

Arendstraat 28

Badhoevedorp

Informatiebrochure



Uniek! Als u op zoek bent naar een goed ingedeeld 2-kamer appartement met een zonnig groot terras van circa 25 m² op het zuidwesten dan mag u deze woning niet missen! De woning bevindt zich op loopafstand van buurtwinkels en het winkelcentrum, biedt een weids uitzicht over de omgeving en beschikt over privacy!

De woning is gelegen op de 4^e - en tevens bovenste -verdieping van een karakteristiek eind jaren '50 gebouwd complex, in de kelder bevindt zich de bijbehorende (fietsen)berging.

Het complex bestaat onder meer uit 28 appartementen met bijbehorende bergingen, beschikt over een lift en een afgesloten entree met een gemoderniseerd trappenhuis. De woning is voorzien van een video-intercom.



Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper

Via een gemoderniseerde (afgesloten) entree en trappenhuis met lift, bereikt u deze fijne woning. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de keuken, de badkamer en de slaapkamer bereikbaar. Alle vertrekken zijn goed van formaat.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft via een houten schuifpui toegang tot het terras. Grote raampartijen en de schuifpui bieden een weids uitzicht over de omgeving. Deze heerlijk lichte woonkamer biedt ruimte voor een zithoek en een aparte eethoek en is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescrm. Het terras is uniek. Met circa 25 m² zeer ruim, een zonnige ligging op het zuidwesten, een weids uitzicht en privacy!

Omstreeks 2018 is de grote wit/grijs betegelde badkamer gemoderniseerd, en uitgevoerd met een zwevend toilet, een wit wastafelmeubel en een inloopdouche. De royale slaapkamer met kastenwand bevindt zich aan de galerijzijde, waar in 2025 door de VVE het kozijnwerk is vernieuwd. De dichte keuken bevindt zich aan de galerijzijde en is voorzien van een witte L-vormige keuken met veel kastruimte.

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. De raampartijen grenzend de galerij, evenals de (geïsoleerde) voordeur, zijn door de VVE in 2025 vernieuwd. De woning is grotendeels afgewerkt met spachtelputz op de wanden en een laminaatvloer.

De actieve VVE is in het bezit van een Meerjaren Onderhoudsplan en heeft de (financiële) administratie uit handen gegeven aan een professionele administrateur.

De goed onderhouden woning is gelegen op loopafstand van het centrum met onder meer verschillende supermarkten, delicatessen winkels en horecagelegenheden. In de directe omgeving bevinden zich diverse buurtwinkels zoals een goede bakker, slager en visboer, en in de nabije omgeving bevinden zich ook diverse sportfaciliteiten.

De uitvalswegen A9, A4, A5 en A10 zijn zeer goed bereikbaar. Bushaltes bevinden zich op loopafstand en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam! Er is in de directe omgeving gelegenheid tot onbetaald parkeren.



Hal

Via de galerij binnenkomst in de hal van de woning die toegang biedt tot de woonkamer, de slaapkamer, de keuken en de badkamer. In de hal bevindt zich de meterkast en een diepe inbouwkast waarin een boiler is geplaatst. De hal is deels met spachtelputz op de wanden afgewerkt en een laminaatvloer (in tegelvorm). In 2025 is door de VVE een nieuwe (geïsoleerde) voordeur geplaatst, deze is uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.



Lichte woonkamer met privacy en toegang tot het terras





Via de hal te betreden woonkamer die ruimte biedt voor een zithoek en een separate eethoek. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen en een schuifpui die toegang biedt tot het terras. De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een weids uitzicht over de omgeving. De vaste raampartijen zijn voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescrm. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en op de vloer ligt laminaat (in tegelvorm).



Uniek terras (circa 25 m²) op het zuidwesten met privacy en een weids uitzicht





Het zeer ruime terras is te betreden vanuit de woonkamer via een schuifpui. Ter hoogte van de woonkamer is een elektrisch bedienbare zonnescherm aangebracht. Dit unieke zonnige terras biedt u privacy en een weids uitzicht over de omgeving. Het terras is afgewerkt met een vlondervloer waarover kunstgras is gelegd en beschikt over elektra en een buitenkraan.





