

Arendstraat 25

Badhoevedorp

Informatiebrochure



Op zoek naar een goed onderhouden op loopafstand van het centrum gelegen royale 3/4-kamer woning met een zonnig balkon op het zuidwesten?

Dan is deze op de 3^e verdieping gelegen ruime woning (circa 70 m²) met een berging (circa 6 m²) in de kelder van een complex dat voorzien is van een lift en een afgesloten entree met video-intercom, wellicht een mooie woning voor u! De woning beschikt over een ruime woonkamer die in open verbinding staat met een zijkamer, die eventueel weer makkelijk terug te brengen is naar een 3^e slaap/werkkamer.

Voor de woning is recent een Energielabel **C** afgegeven, dat geldig is tot 10 oktober 2035.



Vraagprijs € 359.000,00 kosten koper

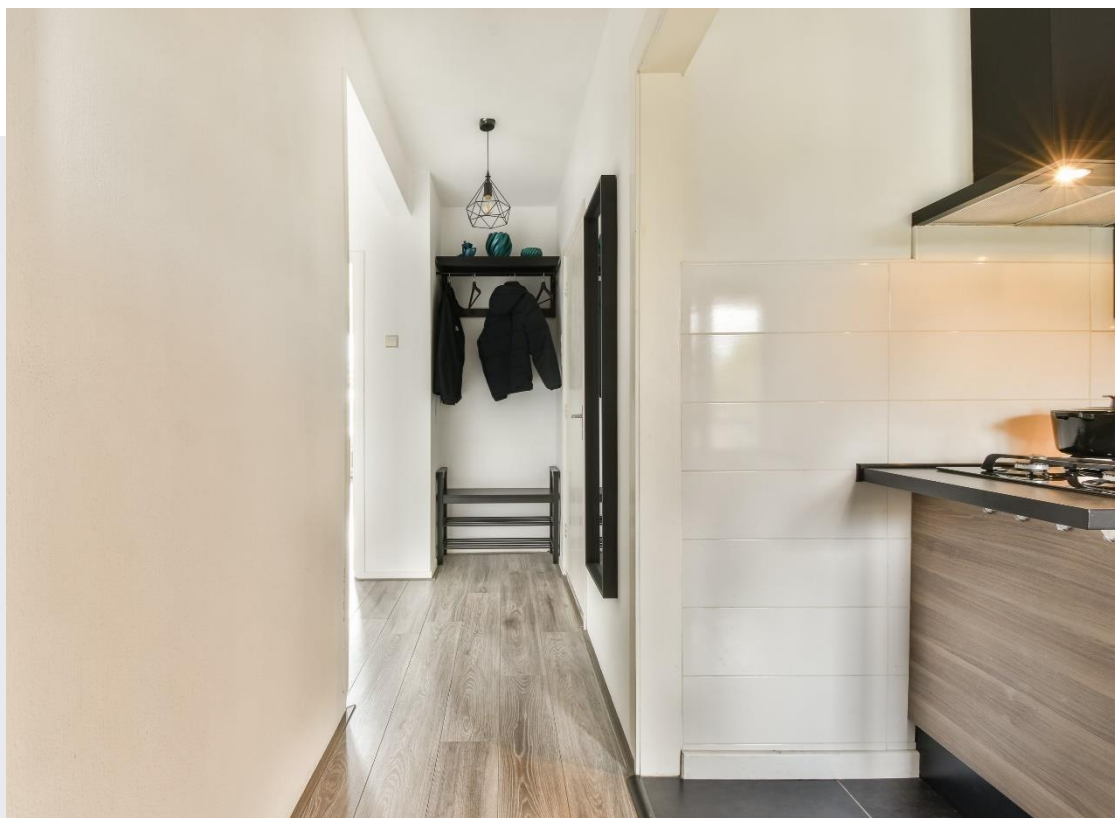
Via een gemoderniseerde (afgesloten) entree en trappenhuis van een complex dat eind jaren '50 is gebouwd, bereikt u deze fijne lichte en keurig bewoonde woning. Vanuit de hal zijn een ruime woon- met zijkamer, een gemoderniseerde keuken, twee slaapkamers en een grote badkamer bereikbaar. De royale woonkamer staat in open verbinding met de zijkamer, waardoor een riante zithoek en een aparte grote eethoek zijn ontstaan. Beide vertrekken hebben toegang tot het zonnige op het zuidwesten balkon. Indien gewenst zijn deze vertrekken eenvoudig van elkaar te scheiden, waardoor u over een 3^e slaap/werkkamer kunt beschikken. De 2 slaapkamers, waarvan 1 grote en 1 kleinere, bevinden zich aan de galerijzijde. De woon- en zijkamer beschikken over mooie grote raampartijen die voor veel lichtinval zorgen. De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. Behoudens de raampartijen grenzend aan het balkon, zijn alle kozijnen met beglazing in de periode 2022-2025 vernieuwd, evenals de (geïsoleerde) voordeur van de woning. De aan de galerijzijde gelegen L-vormige gemoderniseerde keuken is voorzien van inbouwapparatuur en veel kastruimte. De ruime wit betegelde badkamer is onder meer uitgevoerd met een douche en toilet. De woning is afgewerkt met een laminaatvloer en behangen en gestuukte wanden.

