

# Einsteinlaan 89

## Badhoevedorp

Informatiebrochure

---



Steijn & Steijn

MAKELAARS

## Op zoek naar een ruime 3-kamer woning in Badhoevedorp in een complex met lift?

Dan is dit 3-kamer appartement van circa 80 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht wellicht een mooie woning voor u. Het appartement is gelegen op de bovenste (8<sup>e</sup>) verdieping van het appartementencomplex de "Marconiflat". Het appartement beschikt over een terras van circa 7 m<sup>2</sup> met zonnige ligging op het zuidoosten en een berging in de onderbouw. Mogelijkheid voor koop van een garagebox.



**Vraagprijs € 350.000,00 k.k. woning**

**Vraagprijs € 45.000,00 k.k. garage**

U betreedt het complex via een afgesloten entree met intercom, elektrische toegangsdeur en een tweetal liften.

Het appartement is gelegen op de achtste verdieping en is bereikbaar via een galerij.

Het appartement betreedt u via een tochtportaal/ entree met toegang tot de hal. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar.

De royale woonkamer is zeer licht door de grote raampartij en biedt een goede mogelijkheid voor het plaatsen van een zithoek en een eetgedeelte. De woonkamer staat in verbinding met de naastgelegen werk-/ slaapkamer.

Deze kamer is eveneens bereikbaar vanuit de hal en is voorzien van een vaste kastenwand. Grenzend aan deze kamer bevindt zich het ruime terras met vrij uitzicht en ligging op het zuidoosten. Aan de galerijzijde van het appartement bevindt zich de keuken en een grote slaapkamer met een vaste kastenwand en wastafel.

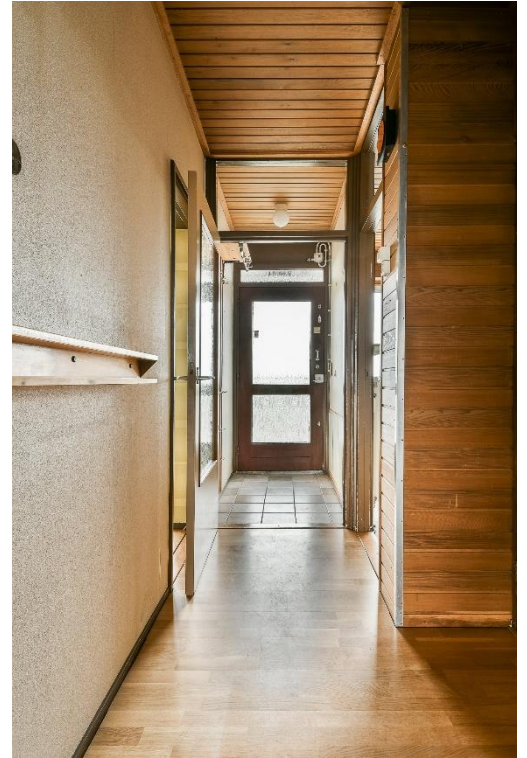
Vanuit de hal is het toilet bereikbaar, de badkamer met douche en wastafel en een praktische inpandige berging.

Op de begane grond van het complex bevindt zich eveneens een (fietsen)berging.

Het is mogelijk om een garagebox bij de woning te kopen.

Het appartementencomplex is in 1965 gebouwd en wordt beheerd door een actieve VVE.

