

Royaal woonhuis in rustige wijk



HUISMAN
HOOGENDOORN
makelaars | taxateurs

PIET LANSEHOF 26

RIJSENHOUT

€529.000,- k.k.

Een royale woning met een huiselijke sfeer

Een mooi en goed onderhouden jaren '30 stijl TWEE-ONDER- EEN KAP WONING MET GARAGE EN GROTE TUIN in Rijsenhout, bouwjaar 2000.

Rijsenhout is een dorp in de Haarlemmermeer en ligt direct aan de Westeinderplassen en op korte afstand van Hoofddorp, Aalsmeer en Nieuw- Vennep en 20 minuten rijafstand met de auto van Amsterdam. Rijsenhout heeft een directe aansluiting op de A4, richting Amsterdam en Den Haag.

De woning heeft een ruime living, een gezellige openhaard en achter de garage is nog eens een extra zithoek gecreëerd welke je kan gebruiken als tv-kamer, allemaal mogelijk gemaakt door de uitbouw die is gerealiseerd (3 meter).

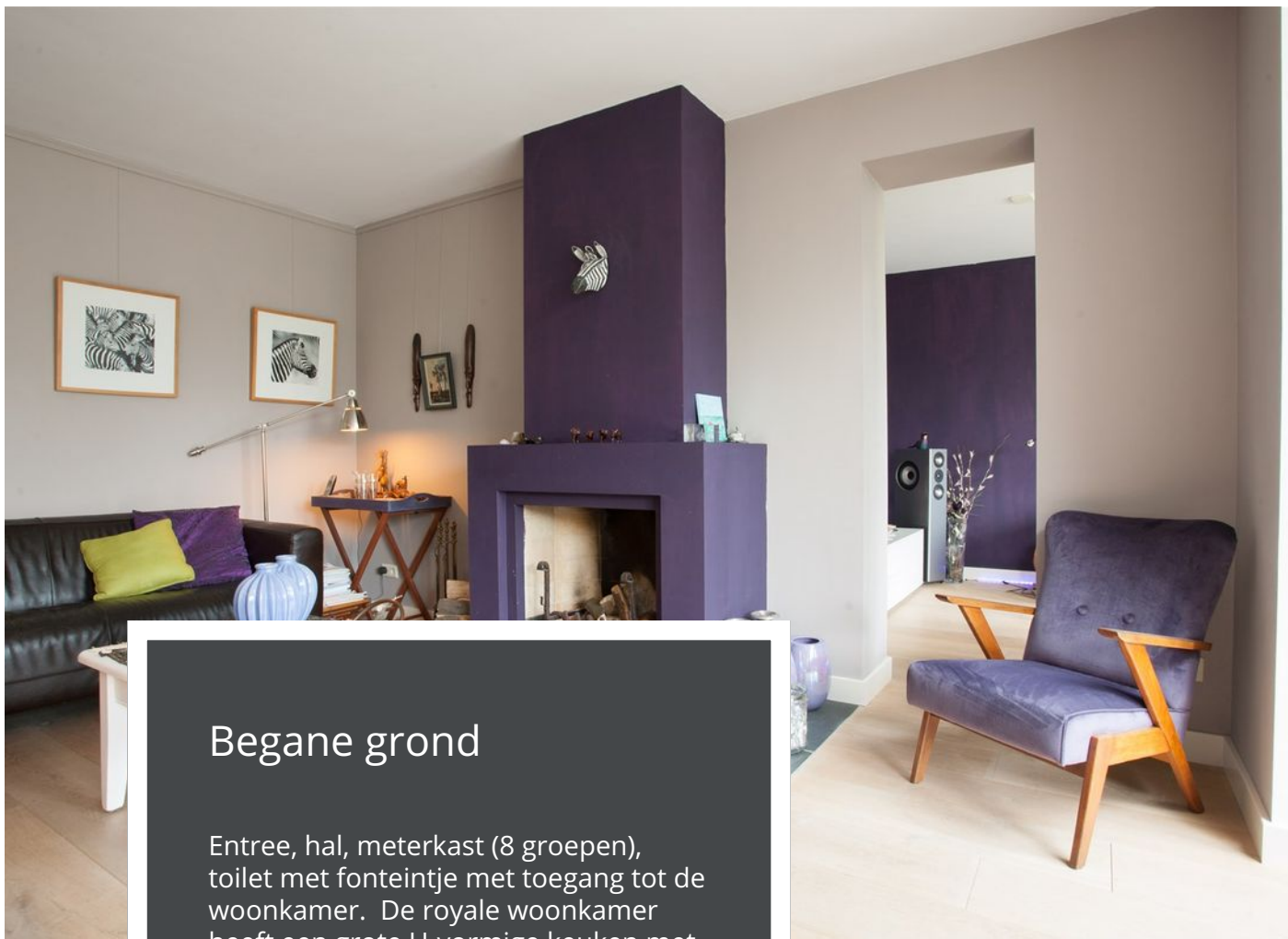
In de uitbouw zijn dubbele deuren en een lichtstraat met elektrische screens geplaatst. Aan licht geen gebrek door deze mooie voorzieningen!