De goed onderhouden woning is gelegen op loopafstand van het centrum met onder meer verschillende supermarkten, delicatessen winkels en horecagelegenheden. In de directe omgeving bevinden zich diverse buurtwinkels zoals een goede bakker, slager en visboer, en in de nabije omgeving bevinden zich ook diverse scholen en sportfaciliteiten. De uitvalswegen A9, A4, A5 en A10 zijn zeer goed bereikbaar. Bushaltes bevinden zich op loopafstand en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam! Er is in de directe omgeving gelegenheid tot onbetaald parkeren.

De VVE is in het bezit van een Meerjaren Onderhoudsplan en heeft de (financiële) administratie uit handen gegeven aan een professionele administrateur. Het actieve bestuur van de VVE richt zich mede op het verduurzamen van het complex.

DERDE VERDIEPING

Ruime keurige hal



Via de galerij binnenkomst in de keurige hal van de woning die toegang biedt tot de woonkamer, 2 slaapkamers, de keuken en de badkamer. In de hal bevindt zich de meterkast en een open garderobe ruimte. De hal is afgewerkt met wit gesausde wanden en een laminaatvloer.

In 2025 is door de VVE een nieuwe (geïsoleerde) voordeur geplaatst, deze is uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.





Royale lichte woonkamer met zijkamer en toegang tot het balkon





Mooie ruime woonkamer die via de hal bereikbaar is en in open verbinding staat met de zijkamer. Indien gewenst kunnen deze 2 vertrekken op eenvoudige wijze van elkaar gescheiden worden, beide vertrekken hebben toegang tot het balkon en beschikken over een zonnescherm (waarvan 1 elektrisch). Door de huidige indeling is een zeer ruime zithoek en een separate grote eethoek ontstaan. De zijkamer beschikt over een inbouwkast. De wanden zijn grotendeels afgewerkt met glasvezelbehang en op de vloer ligt laminaat. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. Het grote raamkozijn in de woonkamer is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met dubbel glas en een draai/kiepraam met ventilatierooster.

Zeer ruime lichte zithoek





Ruime lichte zijkamer met inbouwkast en toegang tot het balkon.

