

Rietvinkstraat 23

Badhoevedorp

Informatiebrochure



Steijn & Steijn

MAKELAARS

Sfeervolle jaren '30 woning met erker, glas-in-lood en moderne voorzieningen

Aan een rustige straat in Badhoevedorp staat deze karakteristieke jaren '30 tussenwoning (bouwjaar circa 1938) met zonnige achtertuin op het noordwesten.

De woning combineert authentieke details zoals glas-in-loodramen, een erker aan de voorzijde en fraaie paneeldeuren met het comfort van nu dankzij een gemoderniseerde keuken (2018) en badkamer (2019).

De lichte doorzon woonkamer met erker en openslaande deuren naar de tuin vormt het hart van het huis. Diverse ramen zijn uitgevoerd met sfeerful glas-in-lood, wat de woning een karakteristieke uitstraling geeft.

De deels open keuken uit 2018 is modern uitgevoerd in U-opstelling met granieten werkblad, kastjes en lades in houtmotief en diverse inbouwapparatuur. Sfeervolle hal met modern toilet.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een in 2019 vernieuwde badkamer met inloopdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel. De badkamer biedt toegang tot een balkon.

De tweede verdieping met dakkapellen biedt een vierde kamer/werkruimte (mogelijkheid tot extra vijfde slaapkamer) en een praktische berging met wasmachine-aansluiting en Cv-ketel.

De zonnige achtertuin is gelegen op het noordwesten en verzorgd aangelegd met bestrating en vaste beplanting. Dankzij de diepte en de gunstige ligging is er zowel zon als schaduw gedurende de dag, waardoor het een prettige plek is om te ontspannen of te dineren. De tuin beschikt over een stenen berging met elektra en is bereikbaar via een achterom.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 112 m² en is gelegen op 163 m² eigen grond. Het energielabel betreft **C**, waarbij de woning uitgevoerd is in houten kozijnen met (grotendeels) dubbele beglazing en dakisolatie.

Kortom: een goed onderhouden, sfeervolle jaren '30 woning met behoud van karakteristieke elementen, gecombineerd met hedendaags wooncomfort op een rustige, centrale locatie.

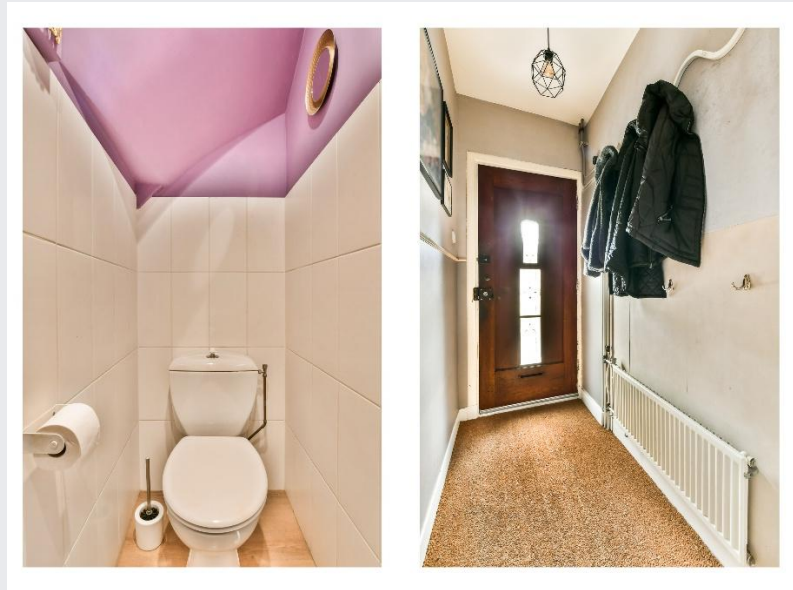


Vraagprijs € 625.000,00 k.k.

BEGANE GROND

Voorportaal/ Hal

Binnenkomst in het voorportaal (via originele houten voordeur) met toegang tot de hal. In het voorportaal bevindt zich de meterkast. De wanden zijn gesausd (deels een paneel) en op de vloer ligt een inloopmat. In de hal bevindt zich het toilet en een trapkast. De hal biedt toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Op de vloer ligt laminaat en de wanden en het plafond zijn gesausd. Alle deuren zijn uitgevoerd in paneeldeuren (naar de woonkamer toe met glas-in-lood). Het moderne **toilet** is uitgevoerd met een fonteintje. De wanden zijn deels wit betegeld en deels gesausd. Op de vloer ligt een laminaatvloer. Het toilet is uitgevoerd met mechanische ventilatie en wit sanitair.



