

# Toevluchtstraat 47

## BADHOEVEDORP

vraagprijs: € 625.000,- k.k.



Wij heten u van harte welkom op de Toevluchtstraat 47 in Badhoevedorp!

Met gepaste trots mogen wij u deze charmante en karakteristieke 3-kamer maisonnette met een woonoppervlakte van 129m<sup>2</sup> te koop aanbieden. Het appartement bevindt zich in een goed onderhouden en kleinschalige chaletvormig appartementencomplex en beschikt over een royale woonkamer met moderne open keuken, 2 goede slaapkamers, een ruime vliering en maar liefst twee ruime balkons gelegen op het zuidwesten. Hebben wij u interesse al gewekt? Leest u dan snel verder!

#### Omgeving en bereikbaarheid:

Het appartement bevindt zich in een rustige straat en kijkt uit op groen en water. Badhoevedorp grenst nagenoeg aan Amsterdam en heeft toch een fijne dorpse sfeer. Dit maakt het dorp tot een uiterst geliefde plek om te wonen. Vanaf het appartement zijn tal van voorzieningen op loop/fietsafstand goed bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er op loopafstand diverse buurtwinkels, speciaalzaken, horeca en diverse supermarkten.

Sportfaciliteiten zijn er zeker ook. Zo zijn er het overdekte zwembad en meerdere sport/fitnesscentra. Speelt u liever een potje tennis en/of padel? Dan kunt u terecht bij Padelpoints (de grootste padel indoor locatie van Nederland!). Uiteraard mogen er de voetbal-, de korfbal- en de atletiekverenigingen ook hier niet ontbreken. Er is een ruime, gevarieerde keuze aan goede basisscholen te vinden in het dorp. Samen met de ruime en groene opzet, maakt het een zeer kindvriendelijke omgeving.

Parkeren is gratis en er is altijd voldoende plek voor het complex en met de auto bent u binnen enkele minuten bij alle belangrijke uitvalswegen, zoals de A4, A5, A9 en A10. Met buslijn 365 (Haarlem-Bijlmer) bent u al met 7 minuten in Amstelveen en de 194 (Schiphol-Osdorp) brengt u met directe verbinding naar Schiphol en de binnenstad van Amsterdam. Een perfecte ligging, ook voor zakenreizigers; Schiphol is om de hoek, evenals steden als Amsterdam, Haarlem en Hoofddorp. Via de brug over de Ringvaart fietst u in korte tijd al naar Amsterdam. Kortom, een perfecte en groene plek om te wonen!

#### Indeling:

Via de gemeenschappelijke buitentrap bereikt u uw eigen voordeur en tevens de entree van het appartement.

In de royale ontvangsthall bevinden zich een toiletruimte met een zwevend toilet en een fonteintje, een meterkast (10 groepen, 2 aardlekschakelaars en een glasvezel aansluiting) en de praktische garderobe.

Vanuit de ontvangsthall nemen wij u graag mee middels de openslaande deuren naar de royale woonkamer, moderne keuken en het zonnige balkon.

De keuken is voorzien van een donkere natuurstenen aanrechtblad en alle inbouwapparatuur: maar liefst twee combi magnetrons/ovens, een koel-vriescombinatie, een anderhalve spoelbak met mengkraan en Quooker, een 5-pits gasfornuis, een RVS-recirculatie afzuigkap, een vaatwasser en een elektrische boiler (Itho Daalderop) voor direct warm water in de keuken. Met diverse lades en 2 ruime bovenkasten is deze moderne keuken geheel af.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de royale woonkamer van ruim 50m<sup>2</sup>. Door de raampartijen, gesitueerd aan de zuidwest kant, is dit een zeer lichte woonkamer. Door de gezellige grote gashaard en de fraaie marmeren vloer (gelegen over de gehele verdieping) krijgt deze verdieping een warme en luxe uitstraling. Vanuit de woonkamer, via de opslaande deuren, betreedt u het (eerste) zonnige balkon, gelegen op het zuidwesten. Hier is het heerlijk genieten van het open uitzicht met sloot en de bomen! Tegen de zon en de warmte hangen er aan de achterzijde van de woning (woonkamer en balkon) 2 markiezen.

#### Verdieping:

Via de vaste beklede trap bereikt u de ruime overloop van de '1e verdieping'. Hier heeft u toegang tot alle vertrekken van deze verdieping. Laten we beginnen bij de 1e (slaap)kamer. Deze kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Tevens komt er veel daglicht door het dakraam welke heel handig voorzien is van een ingebouwde screen tegen de zon en het licht. Achter de 2 grote knieschot deurtjes bevindt zich veel opbergruimte.

Tegenover de 1e (slaap)kamer bevindt zich een ruime inbandige kast met grote schuifdeuren waarachter de wasmachine- en droger aansluiting zijn. Om de wasmiddelen e.d. op te kunnen bergen hangen er heel praktisch bovenkastjes. De was kunt heel gemakkelijk aan de waslijn hangen en wanneer u die niet meer gebruikt kunt u deze weer gemakkelijk intrekken. Tevens bevindt zich hier een kluisje.

Naast de inbandige kast bevindt zich de moderne badkamer in een neutrale kleur, volledig betegeld tot aan plafond met inbouwspotjes. De ruimte wordt heerlijk verwarmd door de design radiator en als dat niet warm genoeg is, is er nog een heerlijk jacuzzi bad om nog meer te genieten van het badderen. Verder zijn er uiteraard nog aanwezig een ruime inloofdouche met stortdouche, een dubbele wasbak met 2 mengkranen met daaronder een meubelkast met 4 lades, een extra brede verlichte wandspiegel, een hangend wandmeubel en het 2e zwevende wandcloset.