## Indeling



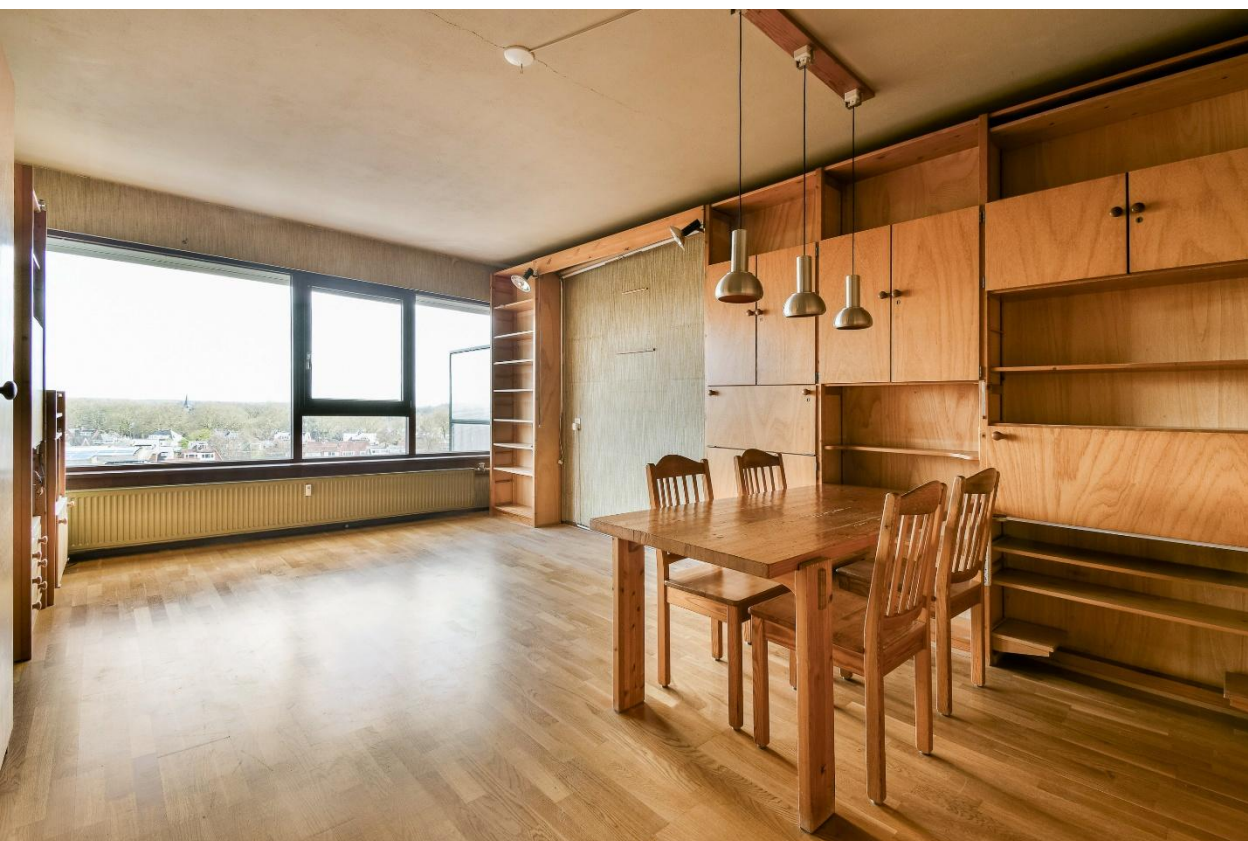
### Entree/ hal

Via de afgesloten centrale hal komt u met lift of trap op de galerij, van waaruit u via de eigen entree/ voorportaal de woning betreedt. De woning is gelegen op de achtste verdieping van het complex. Vanuit de entree bereikt u de hal. De hal biedt toegang tot de woonkamer, de twee slaap-/werkkamers, de badkamer, het toilet, de inpandige bergruimte en de keuken. De wanden in het voorportaal zijn afgewerkt met behang en op de vloer ligt een tegelvloer. De wanden van de hal zijn deels afgewerkt met behang en deels met houten schrootjes. Het plafond is tevens afgewerkt met houten schrootjes. Op de vloer ligt een laminaat vloer.

