

# Ohmstraat 12 Badhoevedorp

Informatiebrochure

---



## **Ruime en goed onderhouden eengezinswoning met garage, eigen oprit en zonnige achtertuin op het zuidoosten**

Aan een rustige en groene straat in een geliefde woonwijk van Badhoevedorp bieden wij deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden eengezinswoning aan. De woning beschikt over een eigen oprit, een aangebouwde garage met bijkeuken, vier slaapkamers, een moderne badkamer en een zonnige achtertuin op het zuidoosten. Dankzij de royale maatvoering, de verzorgde afwerking en de prettige ligging is dit een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een centrale woonlocatie.

Op de begane grond bevindt zich een ruime hal met garderoberuimte, modern toilet en praktische trapkast. De lichte doorzonwoonkamer biedt een sfeervolle zithoek aan de voorzijde en een royaal eetgedeelte aan de tuinzijde. Via de grote schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de zonnige achtertuin. De open keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de tuin.



**Vraagprijs € 695.000,00 k.k.**

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een moderne badkamer die in 2016 is vernieuwd. De royale ouderslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een grote kastenwand en airconditioning. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchegelegenheid in bad, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet. Op de tweede verdieping bevindt zich een zeer ruime vierde slaapkamer met dakkapel en airconditioning. Deze verdieping biedt daarnaast een praktische overloop met wasruimte en extra bergruimte. Door de royale afmetingen bestaat zelfs de mogelijkheid om hier, indien gewenst, een extra slaapkamer te realiseren (met extra dakkapel). De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt dankzij de diverse terrassen, volwassen beplanting en beschutte ligging een heerlijke plek om van de zon en privacy te genieten. De aangebouwde garage met bijkeuken beschikt over verwarming, water en elektra.

De woning is goed onderhouden en gemoderniseerd. Zo zijn kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst, is de badkamer vernieuwd in 2016, en beschikt de woning over een energielabel C. De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van scholen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Amsterdam, Haarlem, Schiphol en Hoofddorp. Hierdoor combineert deze woning rustig wonen met uitstekende bereikbaarheid.

**Kortom: een royale, instapklare gezinswoning met garage, vier slaapkamers en een zonnige tuin.**

Steijn & Steijn

MAKELAARS

## BEGANE GROND

### Hal

Binnenkomst in de royale hal met toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en een trapkast. In de hal bevindt zich een garderobe met inbouwkasten. Op de vloer ligt een eiken plankenvloer en een inloop mat. Het plafond (met inbouwverlichting) en de wanden zijn gesausd.



### Toilet

De moderne toiletruimte beschikt over een zwevend toilet en een fonteintje. Het toilet is betegeld met witte en grijze wandtegels en grijze vloertegels. Het sanitair is in het wit uitgevoerd. De ruimte is voorzien van natuurlijke ventilatie.





## Woonkamer

De woning is ingedeeld met een lichte doorzonwoonkamer met een ruime zithoek aan de voorzijde en een eetgedeelte nabij de open keuken. De ruimte heeft een mooi uitzicht op zowel de voortuin als de groene achtertuin. De wanden en het plafond (voorzien van inbouwverlichting) zijn gesausd. Op de vloer ligt een eiken planken vloer (geölief). De tuin is bereikbaar via een kunststof schuifpui.







De moderne keuken (2006) biedt een mooie verbinding met de woonkamer. De L-vormige keuken is uitgevoerd met een magnetron, een oven, een rvs-spoelbak met mengkraan, een vaatwasser (2022), een koel/vriescombinatie (2022), een rvs-afzuigkap en een 90 cm 4-pits gaskookplaat met wokbrander. De wanden en het plafond (voorzien van inbouwverlichting) zijn gesausd. De wanden achter de keuken zijn wit/groen betegeld. Op de vloer ligt een eiken plankenvloer. Via een kunststof deur is de achtertuin bereikbaar.

