

VRIJSTAAND WONEN OP EEN RUIM PERCEEL



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

HOOGVLIETKADE 4

RIJSENHOUT

Vraagprijs € 745.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 892m²;
- Woonkamer met gashaard met schouw en een erker;
- Levensbestendig ingedeeld met een slaapkamer met badkamer ensuite op de begane grond;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping beide vergroot middels een dakkapel;
- Tuin rondom met veel zitplekken;
- Vloerverwarming in de keuken en in de badkamer;
- Ruime garage met vliering;
- Eigen oprit met parkeerruimte voor meerdere auto's;
- Energielabel F; geldig t/m 27-10-2025;
- Gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen naar Aalsmeer, Amstelveen en Hoofddorp.

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 indicatie.



Genieten van rust en ruimte

Op een mooie locatie in Rijsenhout staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 892m². De levensloopbestendige woning beschikt over drie slaapkamers en een grote garage met vliering en biedt daarnaast een tuin rondom met volop mogelijkheden.

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De ruime hal met vide en plavuizen vloer geven direct een welkom gevoel. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de slaapkamer op de begane grond. Tevens bevinden zich hier het moderne zwevende toilet met fonteintje, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer ligt over de volledige lengte van de woning en heeft een lichte en warme uitstraling. De eiken houten vloer, de gashaard met schouw en de erker creëren een prettige leefruimte. De schuifpui naar de tuin zorgt voor een fijne natuurlijke lichtinval en een directe verbinding met buiten.

De open keuken is geplaatst in een ruime aanbouw en heeft een praktische U opstelling. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer, magnetron en oven. De keuken heeft vloerverwarming en biedt veel werkruimte en opbergruimte.

Vanuit de eethoek is de wasruimte bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger, de achterdeur naar de tuin en de toegang tot de kelder. De kelder is ongeveer 2,7 meter bij 4,3 meter en heeft een stahoogte van 1,85 meter. In de kelder staat de cv ketel opgesteld.

De begane grond is volledig ingericht voor levensbestendig wonen. De royale master bedroom ligt over de volledige lengte van de woning en heeft ingebouwde kastruimte. De badkamer ensuite is voorzien van een hoek jacuzzi, douchecabine, dubbele wastafel met meubel, een zwevend toilet en vloerverwarming.

De eerste verdieping heeft een ruime overloop met extra kastruimte. Er zijn twee slaapkamers die beide zijn vergroot middels een dakkapel aan de achterzijde van de woning, waardoor ze een comfortabel formaat hebben. Één van de slaapkamers op de eerste verdieping beschikt over een badkamer ensuite met een douche, toilet en wastafel.

De woning heeft een fraai aangelegde tuin rondom met meerdere terrassen en zitplekken. De voortuin ligt aan een groen plantsoen en heeft een prettige vrije ligging. De achtertuin op het zuidoosten biedt veel privacy en heeft zowel zon als schaduwplaatsen. In de tuin staat een vrijstaand houten schuurtje voor extra opslag.

De ruime en diepe garage met vliering biedt voldoende plek voor een auto en extra bergruimte. Deze garage is ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het creëren van een werkruimte. Aan de garage is een extra houten schuur aangebouwd met doorloop naar de achtertuin. Op de oprit is ruimte om op eigen terrein te parkeren.

Rijsenhout is een leuk dorp net over de brug bij Aalsmeer. Met de auto bent u met 5 minuten midden in het centrum van Aalsmeer. Ook Hoofddorp is op korte afstand gelegen. Hier treft u een groot winkelcentrum.

De bereikbaarheid is prima! De oprit naar de A4 richting Den Haag en Amsterdam is in de directe nabijheid van de woning.

Ook de Westeinderplassen zijn dichtbij: een heerlijk recreatiegebied om in de zomer te vertoeven en te watersporten!



