

Newtonstraat 39 + PP Badhoevedorp

Informatiebrochure



Steijn & Steijn

MAKELAARS

Bent u op zoek naar een lichte en royale eengezinswoning (circa 145 m²), met maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers, een uitgebouwde woonkamer met lichtstraat, met voor de kookliefhebber een moderne U-vormige halfopen keuken met een gezellige eetbar en een achtertuin met aangrenzende GARAGE? Dan mag u deze woning beslist niet missen!

Naast het plaatsen van een dakopbouw en het uitbouwen van de woning is ook aandacht besteed aan het verduurzamen van deze begin jaren '60 gebouwde woning. Onlangs is dan ook voor de woning een Energielabel **A** afgegeven dat geldig is tot 17 juni 2036. In 2014 zijn de gevels voorzien van spouwisolatie. Na het in 2021 aanbrengen van een nieuwe bitumen dakbedekking zijn vervolgens 8 zonnepanelen geplaatst. In 2021 zijn tevens de vloerbalken op de begane grond verwijderd en vervangen voor een PS-isolatievloer (een "betonnen broodjesvloer") met vloerverwarming, in 2023 is een nieuwe combi Cv-ketel geplaatst. In 2023 zijn de begane grond en eerste verdieping voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ beglazing, de in 2023 geplaatste frameless lichtstraat in de uitbouw is eveneens voorzien van HR+++ beglazing. De voordeur en dakramen zijn uitgevoerd met houten kozijnen en HR++ beglazing. De in 1996 geplaatste dakopbouw is voorzien van dakisolatie zoals ten tijde van de bouw gebruikelijk was.

Vraagprijs € 695.000,00 k.k.

Deze goed onderhouden woning beschikt over een lichte woonkamer die ingedeeld is met een goede zithoek aan de voorzijde en een tuingerichte eethoek aan de achterzijde nabij de halfopen keuken. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, en de extra lichtstraat in de uitbouw, zorgen voor veel lichtinval in de woonkamer. Een kunststof schuifpui in de woonkamer en een extra deur bij de keuken bieden toegang tot de achtertuin. Centraal in de woning bevindt zich een gezellige halfopen keuken die voorzien is van een in 2021 geplaatste U-vormige keuken met gezellige eetbar met eiken blad, veel kastruimte, een mooi en praktisch zwart granieten aanrechtblad en luxe Siemens inbouwapparatuur (waaronder een inductiekookplaat met 6 kookzones en Quooker). In de ruime hal bevindt zich een gemoderniseerd (zwevend) toilet. Op de 1e verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers, 2 kleinere slaapkamers en de badkamer met onder meer een ligbad, wastafelmeubel en toilet. Op de 2e verdieping bevinden zich nog 2 goede slaapkamers, ieder met 2 grote dakramen, en een 2e badkamer die onder meer is uitgevoerd met een douche, wastafel en een (zwevend) toilet. De woning is op de begane grond afgewerkt met een in 2021 verlijmd gelegde PVC vloer, de 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking.

Het perceel is ingedeeld met een bestratte op het zuidwesten gelegen voortuin die voorzien is van groenrijke beplanting en een praktisch, in 2026 geschilderd, houten voorportaal bij de voordeur. De voortuin zorgt voor privacy in de woonkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een op het noordoosten gelegen achtertuin die aangelegd is met bestrating en borders met vaste beplanting. Vanuit de achtertuin is de stenen garage bereikbaar die voorzien is van water, elektra en verwarming. De garage is aan de achterzijde via een pleintje bereikbaar met de auto. In 2023 is het dak van de garage voorzien van een nieuwe laag bitumen.