Woonkamer





De doorzon woonkamer met erker is ingedeeld met een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte met houten openslaande deuren naar de achtertuin nabij de deels open keuken. De woonkamer is licht door de grote raampartijen, met een extra zijraam nabij de entree. Diverse ramen zijn voorzien van sfeervolle glas-in-lood ramen.





Op de vloer ligt een laminaatvloer en de wanden en het plafond zijn gesausd. In de woonkamer bevindt zich een op maat gemaakte kastenwand.

De woonkamer is uitgevoerd met diverse raampartijen met glas-in-lood, deels in dubbele beglazing, deels met voorzetramen.





Keuken

De deels open keuken is in 2018 vernieuwd en geplaatst in U-vormige opstelling. De keuken is uitgevoerd met kastjes en lades met houtmotief en een granieten aanrechtblad (met achterwand) met rvs-spoelbak en mengkraan. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een magnetron, een koel/vriescombinatie en een vaatwasser. De overige wanden en het plafond zijn gesausd en op de vloer ligt een laminaatvloer. Leuk uitzicht op de achtertuin.



EERSTE VERDIEPING

De overloop van de eerste verdieping biedt toegang tot de drie slaapkamers, de vaste trap naar de tweede verdieping en de badkamer. De wanden zijn gesausd en het plafond is afgewerkt met houten schrootjes. Op de vloer ligt vloerbedekking. Op de overloop bevindt zich een inbouwkast. Alle deuren zijn uitgevoerd met paneeldeuren.





Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en is goed in te delen als ouderslaapkamer. De wanden zijn behangen. Op de vloer ligt marmoleum. In de kamer bevindt zich een inbouwkast met paneeldeur. Het plafond is afgewerkt met houten schrootjes.





Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. De kamer is soortgelijk afgewerkt als slaapkamer 1 en tevens voorzien van een inbouwkast.





Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen derde, vergrote slaapkamer. De kamer is soortgelijk afgewerkt als slaapkamer 1 en 2 en beschikt over een grote vaste (boeken)kast.





Badkamer

De moderne, in 2019 gerenoveerde badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche met glazen douchewand en regen- en handdouche, een zwevend wit toilet, een wastafelmeubel met antraciet wastafel met twee mengkranen en houtmotief lades en een witte handdoekradiator. De wanden zijn deels zandkleurig betegeld tot aan het plafond en deels met roestbruin mozaïek tegelwerk. Op de vloer ligt de originele granito vloer en het plafond is afgewerkt met houten schrootjes (met inbouwverlichting). De badkamer biedt toegang tot het balkon.





TWEEDE VERDIEPING

Overloop

De zolderverdieping met dakkapel aan de voor- en achterzijde, is ingedeeld met een overloop, die toegang biedt tot een zolderkamer en een bergruimte. Op de overloop is een werkruimte gecreëerd met een vast bureau. De wanden zijn gesausd en op de vloer ligt vloerbedekking. Van deze ruimte is tevens een tweede kamer te maken.



Kamer 4

Deze kamer aan de achterzijde is uitgevoerd met een dakkapel en is ingericht als werkruimte met een vast bureau. De wanden zijn gesausd en op de vloer ligt vloerbedekking.



Bergruimte

De zolder is ingericht met een ruime bergruimte met dakraam. In deze ruimte bevindt zich de wasmachine-aansluiting en de Cv-ketel. Op de vloer ligt vinyl.

Tuin



De woning is gelegen op perceel van 163 m². De zonnige, sfeervolle achtertuin is een groen aangelegde achtertuin. De tuin is gelegen op het noordwesten en uitgevoerd met diverse bestrating en borders met vaste beplanting. In de tuin staat een stenen schuur met elektra. De tuin is bereikbaar via een achterom en voorzien van een buitenkraan en elektrische zonzwering.



Uitzicht vanaf het balkon

Bijzonderheden

Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale bruto inhoud bedraagt circa 388 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 112 m²; gebouw gebonden buitenruimte circa 4 m²; de externe bergruimte bedraagt circa 9 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig door een extern bureau uitgevoerd, volgens de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

De woning is omstreeks 1938 gebouwd.

Eigen grond

De woning staat op eigen grond.

Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 4491, grootte 1 are en 63 centiare.

Energie label/ isolatie

Voor de woning is een Energie label **C** afgegeven, geldig tot 25-02-2036. De woning is voorzien van dakisolatie en de woning is voorzien van dubbele beglazing (deels voorzetramen). De originele voordeur is voorzien van enkel glas.

