



COBY RIEMERSMALAAN 31 IN HEEMSTEDE
VRAAGPRIJS €775.000

**/ GEWOON.
EEN BROCHURE!**

**YOUR DREAM HOME IS
WAITING FOR YOU.**

/ TEAM WBOS 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

✉ info@wbosmakelaars.nl

☎ +31235290080

w/bos
makelaars



WELKOM!

Fijn ingedeeld woonhuis op een geliefde woonlocatie. We nemen u mee:



IN HET KORT

- Goed onderhouden twee-onder-één kapwoning
- Ruim ingedeeld, met veel ruimte op de begane grond (bijna 100 m²)
- Zonnige achtertuin (zuid), voortuin met oprit voor twee auto's
- Zowel binnen als buiten mooie doorkijk naar de Ringvaart (doorgaand vaarwater)
- Vrij uitzicht op het plein aan de voorzijde
- Mogelijkheid de woning levensloopbestendig te maken
- Goed geïsoleerd en degelijk gebouwd

/ BEGANE GROND



De living is ca 11 meter diep. Aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte en de open keuken, welke is uitgerust met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, zoals een kookplaat/gasfornuis, combi-oven/combimagnetron, koel-vriescombinatie (2022), vaatwasser en Quooker. Ramen aan de voorzijde met uitzicht op het plein.



Aan de achterzijde een ruime uitgebouwde woonkamer, van bijna 6 meter breed. Deze biedt plaats aan een open haard, verschillende zitjes en een leuk uitzicht over de groene tuin met doorkijk naar het open vaarwater, waar je geregeld allerlei soorten boten voorbij ziet varen. Schuifpui naar de tuin.



/ BEGANE GROND



Aangrenzend bevindt zich een zijkamer, nu in gebruik als werkkamer. Ook deze biedt een leuk uitzicht en een deur naar de tuin.



Doorgang naar de ruime bijkeuken. We komen weer terug in de hal. Desgewenst kunnen de werkkamer en bijkeuken worden omgebouwd tot slaapkamer met badkamer op de begane grond.



/ EERSTE VERDIEPING

Trap naar de overloop. Aangrenzend een zwevend toilet met fontein. Dubbele deur naar de badkamer, landelijke stijl, met grote inloopdouche met zitgedeelte, wastafelmeubel met dubbele wasbak en bidet. Ruime hoofslaapkamer (ca. 5.5x3.75m) aan de voorzijde, voorzien van inbouwkastenwand en veel raampartijen.



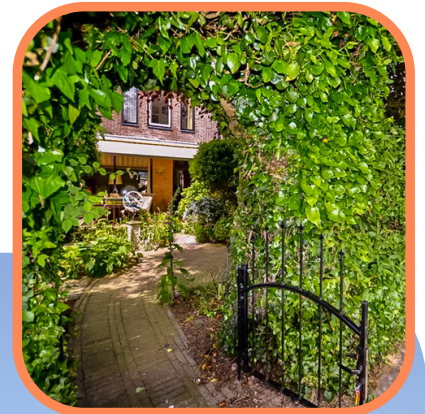
De tweede en de derde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde en zijn van goed formaat. Via een vlizotrap is een ruime vliering bereikbaar. Ideaal voor opbergruimte! Hier bevinden zich tevens de C.V.-ketel en de heteluchtverwarming.

/ TUIN



De tuin is gelegen op het zuiden en heeft daardoor altijd wel ergens zon. Diverse planten en bomen zorgen voor een groene oase in de zomer. De doorkijk naar de voorbijvarende boten maakt de tuin uniek!

Via het hek loop je tevens zo het Vrouwenpad op, om heerlijk een stukje te gaan wandelen.



