

Waalhavenstraat 2

Badhoevedorp

Informatiebrochure



Op een mooi ruim perceel, in een rustige woonwijk met onder meer naastgelegen vrijstaande villa's, liet de huidige eigenaar omstreeks 2002 deze riante vrijstaande karakteristieke villa bouwen. Naast de grootte, luxe en comfort van de woning met inpandige garage en grote kelder is ook de inrichting van het groenrijke perceel, dat de woning op het 877 m² tellende perceel als het ware omlijst, opvallend te noemen.

Het royale woonoppervlak van 341 m² strekt zich uit over 3 bouwlagen, dit is exclusief de inpandige garage van circa 29 m² en de riante kelder van circa 36 m². Onlangs is voor de woning een energielabel A afgegeven, dit label is geldig tot en met 20 februari 2033.



Kortom: een rustig gelegen karakteristieke alleenstaande riante villa gelegen op een besloten groenrijk perceel.

Vraagprijs € 1.950.000,00 k.k.

De begane grond is onder meer ingedeeld met een zeer ruime woonkamer die over een erker aan de voor- en achterzijde en een sfeervolle openhaard beschikt, een woonkeuken met grote keuken en een gezellige eetbar, een bijkeuken met pantry en een ruime inpandige garage met betegelde vloer en een grote kastenwand. Via de garage is de kelder bereikbaar.

Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich in totaal maar liefst 6 slaapkamers en 3 badkamers, waarbij de zeer ruime ouderslaapkamer voorzien is van een eigen badkamer en kledingkamer en de andere 2 grote slaapkamers op de eerste verdieping ieder ook over een ruime (inloop)kledingkast beschikken. De slaapkamers op de 2e verdieping, eveneens goed van formaat, danken hun sfeervolle karakter mede aan het dakspant dat in het zicht is gebleven (er is tussen de balken strak stucwerk aangebracht). Eén van de slaapkamers die in gebruik is als waskamer beschikt over een groot meubel voorzien van wasbak waaronder o.a. een wasmachine en droger geplaatst kunnen worden. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval in de woning en bieden een mooi uitzicht op de groenrijke tuin rondom de woning. Naast deze mooie raampartijen is de woning uitgevoerd met karakteristieke dakkapellen met schuin dak en zinkwerk en sfeervolle ronde houten ramen op de tweede verdieping.

De omringende tuin is onder architectuur aangelegd. In alle vertrekken is er zicht op de groenrijke besloten tuin die aangelegd is met onder meer mooie groenblijvende hagen, borders met bomen en vaste beplanting, een grote grasstrook en een leuk (verwarmd) houten tuinhuis met onder meer houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing. Direct grenzend aan de woonkamer en keuken bevindt zich een riant terras met buitenhaard en terrasverwarming waar u ook 's avonds nog heerlijk buiten kunt zitten. Het perceel biedt de mogelijkheid om te allen tijde in de zon te zitten of juist de schaduw op te zoeken. Aan de voorzijde van het perceel, waar zich de inpandige garage bevindt die voorzien is van een sfeervol getoogd houten (vast) kozijn met 2 loopdeuren, biedt een elektrisch bedienbare poort toegang tot het ruime pad met siergrind waar het mogelijk is meerdere auto's te parkeren.



De voorzijde van het perceel is ingedeeld met mooie groenblijvende hagen als erfafscheiding, een grote elektrische poort met separaat afsluitbaar looppoortje en een groot pad met siergrind waar u met meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren. De voortuin met haag zorgt voor privacy in de woonkamer.

Getoogde garagedeur met 2 separate loopdeuren (vast kozijn).





Breed perceel aan de zijkant van de woning waar zich de voordeur met looppoortje bevindt.





Riante zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin.





Diepe en brede achtertuin met houten tuinhuis voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, een elektrische radiator en een plafond voorzien van inbouwspots. De dakoverstek is eveneens voorzien van inbouwverlichting.





Groot terras grenzend aan de woonkamer en keuken voorzien van terrasverwarming en een buitenhaard. Hier kunt u heerlijk 's avonds nog in de besloten achtertuin tot laat in de avond buiten zitten.



