

Sperwerstraat 16

Badhoevedorp

Informatiebrochure



Steijn & Steijn

MAKELAARS

Bent u op zoek naar een rustig gelegen karakteristieke jaren '30 woning met modern wooncomfort? Dan mag u deze goed onderhouden charmante tussenwoning met sfeervolle woonkamer met erker en keuken, bewaard glas-in-lood en authentieke paneeldeuren, maar liefst 5 kamers, modern sanitair en een in 2024 nieuw aangelegde voor- en achtertuin beslist niet missen!

Aan verduurzamen is ook aandacht besteed. Voor deze goed onderhouden woning is onlangs dan ook een Energielabel **B** afgegeven dat geldig is tot 14 januari 2036. In 2001 is het dak van binnenuit geïsoleerd met steenwol, in 2016 zijn de voor- en achtergevel opnieuw gevoegd en voorzien van spouwmuurisolatie, waarna vervolgens in 2017 de begane grondvloer is geïsoleerd. De woning is voorzien van dubbele beglazing, waarbij de erker (2021) en dakkapel aan de voorzijde (2025) zijn uitgevoerd met HR++ beglazing. In 2021 zijn 2 airco's geplaatst.

Deze sfeervolle jaren '30 tussenwoning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk die zich kenmerkt door haar karakteristieke architectuur. In de nabij omgeving bevinden zich speelruimte, sportfaciliteiten en basisscholen. Het centrum met speciaalzaken, supermarkten en gezellige horeca bevindt zich op loopafstand en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam! Dankzij de strategische ligging nabij de A4, A5, A9 en A10 zijn naast Amsterdam ook Schiphol, Haarlem en omliggende dorpen goed bereikbaar. In de omgeving bevinden zich tevens openbaar vervoervoorzieningen. Er is gelegenheid tot onbetaald parkeren op de openbare weg voor de deur en in de gehele omgeving.

Vraagprijs € 689.000,00 k.k.

Bij het betreden van de woning vallen meteen authentieke details als houten paneeldeuren en ramen met glas-in-lood op. Via de hal met gemoderniseerde toiletruimte betreedt u de gezellige woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, waar een karakteristieke erker voor een mooie lichtinval zorgt en de voortuin privacy biedt. Centraal in de woonkamer staat een gezellige houtkachel. Aan de achterzijde, bij de halfopen keuken en houten openslaande deuren naar de achtertuin, is er ruimte voor een grote eettafel. De sfeervolle massief houten keuken met gegoten Terrazo keukenblad is uitgevoerd met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat. Grote raampartijen bieden ook vanuit de keuken een leuk uitzicht op de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich de badkamer en 3 slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met twee vaste kasten en een airco, aan de voorzijde bevindt zich de tweede grote slaapkamer die voorzien is van op maat gemaakte sfeervolle houten luiken. De derde kleinere slaap- of werkkamer geeft toegang tot een balkon dat op het noordoosten is gelegen. De luxe gemoderniseerde wit/grijs betegelde badkamer met vloerverwarming beschikt o.a. over een groot wastafelmeubel, een zwevend toilet en een royale inloopdouche met stort- en handdouche. De zolderverdieping, waar de originele houten dakspanten deels nog zichtbaar zijn gelaten, biedt ruimte voor 2 lichte kamers en een inpandige berging met wasmachine aansluiting. De slaap/werkkamer aan de voorzijde is te betreden via de aan de achterzijde gelegen slaapkamer. Beide kamers zijn voorzien van grote dakkapellen, beschikken over bergruimte achter de knieschotten en hebben toegang tot de vliering. Indien gewenst is de muur tussen beide kamers weer eenvoudig te verwijderen (de laminaatvloer is doorgelegd).

De woning is grotendeels afgewerkt met strak gestuukte wanden. Op de begane grond zijn de vloeren in de hal, het toilet en de keuken afgewerkt met antracietgrijze (klooster) vloertegels, in de woonkamer is een warme eiken lamel plankenvloer gelegd. De eerste verdieping is voorzien van een parketvloer, de zolderverdieping is afgewerkt met een laminaatvloer

In 2024 is het perceel opnieuw aangelegd, waarbij zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van nieuwe sierbestrating en borders met vaste beplanting. De besloten achtertuin is op het noordoosten gelegen en beschikt over een achterom en een stenen schuur met elektra. De zonnige op het zuidwesten gelegen voortuin zorgt voor privacy in de woonkamer.

