

/ brochure

Beethovenlaan

9

Heemstede

Vraagprijs: €1.275.000,-

w/bos
makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?



Beethovenlaan 9, Heemstede



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

Ruim, licht en
zorgeloos wonen?

De high-lights op een rij:

- / half-vrijstaand woonhuis (ca. 170m² wonen + 30 m² tuinkamer-veranda)
- / gelegen op een groot perceel (456m² eigen grond)
- / gelegen in de mooie en geliefde Componistenbuurt
- / diepe achtertuin (zuidwest) met charmante veranda en tuinkamer
- / voorzien van oprit/pad voor meerdere auto's en een achterom
- / zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde vrij uitzicht
- / het huis kent een hoge kwaliteitstandaard en is tot in de puntjes verzorgd
- / perfect geïsoleerd, energielabel B!





KEN JE DE BUURT?

De Componistenbuurt in Heemstede is sinds jaar-en-dag heel geliefd. En dat is niet zo maar zo:

- ruim opgezet met mooie huizen en veel groen, hier wil je als kind opgroeien!
- op loopafstand van scholen en winkelstraten, Binnenweg en Jan van Goyenstraat
- op de grens van Heemstede en Haarlem, 5-10 minuten fietsen naar Haarlem centrum
- relatief korte fietsafstand tot het strand van Zandvoort
- centraal ten opzichte van o.a. Amsterdam, Schiphol en Den Haag

Dit perfect onderhouden familiehuis biedt alles wat je zoekt. Geniet van volop comfort, een heerlijke tuin op het zonnige zuidwesten en een ligging in een rustige, kindvriendelijke buurt. Scholen, winkels en speelplekken? Allemaal op loopafstand!



entree

Al bij aankomst valt de charmante gevel, de verzorgde voortuin en een oprit met ruimte voor meerdere auto's op. Via de authentieke voordeur kom je binnen in een sfeervolle hal met toegang tot de kelder (inclusief meterkast), een modern toilet met fontein en raam, en een praktische garderobe met vaste kastenwand.



living

Vanuit de hal deur naar de living.

Een heerlijke woonverdieping voor het hele gezin! De woonkamer (zo'n 8.00 meter diep en 4.00 meter breed) biedt ruimschoots plaats aan een grote zithoek en is voorzien van stijlvolle schouw met sfeervolle open haard (in gebruik, schoorsteen geveegd in 2025) en erker met zicht op de voortuin. De open zijkamer (2.00x2.10m) is nu in gebruik voor een bureau met boekenkast, maar kan ook ideaal gebruikt worden als speelhoek voor kinderen. Deze gehele ruimte is voorzien van eikenhouten planken.





keuken

Aan de achterzijde bevindt zich een mooie en grote uitbouw (3.60x9.20m), wat de riante woonkeuken is. Deze ruimte biedt dan ook genoeg plaats voor een hele grote eettafel. De drie openslaande deuren bieden vanuit hier een prachtig uitzicht op de diepe en mooi aangelegde tuin.

De keuken is voorzien van spoeleiland en keukenwand, welke is uitgerust met diverse inbouw apparatuur zoals een fornuis, afzuiging, oven, combi-oven/combimagnetron, koel-vriescombinatie, close-in boiler en vaatwasser.

Deur naar de bijkeuken (3.90x2.90m) met veel kastruimte en deur naar de tuin. De gehele aanbouw is voorzien van vloerverwarming (op CV) met uitzondering van de bijkeuken.



14





eerste verdieping

Via de trap met bordes komen we op de overloop, waar vandaan doorgang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer (3.65x4.00m) bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van meerdere inbouwkasten en openslaande deuren naar het aangrenzende balkon, heerlijk om even de deuren open te zetten! Aan de voorzijde een redelijk vergelijkbare kamer (3.20x4.00m) met eveneens inbouwkasten en openslaande deuren naar het balkon boven de erker. De derde kamer, welke zich ook aan de voorzijde bevindt, is kleiner van formaat (2.00x2.10m + inbouwkast) en ideaal als werkkamer of kinderkamer.

