikbaar via de achterdeur van de woning én via het achterpad, wat uniek is voor een dijkwoning. Tegen de achtergevel is op dijkniveau een terras met zithoek gecreëerd. Verder beschikt de tuin over een praktische bergruimte onder het terras en een ruime vrijstaande berging achter in de tuin, voorzien van elektra. Een stenen looppad en veel groen maken het geheel compleet.

Aalsmeerderbrug

Aalsmeerderbrug is een buurtschap gelegen aan de rand van Haarlemmermeer tussen Aalsmeer en Hoofddorp in en is Aalsmeer-georiënteerd. Het bevindt zich dan ook op een gunstige loop- en fietsafstand van het centrum van Aalsmeer en grenst aan waterwegen. Binnen een paar minuten vaar je op de Westeinderplassen, een uniek natuur- en recreatiegebied in de Randstad. In Aalsmeer is een ruim scala aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en eetgelegenheden. Bovendien bevindt zich op korte afstand van deze locatie een groot busstation met verbindingen naar zowel Luchthaven Schiphol (Schiphol Cirkellijn) als Hoofddorp, beide voorzien van een NS-station met internationale treinverbindingen en een snelle route naar Amsterdam.

ENGLISH TRANSLATION

Imagine this: you step out of your front garden, cross the road and immediately hop into your boat or take a refreshing swim in the Ringvaart canal. This can become your everyday reality at 428 Aalsmeerderdijk in Aalsmeerderbrug.

Location

- Beautiful location along the Ringvaart canal, opposite the Arendshoeve
- Within cycling distance of the centre of Aalsmeer with its shops and restaurants
- Cycling, walking, swimming and boating right on your doorstep

Sustainability

- Energy label E, issued in 2022. Additional insulation improvements have been carried out since then
- The property is partially insulated and partly fitted with double glazing

Good to know

- Charming semi-detached dike house with beautiful views over the Ringvaart canal
- Deep rear garden with a storage shed and rear access
- A fixed staircase to the attic has recently been installed, creating an additional full residential floor
- The private jetty in front of the house is included in the sale
- The property is subject to a perpetual right of superficies (Right of Superficies) The annual ground rent amounts to € 268,- per year.
- Aegon, Obvion and NIBC are among the preferred mortgage lenders for this property, as they specialise in financing homes subject to a Right of Superficies.
- The Dutch Knowledge Centre for Foundation Problems (KCAF) has classified the property's foundation risk as "High Risk". According to the data available to KCAF, the property has a D or E foundation indication, meaning that further foundation investigation is recommended, particularly for mortgage valuation purposes. Eveleens Makelaars has already commissioned a Quick Scan. Please also refer to the disclaimer in the sales brochure.

The house

Ground floor

The side entrance leads into the hallway, which provides access to the toilet, the rear door and the living room with open-plan kitchen. The well-maintained kitchen is equipped with a four-burner gas hob, extractor hood, dishwasher, oven and sink. It flows seamlessly into the living area and enjoys fantastic views over the Ringvaart canal.

First floor

The landing provides access to the spacious front bedroom, a second bedroom and the bathroom at the rear. Both the front and rear dormer windows provide additional space and natural light. The bathroom features a shower, vanity unit, second toilet, designer radiator and connections for a washing machine and dryer.

Attic

A fixed staircase has recently been added, providing access to the attic floor. This level has comfortable headroom, a roof window and can be used as an additional bedroom, home office or study.

Garden

The property benefits from both a front and rear garden, as well as a side path. The northwest-facing rear garden is exceptionally deep, allowing you to enjoy sunshine throughout the day, especially during the afternoon and evening. The garden can be accessed through the rear door or via the rear alley, which is quite unique for a traditional dike house. At dike level, a terrace with seating has been created against the rear façade. The garden also offers practical storage space beneath the terrace, a spacious detached storage shed with electricity and a paved garden path surrounded by greenery.

Aalsmeerderbrug

Aalsmeerderbrug is a small village located on the edge of the Haarlemmermeer municipality, between Aalsmeer and Hoofddorp, with strong connections to Aalsmeer. The property enjoys an excellent location within walking and cycling distance of Aalsmeer's town centre and directly alongside the Ringvaart canal. Within just a few minutes by boat, you can reach the beautiful Westeinder Lakes, one of the Randstad's most popular recreational and nature areas. Aalsmeer offers a wide range of shops, schools, sports facilities and restaurants. A major bus station is located nearby, providing direct connections to Amsterdam Airport Schiphol and Hoofddorp. Both destinations have railway stations with national and international train services, as well as fast connections to Amsterdam.