Deze tussenwoning is gelegen in een rustige kindvriendelijke woonwijk met in de nabije omgeving diverse basisscholen, speelvelden en diverse sportfaciliteiten. De woning bevindt zich op loopafstand van het winkelcentrum met verschillende supermarkten, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam! Uitvalswegen zoals de A4, A5, A9 en A10 maken omliggende dorpen en steden als Amsterdam, Haarlem en Schiphol goed bereikbaar en in de omgeving bevinden zich eveneens openbaar vervoervoorzieningen. In de hele omgeving kunt u onbetaald parkeren.

BEGANE GROND



Ruime hal met een keurig en praktisch voorportaal bij de voordeur

Via het in 2026 geschilderde keurig onderhouden houten voorportaal en voordeur komt u comfortabel binnen in de ruime hal. De hal is afgewerkt spachtelputz op de wanden en een PVC vloer met grote inloopmat bij de voordeur.

In de hal bevindt zich een open garderobe en het toilet. Via de afgesloten hal betreedt u de woonkamer.



Gemoderniseerd toilet

Het vertrek beschikt over een zwevend toilet, een fonteintje en mechanische ventilatie.

Het toilet is afgewerkt met witte wandtegels voorzien van een sierrand, een verlaagd plafond en een PVC vloer. Het sanitair is in het wit uitgevoerd.



Lichte woonkamer met halfopen keuken en uitbouw met lichtstraat (HR+++)





De woonkamer is ingedeeld met een goede zithoek aan de voorzijde die uitzicht heeft op de voortuin. Aan de achterzijde bevindt zich bij de halfopen keuken een grote lichte eethoek. De wanden zijn afgewerkt met behang of spachtelputz.

De woonkamer beschikt aan de voor- en achterzijde over mooie grote raampartijen die, mede door de fraaie frameless lichtstraat (2023, HR+++) in de uitbouw, voor veel lichtinval in de woonkamer zorgen. De woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een groot laag raam, en aan de achterzijde van een schuifpui en een extra loopdeur. Dit kozijnwerk, geplaatst in 2023, is uitgevoerd in kunststof met HR+++ beglazing. Ter hoogte van de zithoek is aan de voorzijde in 2009 een elektrisch bedienbaar zonnescerm aangebracht.



Halfopen keuken (2021) met grote eethoek





Kookliefhebbers opgelet!

De U-vormige moderne in 2021 geplaatste keuken is uitgevoerd met een mooi en praktisch zwart granieten aanrechtblad, fronten in houtmotief of gebroken wit en een gezellige eetbar dat afgewerkt is met een eiken blad. De keuken beschikt over veel bergruimte dankzij kasten aan de onder- en bovenzijde. De keuken is voorzien van een RVS wasbak met Quooker. Ingebouwd zijn, alle van het merk Siemens, een inductie kookplaat met 6 kookzones en automatische panherkenning (automatisch wordt de positie en grootte van de pan herkend), een recirculatiekap (een plafondunit met o.a. een "climate control sensor" waardoor de vermogensstand automatisch wordt geregeld), een (hete lucht) oven, een vaatwasser, een koelkast en een separate vrieskast met 3 laden.

De keuken heeft een gezellige centrale ligging in de woonkamer en dankzij de uitbouw is het mogelijk een grote eettafel bij de keuken te plaatsen. Vanuit de keuken heeft u een leuk uitzicht op de achtertuin. De achtertuin is te bereiken via een schuifpui of via een extra loopdeur. Deze grote raampartijen en de fraaie frameless lichtstraat in de uitbouw zorgen voor veel lichtinval bij de eethoek en keuken.

EERSTE VERDIEPING

Via een trappenhuis met gestoffeerde trap en spachtelputz op de wanden, bereikt u de grote overloop die toegang biedt tot 4 kamers, de badkamer en de trap naar de boven gelegen verdieping.



Slaapkamer 1

Aan de voorzijde gelegen ruime slaapkamer die afgewerkt is met vloerbedekking. Vanuit de slaapkamer heeft u een leuk uitzicht op de voorgelegen straat met groenstrook. Deze slaapkamer beschikt, samen met slaapkamer 4, over een elektrisch bedienbaar zonnenscherm (geplaatst in 2009).





Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer met inbouwkast. Dit vertrek is afgewerkt met vloerbedekking.





Badkamer 1

Via de overloop te betreden badkamer die ingedeeld is met een toilet, een wastafelmeubel met een wastafel voorzien van mengkraan, een handdoek radiator en een ligbad met thermostaatkraan en douchekop. De badkamer is uitgevoerd met mechanische ventilatie. Het sanitair is in het wit uitgevoerd, de wanden zijn wit betegeld. Het verlaagde plafond is afgewerkt met houten schroten, de granitovloer is bekleed met een praktische laag zwart rubber.



Slaapkamer 3

Via de overloop te betreden aan de achterzijde gelegen kleinere slaapkamer, de kast met louverdeuren blijft achter.





Slaapkamer 4

Via de overloop te betreden aan de voorzijde gelegen kleinere slaapkamer met een kastenwand die achterblijft. Deze slaapkamer beschikt, samen met slaapkamer 1, over een elektrisch bedienbaar zonnescerm (geplaatst in 2009).





Overloop 1^e verdieping

Overloop 1^e en 2^e verdieping

Overloop 2^e verdieping met groot dakraam en een houten kast die achterblijft



TWEEDE VERDIEPING



Slaapkamer 5

Via de overloop te betreden aan de achterzijde gelegen slaapkamer die voorzien is van twee grote dakramen en aan twee zijden over een kastenwand beschikt die achterblijven.





Slaapkamer 6

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer met 2 grote dakramen en een kast die achter blijft.





Badkamer 2

Vanaf de overloop te betreden badkamer die uitgevoerd is met een zwevend toilet, een wastafelmeubel, een radiator en een douchecabine met thermostaatkraan en een regen- en handdouche. Het sanitair is in het wit uitgevoerd. De wanden zijn wit betegeld en de vloer is afgewerkt met een PVC vloer. Ventileren is mogelijk via een natuurlijk ventilatierooster en via een dakraam met ventilatierooster.

PERCEEL



Voortuin met voorgelegen groenstrook

Het perceel is ingedeeld met een bestratte op het zuidwesten gelegen voortuin die voorzien is van groenrijke beplanting en een praktisch in 2026 geschilderd houten voorportaal bij de voordeur. De voortuin zorgt voor privacy in de woonkamer. Ter hoogte van de zithoek is in 2009 een elektrisch bedienbaar zonnescherm aangebracht.





Achtertuin met toegang tot de garage

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een op het noordoosten gelegen besloten achtertuin die aangelegd is met bestrating en borders met vaste beplanting. De tuin is te betreden via een schuifpui of loopdeur vanuit de woonkamer en heeft toegang tot de stenen garage. De garage kan als "achterom" gebruikt worden.





Garage (circa 15 m²) met achtergelegen pleintje

De garage is te betreden vanuit de achtertuin via een loopdeur, en beschikt over houten deuren (handmatig bedienbaar) aan de achterzijde. De garage kan zodoende ook als "achterom" gebruikt worden.



De garage is afgewerkt met een betonnen vloer en beschikt over een radiator, water en elektra. In de garage bevindt zich de Cv-ketel en de wasmachine-aansluiting.

In 2023 is een nieuwe laag bitumen aangebracht op het dak van de garage.



Voor de woning bevindt zich een groenstrook

Locatie

Deze tussenwoning is gelegen in een rustige kindvriendelijke woonwijk met in de nabije omgeving diverse basisscholen, speelvelden en diverse sportfaciliteiten. De woning bevindt zich op loopafstand van het winkelcentrum met verschillende supermarkten, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam! Uitvalswegen zoals de A4, A5, A9 en A10 maken omliggende dorpen en steden als Amsterdam, Haarlem en Schiphol goed bereikbaar en in de omgeving bevinden zich eveneens openbaar vervoervoorzieningen. In de hele omgeving kunt u onbetaald parkeren.



