

/ brochure

Franz Lehárlaan

29

Heemstede

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.

is
dit



jouw
droomhuis?



Franz Lehárilaan 29, 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

RUIME GEZINSWONING OP TOPPLEK IN HEEMSTEDE

De high-lights op een rij:

- / Ruime gezinswoning van ca. 170 m² met maar liefst 5 slaapkamers (uitbreidbaar)
- / Zonnige achtertuin op het zuidwesten, direct aan het water met vrij uitzicht
- / Parkeren op eigen terrein met carport (mogelijkheid tot garage)
- / Goed onderhouden en verduurzaamd (HR++ glas, dak-, vloer- en muurisolatie)
- / Gelegen in de rustige, kindvriendelijke Componistenbuurt nabij scholen, winkels en Haarlem



de ligging

De ligging is echt bijzonder. Aan de buitenrand van de wijk, direct aan het water en met vrij uitzicht. Een plek waar rust, ruimte en wonen samenkomen. Tegelijkertijd woon je hier in een kindvriendelijke buurt, met scholen, winkels en sportvoorzieningen dichtbij.

De Componistenbuurt staat bekend als een rustige en kindvriendelijke wijk.

In het kort:

- gelegen aan de rand van de wijk, aan het water
- 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

het woonhuis







entree & woonkamer

Op de begane grond is de voordeur naar een ruime hal met trappartij, toilet met fontein en meterkast.

De living is ruim en licht door de breedte van bijna 7 meter en de grote raampartijen aan de achterzijde. Het uitzicht over de tuin en het water trekt meteen je aandacht. Een heerlijke ruimte met open haard en volop mogelijkheden voor een royale zithoek én eettafel.



keuken

Aangrenzend bevindt zich de huidige dichte keuken. De wand tussen woonkamer en keuken is niet dragend, waardoor hier eenvoudig een grote open woonkeuken gerealiseerd kan worden. Een mooie kans om het hart van het huis volledig naar eigen wens vorm te geven.







eerste verdieping

Overloop met toegang tot maar liefst vier goed bemeten slaapkamers (ca. 4.25 x 3.90 m, 4.25 x 2.85 m, 2.45 x 3.90 m en 2.45 x 2.90 m). Dit formaat en aantal kamers kom je niet vaak tegen. De badkamer is ruim (ca. 2.20 x 2.90 m) en voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel en tweede toilet.

tweede verdieping

Ruime overloop met wasmachinehoek. Aangrenzend bevindt zich een grote slaapkamer. Dankzij de in 2019 geplaatste dakkapel aan de achterzijde is dit een volwaardige en lichte verdieping.

Deze verdieping biedt bovendien volop mogelijkheden. Denk aan het creëren van meerdere kamers en een tweede badkamer. Met een dakkapel aan de voorzijde (vergunningsplichtig, maar diverse voorbeelden in het straatbeeld) is hier nog meer ruimte te realiseren.





tuin

En dan de tuin.

Gelegen op het zuidwesten, dus zon van einde ochtend tot laat in de avond. Direct grenzend aan het water, met vrij uitzicht over de Wagnerkade, zonder twijfel één van de mooiste plekjes van Heemstede.

Hier genieten kinderen van het buitenleven: vissen, zwemmen of met een bootje het water op. En jij geniet van rust, ruimte en lange zomeravonden.

Ook de voortuin is ruim opgezet en biedt parkeergelegenheid op eigen terrein onder de carport. Veel vergelijkbare woningen hebben deze omgebouwd tot garage.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: eengezinswoning
Type woning: tussenwoning
Bouwjaar: 1974
Onderhoud binnen: goed
Onderhoud buiten: goed tot uitstekend
C.V. Ketel: Intergas (2022)
Isolatie: dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas, volledig
geïsoleerd, HR++ glas
Energie label: B

