



Galman & Versteeg

Makelaars o.g. B.V.

telefoon (020) 622 22 58 info@galmanversteeg.nl

TE KOOP



Zwanenburgerdijk 439 1161 NT Zwedenburg

Nassaukade 123 • 1052 EC Amsterdam • IBAN: NL60 ABNA 0466 6219 57 • BTW nr. NL.8105.66.795.B01
www.galmanversteeg.nl



Galman & Versteeg makelaars o.g. B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 33081037. Lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





Wonen en werken op één locatie met een wijds uitzicht over de Ringvaart van de gemeente Haarlemmermeer. Het object is een twee-onder-één kapwoning met een bedrijfsruimte op de begane grond, een ruim appartement op de bovenverdieping, een eigen oprit voor minimaal 2 auto's, een royale tuin aan de achterzijde en een sfeervol terras op de eerste verdieping.

Vanwege de ideale ligging, zijn de winkels voor de dagelijkse boodschappen op loopafstand.

Indeling:

Op de begane grond is een creatieve ruimte aan de voorzijde met een achtergelegen kantoor en pantryruimte. Tevens is op deze verdieping een toiletruimte en een douche aanwezig.

Zowel vanuit de creatieve ruimte, als separaat is de woning bereikbaar.

Op de eerste verdieping is een zeer ruimtelijk ingedeelde woonkamer met open keuken en een fenomenaal uitzicht over de Ringvaart, maar ook naar de achtertuin. Vanuit de open keuken is het dakterras toegankelijk van maar liefst circa 33 m²!

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Het slaapvertrek is op de begane grond met toegang tot het ruime balkon aan de achterzijde. Vanuit de slaapkamer is de badkamer bereikbaar (voorzien van een toilet, wastafel en een inloopdouche).

In de achtertuin van circa 7.50 meter diep is eveneens een berging.

Aan de overkant van de weg is een eigen aanlegsteiger en water, allen gelegen op eigen grond. Ideaal om een boot aan te leggen voor uw eigen pand.

Juridische omschrijving:

1. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte gelegen op de begane grond van het gebouw en de tuin, plaatselijk bekend als Zwanenburgerdijk 439 te Zwanenburg, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A complexaanduiding 10510-A, appartementsindex 3, uitmakende het 30/100^{ste} onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit twee bedrijfsruimten en twee bovenwoningen met het recht van opstal tot ultimo maart 2051 op de daarbij behorende grond, eigendom van het Waterschap Groot-Haarlemmermeer, plaatselijk bekend als Zwanenburgerdijk 439-440 te Zwanenburg, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A nummer 6152, groot 533 m².
2. Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras en vide, gelegen op de eerste verdieping en met entree en hal, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend als Zwanenburgerdijk 439 te Zwanenburg, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A complexaanduiding 10510-A, appartementsindex 3, uitmakende het 30/100^{ste} onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.