Verwarming/ Warmwater

Verwarming en warmwater via een Remeha HR Cv-ketel (geplaatst 2010). De ketel wordt onderhouden (voor het laatst in 2024). In de woonkamer bevindt zich een convectorput.

Elektra

De meterkast is uitgevoerd met 9 groepen en aardlekschakelaars. De woning is voorzien van elektrische zonwering.

Onderhoud

De woning is aan de binnen- en buitenzijde goed onderhouden. De keuken is vernieuwd in 2018, de badkamer in 2019. Het schilderwerk aan de buitenzijde heeft voor het laatst plaats gevonden in 2023.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Roerende zaken

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

WOZ 2026

€ 576.000 (peildatum 1.1.2025).

Oplevering

In overleg, kan snel.

Locatie

Rustig wonen op een centrale locatie: Badhoevedorp is een rustig, kindvriendelijk dorp met volop voorzieningen binnen handbereik. De dorpskern met supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden en sportclubs ligt op loopafstand. Scholen, kinderopvang en speeltuinen zijn volop aanwezig in de buurt. Dankzij de ligging nabij uitvalswegen als de A4, A9, A5 en A10, en met goede openbaar vervoerverbindingen bent u bovendien zó in Amsterdam, Haarlem, Amstelveen, Hoofddorp of op Schiphol.



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**, **Asbestclausule**, **Toelichting NEN-metingclausule** en een **Energieclausule** opgenomen worden. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.



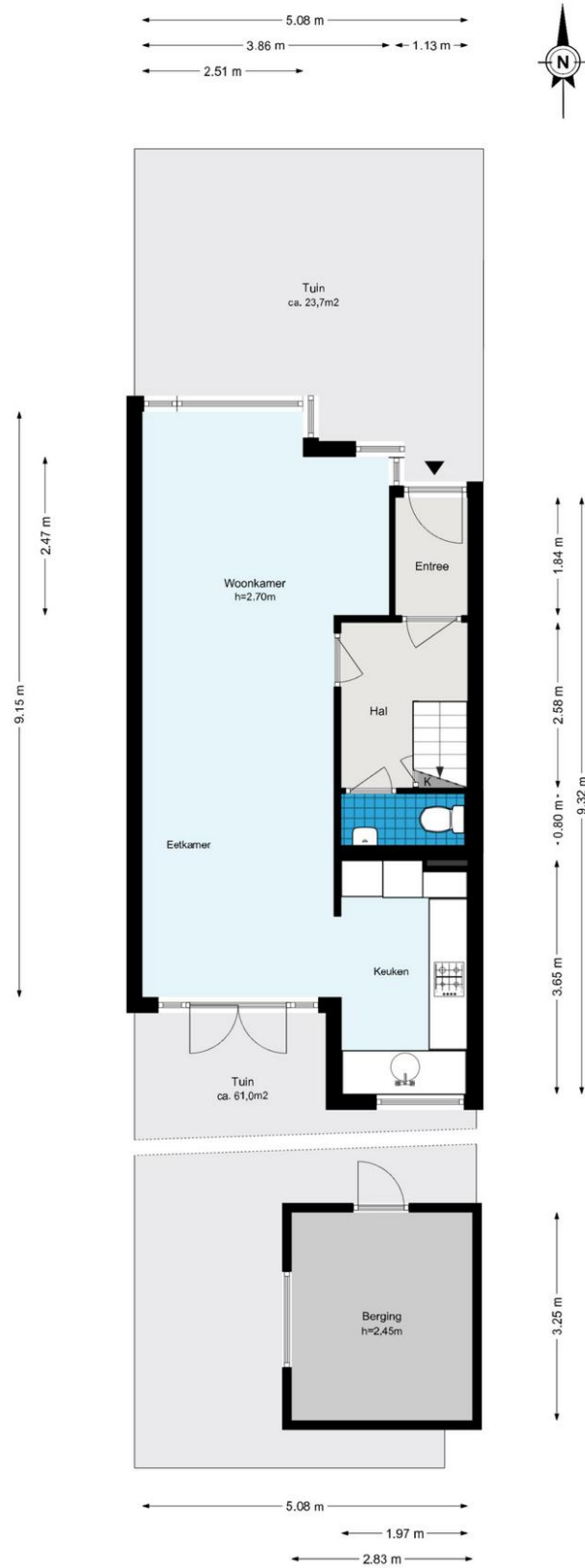
Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt voor bovenstaande informatie noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.

