



# Galman & Versteeg

Makelaars o.g. B.V.

telefoon (020) 622 22 58 [info@galmanversteeg.nl](mailto:info@galmanversteeg.nl)

## TE KOOP



## Zwanenburgerdijk 440 1161 NT Zwanesburg

Nassaukade 123 • 1052 EC Amsterdam • IBAN: NL60 ABNA 0466 6219 57 • BTW nr. NL.8105.66.795.B01  
[www.galmanversteeg.nl](http://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 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 bedrijfsruimte, ingericht als kapsalon, met een pantry, een achtergelegen kantoor, berging en toiletruimte.

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

Op de eerste verdieping is de ruime 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 29 m<sup>2</sup>!

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Op deze verdieping is ook een ruime slaapkamer en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en een wastafel. Via de vaste trap is de ruimte op de vliering bereikbaar alwaar een ruimte is ingericht als slaapvertrek.

Op de begane grond is de twee/derde slaapkamer met toegang tot het royale balkon aan de achterzijde van circa 22 m<sup>2</sup> groot.

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 te 1161 NT Zwanenburg, Zwanenburgerdijk 440, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A, complexaanduiding 10510-A, appartementsindex 1, uitmakende het twintig/honderdste (20/100ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit gebouw met ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Zwanenburg aan de Zwanenburgerdijk 439-440 te Zwanenburg, met het recht van opstal tot ultimo maart twee duizend een en vijftig op de onder -en bijgelegen grond, eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie A nummer 6152, groot vijf are drie en dertig centiare;
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 te 1161 NT Zwanenburg, Zwanenburgerdijk 440A, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A complexaanduiding 10510-A, appartementsindex 3, uitmaken het 30/100 onverdeeld aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap.