### Toilet

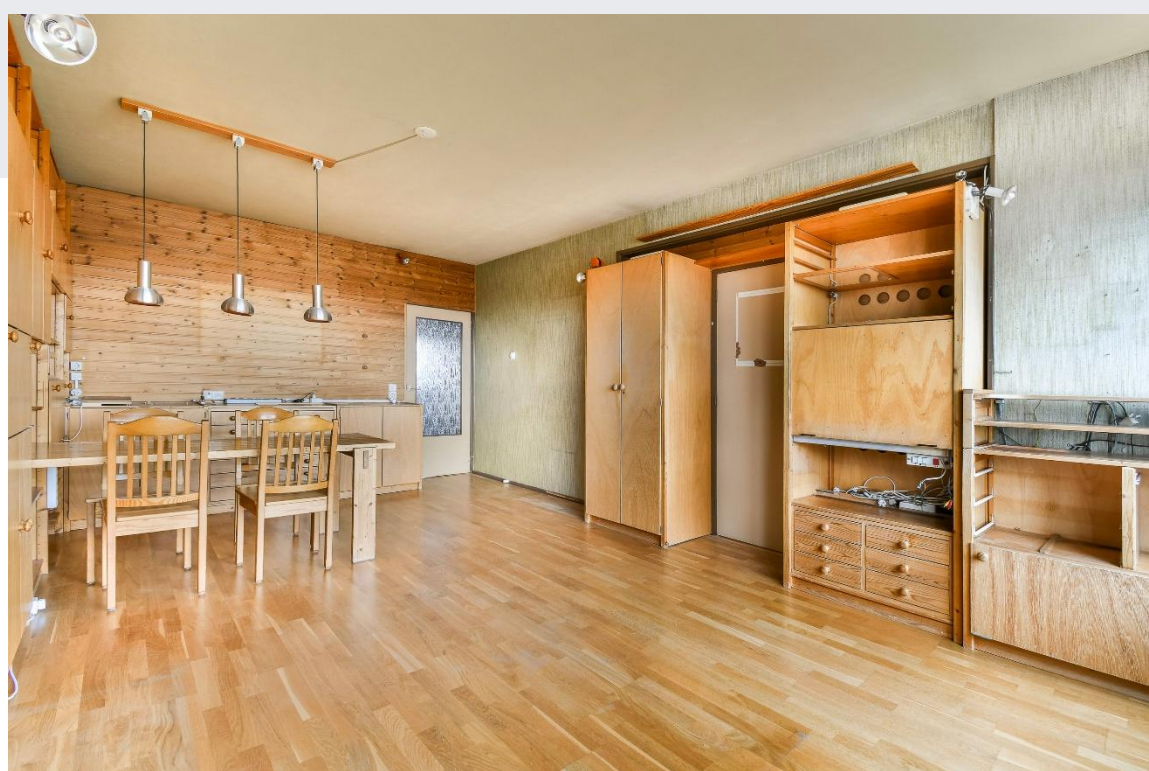
De toiletruimte beschikt over een toilet met fonteintje. Het toilet is betegeld met vloertegels, de wanden en het plafond zijn afgewerkt met houten schrootjes. Het sanitair is in het wit uitgevoerd. In het vertrek bevindt zich natuurlijke ventilatie.





## Woonkamer

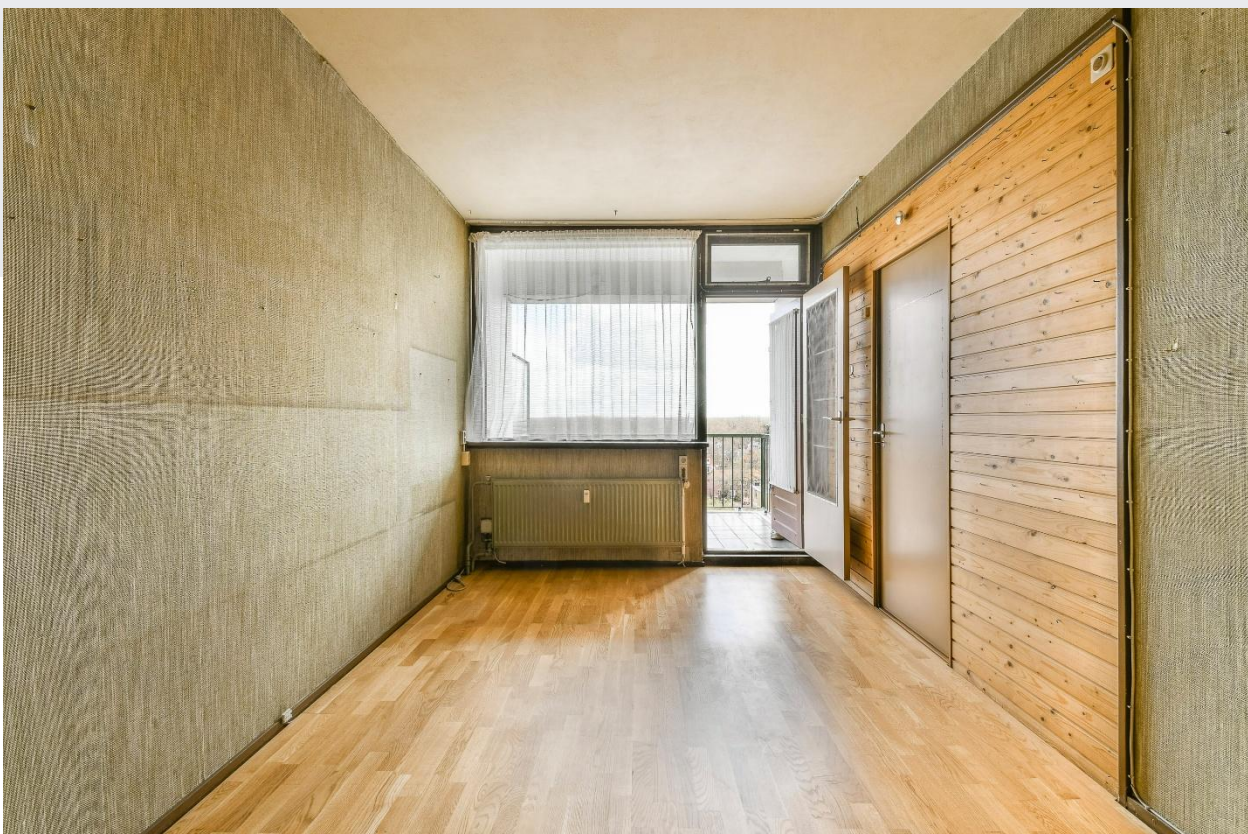
Ruime, lichte woonkamer met grote raampartij en een doorgang naar de naastgelegen slaap-/werkkamer. De woonkamer is goed in te delen met een zithoek en een eetgedeelte. De wanden zijn deels afgewerkt met behang en deels met houten schrootjes. Op de vloer ligt een laminaat vloer. Het raam van de woonkamer is voorzien van een elektrisch rolluik. Door de ligging op de achtste (bovenste) verdieping biedt de woonkamer vrij uitzicht.





