

Einsteinlaan 235

Badhoevedorp

Informatiebrochure



Steijn & Steijn

MAKELAARS

In het centrum gelegen 3/4-kamer appartement (circa 70 m²) voorzien van 2 balkons en een bijbehorende berging op de begane grond. Met aan de achterzijde uitzicht over een groenrijke omgeving met een kleine waterpartij, en het winkelcentrum op loopafstand, woont u hier rustig maar toch ook heerlijk centraal.

Voor de woning is een Energielabel **B** afgegeven, geldig tot 21 september 2036. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Het complex dat gebouwd is omstreeks 1960 bestaat onder meer uit 48 woningen met bijbehorende bergingen en 21 garages. De woning is gelegen op de 2e verdieping. De trappenhuizen zijn voorzien van afgesloten entrees.

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

Vraagprijs € 339.000,00 kosten koper

Via de afgesloten entree en een ruim trappenhuis komt u binnen in de hal van de woning waar sfeervolle houten openslaande deuren met roedeverdeling direct toegang tot de woonkamer bieden. Vanuit de hal zijn tevens twee slaapkamers, de keuken, het toilet en de meterkast bereikbaar. De woonkamer beschikt dankzij grote raampartijen over veel lichtinval en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een aparte eethoek. De diepe woonkamer maakt het bovendien mogelijk om een gedeelte van de woonkamer af te splitsen en zo een extra slaap- of werkkamer te creëren.

Aan de voorzijde heeft de woonkamer toegang tot het balkon dat op het zuidwesten is gelegen. De twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning. Ook hier zorgen grote raampartijen voor veel daglicht. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die toegang biedt tot een tweede balkon. Dit balkon is gelegen op het noordoosten en kijkt uit over een groenrijke omgeving. Vanuit de woonkamer is aan de achterzijde de badkamer bereikbaar. Deze is uitgevoerd in een wit/grijze tegelcombinatie en beschikt over een doucheruimte en een wastafelmeubel met waskom. In de hal bevindt zich daarnaast een eveneens wit/grijs betegelde toiletruimte.

De woning is afgewerkt met gesausde wanden en een laminaatvloer.

De woning is gelegen op loopafstand van het winkelcentrum met onder meer verschillende supermarkten, delicatessen winkels en gezellige horecagelegenheden. 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 voor het complex en in de directe omgeving gelegenheid tot onbetaald parkeren op de openbare weg.



**Hal met sfeervolle houten
openslaande deuren met
roedeverdeling die
toegang bieden tot de
woonkamer**

Via het trappenhuis binnenkomst in de hal van de woning die toegang biedt tot de woonkamer, twee slaapkamers, de keuken en het toilet. In de hal bevindt zich de meterkast. De hal is afgewerkt met gesausde wanden en een laminaatvloer.





**Lichte diepe woonkamer met uitzicht op groen en water aan de achterzijde
en toegang tot een balkon aan de voorzijde**





De woonkamer beschikt dankzij grote raampartijen over veel lichtinval en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een aparte eethoek. De diepe woonkamer maakt het bovendien mogelijk om een gedeelte van de woonkamer af te splitsen en zo een extra slaap- of werkkamer te creëren. Aan de voorzijde heeft de woonkamer toegang tot het balkon dat op het zuidwesten is gelegen. Via de woonkamer is aan de achterzijde de badkamer te betreden.

**Aan de voorzijde op het zuidwesten gelegen balkon
dat te betreden is vanuit de woonkamer**



Aan de achterzijde op het noordoosten gelegen balkon dat te betreden is vanuit de keuken en uitzicht biedt op een groenrijke omgeving met een kleine waterpartij



Rustige groenrijke ligging
aan de achterzijde





Dichte keuken met toegang tot het balkon dat zich aan de achterzijde bevindt

De via de hal te betreden keuken bevindt zich aan de achterzijde. Het witte keukenblok met kunststof aanrechtblad is eenvoudig uitgevoerd met een RVS spoelbak, een 4-pits gaskookplaat en een oven. De keukenvloer is afgewerkt met grijs gemêleerde plavuizen. Vanuit de keuken heeft u een leuk uitzicht over de groenrijke omgeving.





Slaapkamer 1

Aan de voorzijde rustig gelegen slaapkamer die vanuit de hal te betreden is.





