

/ brochure

Lijsterbeslaan

19

Heemstede

Vraagprijs: € 750.000,- k.k.

w/bos
makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?



Lijsterbeslaan 19, 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

**Gezinsvriendelijk
wonen op een
toplocatie in
Heemstede**

De high-lights op een rij:

- / Sfeervolle jaren '30-woning met authentieke details zoals glas-in-lood en paneeldeuren
- / Ruime, lichte woonkamer met erker en openslaande deuren naar de tuin
- / Zonnige achtertuin op het zuidwesten met schuur, overkapping en achterom
- / Vier slaapkamers en ruime zolder met uitbreidingsmogelijkheden
- / Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt nabij scholen, natuur en voorzieningen



de ligging

De Lijsterbeslaan is een rustige, groene straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, een veilige plek waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen. In de directe omgeving vind je basisscholen, speeltuinen, sportverenigingen en het Groenendaalse bos.

Het gezellige centrum van Heemstede, met een ruim aanbod aan winkels en horeca, ligt om de hoek! Met de fiets ben je bovendien zo in Haarlem of op het strand van Bloemendaal en Zandvoort. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer (bus en NS-station op loop-/fietsafstand) bereik je eenvoudig steden als Amsterdam, Schiphol, Leiden en Den Haag.

het woonhuis







entree & woonkamer

Entree, hal met vestibule en originele granitovloer, gang met toilet en verdiepte kelderkast. De royale woonkamer is heerlijk licht door de ruime erker, fijne raampartijen met glas in lood en aan de achterzijde openslaande deuren.



keuken

De keurige open keuken heeft veel kastruimte en is voorzien van een koel-vriescombinatie (2024), vaatwasser, combi-oven en een inductiekookplaat.







eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, alle met isolatieglas. De ruime hoofdslaapkamer ligt rustig aan de achterzijde. Aan de voorzijde vind je een lichte slaapkamer met karakteristieke kruisroederamen. De derde kamer is multifunctioneel en perfect als kinder-, werk- of kleedkamer. De verdieping beschikt daarnaast over een nette badkamer met inloopdouche, vaste wastafel en een 2e toilet.

tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime zolderetage waar eenvoudig een vierde slaapkamer kan worden gerealiseerd, de dakkapel is er immers al! Daarnaast is deze ruimte nu uitermate geschikt als speelkamer, werkplek of hobbyruimte. Hier bevinden zich nu de wasmachine - en drogeraansluiting.





tuin

Via de open keuken en de openslaande deuren stap je zo de zonnige achtertuin op het zuidwesten in, een plek waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: eengezinswoning

Type woning: hoekwoning

Bouwjaar: 1931

Onderhoud binnen: goed tot uitstekend

Onderhoud buiten: goed tot uitstekend

C.V. Ketel: Intergas (2024)

Isolatie: dakisolatie, HR++ glas

Energielabel: D

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 105 m²

Overige inpandig: 0 m²

Gebouw gebonden: 0 m²

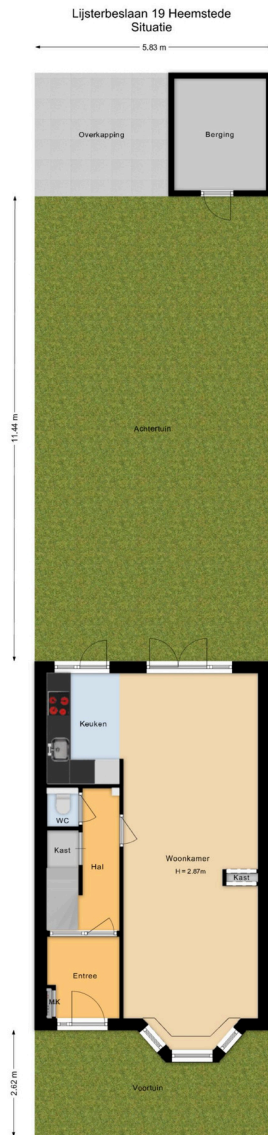
Externe bergruimte: 6 m²

Inhoud: 396 m³

Slaapkamers: 4

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

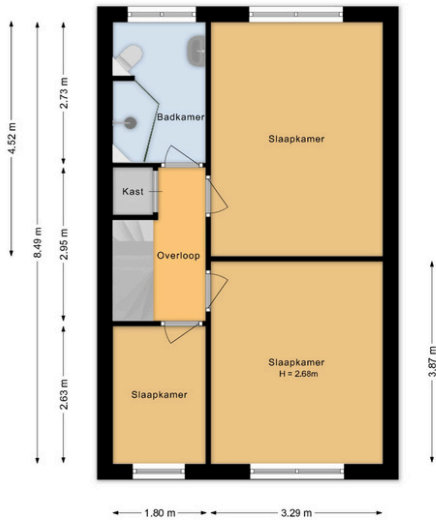


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
ks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



plattegronden

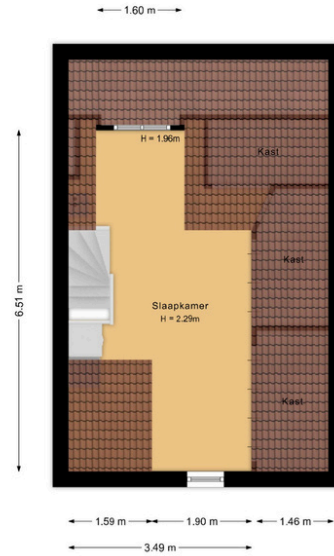
Lijsterbeslaan 19 Heemstede
1e Verdieping



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



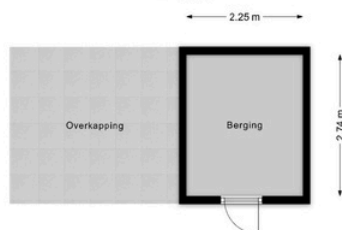
Lijsterbeslaan 19 Heemstede
2e Verdieping



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



Lijsterbeslaan 19 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:

- elektra 6 groepen met aardlekschakelaar en een kookgroep
- verwarming Intergas CV combiketel uit 2024
- warm water d.m.v. CV combiketel
- ruime en lichte eengezinswoning met vier slaapkamers
- zonnige achtertuin op het zuidwesten
- zolder heeft potentie voor nog twee kamers
- gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat
- scholen, natuur en recreatie op loop- en fietsafstand
- nabij winkels, horeca, sportfaciliteiten en zwembad
- uitstekende bereikbaarheid
- goed onderhouden (o.a. vernieuwd pannendak 2021 en HR-ketel 2024)
- 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 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