EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens



RIJSENHOUT
Aalsmeerderweg 765

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	395.000 k.k.
Bouwjaar:	1945-1959
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5, waarvan 2 slaapkamers
Inhoud:	322 m^3
Woonoppervlakte:	84 m^2
Perceeloppervlakte:	176 m^2
Overige inpandige ruimte:	7 m^2
Externe bergruimte:	16 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel: Intergas (2019)
Energielabel:	B, geldig tot: 23-09-2036

OMSCHRIJVING

Verzorgde tussenwoning met een fijne tuin, ruime geïsoleerde schuur en volop wooncomfort! De woning is door de huidige eigenaren de afgelopen jaren grondig onder handen genomen en aangepast aan de woonwensen van nu. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn de nodige verbeteringen doorgevoerd, waaronder dak- en vloerisolatie en de plaatsing van zonnepanelen. Het resultaat is een comfortabel huis dat klaar is voor diens volgende eigenaar!

Locatie
- Gelegen aan de rand van Rijsenhout
- Op korte afstand van winkels, tennis- en voetbalvereniging
- Rijksweg A4 richting onder andere Amsterdam, Rotterdam, Haarlem en Den Haag eenvoudig aan te rijden

Duurzaamheid
- De woning beschikt over energielabel B
- Dak- en vloerisolatie toegepast
- Intergas combiketel vernieuwd in 2019
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2023, met een gemiddelde jaaropbrengst van circa 3.000 kWh

Goed om te weten
- Verzorgde tussenwoning met een privacyrijke achtertuin en ruime, geïsoleerde schuur
- Vanaf 2019 is de woning van binnen grotendeels gemoderniseerd en verder verduurzaamd
- Slimme radiatorknoppen van Tado geïnstalleerd
- Buitenschilderwerk door de jaren heen keurig bijgehouden
- Elektrische vloerverwarming aanwezig in de badkamer
- Meterkast en een groot deel van de elektrische bedrading vernieuwd in 2019
- In de koopovereenkomst zullen onder andere een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen conform de NVM richtlijnen
- Het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) heeft het funderingsrisico ingeschaald als 'Geen hoog risico'. Dit betekent dat de woning op basis van de bij het KCAF beschikbare gegevens een indicatie A, B of C heeft. Uit de bouwtekeningen blijkt dat de woning niet is onderheid. Zie voor een nadere toelichting ook de disclaimer in de brochure

Begane grond
Via de fraai beplante voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de garderobe, de vernieuwde meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woning beschikt over een klassieke doorzonwoonkamer, waarbij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een veel daglicht. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd en aan de achterzijde het eetgedeelte met uitzicht op de tuin. De keuken is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, vaatwasser, koelkast en volop kastruimte. Een complete keuken waar je direct mee uit de voeten kunt! Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, met hierin het toilet, de witgoedopstelling en de cv-ketel. Vanuit de bijkeuken is tevens de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping
Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers, een werkkamer en de badkamer bereikbaar. Beide slaapkamers beschikken over praktische vaste kasten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. Aan de achterzijde van de woning is een royale dakkapel geplaatst. Deze zorgt voor extra ruimte en daglicht in zowel de slaapkamer als de badkamer. De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel, tweede toilet en een inloopdouche. Aan de voorzijde bevindt zich nog een derde kamer. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiskantoor, maar kan uiteraard ook voor andere doeleinden worden gebruikt.

Zolder
Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Het dak is van binnenuit volledig geïsoleerd en er is een vernieuwd dakraam geplaatst, waardoor ook hier daglicht binnenvalt. Een praktische verdieping met volop mogelijkheden voor het opbergen van vakantiekoffers, kerstversiering en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin
Naast de groene voortuin beschikt de woning over een fijne achtertuin, waar je heerlijk vrij zit en volop privacy ervaart.
Direct achter de woning bevindt zich een kunststof vlonderterras: een heerlijke plek om een eettafel neer te zetten en op mooie dagen buiten te eten. De tuin is verder ingericht met bestrating, een gazon en diverse fruitbomen, wat zorgt voor een prettige combinatie van groen en onderhoudsgemak. Dankzij de ligging op het noordwesten kun je hier genieten van de middag- en avondzon. Achter in de tuin staat een vernieuwde houten schuur van circa 16 m^2. De schuur beschikt over geïsoleerde wanden en plafond en is voorzien van elektra én krachtstroom. Een fijne ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinspullen of het uitvoeren van hobbywerkzaamheden. Tot slot beschikt de tuin over een praktische achterom.
.