Bijzonderheden

Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale bruto inhoud bedraagt circa 502 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 145 m², de externe bergruimte bedraagt circa 15 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, volgens de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

De woning is omstreeks 1961 gebouwd. Omstreeks 1996 is de dakopbouw geplaatst en in 1999 is woning op de begane grond over de gehele breedte uitgebouwd. In 2001 is het voorportaal bij de voordeur geplaatst.

Kadastrale gegevens

Woning + garage: Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 6685, grootte 1 are en 38 centiare.

Eigen grond

De woning staat op eigen grond.

Energielabel

Voor de woning is een Energielabel **A** afgegeven, geldig tot 17 juni 2036.

Zonnepanelen

In 2021 zijn 8 zonnepanelen geplaatst (type Sunpower Maxeon 3, 395Wp WHT).

Isolatie

Behoudens de voordeur en de dakramen op de 2^e verdieping die in HR++ zijn uitgevoerd, is de overige beglazing in HR+++ uitgevoerd (2023). In 2014 is spouwisolatie aangebracht, HR IsoWool. In 2021 zijn de houten vloerbalken op de begane grond vervangen voor een PS-isolatievloer (een "betonnen broodjesvloer") met vloerverwarming. In 2023 is een nieuwe combi Cv-ketel geplaatst. Het dak is geïsoleerd, zoals ten tijde van het plaatsen van de dakopbouw in 1996 gebruikelijk/mogelijk was.

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. De woning is, behoudens de houten voordeur, op de begane grond en 1^e verdieping uitgevoerd met kunststof kozijnen. De dakramen zijn uitgevoerd in hout. In 2021:

- zijn de houten vloerbalken op de begane grond verwijderd en is een PS-isolatievloer (een "betonnen broodjesvloer") geplaatst met vloerverwarming, die afgewerkt is met een verlijmde PVC vloer;
- is de keuken geplaatst;
- is een nieuwe laag bitumen aangebracht op het dak van de woning en zijn de zonnepanelen geplaatst;
- is de groepenkast vernieuwd, uitgebreid en voorzien van 3 nieuwe aardlekschakelaars (en 3 reserve groepen).

In 2023:

- zijn op de begane grond en 1^e verdieping nieuwe kunststof kozijnen geplaatst met HR+++ beglazing;
 - is de frameless lichtstraat (HR+++) geplaatst;
 - is een nieuwe laag bitumen aangebracht op het dak van de garage;
 - is een nieuwe combi Cv-ketel geplaatst.
- In 2026 heeft verkoper de voordeur en het aangrenzende houten voorportaal laten schilderen.

Verwarming/ Warmwater

Combi Cv-ketel, bouwjaar 2023, type Nefit trendline hrc 30 CW 5 + Fernox vuilafscheider.

Laatste onderhoudsbeurt 7 april 2026.

In 2021 is de gehele begane grondvloer voorzien van vloerverwarming (type warmwater).

Afwerking

De woning is grotendeels afgewerkt met behang of spachtelputz. De gehele begane grondvloer is in 2021 voorzien van een verlijmd gelegde PVC vloer. De vloeren op de eerste en tweede verdieping zijn afgewerkt met vloerbedekking.

Glasvezel internetaansluiting/ Alarm

Er is een glasvezel internetaansluiting aanwezig. De woning is voorzien van een alarmsysteem dat aangesloten is op een meldkamer.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Milieu/ asbest

Aan verkoper en bij de Omgevingsdienst zijn geen bezwarende bodemverontreinigingen en/of (olie)tank bekend. Aan verkoper zijn geen asbesthoudende materialen bekend.

Oplevering

In overleg.

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.