Aan het einde van de gang bevindt zich de hoofdslaapkamer. Deze is met recht de hoofdslaapkamer te noemen. Licht, ruim en heerlijk wakker worden met de openslaande deuren naar het zonnige inbandige balkon. Om alle kleding en schoenen met gemak op te kunnen bergen zijn er kledingkasten met grote spiegel. De kamer wordt verlicht door inbouwspotjes en voor de warme en/of koude dagen hangt er een airconditioning.

Zoals eerder genoemd betreedt u vanuit de hoofdslaapkamer het tweede zonnige balkon, ook gesitueerd op het zuidwesten. Dit balkon geeft wat meer privacy, maar ook hier het is heerlijk genieten met uitzicht op het water. Relaxen zonder gestoord te worden en genieten van een hapje en een drankje!

Over de gehele 1e verdieping en op de trap naar de verdieping ligt er velours tapijt.

#### Vliering:

Aan opbergruimte geen gebrek! Voor meer opbergruimte bevindt zich op de verdieping heel praktisch een grote vliering, te betreden via een stevige vlizotrap. Alle spullen die u niet direct nodig heeft kunt u hier opbergen in de nok van het dak. De vliering is voorzien van elektra en hier bevindt zich ook de CV-ketel.



**Bijzonderheden:**

- Vraagprijs € 625.000,- kosten koper;
- Bouwjaar 1989;
- Energielabel C;
- Woonoppervlakte 128,70m<sup>2</sup> (conform NEN2580 gemeten en meetrapport aanwezig);
- Zeer licht appartement met veel raampartijen en openslaande deuren;
- Verwarming en warm water middels een HR-combiketel (bouwjaar 2006, gasgestookt en eigendom) alsmede een close-in boiler in de keuken;
- Het betreft een gezonde en kleine Vereniging van Eigenaren, welke in eigen beheer wordt beheerd;
- De servicekosten bedragen € 90,- per maand;
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Over de gehele verdieping ligt er een fraaie marmeren vloer;
- Twee zonnige balkons gelegen op zowel de 'begane grond' als '1e verdieping';
- Verkopers zullen een Niet Eigenbewonings-, een Asbest-, en Ouderdomsclausule opnemen in de koopovereenkomst (die laatste 2 i.v.m. het bouwjaar van de woning);
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Oplevering in overleg (kan snel!).

Bent u ook nieuwsgierig geworden?

Maak dan snel een afspraak voor bezichtiging van dit leuke appartement! Wij geven u graag een rondleiding.

**Rechtsgeldige koopovereenkomst en notaris**

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. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming in zake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ten verkoop aangeboden object, 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.

**Toelichtingsclausule NEN2580**

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | BEHEER | BELEGGINGEN

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.



**WONINGTYPE**

appartement

**VRAAGPRIJS**

€ 625.000,- k.k.

**WOONOPPERVLAKTE**

129 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**

0 m<sup>2</sup>

**BOUWJAAR**

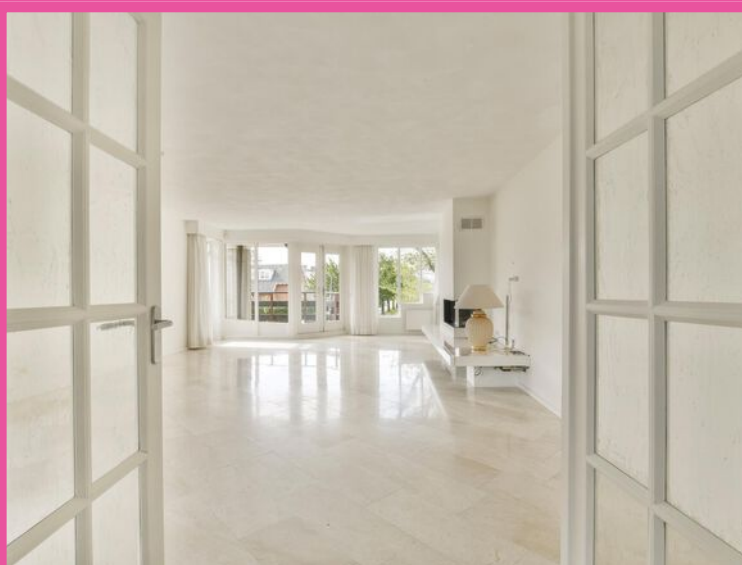
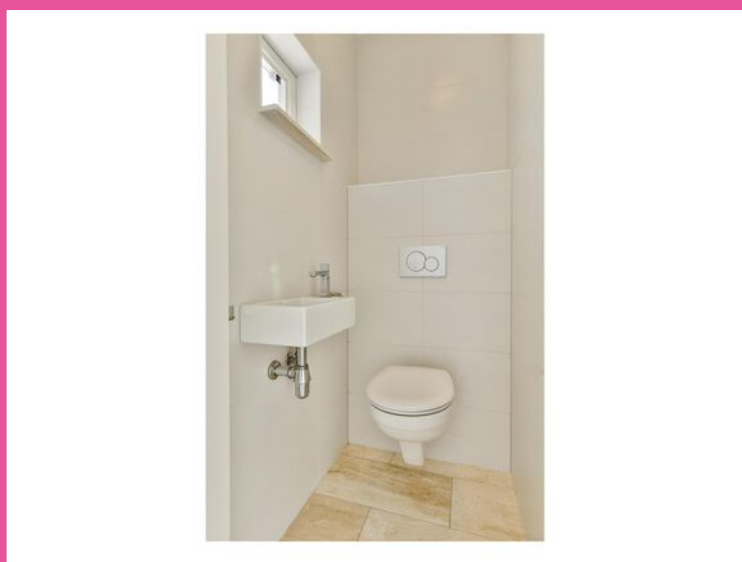
1989

