

Ibisstraat 17 Badhoevedorp

Informatiebrochure



Steijn & Steijn

MAKELAARS

Charmante gemoderniseerde jaren '30 tussenwoning gelegen in een rustige straat met sfeervol aangelegde zonnige achtertuin op zuidwesten voorzien van stenen berging en een achterom.

Naast het moderniseren van deze goed ingedeelde 5-kamerwoning is ook aandacht besteed aan het verduurzamen van de woning. Onlangs heeft de woning dan ook een Energielabel **B** verkregen dat geldig is tot 5 november 2035.

Behalve de authentieke houten voordeur met fraai bovenlicht, is de gehele woning voorzien van dubbele beglazing.

In de periode 2020-2022 is het dak van de kapverdieping van binnenuit geïsoleerd, zijn 6 zonnepanelen geplaatst, en is er spouwmuur- en bodemisolatie aangebracht.



Vraagprijs € 535.000,00 k.k.

De woning is op de begane grond onder meer ingedeeld met een aan de voorzijde gelegen gezellige zithoek met erker en een sierschouw, en een tuingerichte ruime eethoek nabij de keuken en met toegang tot de achtertuin via een schuifpui. Een uniek detail in de woonkamer is de fraaie toog die uitkomt bij de schouw. Het gestuukte plafond in de woonkamer is afgewerkt met een plafondlijst. De aan de achterzijde gelegen keuken heeft toegang tot de achtertuin en is uitgevoerd met een crèmekleurige keuken die voorzien is van inbouwapparatuur en veel kastruimte. Op de 1^e verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers, een 3^e slaapkamer, de badkamer en een in pandige berging met wasmachine-aansluiting en plaats voor een droger. Eén van de slaapkamers aan de achterzijde heeft toegang tot een terras. De zwart/wit betegelde badkamer is onder meer uitgevoerd met een zwevend toilet, wastafel en een ligbad met douchescherm. Op de 2^e verdieping, die in 2021 gemoderniseerd is en aan de voor- en achterzijde voorzien is van 2 grote dakkapellen, bevindt zich de 4^e ruime slaapkamer. De dakkapel aan de achterzijde is geplaatst met een rolluik. De woning is afgewerkt met gestuukte wanden. De begane grond is afgewerkt met een massieve plankenvloer, de 1^e en 2^e verdieping met een laminaatvloer. De vertrekken in de woning zijn voorzien van de sfeervolle originele houten paneeldeuren.

Het perceel is ingedeeld met een zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin en een op het noordoosten gelegen voortuin. Het gehele perceel is verzorgd aangelegd. De achtertuin beschikt over een achterom en is sfeervol aangelegd met een terras bij de woonkamer en keuken, een pergola, een grasstrook en borders met vaste beplanting. In 2023 zijn de raampartijen op de begane grond en 1^e verdieping aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen. De op het noordoosten gelegen voortuin zorgt voor privacy in de woning en is keurig aangelegd met sierbestrating en borders met vaste beplanting.

De woning is gelegen in een rustige kindvriendelijke woonwijk. In de nabijheid bevinden zich winkels, diverse basisscholen en openbaar vervoervoorzieningen. De uitvalswegen A9, A4, A5 en A10 zijn goed bereikbaar. Met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam, en met circa 20 (fiets)minuten bent al in het Vondelpark! Er is parkeergelegenheid voor en in de directe omgeving van de woning.

BEGANE GROND



Hal

Via een met sierbestrating verzorgd aangelegde voortuin bereikt u de woning, waar u via een karakteristieke houten voordeur met fraai bovenlicht het voorportaal betreedt dat afgewerkt is met originele betegeling en een inloopmat.



Sfeervolle woonkamer met erker aan de voorzijde en grote sierschouw





De woonkamer beschikt aan de voorzijde bij de erker over een gezellige zithoek met sierschouw.

Een uniek detail in de woonkamer is de fraaie toog die uitkomt bij de schouw.

De woonkamer is afgewerkt met een massieve houten plankenvloer en gestuukte wanden en plafond, waarbij het plafond is afgewerkt met een plafondlijst.







