

Camplaan 26 in Heemstede
Vraagprijs: € 1.450.000,— k.k.



Hartelijk dank,

mede namens de verkopers, voor uw getoonde belangstelling.

Graag geven wij u middels deze brochure een goed beeld van deze woning. Indien u vragen heeft over de woning of als u een afspraak wilt maken voor een [tweede] bezichtiging, dan kunt u ons te allen tijde benaderen.

Bent u benieuwd wat uw huidige woning waard is of overweegt u een aankoopmakelaar in handen te nemen? Ook dan kunt u ons team benaderen voor een geheel vrijblijvend gesprek.

Wij nemen graag voor u de tijd!

Met vriendelijke groet,

Team wbos makelaars

Sjors ten Hacken

Jeroen Reijnen

Amir van Bommel

Barbara Ebbeling –De Poorter

Charlotte Jongebloet

Wouter de Vries

Willem Schmitz



111 KLANTEN BEOORDEELDEN ONS VIA FUNDA

VERKOOP: **9,4** AANKOOP: **9,8** KENNIS LOKALE MARKT: **9,5**

w/bos
makelaars

WBos Makelaars B.V.
Zandvoortselaan 55-57
tel: 023 5290080
info@wbosmakelaars.nl
www.wbosmakelaars.nl





Camplaan 26 in Heemstede

LOOP VISUEEL MEE:

Dit woonhuis is gelegen om de hoek van de wekelijkse markt, de gezellige winkelstraat van Heemstede (Raadhuisstraat-Binnenweg) en het Groenendaalse Bos. We gaan naar binnen!

Dit is een huis met de 'wauw factor'! We nemen je mee door dit ultieme familiehuis:

- / Zo te betrekken jaren-30 villa in het centrum van Heemstede
- / Royaal familiehuis (230 m2 wonen + 25 m2 berging)
- / In topconditie, van buiten statig en van binnen zeer luxueus
- / Groot perceel met oprit pad en een prachtige tuin
- / Voorzien van kantoor/gastenverblijf aan huis



BEGANE GROND



Voordeur naar vestibule met meterkastopstelling. Hal met prachtige trappartij, ruime garderobe, deur naar de wijnkelder, modern toilet met fontein, raam en vloerverwarming.

Moderne dubbele deuren naar de eetkamer en een deur naar de keuken. Stijlvolle afwerking, met moderne tegelvloer, lambrisering en wandtextiel.



WOONKAMER



Royale living, opgedeeld in woonkamer, eetkamer en serre.

Royale woonkamer over de volle breedte van het pand. Erker met shutters en op hout gestookte open haard. Een fantastische ruimte om samen te komen met het hele gezin.



EETKAMER



De eetkamer bevindt zich aangrenzend middels de gemoderniseerde en-suite met veel kastruimte. De perfecte ruimte om aan een lange tafel lekker lang te tafelen met grote gezelschappen.

