Rietvinkstraat 21
Badhoevedorp

Informatiebrochure





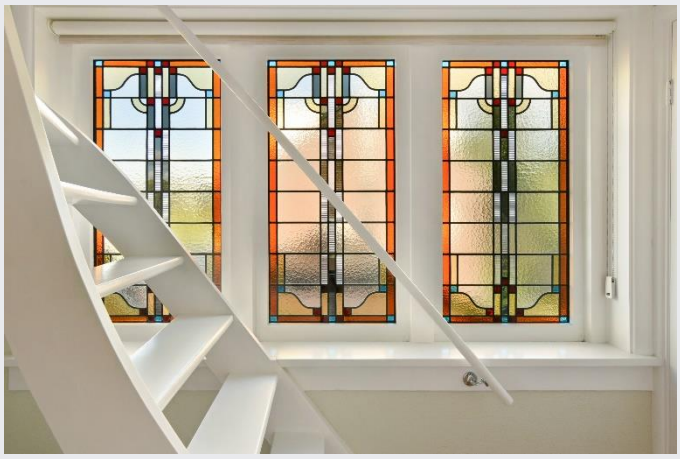




Steijn & Steijn
MAKELAARS

Sfeervolle royale jaren ’30 HOEKwoning (ca. 139 m²) met een Energielabel A++, een unieke uitbouw aan de zijkant met een binnendoor bereikbare garage (ca. 21 m²) gelegen op een ruim perceel van 270 m².

Als u op zoek bent naar de charme van de jaren ’30, maar met het wooncomfort en de duurzaamheid van nu, dan mag u deze 4-kamerwoning met extra waskamer en garage beslist niet missen!



Aan verduurzamen is veel aandacht besteed! Voor de woning is recent een Energielabel **A++** afgegeven dat geldig is tot 14 oktober 2036.
De woning is voorzien van dak- en spouwisolatie. Ter plaatse van de uitbouw is een geïsoleerde betonnen broodjesvloer aangebracht en in 2024 is de begane grondvloer van het oorspronkelijke woongedeelte voorzien van een geïsoleerde cassettevloer. Vervolgens is in 2024 de gehele begane grondvloer voorzien van vloerverwarming.
In 2025 is een hybride warmtepomp geplaatst.
In 2020 zijn 18 zonnepanelen geplaatst.
De woning is uitgevoerd met dubbele beglazing en, voornamelijk in de uitbouw, HR++ beglazing.

Vraagprijs € 795.000,00 k.k.

Via een karakteristieke houten voordeur betreedt u de in 2024 gemoderniseerde hal, compleet met open garderobe, op maat gemaakte uitschuifbare kasten onder de trap en een smaakvol in 2024 vernieuwd toilet. De lichte sfeervolle L-vormige woonkamer beschikt over een erker aan de voorzijde, getoogde ramen in de zijkamer en prachtig glas-in-lood (uitgevoerd in dubbel glas) aan de voor- en achterzijde. De gehele begane grond is in 2024 voorzien van een stijlvolle visgraat PVC-vloer. Aan de voorzijde van de woonkamer geniet u van een gezellige zithoek met groen uitzicht en veel privacy, aan de achterzijde is er ruimte voor een royale eettafel en bieden houten openslaande deuren toegang tot de tuin. Via een lichte gezellige tussenruimte bereikt u de verrassend royale en speels ingedeelde keuken die zich in de diepe uitbouw aan de zijkant van de woning bevindt. Het hoge plafond heeft een ruimtelijk effect. En kookliefhebbers opgelet, want deze royale keuken biedt een groot granieten aanrechtblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Aansluitend kunt u de praktische en keurig afgewerkte waskamer betreden én loopt u zo binnendoor naar de geïsoleerde garage (ca. 21 m²) met vliering en elektrische roldeur.
Op de eerste verdieping, waar direct het unieke glas-in-loodraam op de overloop opvalt, bevinden zich twee ruime slaapkamers en een luxe in 2024 vernieuwde badkamer met vloerverwarming en onder meer een inloopdouche en zwevend (douche)toilet. Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime derde slaapkamer met dakkapel.
De groenrijk aangelegde voortuin biedt volop privacy in de woonkamer en parkeergelegenheid op eigen terrein met een eigen laadpunt. De diepe, besloten achtertuin op het noordwesten beschikt over twee zonnige terrassen en is bereikbaar vanuit de woonkamer, keuken en de achter op het perceel gelegen garage.
Deze sfeervolle jaren ’30 hoekwoning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk die zich kenmerkt door haar karakteristieke architectuur. In de nabij omgeving bevinden zich een speelruimte, sportfaciliteiten en basisscholen. Het centrum met speciaalzaken, supermarkten en gezellige horeca bevindt zich op loopafstand, evenals diverse buurtwinkels. 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.

