

Ampèrestraat 44 1171 BV Badhoevedorp

Informatiebrochure



Steijn & Steijn
MAKELAARS

In een rustige straat gelegen royale jaren '60 TWEE-ONDER-EEN-kapwoning (circa 131 m²) met aangrenzende garage (circa 23 m²). De woning is gelegen op een groot perceel van 257 m² dat ingedeeld is met een op het noordwesten gelegen voortuin die voor privacy in de woonkamer zorgt, een eigen oprit voor de garage en een zonnige ruime achtertuin op het zuidoosten.

Deze 5-kamer woning beschikt onder meer over 4 slaapkamers en een inbandige berging als wasruimte.

De woning en garage zijn geheel uitgevoerd met kunststof kozijnen met dubbele beglazing (2004/2005).

In 2014 is spouwmuurisolatie en isolatie in de kruipruimte aangebracht en zijn 7 zonnepanelen geplaatst.

De combi Cv-ketel is vernieuwd in 2019. Voor de woning is een Energielabel **C** afgegeven, geldig tot 30 oktober 2035.



Vraagprijs € 685.000,00 k.k.

Deze goed onderhouden en keurig bewoonde woning is op de begane grond ingedeeld met een royale hal met een gemoderniseerde toiletruimte met o.a. een zwevend toilet, een lichte woonkamer met grote zithoek aan de voorzijde en een tuingerichte eethoek aan de achterzijde, bij de open keuken, met toegang tot de achtertuin via een schuifpui. De L-vormige lichtgrijze keuken met natuurstenen aanrechtblad beschikt over veel kastruimte en luxe inbouwapparatuur.

Op de 1^e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan 2 grote, een gemoderniseerde badkamer en een inbandige berging (de voormalige badkamer) met wasmachine-aansluiting, een wastafelmeubel en plaats voor een droger. De wit/grijs betegelde badkamer is onder meer uitgevoerd met een ligbad, een separate douchecabine en een zwevend toilet.

Via een trappenhuis met vaste trap en een groot gevelraam, bereikt u de 2^e verdieping die ingedeeld is met een overloop en een grote 4^e slaapkamer die voorzien is van een dakkapel met elektrisch rolluik.

De woning is afgewerkt met laminaat op de vloeren en (grotendeels) met stucwerk op de wanden.

De zonnige op het zuidoosten gelegen royale achtertuin beschikt over een terras bij de woonkamer en keuken en een 2^e terras achter in de tuin. De achtertuin is verder aangelegd met bestrating en diverse perken voorzien van beplanting, en is te betreden vanuit de woonkamer, keuken en garage. De garage biedt tevens toegang tot de oprit en dient hiermee ook als "achterom".

De garage/berging beschikt aan de achter- en voorzijde over een (loop)deur en is voorzien van water, elektra en een radiator.

De woning is gelegen in een rustige straat in een ruim opgezette kindvriendelijke woonwijk. In de nabijheid bevinden zich winkels, diverse basisscholen, openbaar vervoervoorzieningen en uitvalswegen. De uitvalswegen A9, A4, A5 en A10 zijn goed bereikbaar en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam!

Naast de eigen oprit (of garage/berging) is er goede gelegenheid tot (onbetaald) parkeren in de directe omgeving op de openbare weg.

BEGANE GROND



Hal

Binnenkomst in de hal die toegang biedt tot een toilet en de woonkamer.

In de hal bevindt zich de meterkast, een (open) garderobe/trapkast en de gestoffeerde trap naar de bovengelige verdieping.

De hal is afgewerkt met gestuukte wanden en een vloer die betegeld is met grijs gemêleerde plavuizen.

De voordeur is uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing.

Toilet

Het vertrek is voorzien van een zwevend toilet, een fonteintje en een radiator. Natuurlijke ventilatie is mogelijk via een gevelraam (kunststof kozijn met dubbel glas) of via een ventilatierooster dat geplaatst is in een kunststof paneel naast het gevelraam.

Het sanitair is in het wit uitgevoerd. De wanden zijn geheel betegeld en daarbij voorzien van een sierrand. De grijs gemêleerde plavuizen in de hal zijn doorgelegd op de vloer in het toilet.