### **Slaap-/ werkkamer 1**

De aan de woonkamer grenzende slaap-/ werkkamer is bereikbaar vanuit de woonkamer en vanuit de hal en biedt toegang tot het terras. Ook dit betreft een lichte ruimte met vrij uitzicht. De wanden zijn eveneens afgewerkt met behang of houten schrootjes. Op de vloer ligt een laminaatvloer. In de kamer bevindt zich een vaste kastenwand.





## Keuken

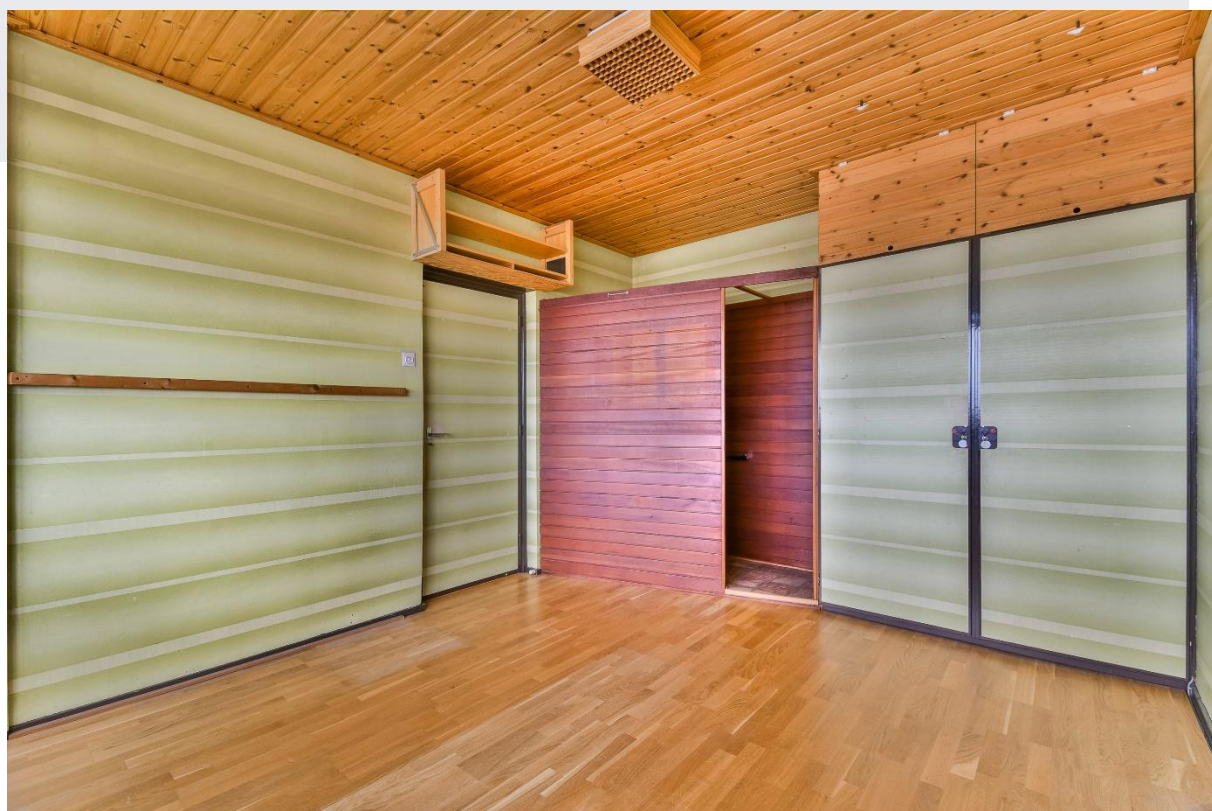
De gesloten keuken is uitgevoerd met het originele keukenblok met (boven/onder)kastjes en lades en een aanrechtblad met dubbele spoelbak. De wanden zijn deels wit betegeld en deels behangen. Op de vloer ligt verouderd zeil. De keuken is aan de galerijzijde gelegen en is voorzien van grote raampartijen. In de keuken bevindt zich de boiler voor warm water (keuken/ sanitair).