INDELING PERCEEL EN BEGANE GROND





U-vormige woonkamer

Diepe woonkamer met een erker aan de voor- en achterzijde, openslaande deuren die toegang bieden tot de achtertuin en mooie grote raampartijen die rondom uitzicht bieden op het groenrijke besloten perceel.





De diepe woonkamer met erker aan de voor- en achterzijde leent zich goed voor een grote zithoek aan de voorzijde (door de werkplek aan de voorzijde erbij te betrekken) en/of een mooie tuingerichte zithoek aan de achterzijde die voorzien is van een erker, openslaande deuren naar de achtertuin en een sfeervolle openhaard.





Royale lichte woonkeuken met grote raampartijen en toegang tot een bijkeuken

Ruime woonkeuken met grote keuken voorzien van luxe inbouwapparatuur en een gezellige eetbar. De woonkeuken staat in halfopen verbinding met de woonkamer en heeft via openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken met pantry.





Riante gezellige keuken voor de kookliefhebbers!





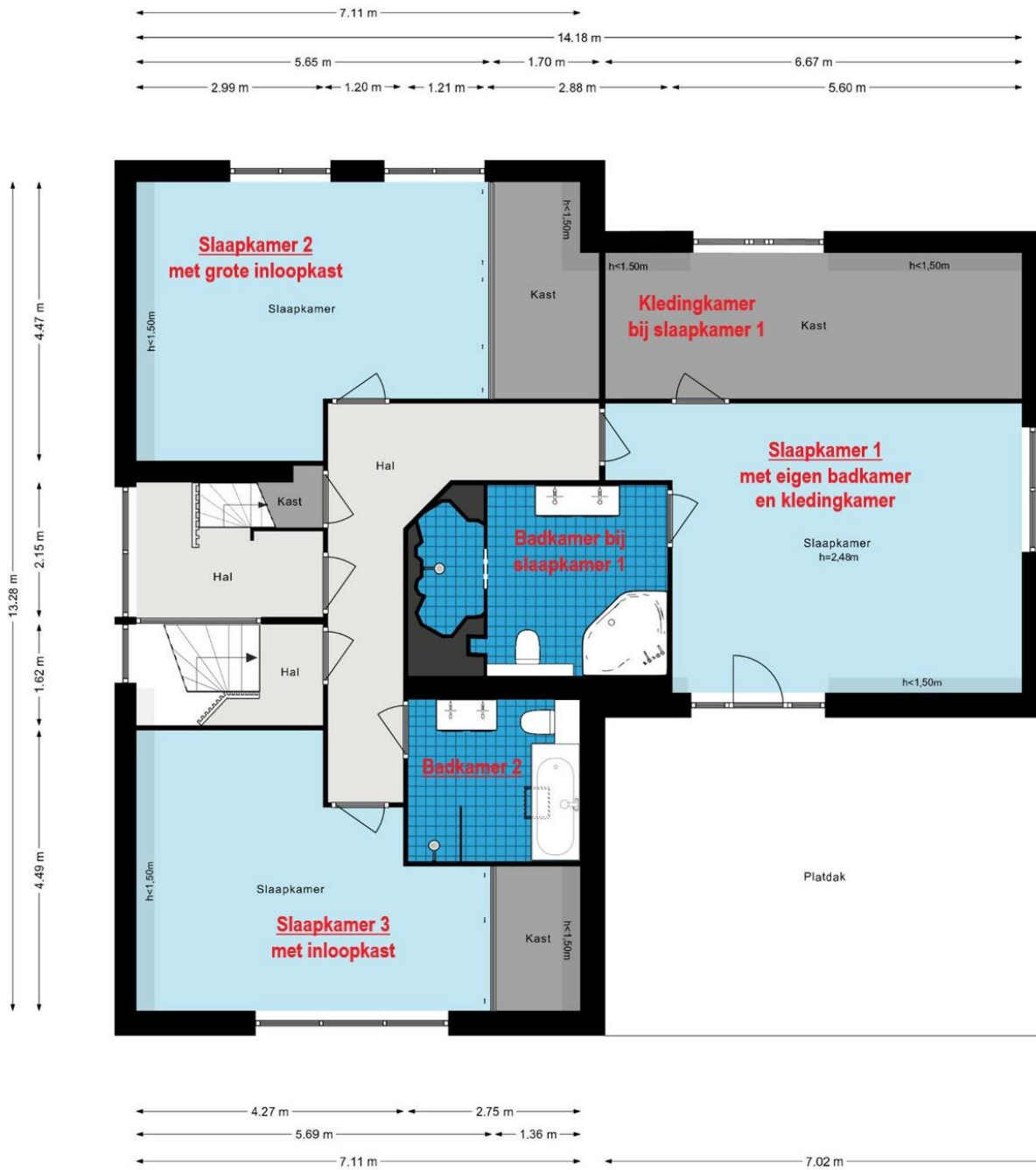
Via de **bijkeuken** met pantry is de inpandige garage bereikbaar.