Vraagprijs € 625.000,00 k.k.

Steijn & Steijn
MAKELAARS

Plattegronden

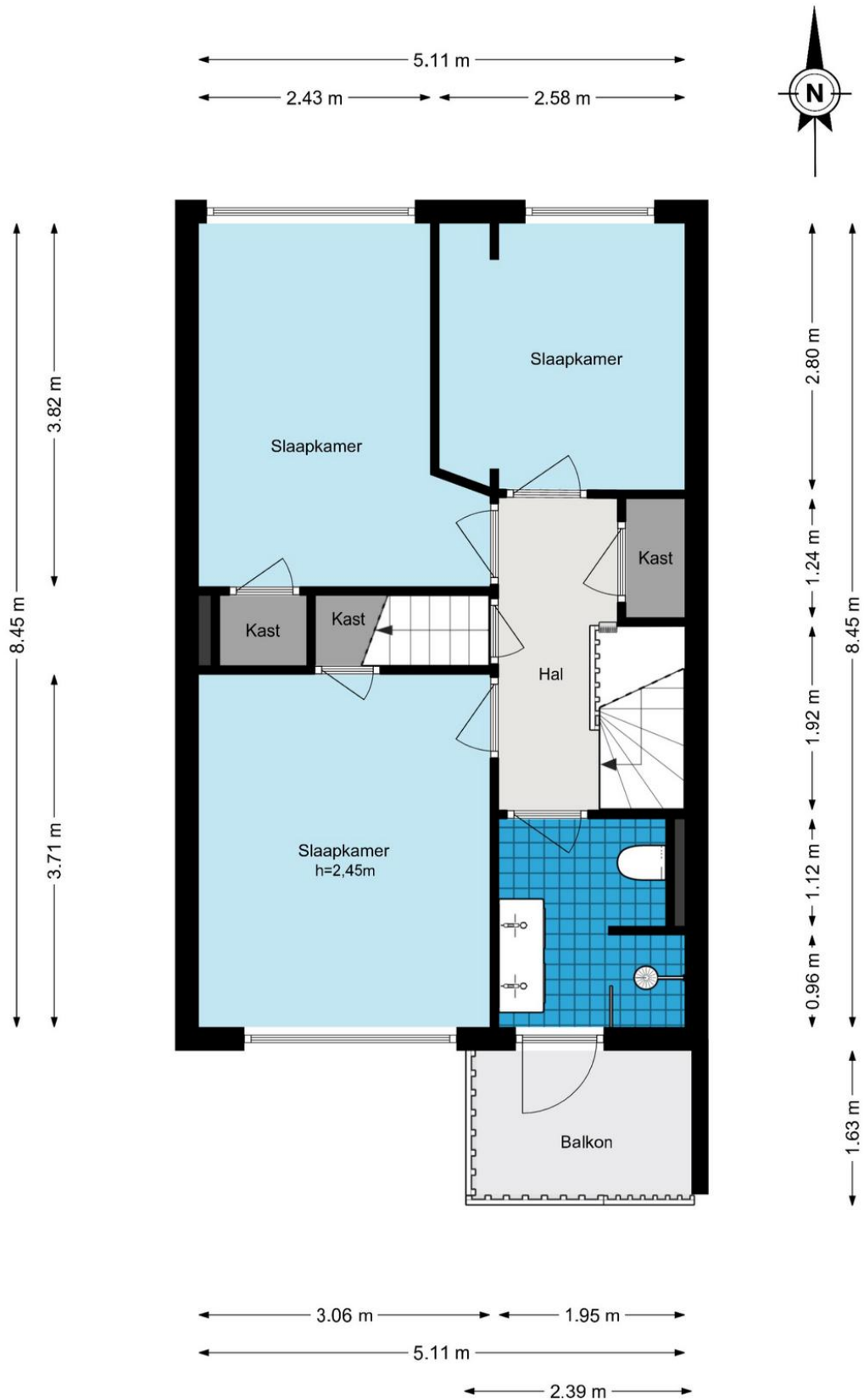
Rietvinkstraat 23 - Badhoevedorp Begane grond



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

Rietvinkstraat 23 - Badhoevedorp

Eerste verdieping



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

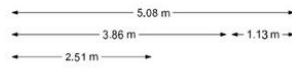
© www.woningmedia.nl

Rietvinkstraat 23 - Badhoevedorp Tweede verdieping



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

Rietvinkstraat 23 - Badhoevedorp
Perceeltekening



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

