TE KOOP

Pa Verkuijllaan 167

Badhoevedorp



Vraagprijs

€ 450.000

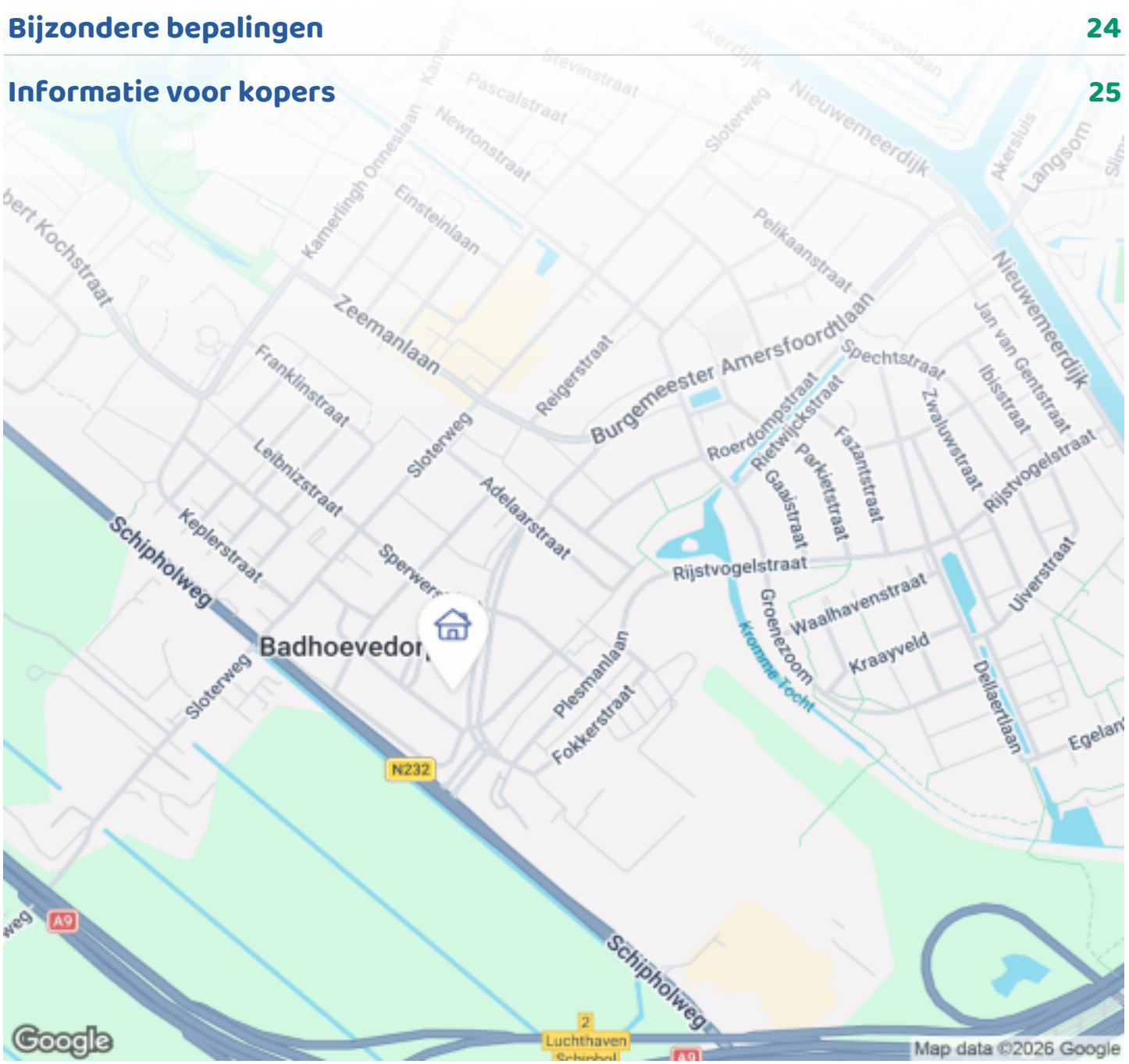
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	14
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Goed onderhouden bovenwoning met speelse indeling en vide

Pa Verkuijllaan 167, 1171ED Badhoevedorp
Vraagprijs € 450.000 kosten koper.

