



Straathof Makelaars o.g.



Woonsfeer uit de jaren '30 in een riant en prachtig gerenoveerd **woonhuis**

type "twee-onder-één-kap" met een fantastische achtertuin, een voortuin met oprit, een vrijstaand en modern bijgebouw voor bedrijf/kantoor aan huis en nog zo veel meer!

Reigerstraat 41 in Badhoevedorp



Vragen, bezichtiging, meer informatie?

Maak via deze verkoopbrochure kennis met de diverse kenmerken van deze twee-onder-één-kapwoning. Mocht u naar aanleiding van de verkoopbrochure nog vragen hebben, wilt u een bezichtiging aanvragen of wilt u meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met de makelaar.

Naam: Daniëlle van der Plaats.

Telefoonnummer: 020-6757466.

Emailadres: info@straathofmakelaars.nl of danielle@straathofmakelaars.nl

Eerste indruk:

Uitstekend onderhouden, riant en zéér sfeervol! Bij binnenkomst word je omarmt door dit fantastische woonhuis en het liefst strijk je neer voor de openhaard (gas) in de woonkamer of in de riante, overkapte lounge uitkijkend over de achtertuin of.....waar ook niet?! Er zijn in dit woonhuis vele fijne plekjes met aandacht gecreëerd, het zit 'm in de details! Dit is echt één van de mooiste woningen in deze gezellige straat.

Door de jaren heen is het woonhuis, met behoud van de diverse jaren '30-details, verbouwd en uitgebreid. Er is een riante uitbouw op de begane grond aan de zijkant en aan de achterzijde gerealiseerd en er zijn dakkapellen aan de voor- en de achterzijde geplaatst.

De totale woonoppervlakte is 197 m². Het woonhuis heeft een woonoppervlakte van ca. 171 m² en de vrijstaande, geïsoleerde stenen bijgebouw, ideaal voor bedrijf/kantoor aan huis, heeft een woonoppervlakte van ca. 26 m². Verder is er een fantastische achtertuin met een overdekte lounge en een berging (ca. 12 m²) alsmede een voortuin met oprit.

Het woonhuis is gelegen in de rustige en kindvriendelijke Vogelbuurt van Badhoevedorp en schuin tegenover een groenplantsoen met een speeltuintje.



Indeling:

Via de aangelegde voortuin met oprit en met ruimte voor meerdere fietsen komen we bij de voordeur van het woonhuis.

Via de halfronde voordeur, voorzien van subtiel glas in lood, stappen we binnen in een ruime hal met diverse inbouwkasten, het toilet, de trapopgang naar de bovengelegen verdiepingen en de deur naar het zeer aangename woon-/eet- en kookgedeelte.

Het woongedeelte draait om rust en gezelligheid. De houten vloer, de gashaard, de royale erker, het ronde glas-in-loodraam en de *en suite* deuren, die privacy tussen het woongedeelte en het eetgedeelte creëren, zorgen voor een fijne sfeer.



Indeling:

Het eetgedeelte is aan de tuinzijde gelegen en heeft een open verbinding met de riante woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, een koffiezetapparaat, een oven en een magnetron. Er is veel kastruimte en de kastdeuren hebben een soft-close-systeem.

Haal de vogelgeluiden, de geuren van de tuin en een verkoelend windje naar binnen door de openslaande deuren open te zetten. Niet alleen hartje zomer, maar ook op de eerste mooie lentedag en op een aangename herfstdag. Gewoon, lekker comfortabel, terwijl je de krant leest aan de keukentafel of op je laptop aan het werk bent.

Verder is er naast de keuken nog een bijkeuken met een wasmachine- en de drogeraansluiting.



Indeling:

Een balletje trappen met de kinderen op je eigen grasveld, genieten van een hapje en een drankje in de zon aan de tuintafel of even helemaal onderuitzakken in de riante, overkapt lounge waar je je door de laidback sfeer even op Ibiza waant. In de achtertuin kun je maar één ding, genieten!