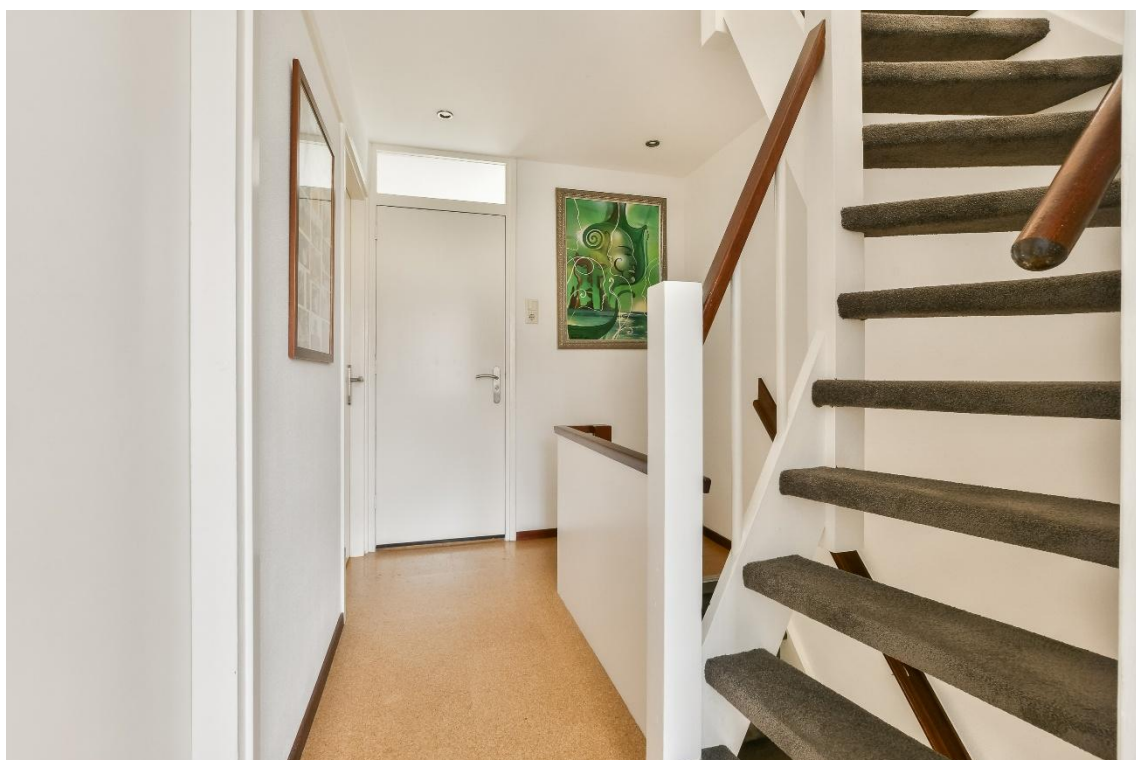




## EERSTE VERDIEPING

### Overloop

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Op de vloer ligt een kurkvloer en de wanden en het plafond (met inbouwverlichting) zijn gesausd.





### Slaapkamer 1

Deze ruime (ouder)slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De kamer is uitgevoerd met een grote kastenwand met schuifdeuren. De wanden zijn gesausd en op de vloer ligt een kurkvloer. Het gesausde plafond is voorzien van inbouwverlichting. De kamer is uitgevoerd met airconditioning.