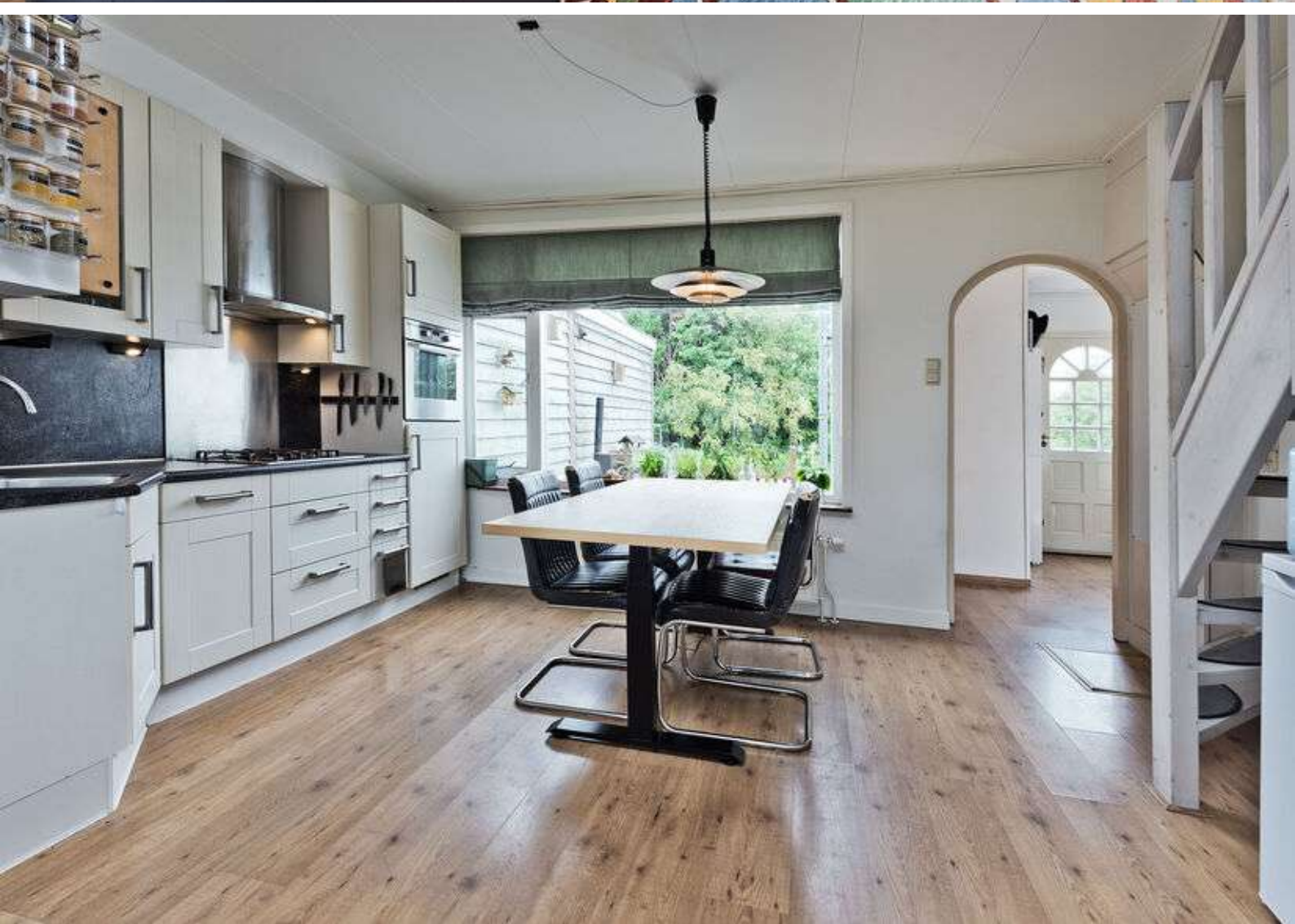






















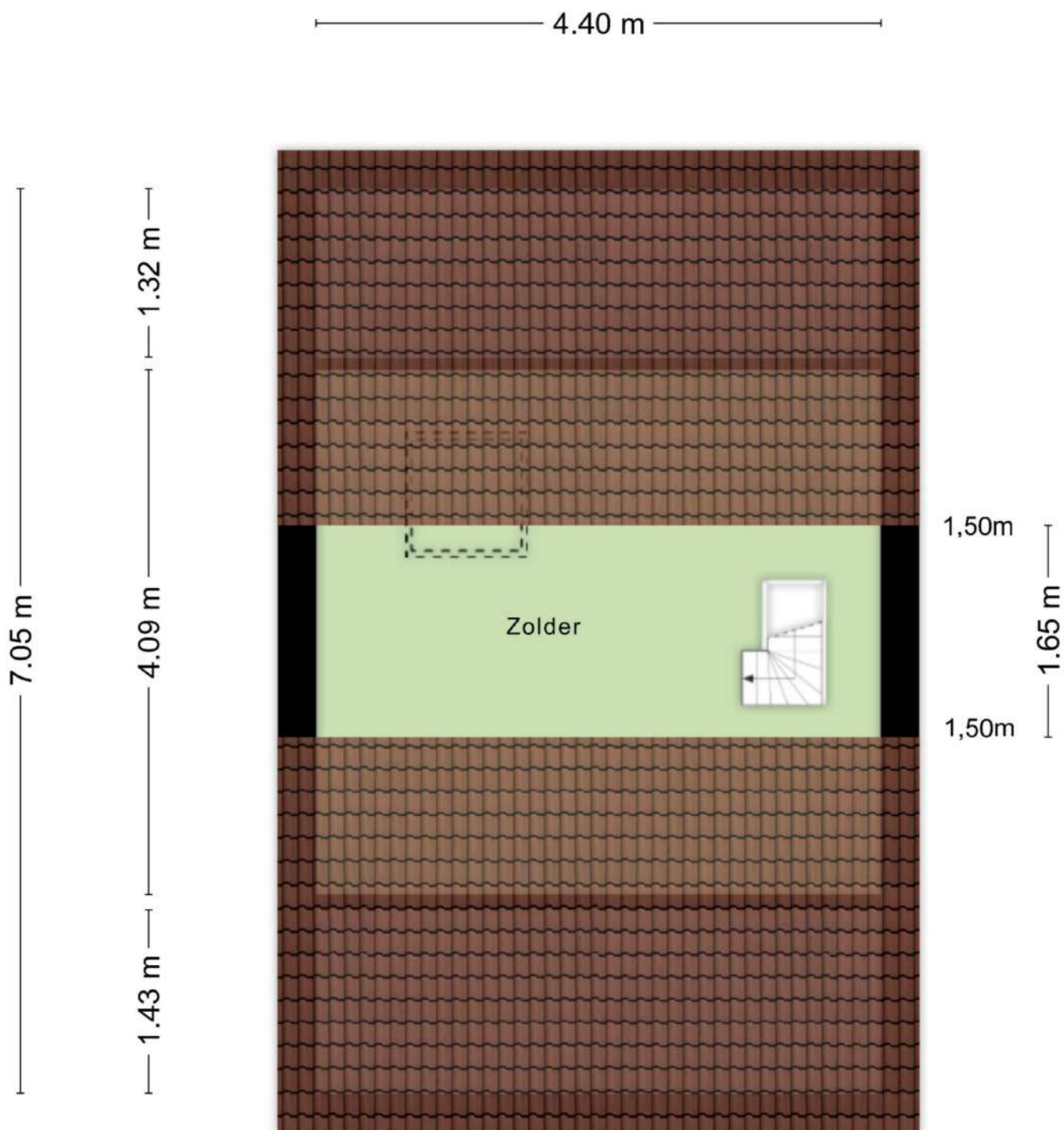
PLATTEGROND