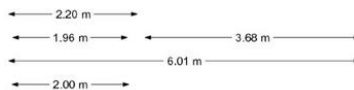
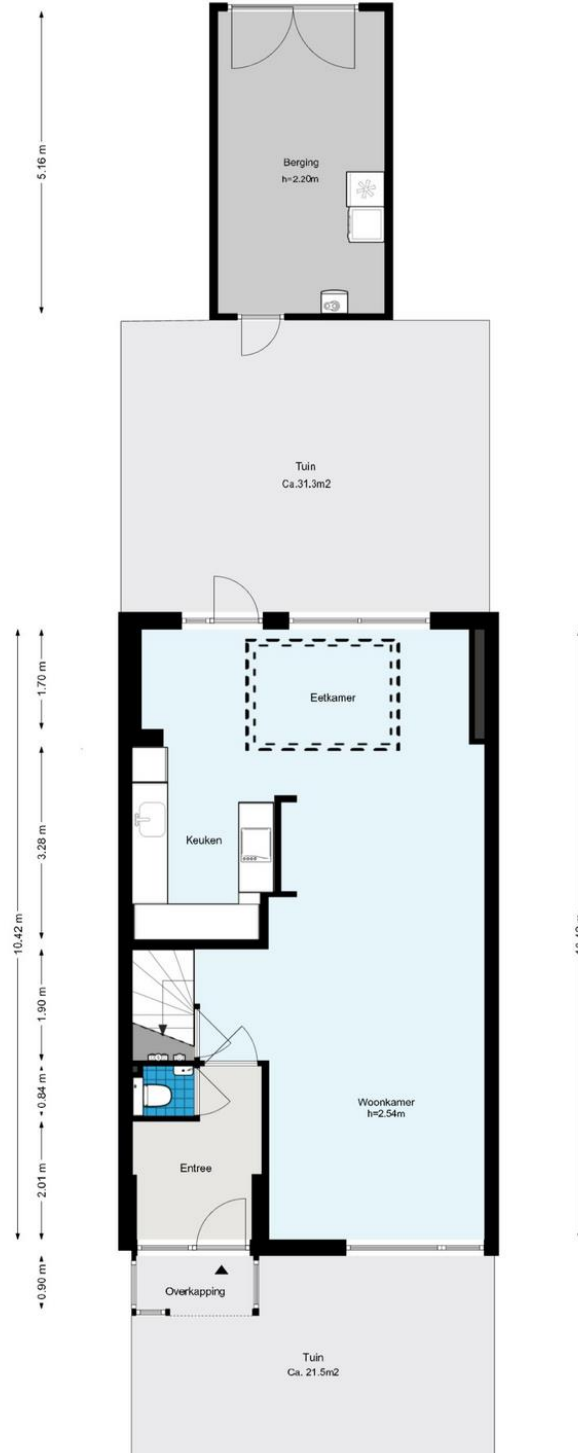
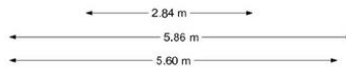
In de koopakte zal een **Ouderdomsclausule**, een **Asbestclausule**, een **NEN-metingclausule** en een **Energielabelclausule** opgenomen worden. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.

Vraagprijs € 695.000,00 k.k.

