

# ARJEN KETEL

MAKELAARS



Leeuwerikstraat 41  
**Badhoevedorp**



Leeuwerikstraat 41  
Badhoevedorp

Aan de geliefde Leeuwerikstraat staat deze prachtige, gemoderniseerde dertiger jaren woning met een royale aanbouw, een multifunctionele kantoorruimte en een ruime garage. De woning biedt bovendien de mogelijkheid om de garage bij het woonhuis te betrekken, waarmee eenvoudig circa 41 vierkante meter extra woonoppervlakte kan worden gecreëerd. Een sfeervol huis waarin de authentieke charme van de dertiger jaren naadloos samengaat met het comfort van nu.

Met een heerlijk zonnige tuin, vier slaapkamers, een luxe leefkeuken en een ideale ligging vormt deze woning een unieke kans in Badhoevedorp.

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Soort woning         | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar             | 1938                |
| Ligging              | Aan rustige weg     |
| Woonopp.             | 145 m²              |
| Inhoud               | 653 m³              |
| Totaal aantal kamers | 6                   |
| Aantal slaapkamers   | 5                   |
| tuin                 | Noordwesten         |
| Energielabel         | E                   |





## Indeling

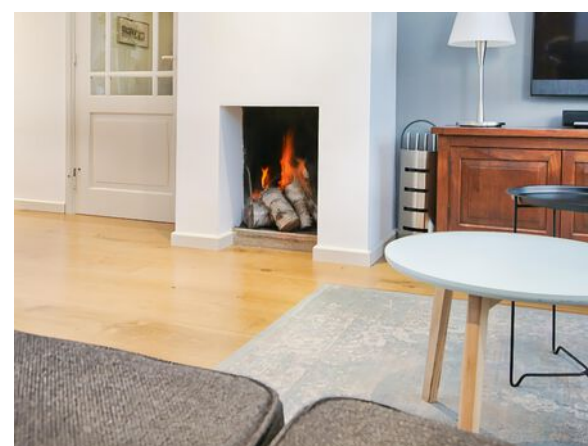
### Begane grond

Via de stijlvolle entree bereik je de hal met garderobekast met daarin de meterkast en moderne toiletruimte met zwevend toilet en fontein.

De sfeervolle woonkamer met karakteristieke erker en open haard is een heerlijk lichte en warme leefruimte.

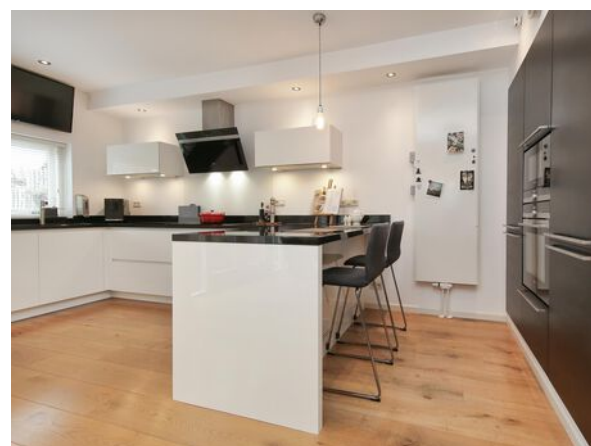
Aan de achterzijde bevindt zich de royale aanbouw met open leefkeuken.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming met daarover een elegante lamelparketvloer. De strak gestuukte wanden en het plafond met dimbare spots maken het geheel helemaal af.





De luxe keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasser, koel/vriescombinatie. Hoogglans witte fronten en een zwart composieten werkblad geven de keuken een moderne uitstraling. De magnetron en oven zitten in een mooie zwarte kastenwand verwerkt. Deze wand zorgt voor veel extra bergruimte. Verder is er ook een barretje in de keuken om in de ochtend aan te ontbijten of heerlijk te zitten als de ander aan het koken is. Via de openslaande deuren stap je zo de zonnige achtertuin in.