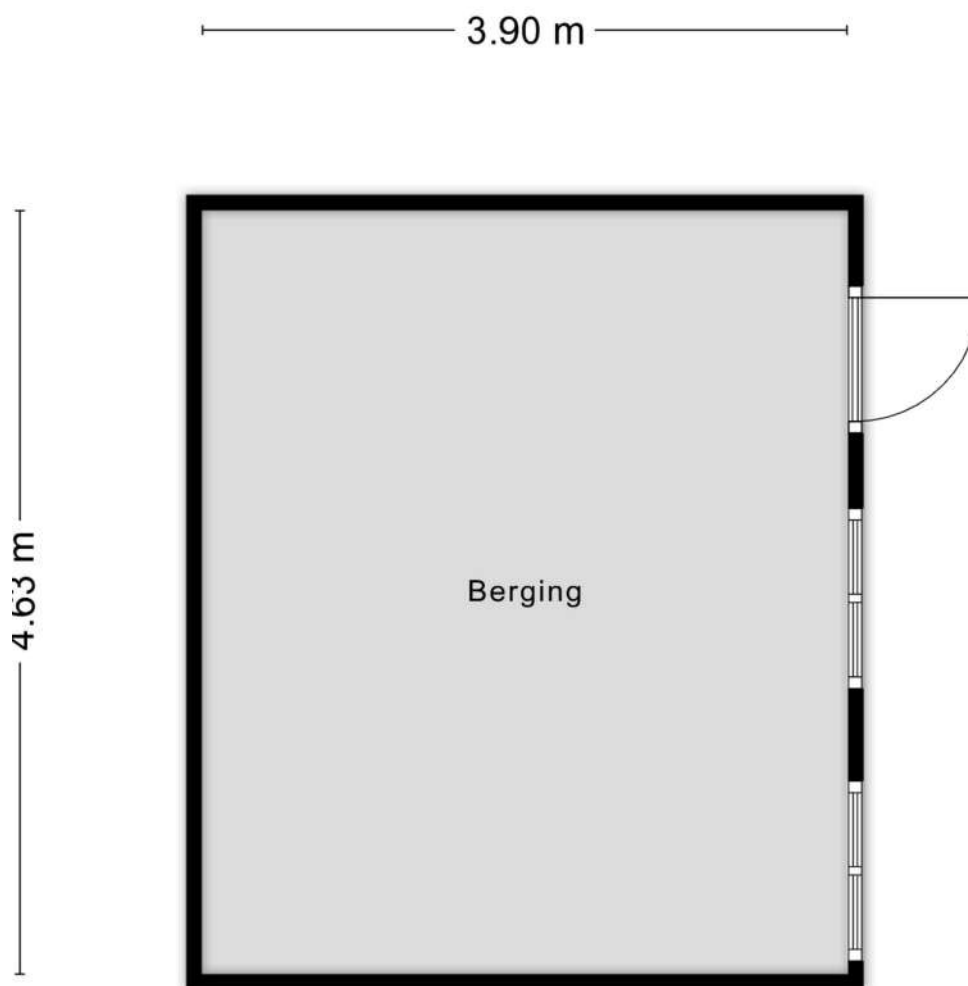
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



