/ brochure

# Landzichtlaan

# 22

## Heemstede

Vraagprijs: € 795.000,-

w/bos makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?




# Landzichtlaan 22, 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

**Een ruwe diamant! Droom alvast weg bij de potentie van dit huis, maar eerst de actuele high lights:**

In het kort:

/ half-vrijstaand woonhuis (vrijstaand gebouwd van buren)

/ zeer royale maatvoering (142m2 wonen + 13m2 berging)

/ grote uitbreidingsmogelijkheden (zoals een opbouw en/of uitbouw)

/ diepe en zonnige achtertuin met veel privacy

/ leuke en geliefde laan om in te wonen, in het centrum

/ na uitbreiding al snel 200+ m2 wonen!





# de ligging

Letterlijk om de hoek van het gezellige centrum van Heemstede, met vele winkels en leuke horeca. Evenals scholen en openbaar vervoer. Met een kleine 10 min. fietsen sta je in het centrum van Haarlem!



# het woonhuis

Voortuin, voordeur naar hal met meterkastopstelling en garderobe. Mooie trappartij met bordes en licht dankzij het zijraam. Verder vinden we aangrenzend aan de hal een toilet met fontein, een opbergkast en een deur naar de kelder.
Vanuit de gang toegang tot de living en de keuken.



# living

De woonkamer betreft een brede en diepe kamer-en-suite met een mooie maatvoering (ca. 11.30x4.10m). Aan de voorzijde een zithoek met sfeervolle erker, waar in de loop van de middag tot de avond de zon naar binnen schijnt. Aan de achterzijde een groot raampartij welke een schitterend uitzicht biedt op de diepe tuin en het daarachter gelegen groen.



# keuken

De keuken heeft eveneens een goede maatvoering en kan desgewenst worden betrokken bij de achterkamer. Aangrenzend een bijkeuken met CV-opstelling en deur naar de schuur. Vanuit de schuur doorgang naar het privé pad langs het huis naar de straatzijde.















# slaapkamers & badkamer

Trap naar speels ingedeelde overloop met aangrenzend een separaat toilet. Deuren naar drie maar-liefst vier goede slaapkamers en de badkamer. Deze is uitgerust met een douche en dubbele wastafel en kan eenvoudig aanzienlijk worden vergroot (betrekken van de aangrenzende doorloopkast).

# tweede verdieping

Deze is er nog niet! Desgewenst en uiteraard op vergunning kan dit huis worden opgebouwd, daarmee kan een hele extra woonverdieping worden gecreëerd. Het wordt daarmee een zeer royaal gezinshuis! In de straat zijn al diverse mogelijkheden te zien.



# zonnige achertuin



Eén van de grote pluspunten van deze woning is de heerlijke tuin! De tuin is zo'n 21 meter diep en 8 meter breed. Daarnaast grenst het helemaal aan het groen waardoor er veel privacy ontstaat. Dankzij het privé pad is er tevens een achterom! Benieuwd naar de zon? Van 's morgens vroeg tot 's avonds laat.



# energielabel

De woning heeft nu nog energielabel E. Verbeterpunten zijn dakisolatie (relatief eenvoudig mogelijk dankzij huidige platte dak of toekomstige opbouw), gevelisolatie, vloerisolatie en isolerende beglazing. Ook zonnepanelen kunnen goed geplaatst worden op het dak!