## Slaapkamer 2

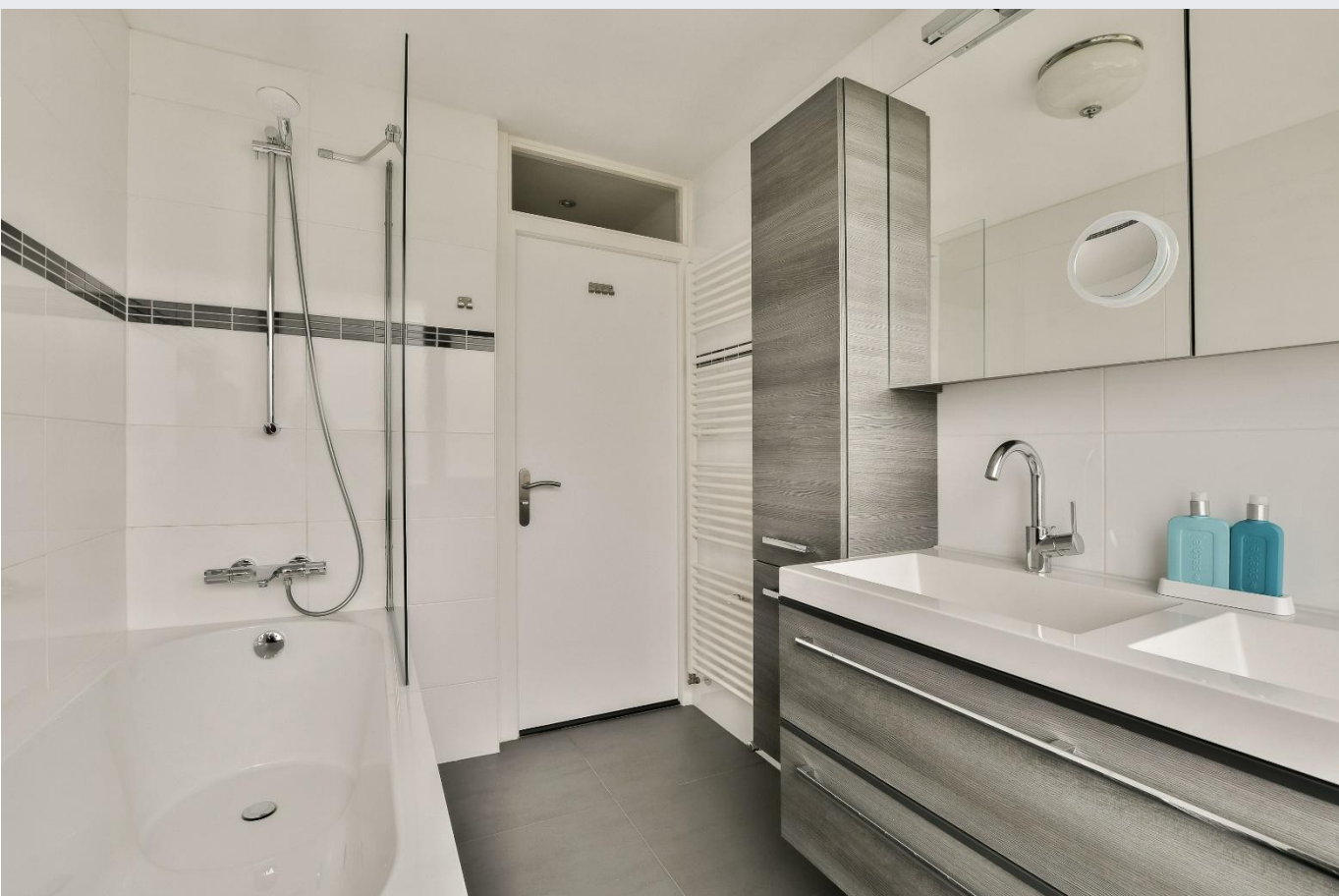
Aan de voorzijde gelegen grote slaapkamer met wit wastafelmeubel.  
Op de vloer ligt een kurkvloer en de wanden en het plafond zijn gesausd.





### **Badkamer**

De moderne badkamer (2016) is uitgevoerd met een ligbad (met glazen douchewand), een wastafelmeubel met houtmotief lades en een witte dubbele wasbak met mengkranen, een hoge kast, een spiegelkast met verlichting en een zwevend toilet. De wanden zijn afgewerkt met witte wandtegels (tot aan het plafond, met sierstrip). Op de vloer liggen antracietkleurige vloertegels. De badkamer is voorzien van een te openen gevelraam. Gestuukt plafond met inbouwverlichting. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie, vloerverwarming en een handdoekradiator.