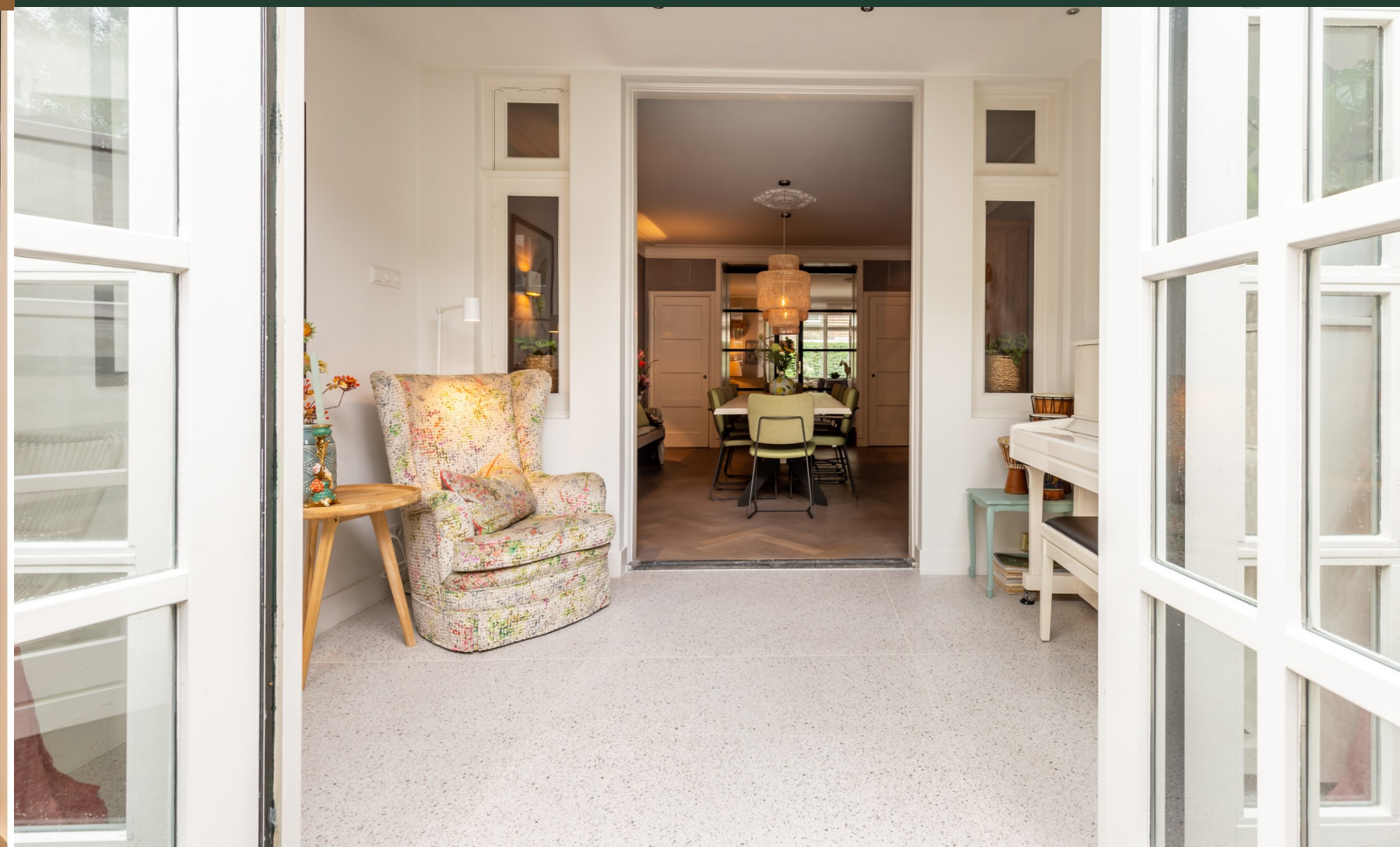


SERRE



Beide ruimtes kennen een sfeervolle afwerking, mooie en hoge plafonds, een in visgraat gelegde eikenhouten parketvloer, strak gestuukte wanden, sfeervol wandtextiel, wandlampen en in de wand geïntegreerde geluidsinstallatie.

De serre beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Het is een fijne en lichte ruimte, ideaal als rustige leeshoek of als kinderspeelkamer. Op de vloer ligt een tegelvloer met vloerverwarming.



KEUKEN



De woonkeuken is luxe en modern. Voorzien van vloerverwarming en Gaggenau en Neff (inbouw)apparatuur, waaronder wijnklimaatkast, Amerikaanse ijskast, combi-magnetron, koffiezetapparaat, inductiekookplaat, teppanyaki plaat, Quooker kraan, vaatwasser en combi-oven. Vanuit de keuken doorgang naar de tuin.



TUIN



Het woonhuis is gelegen op een perceel van 433 m². Een ruime voortuin met oprit pad voor meerdere auto's en elektrisch bedienbaar hek. Via de zij-achterom doorgang naar de 23 meter diepe achtertuin.

Deze is smaakvol aangelegd met diverse soorten beplanting, waardoor je het hele jaar van de tuin en al haar kleuren en bloemen kunt genieten. De tuin kent meerdere terrassen, waaronder één onder een grote pergola van blauweregen welke in de zomer voor de nodige verkoeling zorgt.

Achter in de tuin bevindt zich een grote lounge hoek, waar je letterlijk de hele dag kunt genieten van de zon! En een stuk grasveld, voor spelende kinderen. De tuin biedt volop privacy en dus de hele dag zon.



