

/ brochure

Valkenburgerlaan

22

Heemstede

Vraagprijs: € 1.375.000,- k.k.

w/bos  
makelaars

is  
dit



jouw  
droomhuis?



Valkenburgerlaan 22, 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

**Vrijstaande jaren-30  
villa waar ruimte,  
karakter en locatie  
samenkomen**

De high-lights op een rij:

- / Statige vrijstaande jaren-30 villa met veel karakter en ca. 204 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- / Gelegen op 440 m<sup>2</sup> eigen grond, vlak bij centrum Heemstede en het Groenendaalse Bos
- / Royale, lichte living met negen raampartijen en volop leefruimte
- / Diepe oprit van 25 meter met garage, berging en parkeergelegenheid op eigen terrein
- / Verrassend ruim familiehuis met veel indelingsmogelijkheden en potentie voor modernisering



# de ligging

Deze heerlijke villa is gelegen aan het brede gedeelte van de Valkenburgerlaan. Een rustige, groene en karaktervolle straat met voornamelijk fraaie jaren-30 bebouwing. Zodra je de oprit oprijdt, ervaar je direct de ruimte en statige uitstraling van het huis.

Maar eerst: naar binnen.

# het woonhuis







## entree & woonkamer

Voordeur met overstek, entree in vestibule met garderobekast. Aansluitend de hal met trappartij, kelder en toilet met fontein.

De living is royaal van formaat (ca. 11.00 x 4.10-6.75 m) en voelt bijzonder licht aan dankzij maar liefst negen raampartijen. Een heerlijke leefruimte waar meerdere zithoeken en een grote eettafel moeiteloos samenkomen.

## kelder

Praktische kelderruimte, perfect geschikt als wijnkelder of provisieruimte.



# keuken

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is zowel de hal als de tuin bereikbaar.

Wie droomt van een grote woonkeuken zit hier goed: de keuken kan desgewenst verder worden geopend richting de achterkamer, waardoor een royale leefkeuken ontstaat. Dankzij de al ruime maatvoering van het huis is een uitbouw hiervoor niet eens noodzakelijk.







# Eerste verdieping

Prachtige trappartij met glas-in-loodramen naar de overloop van de eerste verdieping.

Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer aan de voorzijde (ca. 5.35 x 4.15 m) beschikt over praktische inpandige kastruimte. Ook de tweede kamer aan de voorzijde heeft een prettig formaat (ca. 3.55 x 2.50 m).

De slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.50 x 4.15 m) beschikt bovendien over een inpandig balkon. Dit balkon kan eventueel bij de woning worden betrokken, waarmee circa 7 m<sup>2</sup> extra woonoppervlakte gerealiseerd kan worden.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van ligbad, douche en wastafel. Het tweede toilet is separaat gelegen en voorzien van een fonteintje.

# Tweede verdieping

Dit is een verrassend ruime verdieping met volop mogelijkheden.

Overloop met aansluitend meerdere kamers: een ruime slaapkamer met inbouwkast, een slaapkamer met aangrenzende kamer en een separate zolderkamer. Deze verdieping kan geheel naar eigen wens worden ingedeeld; enkel de kapconstructie is dragend. Hierdoor zijn verschillende indelingen en extra kamers eenvoudig realiseerbaar.

Een ideale verdieping voor een groot gezin, thuiswerkplekken of logeerkamers.

# Vliering

Boven deze verdieping bevindt zich nog een ruime bergvliering, ideaal voor extra opslag.





# Garage en berging

Aan het einde van de circa 25 meter diepe oprit bevindt zich de garage. Daarnaast is er nog een separate berging aanwezig, ideaal voor fietsen en tuinspullen. Dankzij de diepe oprit is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

## tuin

Ook buiten is het heerlijk genieten.

De tuin loopt rondom het huis, waardoor er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden is. Een groene en vrije buitenruimte met volop mogelijkheden voor meerdere terrassen, speelruimte voor kinderen of lange zomeravonden met vrienden en familie.

