

/ brochure

Noppenstraat

76

Zwaanshoek

Vraagprijs: €575.000,-

w/bos
makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?



Noppenstraat 76, Zwaanshoek



Team wbos makelaars

Hartelijk dank voor de getoonde belangstelling.

Met deze brochure delen wij graag alle informatie over de woning. Indien er nog vragen zijn over de woning of er een tweede bezichtiging gewenst is, wij helpen u graag verder.

Benieuwd wat uw huidige woning waard is of u overweegt een aankoopmakelaar? Ook dan komen we graag met u in contact voor een vrijblijvend advies.

Graag maken we tijd voor u vrij!

Met vriendelijke groet,
team wbos makelaars

welkom

**Wat een heerlijk
gezinshuis op een top
plek!**

In het kort:

- / ruim tussenhuis (144 m² wonen incl. serre)
- / dubbele garage (32m²) met elektrische deuren, grenzend aan de tuin
- / ruime woonkamer en aangrenzend moderne open keuken (2021)
- / vijf slaapkamers en een volledig uitgeruste badkamer
- / voorzijde grenzend aan en vrij uitzicht op het groen
- / energielabel A! Goed geïsoleerd en 9 zonnepanelen (2019)





76

het woonhuis





living & serre

Entree met moderne meterkastopstelling, garderobe, modern toilet met fontein, trap en deur naar de living. Mooie brede woonkamer (5,5 meter breed), voorzien van zithoek met gezellige en functionele houtkachel.

Ook aangrenzend aan de living bevindt zich de riante serre (niet meegenomen in het woonoppervlakte). Een heerlijke leefruimte in alle seizoenen, want zowel de glazen pui als het glazen dak kunnen vrijwel geheel worden geopend! Tevens is hier de voorbereiding voor vloerverwarming getroffen, deze dient enkel nog te worden aangesloten. De serre is volledig gefundeerd.



keuken

Grenzend aan de living, bevindt zich de grote en moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals inductie kookplaat, afzuiginstallatie, koel-/vriescombinatie, combi-oven/magnetron, vaatwasser en Quooker-kraan. Het raam biedt een mooi uitzicht op de voortuin en het aangrenzende groen.





eerste verdieping

Overloop met aangrenzend drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde over de volle breedte van het huis (5,50 meter) en biedt een mooi vrij uitzicht. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens van goed formaat (beide ca. 2.70x3.40m).

De badkamer is netjes, maar iets gedateerder. Uitgerust met een ligbad, douche, wastafelmeubel en tweede toilet.



tweete verdieping

Overloop met was-/droogopstelling en C.V.-installatie.

Aangrenzend vinden we nog eens twee goede slaapkamers! Desgewenst is hier ruimte voor het realiseren van een extra (kinder)badkamer.





tuin & garage

Hier koop je niet alleen een goed huis, maar ook een heerlijke tuin! De achtertuin is op het zuidwesten gelegen en biedt daarmee eindeloos zon. Door de aangrenzende garages is er ook nog eens een handig achterom. Rondom het huis bestaat ook veel ruimte, waardoor je heerlijk vrij weg kijkt. De voortuin is relatief diep en grenst aan het groene plantsoen met het aangrenzende grasveld.

Grenzend aan de tuin bevindt zich een dubbele garage (32m²) met elektrische deuren.

