

# HEEMBÖRGH

MAKELAARS



**Rijshornstraat**  
**Rijsenhout**

**82 b**











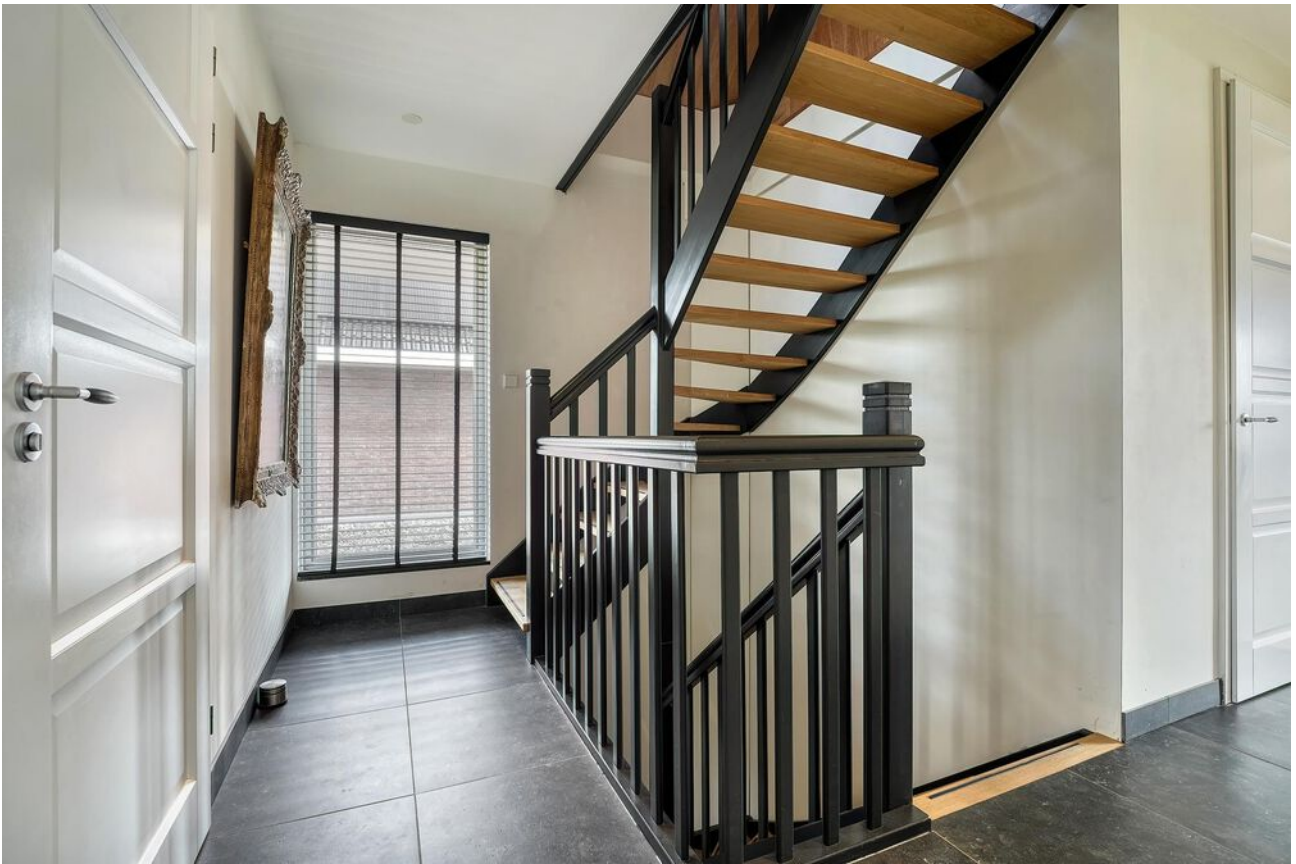




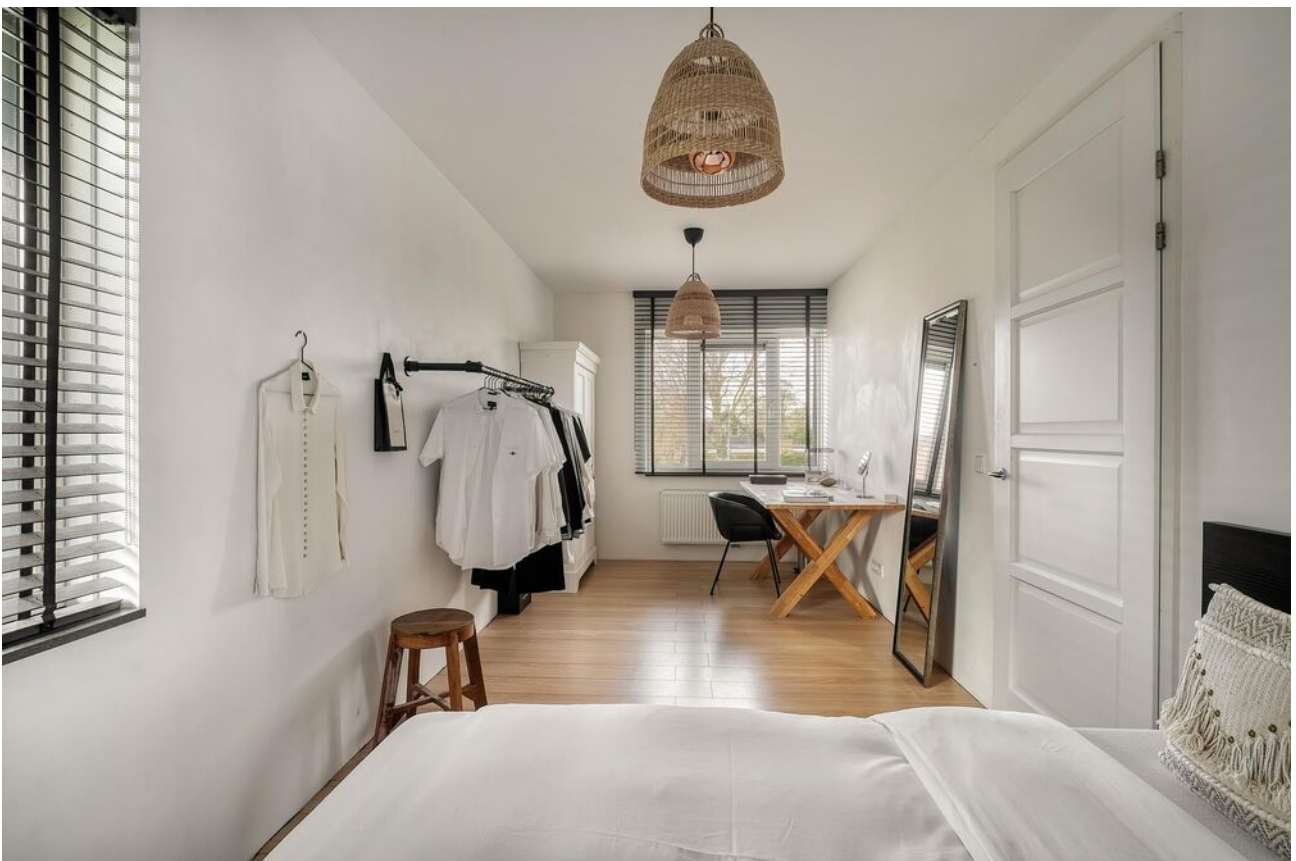




























# Rijsenhout,

## Rijshornstraat 82 b

Prachtige en vrijstaande villa gebouwd in jaren 30 stijl met parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning is goed geïsoleerd, beschikt over een elektrische laadpaal op eigen terrein en de mogelijkheid voor een kantoor aan huis! De kantoorruimte is ook in te richten als slaapkamer en op de eerste verdieping zijn de 2 slaapkamers gemakkelijk uit te breiden naar 3 slaapkamers.

Rijsenhout is een rustig en gezellig dorp. De supermarkt en de bakker zijn gelegen op loopafstand van de woning en scholen en sportvoorziening zijn ook gelegen nabij de woning. Voor watersportliefhebbers zijn de Westeinderplassen gemakkelijk te bereiken. Een bushalte is gelegen op loopafstand met een verbinding richting Hoofddorp Station NS en de snelweg A4 richting de steden Amsterdam, Den Haag, Leiden en luchthaven Schiphol liggen nabij Rijsenhout.

