



Bertha von Suttnerstraat 49, 2131 VX Hoofddorp

Cirkel Makelaars
Kleverparkweg 6
2023 CE, HAARLEM
Tel: 023-525 66 08
E-mail: info@cirkelmakelaars.nl





Omschrijving

English text below

Bertha von Suttnerstraat 49 – Hoofddorp

Ruime tussenwoning aan het water gelegen met zonnige tuin op het zuiden, carport, vier slaapkamers, een inpandig balkon aan de voorzijde en volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

In de groene en ruim opgezette wijk Pax ligt deze goed bemeten tussenwoning met maar liefst 123 m² woonoppervlak en een fraaie ligging aan het water. De woning is gebouwd in 1977 en beschikt over een zonnige diepe achtertuin op het zuiden met carport en vrijstaande stenen schuur. Een ideale kans voor kopers die op zoek zijn naar ruimte, een rustige ligging én een woning die zij volledig naar eigen wens willen moderniseren.

De wijk Pax staat bekend om de kindvriendelijke opzet, veel groen en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen, sportverenigingen, speelvoorzieningen, winkelcentra, openbaar vervoer en recreatiemogelijkheden. Ook het centrum van Hoofddorp, NS-station Hoofddorp, Schiphol en uitvalswegen richting Haarlem, Amsterdam en Den Haag zijn snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Voortuin, entree, hal met meterkast en toilet met fontein. Aan de voorzijde bevindt zich de eenvoudige keuken. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en biedt via de achterdeur toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden. Achterin de tuin bevinden zich de carport en de vrijstaande stenen berging.

Eerste verdieping

Overloop, drie goed bemeten slaapkamers en een badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Aan de voorzijde bevindt zich een inpandig balkon.

Tweede verdieping

Vaste trap naar de ruime zolderverdieping, nu één grote ruimte met mogelijkheid voor kamers en uitbreiding. De zolder is voorzien van Velux dakramen, praktische knieschotten met bergruimte en de CV-opstelling.

De woning beschikt over energielabel C en biedt een uitstekende basis voor wie ruimte zoekt op een fijne locatie.



Algemeen:

- Tussenwoning
- Aan het water gelegen
- Woonoppervlak ca. 123 m²
- Bouwjaar 1977
- Inpandig balkon aan de voorzijde
- Zolder met Velux dakramen en knieschotten
- Diepe achtertuin op het zuiden met carport en vrijstaande stenen schuur
- Van binnen te moderniseren
- Energielabel C
- Bouwkundig gekeurd
- Notariskeuze verkoper



Bertha von Suttnerstraat 49 – Hoofddorp

Spacious mid-terrace house situated on the water, featuring a sunny south-facing garden, carport, four bedrooms, an internal front balcony, and plenty of potential to modernise entirely to your own taste.

Located in the green and spacious residential area of Pax, this well-sized mid-terrace home offers no less than 123 m² of living space and a beautiful waterside setting. Built in 1977, the property benefits from a sunny deep south-facing rear garden with carport and detached stone shed. An ideal opportunity for buyers looking for space, a peaceful location, and a home they can fully modernise to their own wishes.

The Pax neighbourhood is known for its family-friendly layout, abundance of greenery, and excellent amenities. In the immediate area you will find several primary and secondary schools, sports clubs, playgrounds, shopping centres, public transport, and recreational facilities. Hoofddorp town centre, Hoofddorp railway station, Schiphol Airport, and major roads towards Haarlem, Amsterdam, and The Hague are all easily accessible.

Layout

Ground floor

Front garden, entrance, hallway with meter cupboard and toilet with washbasin. At the front is the simple kitchen. The garden-facing living room is wonderfully bright and provides access through the rear door to the sunny south-facing garden. At the rear of the garden are the carport and detached stone storage shed.

First floor

Landing, three well-proportioned bedrooms, and a bathroom fitted with shower, washbasin, and toilet. At the front there is an internal balcony.

Second floor

Fixed staircase to the spacious attic floor, currently one large open space with possibilities for additional rooms and extension. The attic features Velux roof windows, practical knee-wall storage cupboards, and the central heating installation.

The property has energy label C and offers an excellent foundation for those seeking space in a pleasant location.