samengevat

ALGEMEEN

Soortwoning: eengezinswoning

Aantal woonlagen: 3

Bouwjaar: 1977

Onderhoud binnen: goed

Onderhoud buiten: goed

C.V. Ketel: Remeha

Isolatie: dak-, muur-,
vloerisolatie, dubbel glas en
HR-glas

Energie label: A

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 126 m²

Overige inpandig: 0 m²

Gebouw gebonden: 18 m²

Externe bergruimte: 32 m²

Inhoud: 483 m³

Slaapkamers: 5

Badkamer: 1

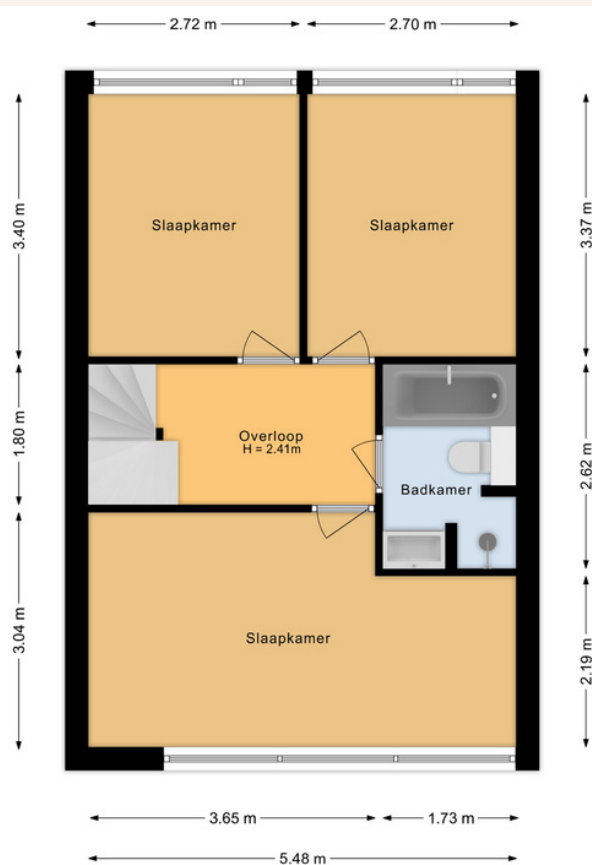
plattegronden



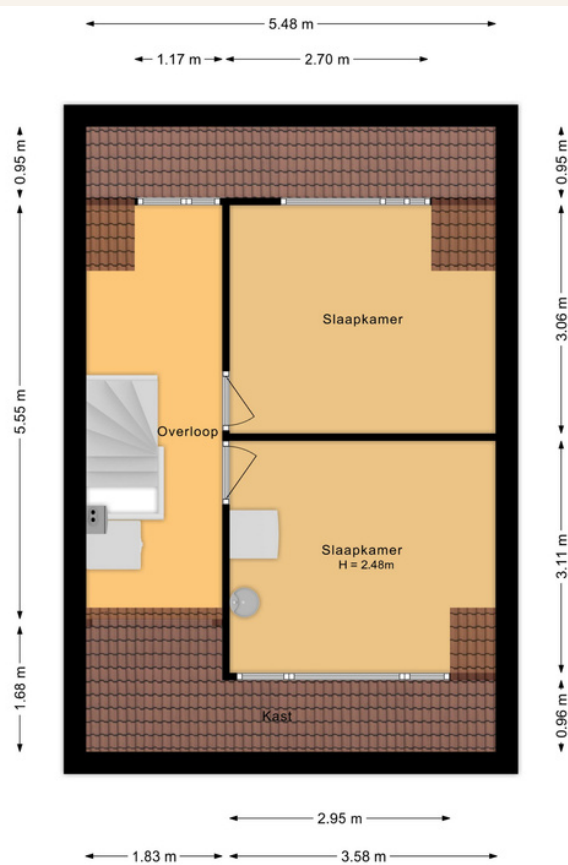
Noppenstraat 76 Zwaanshoek
Siteplan



Noppenstraat 76 Zwaanshoek
Begane grond



Noppenstraat 76 Zwaanshoek
1e Verdieping



Noppenstraat 76 Zwaanshoek
2e Verdieping



GOED OM TE WETEN:

- serre (18m²) niet meegenomen in woonoppervlakte (woonoppervlakte incl. serre 144m²)
- zowel het glazen dak als de glazen pui is vrijwel volledig te openen
- hoge kwaliteit serre met degelijke fundering
- kunststof kozijnen, onderhoudsarm en goed geïsoleerd
- begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming
- rustige en kindvriendelijke buurt
- oplevering in overleg

Kom je kijken?

Onze makelaars nemen graag de tijd voor een rustige rondleiding. Op onze socials (@wbosmakelaars) zijn alvast meer foto's en video's van deze leuke woning te vinden!

Contact

wbosmakelaars
Zandvoortselaan 55 57
2106 CJ Heemstede
023 - 5290080
info@wbosmakelaars.nl

Clausules in koopovereenkomst

- Algemene ouderdomsclausule
- Algemene asbestclausule
- Notariskeuze koper
- Funderingsclausule
- Waterhuishoudingsclausule

/ ALGEMENE. JURIDISCHE INFORMATIE

Verkoop geschiedt conform biedsysteem naar opgave makelaar

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met WBos Makelaars B.V. kunt bespreken. Kijk ook alvast op [WBosmakelaars.nl/bieden](https://wbosmakelaars.nl/bieden) voor meer informatie.

Bieden

Een bod dient te allen tijde, binnen 1 werkdag, schriftelijk te worden bevestigd aan WBos Makelaars B.V. Dit kan per e-mail of brief.

Bereikbaarheid

Bieder dient er voor te zorgen dat zij gedurende de onderhandeling ten alle tijden bereikbaar zijn.

Gunning

Verkoper houdt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d. en na ondertekening van de verkoopovereenkomst door beide partijen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Deze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Kopie/scan van het eigendomsbewijs is op te vragen bij WBos Makelaars B.V.

Onderzoeksplicht

Hoewel WBos Makelaars B.V. streeft naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.), moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. Gegevens zijn soms verkregen uit mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Opstellen koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door de notaris een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels. Tevens zal gebruik worden gemaakt van aanvullende clausules, welke reeds genoemd kunnen zijn in deze brochure. Om op voorhand zeker te zijn van de betreffende clausules raden wij u aan uzelf op voorhand te informeren bij WBos Makelaars B.V.

Informatie

Alle belangrijke documentatie zijn bij WBos Makelaars B.V. tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën/scans worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gemaild worden. Uiteraard kunt u bij WBos Makelaars B.V. alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. WBos Makelaars B.V. is telefonisch bereikbaar via 023-529 00 80 of het e-mailadres info@wbosmakelaars.nl.



w/bos

m a k e l a a r s