BEGANE GROND



Sfeervolle hal (2024)

Via een karakteristieke houten voordeur betreedt u de in 2024 gemoderniseerde hal die voorzien is van een open garderobe ruimte en op maat gemaakte kasten onder de trap. Als u een blik omhoog werpt ziet u een fraaie glas-in-lood raam op de overloop van de eerste verdieping. In de hal bevinden zich de meterkast en de toiletruimte. Een deur met glas-in-lood biedt toegang tot de woonkamer.





Gemoderniseerd toilet (2024)

Het in 2024 gemoderniseerde toilet is uitgevoerd met een zwevend toilet, een hoekfonteintje en mechanische ventilatie.
Het vertrek is keurig en smaakvol afgewerkt met wit sanitair, een taupekleurige wandtegel en een antracietkleurige vloertegel.



Lichte sfeervolle L-vormige woonkamer met erker aan de voorzijde







De woonkamer is aan de voorzijde ingedeeld met een zithoek die een leuk uitzicht biedt op de groenrijke voortuin en karakteristieke straat. De voortuin biedt privacy in de woonkamer. Aan de voorzijde staat de woonkamer in open verbinding met de oorspronkelijke zijkamer. Aan de achterzijde is het mogelijk een grote eethoek te plaatsen en bieden houten openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

Dankzij de hoekligging met extra raampartijen beschikt de woning over veel lichtinval.

In de woonkamer treft u mooie getoogde raampartijen in de zijkamer aan die, net als de raampartijen in de erker aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde, zijn voorzien van glas-in-lood. Ook de glas-in-lood raampartijen zijn uitgevoerd in dubbele beglazing.



Tuingerichte lichte eethoek nabij de keuken met toegang tot de achtertuin via houten openslaande deuren met sfeervolle beglazing.

Gezellige tuingerichte open ruimte tussen de woonkamer en keuken, met mooie raampartijen en een verlaagd plafond voorzien van inbouwspots. In deze ruimte bevindt zich een kast met glas-in-lood beglazing waarin de verdeler van de vloerverwarming is geplaats.

De tussenruimte is speels afgewerkt met behang op één muur.







Zeer royale en speels ingedeelde keuken met hoog plafond





Kookliefhebbers opgelet want zelden treft u zo'n ruime en speels ingedeelde keuken aan!



De keuken is uitgevoerd met een 5-pits gaskookplaat (2022) met RVS afzuigkap en achterwand, een 1 ½ spoelbak met mengkraan, een oven (Siemens, 2022) , magnetron (Siemens), een vaatwasser (Bosch, 2024) en een koelkast (die al langer niet meer in gebruik is).
De L-vormige Siematic keuken is uitgevoerd met een groot grijs granieten aanrechtblad en veel kastruimte die afgewerkt zijn met fronten in houtmotief. Onder het keukenblok is reeds een 3-fase aansluitpunt aangelegd. De keuken is afgewerkt met gestuukte wanden en een PVC vloer met vloerverwarming. Vanuit de keuken heeft u een leuk uitzicht op de achtertuin en biedt een raam boven het aanrecht een leuk uitzicht op de voortuin. Aan de voorzijde bevindt zich ook een hoog geplaatst klein speels raam. De keuken heeft rechtstreeks toegang tot de achtertuin via een loopdeur.



Praktische waskamer

De via de keuken te betreden wasruimte is ingedeeld met een wit meubel voorzien van wasbak en een hiervan losstaand praktisch op maat gemaakt meubel voor de wasmachine/droger opstelling (laatstgenoemde meubel wordt ter overname aangeboden). De losstaande koel/vriescombinatie neemt verkoper mee. Vanuit de lichte waskamer heeft u een leuk uitzicht op de achtertuin dankzij grote lage raampartijen (voorzien van ventilatieroosters). Dit vertrek is keurig afgewerkt met een PVC vloer en gestuukte/deels betegelde wanden.