**Royale lichte woonkamer met grote raampartijen,
een open keuken en toegang tot de achtertuin**





De woonkamer is ingedeeld met een grote lichte zithoek aan de voorzijde en een tuingerichte eethoek nabij de open keuken aan de achterzijde. De woonkamer wordt voorzien van veel lichtinval dankzij een groot raam aan de voorzijde en een grote schuifpui aan de achterzijde die toegang biedt tot de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met gestuukte wanden en een laminaatvloer. In 2024 zijn de wanden en het plafond gesausd. De voortuin zorgt voor privacy in de woonkamer.





Royale lichte eethoek nabij de open keuken. Vanuit de eethoek heeft u een leuk uitzicht op de achtertuin en toegang tot het aangrenzende terras via de schuifpui.





Aan de achterzijde gelegen open keuken met toegang tot de achtertuin

Keurige royale L-vormige keuken die uitgevoerd is met lichtgrijze fronten en een natuurstenen aanrechtblad. Ingebouwd zijn een 1 1/2 RVS wasbak met mengkraan, een 4-pits elektrische kookplaat met RVS afzuigkap, een magnetron, een oven, een koelkast, een vrieskast met laden en een vaatwasser. De keuken is voorzien van een close-in-boiler (type Daalderop, 10 liter). De keuken beschikt over veel bergruimte dankzij kastjes aan de onder- en bovenzijde, een (lage) apothekerskast en een carrousselkast. De keuken heeft via een deur toegang tot de achtertuin.



EERSTE VERDIEPING



Royale overloop met daglicht vanuit het trappenhuis naar de 2^e verdieping

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een inpandige berging/wasruimte en de 2e verdieping, die bereikbaar is via een vaste houten trap. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden.

Inpandige berging/wasruimte

Via de overloop te betreden royale inpandige berging (voormalige badkamer) met wastafelmeubel, een radiator, een wasmachine-aansluiting en plaats voor een droger. Zowel de vloer als de wanden zijn betegeld.





Slaapkamer 1

Aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer met gesausde wanden, een laminaatvloer en een verlaagd plafond met inbouwspots.





Badkamer

Via de overloop te betreden (naar de voorzijde verplaatste) ruime badkamer die uitgevoerd is met een ligbad met handdouche en thermostaatkraan, een douchecabine met thermostaatkraan, een zwevend toilet en een wastafel met mengkraan en een medicijnkastje met spiegel en verlichting. De badkamer is voorzien van een handdoekradiator. Het sanitair is in het wit uitgevoerd, de vloer is grijs gemêleerd betegeld en de wanden zijn afgewerkt met witte wandtegels en een sierrand. Verlaagd plafond met inbouwspots. Ventileren is mogelijk via een draai/kiep raamkozijn met ventilatierooster.





Slaapkamer 2

Via de overloop te betreden aan de voorzijde gelegen ruime slaapkamer. Het vertrek is afgewerkt met gesausde wanden, een laminaat vloer en een verlaagd plafond met inbouwspots.





Slaapkamer 3

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer met gesausde wanden, een laminaatvloer en een verlaagd plafond met inbouwspots.



TWEEDE VERDIEPING



Ruime overloop met hoge hok

Via een trappenhuis met vaste houten trap en een hoog gevelraam, die de overlopen op de 1^e en 2^e verdieping van veel lichtinval voorziet, bereikt u de overloop op de 2^e verdieping die toegang biedt tot slaapkamer 4. De wanden zijn afgewerkt met structuurverf en op de vloer ligt laminaat. Op de overloop zijn een vaste kast en een dakraam aangebracht.

Op de overloop zijn de Cv-ketel en de omvormer voor de zonnepanelen geplaatst.



Slaapkamer 4 met dakkapel en wastafel

Ruime slaapkamer met grote dakkapel aan de achterzijde en een op maat gemaakte lage kast, over de gehele lengte van de kamer, waarop een waskom is geplaatst die voorzien is van een mengkraan. Bij de waskom bevinden zich een medicijnkastje met spiegel en verlichting en is een separaat elektrapunt geplaatst. De slaapkamer is voorzien van een verlaagd plafond, een laminaatvloer en wanden die afgewerkt zijn met structuurverf. De dakkapel beschikt over een elektrisch rolluik.