General:

- Mid-terrace house
- Situated on the water
- Living area approx. 123 m²
- Built in 1977
- Internal balcony at the front
- Attic with Velux roof windows and knee-wall storage
- Deep south-facing rear garden with carport and detached stone shed
- In need of internal modernisation
- Energy label C
- Structurally inspected
- Seller reserves the right to choose the notary



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



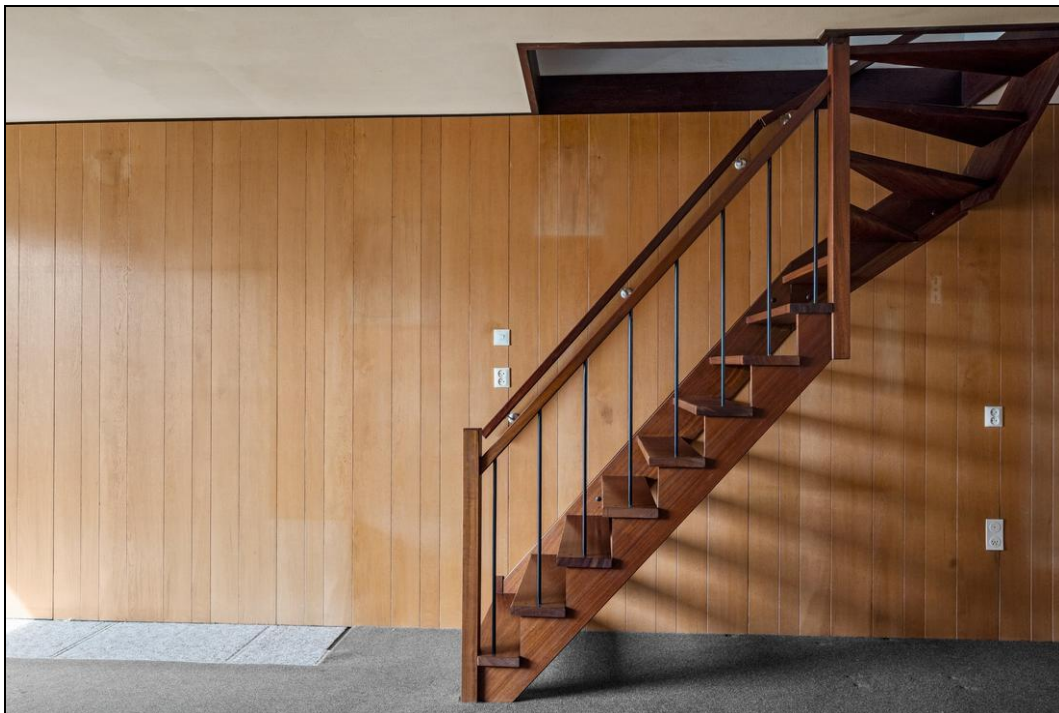
Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



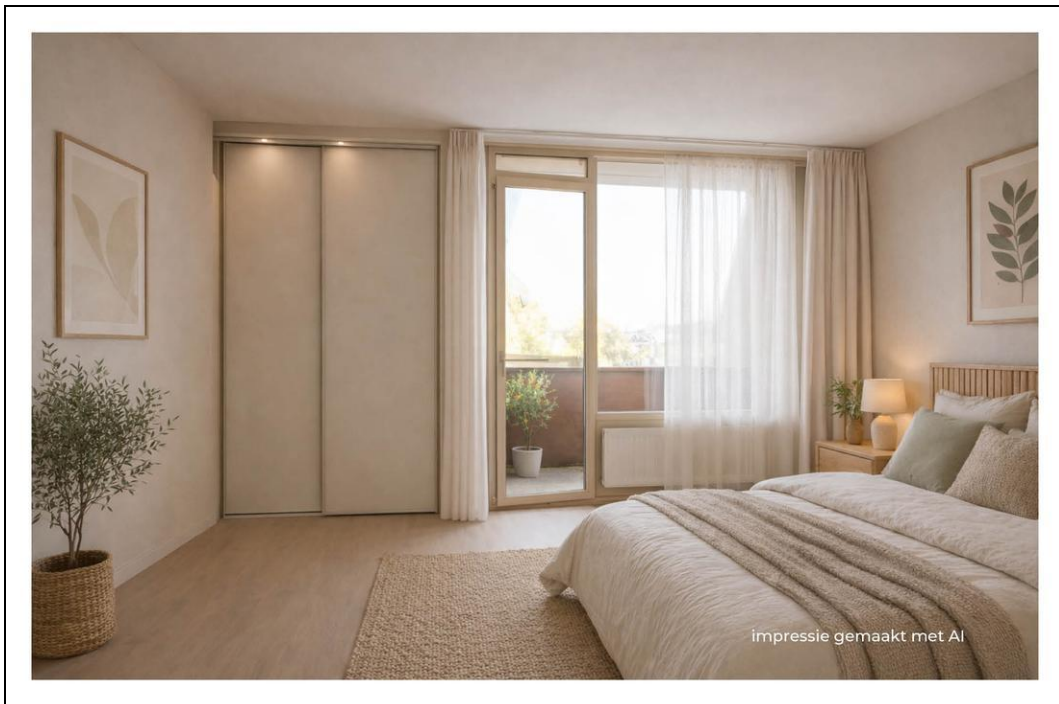
Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



