Overboslaan 21 in Heemstede
Vraagprijs: € 1.750.000,— k.k.



w/bos
makelaars

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**

wbos makelaars

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

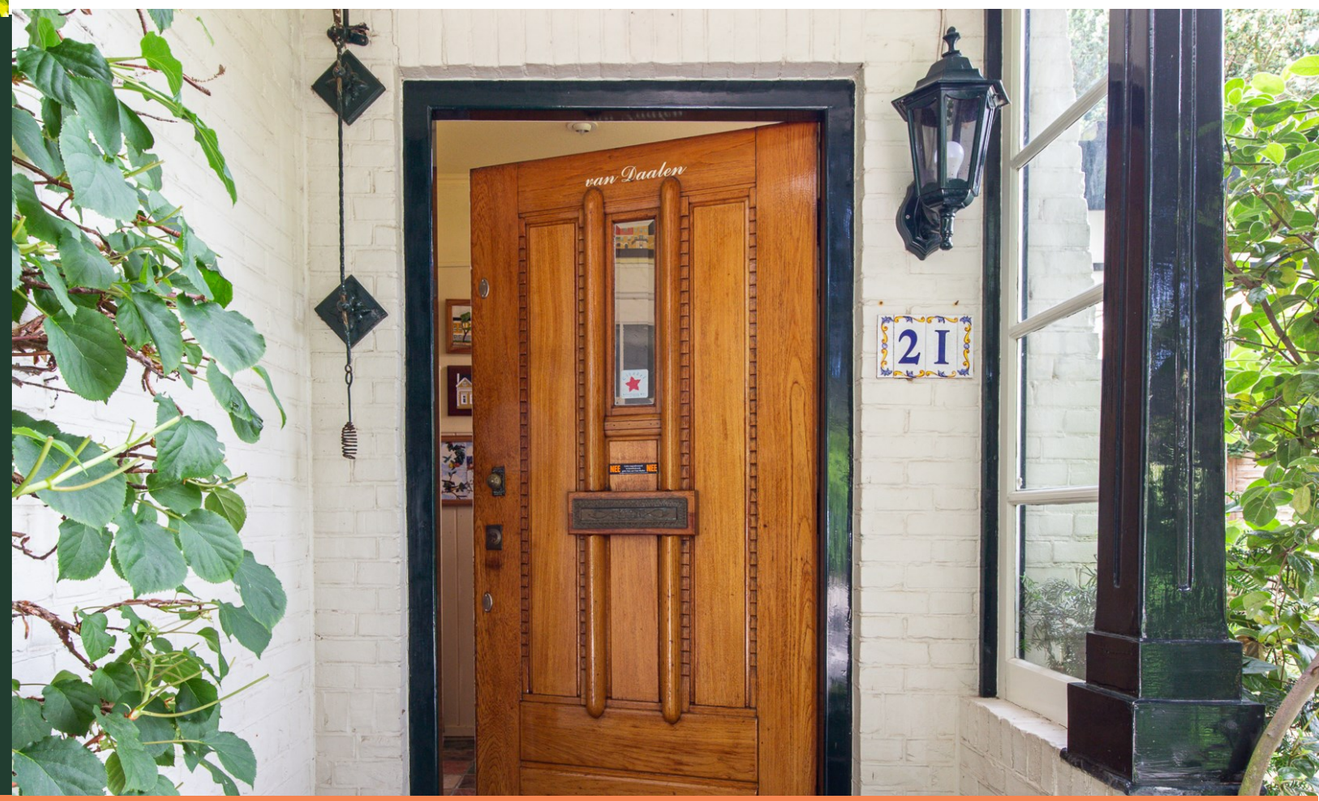
NVM



Overboslaan 21 in Heemstede

LOOP VISUEEL MEE:

Een schitterend gelegen vrijstaande villa in Heemstede. Via de authentieke voordeur gaan we naar de hal.