#### Indeling:

Ruime oprit met ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Er is een elektrisch laadpunt voor de auto aanwezig. Prachtig aangelegde voortuin met een grindpad en veel groenvoorzieningen.

Entree, ruime hal, toilet met fonteintje, de meterkast, trapopgang naar de verdiepingen en de toegang tot het kantoor aan huis. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en ook van buitenaf bereikbaar. Daardoor is de ruimte ideaal in te richten als kantoor of praktijkruimte aan huis, maar ook te gebruiken als extra slaapkamer!

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning, uitgevoerd in een neutrale kleurstelling met een grijs betonnen werkblad. De keuken beschikt over een spoeliland met Quooker, extra breed gasfornuis met oven, een afzuigkap en een vaatwasser. Het geheel is ruim opgezet met voldoende kastruimte en heerlijk licht vanwege de grote raampartijen. Aansluitend aan de keuken bevindt zich het eetgedeelte. Hier is ruimte voor een grote eettafel en wederom voldoende lichtinval vanwege de raampartijen aan de zijkant van de woning.

De woonkamer is ruim opgezet en beschikt over openslaande deuren richting de achtertuin. De ruimte is voorzien van een strook inbouwspots.

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is heerlijk ruim voorzien van een vijver, een betegeld terras en veel groenvoorzieningen. Er is een overkapping geplaatst waardoor u ook de schaduw kunt opzoeken op warme dagen. Er is tevens een afsluitbare berging aanwezig.

#### Eerste verdieping:

Ruime overloop en een afgesloten wasruimte met aansluitpunten voor wasmachine en droger. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Oorspronkelijk is deze ruimte bedacht als twee slaapkamers en deze situatie is dan ook gemakkelijk te herstellen. Een tweede, ruime slaapkamer is aanwezig op deze verdieping. De luxe badkamer is voorzien van inbouwspotjes en beschikt over een inloofdouche met regendouche, toilet, wastafel en radiator.

#### Zolderverdieping:

Ruime zolderverdieping, momenteel in gebruik als hobbykamer, maar ook in te richten als extra slaapkamer. De ruimte beschikt over 2 grote dakramen en verwarming. Tevens de opstelplaats voor de cv-ketel (2016) en mechanische ventilatiebox.


#### Bijzonderheden:

- Vrijstaande villa, bouwjaar 2016
- Woonoppervlak 186m<sup>2</sup>
- 3 slaapkamers met uitbreiding naar 4 of 5 slaapkamers mogelijk
- Heerlijke lichte woning met grote raampartijen
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- 3 zonnepanelen en elektrisch laadpunt voor de auto aanwezig
- Rustig gelegen nabij de Westeinderplassen

**Vraagprijs € 950.000,- k.k.**

**Oplevering: in overleg**



|              |                                  |                                    |   |
|--------------|----------------------------------|------------------------------------|---|
| <b>12345</b> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                      |  |
| <b>25</b>    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Haarlemmermeer |   |
| —            | Huisnummer                       | Sectie M                           |   |
| —            | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 4746                       |   |
| —            | Voorlopige kadastrale grens      |                                    |   |
| —            | Administratieve kadastrale grens |                                    |   |
| —            | Bebouwing                        |                                    |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024  
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.

#### Object gegevens

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Soort woning        | villa              |
| Type woning         | vrijstaande woning |
| Bouwjaar            | 2016               |
| Energie label       | A                  |
| Bouwworm            | Bestaande bouw     |
| Permanente bewoning | ja                 |
| Huidig gebruik      | woning             |
| Huidige bestemming  | woning             |

#### Maten object

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Aantal kamers      | 5                  |
| Aantal slaapkamers | 3                  |
| Volume             | 696 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 485 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte    | 186 m <sup>2</sup> |

#### Details

|                   |  |
|-------------------|--|
| Ligging object    | aan rustige weg  |
| Bijzonderheden    | lichte woning met veel raampartijen, fraai aangelegde tuin met overkapping, 3 slaapkamers met mogelijkheid tot 5 |
| Verwarming        | c.v.-ketel   |
| Warm water        | c.v.-ketel   |
| Isolatie          | volledig geïsoleerd  |
| Bouwjaar CV-ketel | 2016   |
| Kabel             | glasvezel  |
| Zonwering         | n.v.t.   |

