



Kinneking & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



Orchideelaan 127 1171 MG Badhoevedorp

Derde Kostverlorenkade 33
info@khemakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khemakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneking & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.



Algemeen:

Een ééngesinsmiddenwoning met een woonoppervlakte van 125 m² op een perceel van 131 m² bestaande uit 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers en een berging in de achtertuin in een kindvriendelijke woonwijk.

Omgeving:

Het woonhuis is gelegen aan een autovrij gedeelte van deze wijk met voldoende parkeerplaatsen in de buurt.

Het wandelbos van Badhoevedorp met daaraan grenzend de diverse sportfaciliteiten waaronder een tennis-, een korfbal- en petanquevereniging, maar ook de kinderboerderij de Hoeve.

Op slechts enkele minuten fietsen bent u verwijderd van onder andere de supermarkten (Albert Heijn, Vomar, Lidl enzovoorts) aan de Zeemanlaan. Ook horecagelegenheden zijn ruimschoots te vinden in het dorp en aan de ringvaart, waar ook de gemeente Amsterdam begint.



Op loopafstand vindt u een kinderopvang, een grote variëteit aan basisscholen, een heerlijke wandeling tussen de Hooglanders of een dagje zwemmen ligt het natuur-, - en recreatiegebied, de Oeverlanden.

Bereikbaarheid:

Met het openbaar vervoer is Schiphol, Amsterdam, Hoofddorp en Amsterdam uitstekend te bereiken. Ook met de auto is Badhoevedorp goed bereikbaar. Binnen enkele minuten zit je op de A9 richting Haarlem of op de A4 richting Schiphol/Leiden of Amsterdam. Zo kun je heerlijk groen en dorps wonen in de luwte van de stad.

Indeling van het woonhuis:

Ruime entree met meterkast, toilet met fontein, garderobe, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer is voorzien van een lichte laminaat vloer en openslaande deuren naar de achtertuin.

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft diverse inbouwapparatuur, een zwart aanrechtblad en een afzuigkap.



Eerste verdieping:

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een badkamer. In alle kamers en op de overloop ligt laminaat in een lichte kleur.

De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en geeft toegang tot het ruime balkon (noordwesten). De tweede slaapkamer is momenteel in gebruik als kastenkamer. Aan de voorzijde is de derde slaapkamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad met handdouche, toilet, wasbak met meubel en een ruimte waar de inloopdouche heeft gezeten, die vanwege een lekkage is verwijderd.

Zolderverdieping

De zolderverdieping is op te delen in een voorzolder met bergruimte, de opstelplaats van de cv-installatie, de mechanische afzuiging en de wasmachine. Ook is het plafond verlaagd, waardoor er een vliering is ontstaan.

Vervolgens is op deze verdieping de vierde slaapkamer met een dakkapel aan de achterzijde.

Tuin:

Zowel de voor- als de achtertuin zijn betegeld. De achtertuin is gelegen op het noordwesten en heeft een oppervlakte van circa 45 m². In de achtertuin is een stenen berging en een achterom.

Details:

- Bouwjaar 1996
- Woning bestaande uit 4 slaapkamers
- Een ruime tuin met een achterom
- Dubbel glas
- Gasgestookte individuele verwarming bouwjaar 2008 merk Vaillant
- Uitgebreide groepenkast

Eigendomssituatie:

Het woonhuis staat op EIGEN GROND!

Juridische omschrijving:

Het woonhuis, schuur, tuin en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend 1171 MG Badhoevedorp, Orchideelaan 127, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie H nummer 9951, groot 131 m².

Energieprestatiecertificaat:



Geldig tot 25-10-2033

Zakelijke lasten 2023 (per jaar):

WOZ-waarde:	€ 558.000,00	(peildatum 01-01-2022)
OZB woning	€ 354,44	
Waterschapsbelasting	€ 69,87	



Oplevering:

In overleg.

Vraagprijs:

€ 495.000,- kosten koper

Parkeren:

Op de openbare weg (vrij parkeren) is ruim voldoende parkeergelegenheid.