Badkamer

Via de woonkamer te betreden badkamer die uitgevoerd is met een doucheruimte met thermostaatkraan, een handdoekradiator en een wastafelmeubel met waskom. Het vertrek is wit/grijs betegeld. Ventileren is mogelijk via een raam.

Toilet

Vanuit de hal te betreden toiletruimte voorzien van een natuurlijk ventilatierooster en afgewerkt met wit sanitair en wit/grijs gemêleerd tegelwerk.





Slaapkamer 2

Vanuit de hal te betreden slaapkamer die zich aan de voorzijde bevindt. Deze slaapkamer grenst aan de woonkamer.



LOCATIE



De woning is gelegen op loopafstand van het winkelcentrum met onder meer verschillende supermarkten, delicatessen winkels en gezellige horecagelegenheden. 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 aan de voorzijde van het complex en in de directe omgeving gelegenheid tot onbetaald parkeren op de openbare weg.



Bijzonderheden

- Rustige en groenrijke ligging.
- Diepe woonkamer.
- Flexibele indeling (mogelijkheid tot extra kamer).
- Berging op de begane grond.
- Op loopafstand van het winkelcentrum gelegen.
- 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 222 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 70 m², de buitenruimte bedraagt circa 5 m² en de externe bergruimte circa 5 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, conform de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar

Het bouwjaar van het complex is omstreeks 1960.

Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 8297 A22, het 76/3.738^e onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

Berging

De bijbehorende (fietsen)berging bevindt zich op de begane grond van het complex.

Energie label

Voor de woning is een Energie label **B** afgegeven, geldig tot 21 september 2036.

Isolatie

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Roerende zaken

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd.

Clausule verkoop/ vaste notaris

In de koopakte zullen onder meer een Niet-zelfbewonen clausule, Ouderdoms-, Asbest-, een NEN-meting- en een Energie labelclausule opgenomen worden. De formulering van deze clausules, en de notaris die bij de verkoop betrokken is, zijn opvraagbaar via ons kantoor.

Onderhoud

De woning is aan de buitenzijde goed en aan de binnenzijde redelijk onderhouden.

Verwarming/ Warmwater

De Cv-ketel is geplaatst omstreeks 2007.

Elektra

Vernieuwde groepenkast met een beperkt aantal elektra groepen. Er is geen 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: € 359.000,00, peildatum 1-1-2025.

Opkoopbescherming

De regels omtrent opkoopscherming Gemeente Haarlemmermeer zijn van toepassing, voor meer informatie verwijzen naar de actuele informatie op de website van de 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 (ter indicatie: kan snel).

Vereniging van Eigenaars Einsteinlaan 193 t/m 287 (oneven nummers) te Badhoevedorp

Bij een akte van splitsing d.d. 19 maart 1979, waarop het Modelreglement 1973 van toepassing is, is de VVE opgericht, welke akte op 29 november 1991 werd gewijzigd. Beide akten zijn opvraagbaar via ons kantoor.

Het complex bestaat onder meer uit 48 woningen met bijbehorende bergingen en 21 garages. De trappenhuizen zijn voorzien van afgesloten entrees.



Naast het Modelreglement beschikt de VVE over een Huishoudelijk Reglement, beide documenten zijn opvraagbaar via ons kantoor.

De servicekosten voor de woning + berging bedragen € 132,91 per maand. De (financiële) administratie is door de VVE uit handen gegeven aan een professionele administrateur.

De VVE is in het bezit van een Meerjaren Onderhoudsplan. Conform de Wijziging Splitsingsakte is het onderhoud aan het kozijnwerk voor rekening van de individuele eigenaar. Het MJOP, de notulen van de ledenvergaderingen en het financiële overzicht zijn opvraagbaar via ons kantoor. De VVE heeft onlangs de standleidingen laten relinen.

Algemene Voorwaarden

Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, deze zijn opvraagbaar via ons kantoor. Verder willen wij u erop attenderen dat, tenzij anders aangegeven in deze brochure, 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.

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 € 339.000,00 kosten koper

Einsteinlaan 235 - Badhoevedorp Appartement



Berging



© www.woningmedia.nl



GOEB
5.3 m²
BVO
7.0 m²