# samengevat

## **ALGEMEEN**

Soort woning: villa

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1928

Onderhoud binnen: redelijk tot goed

Onderhoud buiten: goed

C.V. Ketel: NEFIT (2020)

Isolatie: HR-glas

Energie label: E

## **WOONOPPERVLAK**

Woonoppervlakte: 204 m<sup>2</sup>

Overige inpandig: 15 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden: 9 m<sup>2</sup>

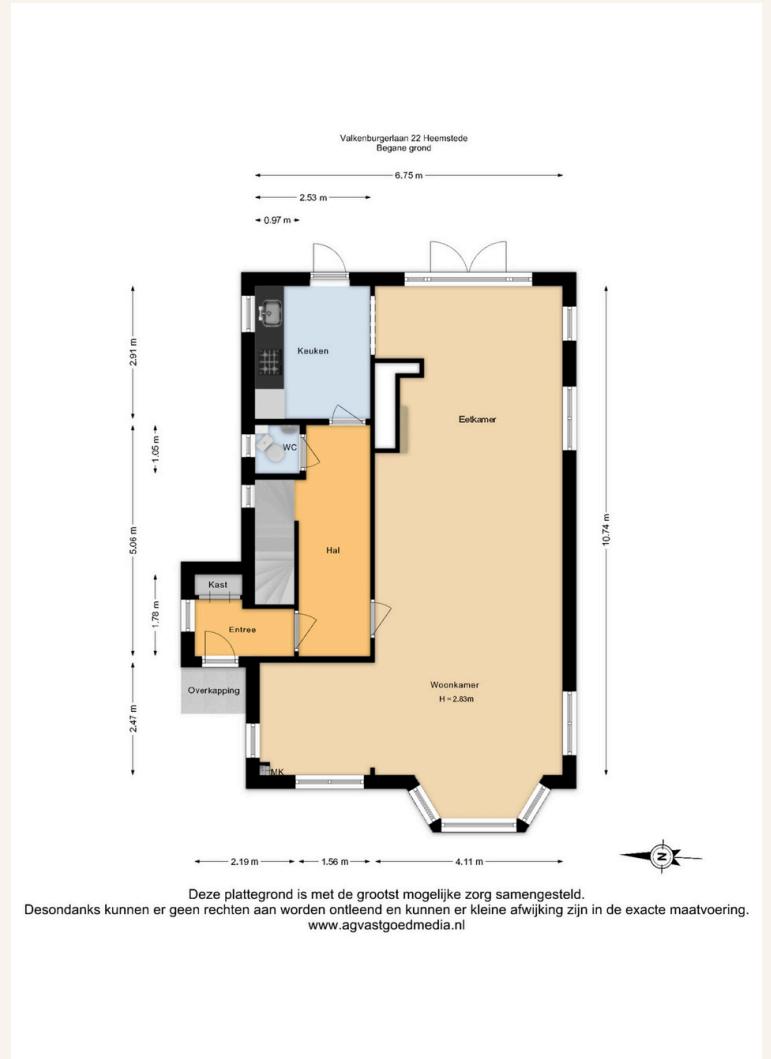
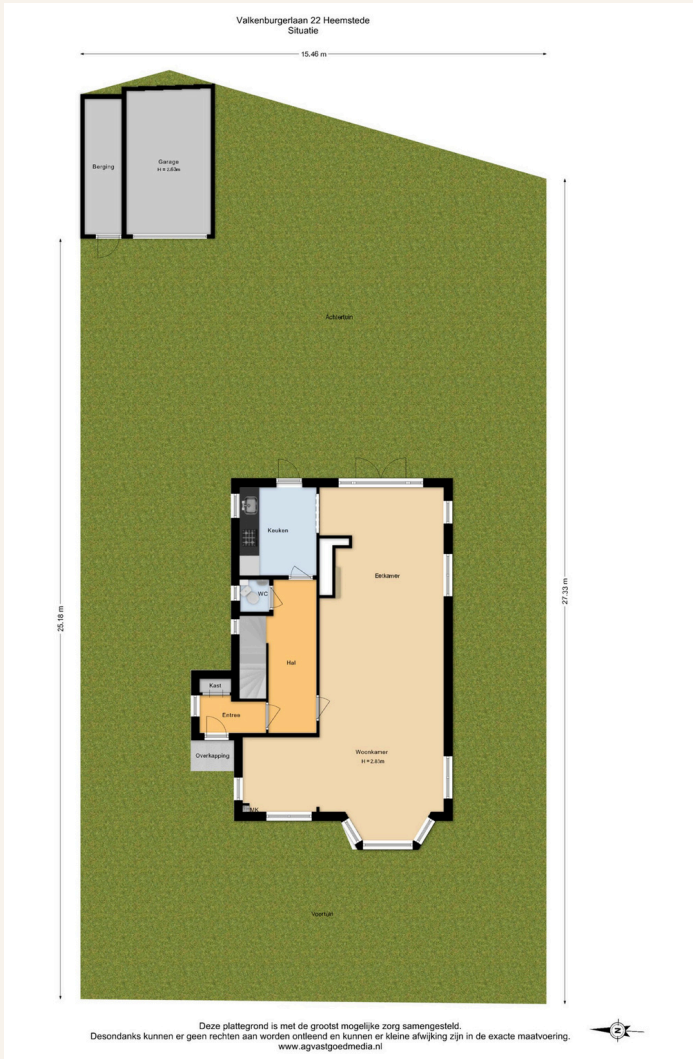
Externe bergruimte: 20 m<sup>2</sup>