Dichte keuken

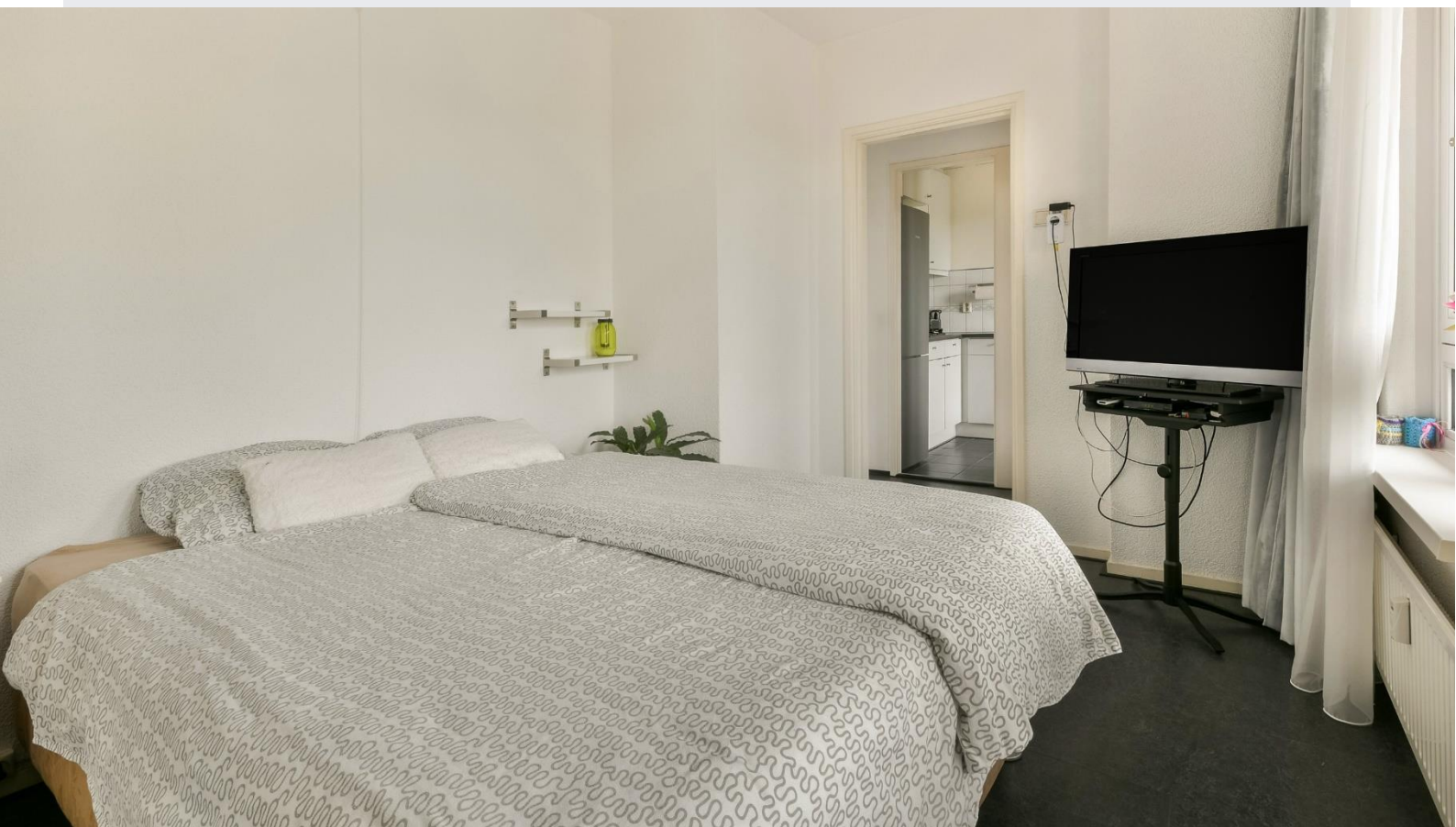
Via de hal te betreden keuken die uitgevoerd is met een L-vormige lichtgrijs geschilderde keuken, een grijs kunststof aanrechtblad en een losstaande RVS koel/vriescombinatie (2014) die achterblijft. De keuken is voorzien 2 RVS spoelbakken met mengkraan, een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap en veel bergruimte dankzij extra kastjes aan de bovenzijde. Het lichte vertrek is afgewerkt met wit/grijs betegelde wanden en grijs gemêleerde vloertegels. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots. De keuken is gelegen aan de galerijzijde, in dit vertrek is eveneens het kozijnwerk in 2025 vernieuwd.