#### Tuin gegevens

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Kwaliteit    | verzorgd                      |
| Tuin         | achtertuin, voortuin, zijtuin |
| Ligging tuin | zuidoost                      |



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Legplanksysteem eiken badkamer         | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Staande spiegel in hal                 |               | X        |              |
| - Spiegel in badkamer                    |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |



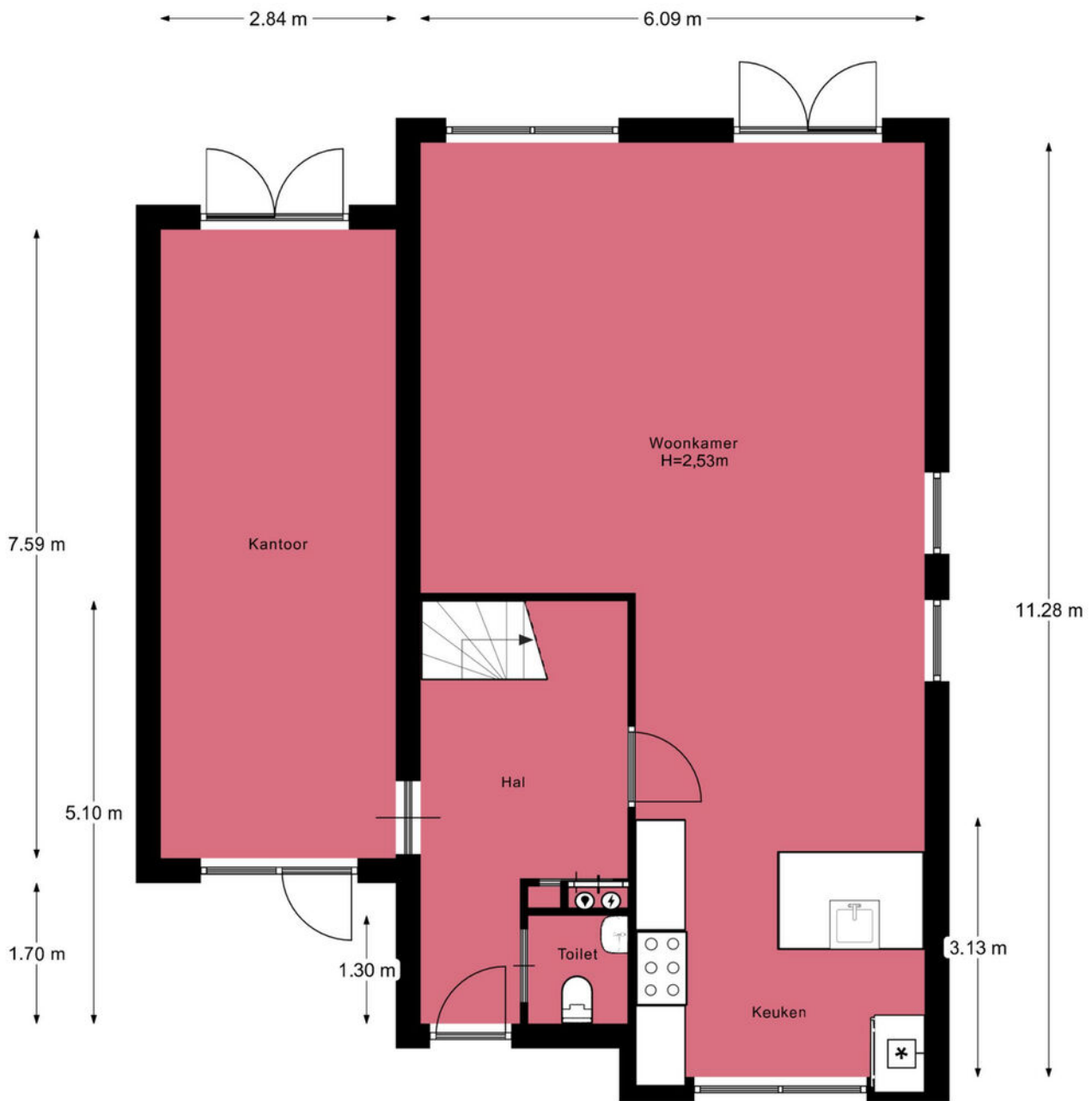
# Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