/ PLATTEGRONDEN

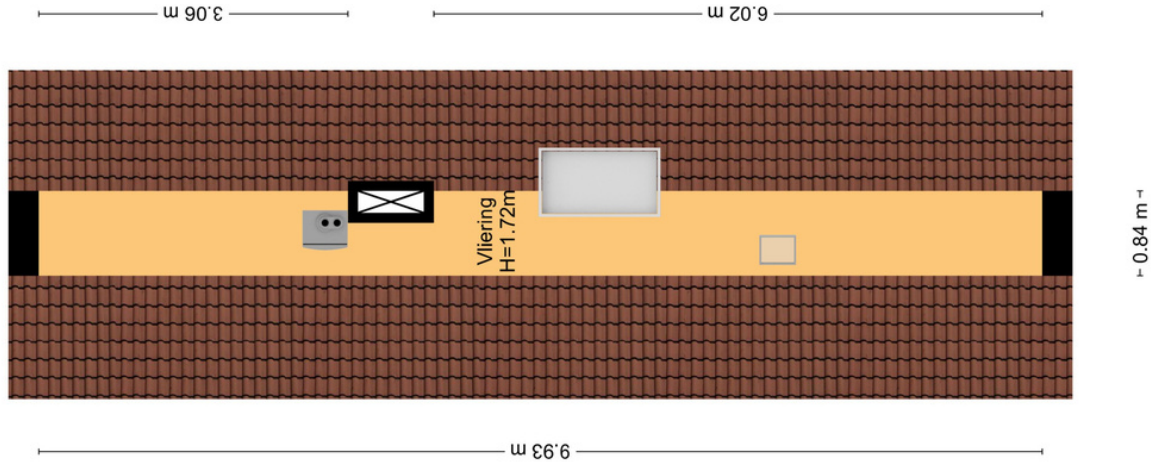


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

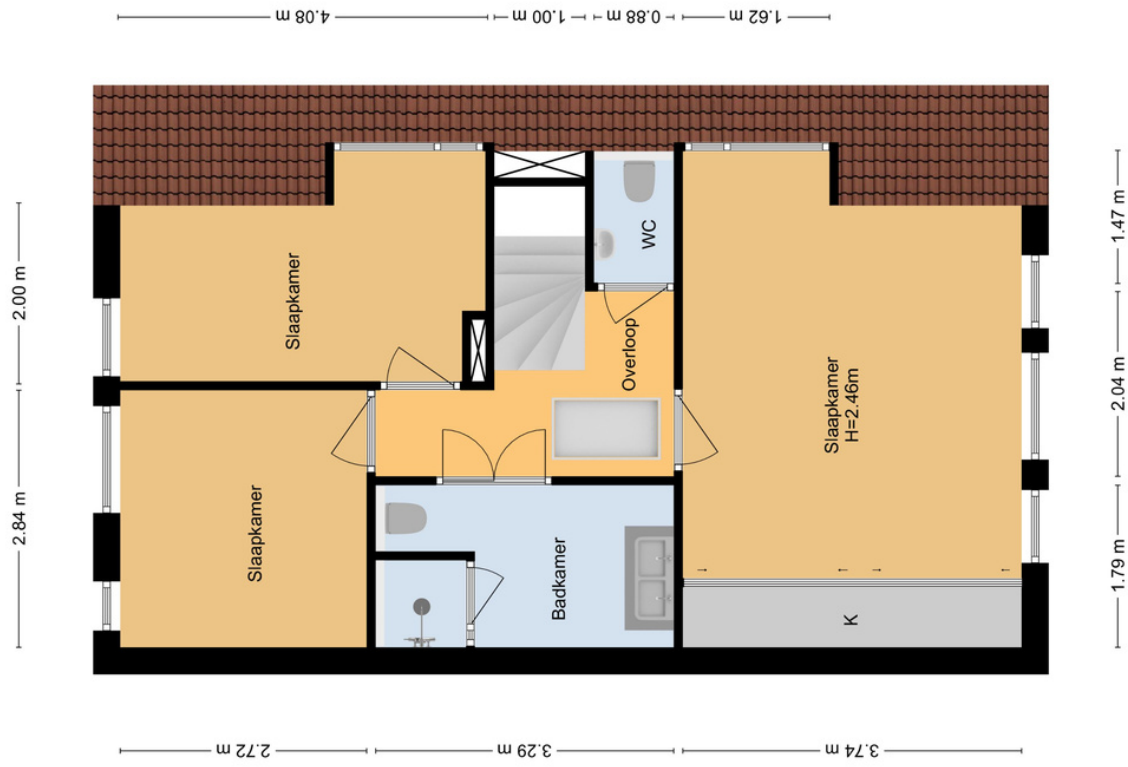


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

/ PLATTEGRONDEN



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



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

/ GEWOON. EVEN SAMENGEVAT

ALGEMEEN

Type woning: 2-onder-1-kapwoning

Aantal woonlagen: Twee + vliering

Bouwjaar: 1985

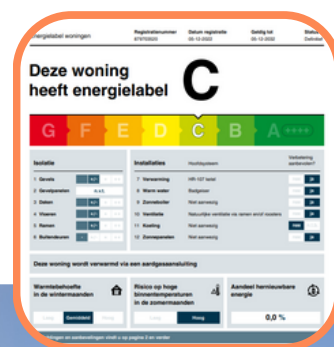
Onderhoud binnen: Goed

Onderhoud buiten: Goed

C.V. Ketel: HR-ketel (2015)

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

Energie label: C



WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 142 m²

Overige inpandig: 8 m²

Gebouw gebonden: 0 m²

Externe bergruimte: 0 m²

Inhoud: 553 m³

Slaapkamers: 4

Badkamer: 1

Meer informatie?