#### Garage en kantoorruimte

Direct vanuit de woonkamer is de ruime garage toegankelijk. Deze beschikt over twee zonverende dakramen (vernieuwd in 2025), openslaande deuren en aansluitingen voor wasmachine en droger. De vloer is afgewerkt met plavuizen.

Aangrenzend bevindt zich de geïsoleerde kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken maar ook geschikt als extra slaapkamer of hobbyruimte. Deze kamer is voorzien van een lamelparketvloer, airconditioning en een mooi uitzicht op de achtertuin. Een fijnere werkplek kun je niet wensen.



#### Eerste verdieping

De eerste verdieping telt drie slaapkamers. De master bedroom aan de achterzijde is voorzien van airconditioning en heeft toegang via openslaande deuren tot een balkon gelegen op het noordwesten. De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde; aan de voorzijde bevindt zich een derde ruime en lichte slaapkamer.

De royale en lichte badkamer is uitgerust met een ligbad, inloofdouche met stort- en handdouche, dubbele wastafel met ladekast en spiegelkast, toilet en designradiator. Het raam in de badkamer zorgt voor daglicht en een natuurlijke ventilatie.

De kleurstelling van de badkamer is zwart met witte tegels.







#### Tweede verdieping

Via een vaste houten trap bereik je de ruime zolderverdieping met een grote vierde slaapkamer en veel bergruimte. Daarnaast is er een aparte ruimte met dakraam waarin de CV-ketel (2024) is geplaatst. Via deze verdieping is tevens de vliering bereikbaar, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



#### Tuin

De ruime en fraai aangelegde zonnige achtertuin biedt op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon. Direct aan de woning ligt een terras met houten vlonders; verderop zorgt een mooie variatie aan groen voor een prettige sfeer. Achter in de tuin bevindt zich een gezellige overkapping waar je tot laat kunt genieten. Daarnaast zijn er praktische opbergkasten en een houten berging voor tuingereedschap of bijvoorbeeld tuinmeubilair.

#### Bijzonderheden

- Gemoderniseerde jaren '30 twee-onder-een-kapwoning
- Royale aanbouw met luxe leefkeuken
- Ruime garage van 41m2 én multifunctionele kantoorruimte
- Vier slaapkamers + extra bergruimte en vliering
- Airconditioning in master bedroom en kantoorruimte
- CV-ketel uit 2024
- 14 stuks zonnepanelen
- Zonnige achtertuin op het noordwesten
- Heerlijke overkapping in achtertuin
- Elektrisch oplaadpunt voor auto



Omgeving

Gelegen in een rustige, groene en zeer geliefde woonwijk van Badhoevedorp. De straat kenmerkt zich door fraaie twee-onder-een-kapwoningen, volwassen bomen en een prettige, gemoedelijke sfeer. Het is een omgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en waar burens elkaar nog kennen.

Op korte afstand vind je diverse winkels, supermarkten, basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen – alles wat je nodig hebt voor het dagelijks gemak. Ook het vernieuwde dorpscentrum van Badhoevedorp met gezellige horeca en speciaalzaken ligt op loop- of fietsafstand.

Voor natuurliefhebbers is er volop gelegenheid om te genieten van het buitenleven: de Oeverlanden en het Amsterdamse Bos liggen allemaal in de nabije omgeving. Daarnaast ben je met de auto binnen enkele minuten op de A4, A9 en A10, waardoor steden als Amsterdam, Amstelveen en Haarlem uitstekend bereikbaar zijn.