BEGANE GROND



Ruime hal met voorportaal

Via de voortuin binnenkomst in het diepe voorportaal dat via een deur met glas-in-lood toegang biedt tot de hal. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. In de hal bevinden zich het toilet, een trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het voorportaal is voorzien van een praktische inloopmat, de vloer in de hal is afgewerkt met antracietgrijze (klooster) vloertegels.

Deur met glas-in-lood tussen voorportaal en hal





Lichte sfeervolle woonkamer met erker en een halfopen keuken





Sfeervolle zithoek met erker aan de voorzijde en privacy dankzij de voortuin

De woonkamer is ingedeeld met een goede zithoek aan de voorzijde die voorzien is van een erker. Aan de achterzijde is het mogelijk een grote eettafel te plaatsen nabij de halfopen keuken. Houten openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en bieden een leuk uitzicht op de voor- en achtertuin.

De woonkamer is afgewerkt met gestuukte wanden en een fraaie (lamel) eiken plankenvloer.



Gezellige eethoek nabij de keuken en met toegang tot de achtertuin

Achter in de woonkamer, nabij de halfopen keuken, is het mogelijk een grote eettafel te plaatsen. Centraal in de woonkamer bevindt zich een gezellige houtkachel. Houten openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin en zorgen voor veel lichtinval in woonkamer. Ter hoogte van deze tuindeuren is een convectorput en een airco geplaatst.





Halfopen keuken met toegang tot de achtertuin

De keuken is ingedeeld met een L-vormige keuken en een extra meubel met ingebouwde vaatwasser. De keuken is uitgevoerd met massief houten fronten en een op maat gegoten Terrazo aanrechtblad die voorzien is van een enkele wasbak. Ingebouwd zijn een koelkast, een vrieskast met 3 laden, een oven, een 4-pits inductiekookplaat (2024) met RVS afzuigkap en een vaatwasser. Naast de inbouwapparatuur is er ruimte voor berging dankzij kastjes aan de onder- en bovenzijde en een praktische carrousselkast. Vanuit de keuken heeft u een leuk uitzicht op de achtertuin dankzij grote raampartijen en een deur die toegang tot de achtertuin biedt.





Toiletruimte in de hal

De gemoderniseerde toiletruimte is uitgevoerd met een zwevend toilet, een fonteintje en een natuurlijk ventilatierooster.

Het vertrek is afgewerkt met wit/grijs tegelwerk op de (deels betegelde) wanden en met antracietgrijze (klooster) vloertegels op de vloer.

EERSTE VERDIEPING

Via een trappenhuis met gestuukte wanden komt u uit op de overloop die toegang biedt tot 2 grote slaapkamers, 1 kleinere slaap/werkkamer en de badkamer. De overloop biedt via een vaste trap tevens toegang tot de 2^e verdieping. Deze gehele verdieping is afgewerkt met een parketvloer.