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en heeft een oppervlakte van ca. 125 m². De tuin is bereikbaar via een poort aan de zijkant van het huis of via de openslaande deuren vanuit het eetgedeelte/de woonkeuken. Verder is er nog een houten berging van ca. 12 m². Door de leilindes, achterin de tuin, is er veel privacy!

De overkapping van het loungegedeelte is gemaakt van een sterke staalconstructie met een glazen dak (zelfs beloopbaar). Er is een heater en een automatisch te bedienen zonwering aangebracht. Zowel voor de zonzonwering als voor de schaduwzoeker is dit gedeelte een fijne loungeplek.

In de tuin staat een vrijstaand stenen bijgebouw. Geïsoleerd, voorzien van een toilet, pantry en airconditioning. Momenteel is hier een zéér verzorgde beautysalon gevestigd, maar ook voor kantoor of praktijk aan huis is het een ideale ruimte.





Indeling:

Op de eerste verdieping is de master bedroom, twee slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom is gelegen aan de voorzijde. Er is grote inbouwkast aanwezig alsmede airconditioning.

De twee slaapkamers zijn ook voorzien van airconditioning. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang naar een balkon die uit kijkt over de tuin.

De badkamer is modern, luxe en ruim van opzet. Er is een douche met glazen wanden, een ligbad, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een toilet. Het wand- en vloertegelwerk is in een neutrale kleurstelling en dus tijdloos. Het grote raam aan de achterzijde zorgt voor veel toetreding van daglicht en er kan goed geventileerd worden. Verder ligt er vloerverwarming.

Op de overloop is nog een aparte bergkast.



Indeling:

Op de tweede verdieping zijn twee ruime slaapkamers. Diverse spanten van de dakconstructie zijn in het zicht waardoor het leuke slaapkamers zijn.

De slaapkamers zijn beiden voorzien van airconditioning.

Op de overloop op deze verdieping is voldoende ruimte waardoor er nog een goede studie-/werkplek is gecreëerd.

Middels een vlizotrap is de vliering bereikbaar.

Tot slot is op deze verdieping de c.v.-ketel (merk Bosch, bouwjaar 2010).



"De oppervlakte is niet gegarandeerd en kan afwijken van de werkelijke situatie. Het is aan de gebruiker te verantwoorden." © Van Roemburg & Woning Diagnose

De begane grond met de voor- en de achtertuin, het vrijstaande bijgebouw en de berging in de tuin

De begane grond

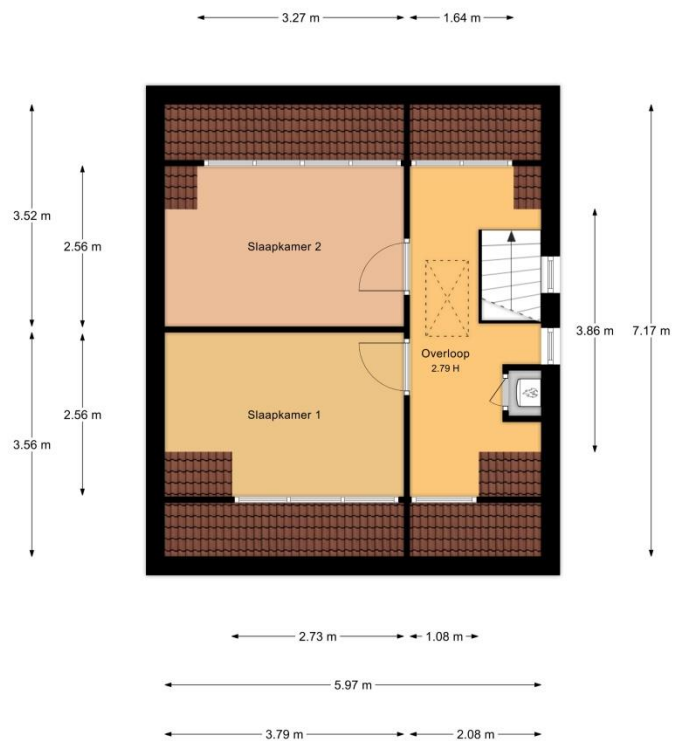
Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"