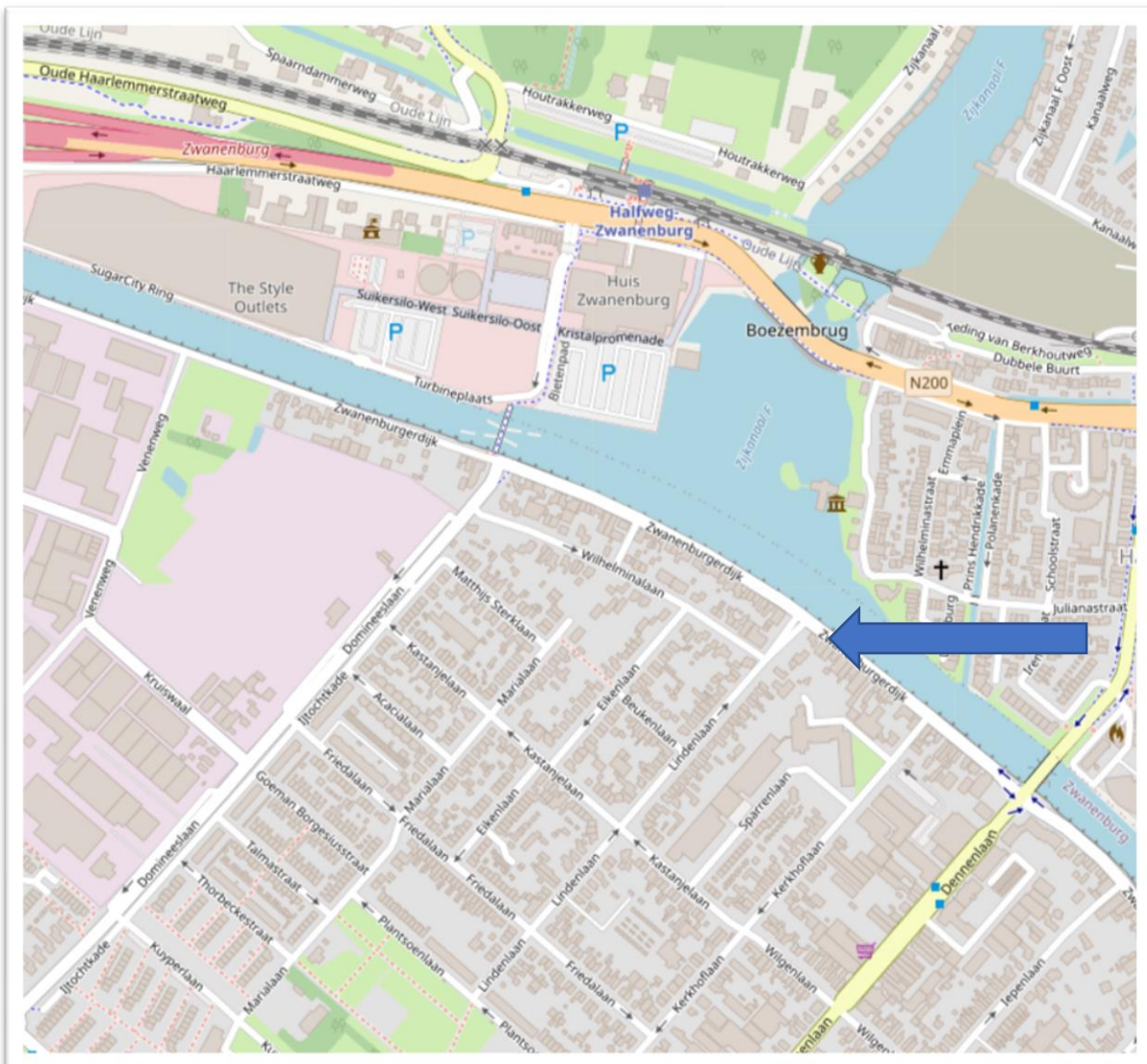
**Omgeving:**

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 439. De terrassen en tuin zijn gelegen op het zuidwesten;
- Parkeergelegenheid op de openbare weg;
- 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 en water (van 77 m2) op 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](http://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](mailto:info@galmanversteeg.nl)



## Impressie













## Plattegrond begane grond



**Begane Grond**  
Zwanenburgerdijk 440, Zwanenburg



## Plattegrond eerste verdieping

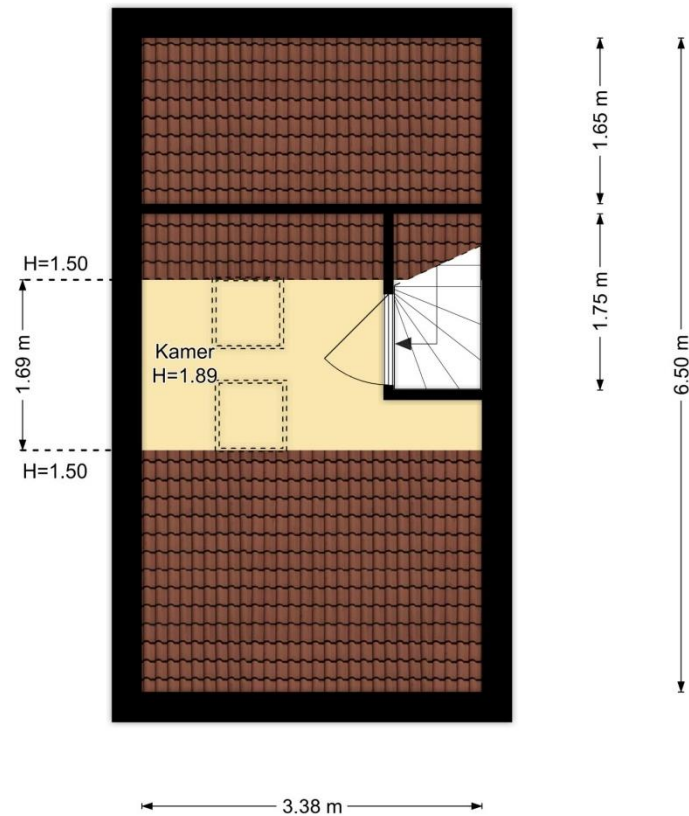


**1e Verdieping**  
**Zwanenburgerdijk 440, Zwanenburg**



## Tweede verdieping

0.88 m



**2e Verdieping**  
**Zwanenburgerdijk 440, Zwanenburg**



## Plattegrond perceel



Situatie  
Zwanenburgerdijk 440, Zwanenburg

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



## MEETRAPPOR T NEN2580

---

### MEETCERTIFICAAT

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

---

Object type:	Woning
Adres:	Zwanenburgerdijk 440
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	181.0
Gebruikersoppervlakte Overige in pandig ruimte	5.7
Go Totaal in pandig	186.7
Gebouw gebonden buitenruimte	50.0
Externe berging	16.4
Totaal m3	
Bruto inhoud woning	732.0

---

Dit rapport is opgemaakt door R.M. Vastgoedpresentatie, ondertekend door Roy Moeskops. Hierbij verklaart deze het rapport naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw heeft ingevuld.

Roy Moeskops  
R.M. Vastgoedpresentatie