Naast de woning ligt de garage met ruime oprit (twee parkeerplaatsen) en fraai aangelegde voortuin. Altijd voor de deur parkeren, heerlijk toch!

Benieuwd naar de woning? Bekijk dan snel de rest van de brochure!

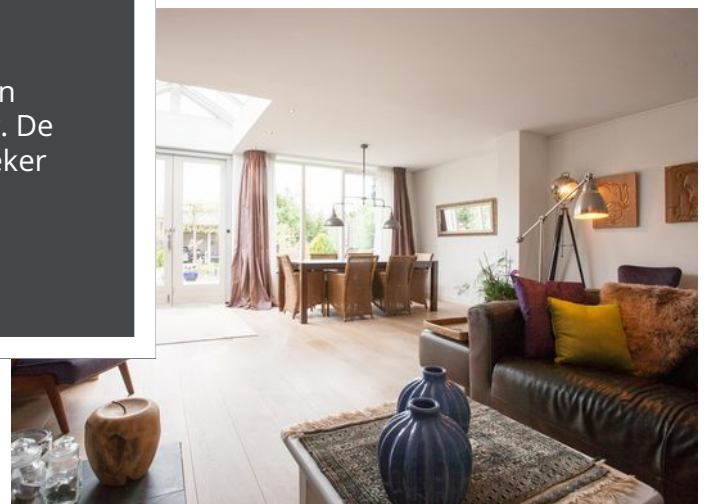
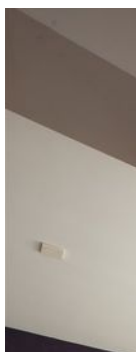






Begane grond

Entree, hal, meterkast (8 groepen), toilet met fonteintje met toegang tot de woonkamer. De royale woonkamer heeft een grote U-vormige keuken met granieten werkbladen en veel kastruimte. In de keuken ligt een antraciet leistenen vloer en daaraan sluitend ligt een warme eiken vloer. De hout gestookte openhaard geeft zeker sfeer in de leefruimte.







De keuken

In de keuken is diverse inbouwapparatuur aanwezig zoals een vaatwasser, combi-magnetron, koelkast-/ vriezer (Miele). Een breed 5-pits gasfornuis (90 cm) met elektrische oven maakt de keuken helemaal af!







De eerste verdieping

Via een hardhouten trap in de hal bereikt u de eerste verdieping waar twee zeer ruime slaapkamers aanwezig zijn.

Aan de achterzijde van de woning is de master-bedroom gelegen. Aan de voorzijde van de woning is de tweede slaapkamer en de badkamer te vinden.

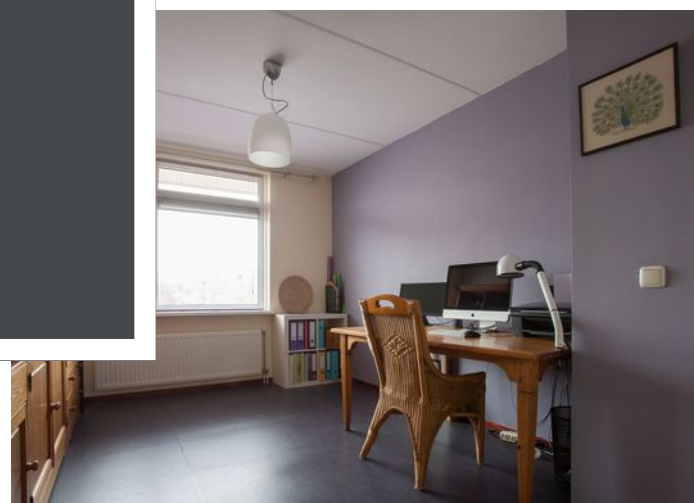
De verdieping is eenvoudig terug te brengen naar de originele indeling, met drie ruime slaapkamers!





De badkamer

De nette badkamer is voorzien van een separate douche, een ligbad, een wastafelmeubel en een tweede toilet.





De zolder

De zolder is te bereiken via een vaste hardhouten open trap en heeft een speels dak, voorzien van grote Velux dakramen met zon- en lichtwering en een dakkapel.

