Te koop



RIJSENHOUT | Leimuiderdijk 95

Vraagprijs € 450.000 K.K.

VDL
VAN DER LAARSE
MAKELAARDIJ O.G.
0297-322111
vanderlaarse-makelaardij.nl

+31297-322111 | info@vanderlaarse-makelaardij.nl
vanderlaarse-makelaardij.nl/

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1916
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	391m³
Woonoppervlakte:	105m²
Perceeloppervlakte:	326m²
Overige inpandige ruimte:	12m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	17m²
Externe bergruimte:	24.90m²
Verwarming:	CV- installatie
Isolatie:	Gedeeltelijk dubble glas
Energielabel:	Label G

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1916
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Dwarskap

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	326 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	105 m^2
Inhoud	391 m^3
Oppervlakte overige inpandige ruimten	12,8 m^2
Oppervlakte externe bergruimte	24,9 m^2
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 m^2

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Zonneterras
Oriëntering	Noord west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Kenmerken & specificaties

Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 3 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	G

CV ketel

CV ketel	Intergas combi
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigendom belast met opstal
Eigendom	Eigendom belast met opstal
Eigendom	Eigendom belast met opstal




Garagebedrijf
A. Borst & Zn.

Omschrijving

Karakteristieke dijkwoning met diepe tuin, verhoogd terras en prachtig uitzicht over de Westeinderplassen!

Wonen aan de karakteristieke Leimuiderdijk in Rijsenhout! Deze bijzondere dijkwoning uit 1916 heeft een eigen uitstraling en biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar een woning die geheel naar eigen smaak kan worden ingericht.

De woning beschikt over circa 105 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van circa 280 m². Een van de aantrekkelijke kenmerken is de diepe tuin, waar je heerlijk van het buitenleven kunt genieten. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een verhoogd terras, passend bij de bijzondere constructie van de dijkwoning. Vanaf deze plek kun je heerlijk buiten zitten en genieten van het uitzicht.

Het is belangrijk om te weten dat de woning zowel qua afwerking als voorzieningen erg gedateerd is en op meerdere punten modernisering en aandacht nodig heeft. Dit biedt tegelijkertijd een mooie kans voor kopers die graag hun eigen ideeën en woonwensen willen realiseren. Met de juiste aandacht en een frisse blik kan hier een heel fijn thuis worden gecreëerd.

Wonen aan de Leimuiderdijk

De woning ligt op een bijzondere locatie in Rijsenhout, in een prachtige waterrijke omgeving met uitzicht over de Westeinderplassen. Een heerlijke plek voor liefhebbers van water, natuur en het buitenleven. De Westeinderplassen bieden volop mogelijkheden voor varen, zeilen, suppen en andere vormen van watersport, dit vanaf eigen aanlegsteiger.Ook vanuit de woning kun je genieten van het mooie uitzicht over de plassen.

Een extra bijzonderheid is het pontje richting Aalsmeer, dat op korte afstand van de woning vertrekt. Zo kun je op een leuke en ontspannen manier het water oversteken en Aalsmeer bereiken.

Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen kun je terecht in Rijsenhout en de omliggende plaatsen. Het nabijgelegen Aalsmeer beschikt over een uitgebreider aanbod aan winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. Ook zijn er in de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te recreëren.

Daarnaast is de ligging praktisch ten opzichte van Schiphol, Hoofddorp en Amsterdam. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere de A4, A5 en A9 goed bereikbaar, waardoor diverse bestemmingen in de Randstad binnen handbereik liggen.

Kortom: een karakteristieke dijkwoning op een bijzondere, waterrijke locatie, met een diepe tuin, een verhoogd terras en prachtig uitzicht over de Westeinderplassen. Een woning met werk aan de winkel, maar vooral met mogelijkheden voor wie hier zijn eigen droomplek van wil maken!