Slaapkamer 1

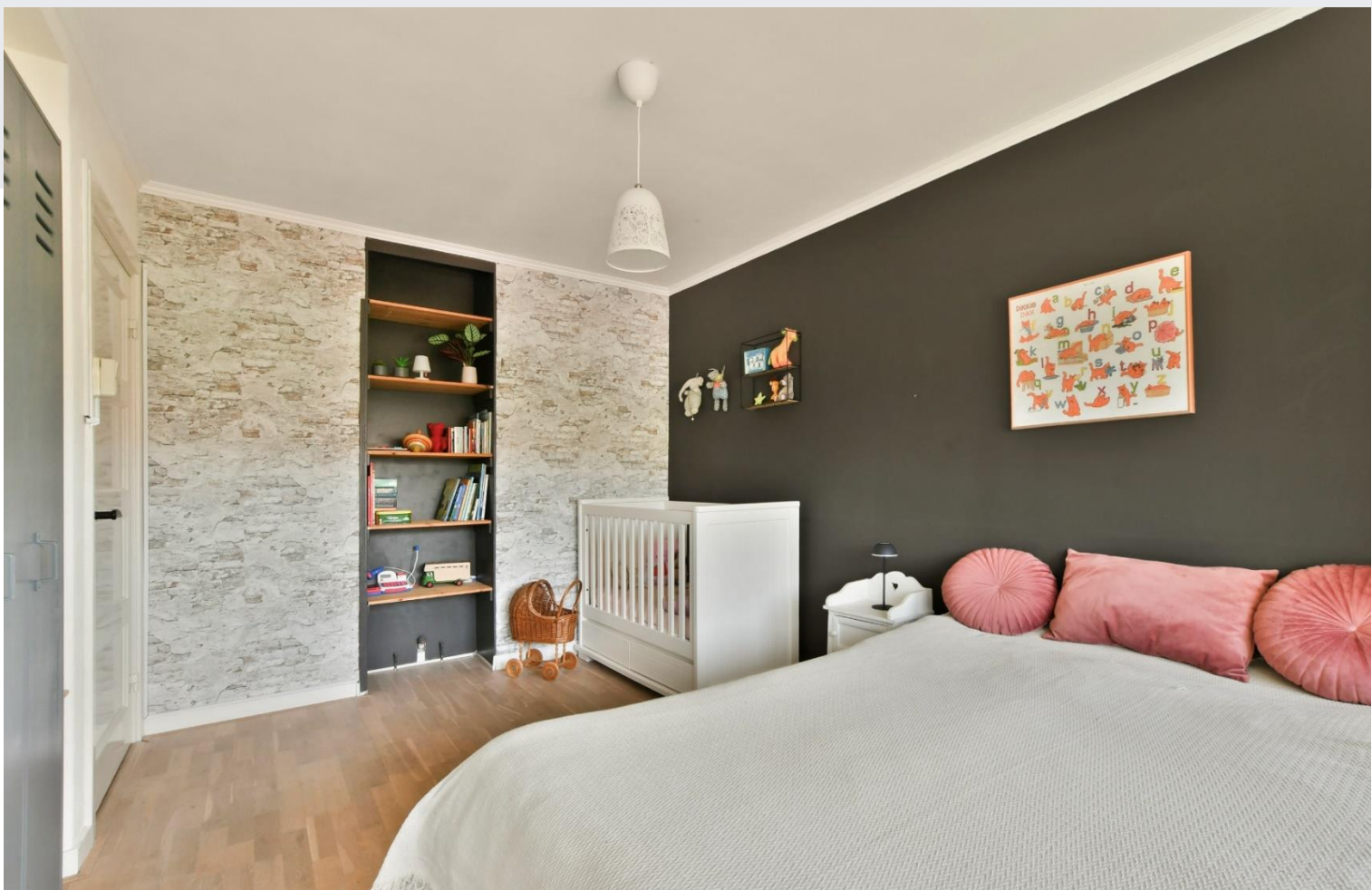
Aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer die voorzien is van 2 vaste kasten en een airco (2021). Het vertrek is afgewerkt met gestuukte wanden. De charmante raampartijen zijn uitgevoerd in hout met roedeverdeling en dubbele beglazing.





Slaapkamer 2

Aan de voorzijde gelegen ruime slaapkamer met grote raampartijen die afgesloten kunnen worden met op maat gemaakte houten luiken. Het vertrek is deels afgewerkt met behang.





Gemoderniseerde badkamer

Ruime aan de voorzijde gelegen badkamer die uitgevoerd is met een wit zwevend toilet, een groot wastafelmeubel met een moderne ingebouwde mengkraan en verwarmde spiegel, een handdoek radiator en een ruime inloopdouche met transparant scherm, een mengkraan en een stort- en separate handdouche.

De badkamer is voorzien van elektrapunten, mechanische ventilatie (hierop zit ook de verwarmde spiegel aangesloten) en vloerverwarming. Het vertrek is smaakvol afgewerkt met een verlaagd plafond voorzien van inbouwspots, op de vloer en wanden grijs/wit tegelwerk en Belgisch hardsteen bij o.a. de vensterbank en drempel.





Slaapkamer 3 met balkon

Via de overloop te betreden aan de achterzijde gelegen kleinere slaapkamer die toegang heeft tot een op het noordoosten gelegen balkon. Vanaf het balkon heeft u een leuk uitzicht over de omgeving. De charmante raampartijen zijn uitgevoerd in hout met roedeverdeling en dubbele beglazing. Dit vertrek is afgewerkt met gestuukte wanden.