English translation

A well-maintained terraced house with a lovely garden, spacious insulated shed and plenty of modern living comfort! Over the past few years, the current owners have extensively modernised the property to meet today's living standards. Several energy-saving improvements have also been made, including roof and floor insulation and the installation of solar panels. The result is a comfortable home, ready for its next owner!

Location
- Situated on the outskirts of Rijsenhout
- Shops, tennis and football clubs within easy reach
- Convenient access to the A4 motorway, connecting to Amsterdam, Rotterdam, Haarlem and The Hague, among other destinations

Sustainability
- Energy label B
- Roof and floor insulation installed
- Intergas central heating and hot water boiler replaced in 2019
- 8 solar panels installed in 2023, generating approximately 3,000 kWh annually on average

Good to know
- Well-maintained terraced house with a private rear garden and a spacious, insulated shed
- Interior largely modernised and further energy-efficient improvements carried out from 2019 onwards
- Smart Tado radiator thermostats installed
- Exterior paintwork carefully maintained over the years
- Electric underfloor heating in the bathroom
- Electrical consumer unit and a large part of the wiring replaced in 2019
- The purchase agreement will include, among other things, an age clause and an asbestos clause in accordance with NVM guidelines
- The KCAF (Dutch Knowledge Centre for Foundation Problems) has classified the foundation risk as 'No high risk'. Based on the information available to the KCAF, this means that the property has been assigned a category A, B or C indication. The original construction drawings show that the property does not have a piled foundation. Please also refer to the disclaimer in the brochure for further information

Ground Floor
The beautifully planted front garden leads to the entrance of the property. The hallway provides space for coats, the renewed electrical consumer unit and the staircase to the first floor. The property features a traditional through-living room, with large windows at both the front and rear allowing plenty of natural light to enter. The seating area is positioned at the front, while the dining area is located at the rear, overlooking the garden. The kitchen is equipped with a four-zone induction hob with extractor hood, oven, dishwasher, fridge and plenty of cupboard space. A complete kitchen that is ready to use!
Adjoining the kitchen is a practical utility room, housing the toilet, laundry appliances and central heating boiler. The utility room also provides access to the rear garden.

First Floor
The landing provides access to two spacious bedrooms, a study and the bathroom. Both bedrooms feature practical built-in wardrobes, offering plenty of storage space. A large dormer window has been installed at the rear of the property, providing additional space and natural light in both the bedroom and bathroom. The bathroom is fitted with a vanity unit, second toilet and walk-in shower.
At the front of the property is a third room, perfectly suited for use as a home office, although it could naturally serve a variety of other purposes.

Attic
A fixed staircase leads to the attic floor. The roof has been fully insulated from the inside and a new roof window has been installed, allowing natural light to enter. This practical floor offers plenty of storage space for suitcases, Christmas decorations and other items that are not needed on a daily basis.

Garden
In addition to the green front garden, the property benefits from a lovely rear garden, offering a wonderful sense of privacy. Directly behind the house is a composite decked terrace, providing an ideal spot for an outdoor dining table and enjoying meals outside on sunny days. The garden also features paving, a lawn and several fruit trees, creating a pleasant combination of greenery and easy maintenance. Its north-west-facing position allows you to enjoy the afternoon and evening sun. At the rear of the garden stands a renovated wooden shed measuring approximately 16 m^2. The shed features insulated walls and ceiling and is equipped with electricity and a three-phase power connection. A useful space for storing bicycles, garden equipment or enjoying hobbies. Finally, the garden also benefits from convenient rear access.





































