

# Hoofdweg 53 Lijnden

Informatiebrochure

---



Als u op zoek bent naar een gerenoveerde charmante vrijstaande woning (circa 83 m<sup>2</sup>), met een vrijstaande stenen garage voorzien van elektra/verwarming en water, gelegen op een groot perceel van 582 m<sup>2</sup> met eigen oprit en parkeergelegenheid op eigen terrein en vrij uitzicht aan de voorzijde over het water van de Hoofdvaart, en met aan de achterzijde een besloten grote achtertuin en vrij uitzicht over groen, dan mag u deze woning niet missen! Een unieke combinatie van vrijstaand wonen met een buitengevoel in de omgeving van de grote steden Amsterdam en Haarlem. De woning is omstreeks 2009/2010 voorzien van een nieuw dak en uitgebouwd aan de achterzijde, in 2022 gerenoveerd en in 2023 voorzien van 8 zonnepanelen en vloerisolatie. Voor deze charmante jaren '50 woning is in 2023 een Energielabel C afgegeven. EIGEN GROND!

**Vraagprijs € 649.000,00 kosten koper**

Via een karakteristieke houten voordeur komt u binnen in de sfeervolle lichte hal. In de hal bevindt zich de gemoderniseerde toiletruimte en biedt een fraaie stalen schuifdeur met glas toegang tot de woonkamer met open keuken.

De uitgebouwde woonkamer is ingedeeld met een ruime zit- en eethoek die in open verbinding staan met een moderne keuken (2022) die voorzien is van een grote kastenwand met diverse luxe inbouwapparatuur en een kook/spoeleiland met een fraai composiet blad en een gezellige eetbar. Houten openslaande deuren en een loopdeur met roedeverdeling bieden toegang tot de achtertuin. De woonkamer en open keuken worden omringd door mooie grote raampartijen die voor veel lichtinval zorgen en een leuk uitzicht bieden op het gehele perceel. De begane grond is in 2022 afgewerkt met gestuukte wanden en plafonds en een PVC-vloer met vloerverwarming. Tevens is in 2022 in de woonkamer een airco unit en mechanische ventilatie aangebracht. Op de 1<sup>e</sup> verdieping bevindt zich aan de voorzijde over de gehele breedte van de woning een sfeervolle (ouder)slaapkamer en aan de achterzijde een tweede slaap-/werkkamer met een op maat gemaakte kastenwand (2023). De eerste verdieping is in 2022 afgewerkt met een eiken laminaatvloer en gestuukte wanden en plafonds. Een charmant detail op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn de originele houten balken van het dakspant die nog deels zichtbaar zijn tussen het strakke stucwerk. De moderne badkamer is uitgevoerd met een douche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. Door de gehele woning zijn de vertrekken en vaste kasten afgewerkt met sfeervolle paneeldeuren. Rondom de woning is het gehele perceel aangelegd met diverse terrassen, borders met vaste beplanting en grind of bestrating. De achtertuin is besloten en vrij gelegen en biedt veel privacy en mogelijkheden.

Kortom: een sfeervolle woning, recent gerenoveerd (2022), die meteen te betrekken is na oplevering, gelegen op een fantastisch perceel met veel privacy en een weids uitzicht!

## BEGANE GROND

### Sfeervolle lichte hal

Binnenkomst in de lichte hal via een karakteristieke houten voordeur met glas-in-lood. In de hal bevinden zich het toilet en een trapkast (met meterkast), die voorzien zijn van een sfeervolle paneeldeur. Een fraaie stalen schuifdeur (met glas) biedt toegang tot de woonkamer met open keuken. De hal is afgewerkt met gestuukte en gesausde wanden en plafond, op de vloer ligt een PVC-vloer met vloerverwarming (2022). Een raam in het trappenhuis naar de eerste verdieping, zorgt voor veel lichtinval in de hal.