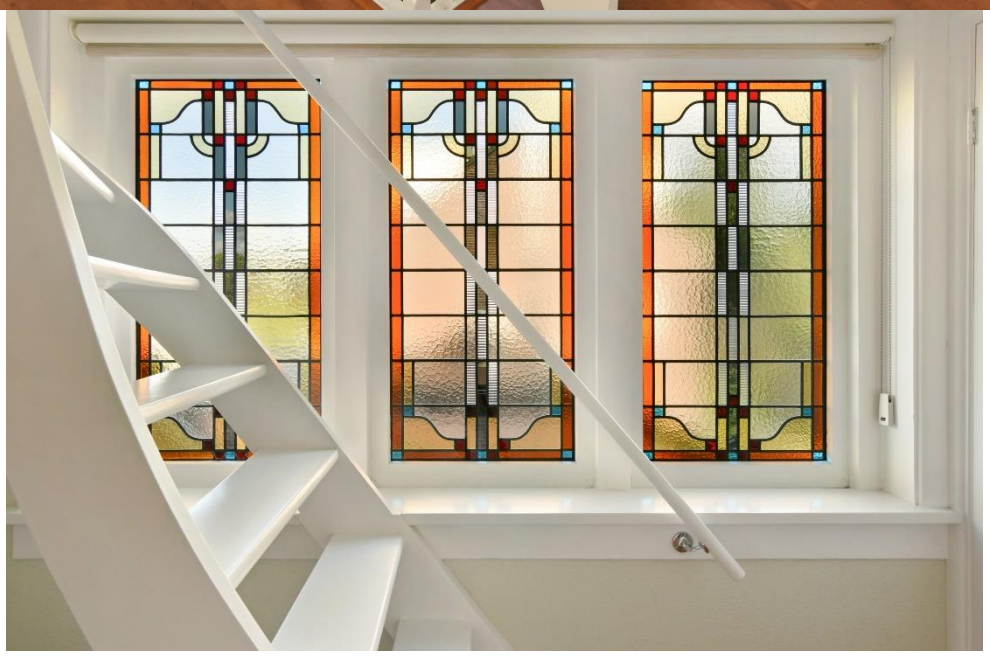
Binnendoor bereikbare garage (ca. 21 m²)

De garage is vanuit huis toegankelijk via de waskamer en aan de achterzijde via een elektrische roldeur of loopdeur vanuit de achtertuin. De ruime garage is voorzien van een (open) vliering die bereikbaar is via een vlizotrap.
De garage is afgewerkt met een betonnen vloer en voorzien van dak- en gevelisolatie, dubbele beglazing en een geïsoleerde elektrisch roldeur.
De garage bevindt zich aan de achterzijde op het perceel en kan als achterom dienen.
Er is aan de voorzijde van de woning gelegenheid om met 1 auto te parkeren, hier bevindt zich een laadpunt.



EERSTE VERDIEPING





Unieke raampartij op de overloop met glas-in-lood

De overloop biedt toegang tot 2 ruime slaapkamers, de badkamer en de bovengelegen verdieping. Op de overloop bevinden zich 2 inbouwkasten.
De gehele verdieping is afgewerkt een laminaatvloer en houten schroten plafonds.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde gelegen royale slaapkamer die zicht uitstrekt over de gehele breedte van de woning. Het vertrek is voorzien van een inbouwkast.





Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer met inbouwkast.





Gemoderniseerde badkamer (2024)

Aan de achterzijde gelegen badkamer die te betreden is vanaf de overloop. De badkamer is ingedeeld met een wastafelmeubel in houtmotief met bijbehorende bovenkast met spiegel en verlichting, een zwevend (douche)toilet en een inloopdouche met een transparante wand met schuifdeur, thermostaatkraan en een stort- met separate handdouche. Ventileren is mogelijk via mechanische ventilatie en een raam (dit raam is uitgevoerd met geïntegreerde Luxaflex).
Het vertrek beschikt over een handdoekradiator en is voorzien van vloerverwarming. De ruimte is smaakvol afgewerkt met wit sanitair en een combinatie van taupe en antracietkleurig tegelwerk zoals in het toilet op de begane grond.





TWEEDE VERDIEPING



Slaapkamer 3

Via een vaste houten trap bereikt u deze verdieping die aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel. Deze open ruimte is ingedeeld met een vaste kast waarin zich een wastafel bevindt, 2 inpandige bergingen en knieschotten waarachter berging mogelijk is. In de inpandige berging aan de achterzijde bevinden zich de Cv-ketel en de warmtepomp, in de inpandige berging aan de voorzijde bevindt zich de omvormer voor de zonnepanelen. De ruimte is afgewerkt met vinyl op de vloer.



PERCEEL



Verzorgd en sfeervol aangelegde besloten diepe achtertuin

De zonnige op het noordwesten gelegen achtertuin is aangelegd met een groot terras dat te betreden is vanuit de woonkamer en keuken, achter in de tuin bevindt zich een tweede terras. De achtertuin is ook direct vanuit de garage te betreden, de garage kan zo ook gebruikt worden als “achterom”.