PLATTEGROND

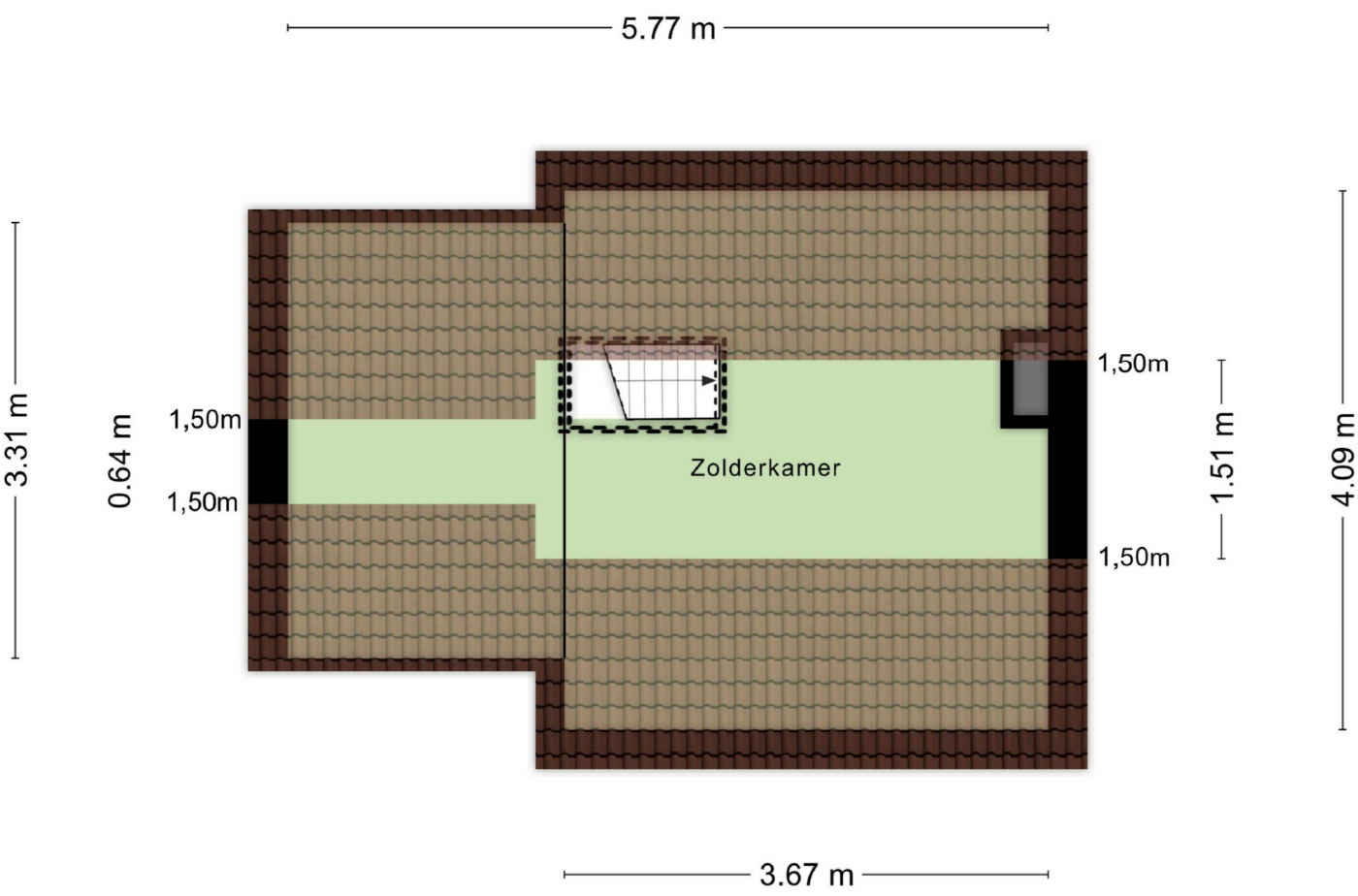


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