De **inpandige garage (circa 29 m²)** beschikt over een L-vormige kastenwand en 2 loopdeuren aan de voorzijde. De ruimte is afgewerkt met een betegelde vloer. Via de garage is de kelder bereikbaar.

Ruime kelder van circa 36 m² met betegelde vloer



INDELING EERSTE VERDIEPING





Riante slaapkamer (1) met weids uitzicht over de groenrijke achtertuin en toegang tot een eigen grote badkamer en kledingkamer

De slaapkamer is voorzien van een dakkapel en deur aan de achterzijde die uitkomt op het platte dak van de keuken, deze raampartijen bieden een mooi uitzicht over de achtertuin en zijn voorzien van een rolluik. De kledingkamer is te betreden vanuit de slaapkamer en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Ook de kledingkamer is voorzien van een dakkapel.

De ruime badkamer, die enkel vanuit de slaapkamer te betreden is, is voorzien van een dakraam, mechanische ventilatie, vloerverwarming en een handdoekradiator.

De badkamer beschikt over een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een zwevend toilet, een ligbad met onder meer een whirlpoolsysteem en een stoomdouche cabine (merk Cleopatra).





Slaapkamer (2)

Aan de voorzijde gelegen ruime slaapkamer met inloopkledingkast voorzien van schuifdeuren en een spiegel.





Slaapkamer (3)

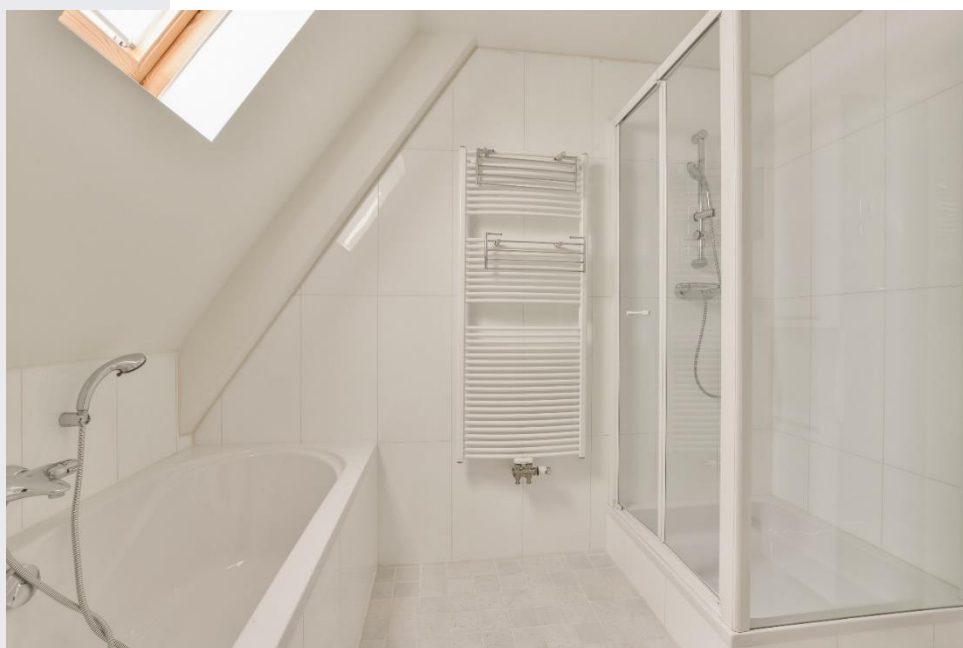
Aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer met diepe kledingkast.