**SLAAPKAMERS**

2

**BESCHIKBAAR VANAF**

in overleg









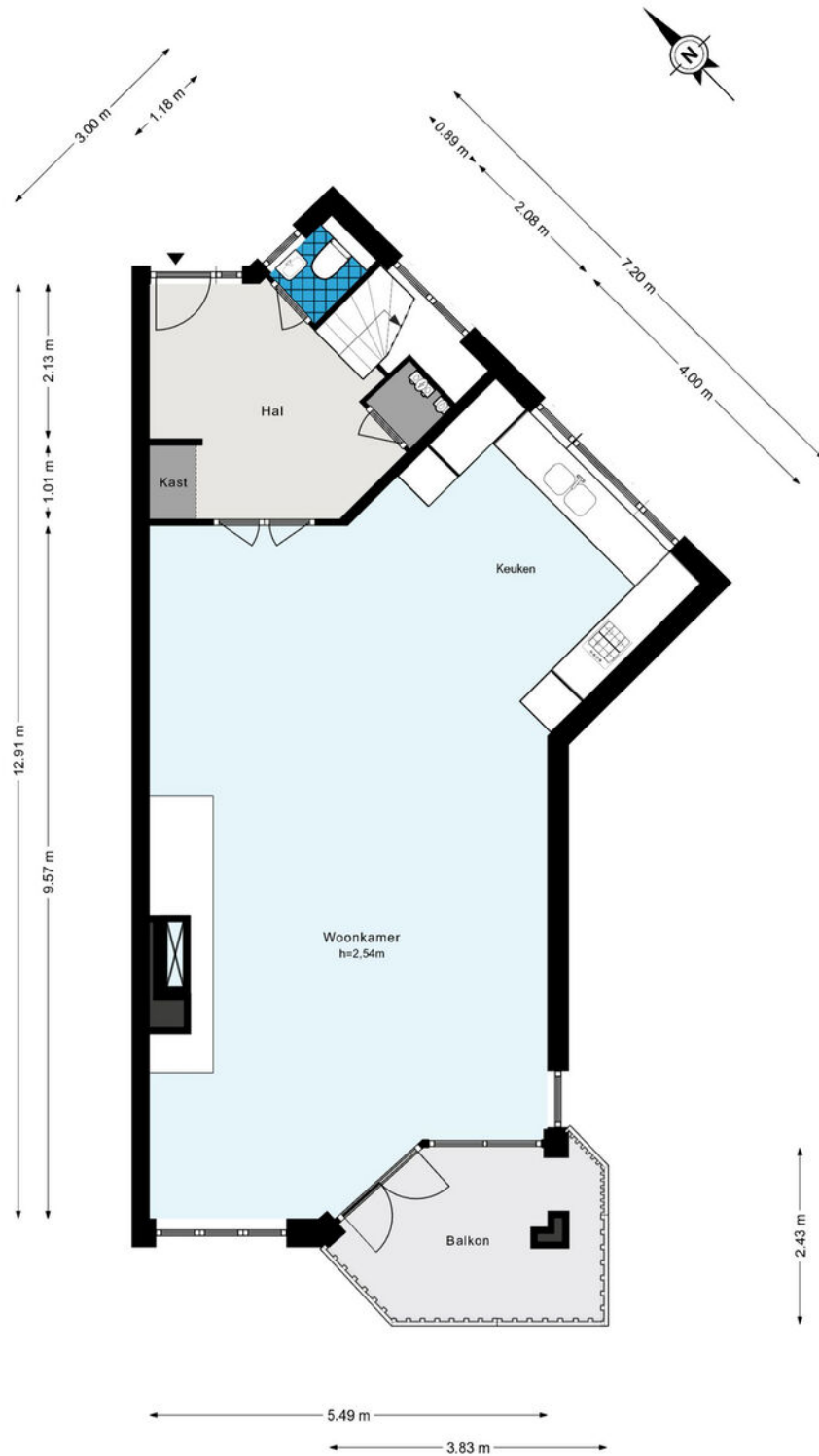








**Toevluchtstraat 47 - Badhoevedorp  
Eerste verdieping**