Zie jij jezelf hier wonen?

Neem dan snel contact met ons op en maak een bezichtigingsafspraken! Op onze socials (@wbosmakelaars) zijn alvast meer foto's en video's te vinden.



SCAN VOOR DE VIDEO!



KEN JE DE BUURT?

Deze woning is gelegen op een rustige maar centrale locatie.

Een korte indicatie (volgens Google Maps):

- 5 min. lopen naar het Groenendaalse Bos
- 5 min. fietsen naar de weekmarkt en in het verlengde de winkelstraat (Raadhuisstraat-Binnenweg)
- 15 min. fietsen naar Haarlem centrum
- 5 min. met auto naar Golfcourse
- nabij openbaar vervoer en uitvalswegen

GOED OM TE WETEN:

- energielabel C, goed geïsoleerd
- keurig onderhouden woning
- fijne indeling en leuke doorkijk naar vaarwater
- mogelijkheid levensloopbestendig te wonen
- momenteel 3 slaapkamers, mogelijkheid tot 4 slaapkamers
- documentatie op te vragen bij ons team
- oplevering in overleg

Extra clauses in koopovereenkomst:

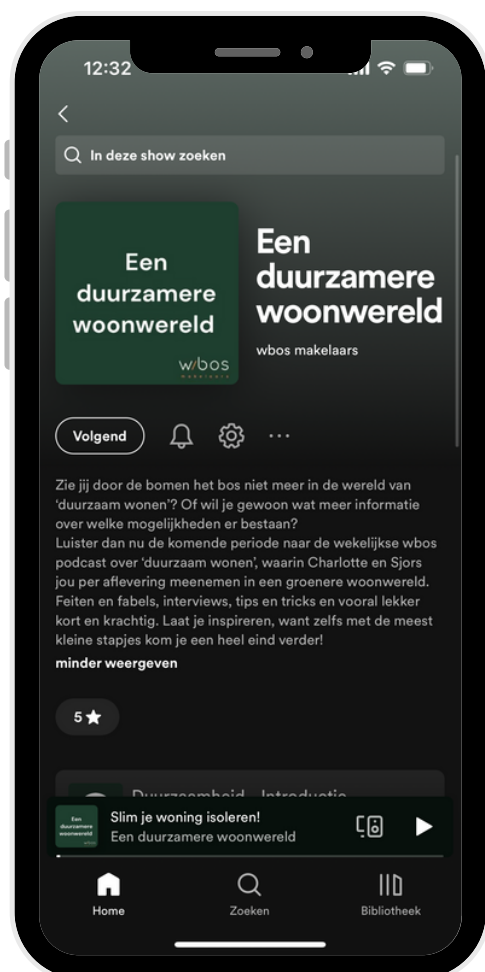
- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule
- Waterhuishoudingsclausule
- Funderingsclausule
- Notariskeuze

/ PODCAST.

EEN DUURZAMERE WOONWERELD

Zie jij door de bomen het bos niet meer in de wereld van 'duurzaam wonen'? Of wil je gewoon wat meer informatie over welke mogelijkheden er bestaan?

Luister dan nu de komende periode naar de wekelijkse wbos podcast over 'duurzaam wonen', waarin Charlotte en Sjors jou per aflevering meenemen in een groenere woonwereld. Feiten en fabels, interviews, tips en tricks en vooral lekker kort en krachtig. Laat je inspireren, want zelfs met de meest kleine stapjes kom je een heel eind verder!



**SCAN & BELUISTER
DE PODCAST!**



/ GEWOON.

VOOR HET MAKEN VAN EEN NOTITIE



Volg jij ons al op Instagram?

[@wbosmakelaars](https://www.instagram.com/wbosmakelaars)

/ 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 Haarlemmermeer 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 Haarlemmermeer 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 Haarlemmermeer B.V.

Onderzoeksplicht

Hoewel WBos Makelaars Haarlemmermeer 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 door er door de projectnotaris een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de 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 Haarlemmermeer B.V.

Informatie

Alle belangrijke documentatie zijn bij WBos Makelaars Haarlemmermeer 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 Haarlemmermeer 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 Haarlemmermeer B.V. is telefonisch bereikbaar via 025-2250651 of het e-mailadres haarlemmermeer@wbosmakelaars.nl.

/ gewoon. altijd goed

w/bos
makelaars

Heemstede | Hoofddorp | Amsterdam

w/bos makelaars
1948 75 2023
anniversary