OMSCHRIJVING
Goed onderhouden bovenwoning met speelse indeling en vide
82 m² wonen (plus zolderkamer)
2 slaapkamers (plus zolderkamer)
Inpandige zolderruimte met tweepersoonsbed en veel bergruimte
Energielabel C
Servicekosten VVE € 214/maand

Welkom in deze verrassende bovenwoning, gelegen op eerste, tweede en zolderverdieping. Je komt binnen op de begane grond en gaat de trap op, door de tussendeur naar de eerste verdieping.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Je komt in de hal die toegang geeft aan twee kamers, de badkamer en een kast. Aan de voorzijde is een ruime kamer (nu in gebruik als werkkamer) met diepe kasten. Aan de achterkant is een slaapkamer met veel kastruimte, weggewerkte wasmachine opstelling en een deur naar het balkon. Daartussenin ligt de badkamer. De trap vanuit de hal gaat naar de tweede verdieping en komt uit in de woonkamer, die opvallend licht is door de vide en door de hoogte ruim aanvoelt. Aan de achterzijde is de open keuken. In het midden is de ingebouwde open kast met daarachter de bijkeuken. Vanuit de huiskamer gaat een vaste trap naar de zolderverdieping met ingebouwd tweepersoonsbed en veel bergruimte. Op de begane grond is een fietsenberging, bereikbaar via een pad van de VVE. Het huis maakt deel uit van een gezonde actieve VVE, met gemeenschappelijke tuin. Het hele gebouw heeft authentieke jaren 50 details, die twee jaar geleden zijn gerestaureerd. De woning heeft dubbele beglazing, de kozijnen zijn deels kunststof, deels hout. In 2016 is het dak van het gebouw vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van nieuwe Velux ramen.
De speelse indeling, de vide en de verrassende hoeveelheid bergruimte maken dit een woning met een heel eigen karakter.

BELANGSTELLING. Je bent van harte welkom om deze woning te komen bekijken. De indeling en de vide geven het huis een ruimtelijk karakter die je het beste zelf kunt ervaren. De bezichtigingen vinden zoveel mogelijk individueel en volgens afspraak plaats.

OMGEVING
De Pa Verkuijllaan ligt aan de rand van Badhoevedorp, tussen Amsterdam en Schiphol. Je ziet de vliegtuigen heel klein in de verte in het Westen, je hoort ze niet. Het huis staat dicht bij winkels, restaurantjes, scholen en andere voorzieningen, het Amsterdamse bos, de Ringvaart en alle Hogescholen, universiteiten en ziekenhuizen in Amsterdam. Je hebt de voordelen van het rustig wonen in een dorp (rust, groen en betaalbaarheid) en kinderen kunnen hier veilig voor de deur spelen. Je hebt óók de voordelen van de grote stad (cultuur, horeca en winkels) op fiets- of ov-afstand.

Op loopafstand ligt een bushalte met verbindingen naar onder meer Schiphol, Amsterdam en Haarlem. Met de auto zit je in een paar minuten op snelwegen naar Utrecht, Haarlem, Amsterdam, of Den Haag. De woning heeft Energielabel C. Voor de deur parkeer je gratis.
Het huis is voorzien van dubbel glas. Aan de voorkant is het uitzicht groen door de grote bomen en groenstrook, aan de achterzijde is er uitzicht op tuinen, waardoor ook daar een prettig en groen uitzicht ontstaat.

INDELING
Begane grond:
Je komt binnen door de voordeur op de begane grond. Onder de mat is het luik naar de watermeter. Je gaat voorbij de meterkast (met slimme elektriciteitsmeter en aardlekschakelaar) de eigen nette trap op, door de tussendeur naar de hal op de eerste verdieping. De gasleidingen vanaf buiten het appartement zijn bij alle woningen vorig jaar vernieuwd.