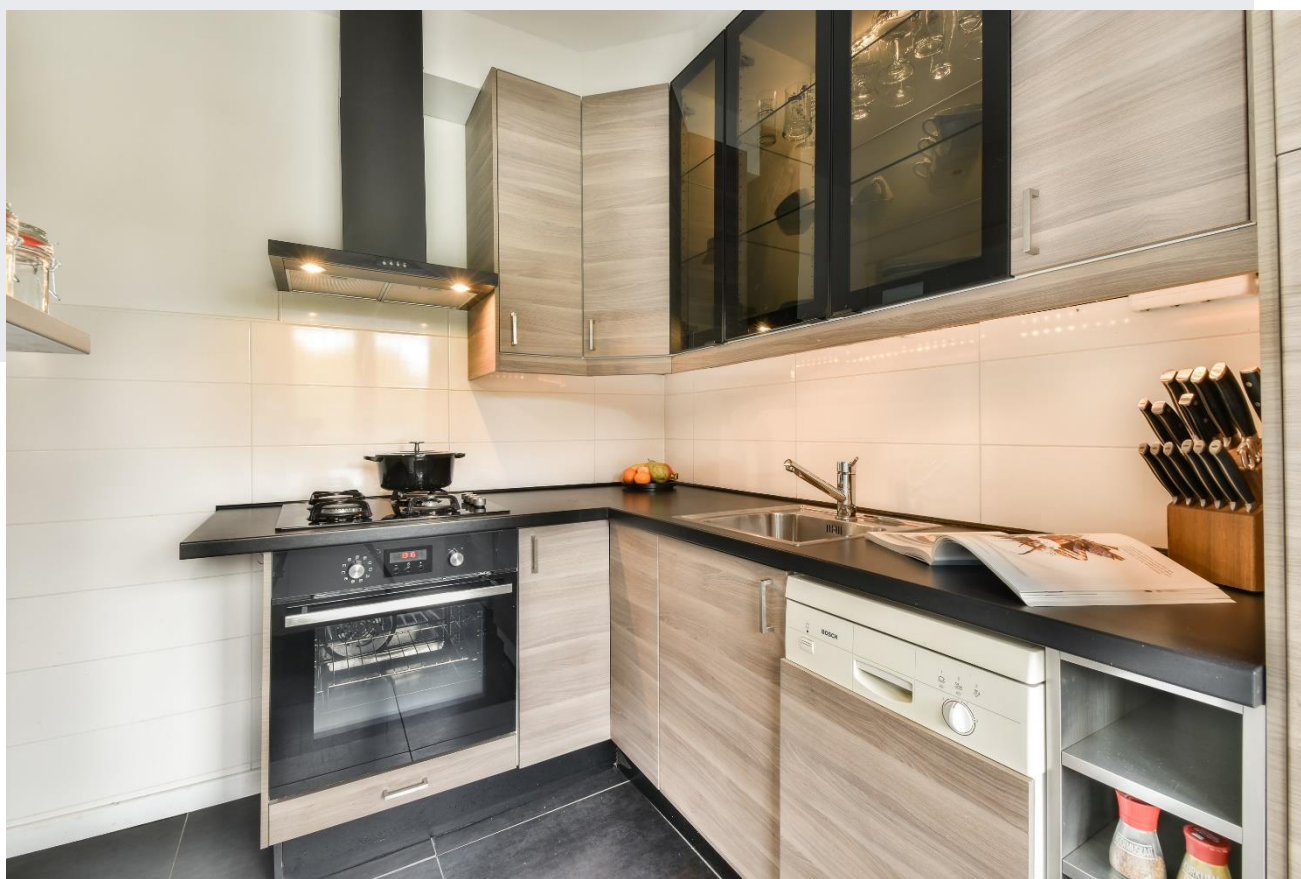




Keuken

Vanuit de hal te betreden open keuken die aan de galerijzijde is gelegen. De keuken is uitgevoerd met een zwart kunststof aanrechtblad met RVS spoelbak, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een koelkast, oven en een vaatwasmachine (model lady).

De L-vormige keuken, uitgevoerd met fronten in houtmotief of zwart rookglas, beschikt over veel kastruimte dankzij kastjes aan de onder- en bovenzijde en een extra caroussellkast. In de keuken bevindt zich daarnaast ook een 2-delige inbouwkast. De wanden zijn betegeld met grote witte wandtegels, de vloer is afgewerkt met antracietkleurige vloertegels. In 2025 is een nieuw houten kozijn geplaatst met dubbele beglazing en een ventilatierooster.





