

Eksterstraat 45

Badhoevedorp

Informatiebrochure



Karakteristiek wonen in een sfeervolle jaren '30 woning, met verrassend veel ruimte, een diepe zonnige achtertuin en volop mogelijkheden om er een heerlijk eigen thuis van te maken.

Aan de Eksterstraat 45 staat deze charmante woning met nog diverse authentieke details, waaronder de originele houten voordeur, paneeldeuren, glas-in-lood en de karakteristieke erker aan de voorzijde. De lichte doorzonwoonkamer vormt een fijne leefruimte, met aan de voorzijde een gezellige zithoek en aan de achterzijde volop ruimte voor een grote eettafel. Via de schuifpui is er direct contact met de groene achtertuin.



Vraagprijs € 585.000,00 k.k.

De woning beschikt over circa 110 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen. Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee ruime slaapkamers, waarbij de royale slaapkamer aan de voorzijde oorspronkelijk uit twee kamers bestond. Op de tweede verdieping is via een vaste trap een volwaardige zolderkamer bereikbaar. De overloop biedt tevens de mogelijkheid voor een extra werkplek. Daarmee biedt de woning niet alleen nu al veel ruimte, maar ook interessante mogelijkheden om de indeling aan te passen aan de eigen woonwensen. Een absoluut pluspunt is de diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten. De tuin is groen en sfeervol aangelegd, biedt veel privacy en heeft dankzij het vrije uitzicht een prettige, open uitstraling. Achter in de tuin staat een stenen berging met elektra en de tuin beschikt bovendien over een praktische achterom. De woning staat op 188 m² eigen grond en is gelegen in een rustige, groene woonomgeving in Badhoevedorp. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de nabijheid, terwijl ook Amsterdam, Haarlem, Amstelveen, Hoofddorp en Schiphol uitstekend bereikbaar zijn.

Een huis met karakter, ruimte en een heerlijke tuin, dat weer helemaal naar de wensen van deze tijd kan worden aangepast. Een fijne kans voor wie graag een sfeervolle jaren '30 woning naar eigen smaak wil maken.

Steijn & Steijn

MAKELAARS

BEGANE GROND

Voorportaal/ Hal

Binnenkomst in het voorportaal (via originele houten voordeur) met toegang tot de hal. De wanden in het voorportaal en de hal zijn deels afgewerkt met emailen lambrisering en deels gesausd. Op de vloer ligt een inloopmat en tegels. In de hal bevindt zich het toilet, de meterkast en een trapkast. De hal biedt toegang tot de woonkamer (glas-in-lood deur), de keuken en de trap naar de eerste verdieping. Diverse deuren zijn uitgevoerd in paneeldeuren.



Woonkamer





Sfeervolle doorzon woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde met gezellige erker met glas-in-lood ramen en deuren met glas-in-lood naar de hal en naar de keuken. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde nabij de schuifpui naar de tuin. In de schouw is een gashaard geplaatst. In de woonkamer ligt tegelvloer en de wanden zijn behangen. Plafond afgewerkt met zachtboard.





Keuken

De L-vormige crèmekleurige keuken is bereikbaar via de hal en de woonkamer en biedt toegang tot de achtertuin. De keuken is uitgevoerd met diverse kasten en lades en een kunststof aanrechtblad met rvs-spoelbak en mengkraan. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een koelkast met vriesvak en een vaatwasser. De wanden zijn wit betegeld en op de vloer ligt een tegelvloer. Leuk uitzicht op de groen tuin.



Toilet

Het toilet is uitgevoerd met een fonteintje.
De wanden zijn cremekleurig betegeld (tot aan het plafond) en op de vloer ligt een tegelvloer.
Natuurlijke ventilatie.



EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot de twee (oorspronkelijk drie) slaapkamers en de badkamer. De wanden zijn deels gesausd en deels afgewerkt met houten schrootjes. Op de vloer ligt vloerbedekking. Alle deuren zijn uitgevoerd met paneeldeuren.





Slaapkamer 1

Deze royale slaapkamer (oorspronkelijk twee slaapkamers) is aan de voorzijde gelegen en is uitgevoerd met een dakkapel en twee inbouwkasten. De wanden zijn behangen en op de vloer ligt vloerbedekking. Het plafond is voorzien van inbouwverlichting. Leuk uitzicht op de groene omgeving.