Badkamer (2)

Vanaf de overloop te betreden badkamer die uitgevoerd is met een ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een zwevend toilet, een wastafelmeubel met dubbele wasbak en een douchecabine met thermostaatkraan. Dakraam, mechanische ventilatie, vloerverwarming en handdoekradiator aanwezig.



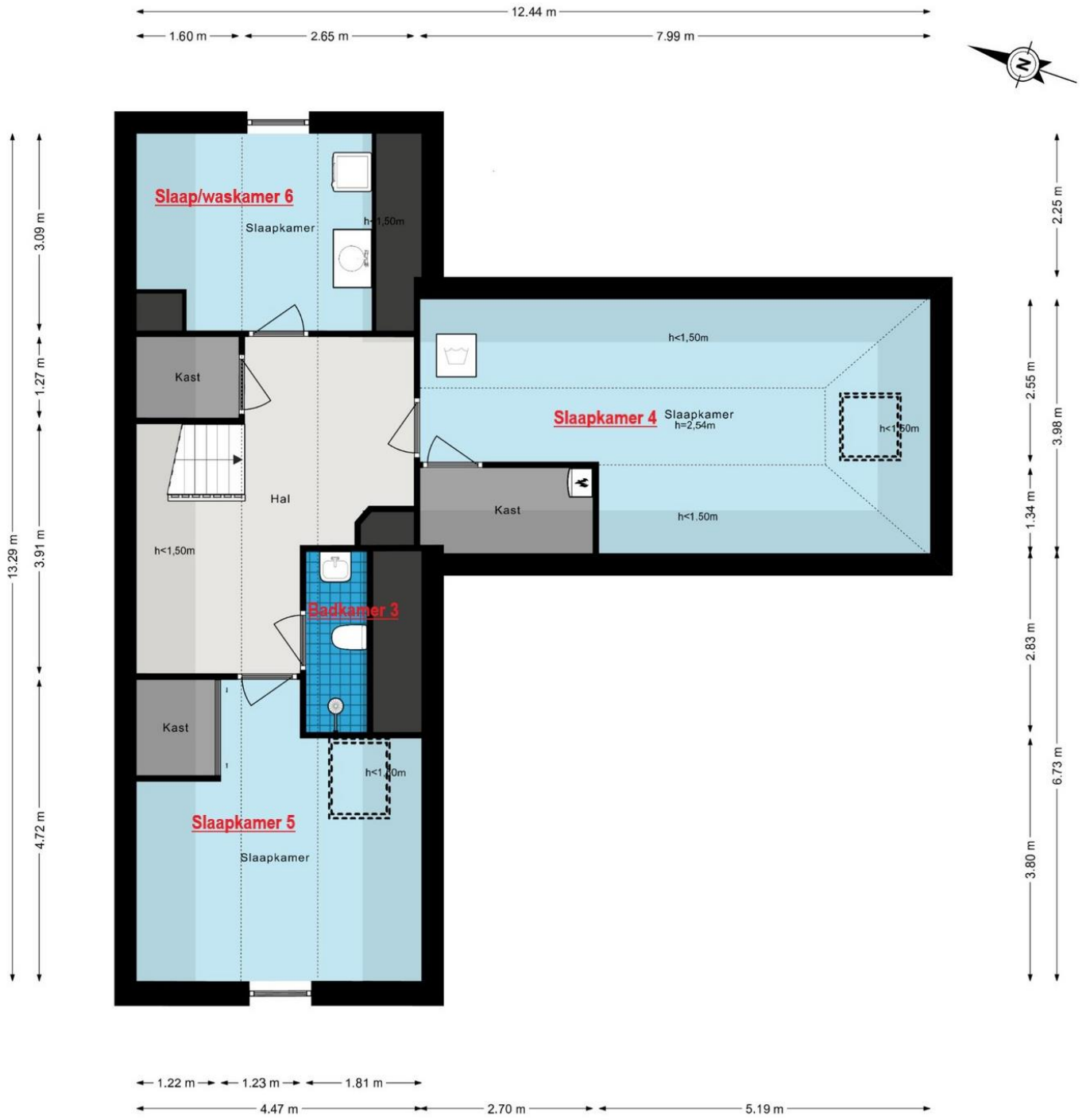


TRAPPENHUIS EN OVERLOOP EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Het trappenhuis is afsluitbaar.