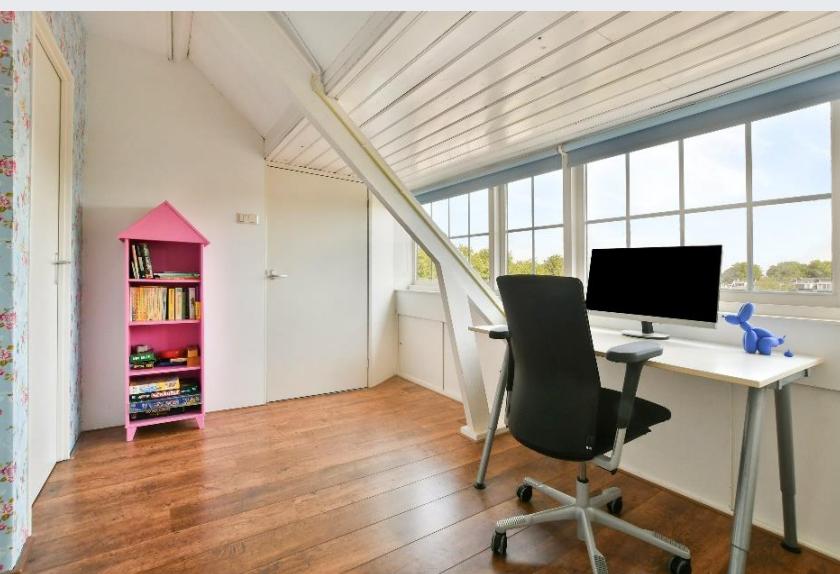


TWEEDE VERDIEPING

Via een trappenhuis met gestuukte wanden is een kleine overloop met daglicht bereikbaar die toegang biedt tot slaapkamer 4.

Via slaapkamer 4 is slaapkamer 5 te betreden die voorzien is van een inpandige berging.

Slaapkamer 4 met grote dakkapel en vliering



Via de overloop te betreden aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer die voorzien is van een dakkapel die zich over de gehele breedte uitstrekt. De houten kozijnen met dubbele beglazing zijn voorzien van inliggende roeden (kruisroeden). Berging is mogelijk achter de knieschotten of op de (bevloerde) vliering. Het sfeervolle vertrek, waarvan deels het houten dakspant nog zichtbaar is, is afgewerkt met een laminaatvloer en deels met behang. Indien gewenst is de muur tussen slaapkamer 4 en 5 weer eenvoudig te verwijderen (de laminaatvloer is doorgelegd).





Slaap/werkkamer 5 met dakkapel (2025) en toegang tot een vliering en een inpandige berging

Aan de voorzijde gelegen slaap/werkkamer die te betreden is via slaapkamer 4 en toegang biedt tot een ruime inpandige berging. Het vertrek is in 2025 voorzien van een grote dakkapel die uitgevoerd is met kunststof kozijnen en elektrisch bedienbare screens. Ook in deze charmante kamer is het dakspant deels nog zichtbaar. Het vertrek is afgewerkt met gestuukte wanden en een laminaatvloer. Berging is mogelijk achter de knieschotten, op de (bevloerde) vliering en in de **inpandige berging**. In de inpandige berging bevindt zich de unit van de combi Cv-ketel, de wasmachine-aansluiting en is er ruimte voor het plaatsen van een droger. Indien gewenst is de muur tussen slaapkamer 4 en 5 weer eenvoudig te verwijderen (de laminaatvloer is doorgelegd).



PERCEEL





Besloten achtertuin met schuur en achterom

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een op het noordoosten gelegen besloten achtertuin die in 2024 aangelegd is met sierbestrating en borders met vaste beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een stenen schuur die voorzien is van elektra en waarvan het houtwerk onlangs is geschilderd. De sfeervolle achtertuin is te betreden via de keuken en via openslaande deuren in de woonkamer.





Voortuin

Het perceel beschikt aan de voorzijde over een op het zuidwesten gelegen voortuin die in 2024 aangelegd is met sierbestrating en vaste beplanting. De voortuin zorgt voor privacy in de woonkamer.



LOCATIE



Deze sfeervolle jaren '30 tussenwoning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk die zich kenmerkt door haar karakteristieke architectuur. In de nabij omgeving bevinden zich speelruimte, sportfaciliteiten en basisscholen. Het centrum met speciaalzaken, supermarkten en gezellige horeca bevindt zich op loopafstand en met enkele minuten fietsen bent u via de brug over de Ringvaart al in Amsterdam! Dankzij de strategische ligging nabij de A4, A5, A9 en A10 zijn naast Amsterdam ook Schiphol, Haarlem en omliggende dorpen goed bereikbaar. In de omgeving bevinden zich tevens openbaar vervoervoorzieningen. Er is gelegenheid tot onbetaald parkeren op de openbare weg voor de deur en in de gehele omgeving.