Slaapkamer 2

Deze aan de achterzijde gelegen slaapkamer is uitgevoerd met een dakkapel, vaste kast (met paneel deur) en roze wastafel. Op de vloer ligt vloerbedekking en de wanden zijn behangen.



Badkamer

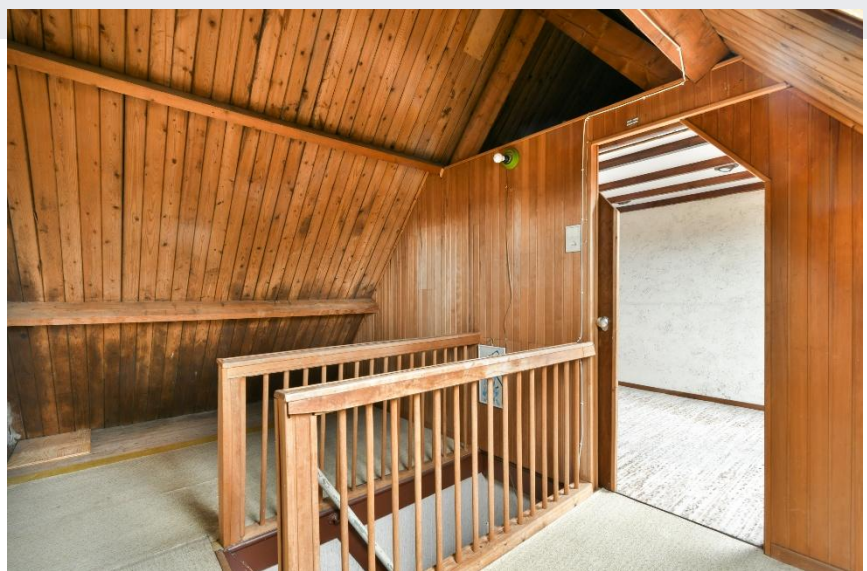
De badkamer is uitgevoerd met een douche en een wastafel. De wanden zijn lichtgeel en de vloer wit betegeld. In de badkamer bevindt zich de wasmachine-aansluiting, een handdoekradiator en ventilatie.



TWEEDE VERDIEPING

Overloop

De overloop biedt (vaste trap) toegang tot de zolderkamer. Op de overloop bevindt zich de Cv-ketel. Op de vloer ligt zeil en de wanden zijn deels afgewerkt met houten schrootjes en deels gesausd. In de ruimte bevindt zich een dakraam en de overloop geeft toegang tot een bergvliering.



Achtertuin





De woning is gelegen op perceel van 188 m², met zowel een voor- als diepe achtertuin. De zonnige sfeervolle achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is uitgevoerd met bestrating, een terras grenzend aan de woning en borders/vaste plantenbakken met vaste, groene beplanting. In de tuin staat een stenen schuur met elektra. Tevens is er ook een buitenkraan aanwezig. De tuin is bereikbaar via een achterom. De achtertuin profiteert van een vrij uitzicht, volop licht en lucht. Veel privacy.



Bijzonderheden

Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale bruto inhoud bedraagt circa 456 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 110 m²; de externe bergruimte bedraagt circa 9 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig door een extern bureau uitgevoerd, volgens de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

De woning is omstreeks 1938 gebouwd.

Eigen grond

De woning staat op eigen grond.

Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 7042, grootte 1 are en 88 centiare.

Energie label/ isolatie

Voor de woning is een Energie label **D** afgegeven, geldig tot 20-07-2036. De woning is voorzien van dubbele beglazing, behalve de ramen in de voor- en achterdeur.

Verwarming/ Warmwater

Verwarming en warmwater via een Vaillant HR Cv-ketel (geplaatst 2012). De ketel is voor het laatst onderhouden in 2026 en moet regelmatig worden bijgevuld.

Elektra

De meterkast is uitgevoerd met 5 groepen en een aardlekschakelaar.

Onderhoud

De woning is aan de binnen- en buitenzijde redelijk onderhouden. De woning is voorzien van houten kozijnen. Wanneer het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst heeft plaatsgevonden is onbekend.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Parkeren

Onbetaald op de openbare weg.