INDELING TWEDE VERDIEPING





Slaapkamer (4)

Aan zijkant gelegen royale slaapkamer voorzien van een groot dakraam. Het vertrek is afgewerkt met vinyl op de vloer en is voorzien van een airco en mechanische ventilatie. Vanuit deze slaapkamer is een technische ruimte bereikbaar, waarin onder meer de Cv-ketel en de WTW zijn geplaatst.





Slaapkamer (5)

Aan de achterzijde gelegen sfeervolle slaapkamer met een groot dakraam en een rond gevelraam. De slaapkamer beschikt over een op maat gemaakte kast met schuifdeur.



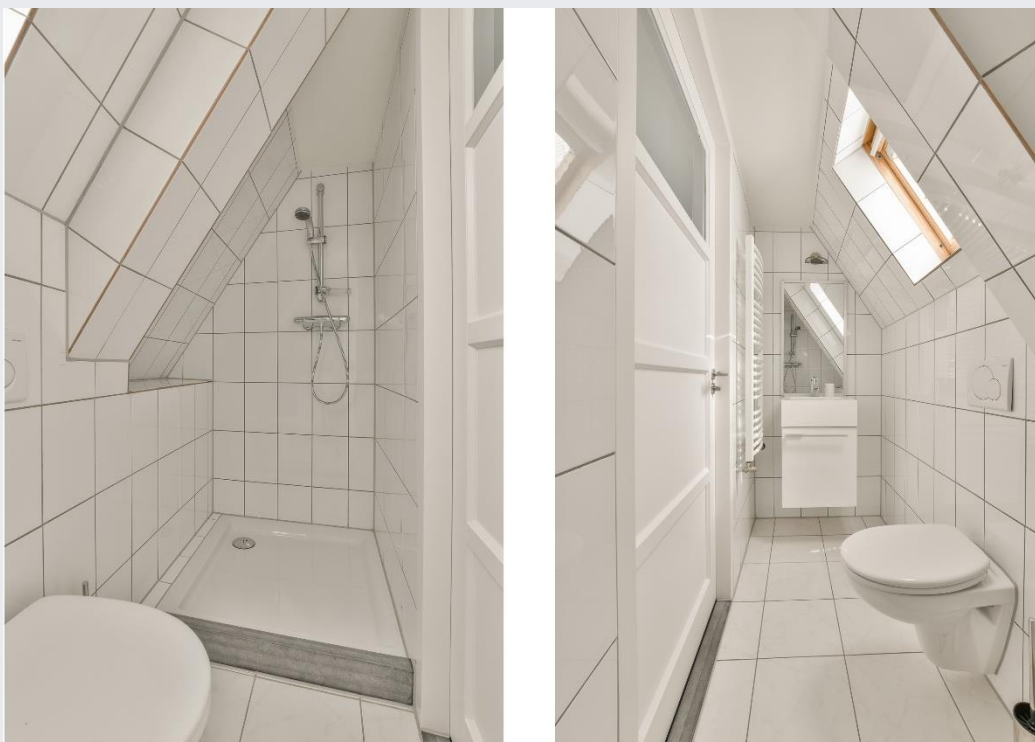
Slaap/Waskamer (6)

Aan de voorzijde gelegen slaap/waskamer voorzien van een mooi rond gevelraam. Dit vertrek is in gebruik als een waskamer en beschikt over een vaste (open) kast, mechanische ventilatie, een kunststof aanrechtblad met RVS spoelbak en kastruimte en de mogelijkheid een wasmachine en een droger te plaatsen.



Badkamer 3

Via de overloop te betreden kleinere badkamer voorzien van een dakraam, een douche met thermostaatkraan, een zwevend toilet, een wastafelmeubel en een handdoekradiator.



Bijzonderheden

Inhoud/ Woonoppervlakte

De totale inhoud bedraagt circa 1352 m³. De woonoppervlakte bedraagt circa 341 m², de overige inpandige ruimte (kelder en inpandige garage) bedraagt circa 64 m², de externe bergruimte circa 25 m². Er is een Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, conform de branche brede meetinstructies op basis van de NEN2580.