### Toilet

Het toilet is uitgevoerd met een zwevend toilet en een fonteintje. De wanden zijn (tot aan het plafond) wit



betegeld en op de vloer ligt een zwarte vloertegel. Het sanitair is in het wit uitgevoerd. Het toilet is voorzien van een radiator en een gevelraam.





### **Royale uitgebouwde woonkamer**

Royale tuingerichte woonkamer die aan de achterzijde is uitgebouwd en via openslaande deuren en een extra loopdeur toegang heeft tot de achtertuin. De raampartijen in de achtergevel zijn voorzien van een sfeervolle roedeverdeling. De woonkamer en open keuken worden omringd door mooie grote raampartijen die voor veel lichtinval zorgen en een leuk uitzicht bieden op het gehele perceel.





De woonkamer staat aan de voorzijde in open verbinding met de keuken en biedt ruimte voor een grote zithoek en een separate eethoek. Het plafond en de wanden zijn gestuukt en gesausd, de vloer is afgewerkt met een PVC vloer met vloerverwarming (2022). De woonkamer beschikt over een vaste kast (waarin de verdeler van de vloerverwarming is geplaatst), een airco unit en mechanische ventilatie.





De woonkamer biedt ruimte voor het plaatsen van een grote eethoek nabij de open keuken.





### **Moderne luxe keuken (2022) met gezellige eetbar**

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken (2022) die ingedeeld is met een spoel-/kookeiland en een achterwand met kastuimte en diverse luxe inbouwapparatuur. De keuken is voorzien van een ingebouwde (o.a. Siemens) vaatwasser, een koel-/vriescombinatie, een combi magnetron/oven, een stoomoven, een warmhoud lade en een koffiemachine. Het kookeiland is uitgevoerd met een rvs-spoelbak met mengkraan/ Quooker, elektrapunten en een inductiekookplaat van Bora (die voorzien is van 4 zones en recirculatie afzuiging). Het kookeiland is afgewerkt met een fraai composiet blad en beschikt over een gezellige eetbar!







## EERSTE VERDIEPING

### Overloop

Via een licht trappenhuis, dat voorzien is van een charmante dakkapel met een groot raam, betreedt u de overloop die toegang biedt tot de badkamer en 2 slaapkamers. Alle vertrekken zijn voorzien van paneeldeuren. De overloop is afgewerkt met gestuukte en gesausde wanden en plafond, de vloer is afgewerkt met een eiken laminaatvloer.





### Slaapkamer 1

Deze aan de voorzijde gelegen sfeervolle (ouder) slaapkamer strekt zich uit over de gehele breedte van de woning en is voorzien van een weids uitzicht op het water van de Hoofdvaart. De slaapkamer beschikt over een extra dakraam en een inbouwkast. Het charmante vertrek is afgewerkt met een mooie combinatie van strak stucwerk, een eiken laminaatvloer, paneeldeuren en originele houten balken van het dakspant die nog deels zichtbaar zijn.





## Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen mooie lichte tweede slaap-/werkkamer met een in 2023 moderne op maat gemaakte kastenwand en een originele inbouwkast voorzien van een paneeldeur. Ook dit vertrek is afgewerkt met strak stucwerk en een eiken laminaatvloer in combinatie met een originele houten balk van het dakspant. Vanuit deze kamer is de bergverlating bereikbaar die voorzien is van elektra.





### **Badkamer**

De moderne badkamer is uitgevoerd met een douche (met glazen douchewand, regendouche, handdouche, drain en mengkraan), een zwevend toilet en een wastafelmeubel (met wasbak, mengkraan en witte lades). De badkamer is afgewerkt met witte wandtegels tot aan het plafond en zwarte vloertegels. Het plafond is gestuukt. Het sanitair is in het wit uitgevoerd. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie en een dakraam.