### Slaap-/werkkamer 3

Deze derde kamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De wanden en het plafond zijn gesausd en op de vloer ligt een kurkvloer.



## TWEEDE VERDIEPING



### Slaapkamer 4

Deze royale vierde slaapkamer is aan de achterzijde uitgevoerd met een dakkapel (2008). Op de vloer ligt een laminaatvloer en de wanden zijn gesausd. De slaapkamer beschikt over bergruimte achter het knieschot en biedt toegang tot een bergvliding. Indien gewenst kunnen hier twee slaapkamers worden gerealiseerd (met extra dakkapel aan de voorzijde). De kamer is uitgevoerd met airconditioning.



## Overloop/ wasruimte

De ruime overloop met dakkapel aan de achterzijde biedt ruimte voor een wasmachine/ droger en bergruimte. De wanden zijn gesausd en op de vloer ligt een kurkvloer.



## Garage

De woning is uitgevoerd met een aangebouwde garage met bijkeuken. In de bijkeuken hangt de Cv-ketel. De garage/ bijkeuken is uitgevoerd met verwarming, water en elektra en is vanuit de tuin bereikbaar.





**Fraaie achtertuin met sierbestrating,  
diverse terrassen en borders met vaste  
beplanting**





**Diverse gezellige terrassen, tuinligging op het zuidoosten. De tuin is uitgevoerd met een elektrisch zonnescherm en buitenkraan**



## Bijzonderheden

### Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale bruto inhoud bedraagt circa 440 m<sup>3</sup>, de woonoppervlakte bedraagt circa 120 m<sup>2</sup>; de externe bergruimte circa 23 m<sup>2</sup>. Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig door een extern bureau uitgevoerd, volgens de meetinstructies BBMI.

### Bouwjaar

De woning is omstreeks 1967 gebouwd.

### Eigen grond

De woning staat op eigen grond.

### 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 binnen- en buitenzijde goed onderhouden. In 2006/2008 is de woning gerenoveerd. In 2006/2008 zijn kunststof kozijnen geplaatst met HR++ beglazing. In 2008 is de dakkapel geplaatst. In 2016 is de badkamer vernieuwd.

### Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 6741, grootte 2 are en 28 centiare.

### Verwarming/ Warmwater/ Airco

Verwarming en warmwater via een Remeha HR Cv-ketel uit 2018. De badkamer is voorzien van vloerverwarming (elektrisch). De ouderslaapkamer en de zolderslaapkamer zijn uitgevoerd met airconditioning (2020). In 2024 zijn 3 radiatoren vernieuwd.

### Energielabel

Voor de woning is een Energielabel **C** afgegeven, geldig tot 25-12-2030.

### WOZ 2026

€ 685.000, peildatum 01-01-2025.

### Isolatie

De woning is voorzien van dakisolatie (2005) en HR++ beglazing (2006/2008).

### Elektra

De meterkast is uitgevoerd met circa 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. Er is een glasvezelaansluiting.

### Oplevering

In overleg.

## Locatie

Deze woning is gelegen aan een rustige, kindvriendelijke straat in één van de geliefde woonomgevingen van Badhoevedorp. De straat kenmerkt zich door een breed trottoir met parkeermogelijkheden op de openbare weg (onbetaald), veel groen en een prettige woonrust zonder doorgaand verkeer, wat zorgt voor een ontspannen leefomgeving. De ligging is goed. Binnen enkele minuten bereikt u de uitvalswegen A4, A9 en A10, met snelle verbindingen naar Amsterdam, Haarlem, Hoofddorp en Schiphol. Ook per openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed, met bushaltes op loopafstand en directe verbindingen richting onder andere Haarlem, Amsterdam en Schiphol.