Onderhoud/ Isolatie

- * De woning is aan de binnen- en buitenzijde goed onderhouden.
 - * De woning, waaronder ook de garagedeur, is geheel uitgevoerd met houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing. In 2019 heeft verkoper al het houtwerk aan de buitenzijde laten schilderen.
 - * De woning is voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie zoals ten tijde van de bouw gebruikelijk was.
 - * De woning is uitgevoerd met:
 - een combi Cv-ketel, type Nefit, geplaatst december 2016;
 - radiatoren in de slaapkamers op de eerste verdieping die tevens kunnen koelen;
 - een WTW systeem, geplaatst vanaf de bouw, de unit is vernieuwd mei 2021;
 - een airco in slaapkamer 4 (2003);
 - vloerverwarming en/of mechanische ventilatie in diverse vertrekken.
- In 2023 hebben de combi Cv-ketel, het WTW-systeem en de mechanische ventilatie een (2-jaarlijks) onderhoudsbeurt gehad.
- * De 2 gemetselde kanalen voor de binnen- en buitenhaard zijn voor het laatst geveegd in 2024.
 - * De terrasverwarming, aangeschaft in 2015, blijft achter.
 - * De tuin is voorzien van buitenverlichting (blijft achter), buitenkraan en een druppelslang voor diverse borders die voorzien is van een schakelaar.
 - * De woning is voorzien van een geavanceerd alarm/beveiligingssysteem in en rondom de woning, dit blijft achter.
 - * Een glasvezelkabel is aangelegd tot aan de voordeur (nog niet aangesloten).
 - * De keuken is geplaatst ten tijde van de bouw, de vaatwassers, oven en koelkast zijn circa 5/6 jaar geleden vernieuwd.

Bouwjaar

De woning is gebouwd omstreeks 2002.

Eigen grond

De woning staat op eigen grond.

Kadastrale gegevens

Vrijstaande bungalow met garage, ondergrond, erf, tuin en verder aan- en bijbehoren: *kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummers 7250 en 9869, respectievelijk groot 7 are 94 centiare en 83 centiare.*

Groote perceel in totaal 877 m².

Energie label

Voor de woning is een energielabel **A** afgegeven, geldig tot en met 20 februari 2033.

Afwerking

De gehele woning is afgewerkt met strak stucwerk. De vloeren in de sanitaire vertrekken, hal en keuken alsmede ook in de inpandige garage en kelder zijn betegeld. De twee trappenhuisen en vrijwel het gehele bovenhuis zijn gestoffeerd, de woonkamer is afgewerkt met een (lamel) plankenvloer.

Vaste notaris

Notariskantoor Novitarius, Hoofdweg 669, 2131 BB Hoofddorp.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Milieu

Aan verkoper en bij de Omgevingsdienst zijn geen bezwarende bodemverontreinigingen en/of een (olie)tank 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 Energielabel alsmede een Nen-metingclausule worden opgenomen. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.



Vraagprijs € 1.950.000,00 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.

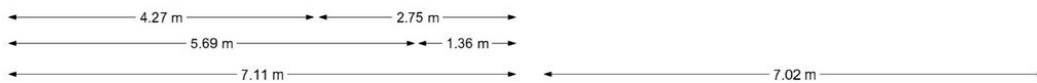
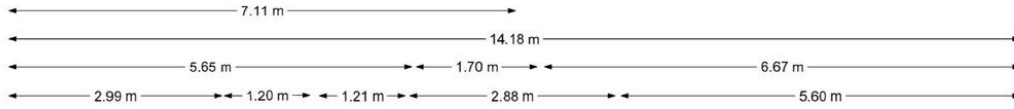
Plattegrond