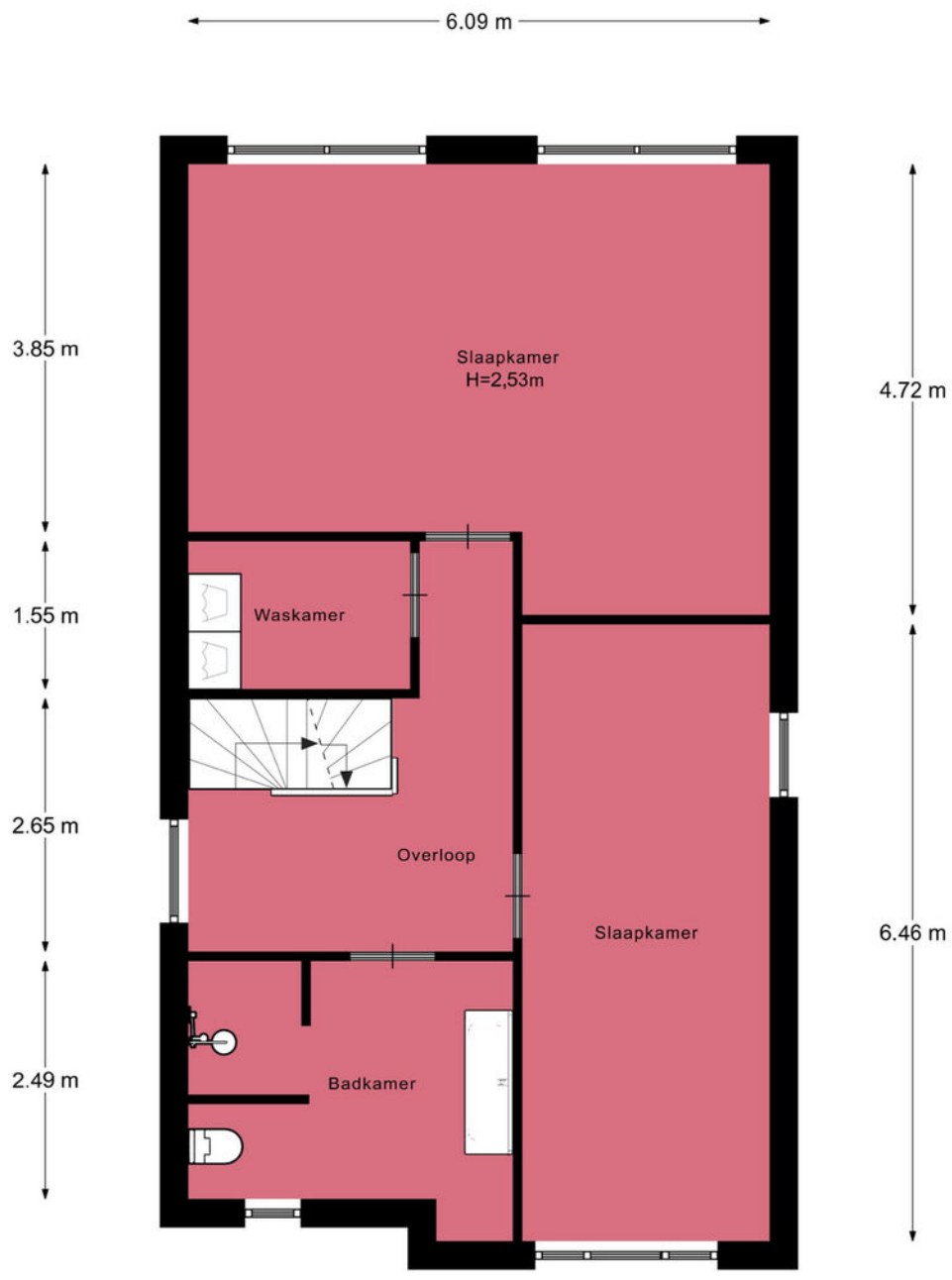
|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - Quooker   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat   |               | X        |              |
| Keukenaccessoires, te weten   |               |          |              |
| - Keukenmachine   |               | X        |              |
| - Lepelrek RVS  |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| - fontein   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |               |          |              |
| - wastafelmeubel  |               | X        |              |
| - planchet  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| - Meubel + spiegel  |               | X        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| Alarminstallatie  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat   |               | X        |              |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten  |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - Mechanische ventilatie  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   |               |          | X            |
| Beplanting  |               |          | X            |
| In overleg, afhankelijk wat de nieuwe bewoner met de tuinaanleg gaat doen |               |          | X            |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                    |               |          |              |
| Buitenverlichting   |               | X        |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                            | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>  |               |          |              |
| Overige tuin, te weten  |               |          |              |
| - Vijver in overleg, vissen gaan mee                                      |               |          | X            |
| <b>Overig - Contracten</b>  |               |          |              |
| alarmsysteem Verisure inclusief<br>rookmelders                            | Ja            |          |              |