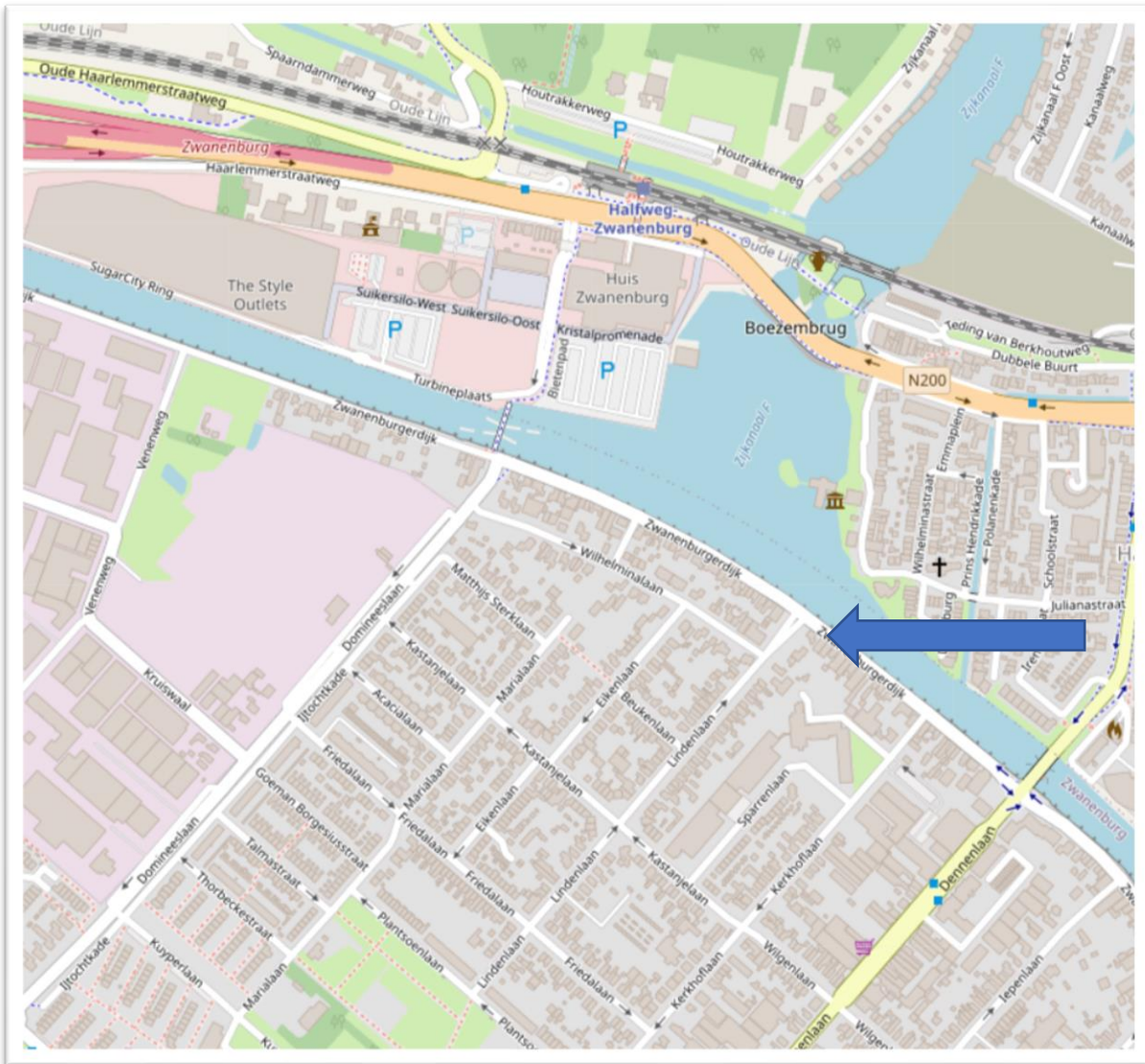
Omgeving:

Gelegen aan de Ringvaart in de nabijheid van diverse winkels en supermarkten. Ook is er een ruim aanbod aan horecagelegenheden. Aan de overkant van de vaart is Amsterdam The Style Outlets, het eerste en enige outletcentrum in de Randstad met meer dan 70 merken met een exclusieve mix van internationale en



Nederlandse topmerken bieden bezoekers een mooie, nieuwe winkelervaring met kortingen tot wel 70% op de winkelprijs. Daarnaast biedt het centrum een aantrekkelijk aanbod aan aanvullende diensten, zoals het hond vriendelijk centrum, in een gastvrije omgeving.

In zowel Zwanenburg, als in Halfweg is een diversiteit aan scholen en kinderdagverblijf. Kortom, een ideale werk- en woonomgeving.



Bereikbaarheid:

Op enkele minuten afstand is de bushalte voor de verbinding Zwanenburg naar Hoofddorp, maar ook het NS-station Halfweg voor de verbinding naar Amsterdam of Haarlem. Met eigen vervoer bent u in enkele minuten op de rijksweg A200 en de A-9.



