/ brochure

Franz Lehárlaan

112

Heemstede

Vraagprijs: € 675.000,- k.k.

w/bos makelaars

is dit jouw droomhuis?



Franz Lehárlaan 112, 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

HOEKGELEGEN GEZINSWONING MET ZONNIGE TUIN IN DE COMPONISTENBUURT

De high-lights op een rij:

/ gezinswoning met ca. 130 m² woonoppervlakte

/ zonnige achtertuin op het zuiden met schuur en achterom

/ vrij uitzicht aan voor- en achterzijde

/ energielabel A+

/ nette en goed onderhouden woning

/ gelegen in een groene en kindvriendelijke woonwijk

/ mooi gelegen op de grens van Heemstede met Haarlem



de ligging

Een fijn gezinshuis op precies de juiste plek. Rustig gelegen in de geliefde Componistenbuurt, met veel groen, speelpleintjes en vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Deze hoekwoning biedt niet alleen veel licht en ruimte, maar is bovendien uitstekend verduurzaamd met energielabel A+.

De Componistenbuurt staat bekend als een rustige en kindvriendelijke wijk.
In het kort:
• gelegen aan groen plantsoen in de wijk
• woonwijk is ruim opgezet met veel groen en speelmogelijkheden
• scholen en sportvoorzieningen in de buurt
• winkels op loopafstand (zowel Jan van Goyenstraat als Binnenweg)
• grenzend tegen Haarlem aan, korte fietsafstand binnenstad
• goede bereikbaarheid richting o.a. Amsterdam en Schiphol
• strand en duinen op fietsafstand

/ brochure

het woonhuis











entree & woonkamer

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Hal met moderne meterkast, toilet en toegang tot de living..

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de gunstige ligging op de zon. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met vrij uitzicht over het groen. Aan de achterzijde is ruimte voor een goede eettafel grenzend aan de open keuken..



keuken

De keuken dateert uit 2001 en is door de jaren heen deels vernieuwd. Zo zijn de koelkast en vaatwasser vervangen in 2016, de inductiekookplaat in 2020 en de combi-oven in 2025. Ruime inpandige voorraadkast. Vanuit de keuken stap je direct de zonnige achtertuin in.













eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van goed formaat. Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of logees. De badkamer is voorzien van douche en wastafelmeubel. Het tweede toilet is separaat gelegen.

tweede verdieping

Ruime overloop met was-/droogopstelling en extra bergruimte.

Aangrenzend bevindt zich een zeer ruime slaapkamer. Dankzij het formaat van deze verdieping zijn hier eenvoudig meerdere kamers te realiseren. Met het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde ontstaat zelfs de mogelijkheid om twee ruime slaapkamers te creëren.

Een verdieping met veel mogelijkheden dus, passend bij verschillende woonwensen en gezinssituaties.









tuin

En dan de tuin.

Gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon geniet. De tuin is groen aangelegd en biedt volop ruimte om te loungen, buiten te eten of kinderen te laten spelen.

De stenen schuur is praktisch voor fietsen en opslag en ligt gunstig naast het achterom.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: eengezinswoning
Type woning: Hoekwoning
Bouwjaar: 1970
Onderhoud binnen: goed
Onderhoud buiten: goed tot uitstekend
C.V. Ketel: Remeha (2024), inclusief warmtepomp (lucht)
Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas en HR++ glas
Energielabel: A+

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 130 m2
Overige inpandig: 0 m2
Gebouw gebonden: 1 m2
Externe bergruimte: 10 m2
Inhoud: 459 m3
Slaapkamers: 4
Badkamer: 1

plattegronden

Franz Lehárlaan 112 Heemstede
Situatie



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

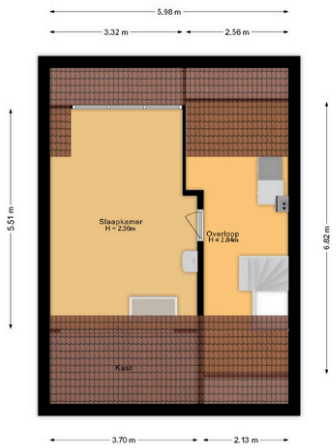
Franz Lehárlaan 112 Heemstede
1e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
nks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maa
www.agvastgoedmedia.nl

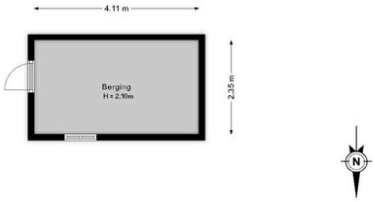
plattegronden

Franz Lehárlaan 112 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

Franz Lehárlaan 112 Heemstede
Berging



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:

• energielabel A+
• warmtepomp aanwezig
• cv-ketel vernieuwd in 2024
• grotendeels HR++ glas
• deels voorzien van kunststof kozijnen
• vloerisolatie aanwezig
• spouwmuren nageïsoleerd in 2019
• zonnepanelen aanwezig
• laadpaal aanwezig
• zonnige achtertuin op het zuiden
• stenen schuur en achterom
• veel openbare parkeergelegenheden in de wijk
• mogelijkheid tot extra slaapkamers op zolder
• nette en goed onderhouden woning

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

wbos makelaars
Zandvoortselaan 55-57
2106 CJ Heemstede
023 - 5290080
info@wbosmakelaars.nl

Clausules in koopovereenkomst

- ouderdomsclausule
- asbestclausule
- waterhuishoudingsclausale
- 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 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
makelaars