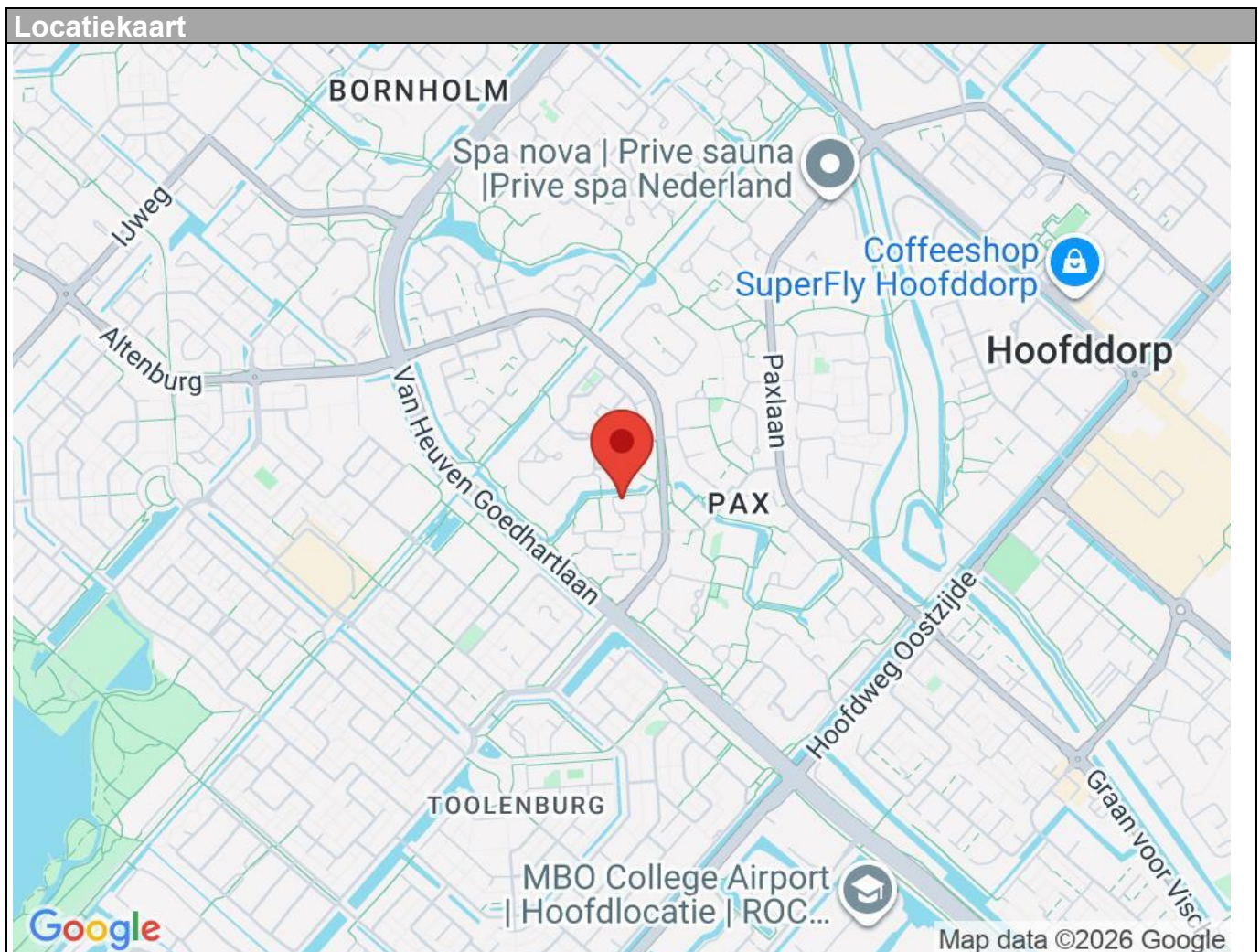
Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp

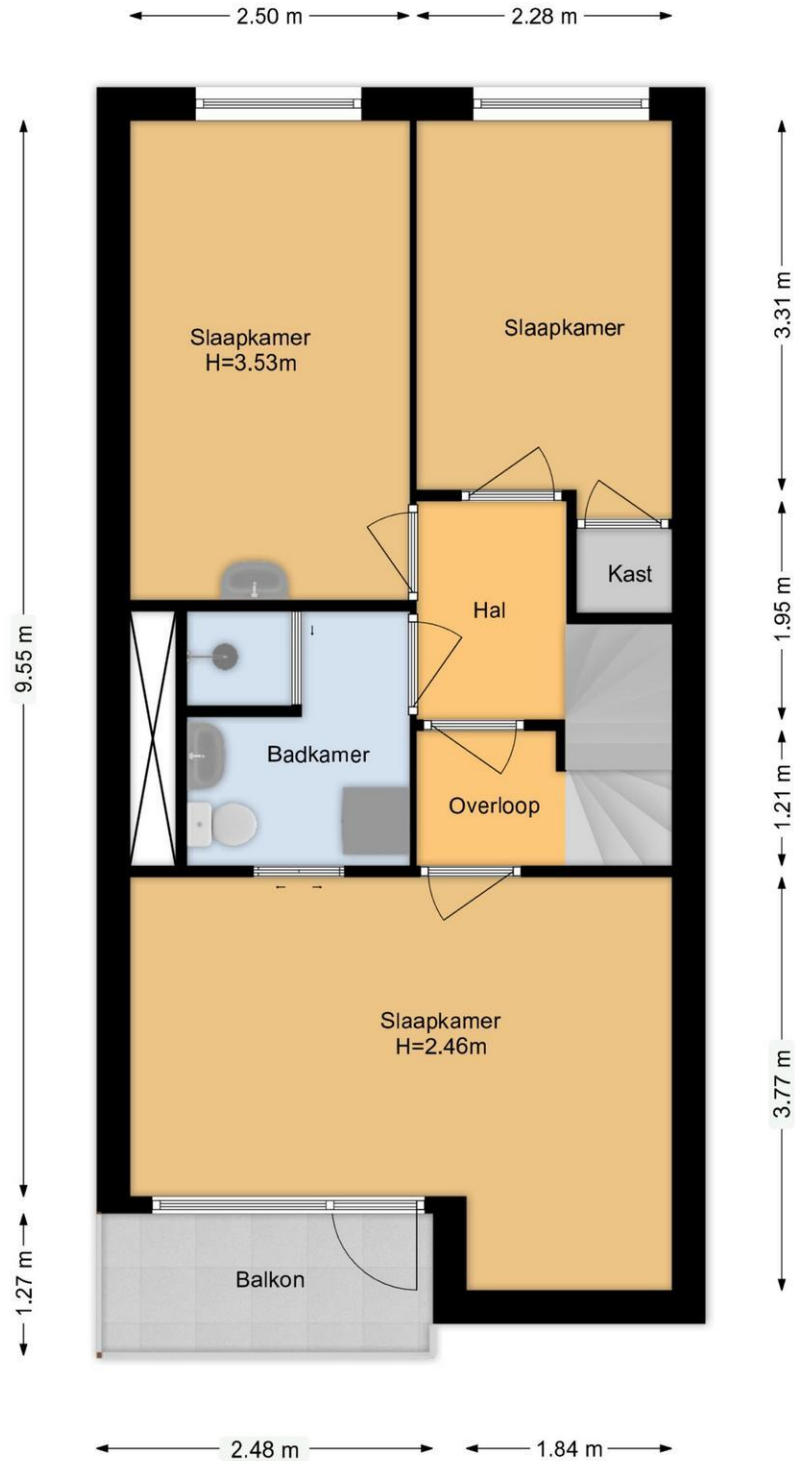


Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp

Locatie

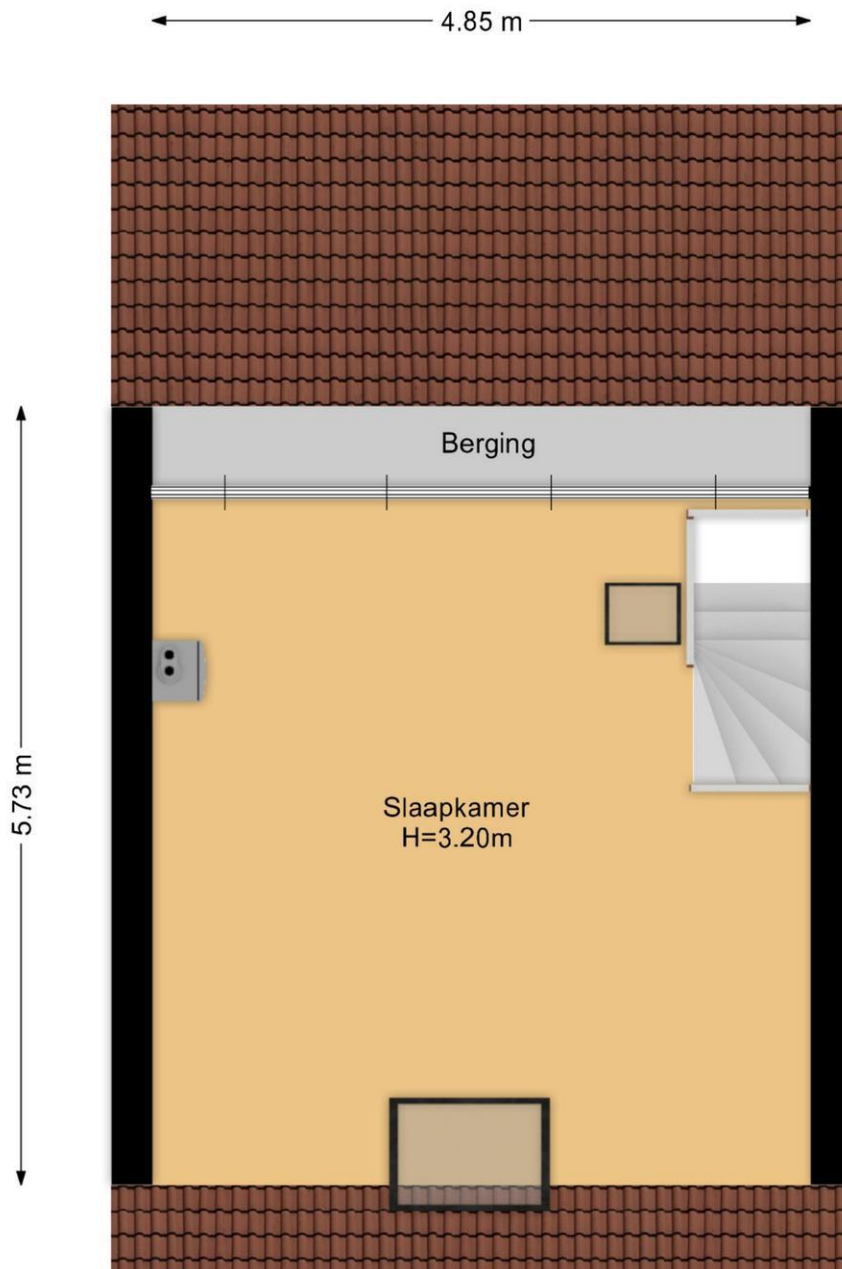
Adres gegevens	
Adres	Bertha von Suttnerstraat 49
Postcode / plaats	2131 VX Hoofddorp
Provincie	Noord-Holland