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

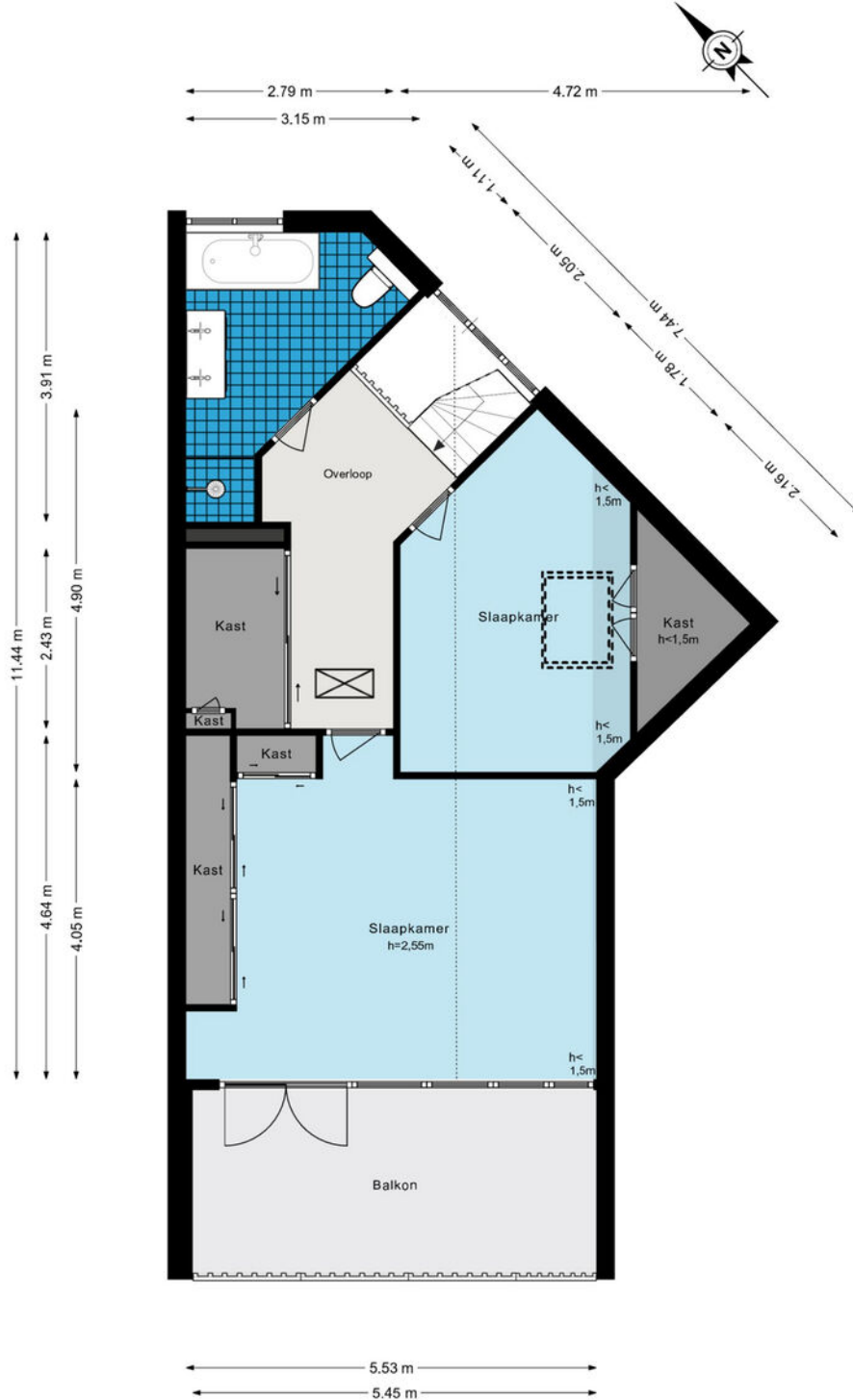




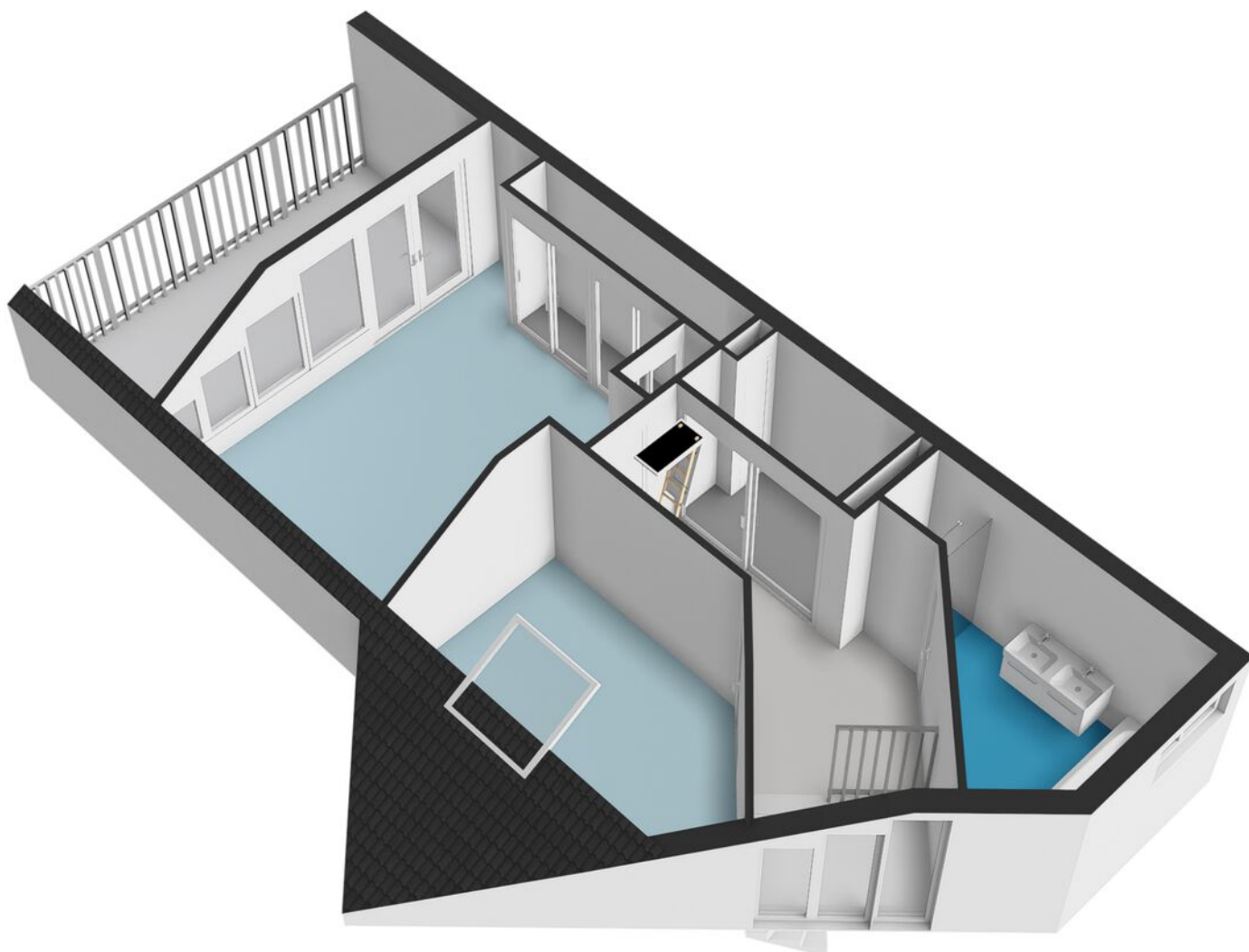