# samengevat

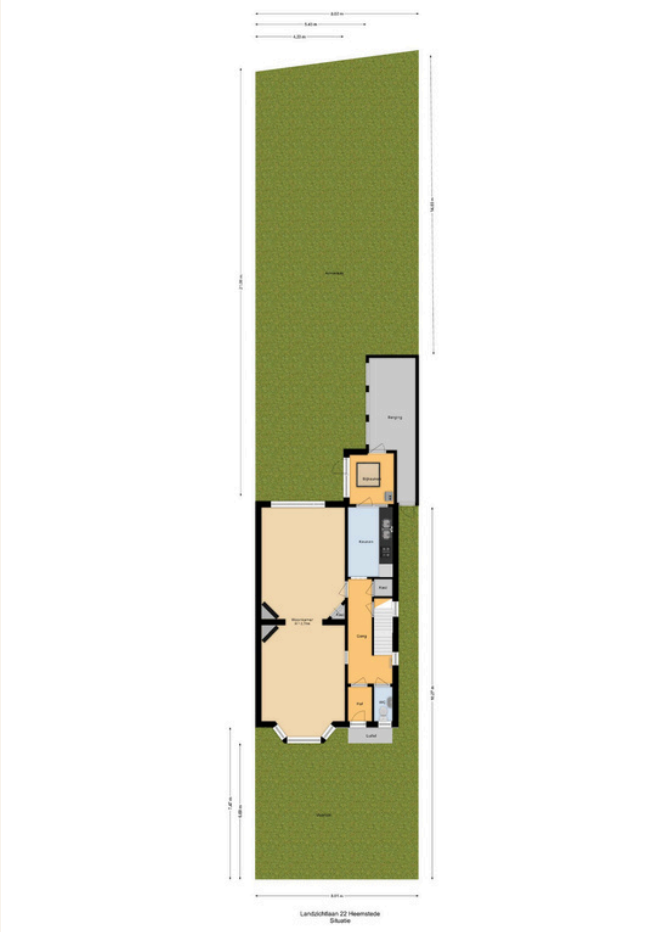
## ALGEMEEN

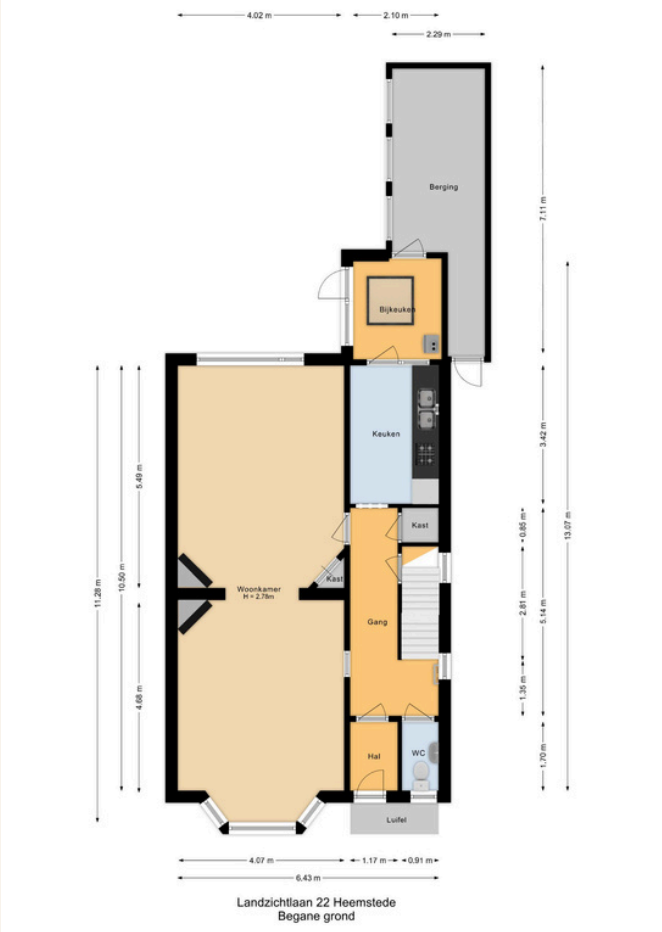
Soort woning: eengezinswoning
Type woning: halfvrijstaande woning
Aantal woonlagen: 2
Bouwjaar: 1923
Onderhoud binnen: Redelijk
Onderhoud buiten: Redelijk
C.V. Ketel: Remeha Tzerra 2014
Isolatie: dubbelglas, HR-glas
Energielabel: E