Royale slaapkamer

Royale aan de galerijzijde gelegen slaapkamer die vanuit de hal te betreden is. De slaapkamer is voorzien van een kastenwand, deze blijft achter. Het vertrek is afgewerkt met spachtelputz op de wanden en een laminaatvloer (in tegelvorm). In 2025 zijn nieuwe houten kozijn geplaatst met dubbele beglazing en een ventilatierooster.



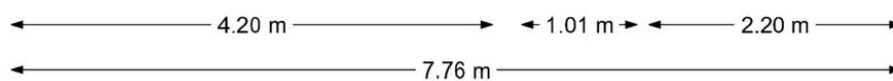
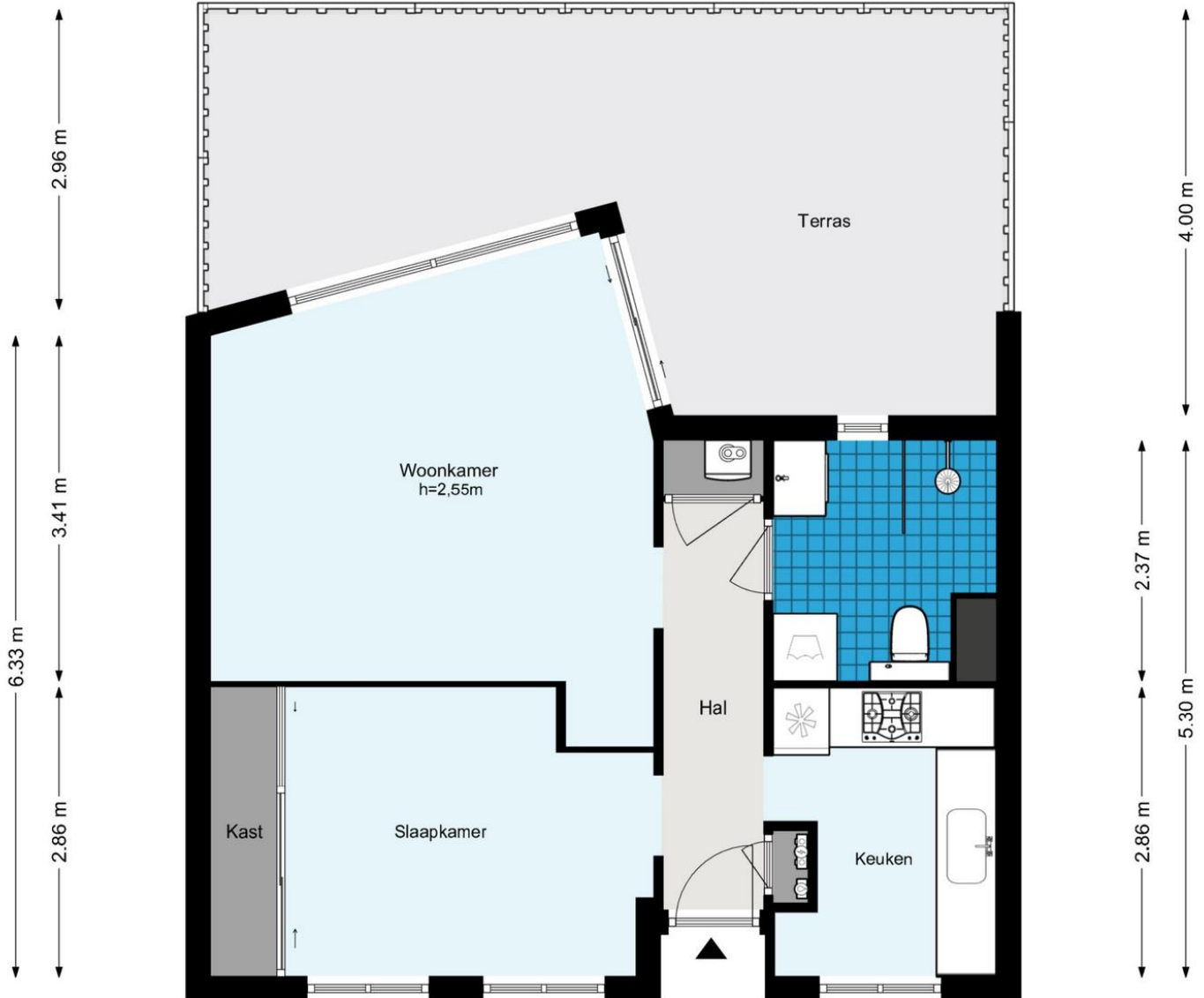
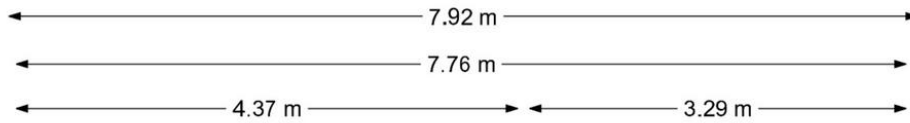


