

/ brochure

Rijnlaan

4

Heemstede

Vraagprijs: € 850.000,- k.k.

is
dit



jouw
droomhuis?



Rijnlaan 4, 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

**Charmante jaren '30
hoekwoning met volop
authentieke details
met zonnige en privacy
volle achtertuin!**

De high-lights op een rij:

- / karakteristieke hoekwoning (ca. 134m²) uit 1933
- / uitgebouwde begane grond met royale woonkeuken en kookeiland
- / tal van authentieke details zoals glas-in-loodramen, marmeren schouw en originele tegeltjes
- / sfeervolle woonkamer met massief houten visgraatvloer en open haard
- / goed formaat tweede verdieping met diverse indelingsmogelijkheden
- / mogelijkheid tot realiseren van een tweede badkamer
- / zonnige, vrij gelegen achtertuin met achterom en schuur voorzien van elektra
- / ruime opbergvliering
- / gelegen op steenworp afstand van het Groenendaalse Bos, winkels en het station



de ligging

De Rijnlaan is een geliefde locatie in Heemstede en biedt het beste van twee werelden: rust en groen gecombineerd met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning ligt dus echt op een fantastische plek, letterlijk om de hoek van het Groenendaalse Bos en dichtbij winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Een heerlijke plek voor gezinnen die op zoek zijn naar rust, ruimte en gemak.

het woonhuis





entree & woonkamer

Entree: Vanaf de eerste aanblik voel je direct de charme van deze karaktervolle woning. De fraaie hoekligging zorgt voor een prettige uitstraling en een gevoel van ruimte. Laten we naar binnen gaan...

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal waar direct de authentieke tegeltjes de aandacht trekken. Een prachtig detail dat direct verwijst naar de bouwperiode van de woning. Vanuit hier bereik je de sfeervolle woonkamer.

Wat direct opvalt is de fijne breedte en hoogte van deze leefruimte. De massief houten visgraatvloer, het prachtige glas in lood en de authentieke marmeren schouw met open haard zorgen samen voor een warme en uitnodigende sfeer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht gedurende de dag.





keuken

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een heerlijke woonkeuken is ontstaan. Het kookeiland vormt het gezellige middelpunt van deze ruimte; een plek waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen. De tegelvloer geeft de ruimte een praktische en stijlvolle uitstraling. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.







eerste verdieping

De vaste trap brengt je naar de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie goede slaapkamers en de ruime badkamer.

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over directe toegang tot het balkon. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie of juist ontspannen af te sluiten.

De twee overige slaapkamers worden momenteel gebruikt als kinderkamers, maar lenen zich uiteraard ook uitstekend als werk-, hobby- of logeerkamer.

De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel met badkamermeubel en een handdoekradiator.

tweede verdieping

Ook deze verdieping biedt volop mogelijkheden. Aan de voorzijde bevindt zich momenteel een ruime kamer die in gebruik is als werkkamer. Dankzij de prettige afmetingen is dit eveneens een uitstekende slaapkamer. Aan de achterzijde vind je de cv-ketel, de was- en droogopstelling en een extra werkplek.

Deze verdieping biedt daarnaast verrassend veel potentie. Zo is het relatief eenvoudig om hier een tweede badkamer te realiseren. Ook behoort het tot de mogelijkheden om de indeling aan te passen en twee slaapkamers in combinatie met een badkamer te creëren.

Een ideale verdieping voor gezinnen die behoefte hebben aan extra ruimte of toekomstbestendig willen wonen.



vliering

Aan bergruimte geen gebrek. De woning beschikt over een royale opbergvliering waar je eenvoudig al je seizoenspullen, koffers en overige opslag kunt kwijt.



tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de vrije ligging ervaar je hier veel privacy en de zonnige situering zorgt ervoor dat je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel, een comfortabele loungeset én speelruimte voor de kinderen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een handige schuur met elektra voor fietsen, gereedschap en hobbyspullen.

Een tuin waar je in alle rust kunt ontspannen, borrelen met vrienden of gezellig kunt tafelen met het gezin.

samengevat

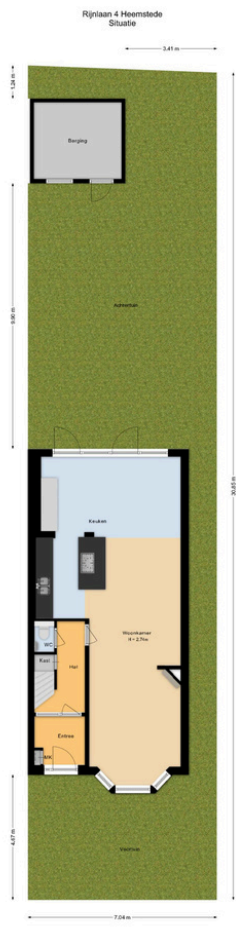
ALGEMEEN

Soort woning: herenhuis
Type woning: hoekwoning
Aantal woonlagen: 3
Bouwjaar: 1933
Onderhoud binnen: goed tot uitstekend
Onderhoud buiten: goed tot uitstekend
C.V. Ketel: Intergas HRE 28/24 (2026)
Isolatie: dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas
Energie label: D