Royale diepe zonnige achtertuin

De zonnige op het zuidoosten gelegen royale achtertuin beschikt over een terras nabij de woonkamer en keuken en een 2^e terras achter in de tuin. De achtertuin is verder aangelegd met bestrating en diverse perken voorzien van beplanting, en is te betreden vanuit de woonkamer, keuken en garage. De garage biedt tevens toegang tot de oprit en dient hiermee ook als "achterom". Ter hoogte van de schuifpui is een handbedienbaar zonnescherm aangebracht. De glazen kas en kunststof berging blijven achter.



GARAGE



Naast de entree van de woning bevindt zich de garage/berging. De garage beschikt aan de achter- en voorzijde over een **(loop)deur** die toegang biedt tot de achtertuin resp. oprit. Deze deuren, en ook de bovenlichten, zijn uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing. De garage is circa 23 m², en is voorzien van water, elektra en een radiator. Voor de garage/berging is er gelegenheid om op de eigen oprit te parkeren.



LOCATIE



De woning is gelegen in een rustige straat in een ruim opgezette kindvriendelijke woonwijk. In de nabijheid bevinden zich winkels, diverse basisscholen, openbaar vervoervoorzieningen en uitvalswegen. De uitvalswegen A9, A4, A5 en A10 zijn goed bereikbaar en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam! Naast de eigen oprit (of garage/berging) is er goede gelegenheid tot (onbetaald) parkeren in de directe omgeving op de openbare weg.

Bijzonderheden

Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale bruto inhoud bedraagt circa 495 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 131 m² en de overige inpandige ruimte (garage) circa 23 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, volgens de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

De woning is omstreeks 1967 gebouwd. Omstreeks 2003 is de dakkapel aan de achterzijde geplaatst. In 2004 is de inpandige badkamer verplaatst naar de voorzijde van de woning.

Eigen grond

De woning staat op eigen grond.

Onderhoud/ afwerking

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

De woning is afgewerkt met laminaatvloeren, deels verlaagde plafonds met inbouwspots en (grotendeels) stucwerk op de muren. In 2024 zijn de wanden en het plafond in de woonkamer gesausd.

De garage is omstreeks 2015 voorzien van een nieuwe laag bitumen (dakbedekking), omstreeks 2020 is het houtwerk aan de buitenzijde geschilderd.

Energielabel

Voor de woning is een Energielabel **C** afgegeven, geldig tot 30 oktober 2035.

Isolatie / Zonnepanelen

In 2004 zijn de woning en garage geheel uitgevoerd met kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing, waarbij tevens de kunststof borstwering is aangebracht.

In 2014 is de woning voorzien van:

- spouwmuurisolatie (EPS zilverparels)
- bodemisolatie in de kruipruimte (PS-chips);
- 7 zonnepanelen, geplaatst door Energie Wonen, type JA Solar 255 mono all black Jam6-60-BK-255.

Kadastrale gegevens

Kadastraal bekend Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 7129, grootte 2 are en 57 centiare.

Verwarming/ Warmwater

Verwarming en warmwater via een combi Cv-ketel (type Intergas, bouwjaar omstreeks 2019, november 2025 onderhoudsbeurt). De keuken is voorzien van een close-in-boiler (type Daalderop, 10 liter, bouwjaar 2010).

Elektra

De groepenkast is uitgevoerd met een vernieuwde groepenkast met voldoende groepen voor het huidige gebruik. De woning is voorzien van een glasvezel internetaansluiting.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Milieu

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

Woz-waarde 2025 (peildatum 1/1/2024).

Woning: € 671.000,00

Roerende zaken

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

Oplevering

In overleg.

Algemene Voorwaarden

Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, welke opvraagbaar zijn 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 zal een **ouderdomsclausule**, een **asbestclausule**, een **NEN-metingclausule** en een **Energielabelclausule** opgenomen worden.

De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.

Vraagprijs € 685.000,00 k.k.

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.