## Slaapkamer 2

De grote slaapkamer is vanuit de hal te betreden en is gelegen aan de galerijzijde. De slaapkamer biedt genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed. In de ruimte bevindt zich een grote vaste kastenwand en een wastafel. De wanden zijn behangen en het plafond is afgewerkt met houten schrootjes. Op de vloer ligt een laminaatvloer.





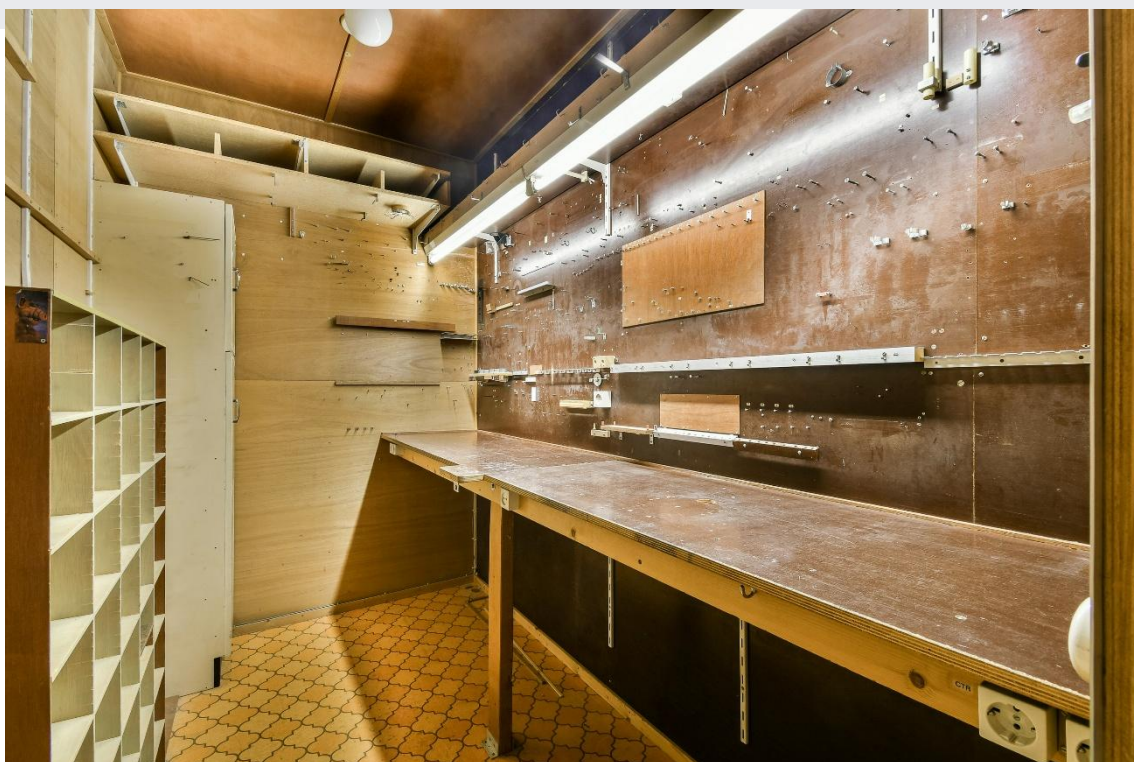
*Wastafel slaapkamer 2*



*Badkamer met douche en wastafel*

## **Badkamer**

De badkamer is voorzien van een douche met douchewand en een wastafel. De wanden zijn betegeld (tot aan het plafond) evenals de vloer. In de ruimte bevindt zich natuurlijk ventilatie en een handdoekradiator. Houten schrootjes plafond.



## **Inpandige berging**

In het appartement bevindt zich een praktische inpandige berging met een werkbank en elektra.



## Terras

Het terras is gelegen op het zonnige zuidoosten gelegen. Het terras biedt vrij uitzicht op de omgeving. De buitenruimte bedraagt circa 7 m<sup>2</sup>. Het terras is uitgevoerd met een elektrisch zonnescherm.





## Garagebox

In de overbouw bevindt zich een garagebox. Deze is eventueel ook aan te kopen in combinatie met het appartement voor een vraagprijs van € 45.000 kosten koper. Indien de koper deze garagebox niet wenst, dan wordt deze garagebox aangeboden aan de overige leden van de VVE. De garagebox bedraagt circa 20 m<sup>2</sup>, is voorzien van elektra (eigen meter) en een wasbak met water (elektrische boiler).



## Bijzonderheden

### Inhoud/ Woonoppervlakte

De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 257 m<sup>3</sup>, de woonoppervlakte bedraagt circa 80 m<sup>2</sup>; de buitenruimte bedraagt circa 7 m<sup>2</sup>; de externe bergruimte circa 3 m<sup>2</sup>. De eventueel mee te kopen garage bedraagt circa 20 m<sup>2</sup>. Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig door een extern bureau uitgevoerd, conform de meetinstructies BBMI.

### Vereniging van Eigenaren "Marconi"

De woning maakt onderdeel uit van een complex dat opgeleverd is omstreeks 1965, Vereniging van Eigenaren "Marconi" te Badhoevedorp.

De servicekosten bedragen € 290,58 per maand voor de woning, exclusief € 55,00 voorschot stookkosten.

De servicekosten voor de garagebox bedragen € 26,18 per maand. De VVE is in het bezit van een Meerjaren Onderhoudsplan. Het MJOP, en ook de notulen van de ledenvergadering en het financiële overzicht, zijn opvraagbaar via ons kantoor. Het beheer van de VVE wordt gevoerd door een externe partij, Munnik VVE beheer. Technische zaken onder eigen beheer VVE. KVK 34384688. Momenteel vindt het schilderwerk plaats aan de galerijzijde waarbij ook diverse houtwerkzaamheden, inclusief schrootjes, plaats zullen vinden (op kosten VVE of verkoper) en het lekke raam in de keuken zal worden vervangen.

### Kadastrale gegevens

*Woning met berging*: gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 6608 A102 (woning) en A56 (berging), het 19/1.020e onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

*Garage* (mogelijkheid tot aankoop): gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 6608 A6, het 2/1.020e onverdeeld aandeel in de gemeenschap. Het complex staat op eigen grond.

### Vaste notaris

De woning wordt verkocht via een vaste notaris welke op te vragen is via ons kantoor.

### WOZ 2026/ peildatum 1.1.2025

WOZ-waarde € 361.000 (woning)

WOZ-waarde € 32.000 (garage)

### Bouwjaar

Het bouwjaar van het complex is omstreeks 1965.

### Verwarming/ Warmwater

Verwarming via de VVE middels blokverwarming. Warmwater middels een elektrische boiler. Installatiejaar onbekend.

### Elektra

De meterkast is uitgevoerd met 3 groepen, geen aardlekschakelaar. Het appartement is voorzien van elektrische zonwering/ rolluik.

### Onderhoud

De woning is aan de buitenzijde goed en aan de binnenzijde redelijk onderhouden.

### Energie label

Voor de woning is een Energie label **D** afgegeven, geldig tot 20-03-2036.

### Isolatie

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

### Milieu

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

### Parkeren

Er is gelegenheid tot onbetaald parkeren op de openbare weg.

### Oplevering

In overleg, kan snel.