KANTOOR



De kantoorruimte, het atelier of toekomstig gastenverblijf heeft een eigen ingang en ramen naar de tuin. Het is een prettige en rustige ruimte, voorzien van vloerverwarming.



EERSTE VERDIEPING



Prachtige bordestrap naar een zeer royale en lichte overloop met stijlvolle lambrisering. Master bedroom aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon en ruime walk-in closet. Tweede royale slaapkamer aan de voorzijde met charmante roedeverdeling ramen.



EERSTE VERDIEPING



BADKAMER



De badkamer is luxe en modern, voorzien van vrijstaand ligbad, dubbel design wastafelmeubel met JEE-O kranen, ruime inloopdouche met rainshower en handdouche (JEE-O), mechanische en natuurlijke ventilatie en vloerverwarming. De kleurrijke glas-in-loodramen zijn een prachtige aanvulling op het rustige design van de badkamer.

Separaat bevindt zich het tweede toilet met fontein en raam. Waskamer met fraai glas-in-loodraam en voorzien van was-/droogaansluiting en ruime wandkast. Ook deze verdieping kent een mooi afwerkingsniveau, met strak gestuukte plafonds, wanden en een eikenhouten vloer.



TWEEDE VERDIEPING



Twee riante slaapkamers, aan zowel voor- als achterzijde.
Beide aangrenzend aan de tweede badkamer.



BADKAMER



De badkamer is voorzien van inloopdouche met rainshower en handdouche (JEE-O), wastafelmeubel met JEE-O kranen, handdoekradiator, derde toilet, mechanische ventilatie en raam. Deze verdieping is eveneens mooi afgewerkt met strak stuukwerk en een eikenhouten vloer.



