

SFEERVOLLE DIJKWONING AAN VAARWATER



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

AALSMEERDERDIJK 192

AALSMEERDERBRUG

Vraagprijs € 1.075.000,- K.K.



Bijzonderheden

- Karakteristieke, uitgebouwde twee-onder-één kap dijkwoning (oorspronkelijke deel uit 1926) met souterrain, berging, aanlegsteiger en royale achtertuin;
- Aangezien het opstalrecht is afgekocht, is er sprake van VOLLE EIGENDOM, zowel van het perceel, als van de steiger;
- Woonkamer en souterrain zijn gerenoveerd in 2024;
- Woonkamer met sfeervolle houtkachel;
- Moderne keuken met spoel- en kookeiland voorzien van eetbar, diverse inbouwapparatuur en vloerverwarming;
- 20 zonnepanelen (2022);
- Schilderwerk buitenzijde 2024;
- Dakkapellen en platte dak badkamer zijn voorzien van nieuwe bitumen (2025), pannendak wordt vernieuwd, indien potentiële koper zich tijdig meldt, kan er nog worden meebeslist over type pan, meerkosten komen voor rekening koper;
- Parkeren op eigen terrein (of openbaar aan de weg);
- Laadpaal voor elektrische auto (overname nader overeen te komen);
- De voortuin is in 2024 volledig vernieuwd en aangelegd op beton- en pulspalen;
- Automatisch besproeiingssysteem voor het gazon;
- Houten tuinhuis in de achtertuin alsmede een opbergschuur;
- Buitenzonwering/rolluiken op zonne-energie en remote bedienbaar (2024).



HEERLIJK WONEN AAN WATER

Wonen aan de Ringvaart met een uitzicht dat nooit verveelt. Aan de karakteristieke Aalsmeerderdijk staat deze charmante twee-onder-één-kap dijkwoning uit 1926. De woning is in 2006 uitgebouwd tot een comfortabel en sfeervol woonhuis. Met een royale tuin op het noordwesten, een eigen aanlegsteiger, modern wooncomfort en volop ruimte binnen én buiten, biedt deze woning een unieke combinatie van rust, charme en kwaliteit. De woning is energiezuinig met 20 zonnepanelen.

Aangezien het opstalrecht is afgekocht, is er sprake van VOLLE EIGENDOM, zowel van het perceel (719 m²), als van de steiger (90 m²). Een boot voor de deur is dan ook toegestaan.

Via de fraai aangelegde voortuin bereikt u de ruime hal. De hal biedt toegang tot het toilet met fonteintje, de moderne badkamer en de wasruimte. Via openslaande deuren treedt u de living binnen.

Zodra je de living binnenkomt valt het lichte en warme karakter direct op. De houtkachel vormt het hart van de ruimte en zorgt voor een gezellige sfeer. Aan de voorzijde kijkt u uit over de groene omgeving en het water en via de openslaande deuren aan de achterzijde stap je zo het terras op. Een heerlijke plek om te genieten van de avondzon.

Aan de achterzijde ligt de ruime woonkeuken, voorzien van een kook- en spoeleiland met een fraaie eetbar. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, een afzuigkap, een combimagnetron, een oven, een vaatwasser, een quooker, een koelkast en een vriezer. Deze keuken is een heerlijke plek voor de thuis kok; ruim, licht en uitnodigend! Via de openslaande deuren bereikt u het terras en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over, wel zo praktisch op de mooie dagen van het jaar.

De badkamer op de begane grond is eigentijds en comfortabel met een vrijstaand ligbad, een inloofdouche en twee wastafels met lades. De ruimte is geheel betegeld en heeft een natuurlijke lichtinval. De aangrenzende wasruimte heeft een praktisch werkblad met twee spoelbakken, fijne kasten en lades en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de deur is de tuin te bereiken.

Een ander verrassend element van de woning is het souterrain, bereikbaar via een deur vanuit de living of via een deur vanuit de berging. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waaronder de masterbedroom met een grote walk-in closet en een separaat toilet. Via de openslaande deuren is de tuin te bereiken. Deze ruimtes kunnen eventueel ook (deels) als praktijkruimte worden ingericht gezien ze apart kunnen worden benaderd.

Op de eerste verdieping, in het oorspronkelijke deel van de woning, liggen nog twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en beide beschikken over een wastafel. De kamer aan de voorzijde biedt een prachtig uitzicht over de Ringvaart, terwijl de tweede kamer uitkijkt over de fraai aangelegde achtertuin.