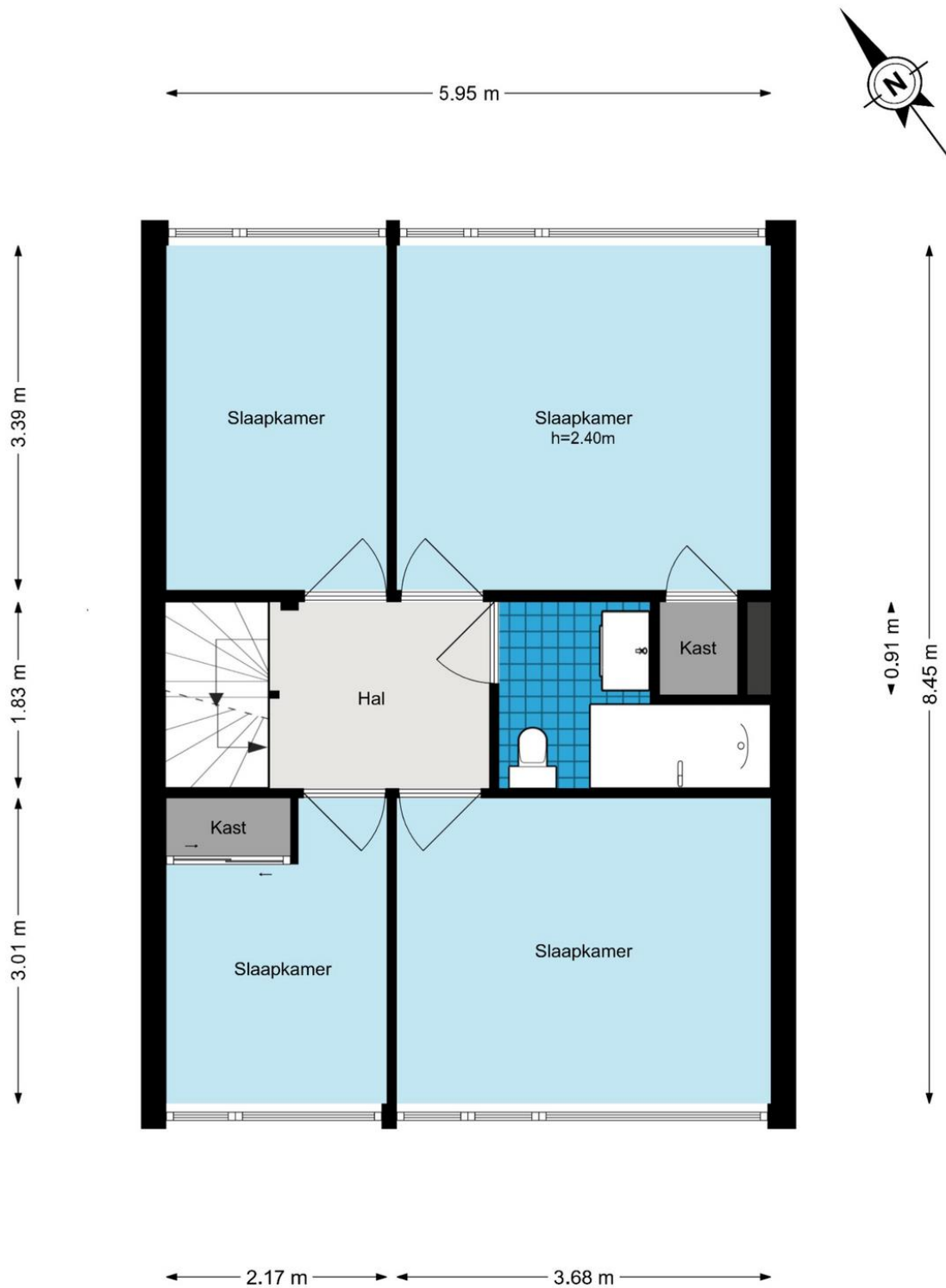
Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt voor bovenstaande informatie noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.