Eerste verdieping
Door de (afsluitbare) tussendeur kom je in de hal die toegang geeft tot de voor- en achterkamers, de badkamer en een kast. Vanaf hier zijn alle wanden en plafonds glad gestuct en gewit in 2018. De hal van een kleine 5 m2 en de werkkamer hebben vinyl op de vloer. Aan de voorzijde is een ruime kamer, over de volle breedte van de woning, van ca 14 m2. Die is nu in gebruik als werkkamer, en heeft diepe kasten met schuifdeuren.
De badkamer van ca 4 m2 is netjes, voorzien van badkamermeubel, hangend toilet, en een douche in het bad. De handdoekenradiator is in 2018 vernieuwd. Aan de achterkant is een ruime slaapkamer, ook over de hele breedte van de woning. Deze kamer heeft laminaat op de vloer. Het linkerdeel (van ruim 8 m2) heeft een grote inbouwkast, met paneeldeur, origineel vanuit de bouw. De rechterkant is voorzien van kasten waarin onder andere de wasmachineopstelling. Hier is een deur naar het balkon met avondzon. Deze kamer is ca 13 m2.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vanuit de hal loopt de trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping
Vanaf de trap stap je de royale woonkamer binnen, die over de hele lengte en breedte van de woning loopt. De woonkamer is licht dankzij de grote ramen en voelt ruimtelijk aan door de vide.
De vide zorgt ervoor dan een deel van het plafond aan de voorkant hoog is, en doorloopt tot de nok van het dak. Het plafond van de vide is betimmerd en wit geschilderd. De andere wanden zijn glad gestukt in 2018. De witte open keuken (2018) is voorzien van inbouw gasstel, oven, magnetron en vaatwasser. In het keukengedeelte geeft een paneeldeur toegang tot de vernuftig aangelegde bijkeuken. Deze is circa 4 m2 en bevat naast veel kastruimte ook de CV uit 2023. De buitenkant van de bijkeuken is 2,4 meter lang en heeft ingebouwde massieve houten kastplanken. In de woonkamer ligt een eiken plankenvloer.
Het is een fijne leefruimte waar je zowel een gezellige zithoek als een royale eethoek kunt creëren.

Zolderverdieping, inpandige ruimte
In de huiskamer is een vaste open trap naar de zolderverdieping.
Het dak van de woning is in 2016 vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van moderne Velux ramen. Onder de nok is een tweepersoonsbed ingebouwd. Er is veel bergruimte, deels achter een schot, deels achter nette schuifpanelen. Op de vloer ligt een laminaatvloer.
Deze zolder telt als 'overige inpandige ruimte', maar biedt veel mogelijkheden, bijvoorbeeld als slaapruimte, logeerkamer of hobbyruimte, met alle comfort van een kamer van circa 8 m².

Deze woning blijft verrassen: van buiten bescheiden, maar van binnen opvallend ruim, licht en praktisch ingedeeld.

KENMERKEN
Inhoud/ woonoppervlakte
De inhoud van de woning is circa 315 m3, de woonoppervlakte circa 81 m2 de overige inpandige ruimte (de zolder) een klein 10 m2, vloeroppervlak samen dus circa 90 m2.

Berging
Bij het huis hoort een externe (fietsen) berging op de begane grond van ca 3 x 2 m2.

Bouwjaar
De woning is gebouwd omstreeks 1951.

Splitsingsakte/huishoudelijk reglement
De splitsingsakte is uit 1979, model reglement 1973 is van toepassing. Er is een huishoudelijk reglement van kracht.

VVE
Het appartementsrecht maakt deel uit van de VVE ‘Vereniging van Eigenaars Gebouwen P.A. Verkuijllaan 59 tot en met 173 (oneven) te Badhoevedorp’ (Pa Verkuijllaan 59 tot en met 173 [oneven nummers] en de garages A tot en met G).
De servicekosten bedragen € 219 per maand.
Het financieel beheer van de VVE wordt uitgevoerd door Newomij VvE Beheer te Naarden. De VVE doet onderzoek naar de mogelijkheid van verduurzaming. De stukken van de VVE zijn opvraagbaar. In 2016 is het gebouw III, waaronder dit appartement valt, voorzien van een nieuw dak, zijn de balkons gerenoveerd, zijn gevelbeschadigingen hersteld en is de houten dakgoot geschilderd.

Onderhoud/Isolatie
Het appartement is zowel aan de binnen- als buitenzijde goed onderhouden.
Het gehele appartement is uitgevoerd met dubbele beglazing, en heeft deels houten kozijnen, deels kunststof kozijnen. In 2018 zijn alle wanden en plafonds van de eerste en tweede verdieping glad gestuct, zijn de keuken en bijkeuken geplaatst.

Elektra
De meterkast is voorzien van 4 groepen en een aardlekschakelaar.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Verwarming/Warm water
Verwarming en warm water: CV, Merk/type cv-ketel: Intergas Kombi Kompakt
Bouwjaar cv-ketel 2022 De cv-ketel is jaarlijks onderhouden (laatste keer in oktober 2025).