## Achtertuin

De woning is gelegen op een groot perceel van 582 m<sup>2</sup>. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een lang garage pad, het overige deel van het perceel is aangelegd als voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is op het noordwesten gericht. Door de grootte van het perceel kunt u de gehele dag van de zon genieten of juist de schaduw opzoeken. De achtertuin is aangelegd met diverse zonneterrassen, bestrating, grind en borders met vaste beplating, elektra en een wateraansluiting. De achtertuin beschikt over veel privacy en is aan weerszijden van de woning afgesloten door een houten schutting nabij de garage en een sierhek ter hoogte van de zijtuin.





De linkerkzijde van het perceel (de zijtuin) is afgesloten door middel van een sierhek.



### **Garage (circa 19 m<sup>2</sup>)**

Aan de voorzijde bevindt zich een diepe bestrate oprit met de mogelijkheid tot het parkeren van diverse auto's op eigen terrein. Aan het eind van de oprit bevindt zich een grote stenen garage. De garage is tevens bereikbaar vanuit de achtertuin via een houten loopdeur. De garage is voorzien van water, elektra en verwarming. In de garage is de Cv-ketel geplaatst en is de wasmachine-aansluiting aangebracht.





### **Voortuin**

De op het zuidoosten gelegen voortuin is aangelegd met grind en borders met vaste beplanting. Het grind biedt extra parkeergelegenheid op eigen terrein.



## Bijzonderheden

### Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale inhoud bedraagt circa 287 m<sup>3</sup>, de woonoppervlakte bedraagt circa 83 m<sup>2</sup>, de externe bergruimte bedraagt circa 19 m<sup>2</sup>. Er is een Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, conform de branche brede meetinstructies op basis van de NEN2580.

### Onderhoud

De woning is aan de binnen- en buitenzijde goed onderhouden.

In 2009 is de gevel gereinigd. In 2010 is het dak vernieuwd (geheel).

In 2021 heeft het schilderwerk van de kozijnen aan de buitenzijde plaats gevonden.

In 2022 is o.a. de:

- keuken geplaatst (inclusief nieuwe apparatuur)
- PVC-vloer op de begane grondvloer gelegd (inclusief vloerverwarming)
- airco unit geplaatst in de woonkamer;
- mechanische ventilatie aangebracht in de woonkamer;
- elektra uitgebreid;
- laminaatvloer op de eerste verdieping gelegd;
- de wanden en plafonds door de gehele woning gestuukt en gesausd;
- de tuin deels vernieuwd/veranderd.

### Eigen grond

De woning staat op eigen grond.

### 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.

### Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlemmermeer, sectie AA, nummer 185, groot 5 are en 82 centiare.

### Verwarming/ Warmwater

In 2022 is:

- ten behoeve van verwarming en warmwater een combi HR Cv-ketel (Remeha CW5) geplaatst;

- de begane grond voorzien van vloerverwarming (warm water);

- in de woonkamer een airco unit en mechanische ventilatie aangebracht.

De keuken is voorzien van een Quooker (7 liter boiler, 2022).

### Elektra/ zonnepanelen

De meterkast is voorzien van circa 16 groepen, een fornuisgroep en aardlekschakelaars.

In 2022 zijn er in de meterkast extra groepen bijgeplaatst.

Liander heeft in 2022 een 3-fase aansluiting geplaatst en de elektraleiding van de weg naar de woning (in het garage pad) vernieuwd.

In 2023 zijn 8 zonnepanelen geplaatst.

De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting.

### Bouwjaar

De woning is gebouwd omstreeks 1952 en uitgebouwd op de begane grond omstreeks 2008/2009.

### Isolatie

De woning is deels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. In 2023 is de woning voorzien van vloerisolatie (Ecosol wol, RD3.75). Voor dak- en gevelisolatie, verwijzen wij naar het Energielabel dat is opgemaakt in 2023.

### Energielabel

De woning heeft een definitief Energielabel **C**, einddatum 21-02-2033.

### Milieu/ asbest

Aan verkoper en bij de Omgevingsdienst zijn geen bezwarende bodemverontreinigingen en/of (olie)tank bekend. Verkoper is niet bekend met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen.