Begane grond

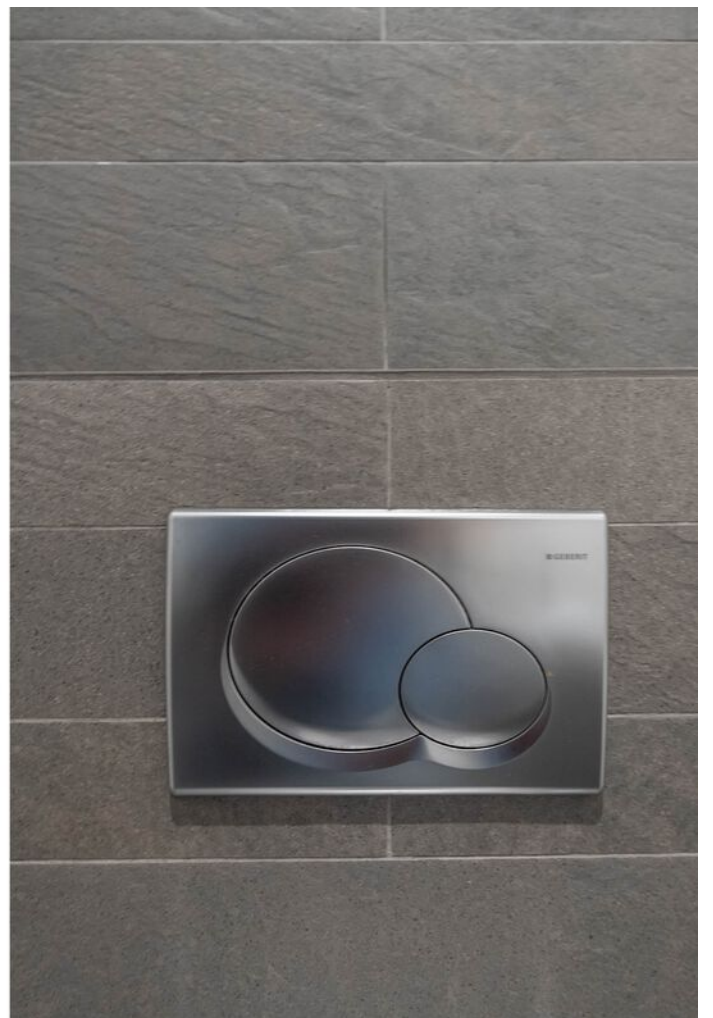














Eerste verdieping







Tuin rondom









Garage en berging





Kelder



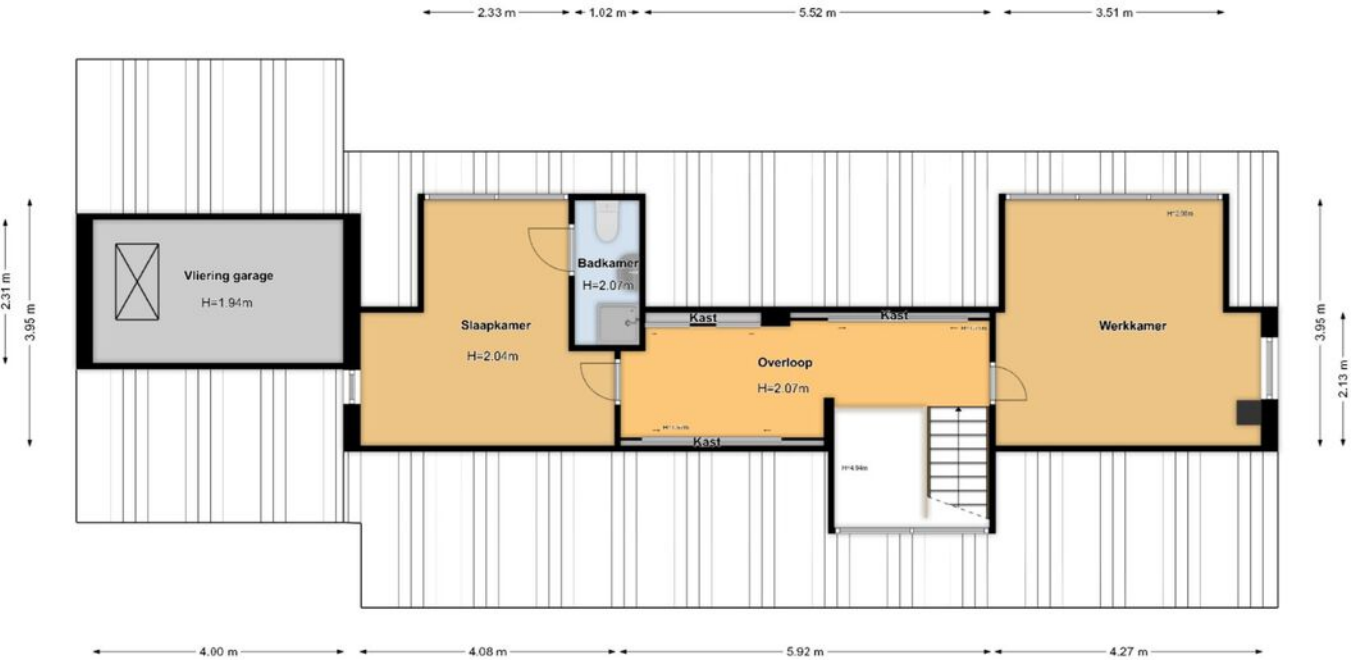
Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaand
Kamers	4
Woonoppervlakte	164m ²
Perceeloppervlakte	892m ²
Inhoud	778m ³
Bouwjaar	1967
Tuin	rondom
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	cv-ketel (2020)
Energie label	F - geldig t/m
Parkeergelegenheid	garage en eigen oprit

