

TE KOOP

Aleijd van Strienhof 23

Poortugaal



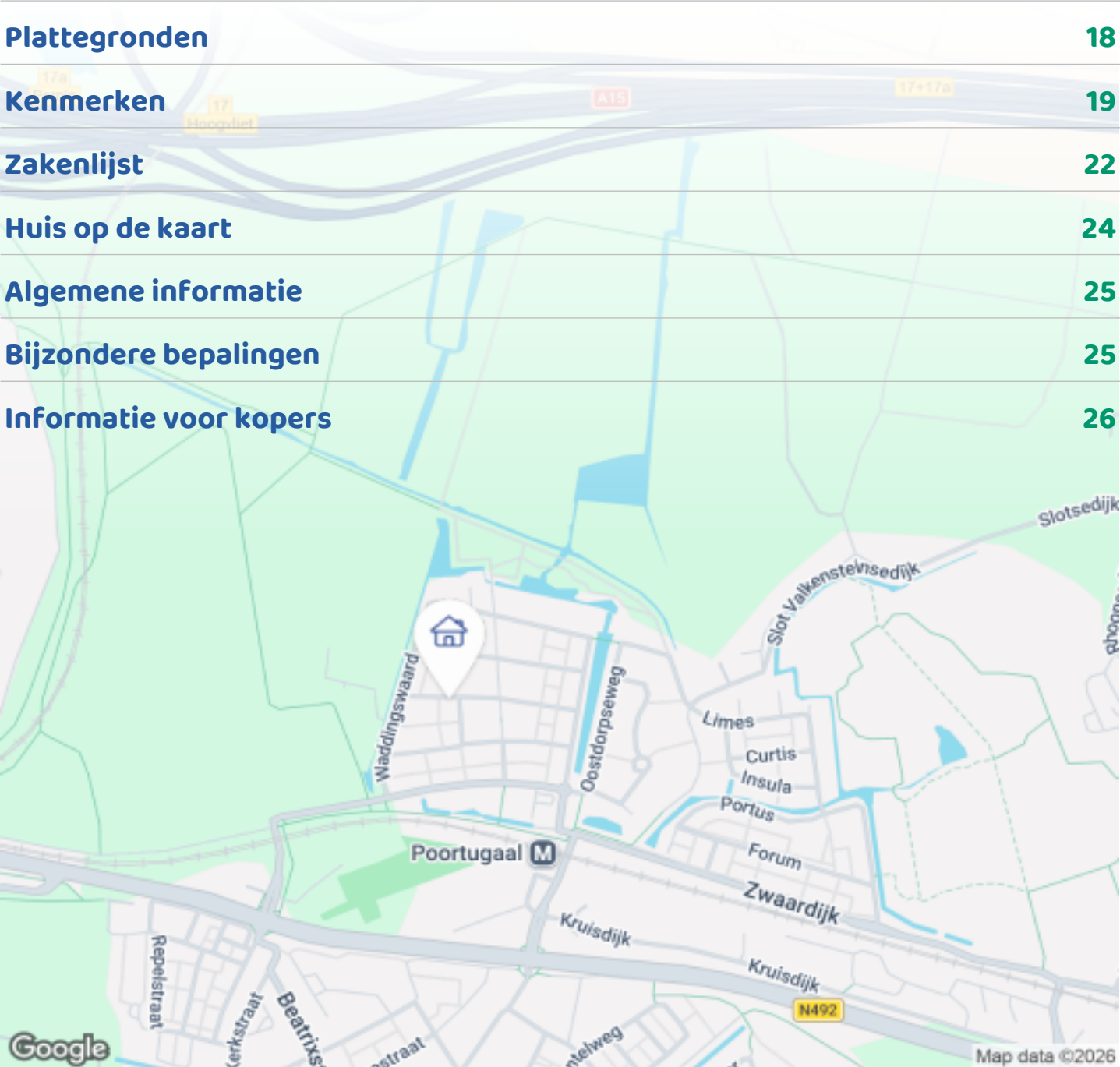
Vraagprijs

€ 535.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Aleijd van Strienhof 23, Poortugaal

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Opzoek naar een ruime en perfect onderhouden hoekwoning met tuin op het zonnige westen?