Royale badkamer

De omstreeks 2018 gemoderniseerde badkamer is vanuit de hal te betreden. De ruime badkamer is ingedeeld met een zwevend toilet, een wit wastafelmeubel met wastafel en mengkraan, een radiator en een inloofdouche met transparant scherm en mengkraan. In de badkamer bevindt zich de wasmachine-aansluiting en is er plaats voor een droger. Ventileren is mogelijk via een gevelraam en een natuurlijk ventilatierooster. In het vertrek is mechanische ventilatie aangebracht, deze is niet werkzaam. De badkamer is uitgevoerd met wit sanitair, wit betegelde wanden en een grijs gemêleerd betegelde vloer.



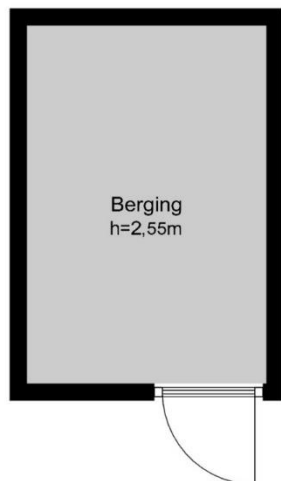
Arendstraat 28 - Badhoevedorp Appartement



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

Arendstraat 28 - Badhoevedorp Berging

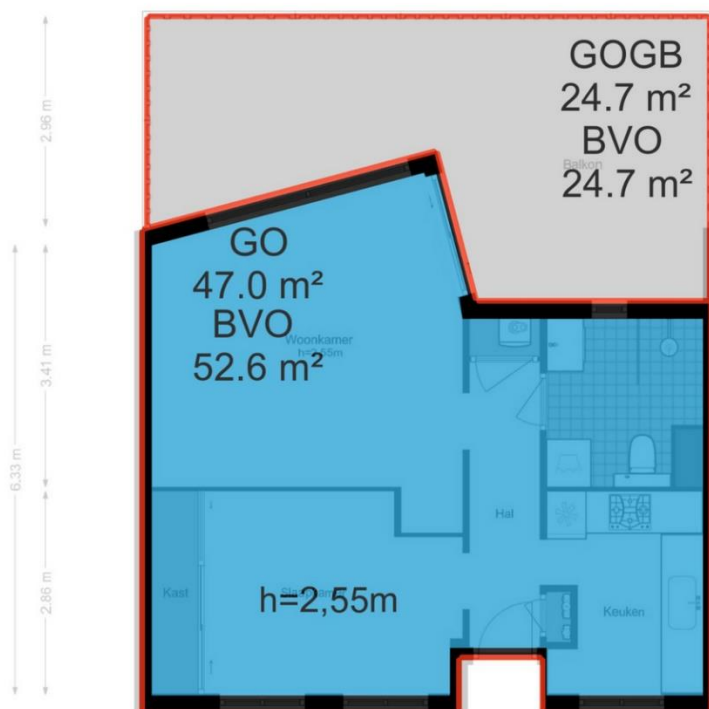
2.09 m



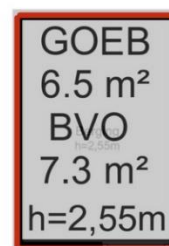
3.13 m

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

Schaalcontrole



2.09 m



3.13 m

LOCATIE



De goed onderhouden woning is gelegen op loopafstand van het centrum met onder meer verschillende supermarkten, delicatessen winkels en horecagelegenheden. In de directe omgeving bevinden zich diverse buurtwinkels zoals een goede bakker, slager en visboer, en in de nabije omgeving bevinden zich ook diverse sportfaciliteiten. De uitvalswegen A9, A4, A5 en A10 zijn zeer goed bereikbaar. Bushaltes bevinden zich op loopafstand en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam! Er is in de directe omgeving gelegenheid tot onbetaald parkeren.