Energielabel
De woning beschikt over energielabel C.

Funderingsrisico: Niet verhoogd (A,B,C).(Bron Goudsblom Expertise)

Kadastrale gegevens
Gemeente Haarlemmermeer, Sectie H, Nummer 8323 –A-55
Onverdeeld aandeel binnen VVE: 21/1.061e

Kadastrale omschrijving
Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning op de eerste, tweede en zolderverdiepingen met berging op de begane grond.

Eigen grond
Het betreft eigen grond.

Gunning
Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Lasten eigenaren
Eigenaren belasting: € 286,08 per jaar
Rioolrecht: € 199,10 per jaar
Afvalstoffenheffing:€ 408,24 per jaar
Waterschapslasten:€ 201,26 per jaar

Parkeren: Gratis parkeren op de openbare weg.

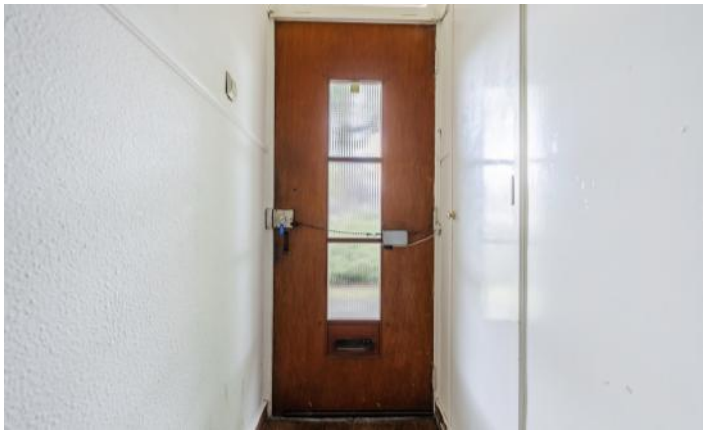
Milieu
Aan verkoper en bij de overheid (zie beschikbare bodemrapportage) zijn geen gegevens bekend betreffende een olietank respectievelijk bezwarende bodemverontreinigingen.

BELANGSTELLING. Je bent van harte welkom om deze woning te komen bekijken. De indeling en de vide geven het huis een ruimtelijk karakter die je het beste zelf kunt ervaren. De bezichtigingen vinden zoveel mogelijk individueel en volgens afspraak plaats.