### **Locatie**

De woning is gelegen in een rustige woonwijk op loopafstand van het winkelcentrum. In de nabije omgeving bevinden zich diverse scholen en recreatie/sportmogelijkheden. Bereikbaarheid middels uitvalswegen (A9, A4 en Ring A10) en openbaar vervoervoorzieningen. O.a. Amsterdam, Haarlem en Schiphol zijn goed bereikbaar. Voor en nabij het complex is voldoende gelegenheid tot onbetaald parkeren (op de openbare weg).



## Algemene Voorwaarden

Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, deze zijn opvraagbaar via ons kantoor.

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 **Ouderdomsclausule**, een **Asbestclausule**, een **Niet-Zelfbewoningsclausule**, een **NEN-meting-clausule** 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.*

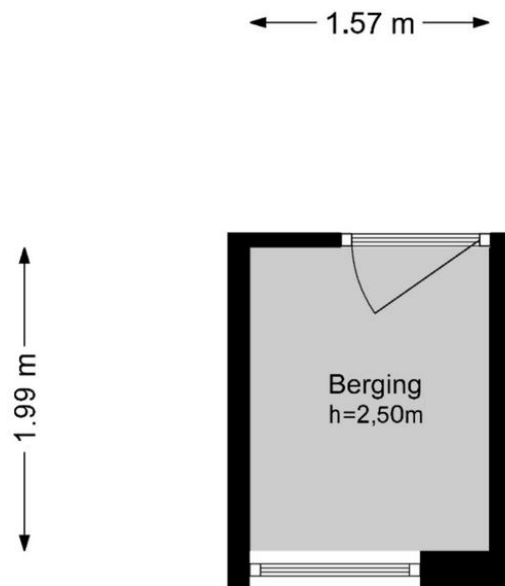


**Vraagprijs € 350.000,00 k.k. woning**

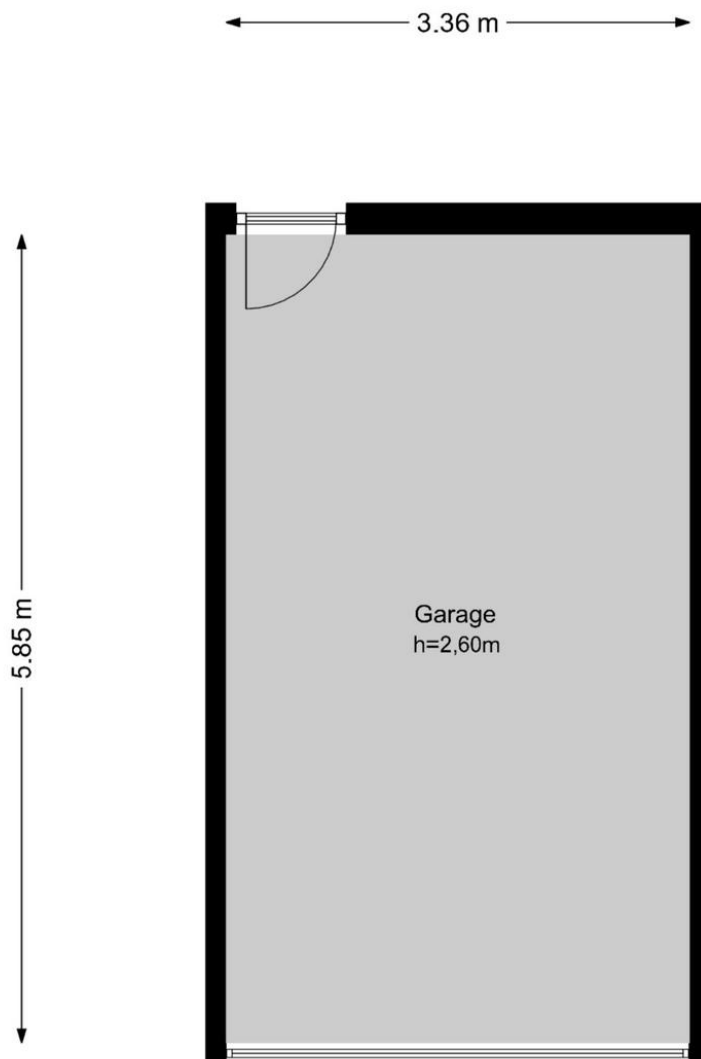
**Vraagprijs € 45.000,00 k.k. garage**



# Einsteinlaan 89 - Badhoevedorp Berging



## Einsteinlaan 89 - Badhoevedorp Garage





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