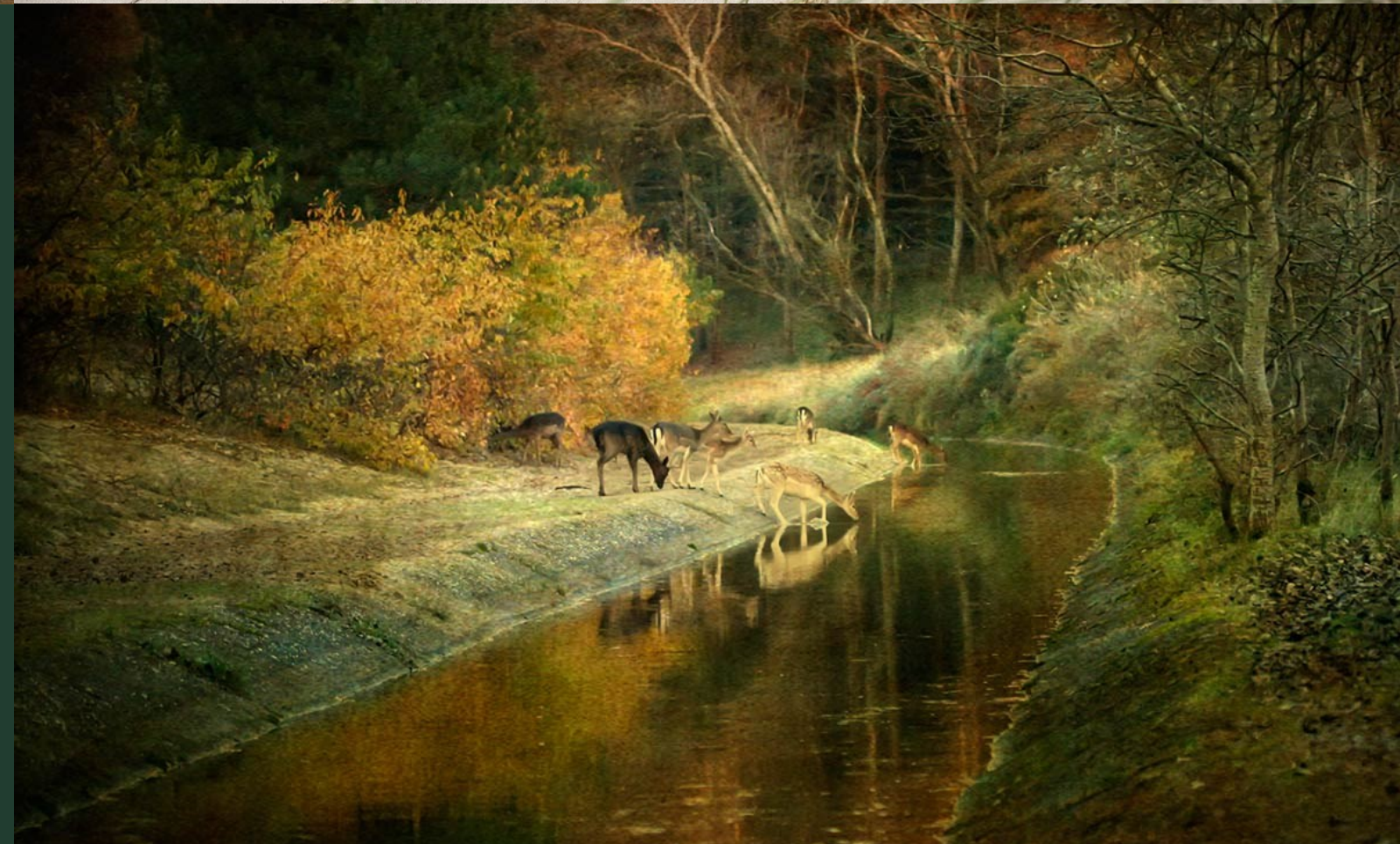
OMGEVING



KENT U DE OMGEVING AL?

Dit familiehuis bevindt zich te midden van ongeveer alles! Een indicatie vanuit Google Maps:

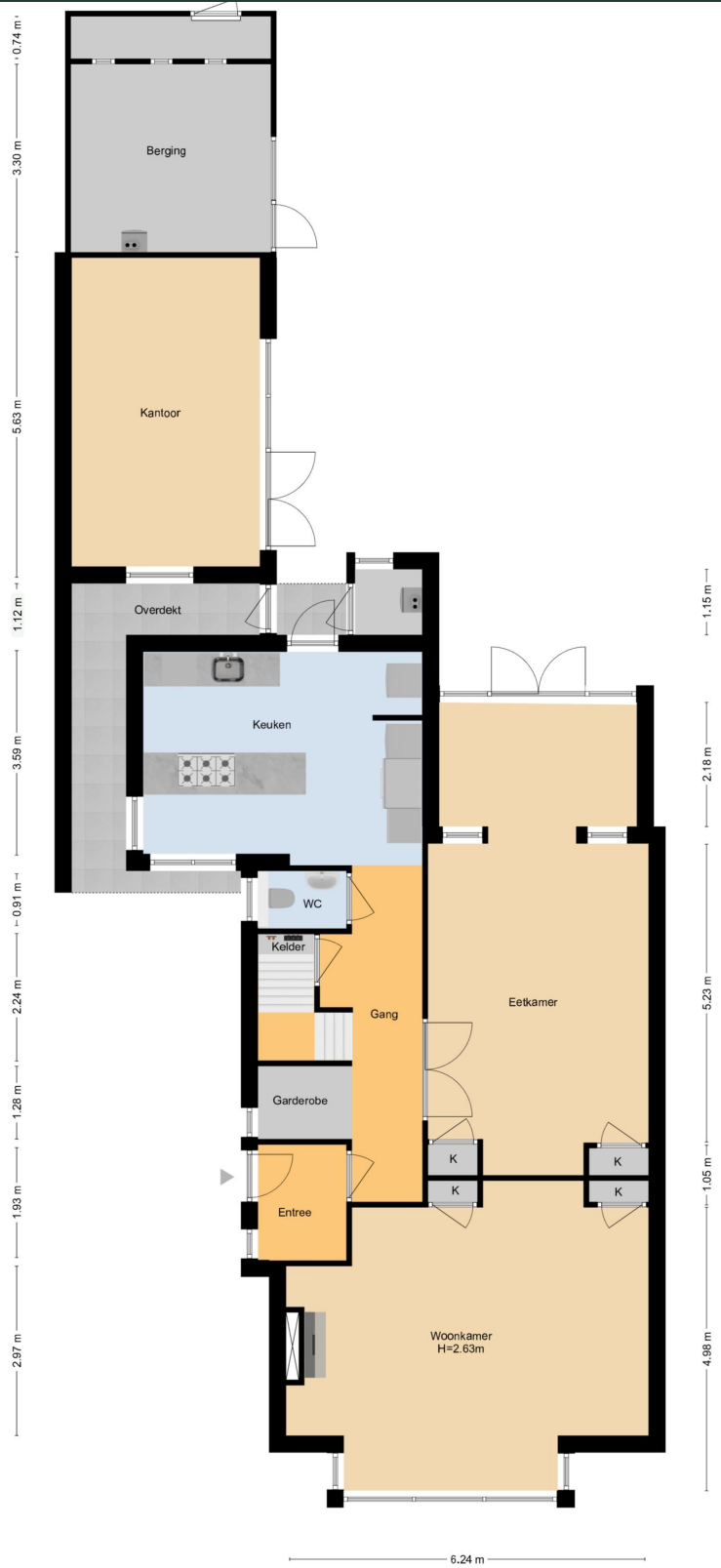
- Hele korte loopafstand van de gezellige winkelstraat, wekelijkse markt, kinderboerderij, het Groenendaalse Bos en diverse scholen
- 12 min. fietsen naar Haarlem centrum
- 9 min. fietsen naar NS-station Heemstede-Aerdenhout
- 25 min. fietsen naar het strand
- 20 min. rijden naar Schiphol en Amsterdam