Deze mooie eengezinswoning is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk "Valckensteijn" in het dorp Poortugaal. De wijk biedt een rustige woonomgeving met voldoende parkeerruimte en speelgelegenheid voor kinderen. In de omgeving vindt u diverse voorzieningen als winkels, basisscholen, het metrostation én natuurgebieden. De woning beschikt over een lichte woonkamer, open keuken, 4 slaapkamers en een badkamer. De achtertuin is extra breed door de ligging op de hoek en beschikt over een stenen berging en achterom.

Zie jij jezelf hier wonen? Grijp dan deze kans en plan snel een bezichtiging! Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

Indeling



Woningbrochure: Aleijd van Strienhof 23, Poortugaal

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapopgang van Upstairs (2023) met verlichting, Stalen Schuifdeur van Gers van hal naar woongedeelte. Een volledig betegeld toilet met fonteintje. De lichte en zonnige woonkamer (ruim 25m²) heeft een grootte kunststof schuifpui (2020) over de gehele breedte van het huis met toegang tot de zonnige achtertuin. In de woonkamer bevindt zich een trapkast met stalen deur van Gers voor extra bergruimte. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.

De open keuken aan de voorzijde (2,20x2,85m) is uitgevoerd in hoekopstelling in lichte kleurstelling met zwart granieten aanrechtblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur met o.a. een 5 pits inductieplaat, aparte oven en aparte magnetron, afzuigunit met rookkanaal naar buiten, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. In de woonkamer en keuken ligt een stenenvloer met houtstructuur. Zowel in de hal als woonkamer zie je het voordeel van de hoekligging, er zijn speelse zijramen geplaatst voor extra lichtinval.

1e verdieping:

Lichte overloop door zijraam, 3 slaapkamers, badkamer en separaat toilet. De ouderslaapkamer (4,30x2,80m) is gelegen aan de voorzijde op het oosten en daardoor 's zomers heerlijk koel. De tweede en derde slaapkamer (3,85x2,80m en 2,80x2,26m) zijn gelegen aan de achterzijde. De volledig betegelde badkamer (2,25x2,25m) is voorzien van een inloop stortdouche, dubbele wastafel en handdoek-radiator en vloerverwarming.

2e verdieping:

Voorzolder, CV-kast, 4e slaapkamer. De voorzolder (circa 5,15x2,00m) is voorzien van een Velux dakraam, de was-/droogaansluitingen en een vlizotrap naar de bergvliering én knieschotten voor extra bergruimte. De CV-kast biedt ruimte aan de Vaillant CV-combiketel uit 2013. De 4e slaapkamer (circa 5,15x3,00m) is voorzien van een dakkapel en separate bergruimte met daarin knieschotten. Het is mogelijk de bergruimte om te bouwen tot een inlooptrap.

Tuin:

Via de grote schuifpui in de woonkamer stap je zo de ruime en zonnige achtertuin van ca.67m² in, gelegen op het Westen. Achterin staat een vrijstaande stenen berging van ca.10m², ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag.