Voorzieningen bevinden zich op korte afstand: het (toekomstig vernieuwde) dorpscentrum van Badhoevedorp met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden ligt op enkele minuten lopen. Meerdere basisscholen en kinderopvanglocaties bevinden zich op loop- en fietsafstand, wat de locatie aantrekkelijk maakt voor gezinnen. Sportverenigingen, fitnessfaciliteiten en speelvoorzieningen zijn ruim vertegenwoordigd in de directe omgeving. Ook op het gebied van recreatie is de ligging ideaal. Park Quatrebras ligt nabij en biedt volop ruimte om te wandelen en spelen. Daarnaast bevinden het Amsterdamse Bos en diverse recreatiegebieden in de Haarlemmermeer zich op korte afstand, perfect voor hardlopen, fietsen en ontspanning in het groen. Hier woont u rustig en groen, met alle dynamiek van de stad binnen handbereik.



### **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**, een **Asbestclausule**, een **Toelichting NEN-metingclausule** 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.*

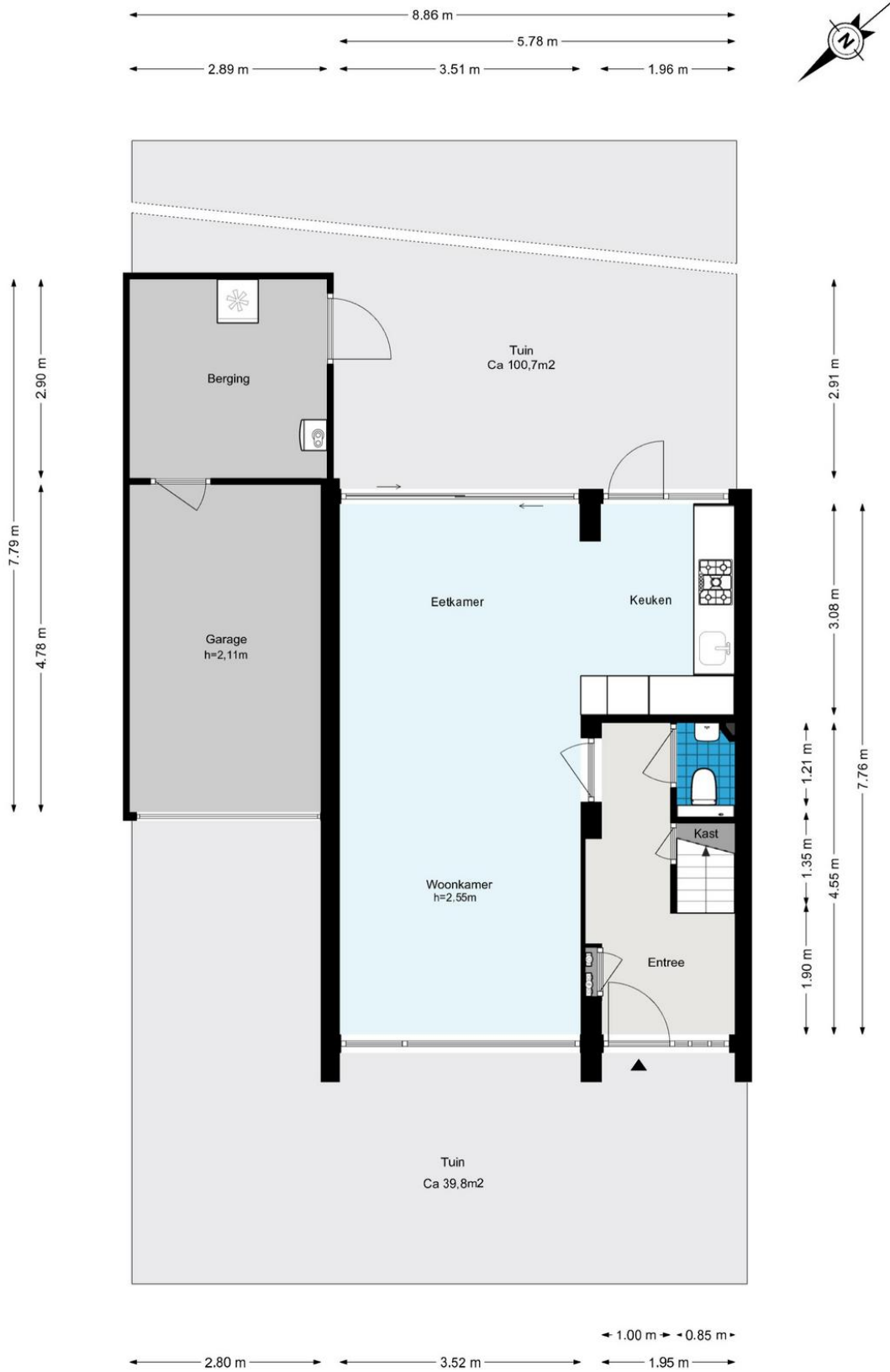
Steijn & Steijn

MAKELAARS

Ohmstraat 12 - Badhoevedorp  
Perceeltekening



Ohmstraat 12 - Badhoevedorp  
Begane grond



# Ohmstraat 12 - Badhoevedorp

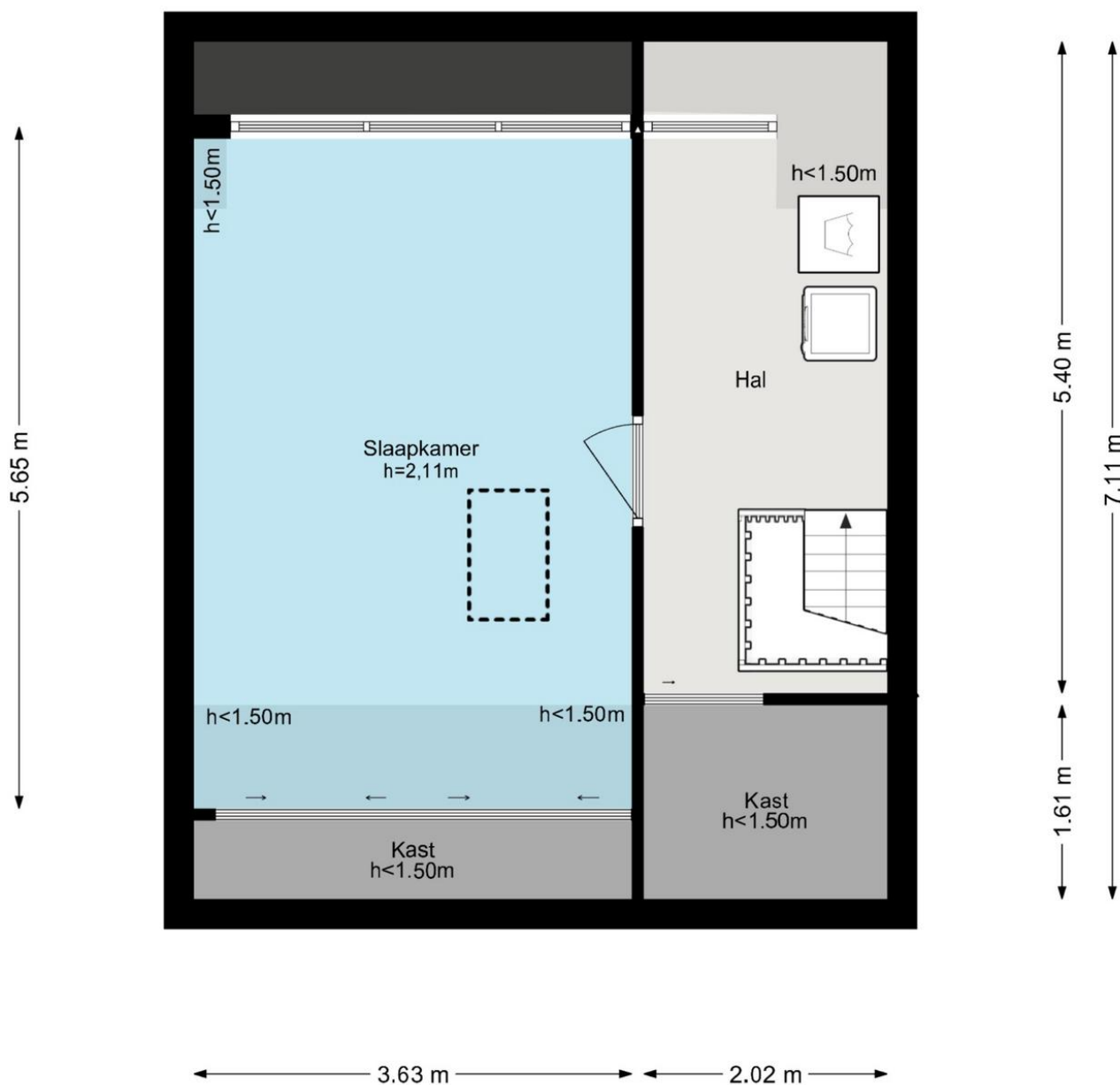
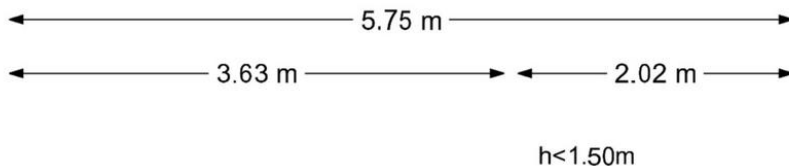
## Eerste verdieping