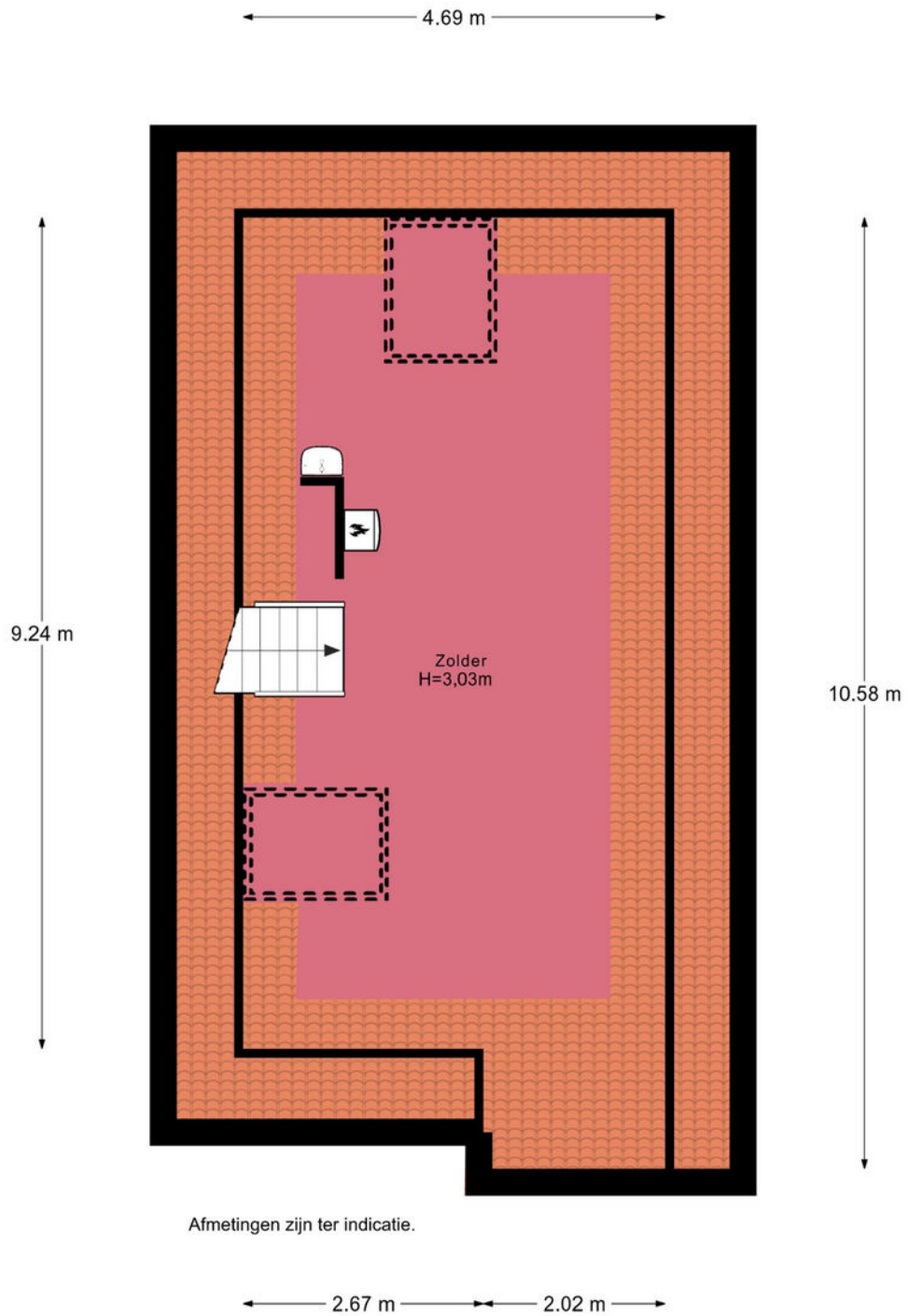


Afmetingen zijn ter indicatie.