Maatvoeringsverklaring:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

Nadere inlichtingen:

Kinneking & Heijer Makelaardij 〇/₂ B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khumakelaardij.nl www.khumakelaardij.nl



Meetrapport

Meetrapport:	A, VZ-42096	Opdrachtgever:	Kinneging & Heijer Makelaardij o/z
Soort object:	Middenwoning	B.V.	
Objectgegevens:	Orchideelaan 127	Datum van inmeten:	18-10-2023
Plaats:	Badhoevedorp	Datum van meetrapport:	19-10-2023
		Bijzonderheden:	Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		125,0	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	Balkon	8,9	m ²
Externe bergruimte	Schuur	7,6	m ²
Inhoud		416,0	m³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.inmeten.com



General:

A single-family house with a living area of 125 m² on a plot of 131 m² consisting of 5 rooms, of which 4 bedrooms and a storage room in the backyard in a child-friendly residential area.

Environment:

The house is located on a car-free part of this district with plenty of parking spaces nearby. The walking forest of Badhoevedorp with adjacent sports facilities including a tennis, a korfbal and petanque club, but also the petting zoo de Hoeve.

Just a few minutes by bike you are away from the supermarkets (Albert Heijn, Vomar, Lidl and so on) on the Zeemanlaan. Catering establishments can also be found in the village and on the ring canal, where the municipality of Amsterdam also starts.

Within walking or cycling distance you will find a childcare, a wide variety of primary schools, a wonderful walk between the Highlanders or a day of swimming in the nature and recreation area, the Oeverlanden.

Accessibility:

Schiphol, Amsterdam, Hoofddorp and Amsterdam are easily accessible by public transport. Badhoevedorp is also easily accessible by car. Within a few minutes you are on the A9 towards Haarlem or on the A4 towards Schiphol / Leiden or Amsterdam. This way you can live wonderfully green and village in the lee of the city.

Layout of the house:

Spacious entrance with meter cupboard, toilet with fountain, wardrobe, stairs to the first floor and access to the living room.

The spacious living room has a light laminate floor and patio doors to the backyard.

The open kitchen is located at the front of the house and has various built-in appliances, a black worktop and an extractor hood.

First floor:

The first floor has three bedrooms and a bathroom. In all rooms and on the landing there is laminate in a light color.

The first bedroom is located at the rear of the house and gives access to the spacious balcony (northwest). The second bedroom is currently used as a closet room. At the front is the third bedroom.

The bathroom has a bath with hand shower, toilet, sink with furniture and a room where the walk-in shower has been, which has been removed due to a leak.

Attic floor

The attic floor can be divided and an attic with storage space, the location of the central heating system, the mechanical extractor and the washing machine. The ceiling has also been lowered, creating a loft space.

Then on this floor is the fourth bedroom with a dormer window at the rear.

Garden:

Both the front and the backyard are tiled. The backyard is located on the northwest and has an area of approximately 45 m². In the backyard is a stone shed and a back entrance.



Details:

Built in 1996
Property consisting of 4 bedrooms
A spacious garden with a back entrance
Double glazing
gas-fired individual heating year 2008 brand Vaillant
Extensive group cabinets

Ownership situation:

The house is on OWN GROUND!

Legal description:

The house, barn, garden and other accessories, locally known 1171 MG Badhoevedorp, Orchideelaan 127, cadastral known municipality of Haarlemmermeer, section H number 9951, large 131 m².

Energy performance certificate:

Valid until 24-10-2033

Business expenses 2023 (per year):

WOZ value: € 558,000.00 (reference date 01-01-2022)
Property tax € 354.44
Water board tax € 69.87

Delivery:

In consultation.

Asking price:

€ 495.000,- costs buyer

Park:

There is ample parking space on the public road (free parking).

Dimension statement:

"The usable area as stated in the brochure and/or the registration on Funda has been calculated in accordance with the industry-wide Measurement Instruction (derived from the NEN 2580 standard). The surface may therefore differ from comparable buildings and/or old references. This is mainly due to this calculation method. When concluding a purchase agreement, the buyer declares to be sufficiently informed about the aforementioned standards. Real estate agent seller has done his utmost to calculate the correct area and content on the basis of his own measurements and those of a professional company and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. The buyer is given sufficient opportunity to check the dimensions himself or have them checked. If the dimensions are of obvious importance to a buyer, the buyer must express this and declare that they have been sufficiently advised by the selling or purchasing broker to measure this independently or have it measured."