In het kort:

/ charmante vrijstaande en ruim bemeten villa (214 m2 wonen + 33 m2 berging)
/ voorzien van oprijd pad, carport en inpandig bereikbare garage
/ riant perceel (779 m2), gunstig op de zon, grenzend aan de singel
/ een heerlijk licht huis met ochtend-, middag- en avondzon
/ mooi gelegen op de grens van Heemstede en Haarlem
/ vrij uitzicht aan voor- en achterzijde
/ modernisatie aannemelijk

w/bos makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

BEGANE GROND





Begane grond:

Stijlvolle trappartij en deuren naar resp. ruime kelder, toilet en living.



w/bos
makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

WOONKAMER



Royale zitkamer met erker en openhaard. Diepe en brede achterkamer met aangrenzende open keuken. Schitterend uitzicht over de tuin vanuit de vele raampartijen





w/bos
makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

WOONKAMER









w/bos
makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

KEUKEN



Keuken voorzien van divers inbouwapparatuur.

Aangrenzend de bijkeuken met o.a. was-/droogopstelling, deur naar de tuin en inpandige doorgang naar de garage.





TUIN



Wat een fantastische tuin. Vrij uitzicht in het groen en perfect gelegen op de zon (ochtend-, middag- en avond). Een oase van rust, op zo'n centrale locatie.





w/bos
makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

EERSTE VERDIEPING



Bordestrap naar ruime overloop met paneeldeuren naar drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is zeer royaal van afmeting (7.31x4.31m) en heeft een schitterend uitzicht vanuit de vele raampartijen.

Evenals aan de andere kamer aan de achterzijde (3.89x2.73m). De royale kamer aan de voorzijde (4.93x3.93m) biedt een vrij uitzicht over de Overboslaan. Alle kamers beschikken over inpandige kastruimte.





w/bos
makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

EERSTE VERDIEPING









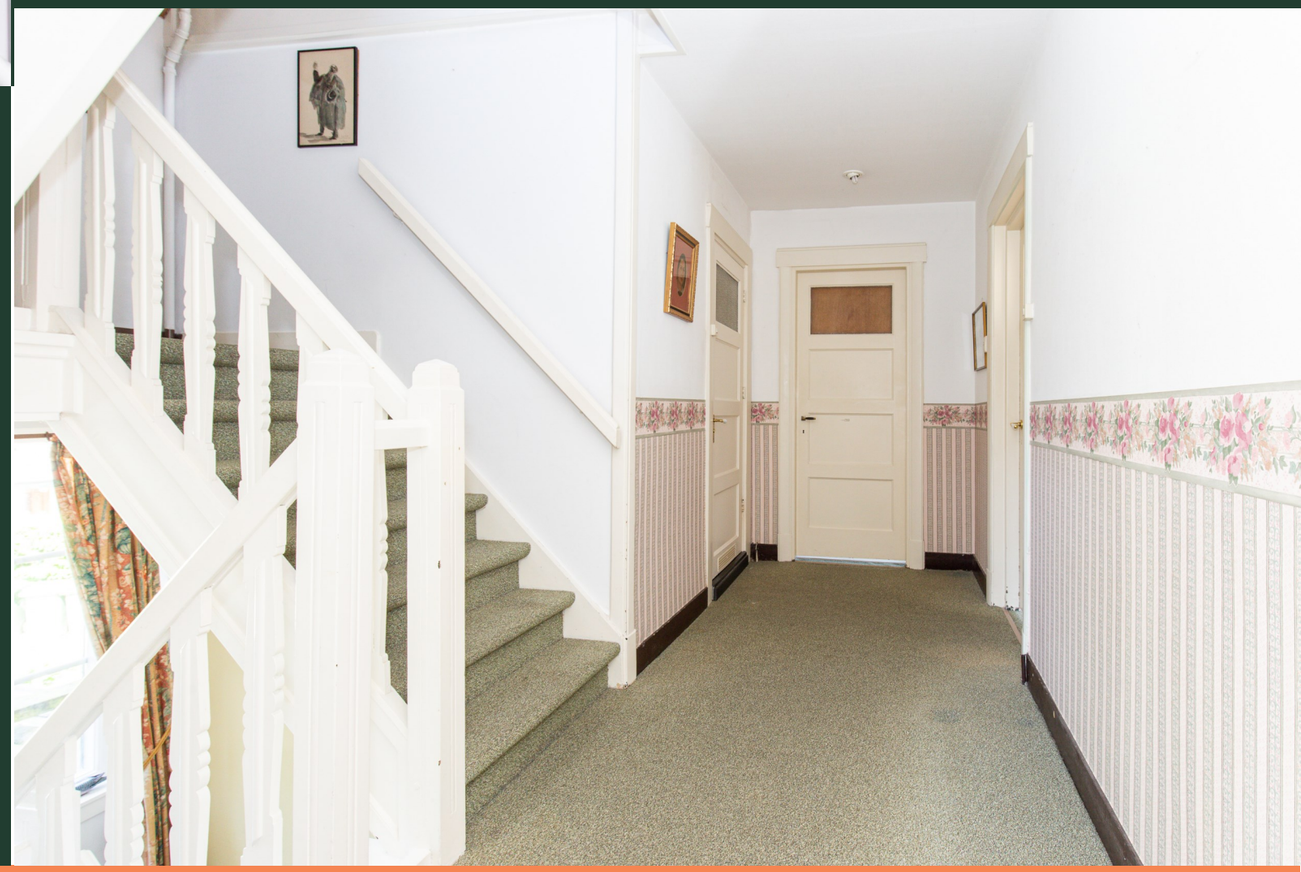
w/bos
makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