Afmetingen zijn ter indicatie.







# Je hebt een woning bezichtigd, en nu?

## Bezichtiging

Je hebt geen verdere belangstelling; wil je ons dit even laten weten, zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

## Enthousiast

Je bent enthousiast en wilt de woning graag kopen:

- ken je jouw hypotheek mogelijkheden?
- indien jij dat wenst kan Heemborgh Makelaars jou hierbij adviseren. t 0252 - 62 90 90
- Is er voor deze woning een huisvestingsvergunning vereist?  
Zo ja, ga na of jij hiervoor in aanmerking komt.

## Een bod uitbrengen

Als je bovengenoemde zaken hebt onderzocht, weet je of het voor jou zinvol is om een bod uit te brengen. Een bod kan je zowel mondeling als schriftelijk uitbrengen. Heemborgh Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar van de woning. Wordt het door jouw uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst. Echter het is pas bindend als de koopovereenkomst door iedereen getekend is.

Het is belangrijk dat jij in jouw bod die zaken opneemt, die voor jouw belangrijk zijn zoals:

- het verkrijgen van een hypotheek al dan niet met Nationale Hypotheek Garantie.
- het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.
- een opsomming van de roerende zaken waarvan jij wilt dat ze bij de aankoop in de woning achterblijven.
- het wel of niet laten uitvoeren van een bouwkundige keuring

## Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door jouw uitgebrachte bod niet direct door de verkoper wordt geaccepteerd. Heemborgh Makelaars zal dan namens de verkoper met jou in onderhandeling treden.

## Koopovereenkomst

Als er een overeenstemming is wordt vervolgens door de verkopende makelaar de koopakte opgemaakt. Nadat de koper een volledig getekend koopcontract heeft ontvangen, heeft de koper nog 3 dagen bedenktijd. Indien de koper de koopovereenkomst wenst te ontbinden, dan dient hij/zij dit middels een bericht met ontvangstbevestiging aan de makelaar kenbaar te maken.

## Waarborgsom

De notaris zal jou (de koper) enkele dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen, verzoeken tot het storten van de waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, uiterlijk op de datum zoals afgesproken in het koopcontract.

## Hypotheek

Als de koopakte is getekend dien je zo spoedig mogelijk de hypotheek aan te vragen. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. Overleg met je hypotheekadviseur wie dit taxatierapport mag maken. Indien nodig zal nu ook de huisvestingsvergunning kunnen worden aangevraagd.

## Leveringsakte

Op het moment dat de datum van het transport nadert, ontvang je een uitnodiging van de notaris om de transportakte te komen tekenen. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendomsoverdracht plaats en ontvang jij de sleutel van jouw nieuwe woning.



## Nieuw-Vennep

📍 Hoofdweg 1334 A  
2151 LT Nieuw-Vennep

☎ 0252 - 629 090  
✉ [nieuw-vennep@heemborgh.nl](mailto:nieuw-vennep@heemborgh.nl)

# Alles naar wens geweest?

## Bennebroek

📍 Rijksstraatweg 22  
2121 AE Bennebroek

☎ 023 - 584 52 65  
✉ [bennebroek@heemborgh.nl](mailto:bennebroek@heemborgh.nl)

## Hillegom

📍 Hoofdstraat 142  
2181 EH Hillegom

☎ 0252 - 516 413  
✉ [hillegom@heemborgh.nl](mailto:hillegom@heemborgh.nl)

## Sassenheim

📍 Hoofdstraat 271  
2171 BE Sassenheim

☎ 0252 - 217 011  
✉ [sassenheim@heemborgh.nl](mailto:sassenheim@heemborgh.nl)