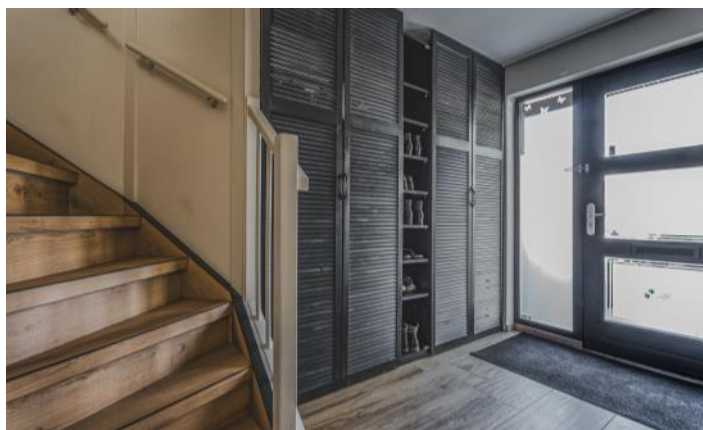
De tuin is verzorgd aangelegd met nette bestrating en een royale terrasoverkapping waar je met gemak een buitenkeuken kwijt kunt. Zo creëer je het hele jaar door een sfeervolle en comfortabele buitenruimte. Aan de achtergevel hangt een elektrisch zonneschermdat 's zomers voor aangename verkoeling zorgt. Ook vind je hier de vorstvrije buitenkraan.

Dankzij de royale opzet geniet je hier van lange, gezellige avonden met familie en vrienden.

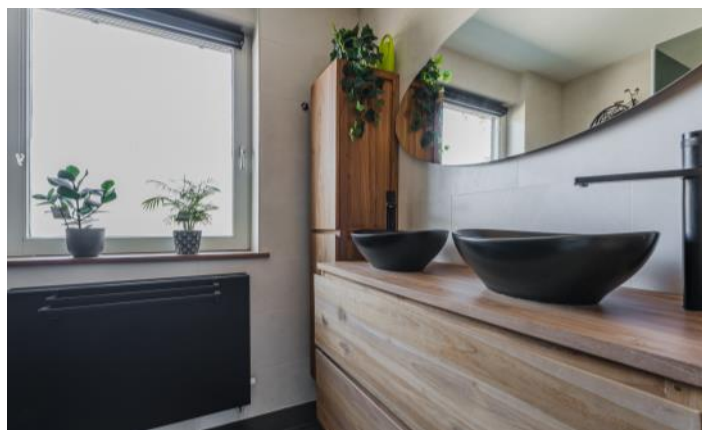
Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2000
- Woonoppervlakte ca.113m²
- Gelegen op 150m² eigen grond
- Verwarming en warmwater middels CV-Combiketel bouwjaar (2013)
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing
- Schuifpui van kunststof (2020)
- Keuken bouwjaar (2020)
- Energielabel: A
- Ruim voldoende parkeergelegenheid in de straat
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.