Newtonstraat 39 - Badhoevedorp
Begane grond



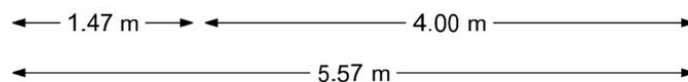
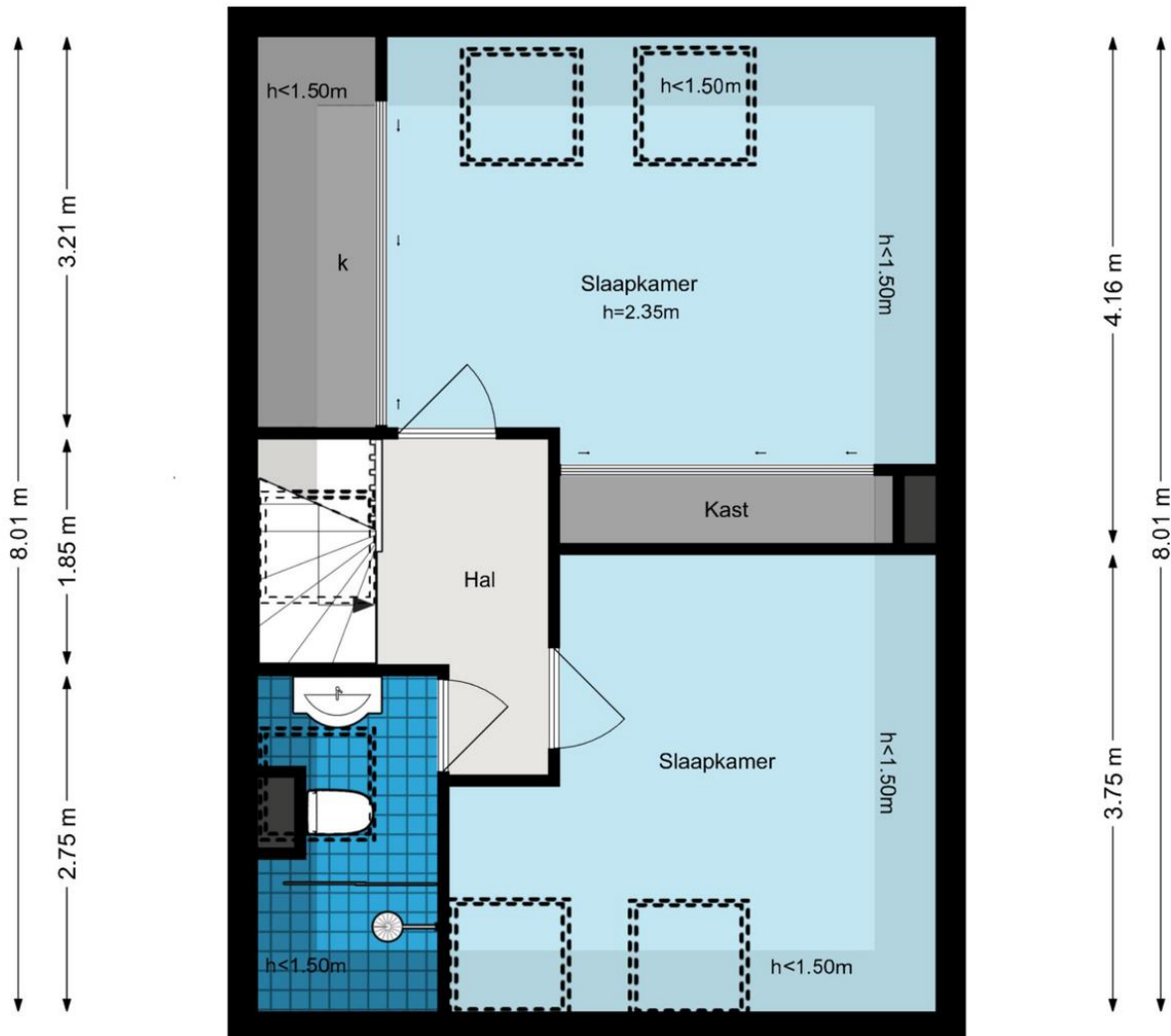
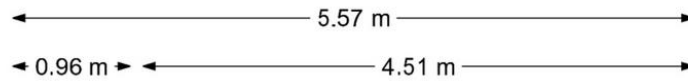
Newtonstraat 39 - Badhoevedorp Eerste verdieping



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

Newtonstraat 39 - Badhoevedorp

Tweede verdieping



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