In deze ruime kunnen twee slaapkamers of een werkkruimte worden gecreëerd.

De bergruimte is er gerealiseerd door de praktische knieschotten. Op deze verdieping bevindt zich ook de Cv-ketel (Intergas HR-Combi) en de aansluiting voor de wasmachine-/droger.







De tuin

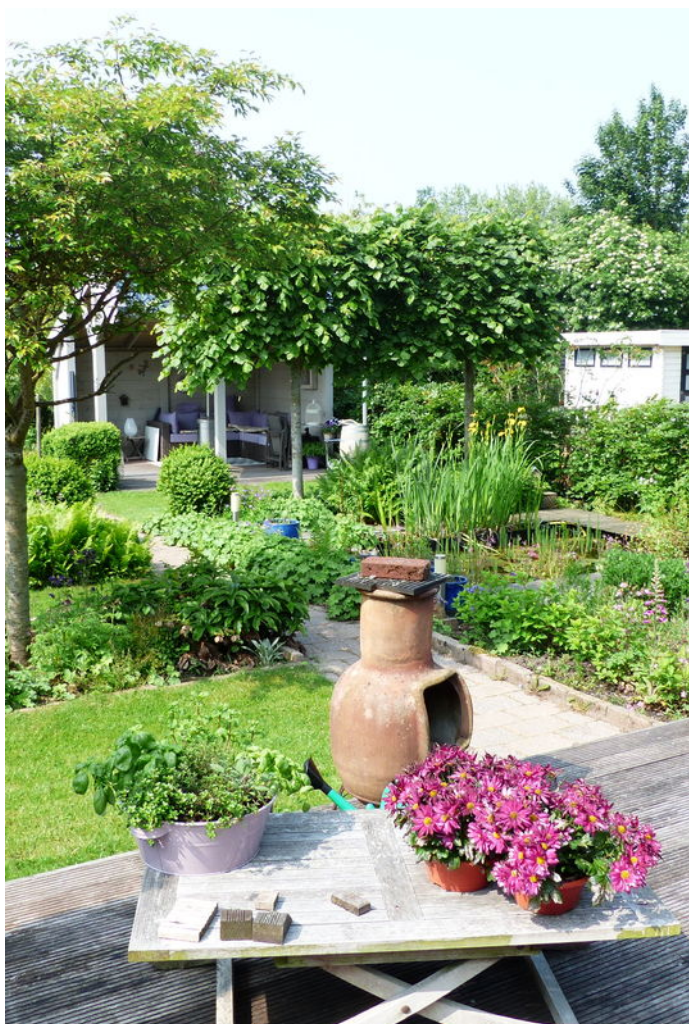
Vanuit de raampartij in de woning kijkt u prachtig weg op de groene tuin (zuidwesten) aan de achterzijde van de woning, waarin u achterin de tuin heerlijk kan genieten op de veranda.

De tuin is speels aangelegd met een siervijver, gras, diverse borders en een hardhouten vlonder direct gelegen aan de achterzijde van de woning. Achter in de tuin is een vrijstaande houten berging voor al uw tuingereedschap en daar treft u een lager gelegen terras bij het sierwater aan.

Aan de voor- en achterzijde van de woning zijn markiezen geplaatst als zonwering, die een sfeervolle uitstraling geven.









Kenmerken

Soort	Eengezinswoning
Type	Twee- onder- een kapwoning
Kamers	4 kamers (waarvan 2 slk, mogelijk tot 4 slk)
Woonoppervlakte	193 m2
Perceeloppervlakte	491 m2
Inhoud	circa 495 m3
Bouwjaar	2000
Tuin	Voortuin en achtertuin
Garage	aangebouwd steen 2 parkeerpl.
Verwarming	Cv-ketel, open haard
Isolatie	volledig geïsoleerd, energielabel A

Bijzonderheden

- In 2006 is er een uitbouw gerealiseerd aan de achterzijde over de volle breedte. In deze uitbouw is een lichtstraat aanwezig en openslaande deuren naar de tuin. Daarbij is achter de garage de "tv-kamer" bij de woonkamer getrokken.
- Op de eerste verdieping zijn gemakkelijk drie slaapkamers te creëren.
- Alle wanden zijn voorzien van stucwerk;
- Buiten zijde van de woning is 2014 geschilderd;
- Twee parkeerplaatsen en garage op eigen terrein (aan te passen als bijkeuken)
- Zeer centraal gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A4, A5 en A9 en dichtbij Hoofddorp, Amstelveen en Amsterdam.