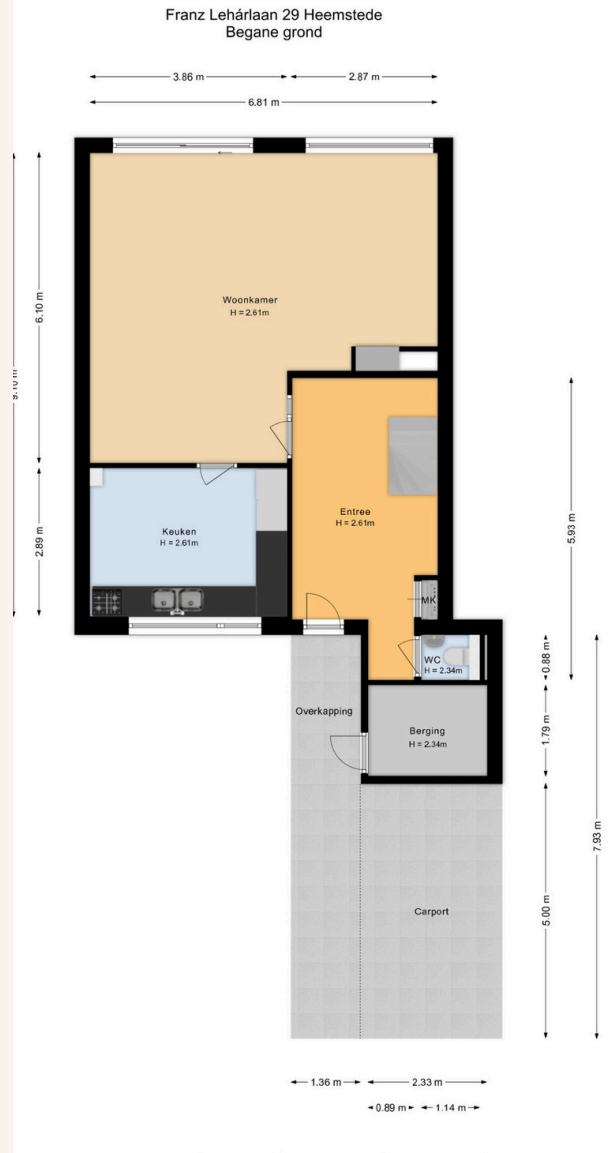
WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 170 m²
Overige inpandig: 4 m²
Gebouw gebonden: 25 m²
Externe bergruimte: 0 m²
Inhoud: 625 m³
Slaapkamers: 5
Badkamer: 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

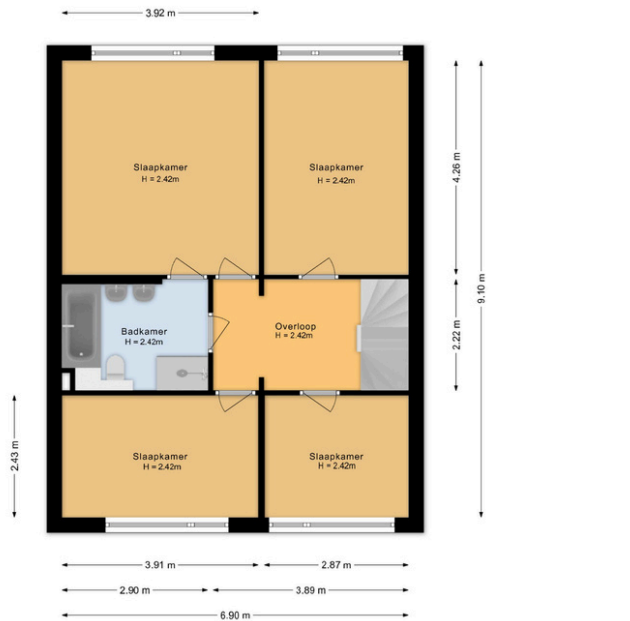


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



plattegronden

Franz Lehárlaan 29 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



Franz Lehárlaan 29 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



GOED OM TE WETEN:

- vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ glas
- dak-, vloer- en spouwmuurisolatie
- grote dakkapel achterzijde (2019)
- parkeren op eigen terrein met carport
- mogelijkheid tot garage
- openbaar parkeren in de wijk, inclusief 2 openbare laadplaatsen in de buurt
- woning intern licht gedateerd, maar goed onderhouden
- veel indelingsmogelijkheden
- 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

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

Clausules in koopovereenkomst

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

/ 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