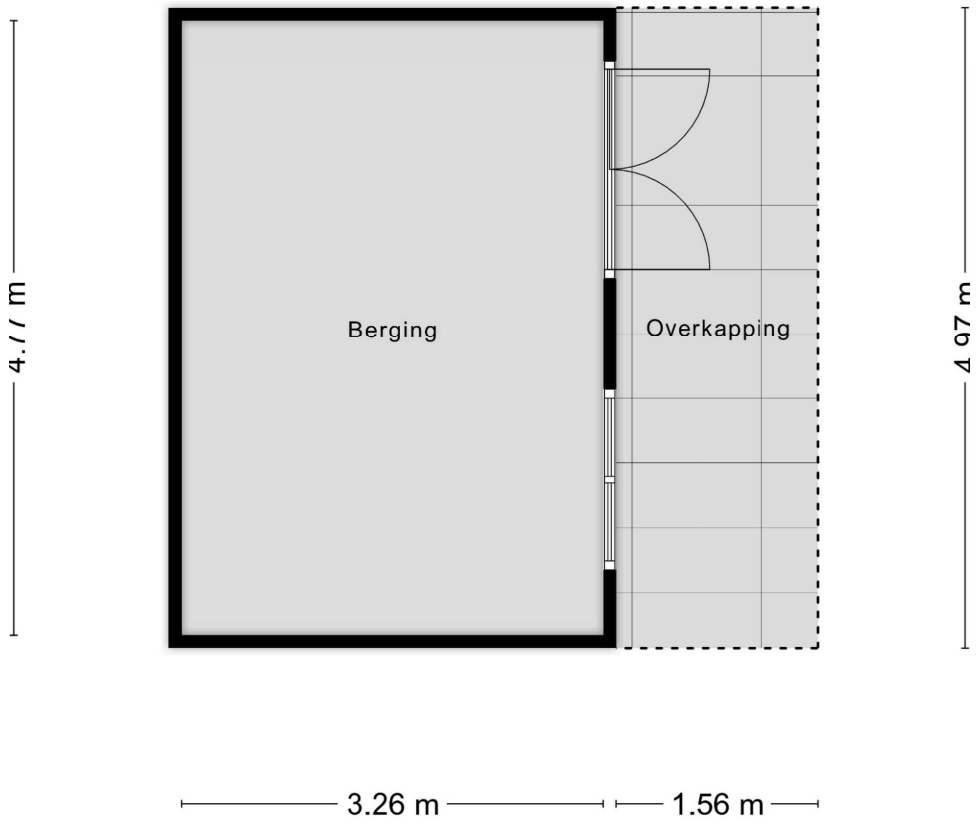
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: acq.