Steijn & Steijn

MAKELAARS

Amperestraat 44 - Badhoevedorp
Begane grond



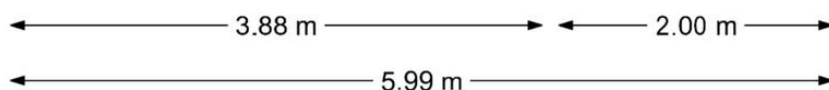
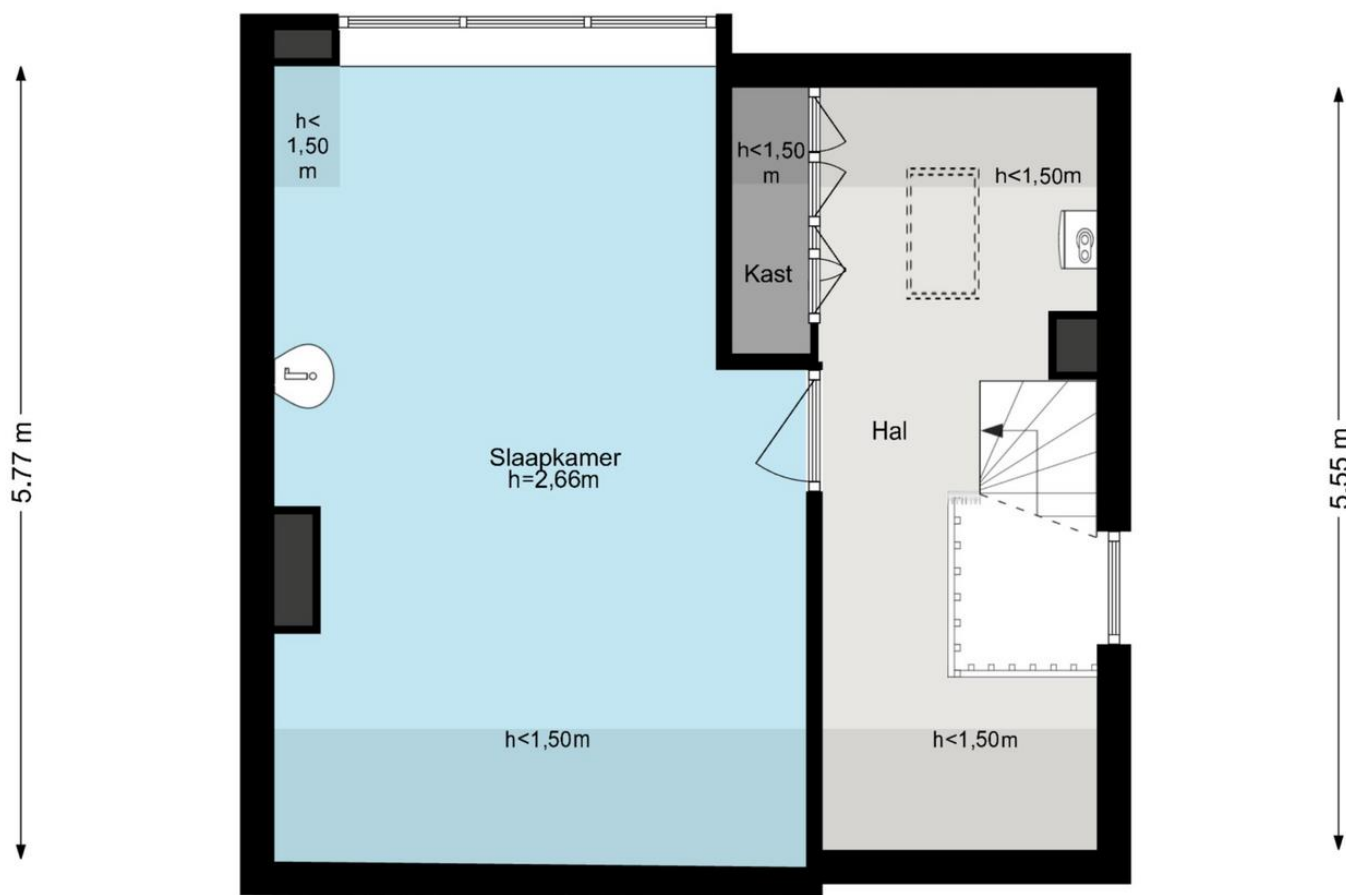
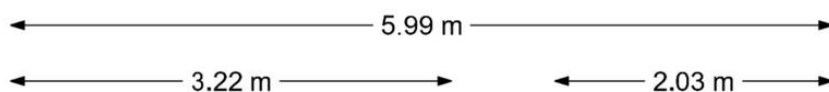
Amperestraat 44 - Badhoevedorp