BADKAMER



De badkamer is voorzien van douche, wastafel en toilet.



TWEEDE VERDIEPING



Bordestrap naar de overloop met aangrenzend twee slaapkamers en een tweede badkamer.

Sfeervolle kamers onder de kapconstructie en volwaardig van afmeting (resp. ca. 6.15x3.45m en 5.15x3.65m).



BADKAMER





De tweede badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Bergruimte:

Het huis beschikt verder over veel bergruimte, verdeeld over een op-bergvliering, grote kelder, ruime schuur (ca. 5x1.5m) en garage (5x2.70).



w/bos makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

OMGEVING



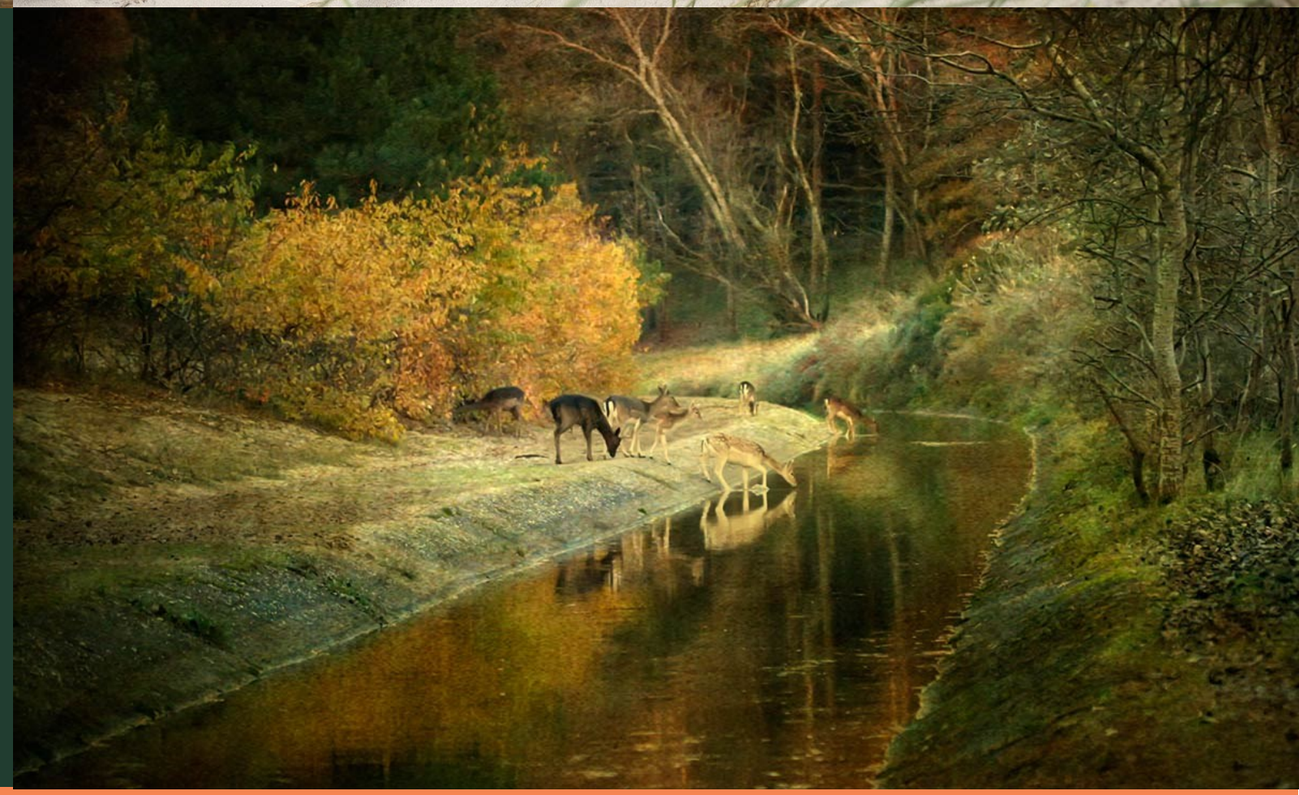


KENT U DE OMGEVING AL?

Dat het een mooie plek is, is wel duidelijk. Maar ook centraal!

Het woonhuis is gunstig gelegen, een indicatie (google maps):

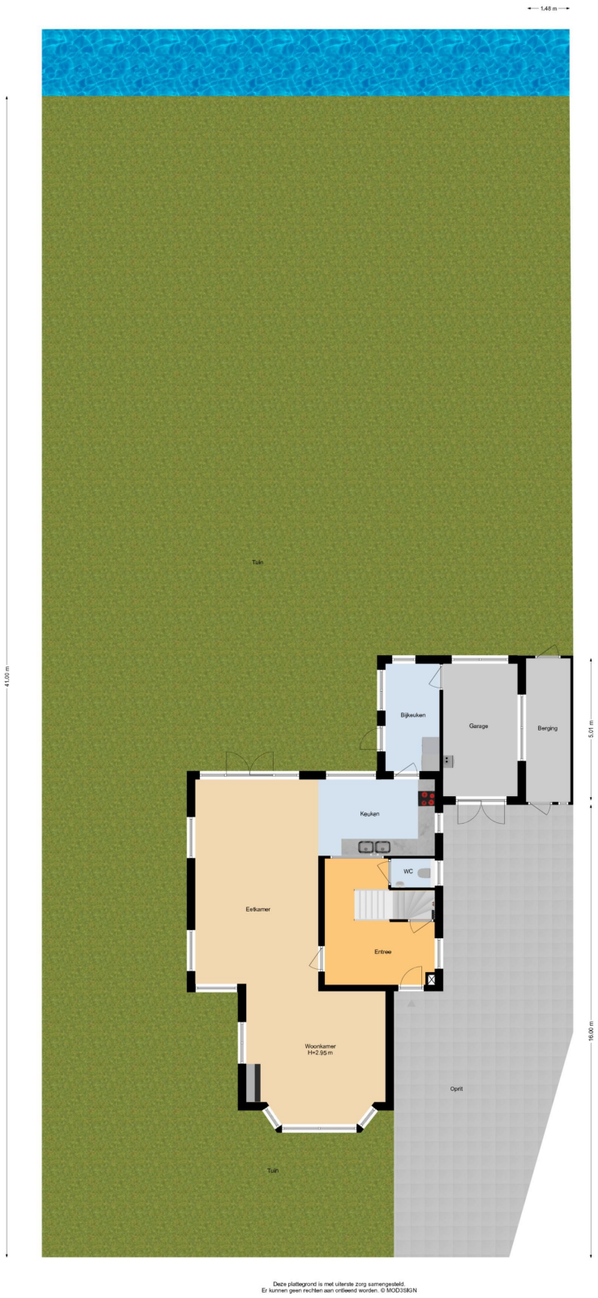
- - 7 min. fietsen naar Haarlem Centrum
- - 5 min. lopen naar Koninklijke HFC
- - 5 min. fietsen naar NS-station Heemstede-Aerdenhout
- - 7 min. lopen naar de winkelstraat (Jan van Goyen)