De eerste verdieping

Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"

De tweede verdieping

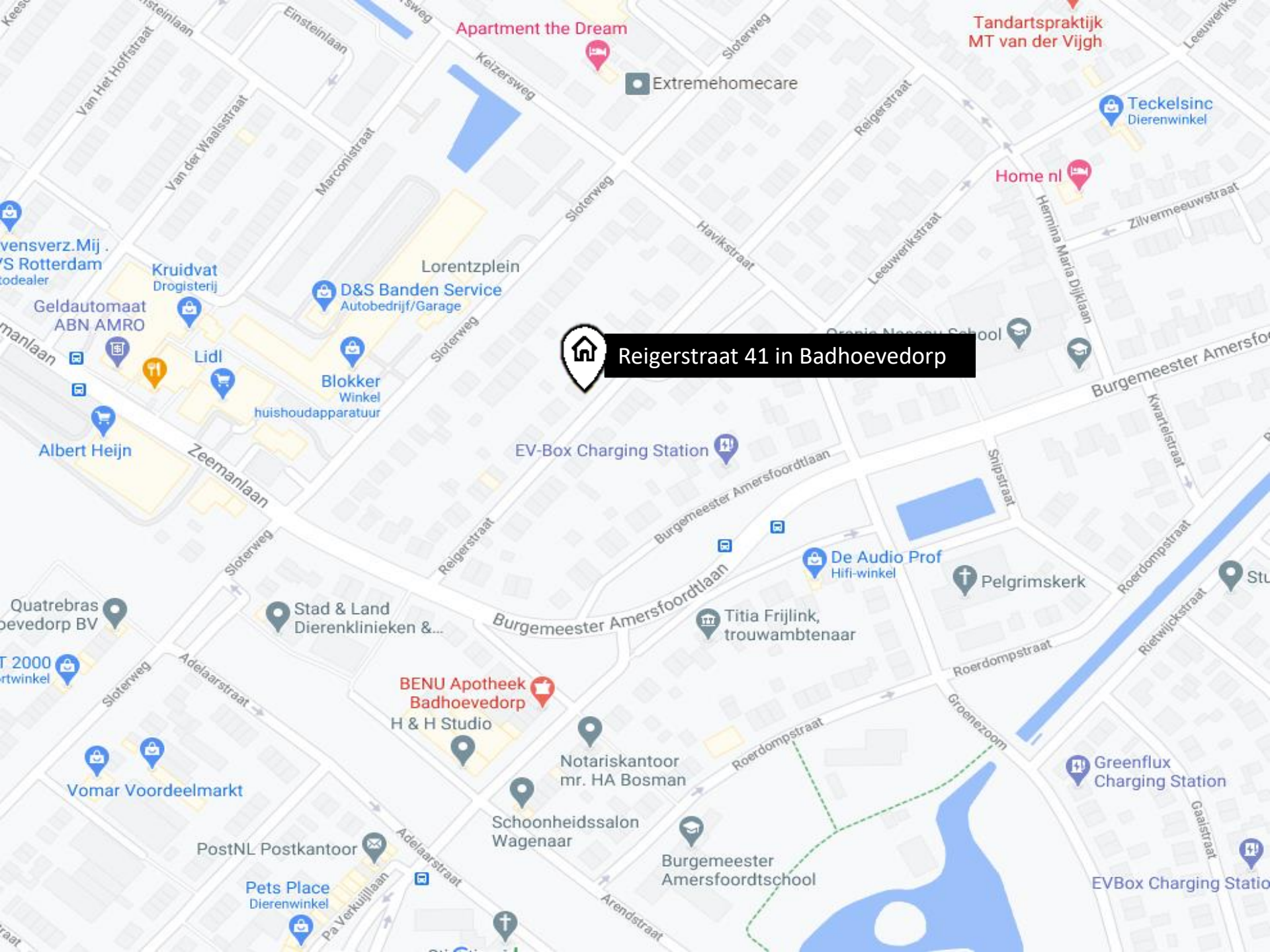



Locatie:

Een zéér plezierige, rustige en kindvriendelijke woonlocatie in de nabijheid van scholen, winkels, horeca, sportclubs en openbaar vervoer.