Funderingsrisico

Geen verhoogd risico (A, B of C): *dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwater gerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten. Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult).* Er is een 0-fase rapport uitgevoerd, met uitkomst laag risico. Dit rapport is verkrijgbaar via ons kantoor (of via uw Move-account).

Roerende zaken

De lijst van zaken met welke roerende zaken wel/niet achterblijven of ter overname zijn, is opvraagbaar via ons kantoor.

WOZ 2026

€ 533.000 (peildatum 1.1.2025).

Oplevering

In overleg, kan snel.

Locatie

Rustig wonen op een centrale locatie: Badhoevedorp is een rustig, kindvriendelijk dorp met volop voorzieningen binnen handbereik. De dorpskern met supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden en sportclubs ligt op loopafstand. Scholen, kinderopvang en speeltuinen zijn volop aanwezig in de buurt. Dankzij de ligging nabij uitvalswegen als de A4, A9, A5 en A10, en met goede openbaar vervoerverbindingen bent u bovendien zó in Amsterdam, Haarlem, Amstelveen, Hoofddorp of op Schiphol.



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, Niet-zelfbewoningsclausule, Asbestclausule, Toelichting NEN-metingclausule, Energielabelclausule** en een **Disclaimer Funderingsrisico-indicator** opgenomen worden. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.



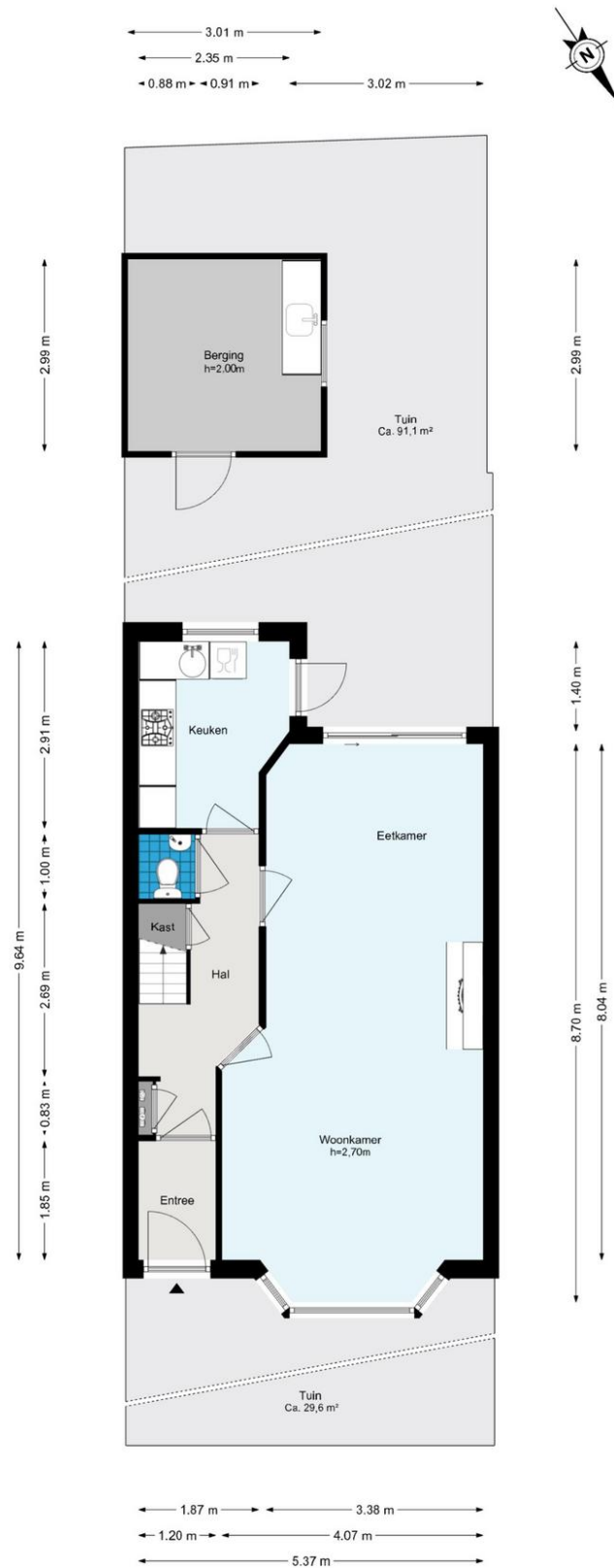
Vraagprijs € 585.000,00 k.k.