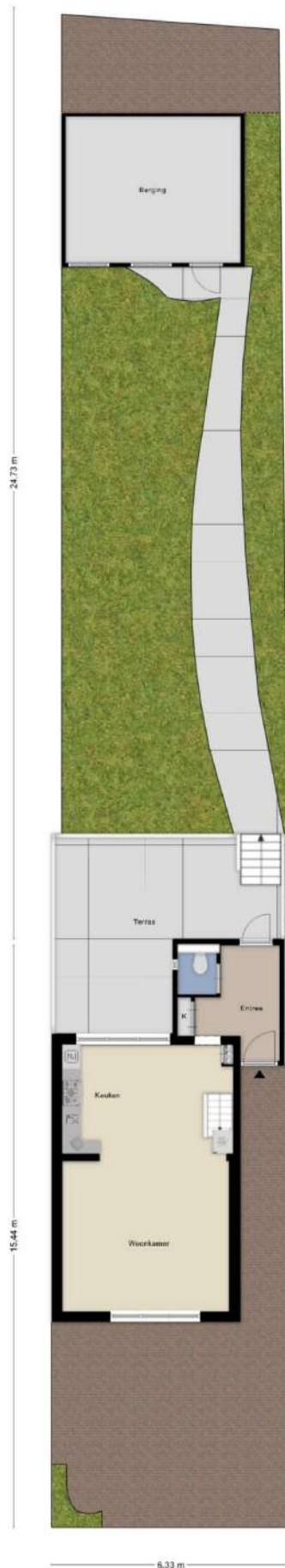
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Lw referentie: verkoop