### **Locatie**

De vrijstaande woning is gelegen aan de Hoofdweg, grenzend aan het water van de Hoofdvaart. Aan de achterzijde is de woning rustig gelegen op een groot perceel met uitzicht op groen. Deze woning biedt u de unieke combinatie van het gevoel van het buitenleven in de directe omgeving van de grote steden Amsterdam en Haarlem. Voorzieningen zoals winkels en basisscholen zijn aanwezig in het nabij gelegen Badhoevedorp en Zwanenburg. Via de Lijnderdijk of de Hoofdvaart is er een goede verbinding naar diverse uitvalswegen (o.a. A4, A5, A10, S106) en een bushalte met lijn 161 en 192 waarbij vanaf Schiphol Noord alle locaties in de omgeving bereikbaar zijn. In de omgeving bevindt zich treinstation Halfweg of 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**, een **asbestclausule**, een **Energie labelclausule** alsmede een **Nen-metingclausule** worden opgenomen. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.



**Vraagprijs € 649.000,00 kosten koper.**

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.

# Plattegrond

## Hoofdweg 53 - Lijnden Begane grond



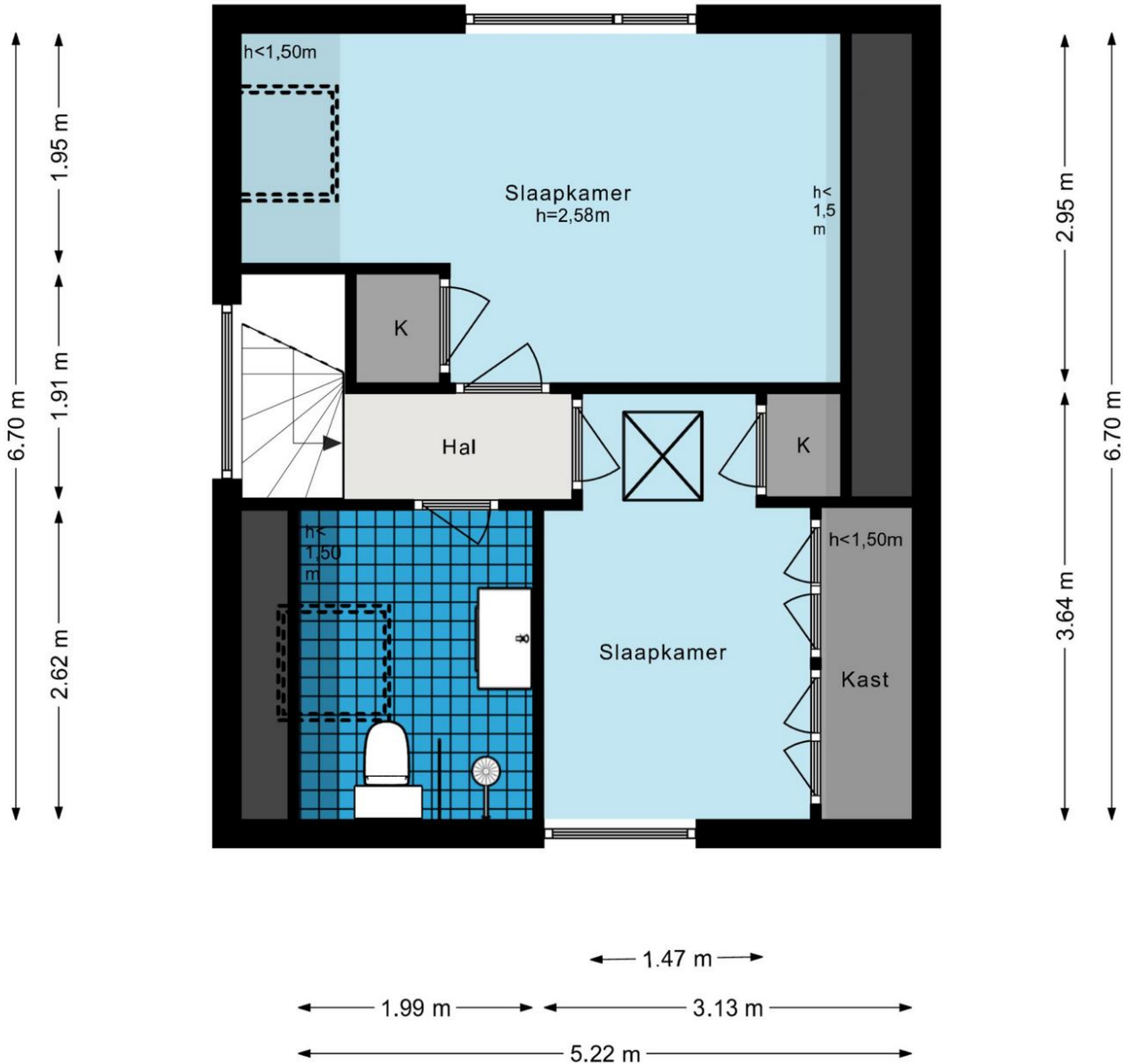
Hoofdweg 53 - Lijnden  
Perceeltekening



# Hoofdweg 53 - Lijnden Eerste verdieping

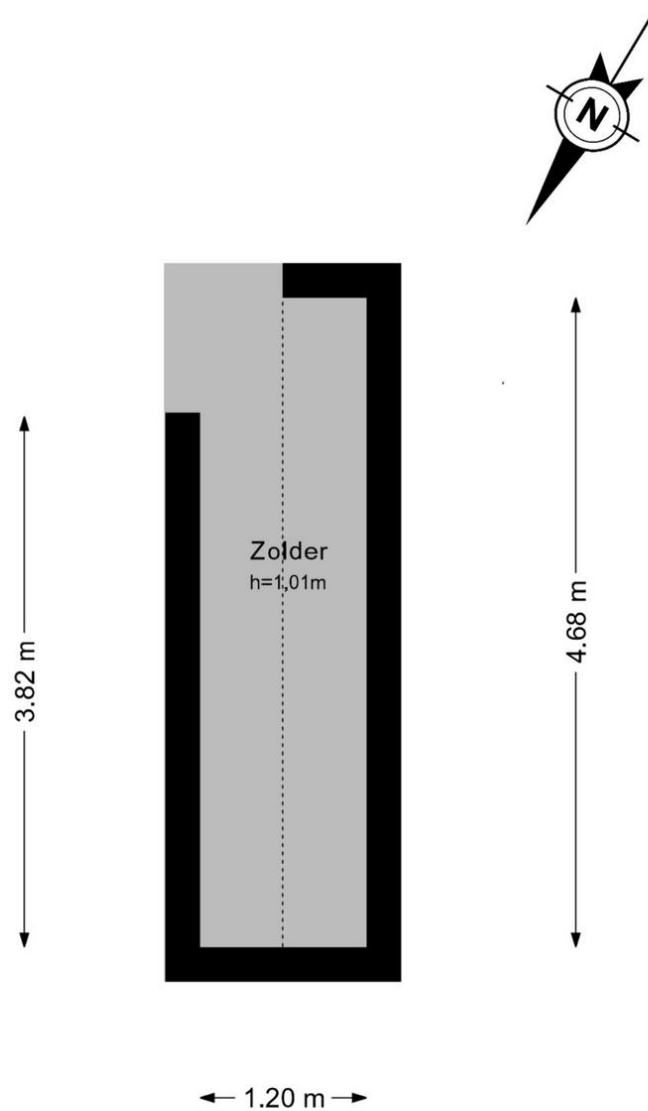


5.04 m  
0.88 m 0.70 m 3.26 m



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

# Hoofdweg 53 - Lijnden Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.woningmedia.nl](http://www.woningmedia.nl)

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