Bijzonderheden

Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale bruto inhoud bedraagt circa 443 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 118 m², de gebouwgebonden buitenruimte bedraagt circa 3 m² en de externe bergruimte bedraagt circa 5 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, volgens de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

De woning is omstreeks 1938 gebouwd.

Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 7639, grootte 1 are en 35 centiare.

Eigen grond

De woning staat op eigen grond.

Energielabel

Voor de woning is een Energielabel **B** afgegeven, geldig tot 14 januari 2036.

Isolatie

Het (schuine)dak is in 2001 van binnenuit met steenwol geïsoleerd.

Behoudens de voordeur, is de woning voorzien van dubbele beglazing, waarbij de erker (2021) en de dakkapel aan de voorzijde (2025) voorzien zijn van HR++ beglazing.

In 2016 zijn de voor- en achtergevel voorzien van muurisolatie, Knauff supafil.

In 2017 is de begane grondvloer, behoudens de toiletruimte, geïsoleerd met PIR.

Roerende zaken

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

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Oplevering

In overleg.

Onderhoud

De woning is aan de binnen- en buitenzijde goed onderhouden. De woning is op de begane grond en 1^e verdieping uitgevoerd met houten kozijnen. De dakkapel aan de achterzijde is uitgevoerd met houten kozijnen, de dakkapel aan de voorzijde is voorzien van kunststof kozijnen. In de periode 2024-2026 is het houtenwerk aan de buitenzijde geschilderd.

Omstreeks 2016 zijn de voor- en achtergevel opnieuw gevoegd. In 2017 zijn de sanitaire vertrekken vernieuwd. In 2024 zijn de voor- en achtertuin nieuw aangelegd met bestrating en beplanting.

In 2025 zijn de nokvorsten vernieuwd, zijn beide schoorstenen opnieuw gevoegd en is de dakkapel aan de voorzijde geplaatst.

Verwarming en warmwater/ Airco



Combi Cv-ketel, bouwjaar 2016, type Remeha Calenta, laatste onderhoudsbeurt november 2025.

De woonkamer is voorzien van een houtkachel. Verkoper zal het kanaal in het najaar van 2026 nog laten vegen.

De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie en vloerverwarming (type warmwater).

In 2021 zijn 2 airco's geplaatst, in de woonkamer en slaapkamer 1, de unit is op het balkon geplaatst.

Afwerking

De woning is grotendeels afgewerkt met gestuukte wanden. Op de begane grond zijn de vloeren in het toilet, de hal en de keuken afgewerkt met antracietgrijze (klooster) vloertegels, de woonkamer is afgewerkt met een eiken plankenvloer (type lamel). De eerste verdieping is afgewerkt met een parketvloer, de tweede verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. Inpandig zijn vrijwel alle vertrekken voorzien van karakteristieke houten paneeldeuren.

Elektra/ Glasvezel internetaansluiting

Een vernieuwd type groepenkast is in 2024 uitgebreid met een extra kookgroep voor de inductiekookplaat. Er is een glasvezel internetaansluiting aanwezig.

Milieu/ asbest

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

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 € 689.000,00 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.