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlemmermeer

Sectie AL

Perceel 505

kadaster



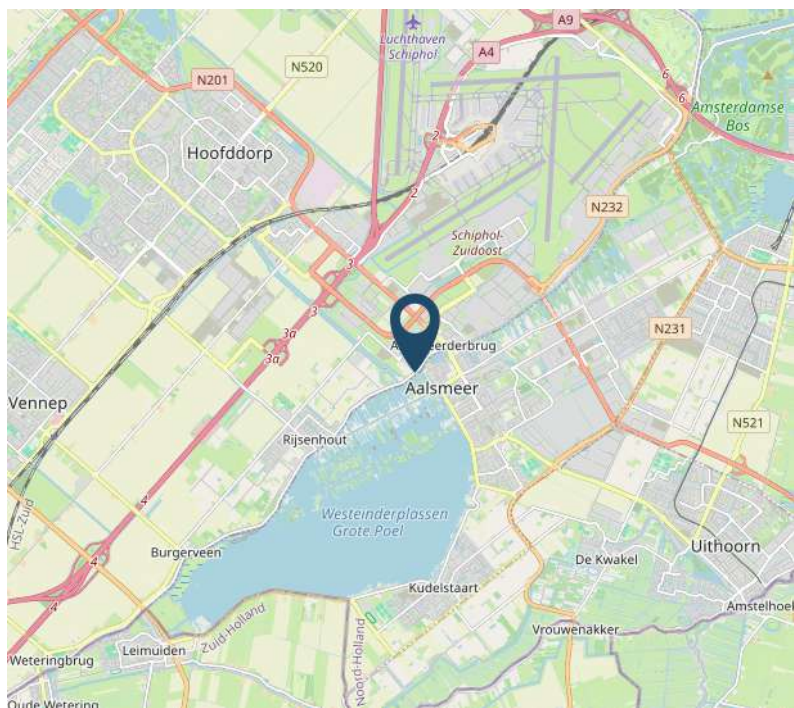
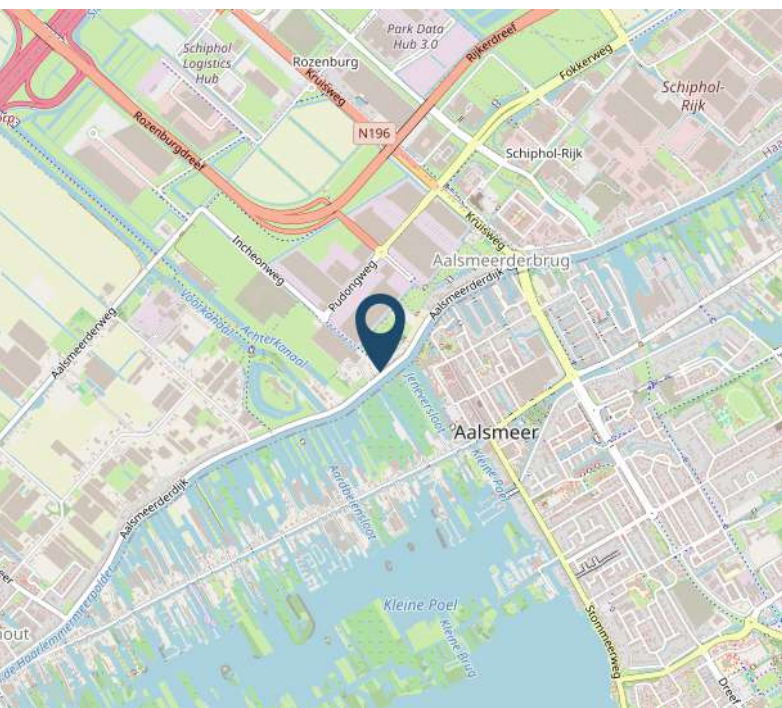
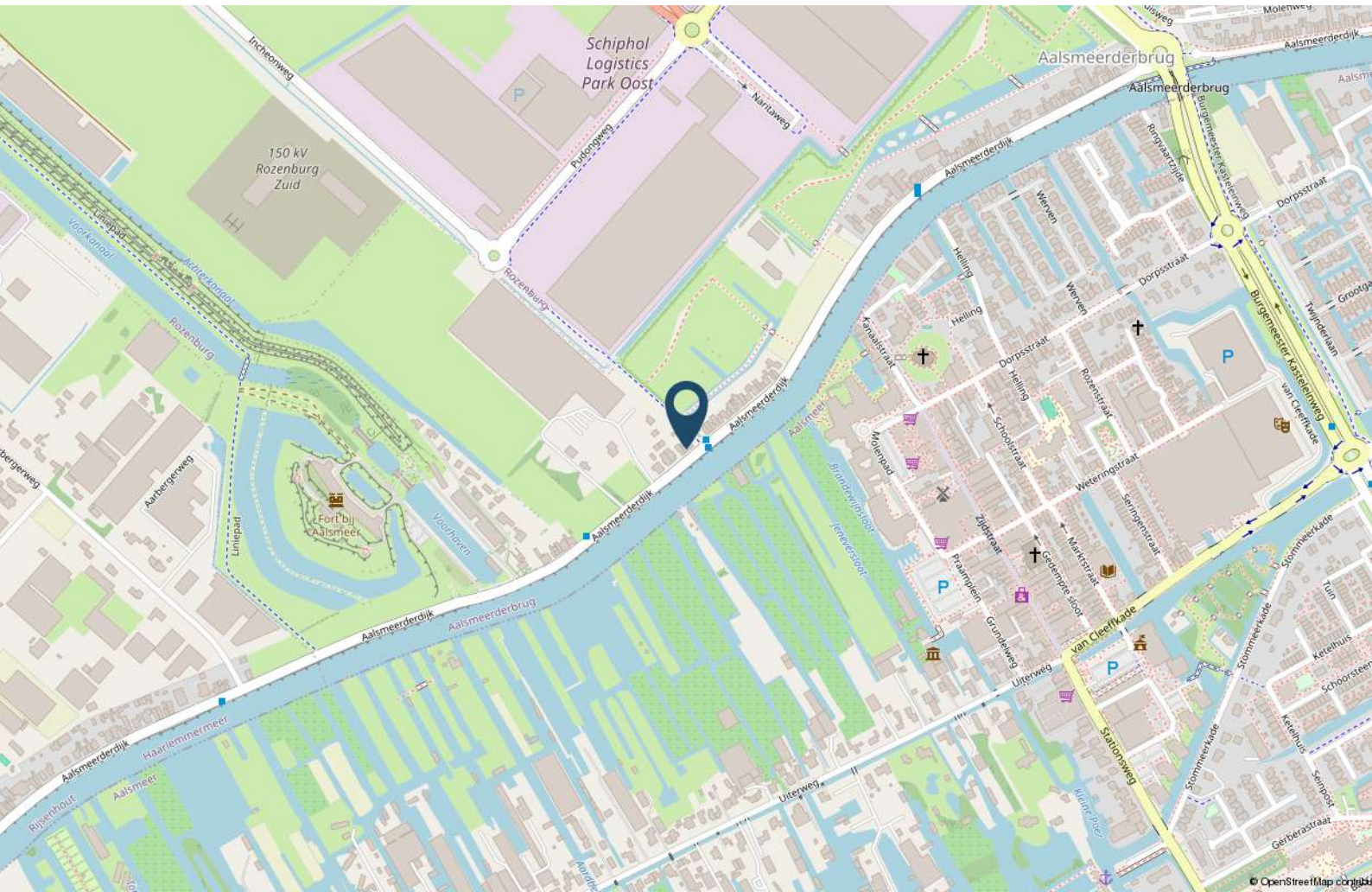
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamer	X		
- Kasten schuur		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- Zeil boven	X		
Overig, te weten			
- Zonwering	X		
- Inbouwkast entreehal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad		X	
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Tado Thermostaat			X
Slim slot voordeur		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Stoelen en bankje		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