De achtertuin is een oase van rust. Fraai aangelegd met terrassen, een groen gazon en borders met volwassen beplanting en fraaie belichting. De ideale plek voor lange zomeravonden in de zon. Het houten tuinhuis achterin de tuin biedt ook op de mooie herfst- en winterdagen een fijne beschutte plek buiten.

Aan de waterzijde bevindt zich de eigen aanlegsteiger, ideaal voor een boot, een frisse duik (zwembadtrap is aanwezig) of gewoon een plek om te ontspannen aan het water.

De voortuin is in 2024 volledig vernieuwd en aangelegd op beton- en pulspalen, wat zorgt voor een solide basis en een verzorgde uitstraling. Ook de voortuin is voorzien van verlichting, waardoor de tuin (en parkeerplek) 's avonds prachtig verlicht wordt.

De woning ligt op een idyllische plek aan de Ringvaart met vrij uitzicht over het water en de polder. Hier woon je landelijk en rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Aalsmeer, Hoofddorp en Schiphol liggen op korte afstand, en via de nabijgelegen uitvalswegen ben je zo in Amsterdam, Haarlem of Leiden. Een perfecte combinatie van ruimte, rust en bereikbaarheid.



Begane grond















Buitenruimte









Souterrain











Eerste verdieping

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 indicatief.









Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kap dijkwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	238 m ²
Perceeloppervlakte	719 m ²
Inhoud	805 m ³
Bouwjaar	1926
Tuin	voor- en achtertuin
Berging	inpandig
Verwarming	cv-ketel
Energielabel	C, t/m 03-10-2035
Isolatie	HR-glas, dak- en vloerisolatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aalsmeerderdijk 192



12345

25

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

Sectie

Perceel

Haarlemmermeer

AK

3474

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

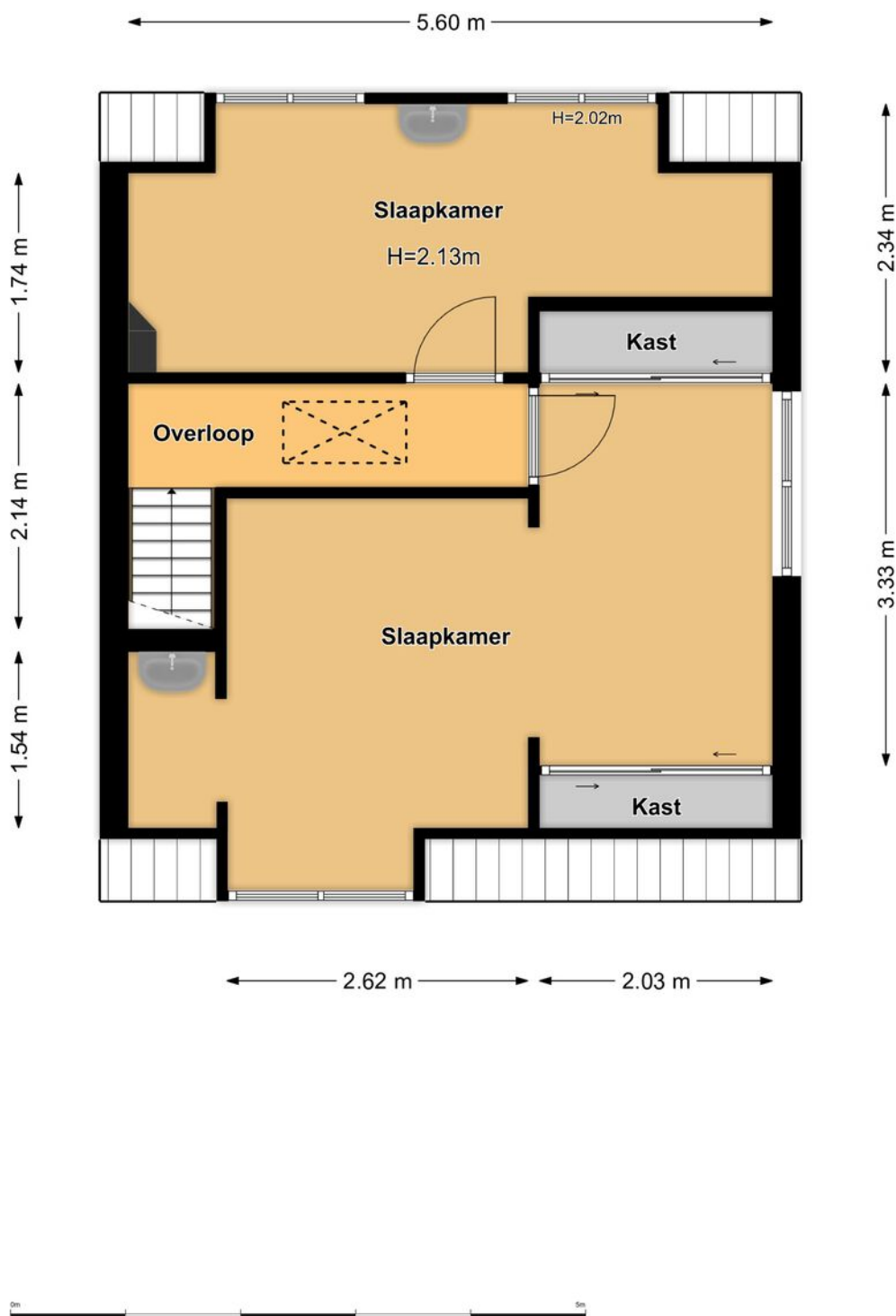
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegronden



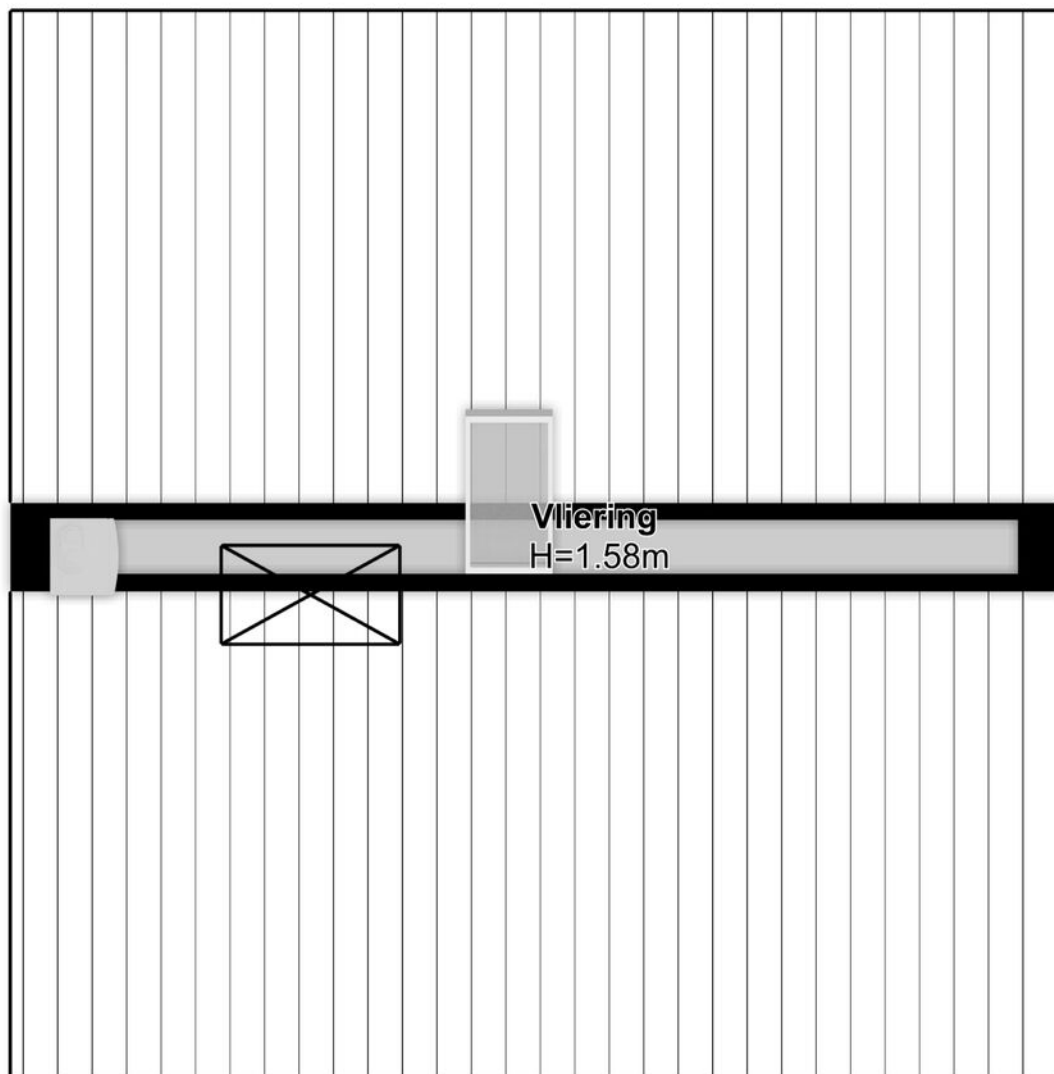
Plattegronden



Plattegronden



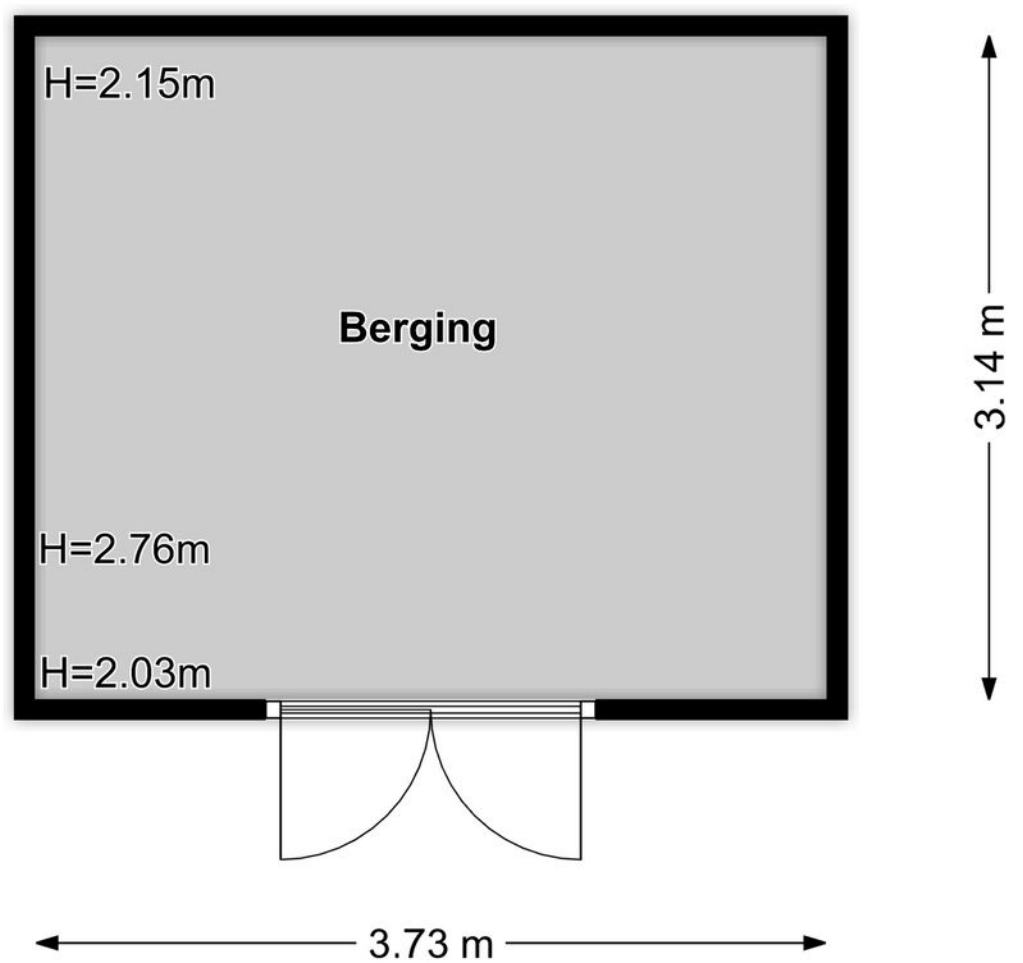
Plattegronden



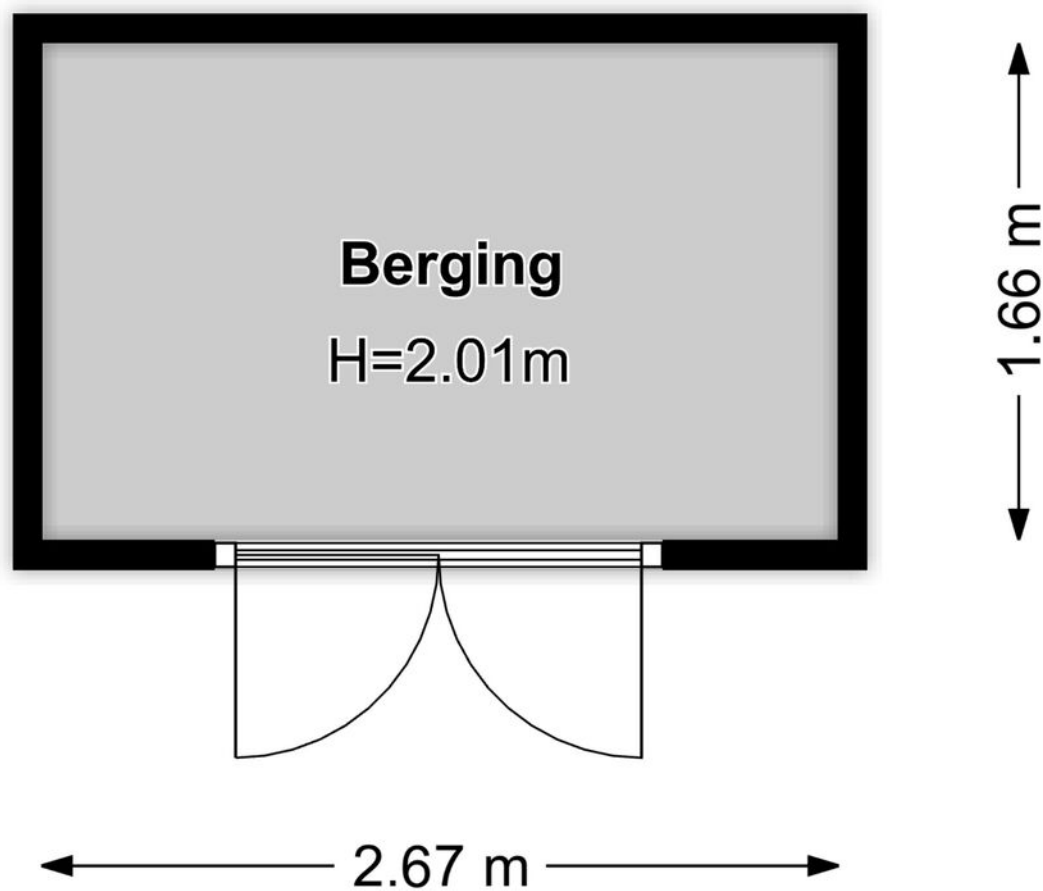
← 5.60 m →



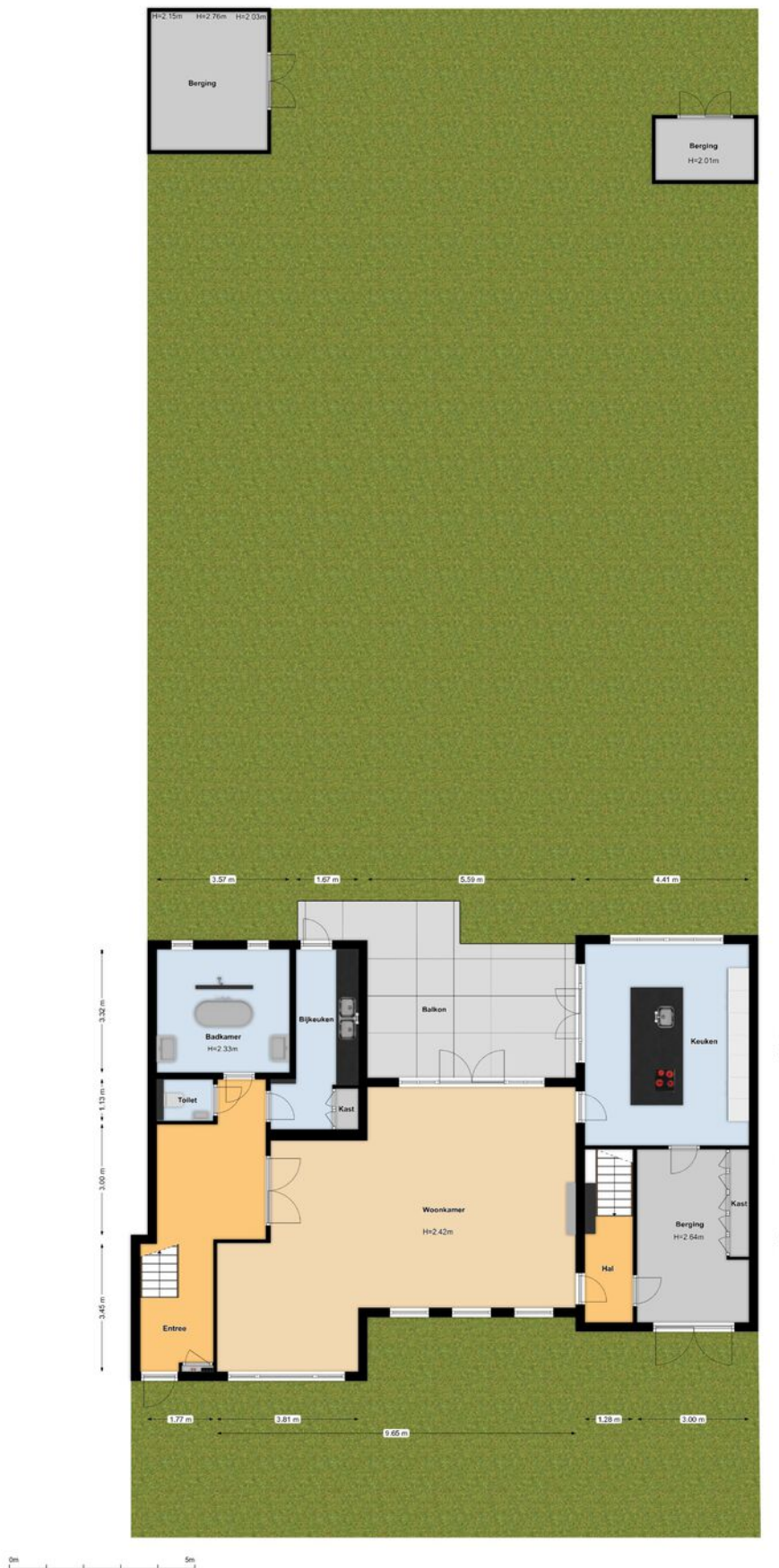
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Aalsmeerderdijk 192, 1436 BA, Aalsmeerderbrug

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	Gaat mee
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Eettafel + 6 stoelen tuin (Borek)	Kan worden overgenomen
Bloom potten (4 grote bloempotten en 1 kleinere, incl verlichting)	Blijft achter
Loungeset (bij open haard)	Kan worden overgenomen
Zwemtrap	Blijft achter
Laadpaal	Kan worden overgenomen
Buitenkachel steiger	Kan worden overgenomen