Bijzonderheden:

-Karakteristieke dijkwoning, gebouwd in 1916;
-Woonoppervlakte circa 105 m²;
-Perceeloppervlakte circa 280 m²;
-Diepe achtertuin; met toegang vanaf openbare parkeerplaats.
-Verhoogd terras op palen aan de achterzijde;
-Prachtig uitzicht over de Westeinderplassen;
-Pontje richting Aalsmeer op korte afstand;
-Eigen aanlegsteiger

-Woning is erg gedateerd en dient gemoderniseerd te worden;
-Combiketel Intergas uit 2020
-Airconditioning aanwezig in slaapkamer en woonkamer
-Een mooie kans voor kopers die de woning geheel naar eigen smaak willen aanpassen.

Benieuwd naar deze woning? Neem contact met ons op en plan een bezichtiging. Wij laten je deze woning graag persoonlijk zien!





















































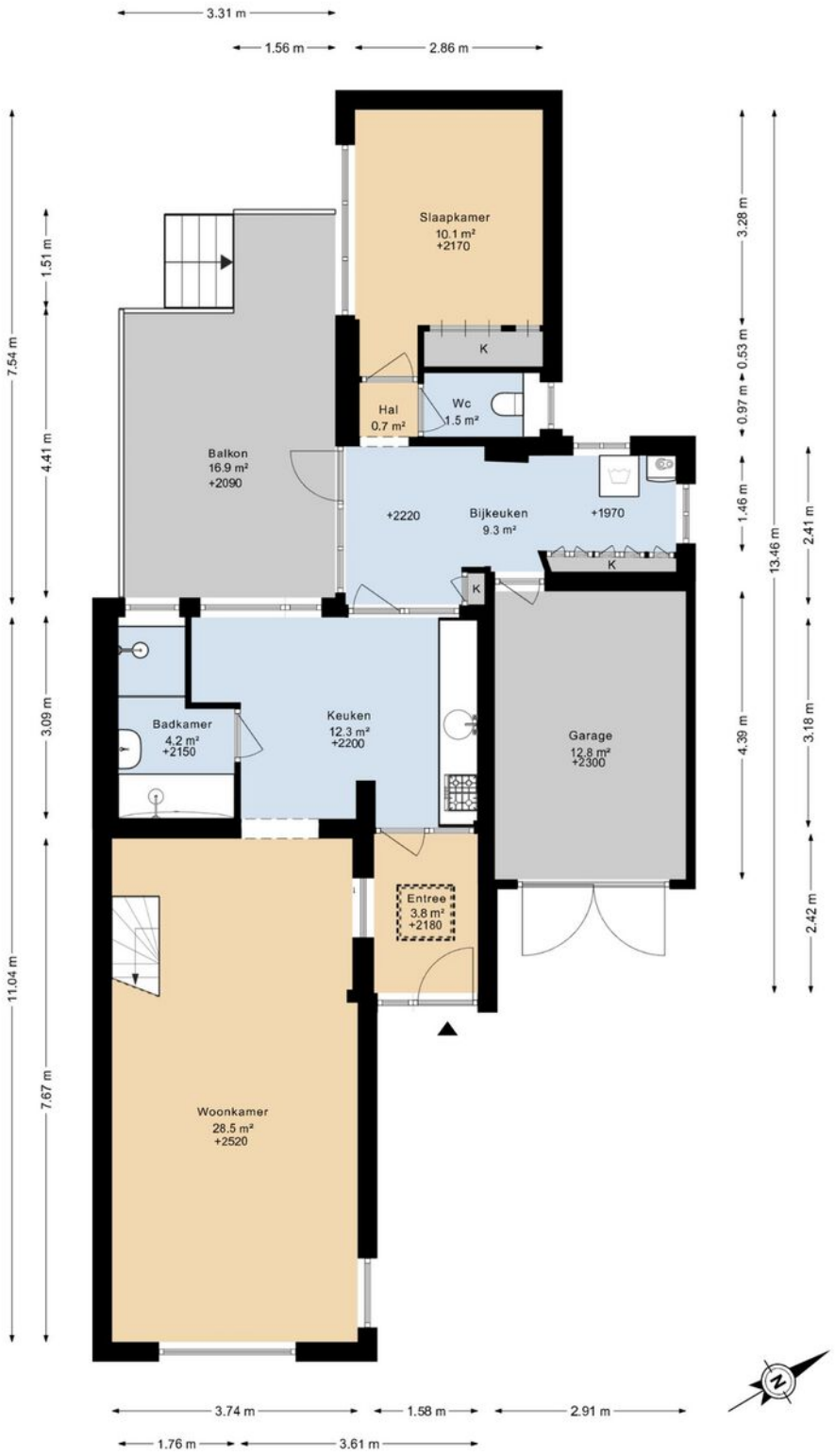






Plattegrond

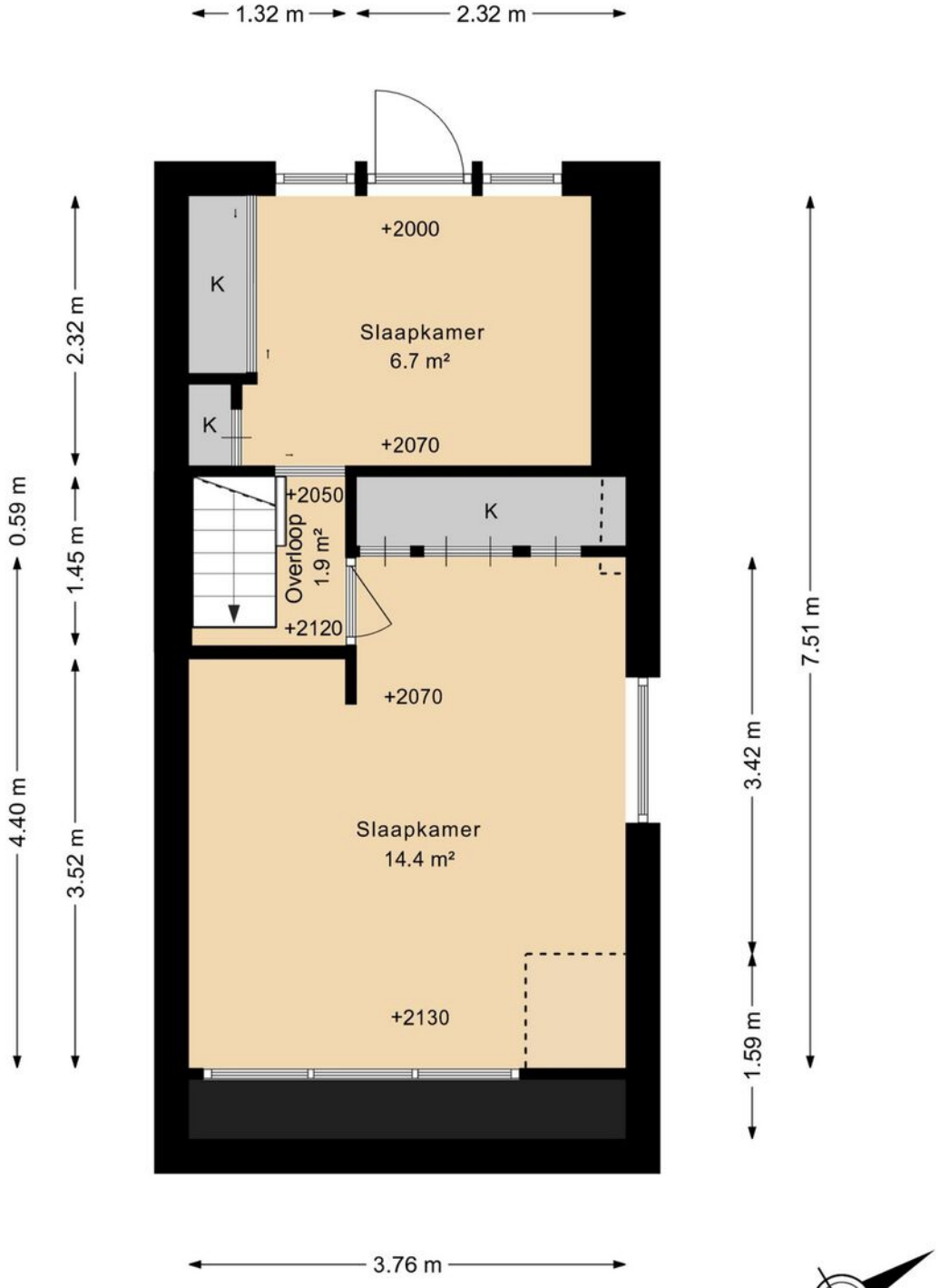
LEIMUIDERDIJK 95
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond

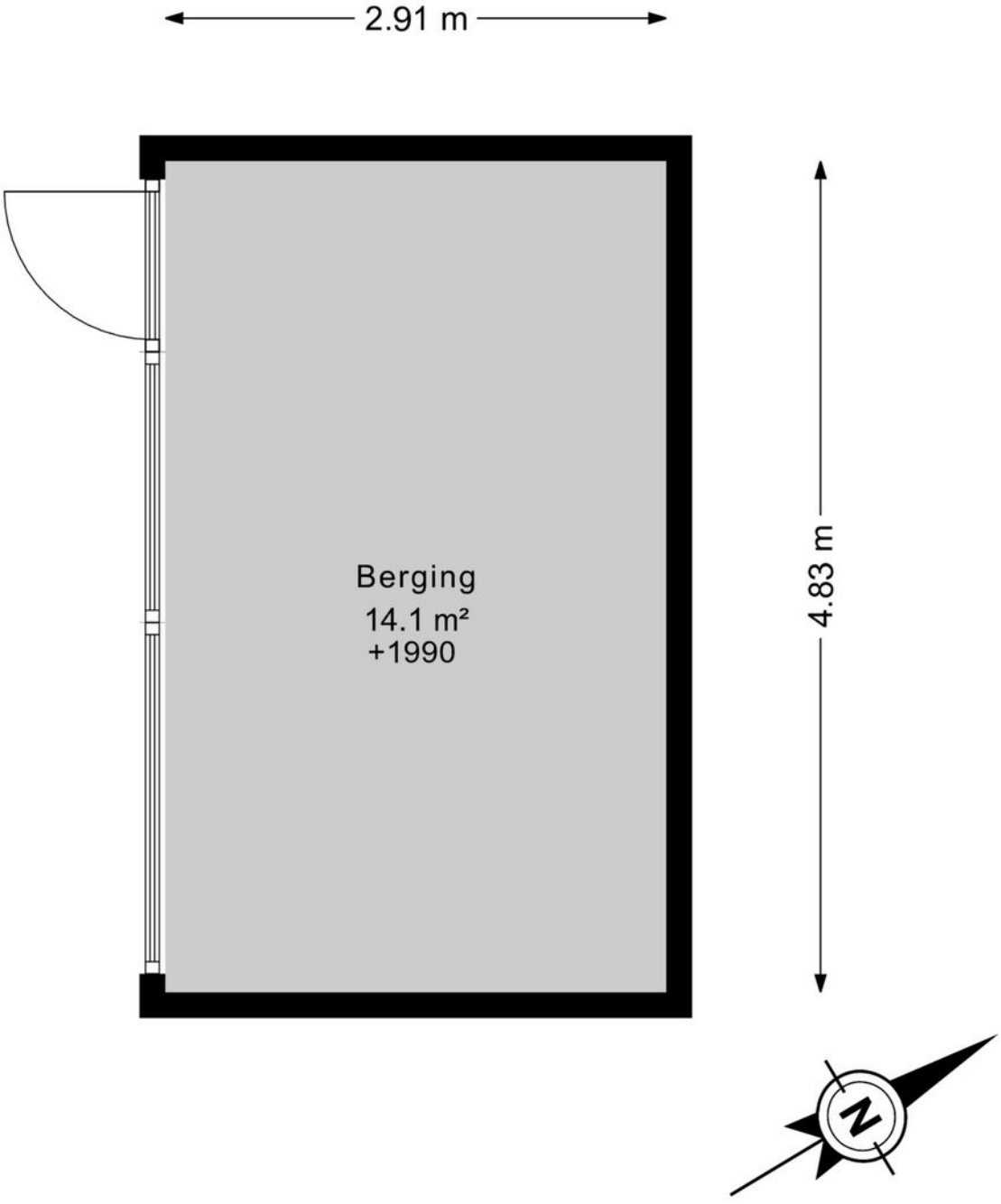
LEIMUIDERDIJK 95
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond

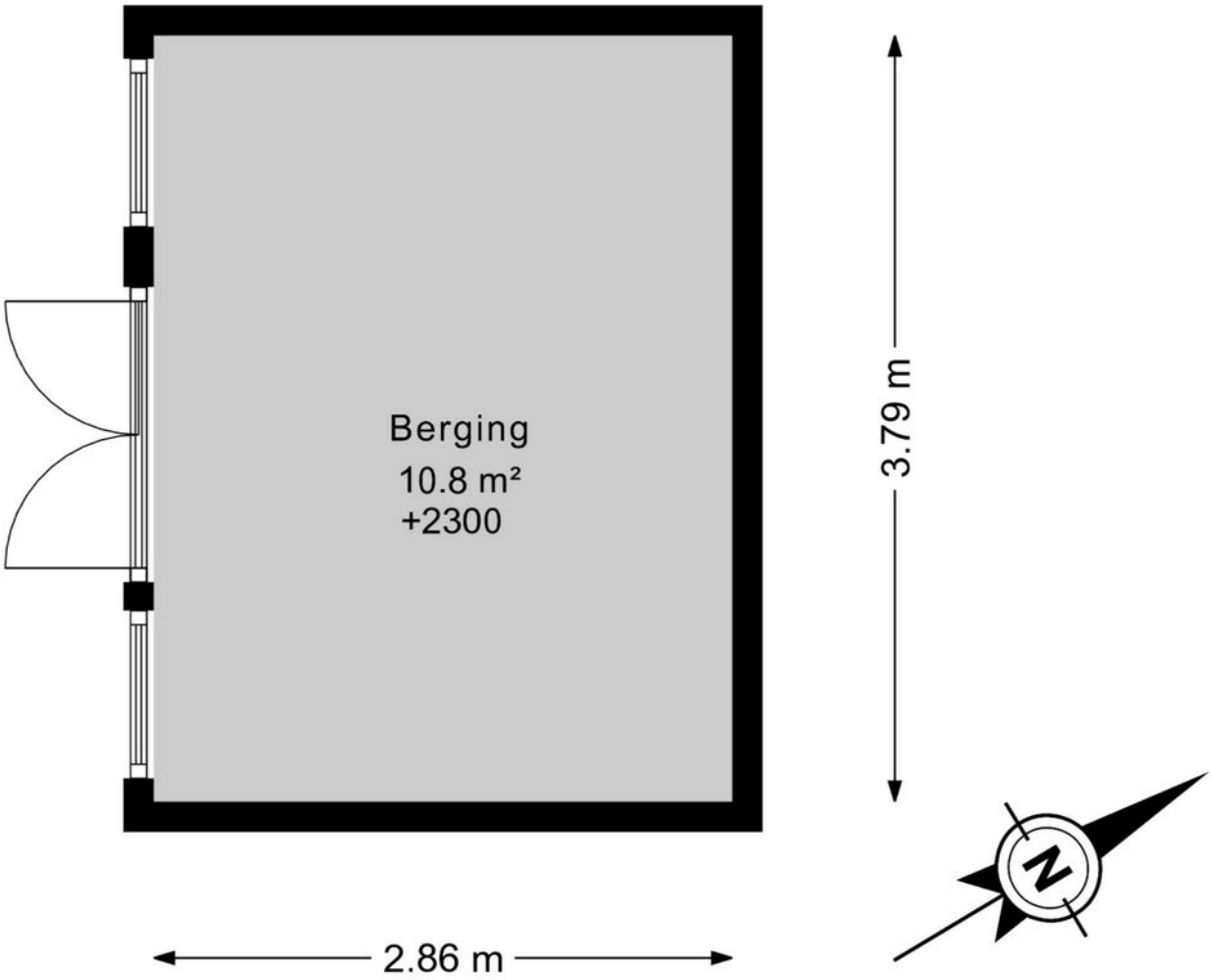
LEIMUIDERDIJK 95
BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond

LEIMUIDERDIJK 95
BERGING 1



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leimuiderdijk 95



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

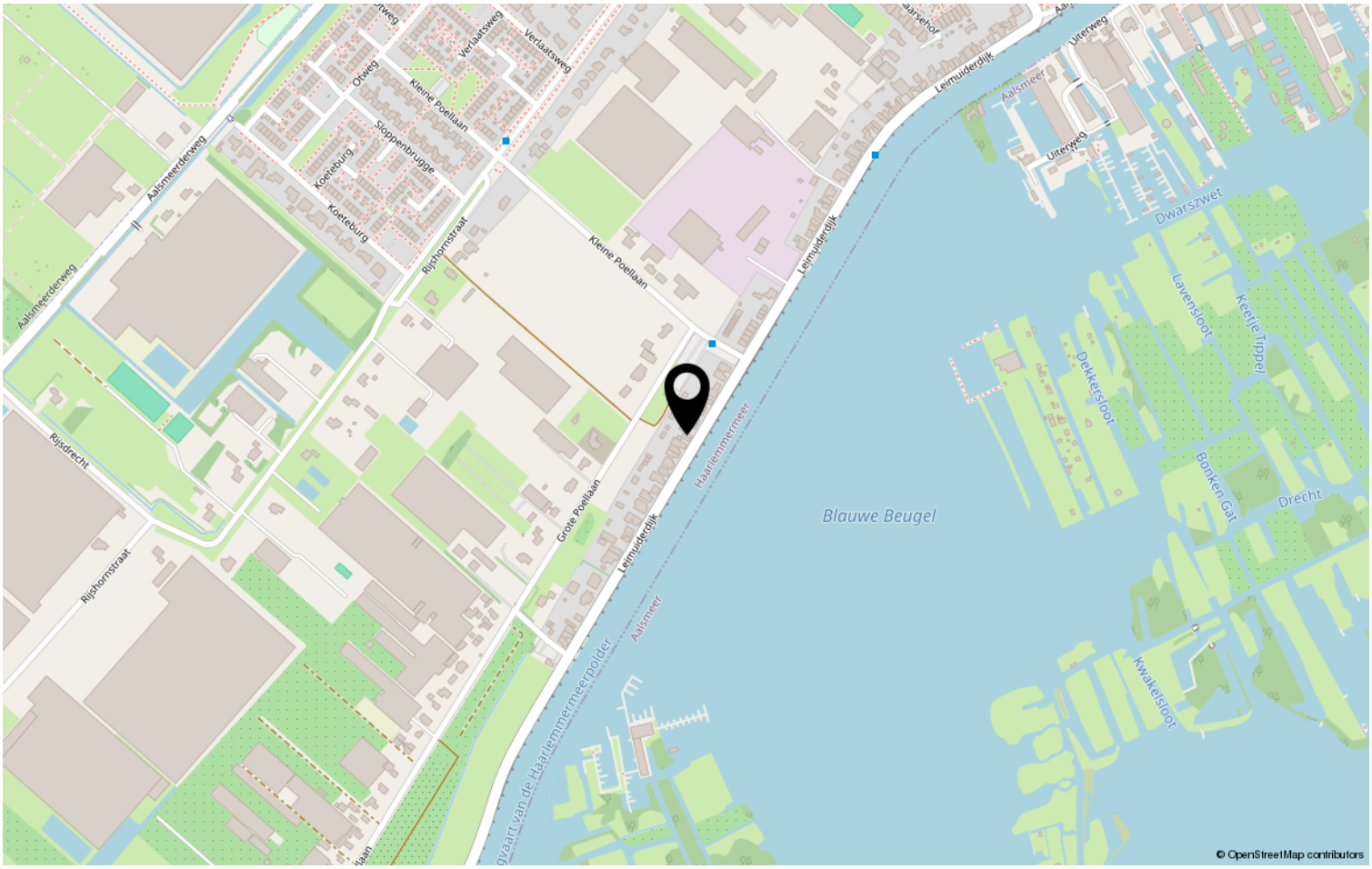
Schaal 1: 500

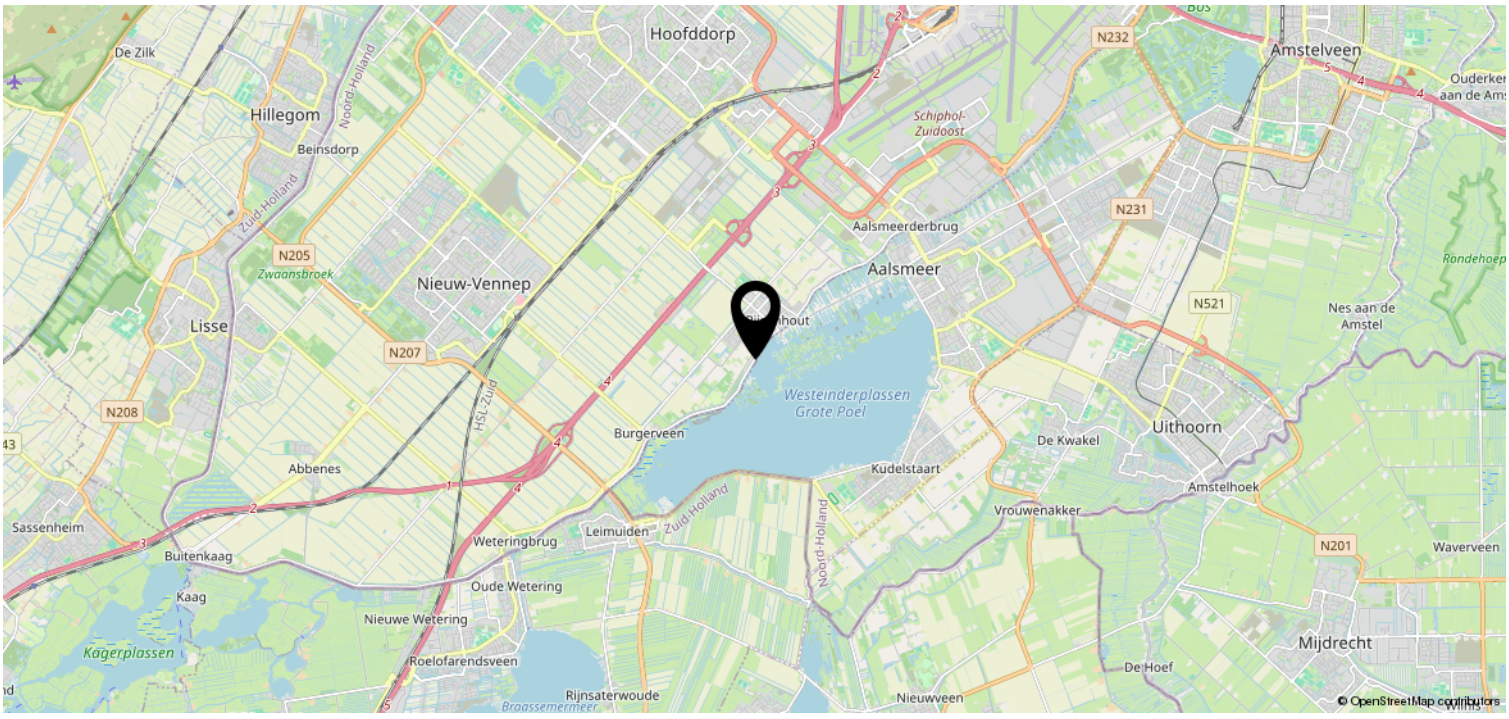
Kadastrale gemeente	Haarlemmermeer
Sectie	AM
Perceel	231