Further information:

Kinneging & Heijer Makelaardij \circ/z B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khemakelaardij.nl www.khemakelaardij.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.

Impressie van het woonhuis







Energie label

Energie label woningen	Registratienummer 158533045	Datum registratie 25-10-2023	Geldig tot 24-10-2033	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %
---	--	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

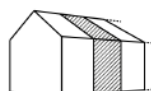
Over deze woning

Adres
Orchideelaan 127
1171MG Badhoevedorp
BAG-ID: 0394010000307321

Detailaanduiding

Bouwjaar 1996
Compactheid 1,37
Vloeroppervlakte 125 m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam Marcel Kaffa
Examnummer 7717527

Certificaathouder
Projekthus

Inschrijnummer EPG2015-35
KvK-nummer 64000931

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



Plattegrondtekeningen



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

**Plattegrondtekeningen
Begane grond**



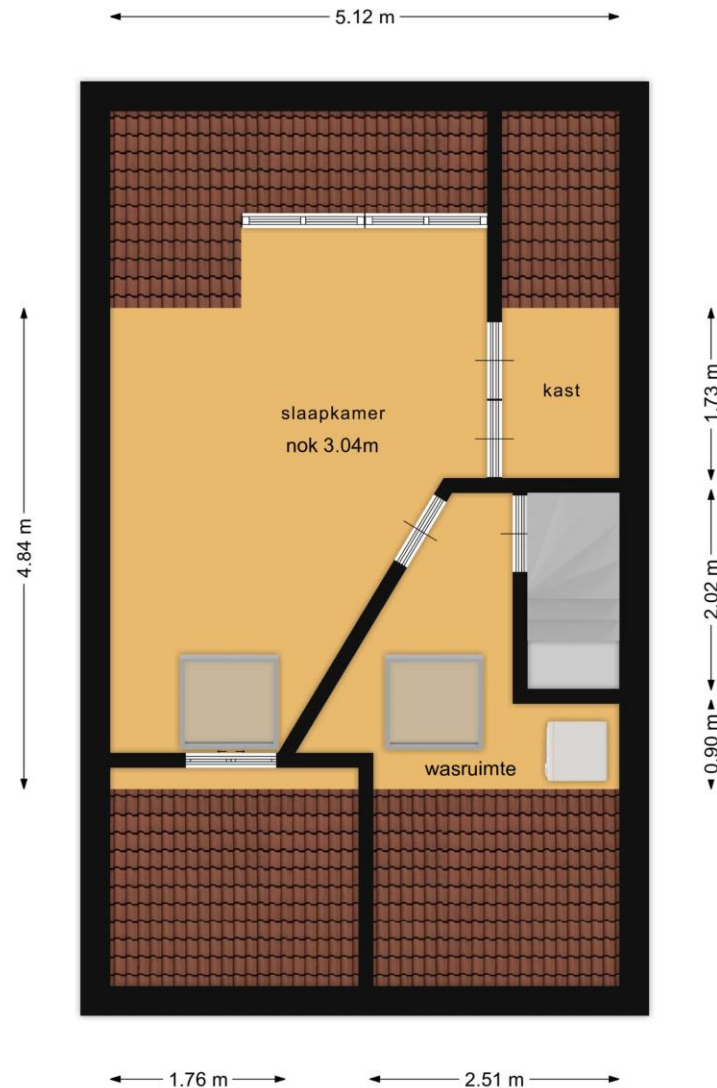
Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Plattegrondtekening verdieping



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

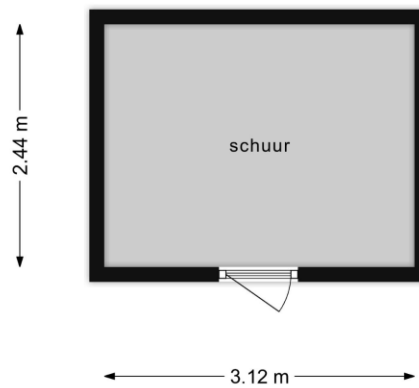
Plattegrondtekening zolderverdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Plattegrondtekening berging



0m 5m
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.