Steijn & Steijn
MAKELAARS

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.

Plattegronden

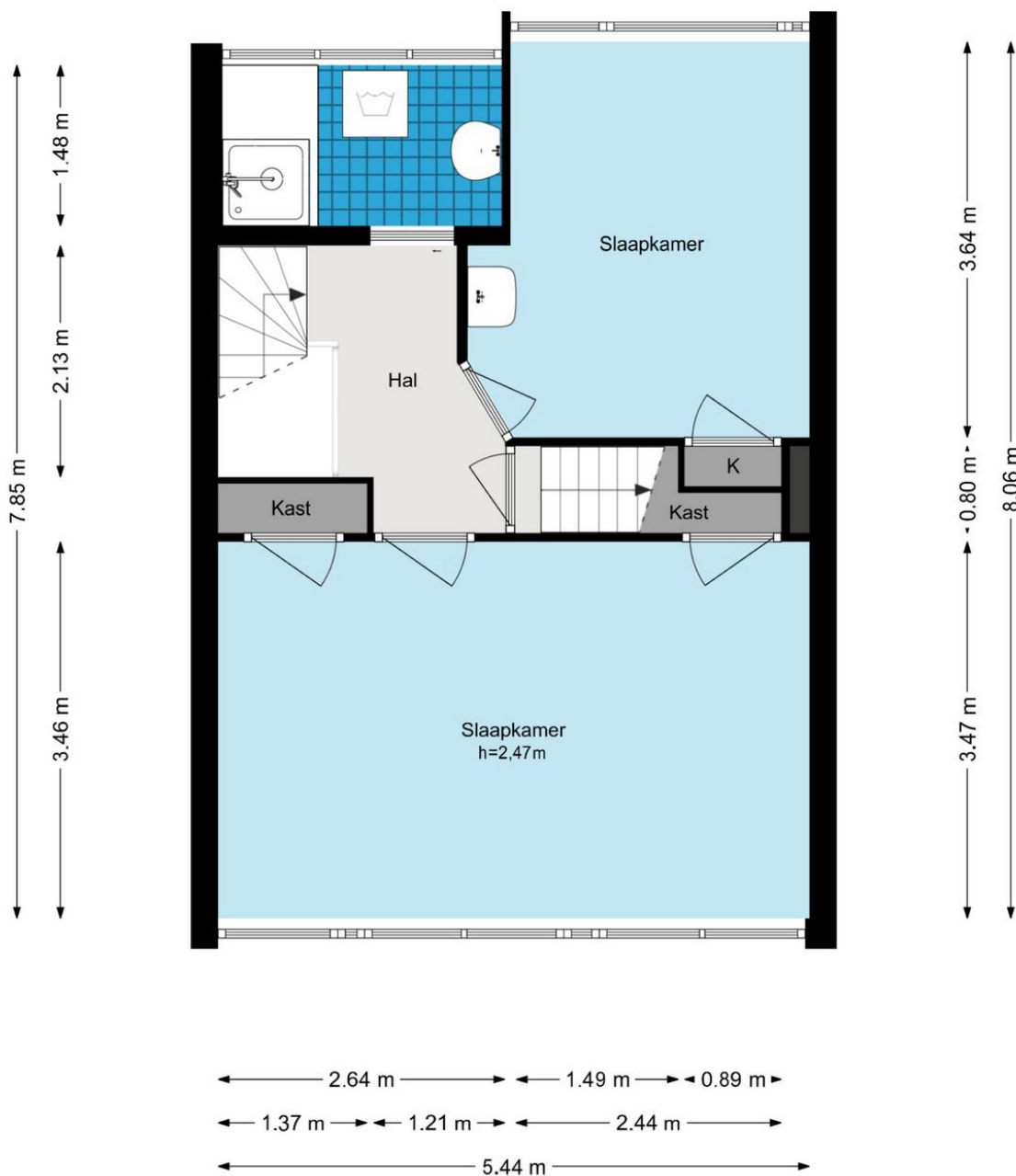
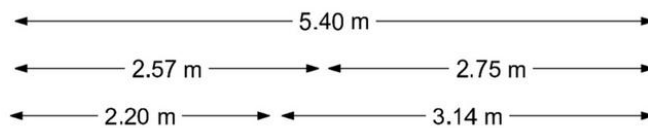
Eksterstraat 45 - Badhoevedorp Begane grond