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

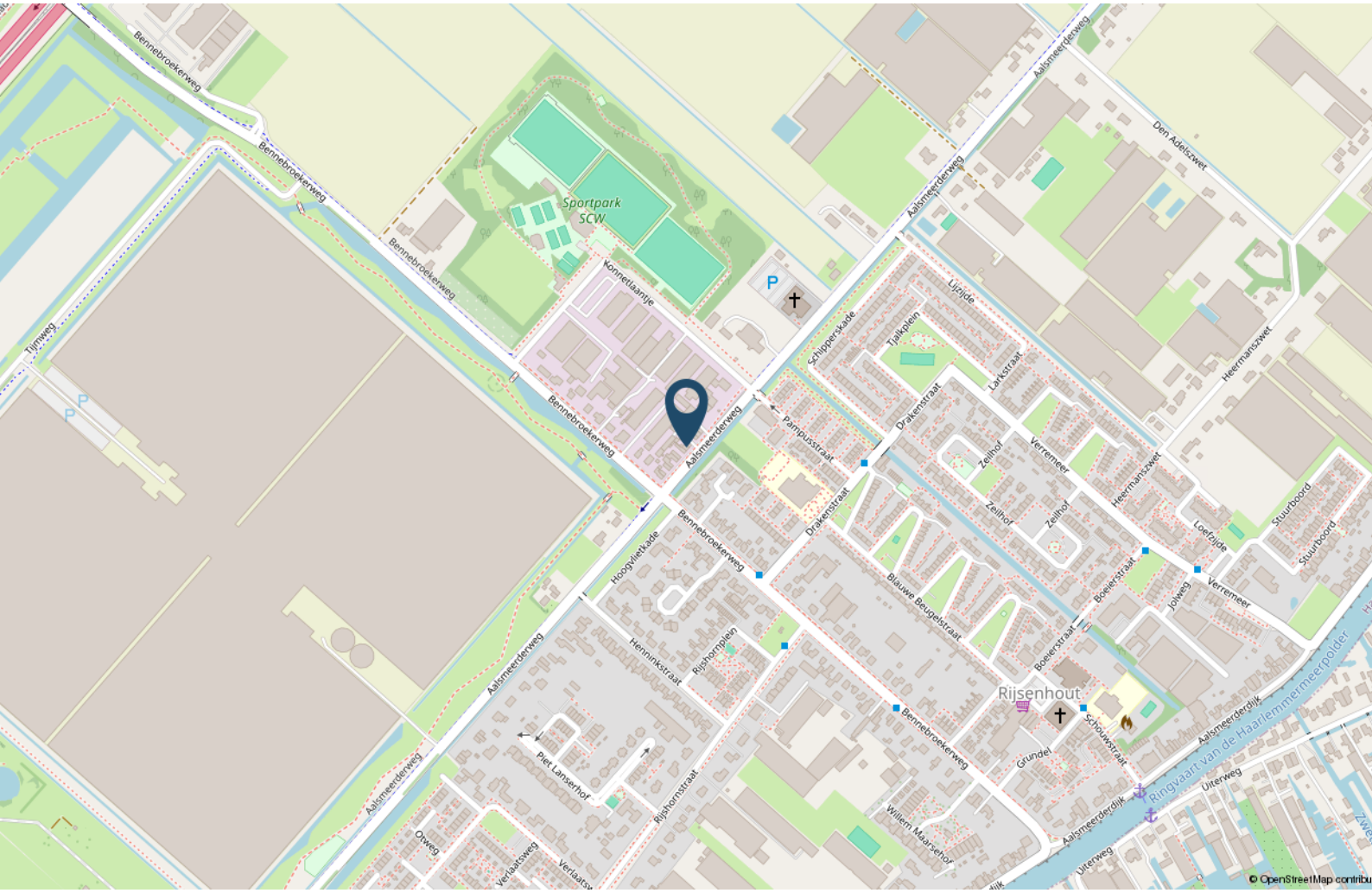
Schaal 1: 500

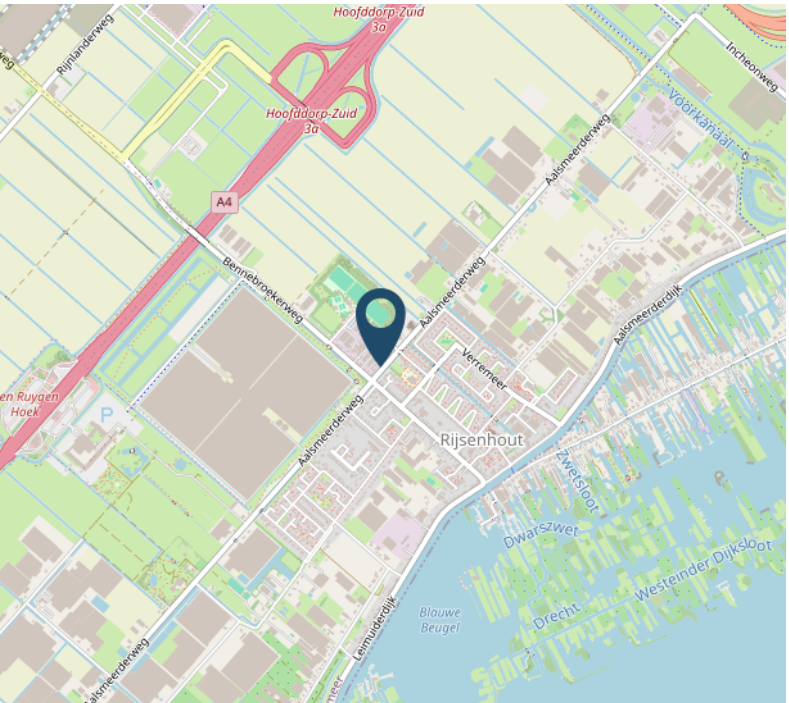
Kadastrale gemeente	Haarlemmermeer
Sectie	AL
Perceel	536