[illegible]

[illegible]

OVER ONS

Karin Eveleens werd in 1991, als op dat moment een van de jongste vrouwelijke makelaars-taxateur in Nederland, beëdigd door de rechtbank in Haarlem. Kort daarna begon ze haar eigen kantoor in Aalsmeer. Tijd vliegt. We zijn ruim 30 jaar verder en met haar enthousiaste, professionele team heeft Karin een vaste plek ingenomen in de onroerend goed markt in Aalsmeer en omgeving.

Voor Eveleens Makelaars telt alleen het beste resultaat. De hoogste prijs, de beste voorwaarden. Oprechte persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat hoog in het vaandel. Zonder onzin te verkopen. Met beide benen op de grond. Met een doordachte objectmarketing die voor ieder huis of appartement en dus elke woning uniek is.

Specialisten op gebied van aan- en verkoop, huur- en verhuur, taxaties en het oplossen van vraagstukken op gebied van huisvesting, zowel voor particulieren als zakelijke opdrachtgevers. Als NVM Makelaar staan wij voor hoge kwaliteit en houden we ons aan de hoge standaard die het NVM-lidmaatschap vereist.

Team Karin Eveleens bestaat uit Michiel Renne ARMT, Maurice Boode, Jessica Schenkus en Martijn van Dam.

Verduurzaming en energetische verbetering van huizen en bedrijfsobjecten zijn een belangrijk punt van aandacht en advies tijdens al onze werkzaamheden.



EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens

INTERESSE?



powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

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