Aan de achterzijde nabij de keuken bevindt zich een tuingerichte eethoek met schuifpui die toegang biedt tot de achtertuin.

De schuifpui is uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbele beglazing. Ter hoogte van de schuifpui is in 2023 een elektrisch bedienbaar zonnescherf aangebracht.



**Keuken nabij de eethoek
en met toegang tot de
achtertuin**

De crèmekleurige keuken met kunststof aanrechtblad is uitgevoerd met een 4-pits gaskookplaat met RVS afzuigkap, een RVS-spoelbak met mengkraan, een vaatwasser (2018), koelkast (2019), een vrieskast met 3 laden (2019) en een close-in-boiler. De keuken is voorzien van veel kastruimte dankzij kastjes aan de onder- en bovenzijde en extra kastjes aan de overzijde van de keuken. De keuken is afgewerkt met crèmekleurige metrotegels op de wanden en een zwart/wit betegelde vloer. In 2023 is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aangebracht.



Toiletruimte

Het toilet is afgewerkt met crèmekleurige metrotegels op de muur en een zwart/wit betegelde vloer als in de keuken. Het vertrek is voorzien van een mechanische ventilatie.

EERSTE VERDIEPING

Via een trappenhuis met gestuukte wanden en een gestoffeerde trap bereikt u de overloop die toegang biedt tot 2 ruime slaapkamers, een 3^e kleinere slaapkamer, de badkamer, een **in pandige berging** met een wasmachine-aansluiting (en plaats voor een droger) en de bovengelegen verdieping.



Slaapkamer 1

Aan de voorzijde gelegen ruime slaapkamer met de mogelijkheid een kastenwand te plaatsen. De slaapkamer is afgewerkt met gestuukte wanden en een laminaatvloer.





Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer met toegang tot een terras en voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm (2023). De slaapkamer beschikt over een vaste kast. Het vertrek is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden.





Badkamer

Via de overloop te betreden badkamer die voorzien is van een zwevend toilet, een wastafel met medicijnkastje voorzien van een spiegel, een radiator en een ligbad met inklapbaar scherm, een thermostaatkraan en douchekop. Bij de wastafel bevindt zich een elektrapunt. Het vertrek is voorzien van mechanische ventilatie. Het sanitair is in het wit uitgevoerd. De wanden zijn betegeld met witte wandtegels, de vloer is zwart/wit betegeld.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer die voorzien is van een elektrisch zonnescherm (2023). Het vertrek is afgewerkt met gestuukte wanden en een laminaatvloer.



TWEEDE VERDIEPING



Slaapkamer 4

Via een vaste houten trap bereikt u de 2^e verdieping waar zich de 4^e slaapkamer bevindt. Deze verdieping is in 2021 gemoderniseerd. Met vergunning is aan de voorzijde een grote dakkapel geplaatst en aan de achterzijde een grote dakkapel met verlegde nokverhoging. De overige delen van het dak, ook achter de knieschotten, is van binnenuit geïsoleerd met glaswol. De vloerbalken zijn daar waar nodig verstevigd en tussen de vloerbalken is thermische en akoestische isolatie aangebracht. Het vertrek is afgewerkt met gestuukte wanden en een laminaatvloer. In het verlaagde plafond zijn inbouwspots aangebracht. Achter de knieschotten is berging mogelijk is. De raampartijen, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, zorgen voor een mooie lichtinval in het vertrek. De dakkapel aan de achterzijde is in 2021 met een rolluik geplaatst, de raampartijen van de dakkapel aan de voorzijde zijn in 2025 voorzien van frames met Duette-verduisterende gordijnen.





**Sfeervol aangelegde zonnige op
het zuidwesten gelegen achtertuin
met stenen berging en een
achterom**





Het perceel is ingedeeld met een zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin en een op het noordoosten gelegen voortuin. Het gehele perceel is verzorgd aangelegd. De achtertuin beschikt over een achterom en is sfeervol aangelegd met een terras met sierbestrating bij de woonkamer en keuken, een pergola, een grasstrook en borders met vaste beplanting. In de achtertuin bevindt zich een losstaande stenen berging die voorzien is van elektra en waarvan in 2016 de dakbedekking is vernieuwd.