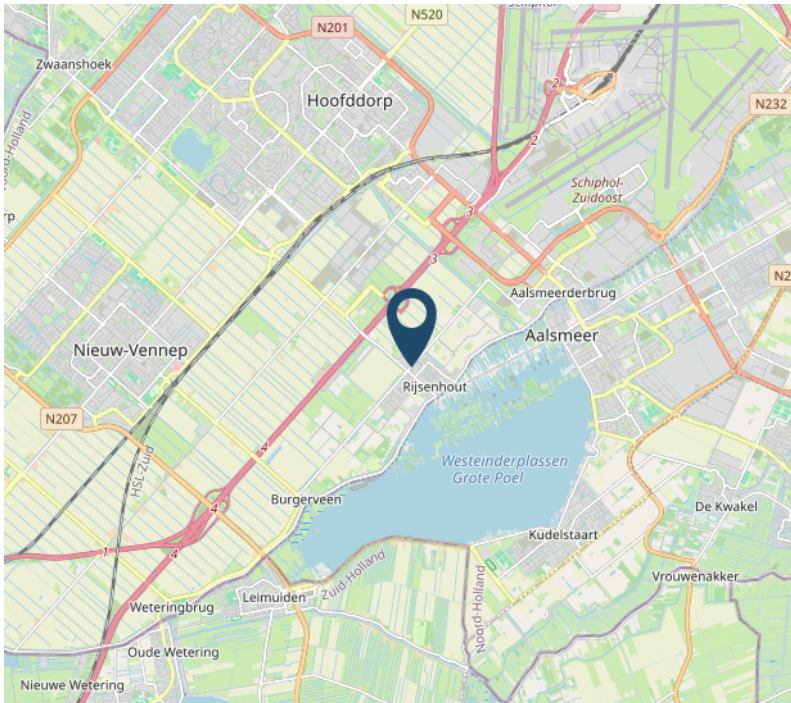
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE
OP DE KAART







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Boomstamlamp woonkamer		X	
- LED panelen kantoortje & zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 plankjes met metalen plankdragers woonkamer			X
- Ingebouwde boekenkast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Top down/bottom up vouwgordijn woonkamer voorzijde	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten plank naast koelkast/boven aanrecht			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel		X	
- wastafelmeubel		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- Ingebouwde houten badkamerkast incl. twee wasmanden	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Thuisaccu (in schuur)		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Frambozenstruiken&kruiden&beplanting onder appelbomen (voortuin), rozemarijn & potten & regenton (achtertuin),		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

OVER ONS

Karin Eveleens werd in 1991, als op dat moment een van de jongste vrouwelijke makelaars-taxateur in Nederland, beëdigd door de rechtbank in Haarlem. Kort daarna begon ze haar eigen kantoor in Aalsmeer. Tijd vliegt. We zijn ruim 30 jaar verder en met haar enthousiaste, professionele team heeft Karin een vaste plek ingenomen in de onroerend goed markt in Aalsmeer en omgeving.

Voor Eveleens Makelaars telt alleen het beste resultaat. De hoogste prijs, de beste voorwaarden. Oprechte persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat hoog in het vaandel. Zonder onzin te verkopen. Met beide benen op de grond. Met een doordachte objectmarketing die voor ieder huis of appartement en dus elke woning uniek is.

Specialisten op gebied van aan- en verkoop, huur- en verhuur, taxaties en het oplossen van vraagstukken op gebied van huisvesting, zowel voor particulieren als zakelijke opdrachtgevers. Als NVM Makelaar staan wij voor hoge kwaliteit en houden we ons aan de hoge standaard die het NVM-lidmaatschap vereist.

Team Karin Eveleens bestaat uit Michiel Renne ARMT, Maurice Boode, Jessica Schenkius en Martijn van Dam.

Verduurzaming en energetische verbetering van huizen en bedrijfsobjecten zijn een belangrijk punt van aandacht en advies tijdens al onze werkzaamheden.



EVELEENS
makelaars o.z.

Powered by team Karin Eveleens

Tot slot...

Koopovereenkomst
Een koopovereenkomst komt pas tot stand als tussen partijen overeenstemmings is bereikt over alle details (dus naast de koopsom ook de leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.). De koopovereenkomst zal worden opgesteld door Eveleens Makelaars o.z. conform het NVM model, tenzij partijen anders overeenkomen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: Er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW.. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien van toepassing kunnen in de koopover-eenkomst de volgende clausules opgenomen worden: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580.

NEN 2580 clausule
De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Funderingsrisico-indicator
In de NVM-software kan aan een woning een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte data van FunderMaps. De indicator is informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering; het ontbreken van een indicator sluit funderingsproblematiek dan ook niet uit. Aan de funderingsrisico-indicator, of het ontbreken daarvan, kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Lijst van zaken
Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koop-overeenkomst zal een lijst van zaken worden gehecht waarin deze gegevens zijn verwerkt.