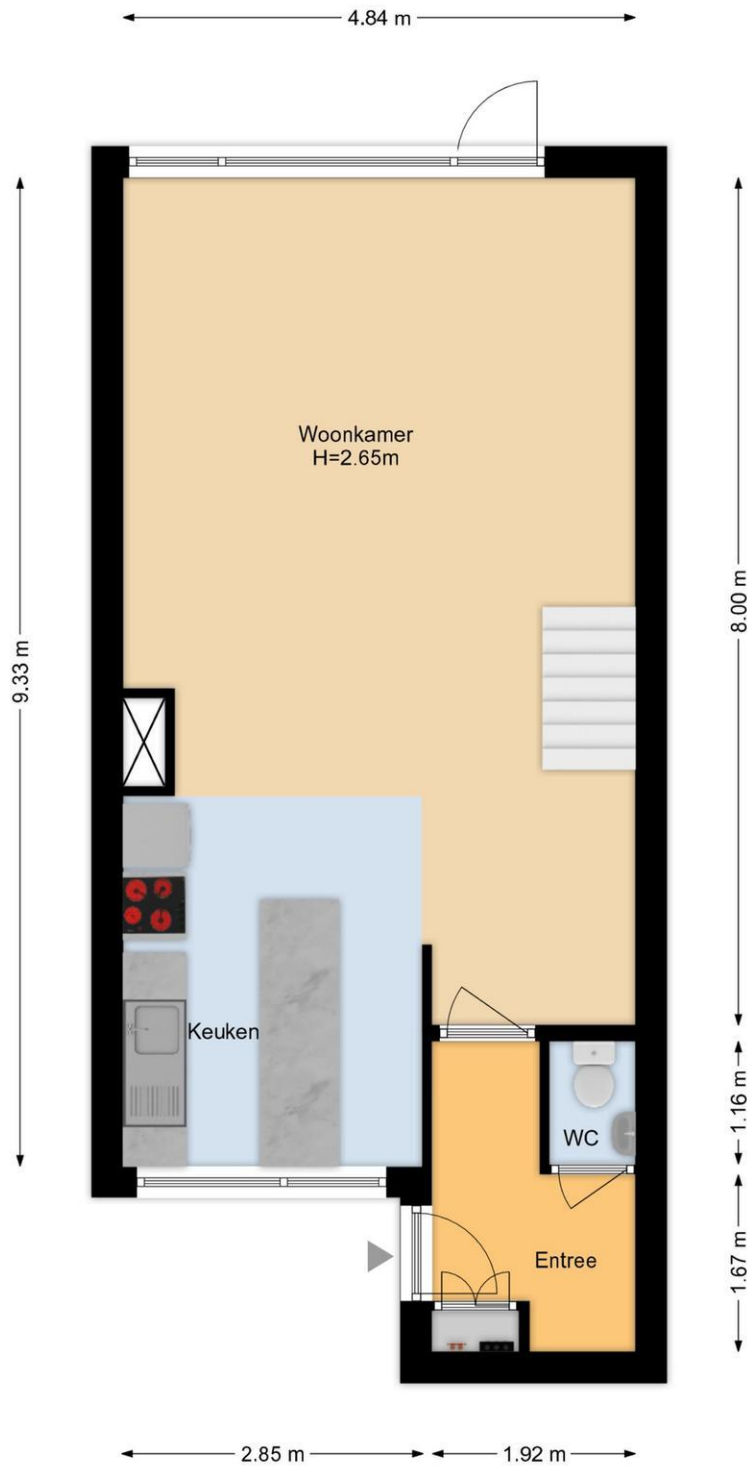


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp

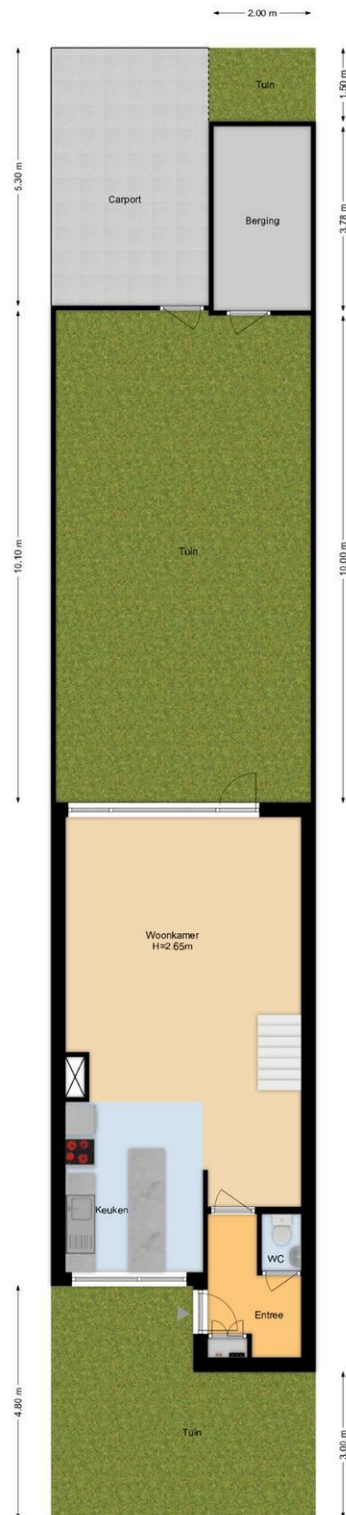


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



MODSIGN

kamperlaan 36 • 2012 ja haarlem • 06 29 34 37 38 • mod3sign@gmail.com • www.mod3sign.nl

adres: Bertha von Suttnerstraat 49
2132 VX Hoofddorp
objecttype: tussenwoning
makelaar: Cirkel Makelaars
datum meetopname: 13 april 2026
meetcertificaat type: A
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman
datum meetrapport: 14 april 2026

MEETRAPPOR

	GO wonen (m ²)	GO overig in pandig (m ²)	gebouw- gebonden buitenruimte (m ²)	externe berging (m ²)