w/bos
makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

PLATTEGRONDEN



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

PERCEEL



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

BEGANE GROND

w/bos makelaars

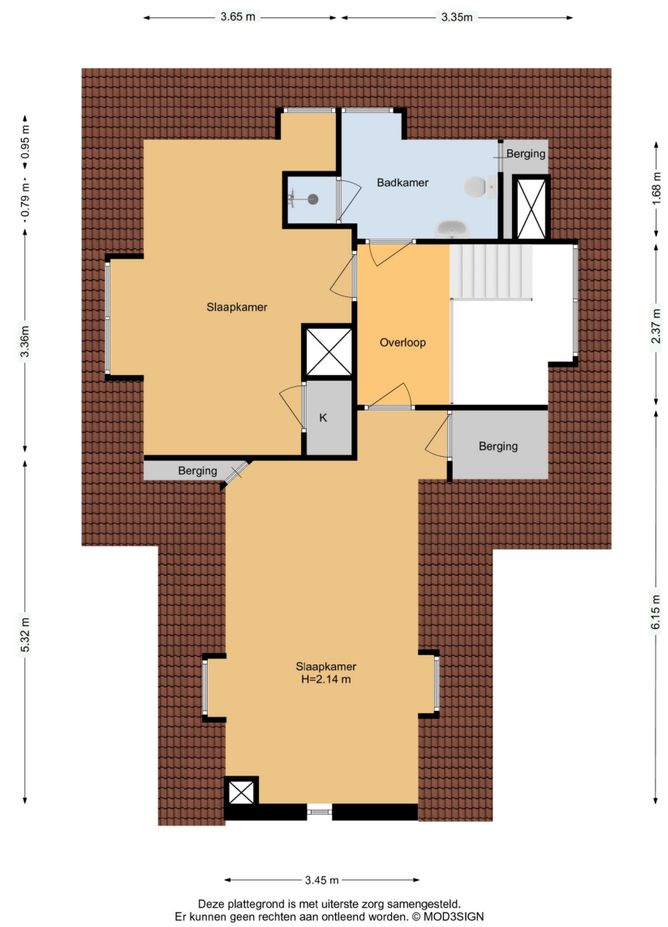
Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

PLATTEGRONDEN



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

EERSTE VERDIEPING

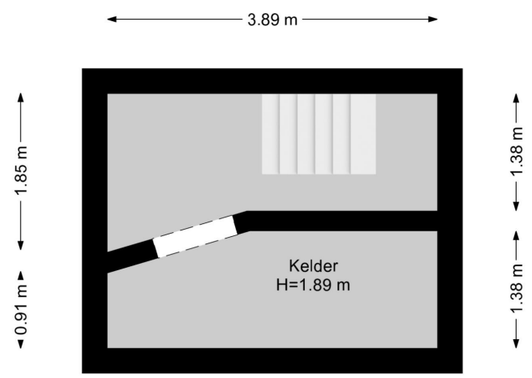


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

TWEEDE VERDIEPING

w/bos makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80



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

KELDER

STRAATBEELD



w/bos
makelaars

Vragen? wbosmakelaars.nl | 023 529 00 80

GOED TE WETEN

ALGEMEEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Aantal woonlagen:	Drie
Bouwjaar:	1924
Onderhoud binnen:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
C.V. Ketel:	C.V. Ketel ATAG E325EC
	2012
Isolatie:	
Energielabel:	F

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte:	214 m2
Overige inpandig:	25 m2
Gebouw gebonden:	0 m2
Externe bergruimte:	8 m2
Inhoud:	918 m3
Slaapkamers:	5
Badkamer(s):	2

KADASTRALE GEGEVENS

Perceeloppervlak:	752 m2 + 27 m2
Gemeente:	Heemstede
Sectie:	A
Perceelnummer:	9391 + 9390
Omvang:	Geheel perceel

Overig:

- uniek huis op een fantastische plek
- keurig onderhouden, modernisatie aannemelijk
- gemetselde fundering (‘op staal’) conform bouwtekeningen bouwjaar 1924
- bron beregeningsinstallatie in de tuin aanwezig
- o.a. gebruikersclausule van toepassing
- documentatie op te vragen bij ons team
- oplevering in overleg

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

w/bos makelaars

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.

w/bos

makelaars

/ GEWOON. ALTIJD GOED

SINDS 1948

NVM

vastgoedcert
gecertificeerd