In 2023 zijn de raampartijen op de begane grond en 1^e verdieping aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen.

Voortuin

De op het noordoosten gelegen voortuin, zorgt voor privacy in de woning en is keurig aangelegd met sierbestrating en borders met vaste beplanting.





LOCATIE

De woning is gelegen in een rustige kindvriendelijke woonwijk. In de nabijheid bevinden zich winkels, diverse basisscholen en openbaar vervoervoorzieningen. De uitvalswegen A9, A4, A5 en A10 zijn goed bereikbaar. Met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam, en met circa 20 (fiets)minuten bent al in het Vondelpark! Er is parkeergelegenheid voor en in de directe omgeving van de woning.



Bijzonderheden

Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale bruto inhoud bedraagt circa 306 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 88 m², de gebouwgebonden buitenruimte circa 7 m² en de externe bergruimte bedraagt circa 7 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, volgens de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

De woning is omstreeks 1938 gebouwd. In 2021 zijn met vergunning een dakkapel aan de voorzijde geplaatst en een (met verlegde nokverhoging) dakkapel aan de achterzijde.

Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 6154, grootte 1 are en 24 centiare.

Eigen grond

De woning staat op eigen grond.

Energielabel

Voor de woning is een Energielabel **B** afgegeven, geldig tot 5 november 2035.

Zonnepanelen

In 2022 zijn 6 zonnepanelen geplaatst (type URE 400 Wp Full Black).

Isolatie

Behalve de authentieke houten voordeur met bovenlicht die voorzien is van enkele beglazing, is de woning geheel uitgevoerd met dubbele beglazing.

De woning is op de begane grond en eerste verdieping aan de voorzijde voorzien van houten kozijnen, het overige kozijnwerk is uitgevoerd in aluminium of kunststof (2021). In 2020 zijn de voor- en achtergevel, inclusief de keuken, voorzien van spouwmuurisolatie (EPS parels) en is de kruipruimte voorzien van Drowa Isolatiechips. In 2021 is het dak van de kapverdieping van binnenuit met glaswol geïsoleerd (ook achter de knieschotten).

Roerende zaken

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

Onderhoud

De woning is aan de binnenzijde en buitenzijde goed onderhouden.

In 2016 is het zinkwerk van de dakgoten aan de voor- en achterzijde van de woning vernieuwd.

In 2021 zijn:

- aan de achter- en voorzijde grote dakkapellen geplaatst;
- zijn de vloerbalken van de kap/zolderverdieping daar waar nodig verstevigd en is tussen de vloerbalken thermische en akoestische isolatie aangebracht;
- is de dakbedekking van de keuken vernieuwd;
- heeft verkoper het houtwerk aan de voor- en achterzijde laten schilderen;
- zijn alle nokvorsten en een groot deel van de dakpannen vervangen.

In 2023 zijn de raampartijen op de begane grond en 1^e verdieping aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen.

Verwarming/ Warmwater

Combi Cv-ketel, type Remeha, geplaatst in 2018 en voor het laatst een onderhoudsbeurt gehad in maart 2024. De keuken is voorzien van een close-in-boiler.

Afwerking

De woning is afgewerkt met gestuukte wanden. De eerste en tweede verdieping zijn afgewerkt met een laminaatvloer, de begane grond is afgewerkt met een massieve houten plankenvloer. De vertrekken in de woning zijn voorzien van de originele houten paneeldeuren.

Elektra

De meterkast is voorzien van een vernieuwde uitgebreide groepenkast met aardlekschakelaar, voldoende voor het huidige gebruik. Er is een glasvezel internetaansluiting aanwezig.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Milieu/ asbest

Aan verkoper en bij de Omgevingsdienst zijn geen bezwarende bodemverontreinigingen en/of (olie)tank bekend. Aan verkoper zijn geen asbesthoudende materialen bekend.

WOZ-Waarde 2025

€ 473.000,00 (peildatum 1/1/2024)

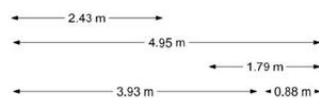
Opkoopbescherming

Koper is bekend met regels omtrent de opkoopbescherming van de Gemeente Haarlemmermeer.