woonlaag 1 begane grond	48,5			7,56
woonlaag 2 1e verdieping	46,8		3,14	
woonlaag 3 2e verdieping	27,8			
totaal:	123 m2		3,14 m2	7,56 m2
bruto inhoud: 417 m ³				

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van juli 2019. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen. Door gebruik te maken van de gegevens opgesteld in dit rapport wordt geconformeerd aan de Algemene Voorwaarden van MOD3SIGN.

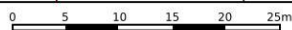
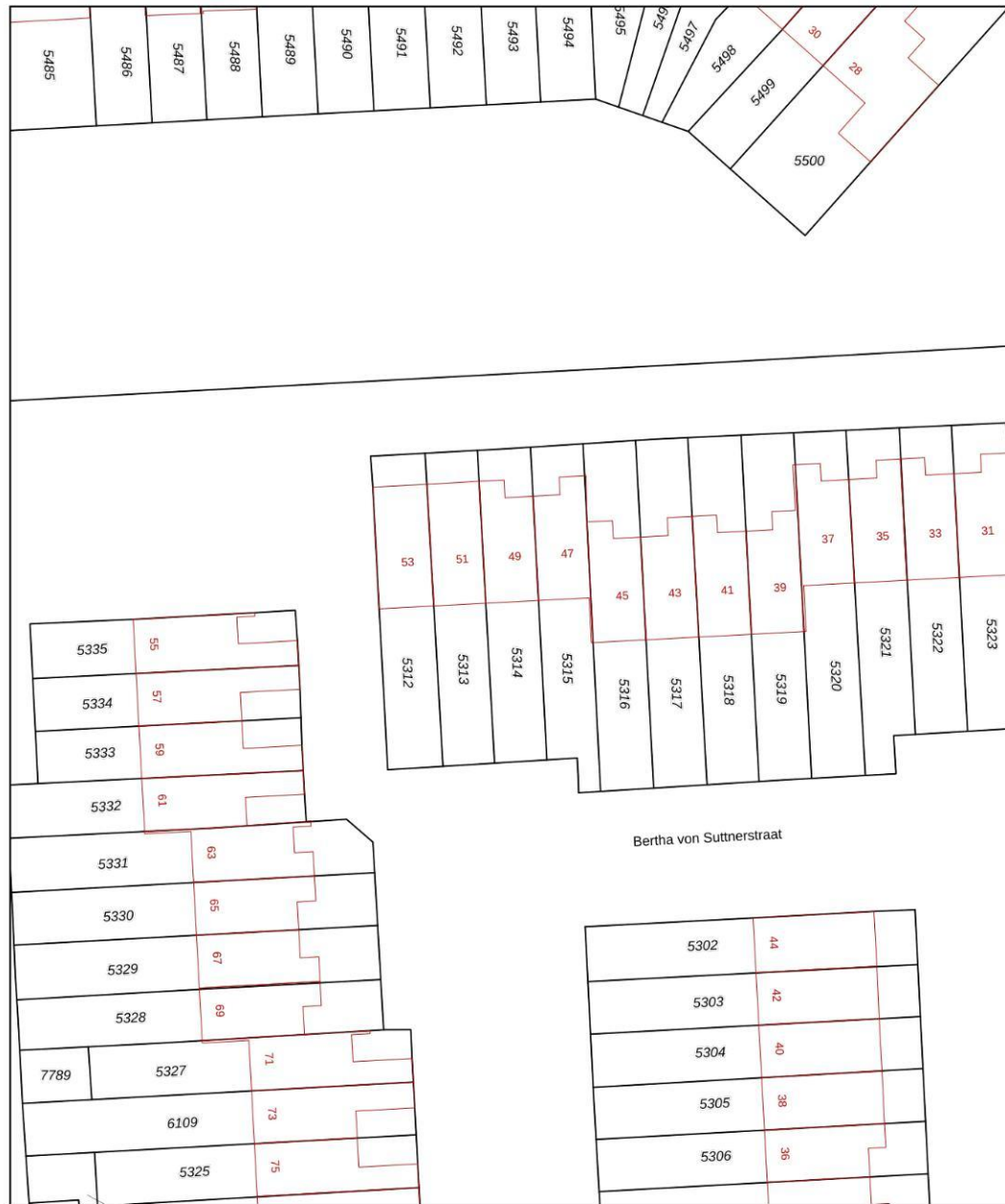
IBAN NL04 KNAB 0258 0407 85 • BIC KNABNL2H • KvK-nummer Amsterdam 62 30 79 08 • btw-id NL002 125 233 B18

Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Kadastrale kaart

Uw referentie: cirkel



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlemmermeer</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5314</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	--

Bertha von Suttnerstraat 49 - 2131 VX Hoofddorp



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Bertha von Suttnerstraat 49
Postcode / Plaats	2131 VX Hoofddorp
Gemeente	Haarlemmermeer
Sectie / Perceel	D / 5314
Oppervlakte	154 m ²
Soort	Volle eigendom

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

n.v.t.



Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen geldt het onderstaande biedsysteem.

Zgn. AMSTERDAMSE BIEDSYSTEEM

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste, naar het oordeel van de verkoper, een als zodanig aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bieder. Tijdens de onderhandelingen met de 1e bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de 1e bieder op de woning rust (bedrag en naam bieder worden uiteraard niet genoemd). Om de onderhandelingen met de 1e bieder af te breken cq. af te dwingen, hebben andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel (STORINGSBOD) uit te brengen, welke hun koopsom aangeeft, alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarde, opleveringsdatum, roerende zaken, e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen zal de verkopend makelaar aan de eerste partij vragen ZIJN uiterst voorstel neer te leggen. Is dit voor de verkopende partij voldoende zal de koop worden gesloten met de eerste partij, indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is zal met de uitbrenger van het beste storingsvoorstel de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. De koopakte wordt geregistreerd bij het kadaster. Dit gebeurt op zijn vroegst 6 maanden voor de overdrachtsdatum. De kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de koper.

Bedenktime en opschortende voorwaarde

Bedenktime: De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.



Hierna volgen enkele aanvullende clausules welke door verkoper mogelijk in de op te stellen overeenkomst zullen worden opgenomen.

Algemene Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 45 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water, gas, de riolering, rookkanalen, afwezigheid van en aantasting door ongedierte en of schimmels, de afwezigheid van of aantasting door optrekkend of doorslaand vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven "woongebruik".

Asbestclausule

In deze woning kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in deze woning, kan voortvloeien.

Milieuclausule

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

Funderingsclausule (algemeen)

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Indien geen bouwtekening voorhanden is kan alleen nader onderzoek uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie en staat van de fundering.

Grondwaterclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. In nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele



nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte

is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Niet eigen bewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van cq. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Het ondertekenen van de koopakte

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

Notaris

De notariskeuze is aan de verkoper, de verkopend makelaar zal een zgn "Goede doelen" koopakte opmaken.

Notaris

Roerende zaken: de woning wordt geleverd zoals gezien ten tijde van de bezichtiging(en).

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.

Aankoopbegeleiding

Cirkel Makelaars treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.



Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.