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S

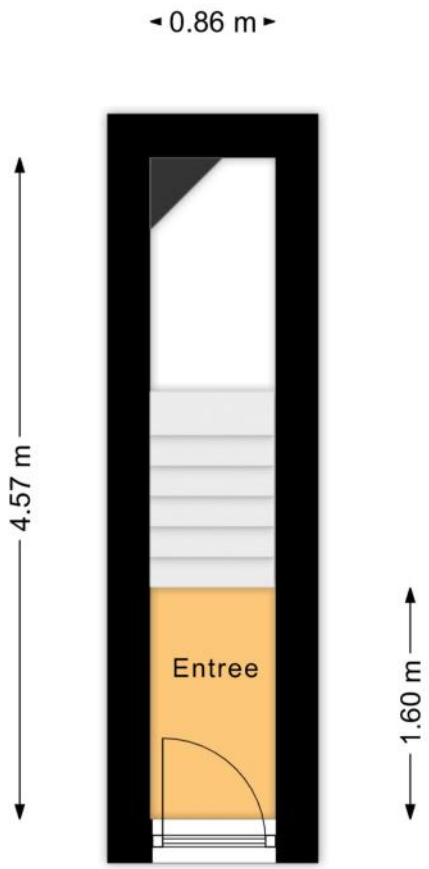




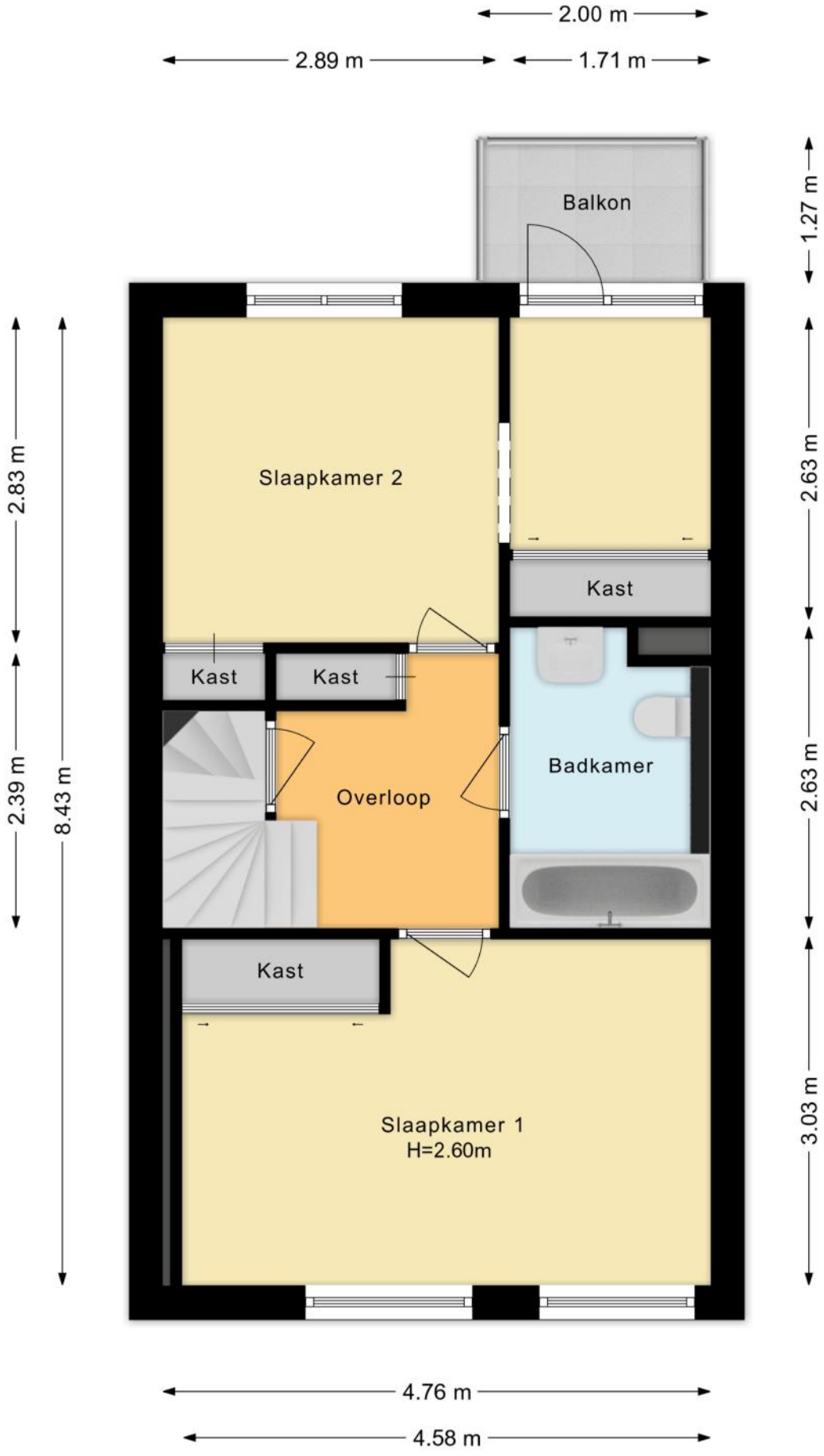




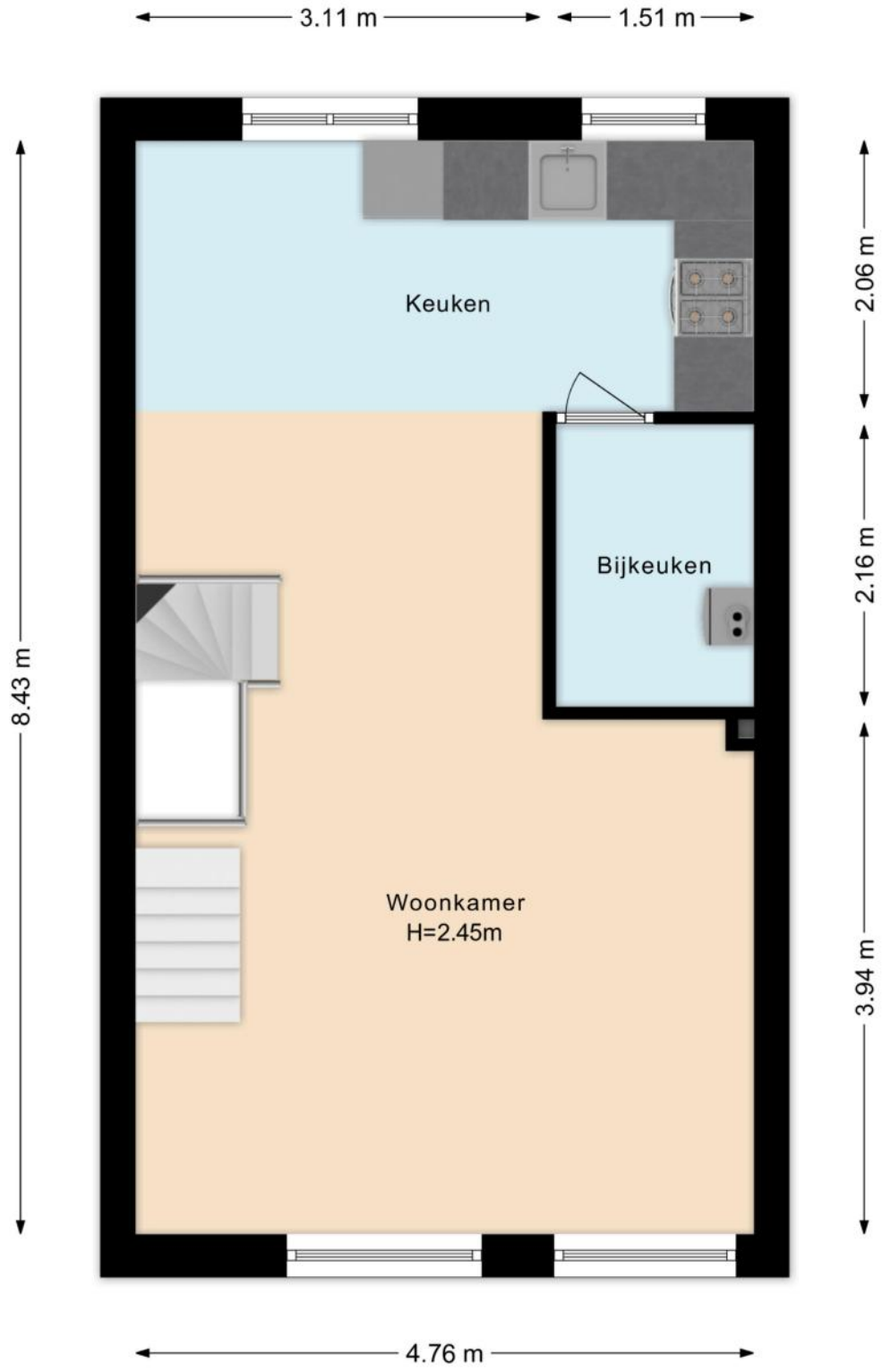
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



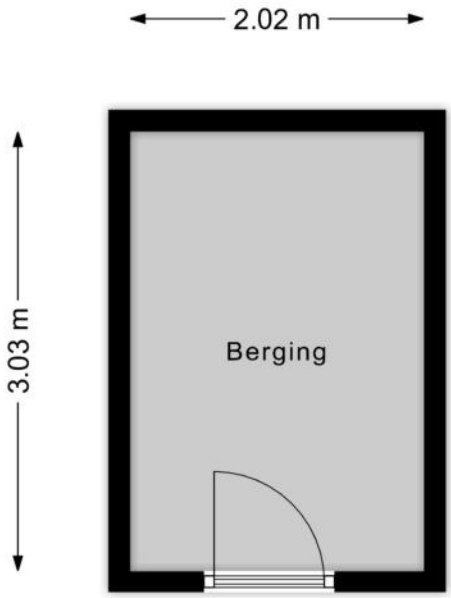
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Bovenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1950**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**330 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**81 m²**
Overige inpandige ruimte	**8 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**3 m²**
Externe bergruimte	**6 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een zolder**
Gelegen op woonlaag	**2**
Voorzieningen	**TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas Kombi Kompakt**
Bouwjaar cv-ketel	**2022**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 221 per maand**

Kadastrale gegevens

Haarlemmermeer H 8323 55

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast			●
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

we overleggen wel



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

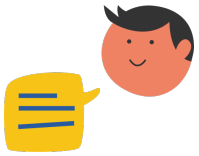
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.