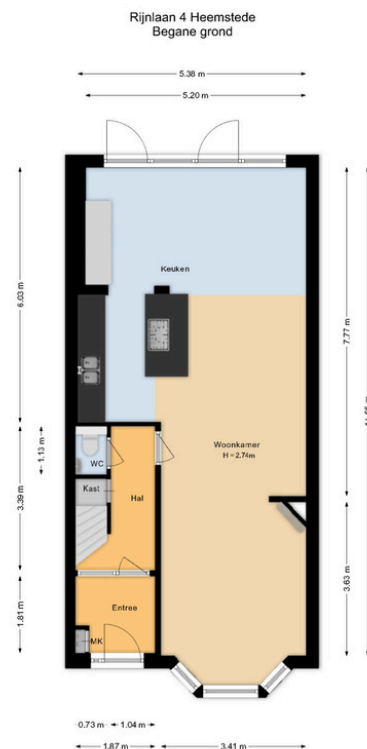
WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 134 m²
Overige inpandig: 3 m²
Gebouw gebonden: 5 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Inhoud: 504 m³
Slaapkamers: 4
Badkamers: 1

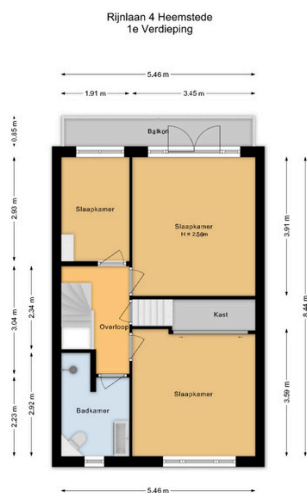
plattegronden



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



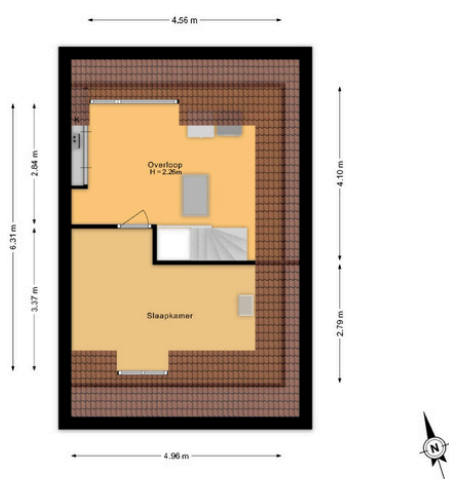
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



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

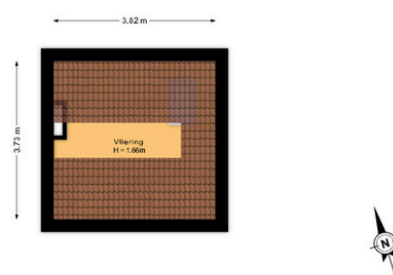
plattegronden

Rijnlaan 4 Heemstede
2e Verdieping



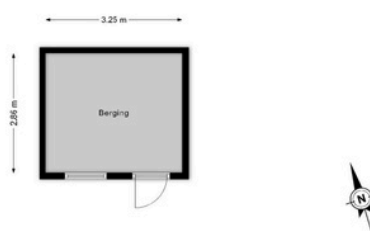
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Rijnlaan 4 Heemstede
Vloering



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

Rijnlaan 4 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:

- / karakteristieke hoekwoning uit 1933
- / funderingsrisico “Niet verhoogd” (ABC)
- / uitgebouwde begane grond
- / authentieke details waaronder glas in lood, marmeren schouw en originele tegeltjes
- / massief houten visgraatvloer in de woonkamer
- / mogelijkheid voor tweede badkamer
- / zonnige en vrij gelegen achtertuin met achterom
- / schuur voorzien van elektra
- / energielabel D
- / 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.

A photograph of a hallway with a wooden door at the end. The hallway has a white tiled floor, a white radiator on the left, and a wall of red tiles on the right. The ceiling is white with a light fixture. The image is overlaid with a semi-transparent dark grey filter. The text 'w/bos' is centered in white, with a red diagonal line through the 'b'. Below it, the word 'makelaars' is written in a smaller, red, sans-serif font.

w/bos
makelaars