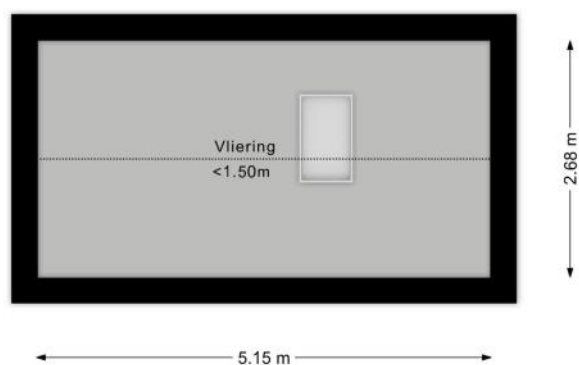
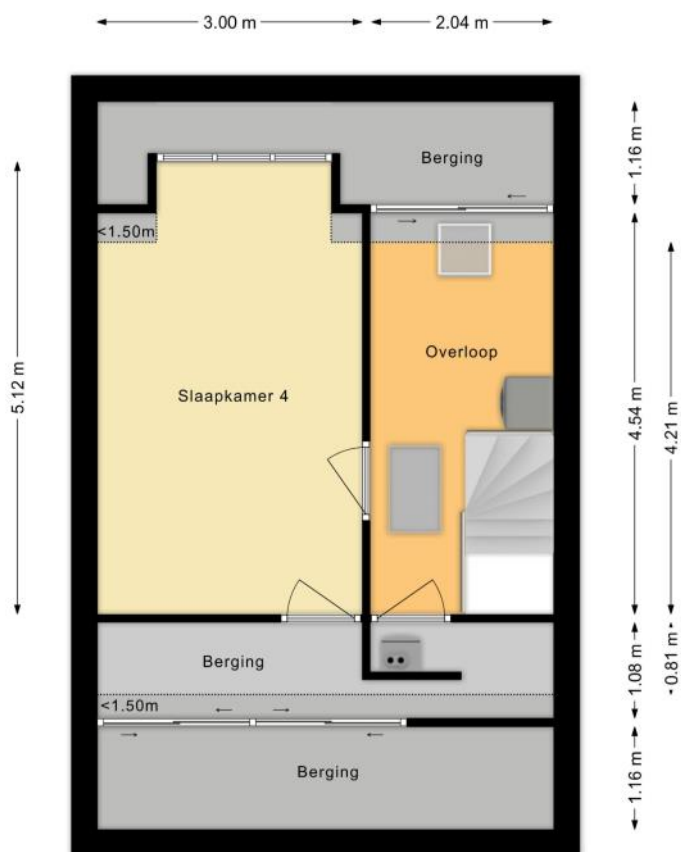
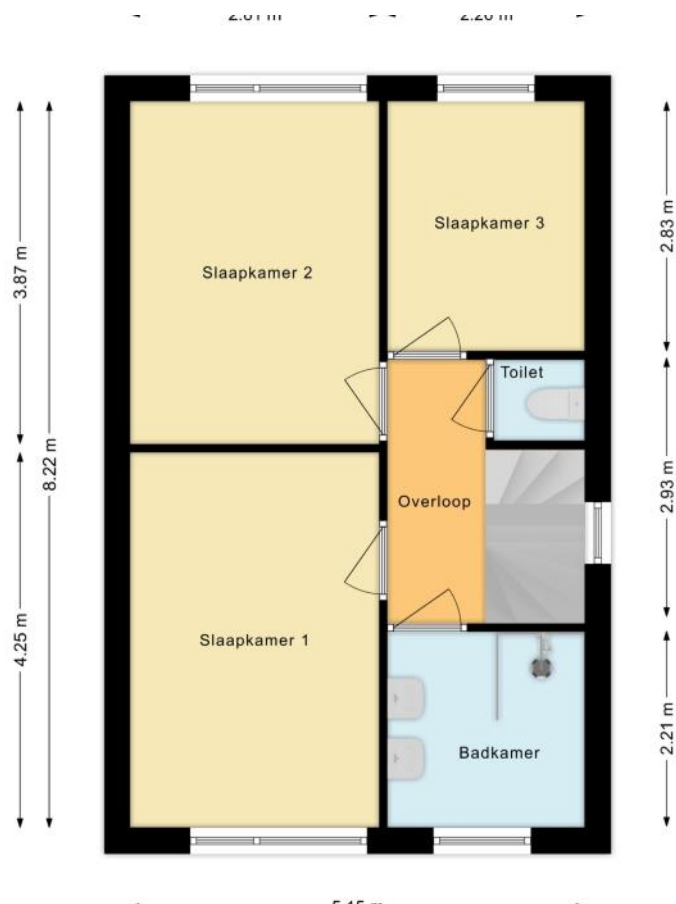
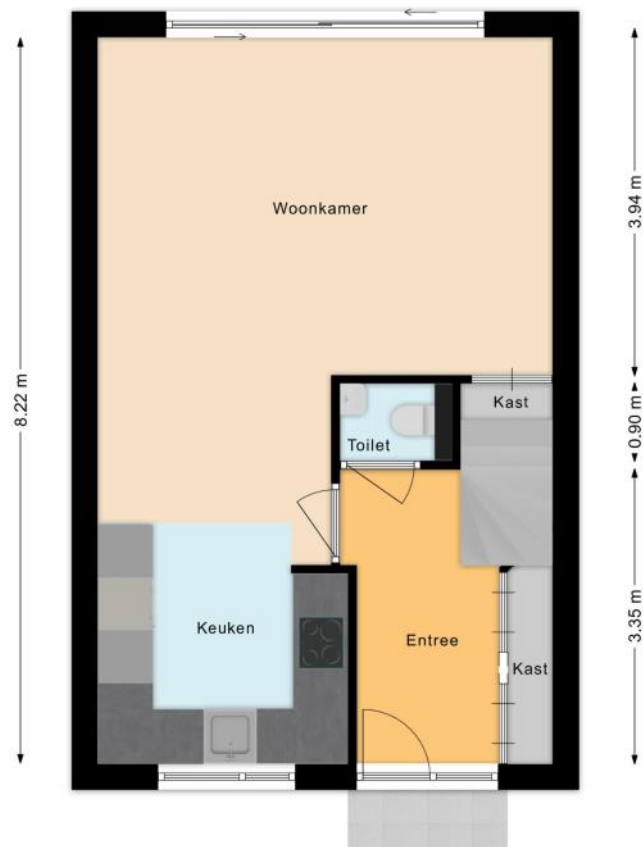