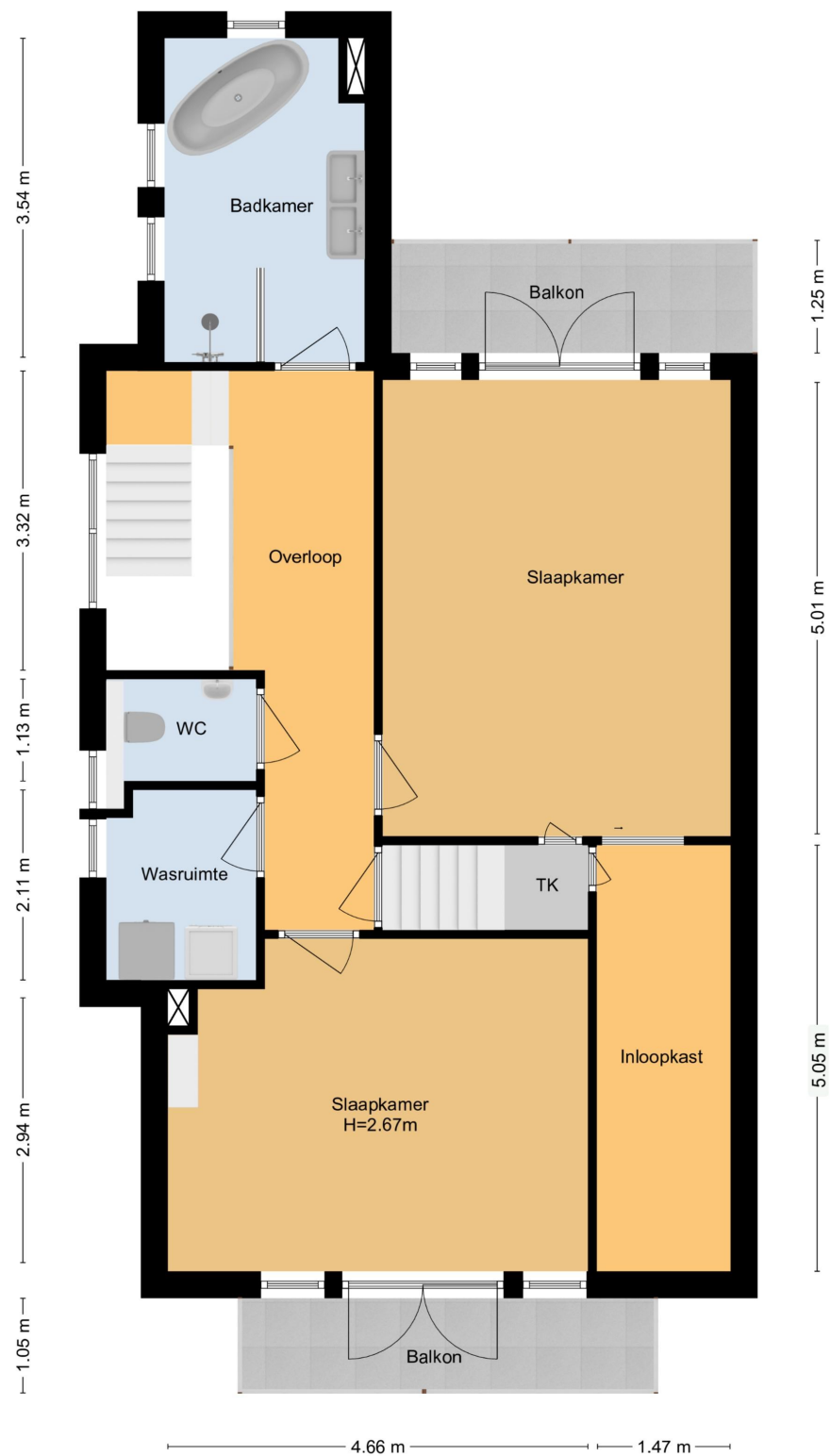


PERCEEL

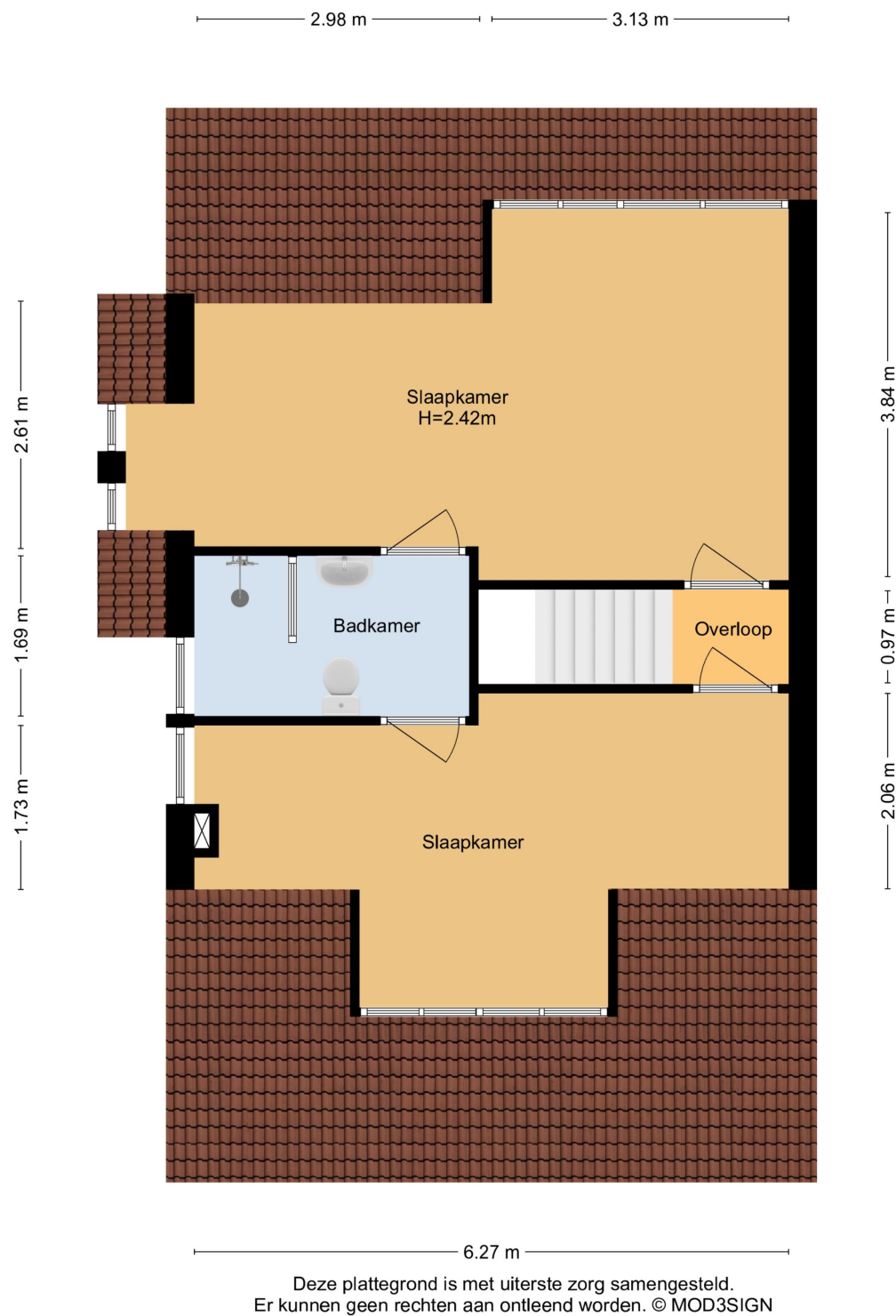
Deze plattegrond is met uitsluitende zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MODISOL