Oplevering

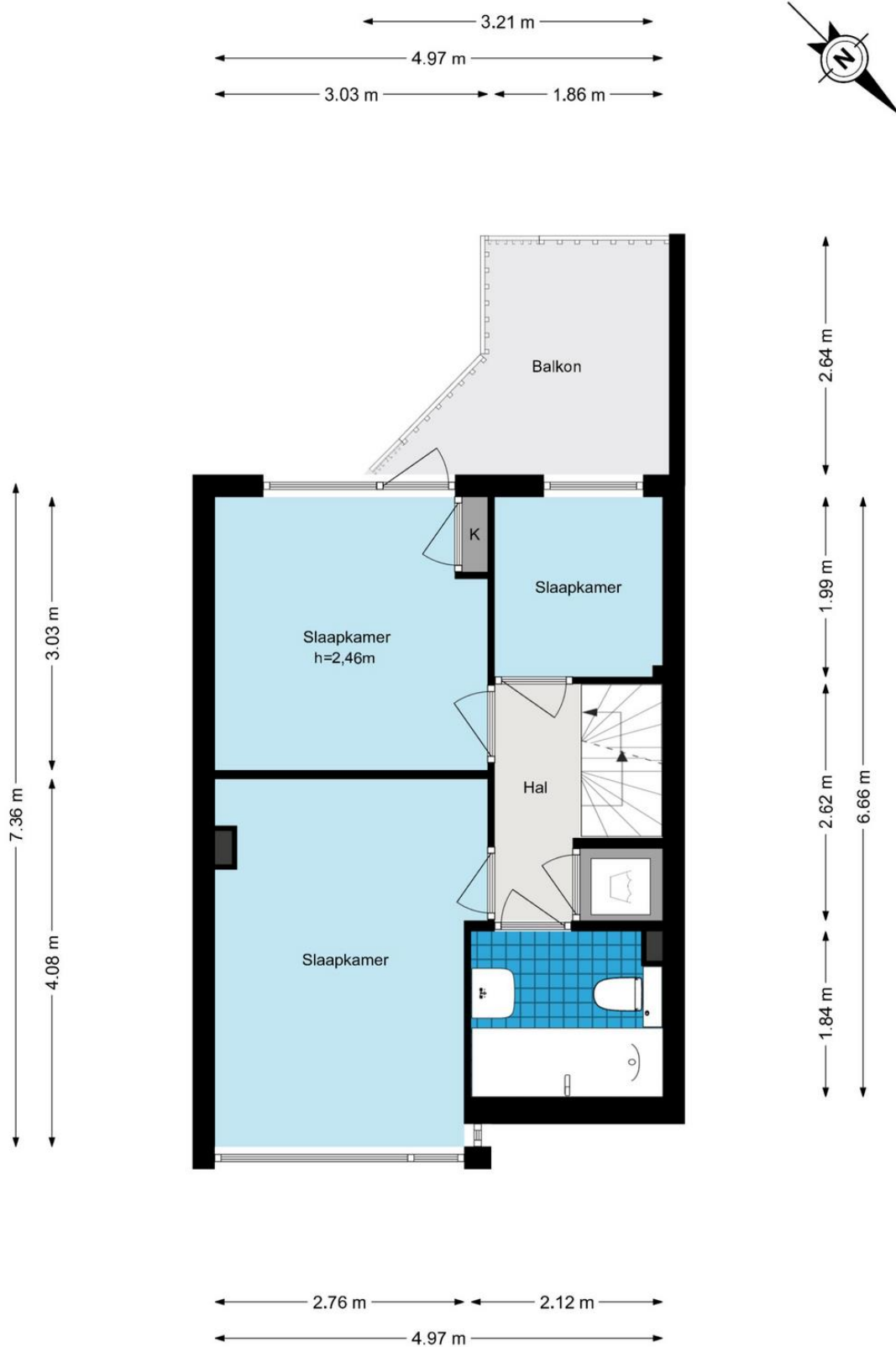
In overleg.