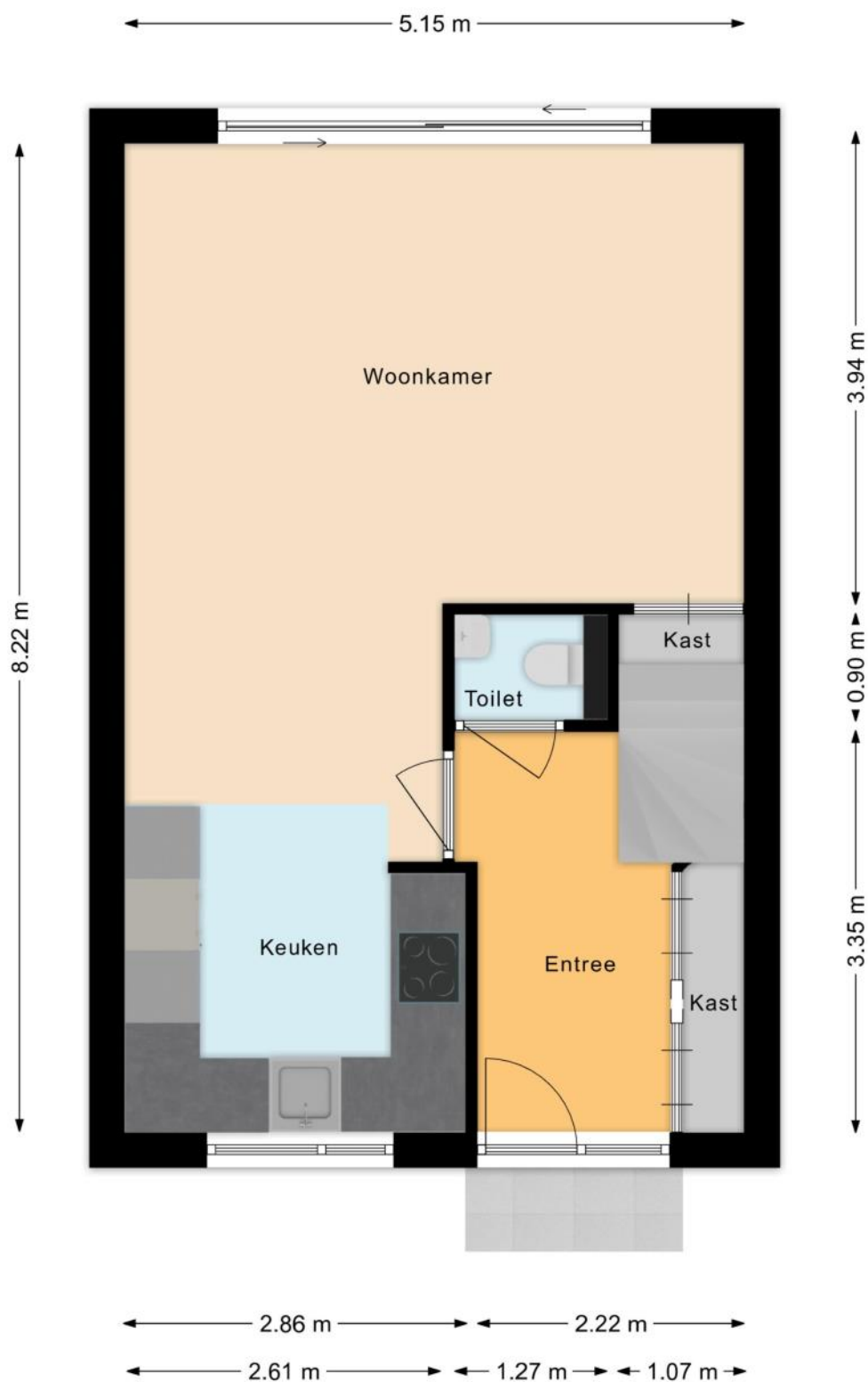




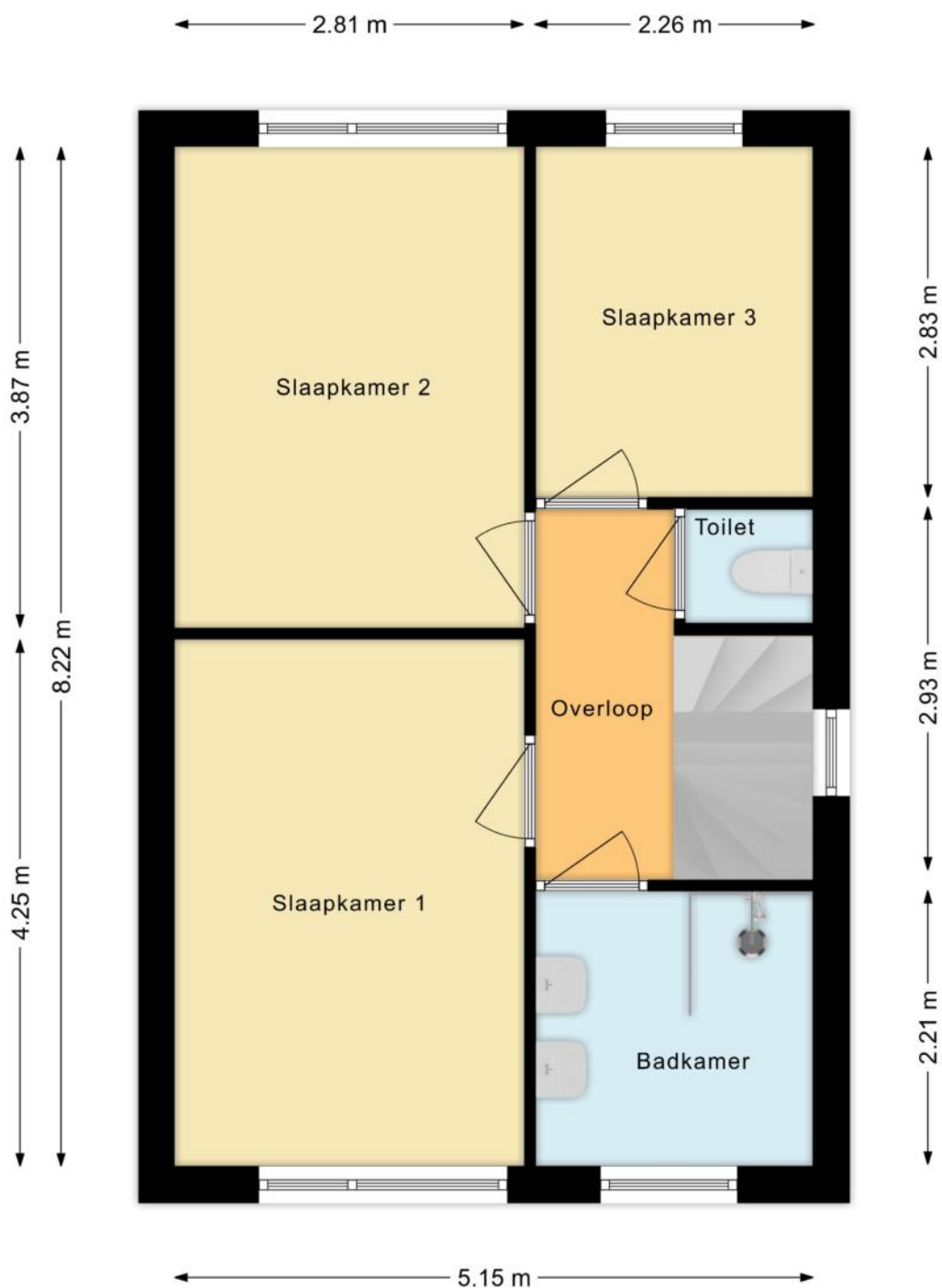




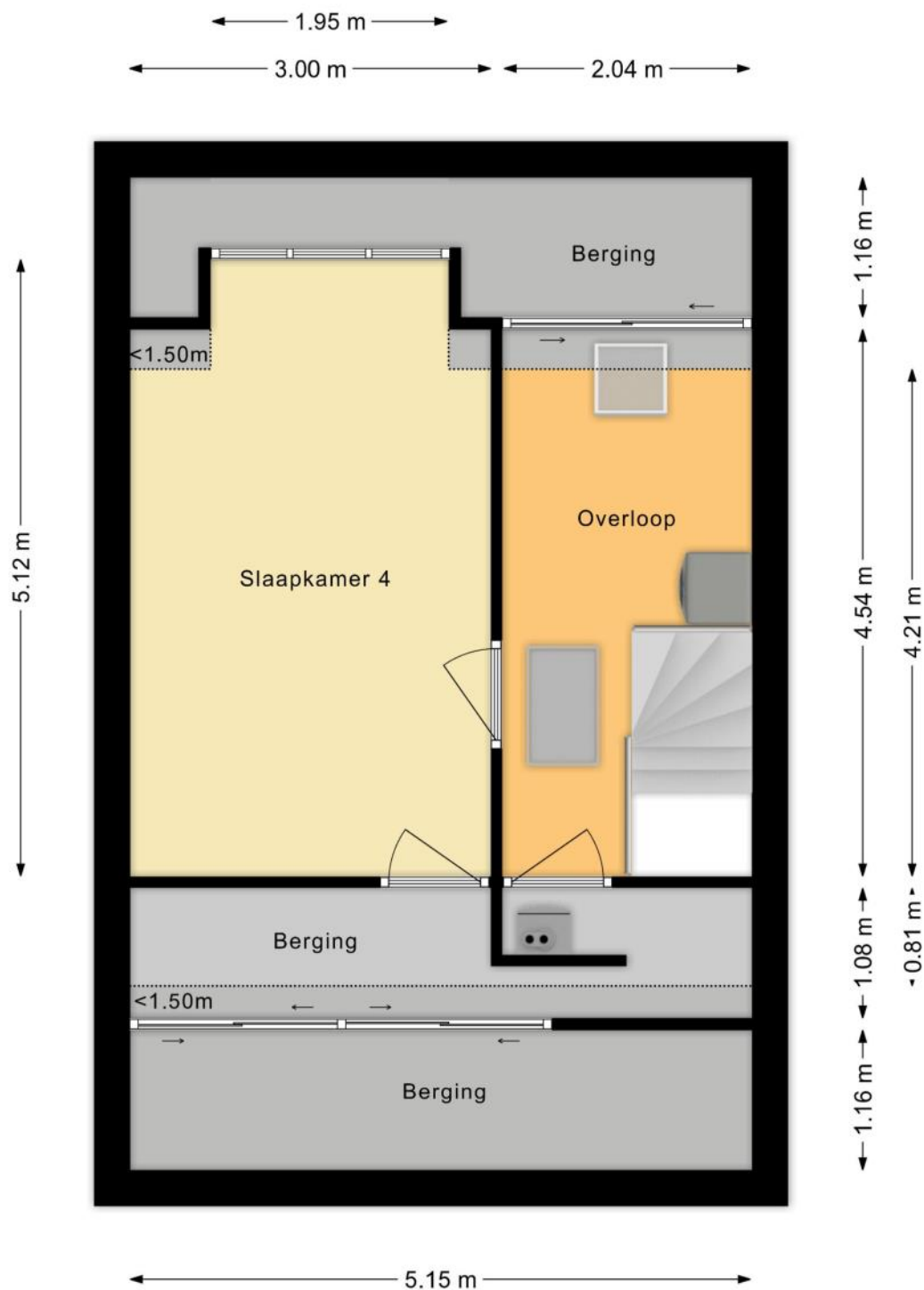
PLATTEGRONDEN



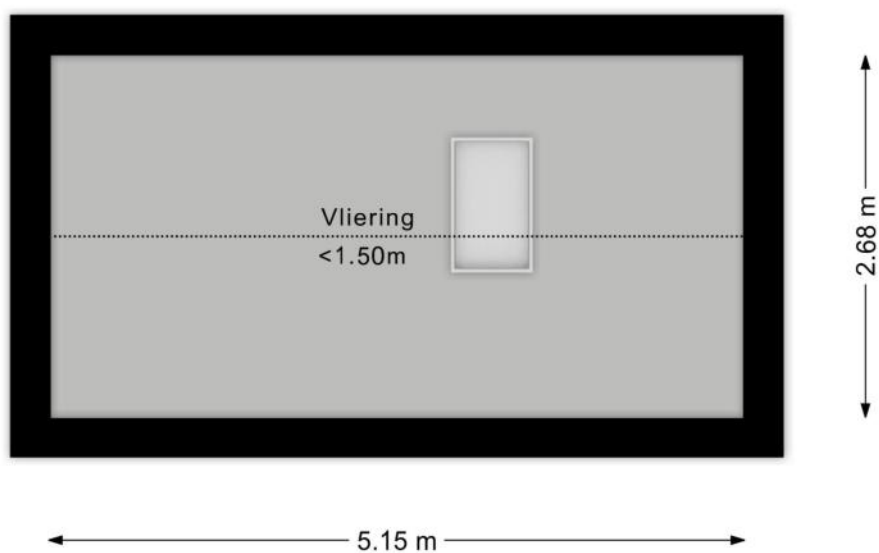
PLATTEGRONDEN