Verkoopvoorwaarden

Roerende zaken

- Volgens lijst

Oplevering

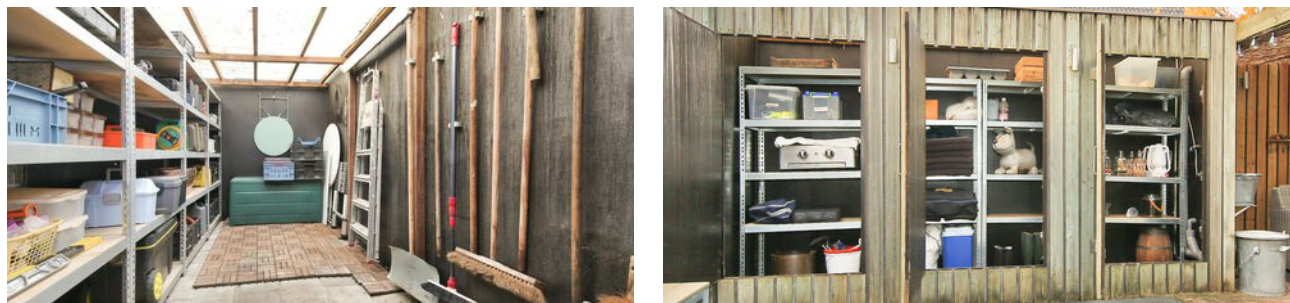
- In overleg

Clausules

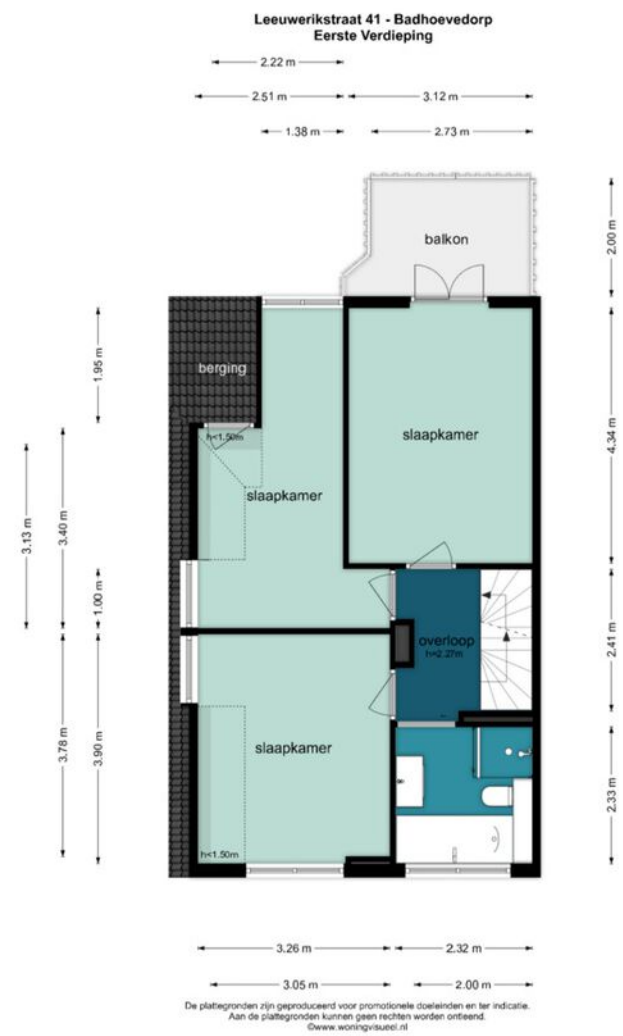
- Ouderdomsclausule

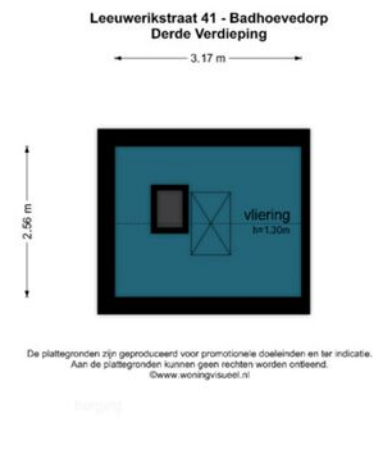
Koopakte en notaris

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. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming inzake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ter verkoop aangeboden object, 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.









# ARJEN KETEL

MAKELAARS

**T** 020 - 449 69 79  
**E** [info@arjenketel.nl](mailto:info@arjenketel.nl)  
**W** [www.arjenketel.nl](http://www.arjenketel.nl)  
**A** Sloterweg 85 F 1171 CH Badhoevedorp  
Valeriusstraat 85 A, 1071 MG Amsterdam (bezoekadres)