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





Heeft u interesse?

Stationsweg 1
1431 EG Aalsmeer

+31297-322111 | info@vanderlaarse-makelaardij.nl
vanderlaarse-makelaardij.nl/

Van der Laarse Makelaardij O.G..... al meer dan 45 jaar een begrip

Bent u op zoek naar een modern, jong & gedreven makelaarskantoor waar de klant nog centraal staat en waar u terecht kunt voor een goed advies over taxaties, aan-/ & verkoop en de verhuurmogelijkheden van uw pand? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek en advies.

Door de centrale ligging van Aalsmeer en ons kantoor bestrijken wij niet alleen Aalsmeer en Kudelstaart, maar o.a. ook De Haarlemmermeer, Leimuiden, Uithoorn en Amstelveen e.o.

✓ VERKOOP
In samenspraak met u stellen wij de verkoopstrategie en vraagprijs vast. Voor elke woning stellen we een professionele mediapresentatie samen, laten wij brochures afdrukken en plaatsen de woning op funda. U wordt van inspectie tot en met de eigendomsoverdracht door ons begeleid.

✓ AANKOOP
Van der Laarse Makelaardij o.g. kan u begeleiden bij de aankoop van een nieuwe woning. Wij kunnen u behoeden voor al te emotionele beslissingen. Laat ons de woning taxeren en inspecteren zodat u een weloverwegen beslissing kunt nemen.

✓ VERHUUR
Wilt uw woning(en) verhuren. Hier komt veel bij kijken: Welke huur kunt u vragen? Waar moet ik rekening mee houden? Een woning verhuren doen we samen in vier stappen: aanbieden van de woning, de bezichtiging, de acceptatie en de huurovereenkomst.

✓ TAXATIES
Wij kunnen op zeer korte termijn taxaties voor u uitvoeren. Door een volledig inzicht in alle NVM-transacties, zowel van ons eigen kantoor als van anderen, zijn wij op de hoogte van de recente waardeontwikkeling van woonhuizen en overige (bedrijfs-)panden.

✓ UNIFORMITEIT EN DUIDELIJKHEID
Wij meten volgens de meetinstructie die gebaseerd is op de NEN2580 en door de NVM is opgesteld. Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte te meten. Alle bij de NVM aangesloten makelaars dienen zich aan deze afspraken te houden. De meetinstructie kunt u nalezen op www.

Van der Laarse Makelaardij O.G.

Stationsweg 1

1431 EG Aalsmeer

0297-322111

info@vanderlaarse-makelaardij.nl

www.vanderlaarse-makelaardij.nl

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van de woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Voorbehouden
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar desbetreffende instanties.

Verdere informatie
Van belang zijnde documentatie ligt bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieen worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gemaild worden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verder informatie verkrijgen. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.