Zonnig balkon op het zuidwesten

Het balkon is te betreden via de woonkamer en de zijkamer.





Slaapkamer 1

Royale aan de achterzijde gelegen slaapkamer die vanuit de hal te betreden is. De slaapkamer is voorzien van een kastenwand, deze blijft achter. Het vertrek is afgewerkt met gestuukte wanden en een laminaatvloer. In 2025 is een nieuw houten kozijn geplaatst met dubbele beglazing en een ventilatierooster.





Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen kleinere slaapkamer die vanuit de hal te betreden is. Het vertrek is afgewerkt met gestuukte wanden, een verlaagd plafond met inbouwspots en een laminaatvloer. In 2025 is een nieuw houten kozijn geplaatst met dubbele beglazing en een ventilatierooster.





Royale badkamer

De badkamer is vanuit de hal te betreden. De ruime badkamer is ontstaan door het separate toilet bij de badkamer te betrekken. De badkamer is uitgevoerd met een lang kunststof blad met wastafel, een douche met thermostaatkraan, een radiator en een toilet. De badkamer is voorzien van 2 natuurlijke ventilatieroosters en een wasmachine-aansluiting. De badkamer is uitgevoerd met wit sanitair en wit betegelde wanden en vloer.



Bijzonderheden

- Riante lichte woonkamer met zijkamer en balkon
- 3^e Slaap/werkkamer mogelijk indien gewenst
- Zonnig balkon op het zuidwesten
- Kozijnwerk en beglazing grotendeels recent vervangen
- Berging in de kelder
- Lift aanwezig (komt halverwege de etages uit)
- Op loopafstand van het centrum gelegen
- In de directe omgeving fijne speciaalzaken
- Uitvalswegen zeer goed bereikbaar
- Eigen grond, gelegen op steenworp afstand van Amsterdam
- Professionele administrateur VVE.
- Energielabel C.

Inhoud/ Woonoppervlakte

De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 218 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 70 m², de buitenruimte bedraagt circa 5 m² en de externe bergruimte circa 6 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, conform de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

Het bouwjaar van het complex is omstreeks 1959.

Locatie

Het appartement is gelegen in de directe omgeving van diverse buurtwinkels zoals een goede bakker, slager en visboer. Op korte loopafstand bevindt zich het winkelcentrum met onder meer verschillende supermarkten en horecagelegenheden, en in de nabije omgeving bevinden zich ook diverse scholen en sportfaciliteiten. De uitvalswegen A9, A4, A5 en A10 zijn zeer goed bereikbaar. Bushaltes bevinden zich op loopafstand en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam! Er is in de directe omgeving gelegenheid tot onbetaald parkeren.

Toekomstige ontwikkelingen

Voor het complex bevindt zich een strook van het voormalige tracé van de snelweg A9. Dit zal worden ingericht met een permanente groenstrook en bebouwing. Naast het complex wordt een parkeerterrein aangelegd. Voor meer informatie verwijzen wij naar de website van de Gemeente Haarlemmermeer.

Verwarming/ Warmwater

Verwarming geschiedt via blokverwarming VVE, verrekening van de stookkosten vindt plaats via digitale meters. De Cv-ketel installatie van de VVE, type Remeha, is omstreeks 2017 vernieuwd.

Warmwater geschiedt via een geiser (type Bosch, eigendom, bouwjaar onbekend).

Elektra

De meterkast is uitgevoerd met een vernieuwde groepenkast met voldoende elektra groepen voor het huidige gebruik. Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

Onderhoud

De woning is aan de binnen- en buitenzijde goed onderhouden.

Isolatie

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

In 2025 zijn door de VVE aan de galerijzijde nieuwe kozijnen met dubbele beglazing en ventilatieroosters geplaatst alsmede een nieuwe geïsoleerde voordeur. In 2022 is het grote raamkozijn in de woonkamer vernieuwd en uitgevoerd met dubbel glas en een draai/kiepraam voorzien van een ventilatierooster

Energielabel

Voor de woning is een Energielabel **C** afgegeven, geldig tot 10 oktober 2035.