De Reigerstraat is gelegen in de populaire Vogelbuurt in Badhoevedorp. De rust en de gemoedelijke sfeer in de buurt, door de vele bomen, plantsoentjes en jaren '30 woonhuizen zorgen er voor dat men hier heel graag woont.

Door de centrale ligging ten opzichte van de uiteenlopende faciliteiten in het dorp, maar ook door de snelle verbinding van en naar Amsterdam, Schiphol, Amstelveen en Haarlem is het een ideale woonlocatie voor jong en oud.



 Reigerstraat 41 in Badhoevedorp

Apartment the Dream

Tandartspraktijk
MT van der Vijgh

Extremehomecare

Teckelsinc
Dierenwinkel

Home.nl

Levensverz. Mij
YS Rotterdam
codealer

Kruidvat
Drogisterij

D&S Banden Service
Autobedrijf/Garage

Geldautomaat
ABN AMRO

Lidl

Blokker
Winkel

huishoudapparatuur

Albert Heijn

EV-Box Charging Station

Gracie Nieuwe School

Burgemeester Amersfoordtlaan

Quatrebras
Badhoevedorp BV

Stad & Land
Dierenklinieken &...

Burgemeester Amersfoordtlaan

De Audio Prof
Hifi-winkel

Pelgrimskerk

T 2000
Winkel

BENU Apotheek
Badhoevedorp

H & H Studio

Titia Frijlink,
trouwambtenaar

Vomar Voordeelmarkt

Notaris Kantoor
mr. HA Bosman

PostNL Postkantoor

Schoonheidssalon
Wagenaar

Burgemeester
Amersfoordtschool

Greenflux
Charging Station

Pets Place
Dierenwinkel

EVBox Charging Station

Oppervlakte:

Het woonhuis:

begane grond:	ca. 92 m ²
1 ^{ste} verdieping:	ca. 49 m ²
<u>2^{de} verdieping:</u>	<u>ca. 29 m²</u>
Subtotaal:	ca. 171 m ²
Het stenen bijgebouw:	<u>ca. 26 m²</u>
Totale woonopp.:	ca. 197 m ²

De berging heeft een oppervlakte van ca. 12 m².

De achtertuin heeft een oppervlakte van ca. 125 m².

Bijzonderheden:

- het bouwjaar is ca. 1935;
- uitstekend onderhouden;
- traditionele bouw, serene sfeer en ruim van opzet;
- diverse details uit de jaren '30 waaronder glas-in-lood, en suite deuren en paneeldeuren;
- de uitbouw aan de zijkant en de achterzijde is uit ca. 2010;
- de diverse uitbreidingen aan het woonhuis zijn voor zover nodig vergund;
- vijf goede slaapkamers, allen voorzien van airco (2017, Mitsubishi);
- een fantastische tuin op het noordwesten met Ibiza-vibes in het loungegedeelte
- een voortuin met een oprit en veel ruimte voor fietsen e.d.;
- een riant vrijstaand en geïsoleerd stenen bijgebouw voorzien van toilet, pantry en airco;
- een gezellige gashaard in de woonkamer;
- het woonhuis is voorzien van dubbel glas;
- begin 2020 zijn de buitenmuren van het huis geïsoleerd middels EPS-parels
- het buitenschilderwerk van de kozijnen en de boedelen is in eind 2019 uitgevoerd;
- de gevels zijn in 2015 gereinigd;
- vloerverwarming in het toilet en in de badkamer;
- er is een alarmsysteem;

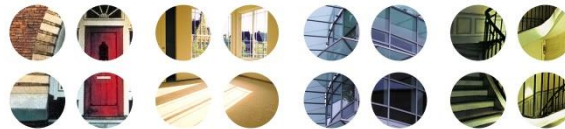
Vraagprijs & oplevering:

De vraagprijs is € 995.000,- k.k.

De oplevering is in goed overleg.

Straathof Makelaars

"We connect people with the life they want to live"



Straathof Makelaars o.g.