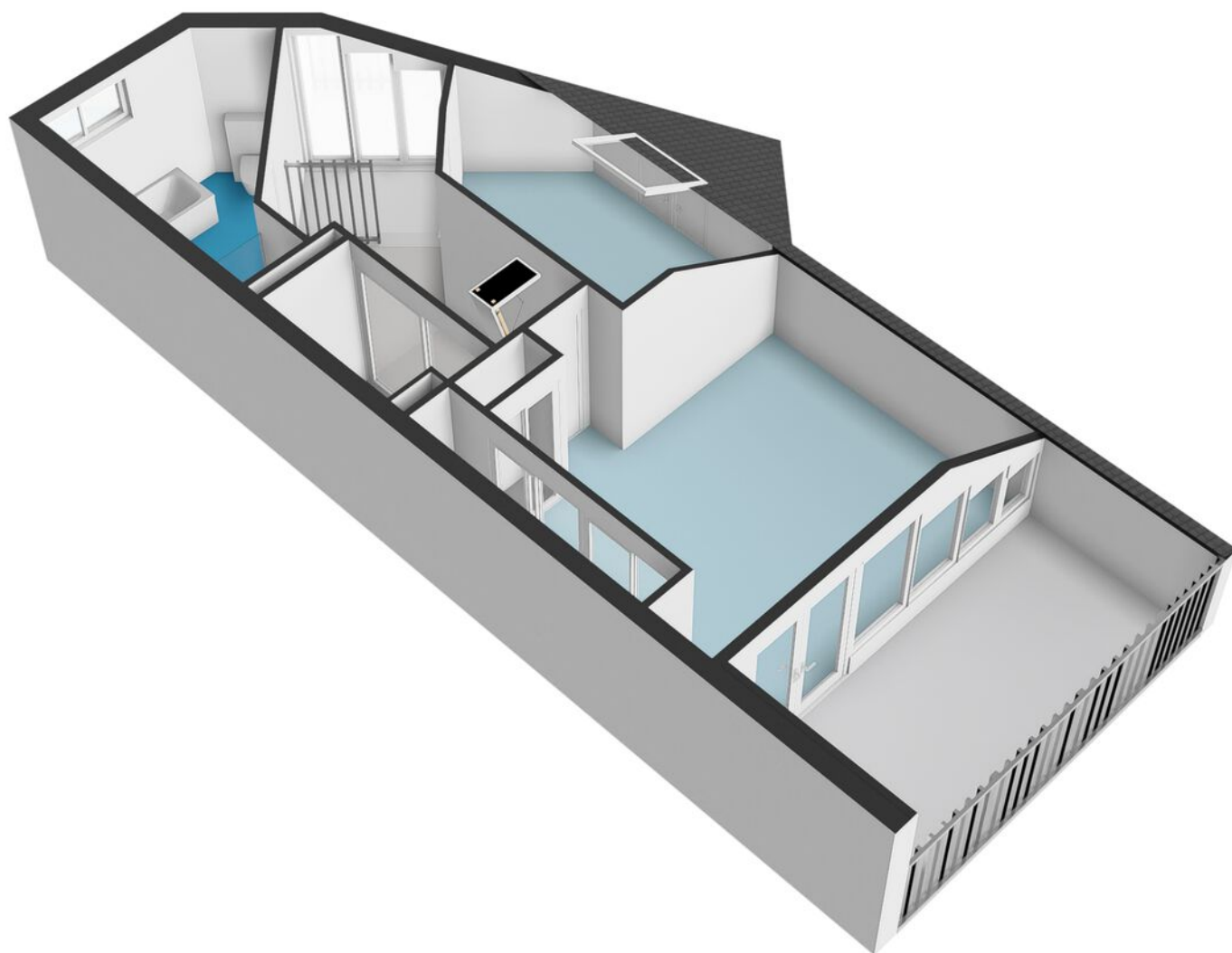


**Toevluchtstraat 47 - Badhoevedorp  
Tweede Verdieping**

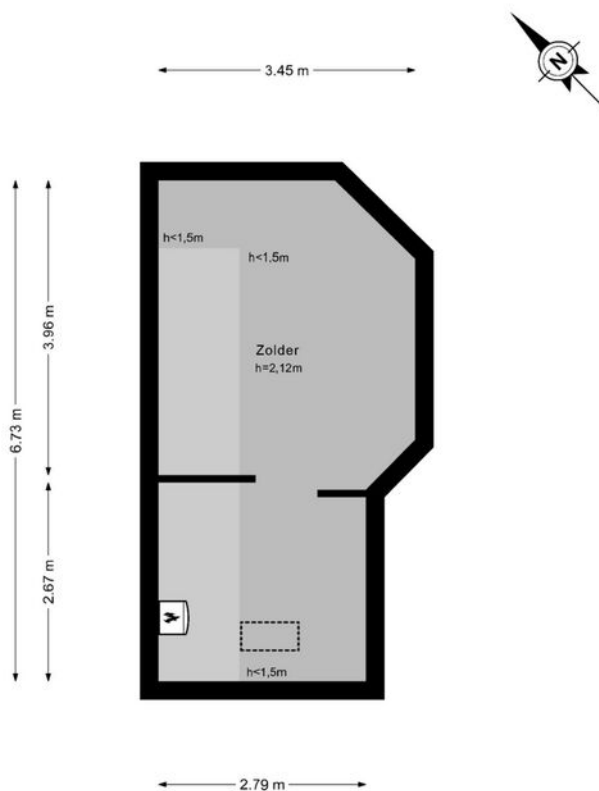