De achtertuin is aangelegd met 2 terrassen.







De diepe besloten achtertuin is gezellig en groenrijk aangelegd.



De op het zuidoosten gelegen voortuin is groenrijk aangelegd en biedt de mogelijkheid om met 1 auto op eigen terrein te parkeren. Hier bevindt zich een laadpunt voor de auto.
De voortuin zorgt voor privacy in de woonkamer.



LOCATIE

Deze sfeervolle jaren ’30 hoekwoning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk die zich kenmerkt door haar karakteristieke architectuur. In de nabij omgeving bevinden zich een speelruimte, sportfaciliteiten en basisscholen. Het centrum met speciaalzaken, supermarkten en gezellige horeca bevindt zich op loopafstand, evenals diverse buurtwinkels als een goede bakker, visboer en slager.
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 604 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 139 m², de overige inpandige ruimte op de begane grond circa 21 m² (garage). Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, volgens de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar
De woning is omstreeks 1938 gebouwd en omstreeks 1999 op de begane grond aan de zijkant uitgebouwd. De uitbouw omvat ook de garage (de oorspronkelijke garage is geheel verwijderd).

Kadastrale gegevens
Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 4490, grootte 2 are en 270 centiare.

Eigen grond
De woning staat op eigen grond.

Onderhoud
De woning is aan de binnen- en buitenzijde goed onderhouden.
In 2023 is al het houtwerk aan de buitenzijde geschilderd en is het dak van de erker bij de woonkamer voorzien van nieuw zinkwerk. In 2024 is een waterontharder geplaatst, deze is geplaatst onder de trap in de hal.

Energielabel
Voor de woning is een Energielabel **A++** afgegeven, geldig tot 14 oktober 2036.

Isolatie / Zonnepanelen
* De woning is uitgevoerd met houten kozijnen. Behoudens de karakteristieke houten voordeur is de woning voorzien van dubbele beglazing (ook de glas-in-lood ramen) en HR++ beglazing, dat zich voornamelijk in de uitbouw bevindt.
* De keukenvloer en de vloer in de waskamer zijn ten tijde van de uitbouw in 1999 voorzien van een geïsoleerde betonnen broodjesvloer. In 2024 zijn de houten vloerbalken verwijderd in het oorspronkelijke gedeelte van de woning, zijnde de hal/toiletruimte/woonkamer/tussenruimte naar de keuken, en is een geïsoleerde cassettevloer aangebracht.
In 2024 zijn de cassettevloer en de broodjesvloer voorzien van vloerverwarming (type warmwater).
De garage is voorzien van een betonnen vloer, deze is niet geïsoleerd.
* De gevels van de uitbouw (inclusief garage) zijn voorzien van spouwisolatie zoals ten tijde van de bouw in 1999 gebruikelijk was. Het oorspronkelijke woongedeelte was reeds in 1991 bij aankoop voorzien van spouwisolatie.
* Het dak van de uitbouw, inclusief de garage, zijn ten tijde van de bouw in 1999 geïsoleerd. Het dak van het oorspronkelijke woonhuis, behoudens de berging bij de Cv-ketel, is in 1995 van binnenuit nageïsoleerd met steenwol.
* In 2020 zijn 18 zonnepanelen geplaatst, type AEG Monokristallijn black 310Wp door BonGo Solar.

Verwarming/ Warmwater (Hybride warmtepomp 2025)
Verwarming van de woning en warmwater in de badkamer geschiedt via een combi Cv-ketel (Nefit, bouwjaar 2016, laatste onderhoudsbeurt in 2025) in combinatie met een hybride warmtepomp, type Remeha Elga Ace Hybride Monoblock 6KW die geplaatst is in 2025.
De keuken en waskamer worden voorzien van warmwater via een close-in-boiler die geplaatst is in de waskamer, type Inventum, 20 liter, bouwjaar 2021.
De gehele begane grondvloer (behoudens de garage) is in 2024 voorzien van vloerverwarming, type warmwater. De badkamer is voorzien van vloerverwarming (type elektrisch).
De badkamer en het toilet op de begane grond zijn voorzien van mechanische ventilatie.

Afwerking vloeren
De gehele begane grondvloer, behoudens onder het keukenblok, is in 2024 voorzien van een PVC vloer in visgraat motief. De 1e verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, de 2e verdieping is afgewerkt met vinyl op de vloer.