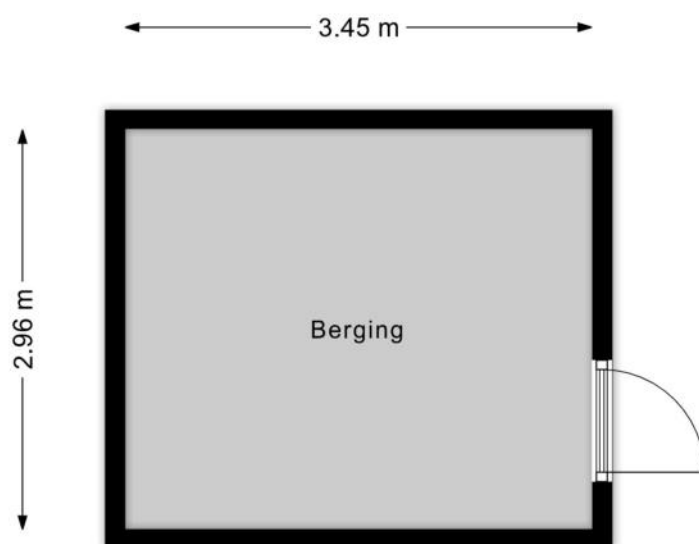
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Eindwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	393 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	113 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant EcoTec+
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	67 m ² (10m diep en 6,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Poortugaal A 2807

Oppervlakte	150 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Poortugaal
Sectie A
Perceel 2807

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.