Plantenbakken dijk	Blijft achter
Trampoline	Kan worden overgenomen
Verzinkte schommelpaal (boog) RVS + large schommel	Blijft achter
Ikea Ektorp bank in tuinhuisje	Kan worden overgenomen

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Steigerhouten tafel en bank (verrijdbaar)	Kan worden overgenomen

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	Blijft achter
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Maatwerk kast bij open haard + muurplanken	Blijft achter
Maatwerk Design Boekenkast	Kan worden overgenomen
Vensterbank (grote raam)	Blijft achter
Wandlampen dijkzijde	Kan worden overgenomen
Houten vloer	Blijft achter
Barkrukken	Kan worden overgenomen
Kapstok Hal	Blijft achter
Maatwerk kast berging (schuur)	Blijft achter
Maatwerk kast bijkeuken	Blijft achter

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Gordijnrails	-1	Blijft achter
Rolgordijnen	1	Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Luxaflex Keuken	Kan worden overgenomen
Luxaflex duettes (dijkzijde)	Kan worden overgenomen

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Vloerbedekking/linoleum	-1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	Blijft achter
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	Blijft achter

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter

Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Quooker	Blijft achter
Extra vriezer bijkeuken (ingebouwd)	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Kan worden overgenomen

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kussenopslag berging	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Gaat mee
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Blijft achter
Waterslot wasautomaat	Blijft achter
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

Lijst van zaken

Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

Ter akkoord verkoper:

Handtekening:

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 een bieder, 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.



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.



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