Inhoud: 762 m<sup>3</sup>

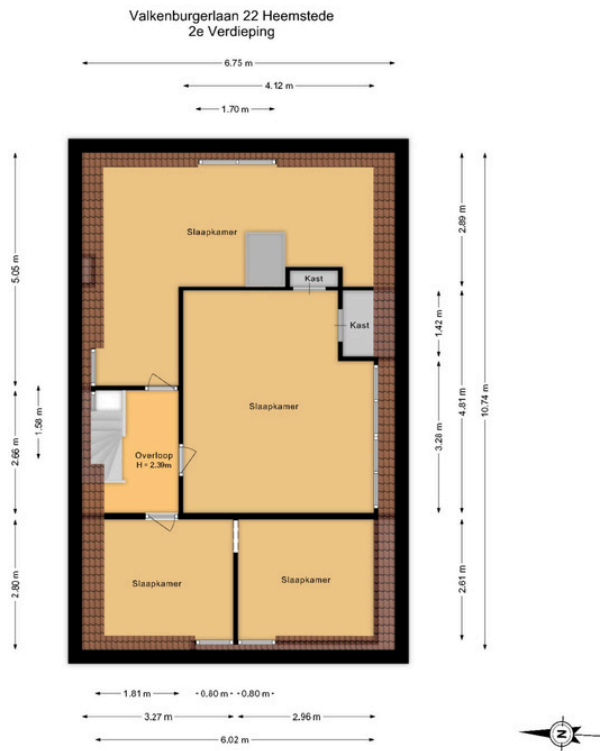
Slaapkamers: 7

Badkamer: 1

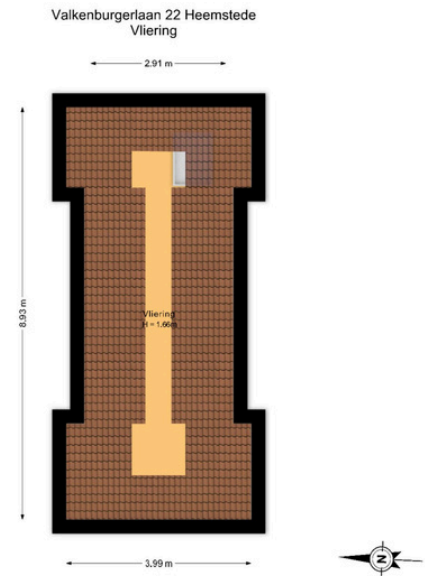
# plattegronden



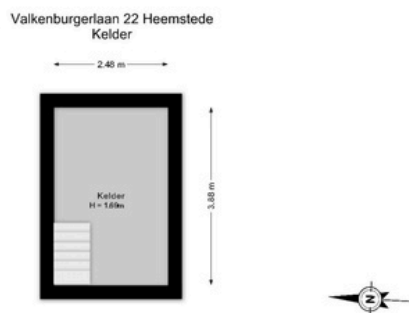
# plattegronden



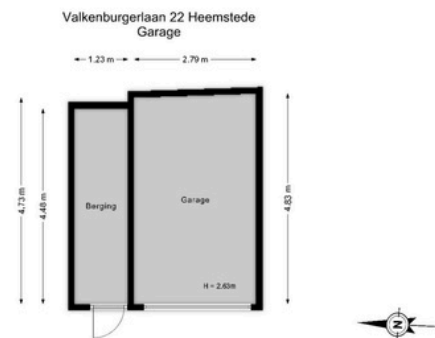
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



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](http://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](http://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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

## GOED OM TE WETEN:

- goed gebouwde jaren-30 villa
- zeer licht huis, veel raampartijen
- documentatie via online bezichtigingsdossier
- 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](mailto:info@wbosmakelaars.nl).



w/bos

m a k e l a a r s