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl





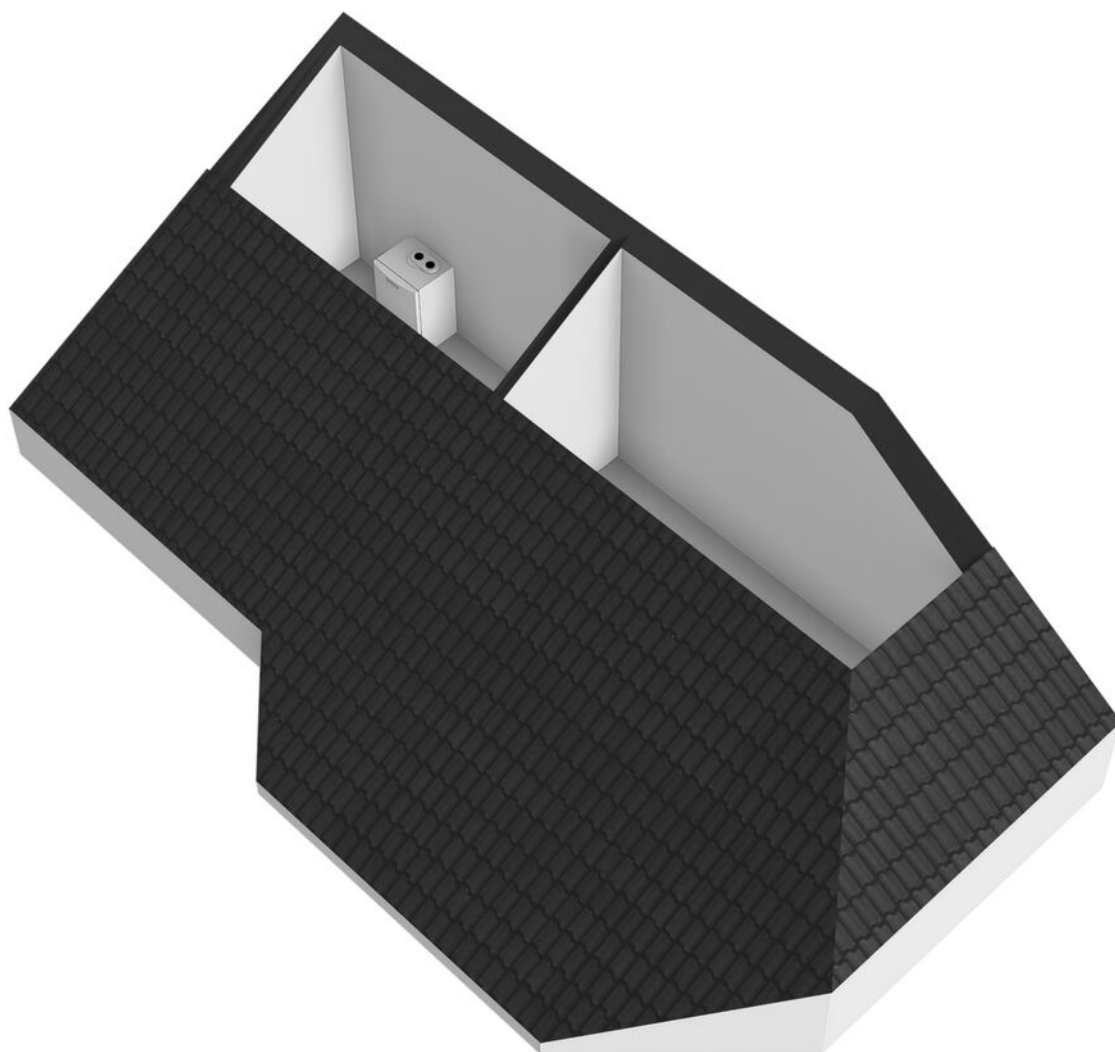
**Toevluchtstraat 47 - Badhoevedorp  
Zolder**