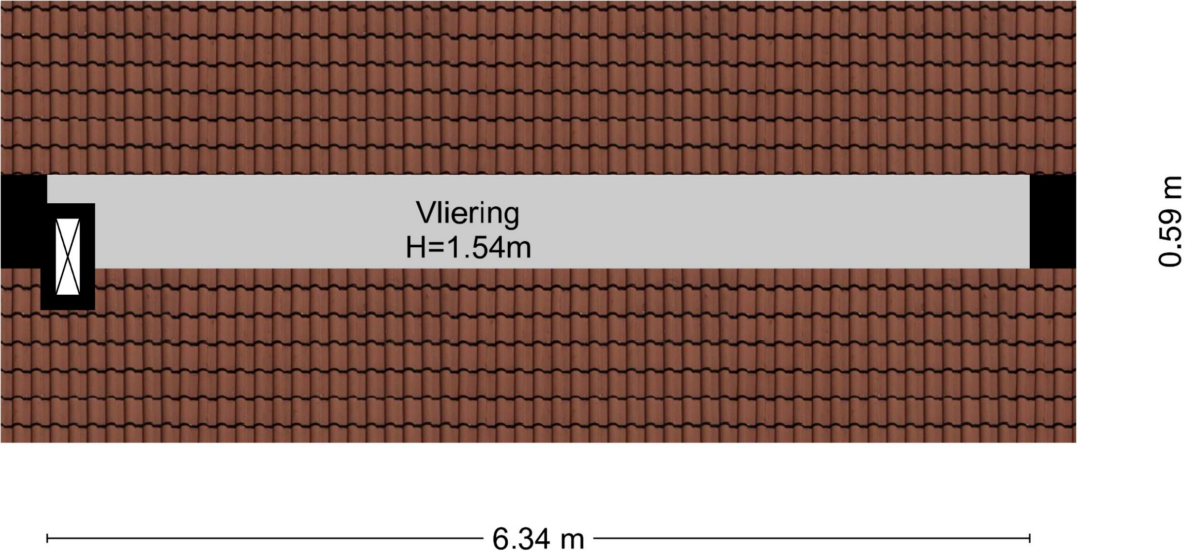
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