Bijzonderheden

- Lichte woonkamer met privacy.
- Riant terras op het zuidwesten.
- Kozijnwerk en voordeur aan galerijzijde in 2025 vernieuwd.
- Berging in de kelder.
- Lift aanwezig (komt halverwege etages uit).
- Op loopafstand van het centrum gelegen.
- In de directe omgeving fijne speciaalzaken.
- Uitvalswegen zeer goed bereikbaar.
- Eigen grond, gelegen op steenworp afstand van Amsterdam.
- Professionele administrateur VVE.

Inhoud/ Woonoppervlakte

De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 150 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 47 m², de buitenruimte bedraagt circa 25 m² en de externe bergruimte circa 7 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, conform de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

Het bouwjaar van het complex is omstreeks 1959.

Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 8231 A31, het 238/10.000^e onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

Berging

De bijbehorende (fietsen)berging bevindt zich in de kelder van het complex.

Energielabel

Voor de woning is een Energielabel F afgegeven, geldig tot 10 juni 2036.

Isolatie

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, behoudens een klein aluminium kozijn met enkele beglazing bij de badkamer. In 2025 zijn door de VVE aan de galerijzijde nieuwe kozijnen met dubbele beglazing en ventilatieroosters geplaatst alsmede een nieuwe geïsoleerde voordeur.

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. Omstreeks 2018 is de badkamer vernieuwd.

Verwarming/ Warmwater

Verwarming geschiedt via blokverwarming VVE, verrekening van de stookkosten vindt plaats via digitale meters. De Cv-ketel installatie van de VVE, type Remeha, is omstreeks 2017 vernieuwd.

Warmwater geschiedt via een boiler (type Itho Daalderop, 50 liter, eigendom, 2024).

Elektra

De meterkast is in 2024 voorzien van een nieuwe groepenkast. De groepenkast is uitgevoerd met voldoende groepen voor het huidige gebruik en 2 aardlekschakelaars. Glasvezel internetaansluiting aanwezig.

Milieu

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

WOZ

WOZ-waarde: € 313.000,00, peildatum 1-1-2025.

Opkoopbescherming

De regels omtrent opkoopscherming Gemeente Haarlemmermeer zijn van toepassing, zie website Gemeente Haarlemmermeer.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Parkeren

Er is gelegenheid tot onbetaald parkeren op de openbare weg in de directe omgeving van het complex.

Oplevering

In overleg.

Vereniging van Eigenaren

Bij een akte van splitsing d.d. 27 juli 1977, waarop het Modelreglement 1973 van toepassing is, is de "Vereniging van Eigenaars De Schuil Hoeve" opgericht, het betreft Arendstraat 1 t/m 33 te Badhoevedorp. Deze akte werd gewijzigd op 16 oktober 2025. Het complex bestaat uit een flatgebouw met onder meer een binnenplaats, 3 garages, bedrijfsruimten, 1 lift, een centrale verwarmingsinstallatie en 28 woningen met bijbehorende bergingen.



Naast het Modelreglement beschikt de VVE over een Huishoudelijk Reglement dat opvraagbaar is via ons kantoor.

Het complex beschikt over een gemoderniseerde entree en trappenhuis. In de onderbouw bevindt zich de bijbehorende berging. De woning is voorzien van een video intercom. De lift komt halverwege een aantal verdiepingen uit, waaronder tussen de 3^e en 4^e verdieping.

De servicekosten voor de woning bedragen € 274,48 per maand, dit is exclusief € 66,67 aan voorschot stookkosten (verrekening vindt plaats via digitale warmtemeters). In het kader van verduurzamen zijn in 2025 de kozijnen, inclusief voordeur, aan de galerijzijde vernieuwd. Hiervoor is de VVE een lening aangegaan bij Warmtefonds, de aflossing aan Warmtefonds is inbegrepen in de servicekosten.

De VVE is in het bezit van een Meerjaren Onderhoudsplan. Het MJOP, de notulen van de ledenvergaderingen en het financiële overzicht, zijn opvraagbaar via ons kantoor. De (financiële) administratie is door de VVE uit handen gegeven aan een professionele administrateur.

Algemene Voorwaarden

Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, deze zijn opvraagbaar 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 zullen een ouderdoms-, asbest-, een NEN-meting- 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 € 325.000,00 kosten koper