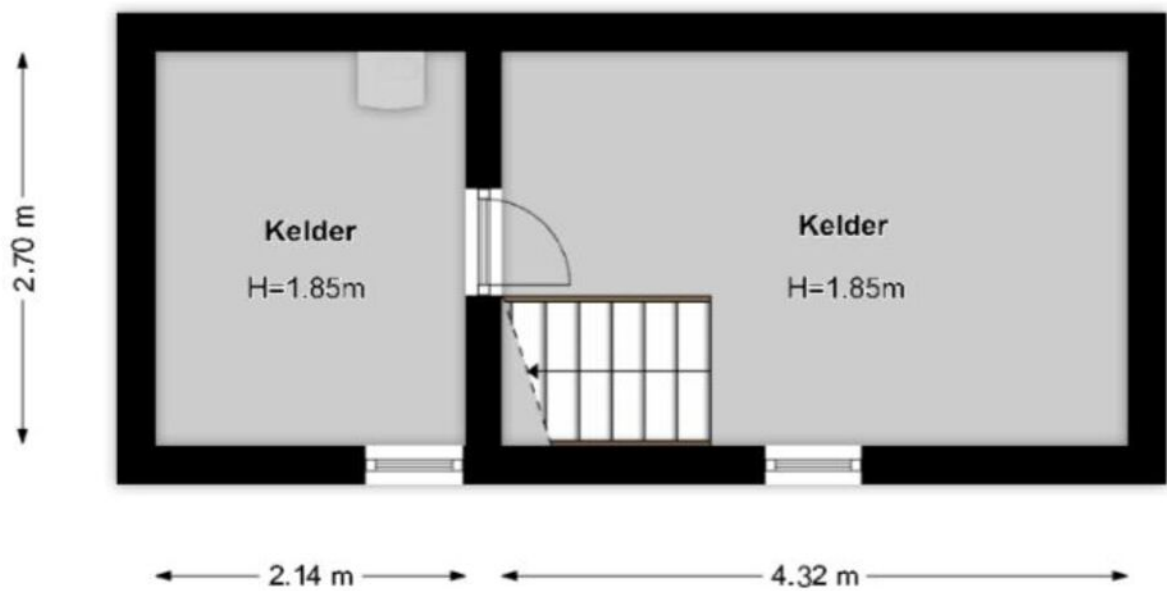
Plattegronden



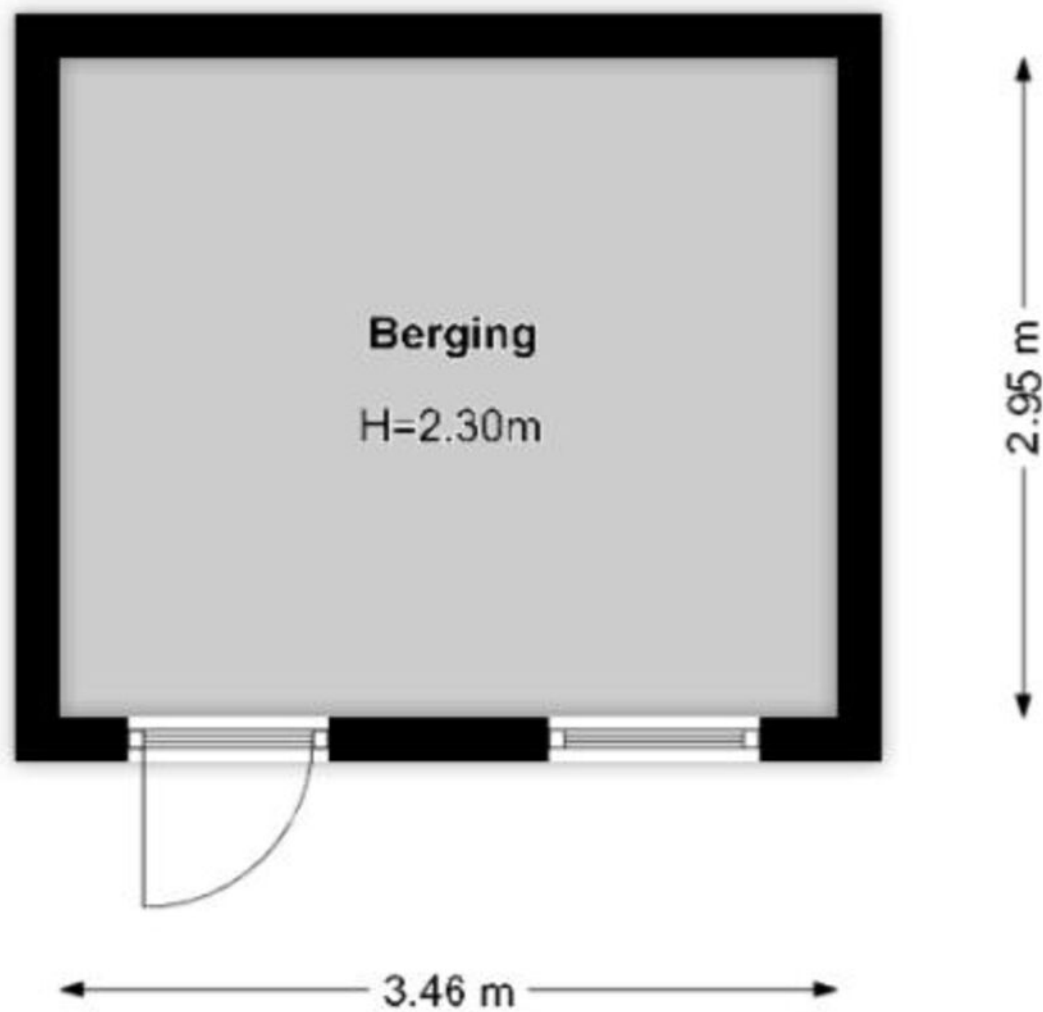
Plattegronden



Plattegronden



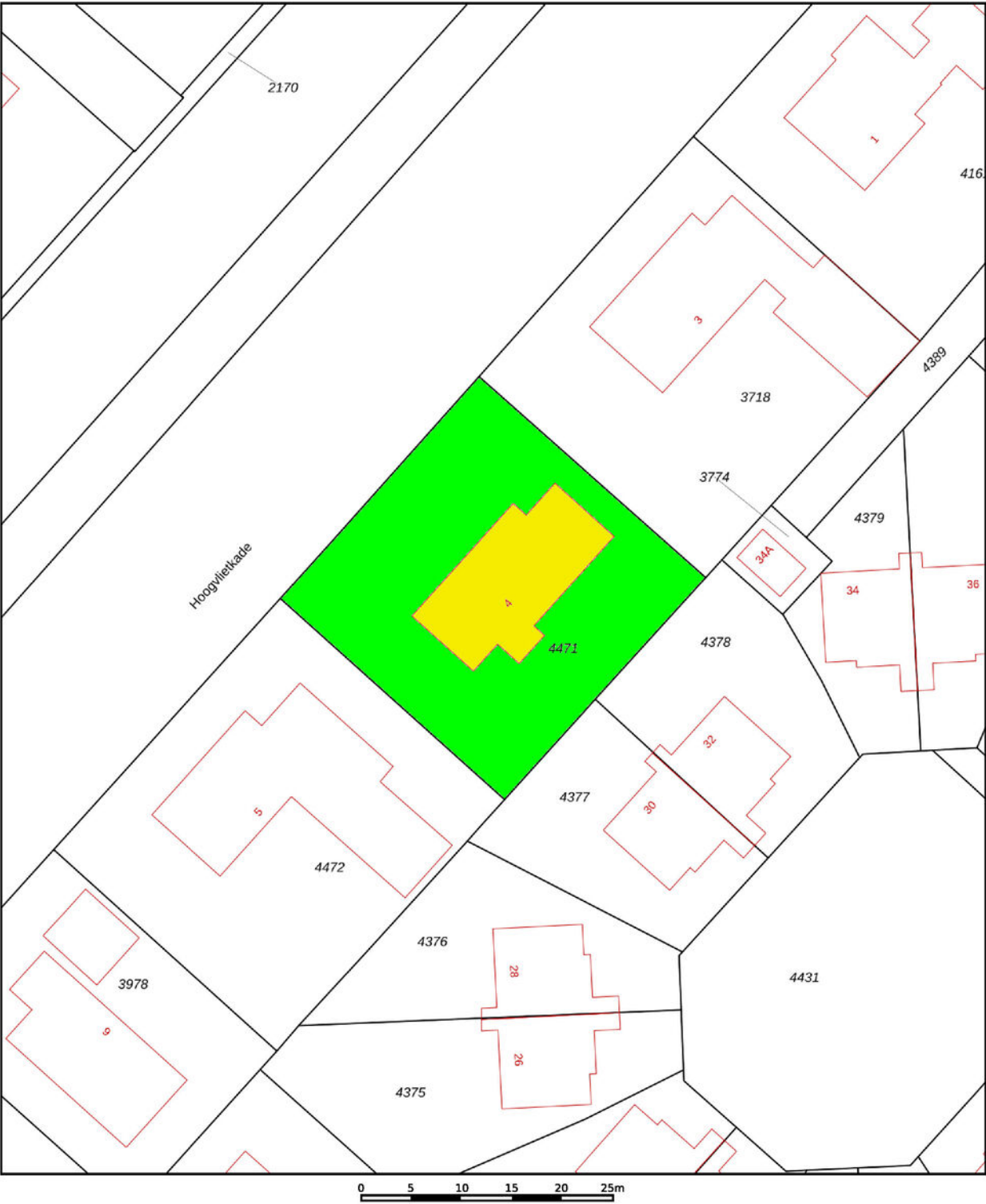
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogvlietkade 4



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haarlemmermeer

M

4471

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025

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.

kadaster

NOTITIES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTITIES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 hypotheaire 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 voorgenoemd 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 & Gecerticeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecerticeerd 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