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

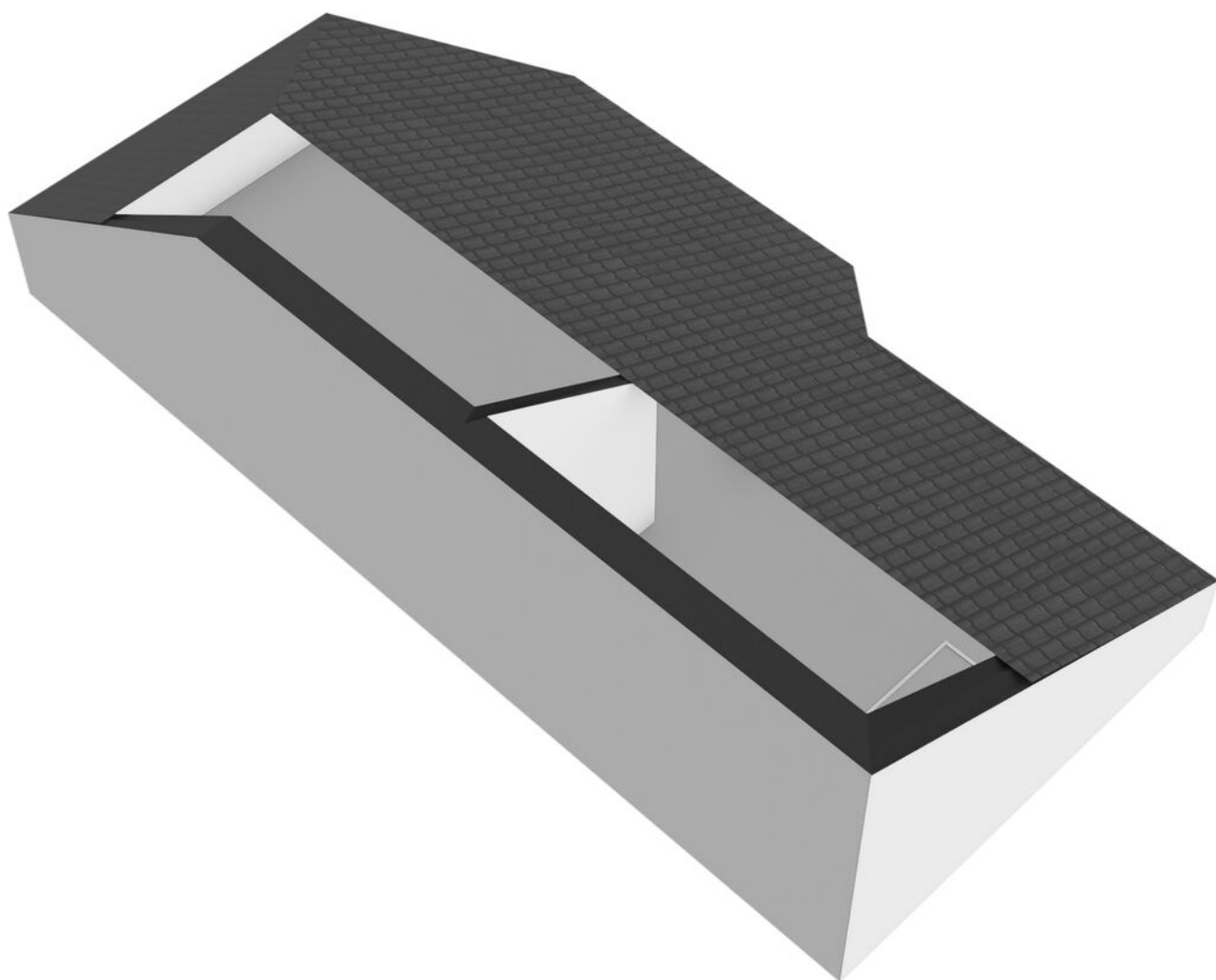


VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | BEHEER | BELEGGINGEN



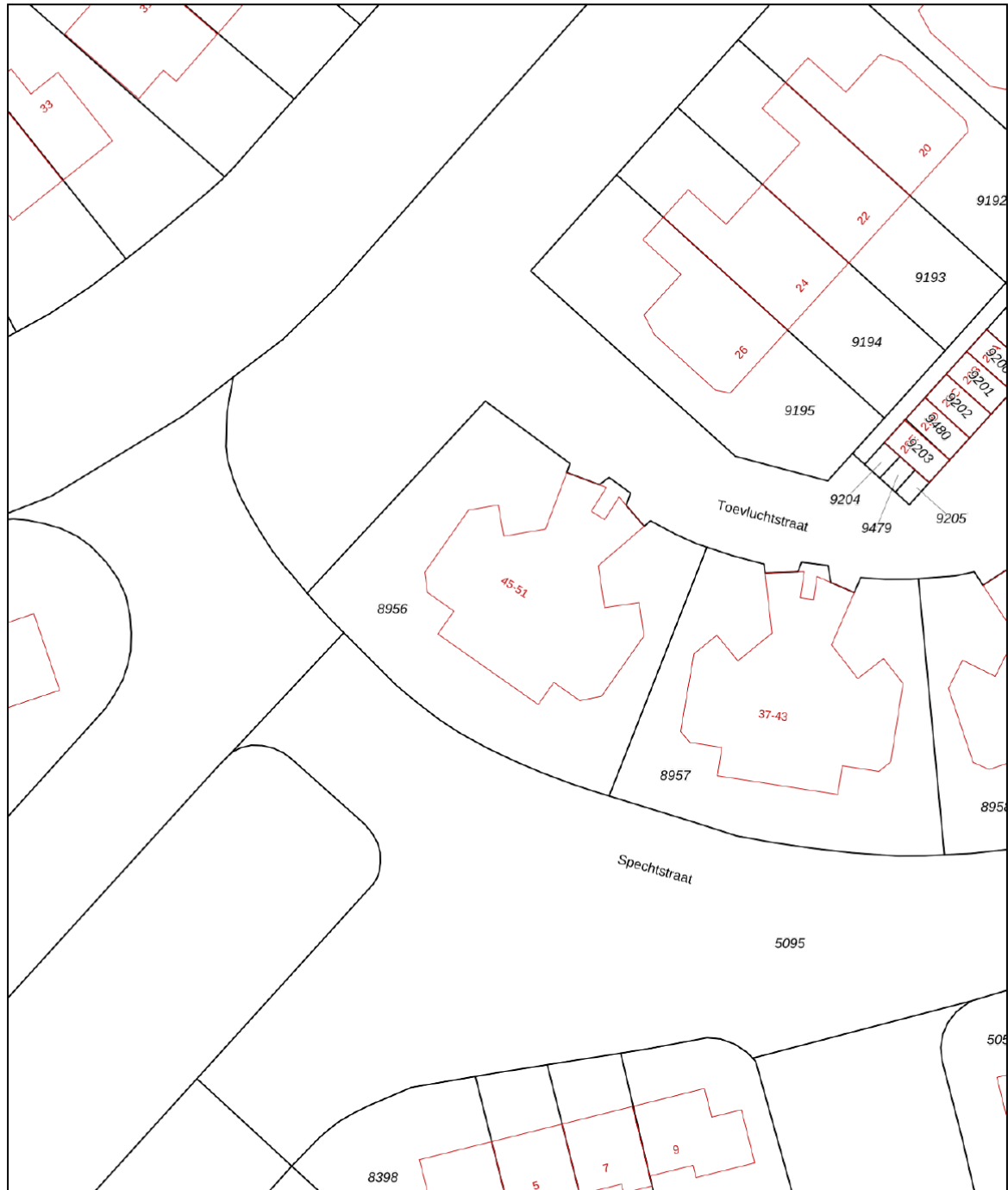


VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | BEHEER | BELEGGINGEN




Kadastrale kaart

Uw referentie: Toevluchtstraat 47



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlemmermeer</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 8956</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---





	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Zonw				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

**toevluchtstraat47.nl**



**SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**

# BUDGET FLOORSTORE



## EEN NIEUWE VLOER IN UW NIEUWE WONING?

Voor de woningen die via IB makelaars worden verkocht en/of aangekocht bieden wij u bij aanschaf van een nieuwe vloer **5% korting** op onze gehele collectie

**Bezoek onze winkel en profiteer van deze korting!**



## VERKOOPSTYLING DOOR KALTER & KALTER

***Zussen Marinthe Olde Kalter en Merel Olde Kalter van het bedrijf Kalter & Kalter richten huizen in voor de verkoop. Je huis verkopen voor de hoogste prijs, wie wil dat nu niet?***

Verkoopstyling vormt daar tegenwoordig een belangrijk onderdeel van. Mensen kopen namelijk een huis op basis van gevoel. Helaas voldoet het interieur van veel huizen niet aan de huidige standaard om de juiste doelgroep aan te spreken, waardoor het gewenste verkoopresultaat niet kan worden bereikt.

In plaats van dat u, als verkoper, een nieuw interieur aan moet schaffen, kunt u Kalter & Kalter inschakelen! We zijn flexibel, snel en oplossingsgericht en richten iedere woning volledig in binnen één dag.

Wij bieden de mogelijkheid om al onze meubels en accessoires voor een bepaalde periode te huren, zodat de woning aantrekkelijk blijft tijdens bezichtigingen. Is de koop rond, dan komen wij het interieur weer ophalen.