Notariskeuze
Het staat koper vrij om een notaris aan te wijzen, mits deze kantoor houdt in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen buiten dit gebied, zijn de verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd om extra kosten in rekening te brengen. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op tijd en productiemiddelen en worden berekend op basis van een nader op te geven uurtarief en een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. Het kan zijn dat de verkoper een projectnotaris heeft aangesteld; dit staat in de aanbiedingstekst aangegeven indien dit het geval is. Er is dan geen vrije notariskeuze voor de koper. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien overeengekomen kan de notaris ook de koopovereenkomst opstellen; eventuele aanvullende kosten hiervoor zijn voor rekening van koper.

Bankgarantie/Waarborgsom
Na het tot stand komen van de koopovereenkomst, stelt koper een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Met het stellen van de bankgarantie is enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in de koopovereenkomst vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarde financiering
Het is mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering op te laten nemen in de koopovereenkomst. De duur van deze termijn en eventuele aanvullende voorwaarden dienen tijdens het onderhandelingstraject tussen partijen te worden overeengekomen.

Bouwkundige keuring
Indien de koper een bouwkundige keuring wenst uit te laten voeren, dient deze voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereekomst te hebben plaatsgevonden. Er zal geen voorbehoud voor een bouwkundige keuring worden opgenomen tenzij dit nadrukkelijk is overeengekomen tussen de partijen tijdens de onderhandeling. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Kosten koper
De koopprijs is 'k.k.' oftewel kosten koper. Dit betekent dat u, als koper, de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering

Naast deze kosten dient u ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de (eventuele) hypotheekakte
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de (eventuele) hypotheekakte
- Eventuele afsluitprovisie met betrekking tot de af te sluiten hypotheek
- Mogelijke taxatiekosten in verband met de af te sluiten hypotheek

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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar de adviseur van de verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich voglens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

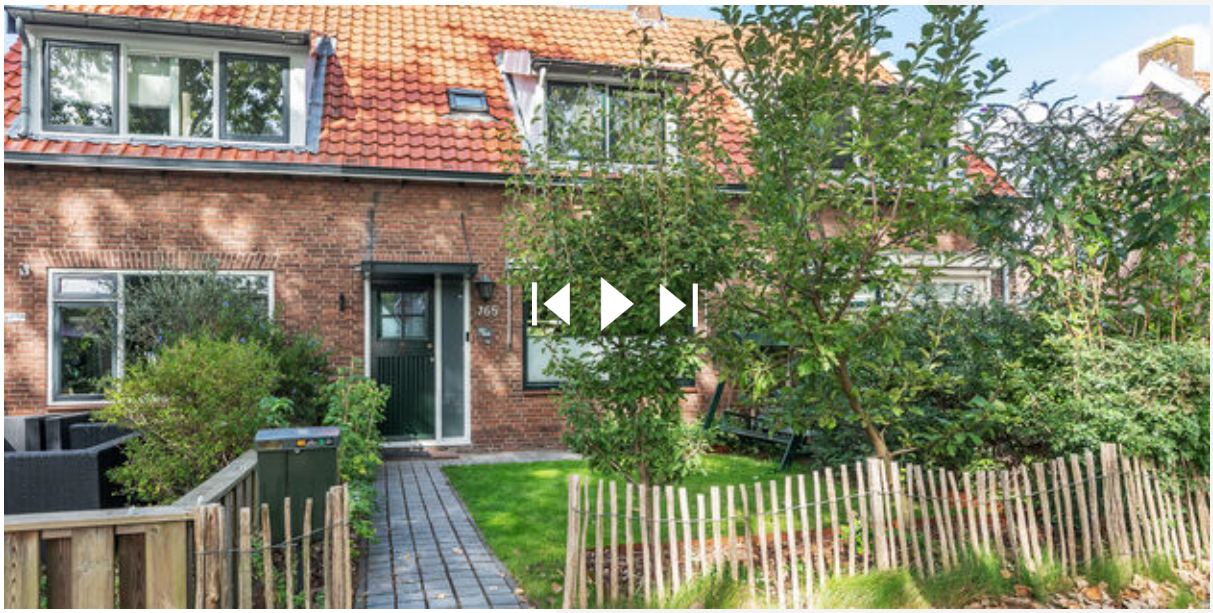
AANTEKENINGEN

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

aalsmeerderweg765.nl

EVELEENS
makelaars o.z.

Aalsmeerderweg 765, Rijsenhout



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

INTERESSE?

EVELEENS
makelaars o.z.

Powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297 344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl