

/ brochure

Van Merlenlaan

3

Heemstede

Vraagprijs: € 1.575.000,- k.k.

is
dit



jouw
droomhuis?



Van Merlenlaan 3, 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

**KARAKTERISTIEKE
VILLA MET ZONNIGE
TUIN EN VRIJ
UITZICHT OP
TOPLOCATIE IN
HEEMSTEDE!**

De high-lights op een rij:

/ karakteristieke villa, twee-onder-één-kap

/ royale woonoppervlakte van 233 m² + 30 m² berging

/ perfect onderhouden en instap-klaar

/ zes ruime (slaap)kamers en twee moderne badkamers

/ grote living (ca. 13.00 x 4.50 m) met meerdere zitgedeeltes

/ ruime woonkeuken met aangrenzende bijkeuken

/ grote en zonnige tuin op het zuiden met vrij uitzicht

/ hoge plafonds (ca. 3.30 m) en veel lichtinval

/ voorzien van zonnepanelen en recent vernieuwd pannendak

/ buitenschilderwerk recent uitgevoerd

/ grenzend aan de winkelstraat en het Groenendaalse Bos



de ligging

De ligging is echt bijzonder. Aan de rand van het centrum, met alle voorzieningen op loopafstand, terwijl je tegelijkertijd de rust en het groen van het Groenendaalse Bos binnen handbereik hebt. Aan de voorzijde is een schitterend vrij uitzicht over de vernieuwde tuin van het historische Gemeentehuis en aan de achterzijde over groen richting de Vrijheidsdreef.

Maar eerst: naar binnen.

het woonhuis







entree & woonkamer

Via de authentieke voordeur komen we in een statige vestibule met origineel tegelwerk en deur met glas naar de minstens zo indrukwekkende lange gang met trappartij.

De kamer-en-suite living is royaal (totaal ca. 13 meter diep en 4.50 breed) en imposant dankzij de hoge plafonds (3.30m). Aan de voorzijde een zithoek met open haard en hoge ramen met roedeverdeling. In de en-suite bevinden zich kastuimte en schuifdeuren. De achterzijde is opgedeeld in een grote eethoek en aangrenzend een tweede zithoek waar zich nu de televisie bevindt met openslaande deuren naar de tuin. Indien gewenst zou hier een open verbinding gemaakt kunnen worden naar de woonkeuken.



keuken

De woonkeuken is uitgevoerd in een klassieke stijl en voorzien van divers inbouwapparatuur. Vanuit de eethoek kijk je leuk de tuin in, waar zich eveneens een deur bevindt. De bijkeuken bevindt zich aangrenzend, hetgeen natuurlijk heel praktisch is. In het verlengde van de bijkeuken bevindt zich nog een schuur welke ook vanaf de tuin bereikbaar is.









eerste verdieping

Boven komen we eveneens in een lange gang, waar wederom het hoge plafond opvalt. Aangrenzend bevinden zich op deze verdieping drie ruime (slaap)kamers en een moderne badkamer. De kamer aan de voorzijde heeft een schitterend uitzicht over de vernieuwde tuin van het historische gemeentehuis. Niet voor niets is dit nu in gebruik als mooi kantoor. Terwijl de kamers aan de achterzijde mooi weerkijken in het groen. De badkamer is stijlvol vernieuwd in 2021 en voorzien van royale inloopdouche, tweede toilet en wastafel. Aangrenzend aan de gang vinden zich nog drie grote opbergkasten.

tweede verdieping

Via het trappenhuis komen we op de tweede verdieping uit. Als we de plafonds op begane grond en eerste verdieping al hoog vonden, zijn we hier helemaal verrast! Met plafonds van 4.30 m hoog is dit echt indrukwekkend. Ook op deze verdieping vinden we drie (slaap)kamers, waarvan twee zeer ruim. De derde kamer is voorzien van trap met aansluitend nog een speelse vide. De tweede badkamer is in 2022 stijlvol vernieuwd en uitgerust met inloopdouche, vrijstaand bad, derde toilet en wastafel.



tuin

En dan de tuin. Gelegen pal op het zuiden, dus de hele dag zon. Van 's ochtends tot 's avonds genieten van het buitenleven. De tuin biedt veel privacy en een prachtig vrij uitzicht richting het groen van de Vrijheidsdreef.

Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, spelende kinderen of gewoon even ontspannen. In de tuin bevindt zich tevens een tuinhuis.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: villa

Type woning: 2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar: 1907

Onderhoud binnen: goed tot uitstekend

Onderhoud buiten: uitstekend

C.V. Ketel: 2 x Atag (2021)