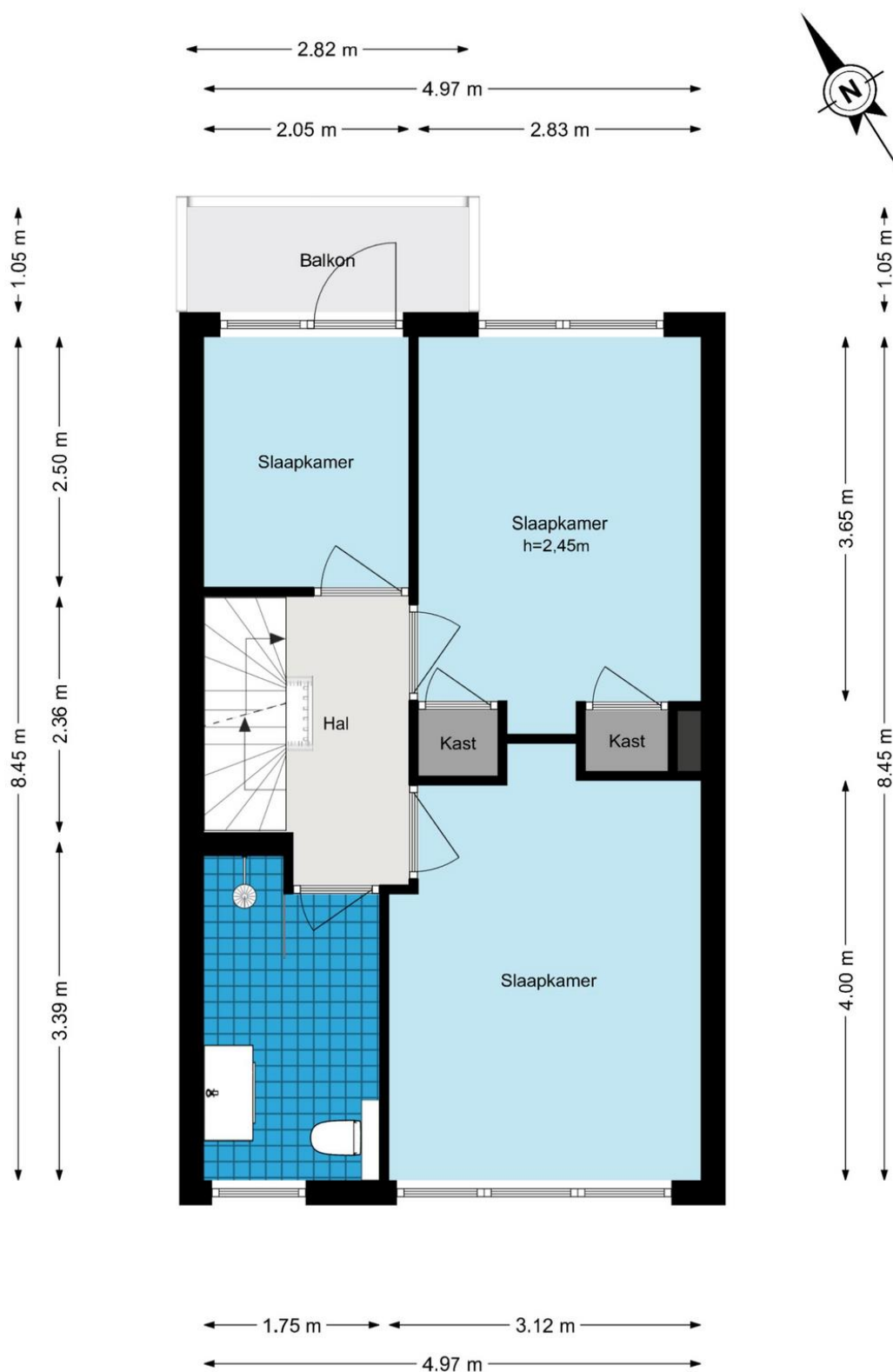


Sperwerstraat 16 - Badhoevedorp
Begane grond



Sperwerstraat 16 - Badhoevedorp

Eerste verdieping



Sperwerstraat 16 - Badhoevedorp Tweede verdieping



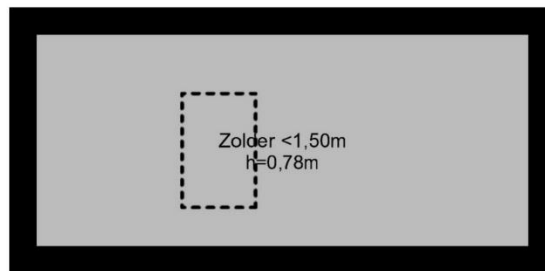
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Sperwerstraat 16 - Badhoevedorp Zolder

4.50 m

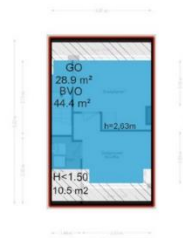
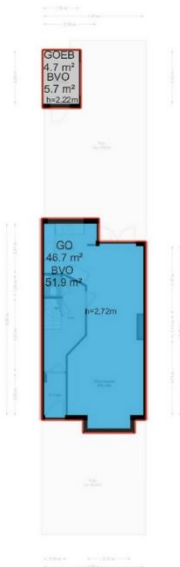


1.93 m



1.93 m

4.50 m



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