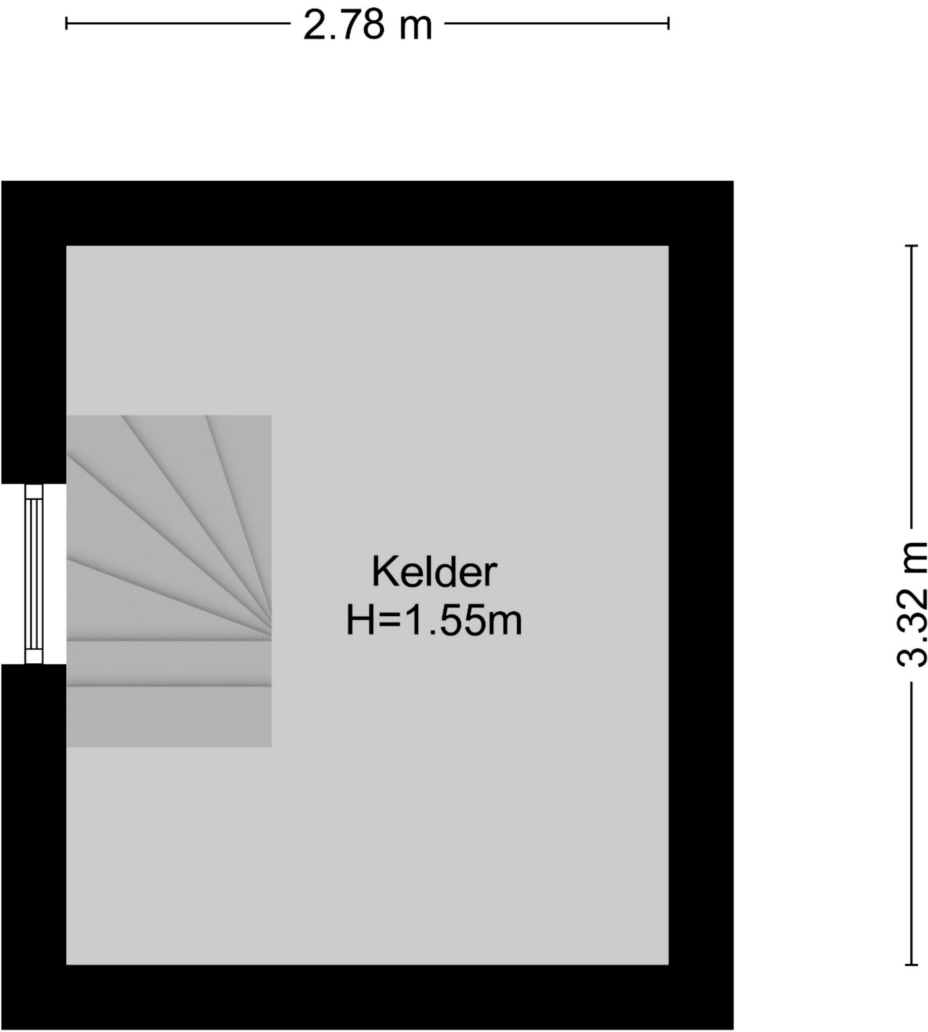


TWEEDE VERDIEPING



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

VLIERING



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

KELDER



ALGEMEEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	2-onder-1 kapwoning
Aantal woonlagen:	Drie
Bouwjaar:	1936
Onderhoud binnen:	Uitstekend
Onderhoud buiten:	Uitstekend
C.V. Ketel:	C.V. Ketel Nefit Topline HRC 45 CW6
Isolatie:	Dakisolatie, grotendeels dubbel glas, HR-glas
Energie label:	E

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte:	230 m2
Overige inpandig:	25 m2
Gebouw gebonden:	16 m2
Externe bergruimte:	2 m2
Inhoud:	935 m3
Slaapkamers:	5
Badkamer(s):	2

KADASTRALE GEGEVENS

Perceeloppervlak:	433 m2
Gemeente:	Heemstede
Sectie:	A
Perceelnummer:	9560
Omvang:	Geheel perceel
Soort:	Volle eigendom

Overig:

- zeer zonnige achtertuin, oprit pad voor meerdere auto's
- kantoor/praktijk/gastenverblijf aan huis
- beregeningsinstallatie voor- en achtertuin
- elektrisch bedienbaar hek en elektrisch bedienbare poort
- zonneschermen elektrisch bedienbaar
- woonhuis geheel gemoderniseerd in 2012
- badkamers gemoderniseerd in 2021
- bouwjaar 1936, fundering 'op staal' (gemetseld)
- platte daken vervangen in 2018, nokvorsten in 2022
- oplevering in overleg
- documentatie op te vragen bij ons team
- Documentatie op te vragen bij ons team

EXTRA CLAUSULES IN DE KOOPOVEREENKOMST

/ waterhuishoudingsclausule

/ ouderdomssclausule

/ notariskeuze

/ funderingsclausule

* inzage reeds via de makelaar mogelijk

BIJZONDERHEDEN

/ buiten al het medegedeelde in de brochure zijn er geen verdere bijzonderheden

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 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.

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.

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.

Opstellen koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt door WBos Makelaars B.V. een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis e standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. 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 023-5290080 of het e-mailadres info@wbosmakelaars.nl.



/ GEWOON. ALTIJD GOED
SINDS 1948



vastgoedcert
gecertificeerd