Eerste verdieping

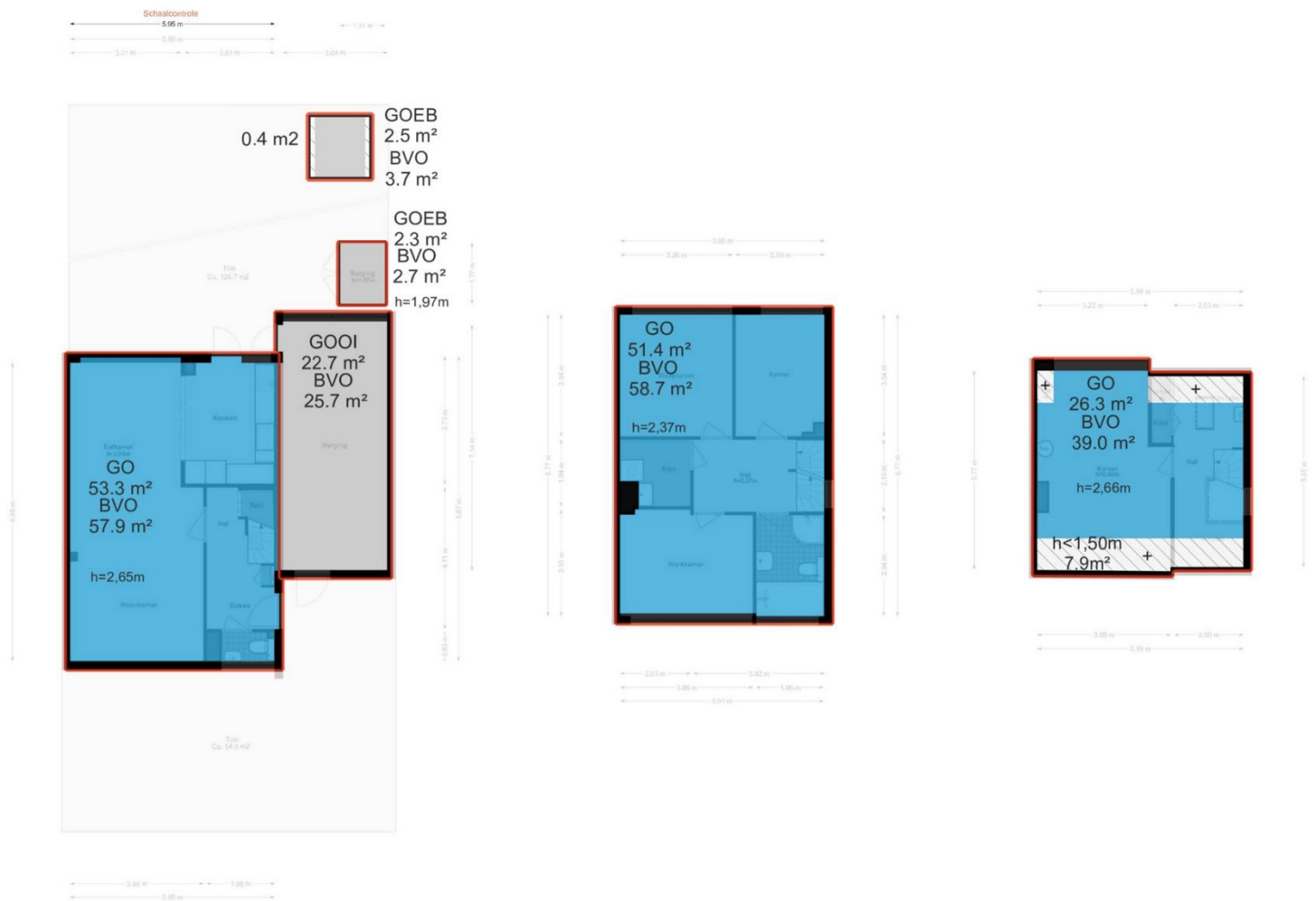


Amperestraat 44 - Badhoevedorp

Tweede verdieping







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