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

Energie label: C

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 233 m²

Overige inpandig: 22 m²

Gebouw gebonden: 0 m²

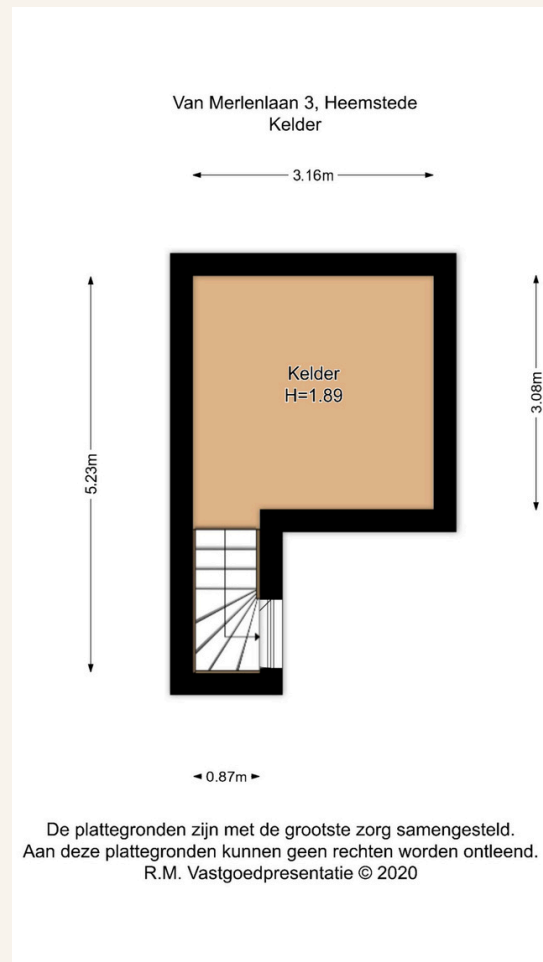
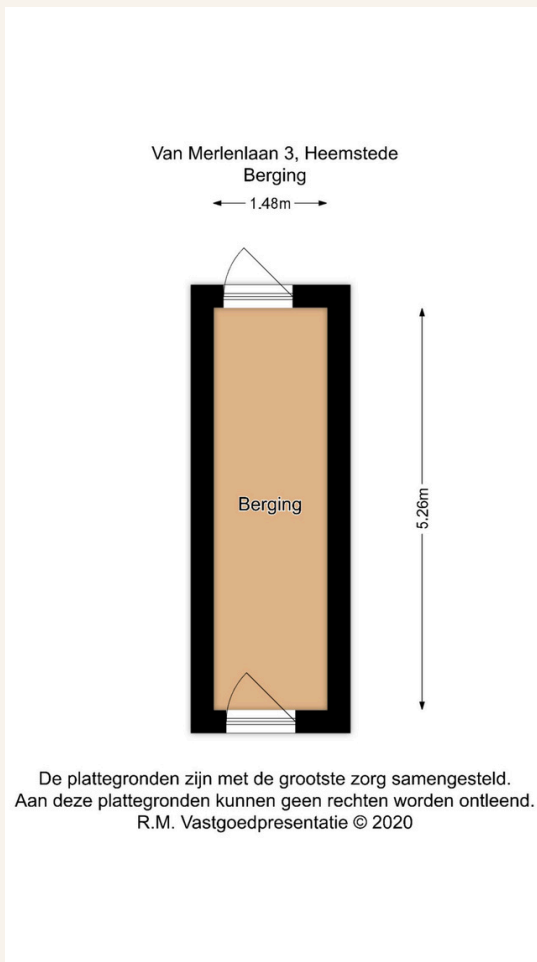
Externe bergruimte: 8 m²

Inhoud: 999 m³

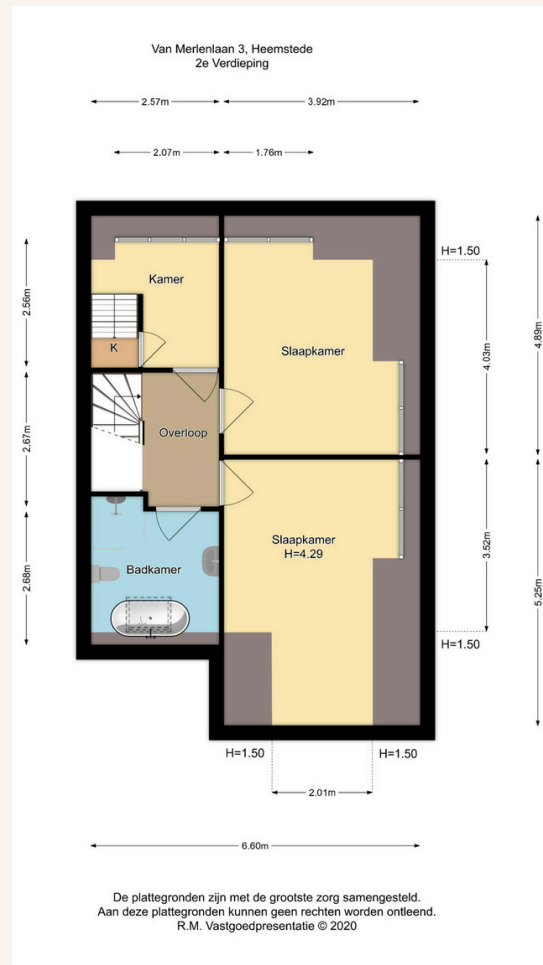
Slaapkamers: 6

Badkamers: 2

plattegronden



plattegronden



GOED OM TE WETEN:

- groot type huis, volop ruimte voor het hele gezin
- halfvrijstaand (twee-onder-één-kap)
- schuur/overkapping voor fietsen langs het huis
- perfect onderhouden en instapklaar
- pannendak, zinken goten en hwa recent vernieuwd (2025)
- zij- en achtergevels nageïsoleerd
- volledig voorzien van isolatieglas (behoudens entree voordeur)
- vloer geïsoleerd met isolatiechips (2024)
- daken geïsoleerd
- voorzien van 10 zonnepanelen (2023)
- twee CV-ketels van Atag (2020 en 2021)
- buitenschilderwerk recent professioneel uitgevoerd
- sanitair (twee badkamers en toilet) uit 2021 en 2022
- documentatie verder in te zien via online bezichtigingsdossier
- openbaar parkeren rondom de woning en op parkeerterrein 'de Merelhorst' aan de overkant
- 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://www.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 gemaïld 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