Milieu

Aan verkoper en bij de Omgevingsdienst zijn geen (olie)tank en/of bezwarende bodemverontreinigingen bekend. De bodemrapportage van de Omgevingsdienst is opvraagbaar via ons kantoor.

Roerende zaken

De lijst van zaken met welke roerende zaken wel/niet achterblijven of ter overname zijn, is opvraagbaar via ons kantoor.

Vereniging van Eigenaren

Bij een akte van splitsing d.d. 27 juli 1977, waarop het Modelreglement 1973 van toepassing is, is de "Vereniging van Eigenaars De Schuil Hoeve" opgericht, het betreft Arendstraat 1 t/m 33 te Badhoevedorp. Het complex bestaat uit een flatgebouw met onder meer een binnenplaats, 5 bedrijfsruimten, 3 garages, 1 lift, een centrale verwarmingsinstallatie en 28 woningen met bijbehorende bergingen.



De VVE is voornemens de splitsingsakte te wijzigen, dit heeft betrekking op 2 bedrijfsruimtes die na wijziging splitsingsakte ook bewoond mogen worden. De kosten voor deze wijziging zijn (grotendeels) voor rekening van de eigenaren van de desbetreffende bedrijfsruimtes. De VVE beschikt over een Huishoudelijk Reglement dat opvraagbaar is via ons kantoor.

De servicekosten voor de woning bedragen € 321,83 per maand, dit is exclusief € 66,67 aan voorschot stookkosten (verrekening vindt plaats via digitale warmtemeters). De VVE is in het bezit van een Meerjaren Onderhoudsplan. Het MJOP, de notulen van de ledenvergaderingen en het financiële overzicht, zijn opvraagbaar via ons kantoor. De (financiële) administratie is door de VVE uit handen gegeven aan een professionele administrateur. Het actieve bestuur van de VVE richt zich mede op het verduurzamen van het complex.

Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 8231 A28, het 298/10.000^e onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

Parkeren

Er is gelegenheid tot onbetaald parkeren op de openbare weg in de directe omgeving van het complex.

Berging

De bijbehorende (fietsen)berging bevindt zich in de kelder van het complex.

WOZ

WOZ-waarde: € 349.000,00 (2025), peildatum 1-1-2024.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Oplevering

In overleg.

Algemene Voorwaarden

Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, deze zijn opvraagbaar via ons kantoor. Verder willen wij u erop attenderen dat koper binnen 2 werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming over de koopsom en de voorwaarden, een notaris dient aan te wijzen in de omgeving van het verkochte opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In de koopakte zullen een ouderdoms-, asbest-, een NEN-meting- en een Energielabelclausule opgenomen worden. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt voor bovenstaande informatie noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens.

Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.



Vraagprijs € 359.000,00 kosten koper

Plattegrond

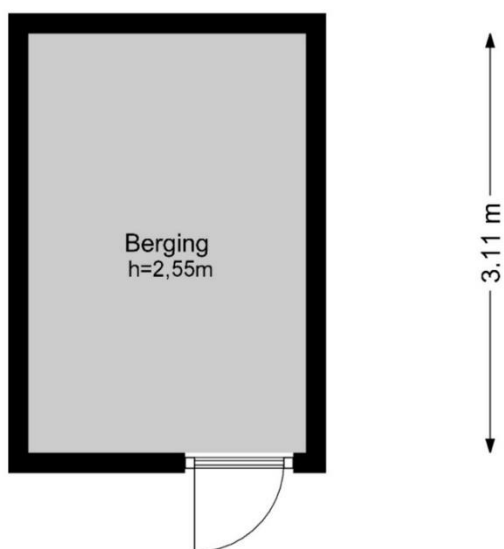
Arendstraat 25 - Badhoevedorp Appartement



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Arendstraat 25 - Badhoevedorp Berging

← 2.06 m →



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Kleine afwijkingen in de maatvoering zijn mogelijk.