Ibisstraat 17 - Badhoevedorp
Begane grond



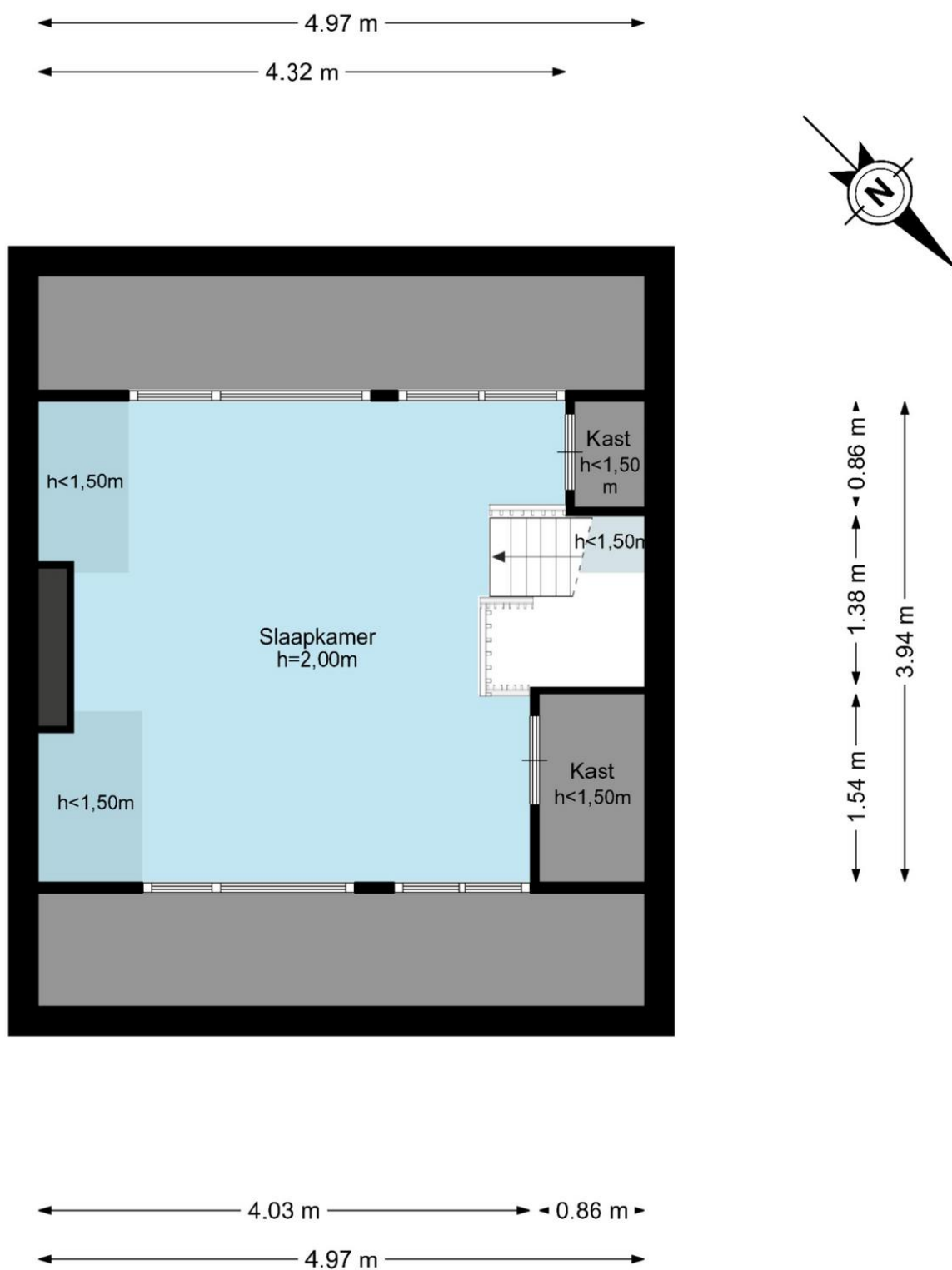
Ibisstraat 17 - Badhoevedorp

Eerste verdieping



Ibisstraat 17 - Badhoevedorp

Tweede verdieping



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