Uit onderzoek is gebleken dat een mooi ingericht huis tot wel 10% meer kan opleveren, in plaats van een huis dat wordt aangeboden met een verouderde inrichting of zonder inboedel.

Kalter & Kalter helpt de verkoper het huis sneller te verkopen door middel van een neutrale en moderne inrichting – in combinatie met een optimale indeling – zodat het huis de juiste sfeer uitademt.

Door onze verkoopstyling wordt de gewenste doelgroep wél aangesproken en kan de maximale prijs voor een woning worden gevraagd. Dat is dus een kleine investering met een groot resultaat!





## WELKOM BIJ IB MAKELAARS

IB Makelaars biedt u persoonlijke en deskundige begeleiding en geeft antwoord op al uw vragen. Wij hebben alle expertise in huis om u van A tot Z te ontzorgen. Of het nu gaat om van het verkopen of verhuren van uw woning of om een professionele begeleiding bij het kopen of huren, IB Makelaars is hierin uw ideale partner. Alle werkzaamheden die daarbij komen kijken, kunt u met vertrouwen uit handen geven. Wij treden graag namens u op waarbij uw belangen het uitgangspunt vormen voor onze dienstverlening.

Door een gedegen kennis van de lokale en regionale markt, een enorm netwerk en ruim 14 jaar branche-ervaring, zijn wij in staat om de optimale match tussen vraag en aanbod tot stand te brengen. Uiteraard worden hierbij de belangen en wensen van zowel aanbieder als vrager zorgvuldig op elkaar afgestemd.

IB Makelaars staat bekend als een jonge, gedreven, vakkundige en professionele organisatie, maar is daarom niet minder persoonlijk in zijn dienstverlening. U als klant bepaalt de eindbestemming, IB Makelaars vindt voor u de juiste route!

IB Makelaars werkt op basis van een No cure, No pay methode. Hiermee geven wij de kracht van onze vakkundigheid en inzet weer.

**Wij heten u welkom bij IB Makelaars!**