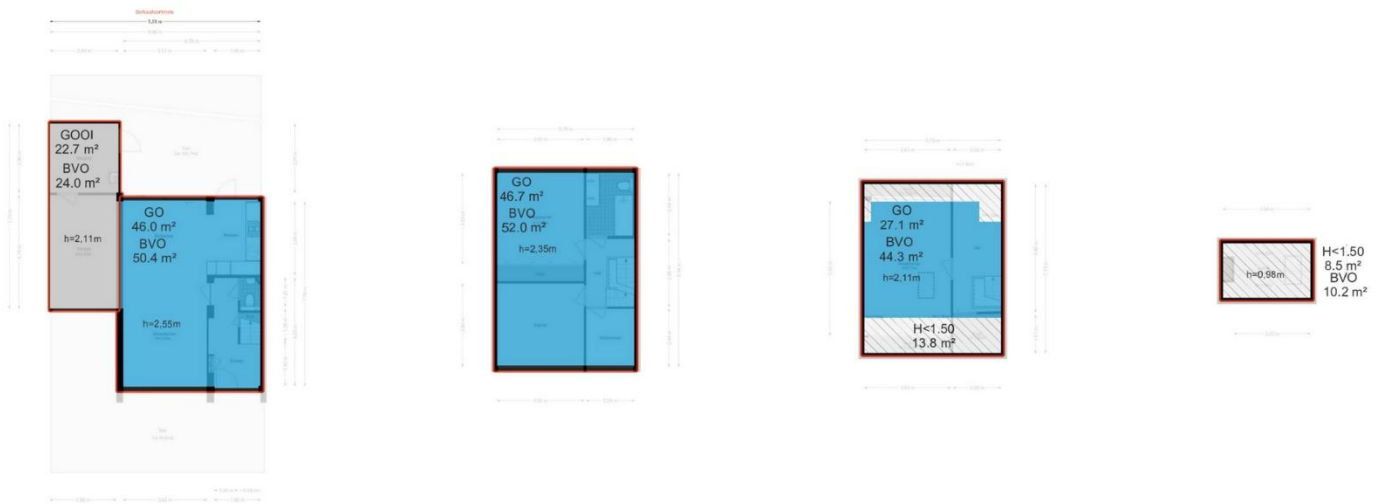
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Ohmstraat 12 - Badhoevedorp

## Tweede verdieping



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



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