Waalhavenstraat 2 - Badhoevedorp
Begane grond



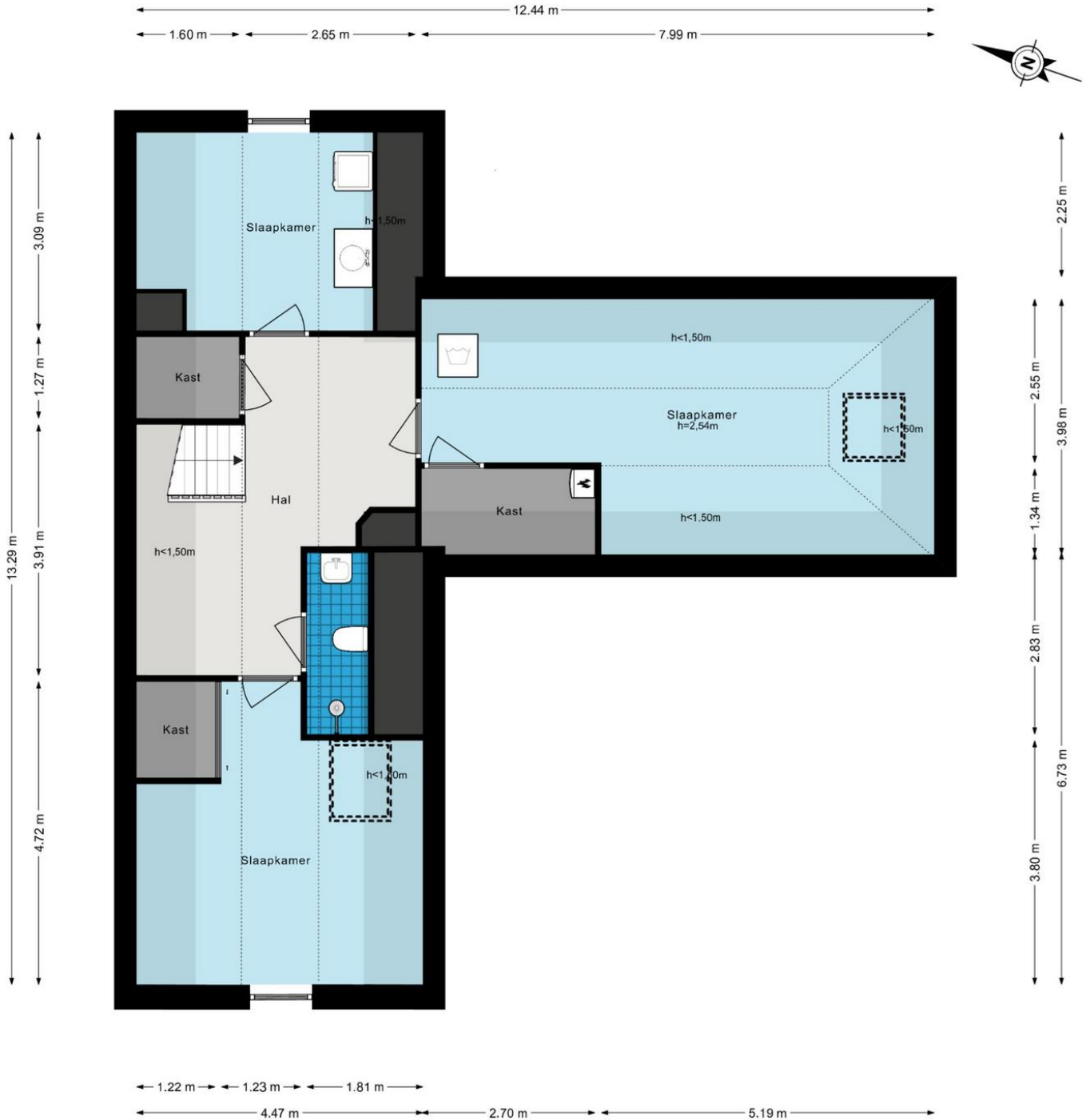
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Waalhavenstraat 2 - Badhoevedorp
Eerste verdieping



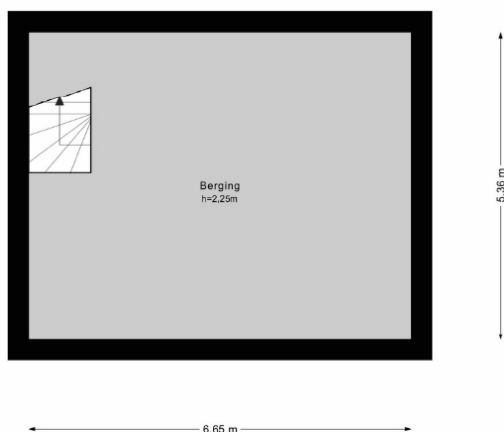
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Waalhavenstraat 2 - Badhoevedorp
Tweede verdieping



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

Waalhavenstraat 2 - Badhoevedorp
Kelder



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.*