De badkamer is modern en compleet uitgerust, voorzien van douche, bad, wastafelmeubel, tweede toilet, handdoekradiator, mechanische ventilatie, vloerverwarming (elektrisch) en ramen.





tweede verdieping

We zijn nog niet klaar... want wat een leuke verdieping vinden we hier! De tweede verdieping is momenteel in gebruik als grote slaapkamer met badkamer en-suite. Deze verdieping geeft het gevoel van een loft en is speels ingedeeld met veel vaste kasten, ruimte voor een groot bed, een werkhoeek en moderne tweede badkamer met douche en dubbele wastafel. Desgewenst zouden op deze verdieping ook twee slaapkamers gemaakt kunnen worden (tekening inzichtelijk tijdens de bezichtigingen).





tuin

Geniet zomers volop van het buitenleven in deze heerlijke tuin! De diepe tuin biedt de hele dag zon, is mooi aangelegd en geeft een weids gevoel doordat alle omliggende percelen ook groot zijn. Daarnaast biedt de tuin meerdere terrassen en een super stijlvol en kwalitatief goed gebouwde veranda, volledig in stijl van een oude boerderij met grote eikenbalken. Dankzij de warmtelampen en de sfeervolle wandverlichting kun je hier eindeloos genieten.

Tienerkinderen? Dan biedt de aangrenzende tuinkamer uitkomst! De ideale “chillkamer”, die gaan daar nooit meer weg! Natuurlijk kan deze ruimte ook perfect gebruikt worden als werkruimte of extra opslag. In de tuinkamer bevinden zich nog openslaande deuren naar de opbergkast en boven de tuinkamer bevindt zich een opbergvliering.

Aan de voorzijde nog een ruime voortuin en oprit pad voor meerdere auto's.

ISOLATIE & DUURZAAMHEID

Dit huis heeft een energielabel B! De spouwmuur is na-geïsoleerd in 2023, de vloer is na-geïsoleerd in 2023, de platte daken zijn na-geïsoleerd in 2023 en het pannendak in 2009. Daarnaast zijn er zonnepanelen geplaatst in 2021 (opbrengst in 2024 was 3670 kWh). Door het hele huis vinden we HR en HR++ beglazing.

Drie slaapkamers zijn in 2021 voorzien van airco's welke kunnen verwarmen en koelen. De begane grond heeft in de woonkeuken vloerverwarming op de CV, de badkamer elektrisch. Het huis staat er dus goed bij!

samengevat

ALGEMEEN

Soortwoning: Villa,
Halfvrijstaande woning
Aantal woonlagen: 3
Bouwjaar: 1950
Onderhoud binnen: Uitstekend
Onderhoud buiten: Uitstekend
C.V. Ketel: Intergas HR Eco 36
(2013)
Isolatie: Dak-, muur-,
vloerisolatie, HR- en HR++
beglazing
Energietabel: B

WOONOPPERVLAK

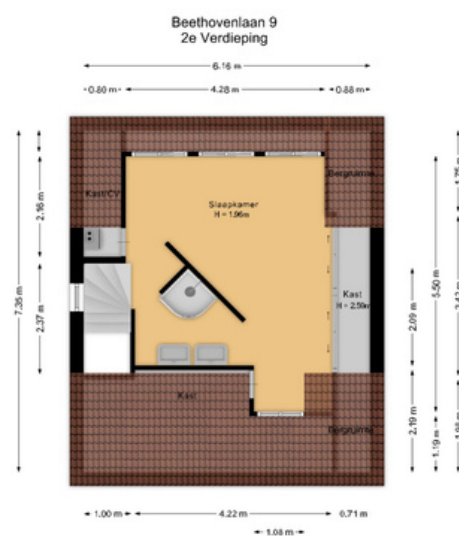
Woonoppervlakte: 167 m²
Overige inpandig: 0 m²
Gebouw gebonden: 13 m²
Externe bergruimte: 18 m²
Inhoud: 597 m³
Slaapkamers: 4
Badkamer: 2

plattegronden





Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.

GOED OM TE WETEN:

- dit woonhuis is zeer netjes onderhouden
- energielabel B
- buitenschilderwerk 2024
- perfect geïsoleerd (glas-, vloer-, muur, dakisolatie)
- voorzien van zonnepanelen
- oprit voor meerdere auto's
- afgesloten achterom aanwezig
- zeer mooie, geliefde en leuke buurt
- heerlijk familiehuis met volop leefruimte

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

- notariskeuze
- toelichting NEN- Clausule 2580
- waterhuishoudingsclausule
- ouderdomsclausule
- asbestclausule
- funderingsclausule

/ 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