Bijzonderheden:

- Fantastisch ligging én uitzicht over De Ringvaart en op Amsterdam The Style Outlets / Sugar City;
- Het pand beschikt over meerdere (dak-)terrassen en een gezamenlijke tuin met nr 440. De terrassen en tuin zijn gelegen op het zuidwesten;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- De bij het gebouw behorende grond is in eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er is derhalve sprake van recht van opstal, welke – onder de opstalvoorwaarden 2000 – eindigt per ultimo maart 2051.
- Het tegenover het pand gelegen perceel oever + water (77 m2) is eigen grond;
- Sinds 2021 staat het dubbele winkelhuis op de gemeentelijke Monumentenlijst. De reden hiervoor is o.a. dat het pand een van de oudste winkelpanden aan de Ringdijk van de Haarlemmermeer is, met kenmerkende gevelindeling met winkelpui en decoratieve elementen;
- Vereniging van Eigenaren Zwanenburgerdijk 439-440 te Zwanenburg is ingeschreven in de Kamer van Koophandel;
- Conform het bestemmingsplan Zwanenburg is de bestemming “Gemengd 1”, wat betekent dat wonen, detailhandel en/of dienstverlening is toegestaan. Voor meer informatie over het bestemmingsplan verwijzen wij u ook naar www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Het pand is in 1994 in het kader van Schipholisolatie Fase 1 voorzien van dubbele beglazing. Omdat er sprake is van een gemeentelijk monument is een energielabel niet verplicht en derhalve niet aanwezig;
- Diverse voorzieningen zoals het nieuwe Dorpshuis met sportvoorzieningen, outletcentrum Amsterdam The Style Outlets, een medisch centrum, kinderdagverblijven, diverse basisscholen, buitenschoolse opvang, recreatiegebieden “Spaarnwoude” en “Park Zwanenburg”.

Vaste lasten 2023:

WOZ-waarde per 1-1-2022:	€	375.000,00
Canon	€	
OZB:	€	161,63
Rioolrecht:	€	160,43
Waterschaplasten:	€	46,96

Vraagprijs

€ 575.000,00 kosten koper

Nadere inlichtingen

Galman & Versteeg Makelaars o.g. B.V.

Nassaukade 123 • 1052 EC Amsterdam

Telefoon (020) 622 22 58 • E-mail: info@galmanversteeg.nl



Impressie











Plattegrond begane grond



Begane Grond
Zwanenburgerdijk 439, Zwanenburg



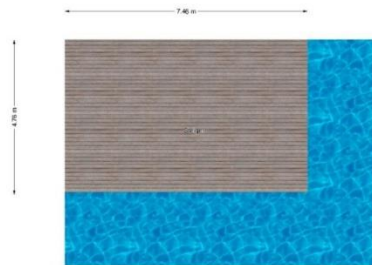
Plattegrond eerste verdieping



1e Verdieping
Zwanenburgerdijk 439, Zwanenburg



Plattegrond perceel



Situatie
Zwanenburgerdijk 439, Zwanenburg

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2022



MEETCERTIFICAAT

R.M. Vastgoedpresentatie heeft dit NEN 2580 meetrapport opgesteld conform de richtlijnen van NEN2580:2007 inzake oppervlakten en inhoud van gebouwen, termen, definities en bepalingmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

Object type:	Woning
Adres:	Zwanenburgerdijk 439
Postcode:	1161 NT
Plaats:	Zwanenburg
Ingemeten door:	Roy Moeskops
Meetcertificaat type:	Type A
Datum meetopname:	23-05-2022
Datum meetrapport:	25-05-2022

	Totaal m2
Gebruikersoppervlakte wonen	177.4
Gebruikersoppervlakte Overige inpandig ruimte	5.5
Go Totaal inpandig	182.9
Gebouw gebonden buitenruimte	55.3
Externe berging	8.5
	Totaal m3
Bruto inhoud woning	734.3
