

/ brochure

Koediefslaan

66

Heemstede

Vraagprijs: € 1.125.000,- k.k.

w/bos
makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?



Koediefslaan 66, 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

Leuk vrijstaand huis in Heemstede!

De high-lights op een rij:

/ vrijstaande woning met ca. 142 m²
woonoppervlakte

/ zonnige voor- en achtertuin met heerlijke
veranda

/ gemoderniseerd in 2018, mooie afwerking

/ muur-, dakisolatie en isolatieglas
aanwezig

/ vloerverwarming begane grond en
badkamer



de ligging

De woning ligt aan een brede laan op een centrale locatie in Heemstede. Een plek waar je rustig woont, maar tegelijkertijd alle voorzieningen binnen handbereik hebt. Even naar de winkels, de trein pakken richting Amsterdam of wandelen in Overbos, alles ligt dichtbij.

Maar eerst: naar binnen.

het woonhuis





entree & woonkamer

Entree via vestibule naar de hal voorzien van pvc vloer, toilet met fontein en toegang tot de kelderruimte.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde, de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin. Een sfeervolle leefruimte met open haard, maatwerkkasten en volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel.

De hele begane grond is voorzien van vloerverwarming!



keuken

De moderne open keuken vormt echt het hart van het huis. Voorzien van een ruim kook-/spoeleiland, composiet werkblad en diverse Siemens inbouwapparatuur en Quooker-kraan. Dankzij de open verbinding met de woonkamer ontstaat een fijne en gezellige leefruimte!







eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over praktische inbouwkasten. Ook de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van kastruimte. Daarnaast is er nog een extra kamer aan de voorzijde, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van ligbad, ruime inloopdouche met rainshower, dubbel wastafelmeubel, zwevend toilet, handdoekradiator én vloerverwarming.

tweede verdieping

Een verrassend ruime verdieping met veel mogelijkheden.

Momenteel ingericht als één multifunctionele kamer. Hier ervaar je een heerlijk loft gevoel dankzij de twee dakkapellen, vier Velux dakramen en fraaie zichtbare dakspanten die zorgen voor extra sfeer.

Indien gewenst is hier relatief eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren. Ook is het leidingwerk ten behoeve van een tweede badkamer reeds aanwezig.





tuin

De tuin is zonnig gelegen, van de ochtend tot en met de avond. De tuin is recent voorzien van een luxe veranda, wat plaats biedt aan een eet- en loungehoek.

Een fijne buitenruimte om rustig te genieten van de zon, buiten te eten of kinderen te laten spelen. Daarnaast beschikt de woning over een voortuin en een praktische zijtuin met achterom.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: eengezinswoning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1927

Onderhoud binnen: goed tot uitstekend

Onderhoud buiten: goed tot uitstekend

C.V. Ketel: Remeha (2018)

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas

Energielabel: C

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 142 m²

Overige inpandig: 0 m²

Gebouw gebonden: 2 m²

Externe bergruimte: 0 m²

Inhoud: 552 m³

Slaapkamers: 4

Badkamer: 1

plattegronden



plattegronden

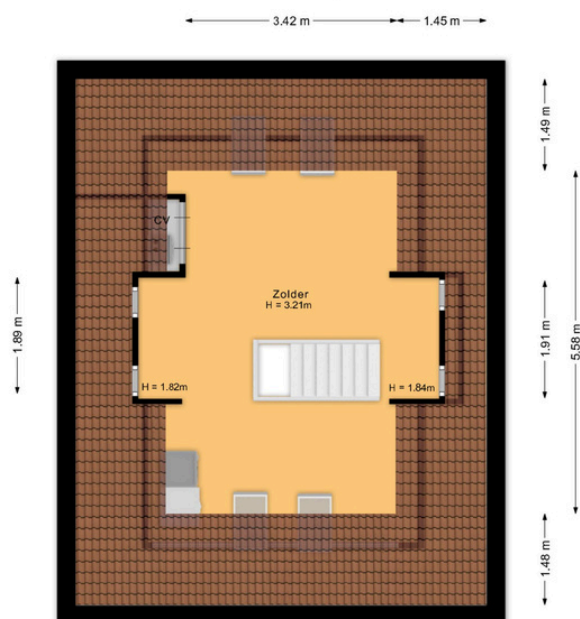
Koediefslaan 66 Heemstede
1e Verdieping



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.
www.agvastgoedmedia.nl



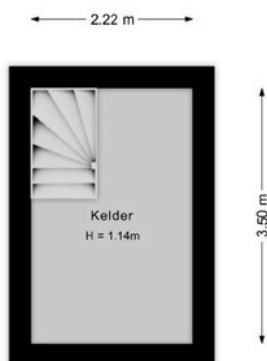
Koediefslaan 66 Heemstede
2e Verdieping



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.
www.agvastgoedmedia.nl



Koediefslaan 66 Heemstede
Kelder



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.
www.agvastgoedmedia.nl



GOED OM TE WETEN:

- woonoppervlakte ca. 142 m²
- grotendeels gerenoveerd in 2018
- energielabel C
- dak-, vloer- en muurisolatie aanwezig
- zonnepanelen goed mogelijk
- begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
- fraaie originele details zoals architraven aanwezig
- documentatie beschikbaar via online bezichtigingsdossier
- oplevering in overleg

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

- ouderdomsclausule
- asbestclausule
- waterhuishoudingsclausule
- funderingsclausule
- notariskeuze koper
- toelichting NEN-clausule 2580

/ 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 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