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

Eksterstraat 45 - Badhoevedorp

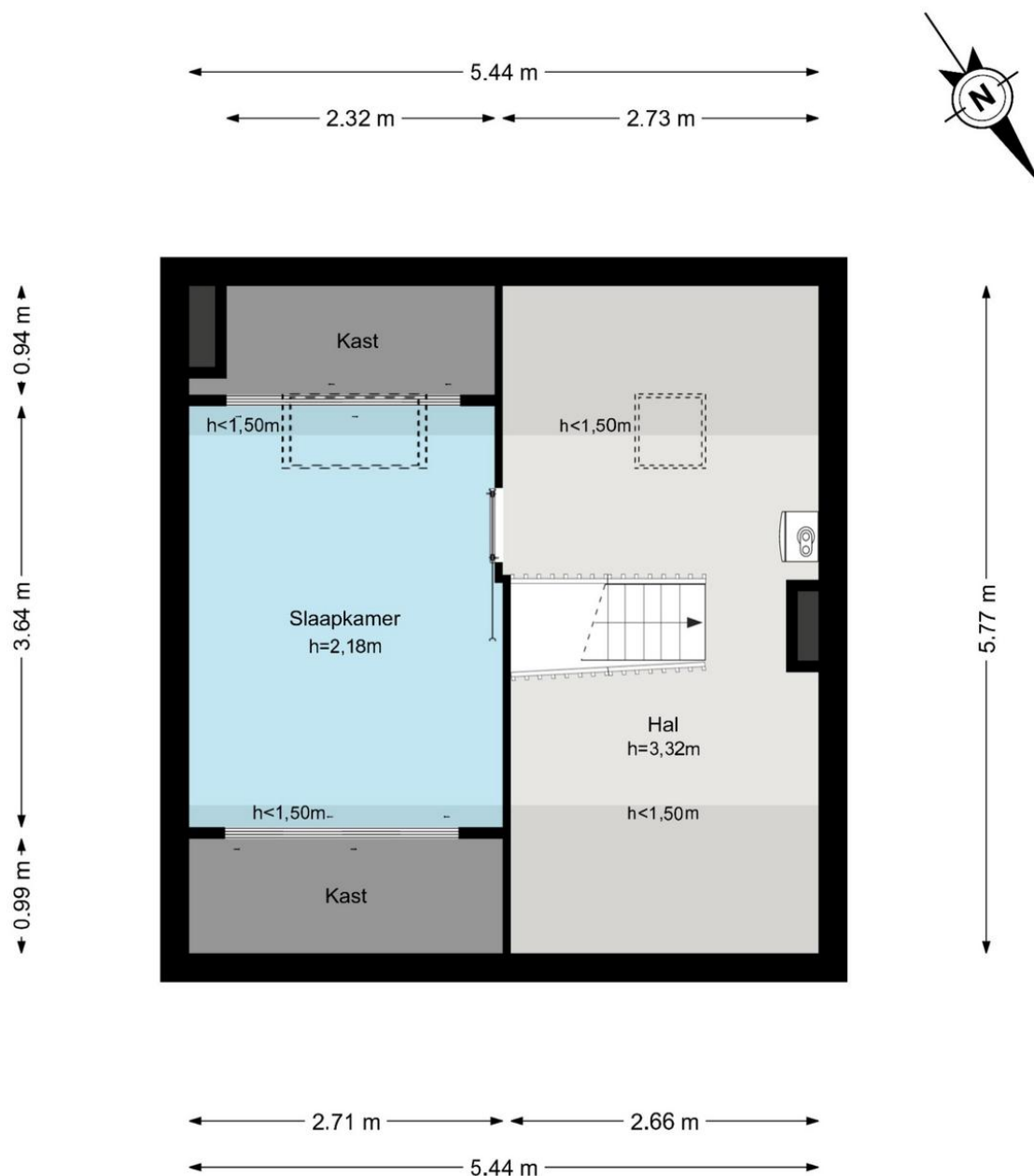
Eerste verdieping



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

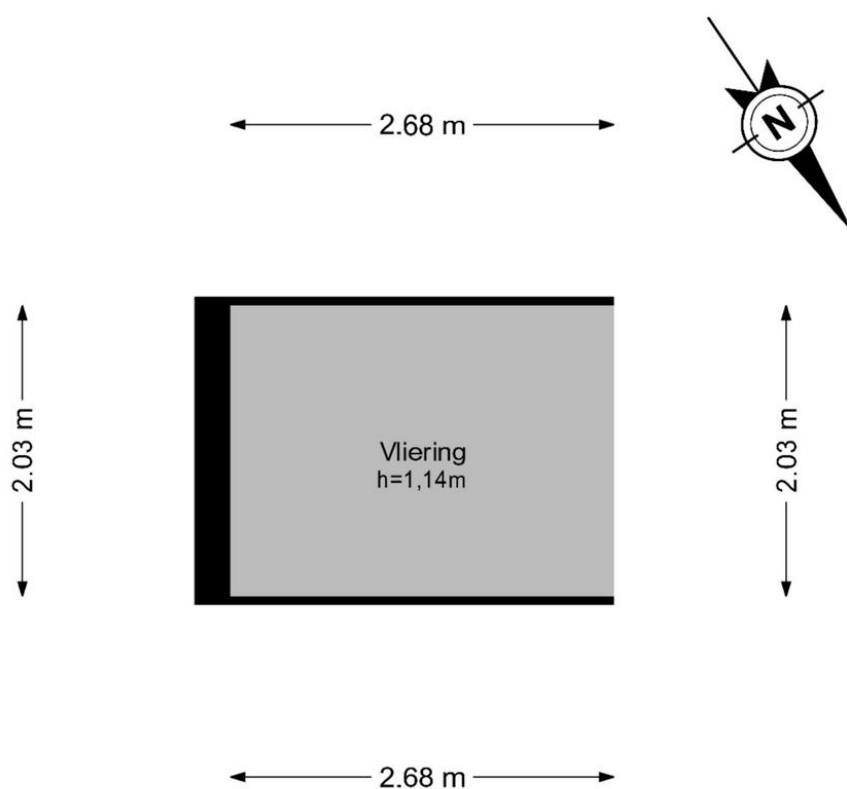