Plattegronden

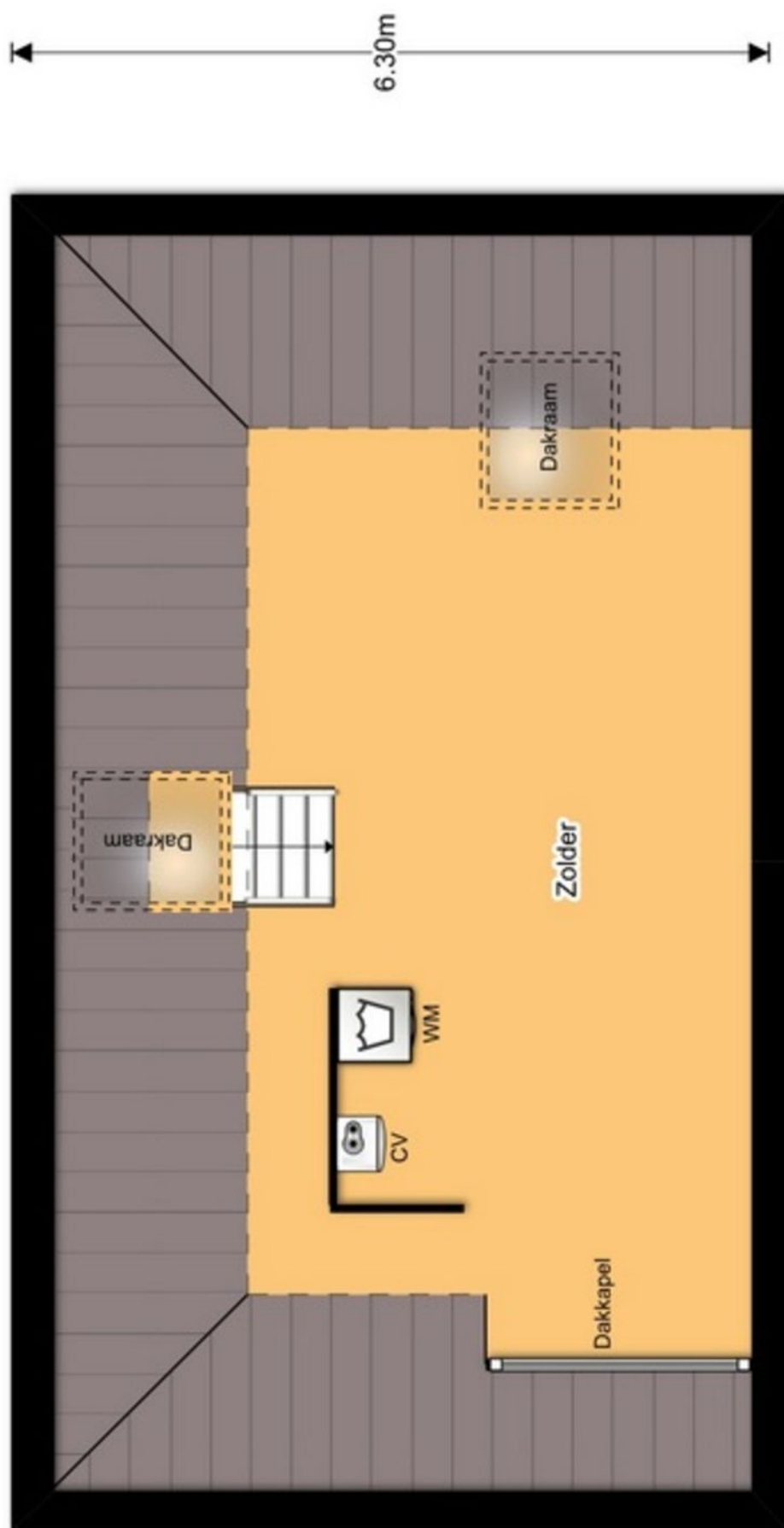


Begane Grond



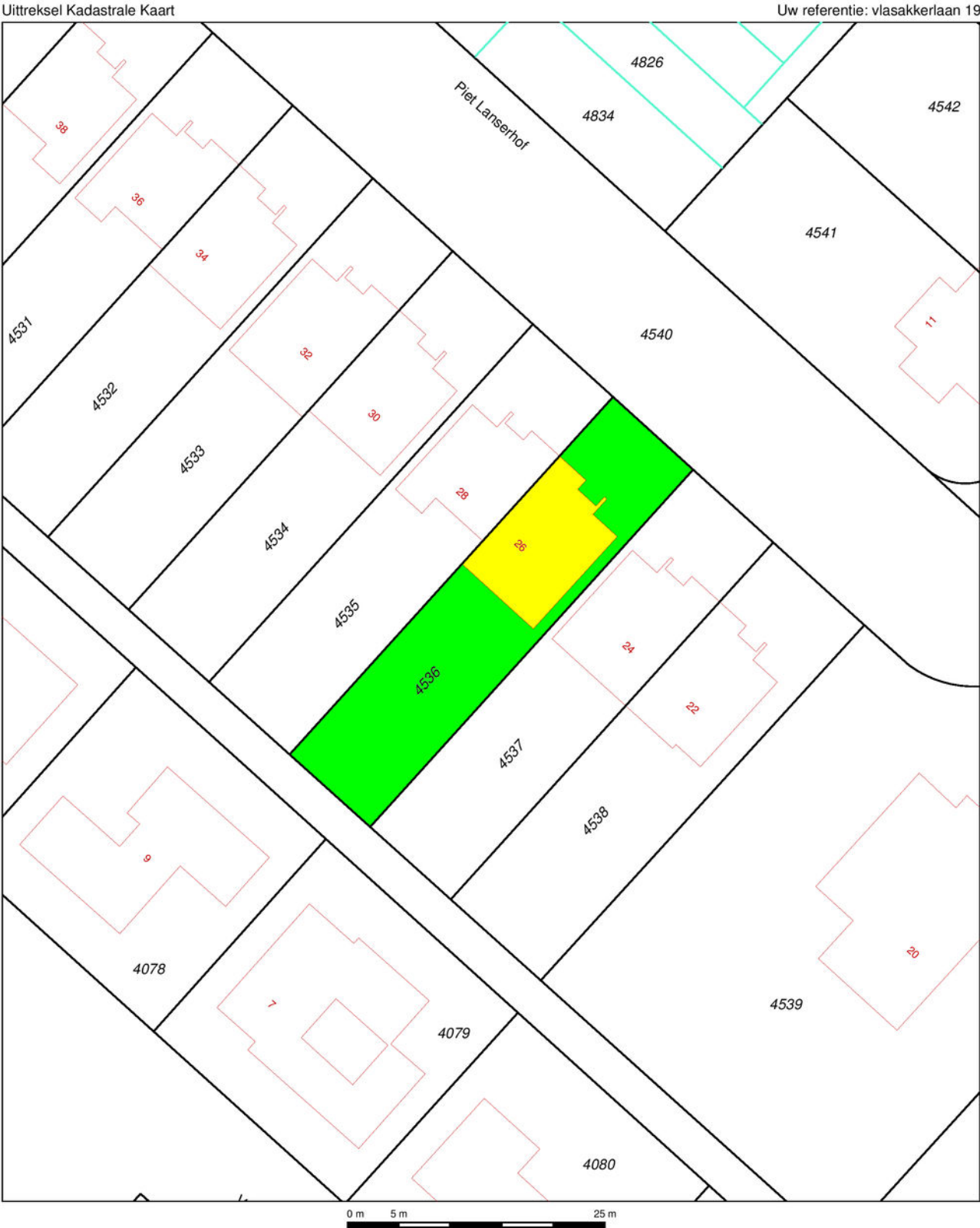
Eerste Verdieping

Plattegronden



Tweede Verdieping

Kadastrale kaart



12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

HAARLEMMERMEER

M

4536

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.

LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : _____

Datum : _____

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☐	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
Gordijnen	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
Rolgordijnen				
Vul in op welke etage(s)				
Vitrages	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
Jaloezieën / lamellen	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard Vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☐	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☐
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☐	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☐
Vaatwasser	☐	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☐	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☐	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☐	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☐
Werkbank in schuur / garage	☐	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☐	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Sauna met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Voor akkoord:
De verkoper(s)

Voor akkoord:
De koper(s)

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

Naam: _____
Plaats: _____
Datum: _____

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO Makelaar.
Copyright VBO Makelaar november 2015 versie 1.0.

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.

Ons kantoor

Huisman | Hoogendoorn Makelaars is een jong kantoor met een eigen visie op de makelaardij maar waarbij u als klant altijd centraal staat. Sinds 1 januari 2017 hebben we twee vestigingen: In Aalsmeer aan de Van Cleeffkade en in Uithoorn aan het Marktpllein.

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 proactieve aanpak laten wij zien dat het verkopen méér is dan uw woning op Funda plaatsen!

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-veiling kunt u bij ons terecht.

Gediplomeerd & Gecertificeerd

Wij zijn gediplomeerd en gecertificeerd (RMT) bij het SCVM en 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 Uithoorn

Marktplein 13
1421 AC Uithoorn

0297 - 52 67 11
info@h2makelaars.nl