Elektra/ Glasvezel internetaansluiting/ Laadpunt
Uitgebreide vernieuwd type groepenkast onder meer voorzien van een 3-fase aansluiting. Onder het keukenblok is reeds een 3-fase aansluitpunt aangelegd.
Er is een glasvezel internetaansluiting aanwezig.
Er is een laadpunt aanwezig aan de voorzijde van de woning.

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.

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

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 € 795.000,00 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.

Steijn & Steijn
MAKELAARS

Rietvinkstraat 21 - Badhoevedorp
Begane grond



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

Rietvinkstraat 21 - Badhoevedorp
Eerste verdieping

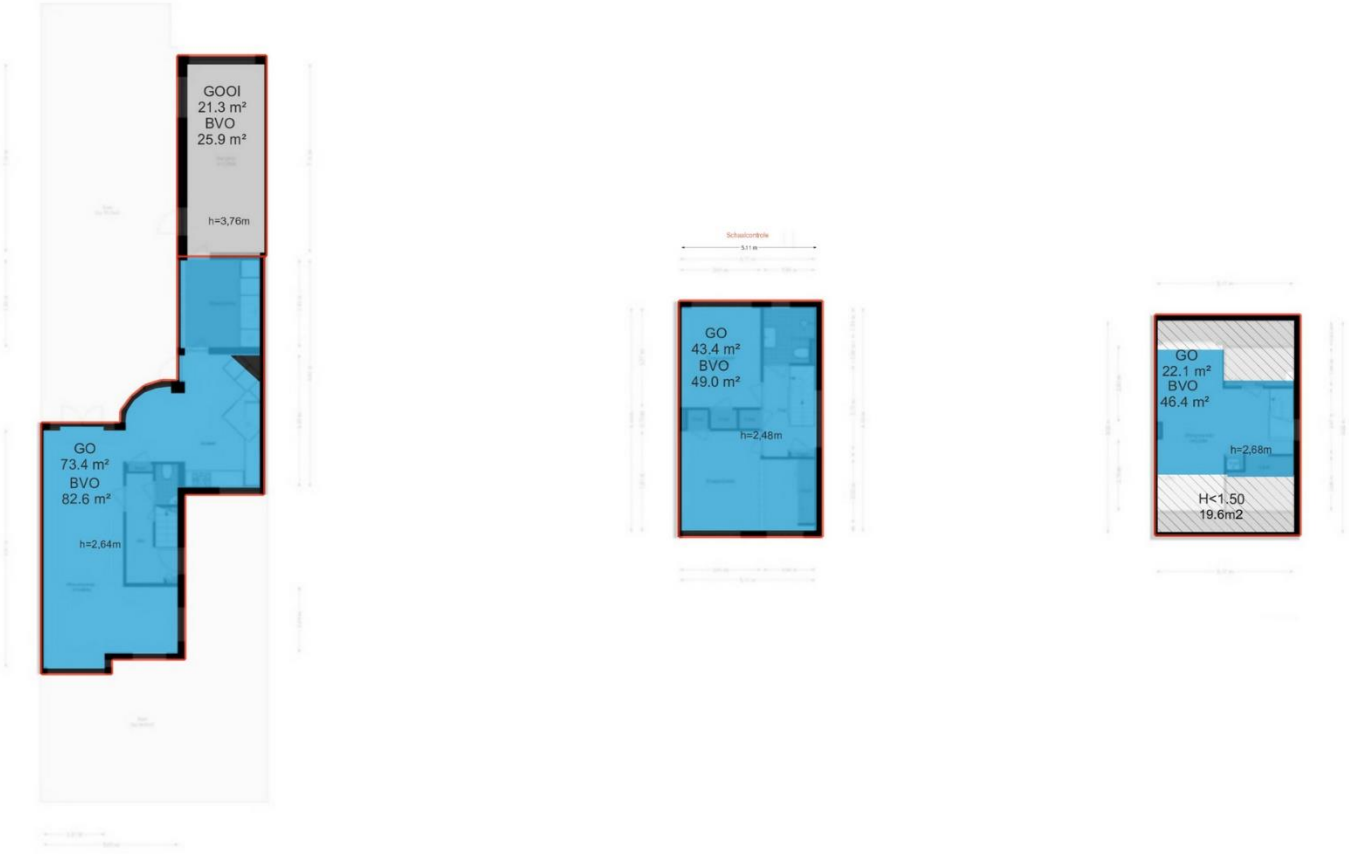


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Rietvinkstraat 21 - Badhoevedorp
Tweede verdieping



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



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