Eksterstraat 45 - Badhoevedorp

Tweede verdieping

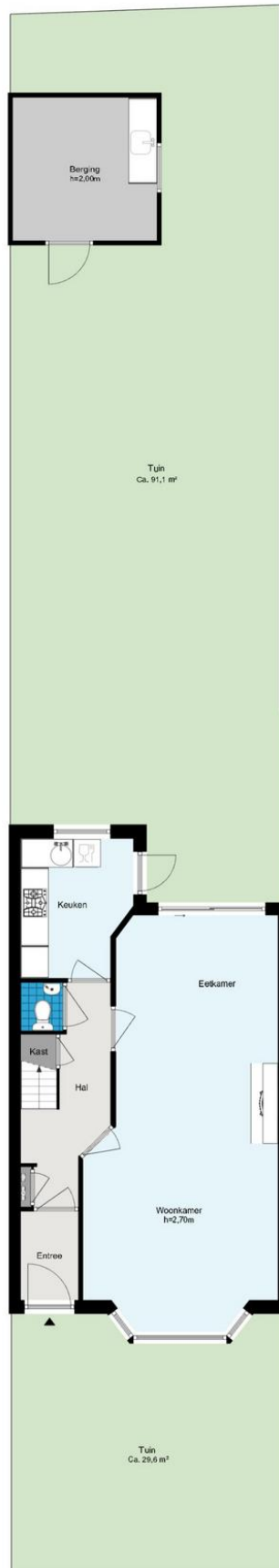


Eksterstraat 45 - Badhoevedorp

Vliering



Eksterstraat 45 - Badhoevedorp
Perceeltekening





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