## WOONOPPERVLAK

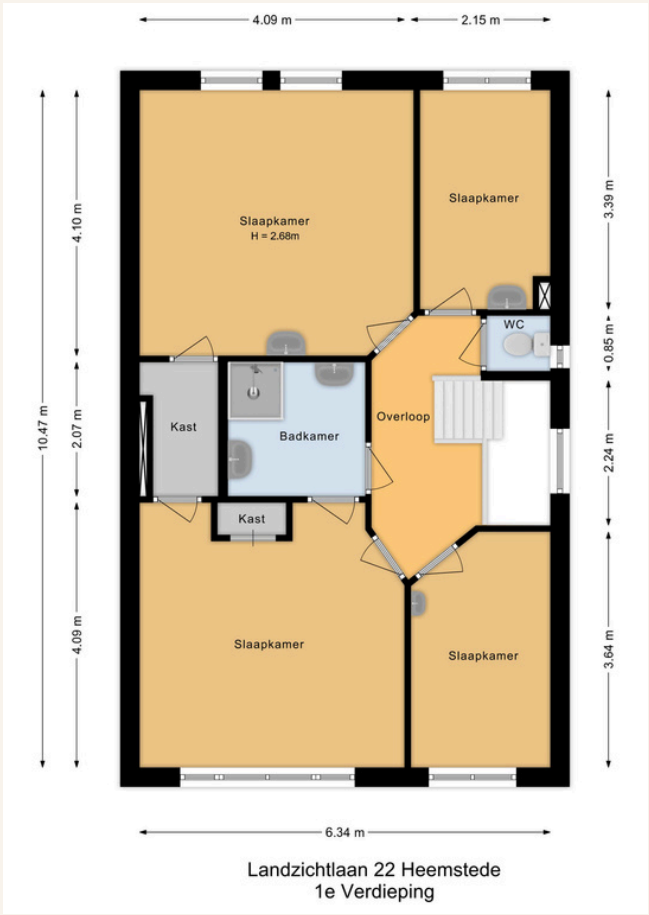
Woonoppervlakte: 142 m2
Overige inpandig: 13 m2
Gebouw gebonden: 2 m2
Externe bergruimte: 0 m2
Inhoud: 564 m3
Slaapkamers: 4
Badkamer: 1

# plattegronden

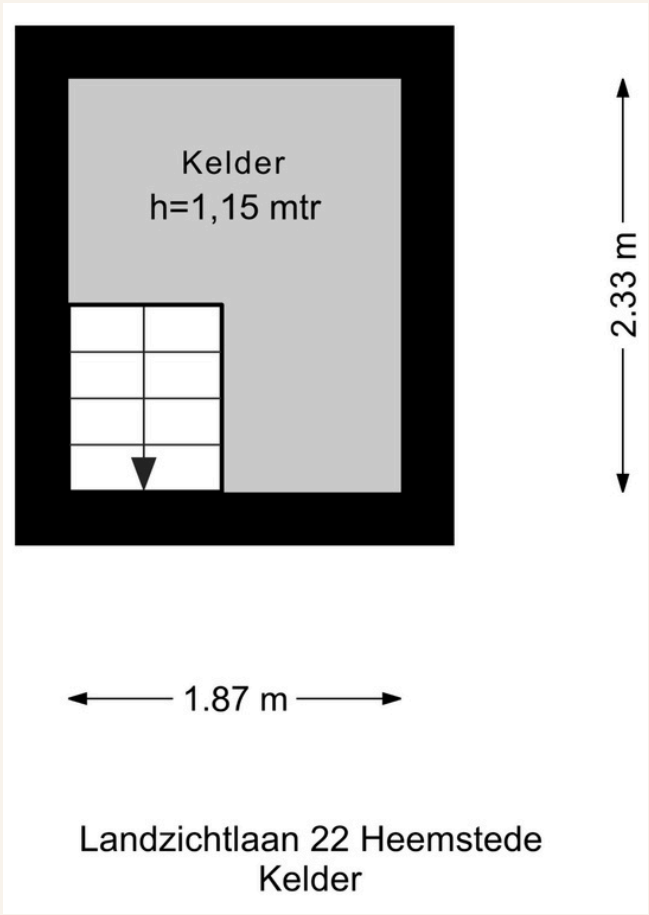


# plattegronden




Landzichtlaan 22 Heemstede
1e Verdieping




Landzichtlaan 22 Heemstede
Kelder



## GOED OM TE WETEN:

- veel potentie, uitbouw- en opbouwmogelijkheden
- door de uitbreiding is hier grote waarde te creëeren
- unieke tuin met veel privacy
- karakteristiek gebouwd woonhuis met veel details
- opbouw op vergunning, diverse voorbeelden in straat
- uitbouw tot 4 meter diep vergunningsvrij
- fundering 'op staal' (gemetseld)
- oplevering in overleg
- documenten via online bezichtigingsdossier

### 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 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
makelaars