

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE



Een stijlvol gerenoveerde, duurzame en verrassend ruime '20 jaren (188 m²) gezinswoning met zonnige achtertuin met achterom. Instapklaar wonen op één van de mooiste plekken van Heemstede.

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

Aan een rustige, karakteristieke laan in het geliefde Heemstede ligt deze volledig en hoogwaardig gerenoveerde tussenwoning van maar liefst 188 m² woonoppervlak. De woning combineert authentieke charme met modern wooncomfort en is dankzij de warmtepomp en zonnepanelen volledig voorbereid op de toekomst.

Indeling Begane grond

Ruime entree met meterkast, stalen taatsdeur naar de hal met een ruime trapkast en toilet. De lichte en sfeervolle woonkamer met open haard staat in verbinding met de royale woonkeuken aan de achterzijde. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin. De en-suite indeling met stalen schuifdeuren zorgt voor een prettige balans tussen openheid en sfeer.

De woning beschikt over een zeer zonnige achtertuin van ca. 5,50 x 14 meter, gelegen op het zuidoosten. De tuin biedt veel privacy door de mooie leilindes die langs de schutting zijn geplaatst. En is voorzien van een vaste loungebank achterin de tuin. Hier geniet u vrijwel de hele dag van de zon. Achterin de tuin bevindt zich tevens een vrijstaande overkapping /berging en er is een praktische achterom.

Eerste verdieping

Overloop met separaat toilet en moderne badkamer met inloop regendouche en dubbele wastafel. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met 3 grote ramen en zeer ruime inbouwkasten, aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één ruim met mooie lichtinval door de grote raampartij en voorzien van een inbouwkast en één kleinere kamer die gebruikt kan worden als slaap/ studeer of werkkamer.

Tweede verdieping

Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, de master bedroom met inbouwkasten en een kleinere slaapkamer. Een tweede badkamer en een separaat washok, waarin de Cv-ketel en hybride warmtepomp installatie zich bevinden. De open indeling, hoogte en zichtbaarheid van de originele oude balken zorgen voor een luxe en ruimtelijk gevoel. Extra opbergruimte is slim geïntegreerd in de badkamer en 2de slaapkamer.

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

Zolderverdieping

Een echte verrassing: een vide die zorgt voor extra ruimte en licht, ideaal als werkplek voor kantoor aan huis. Ook hier weer extra opbergruimte die slim geïntegreerd is, hierin bevindt zich o.a. ook de omvormer voor de zonnepanelen. Daarnaast is er een extra kamer van met dakraam, perfect als speelkamer, compacte studieplek of praktische bergruimte.

Met 5 slaapkamers, 2 badkamers, 3 toiletten, een aparte wasruimte én een verrassend ruime en multifunctionele zolderverdieping is dit een ideaal gezinshuis – maar ook perfect voor thuiswerken.

Algemeen:

Bouwjaar : 1922
Woonopp. : 188 m²
Overkapping : 8 m²
Tuin : 13,66 m. diep
Inhoud : 591 m³
GWL : 2018 leidingenwerk vernieuwd
Aanbouw : 2018 gehele breedte 4 meter diep
Zolder : 2021 verbouwd
Dak : pannen, zink en lood schoorstenen vernieuwd
Isolatie : vloer, glas, dak en wandisolatie toegepast
Vloeren : beg.gr. beton broodjes (PS) vloer met vloerverwarming
: verdiepingsvloeren 6 cm minerale wol in plafonds
Energie label : A

Duurzaamheid

Tijdens de renovatie in 2018 is een Remeha Calenta CV-ketel geplaatst, in 2022 aangevuld met een Vaillant aroTHERM plus VWL 55/6A lucht-water warmtepomp voor efficiënte en comfortabele verwarming en warm tapwater in de badkamers. In december 2023 zijn 12 full black DMEGC zonnepanelen (375 Wp) geïnstalleerd, gekoppeld aan een Solis-omvormer en voorzien van slimme monitoring voor maximale duurzame energieopbrengst.



Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94
F 023 - 534 74 95
info@cdbmakelaars.nl

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

Omgeving & Wooncomfort

De woning ligt op een centrale en kindvriendelijke locatie in Heemstede, met alle voorzieningen binnen handbereik. Het gezellige centrum, scholen, winkels en sportfaciliteiten bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Ook het station, wandelbos Groenendaal, strand, zee en duinen zijn uitstekend bereikbaar.

Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag is de bereikbaarheid uitstekend.

Heemstede staat bekend om haar groene karakter, fraaie landgoederen en hoge voorzieningenniveau, wat het tot een geliefde woonomgeving maakt.

Kadastrale omschrijving

Kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie B, nummer 10487, groot 195 m². Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Biedingen

Alle biedingen dienen schriftelijk bevestigd te worden via 'MOVE' of per e-mail naar 'info@cdbmakelaars.nl'. Om uw bieding correct en volledig te kunnen behandelen, vragen wij u om de volgende gegevens mee te sturen.

- Eventuele voorbehouden, inclusief de termijn waarbinnen deze vervuld kunnen worden;
 - Indien van toepassing: de hoogte van het financieringsbedrag en/of de eigen middelen;
 - Uw voorkeur met betrekking tot een bouwkundige keuring (wel of niet gewenst);
- en vanzelfsprekend de koopsom (k.k.) en de gewenste opleveringsdatum.

Notariskeuze koper buiten de regio

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 10 kilometer van het verkochte dan zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. In deze koopakte, opgesteld wordt door CDB Makelaars, is overeenstemming bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of en algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan CDB Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

Voorbehoud Koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Toevoeging artikel voorbehoud financiering

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient de koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 3e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, de andere partij eveneens de akte heeft ondertekend, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan modelkoopakte.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van het verkochte. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden kunnen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, rookkanalen, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik.

Funderingsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de informatie over fundering/casco situatie. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het uittreksel bodeminformatie van de omgevingsdienst IJmond, dat met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

Asbestclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de informatie over de asbestverwijdering uitgevoerd door Pre wonen. Indien er alsnog asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn, zullen deze verwijderd moeten worden door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

NEN2580

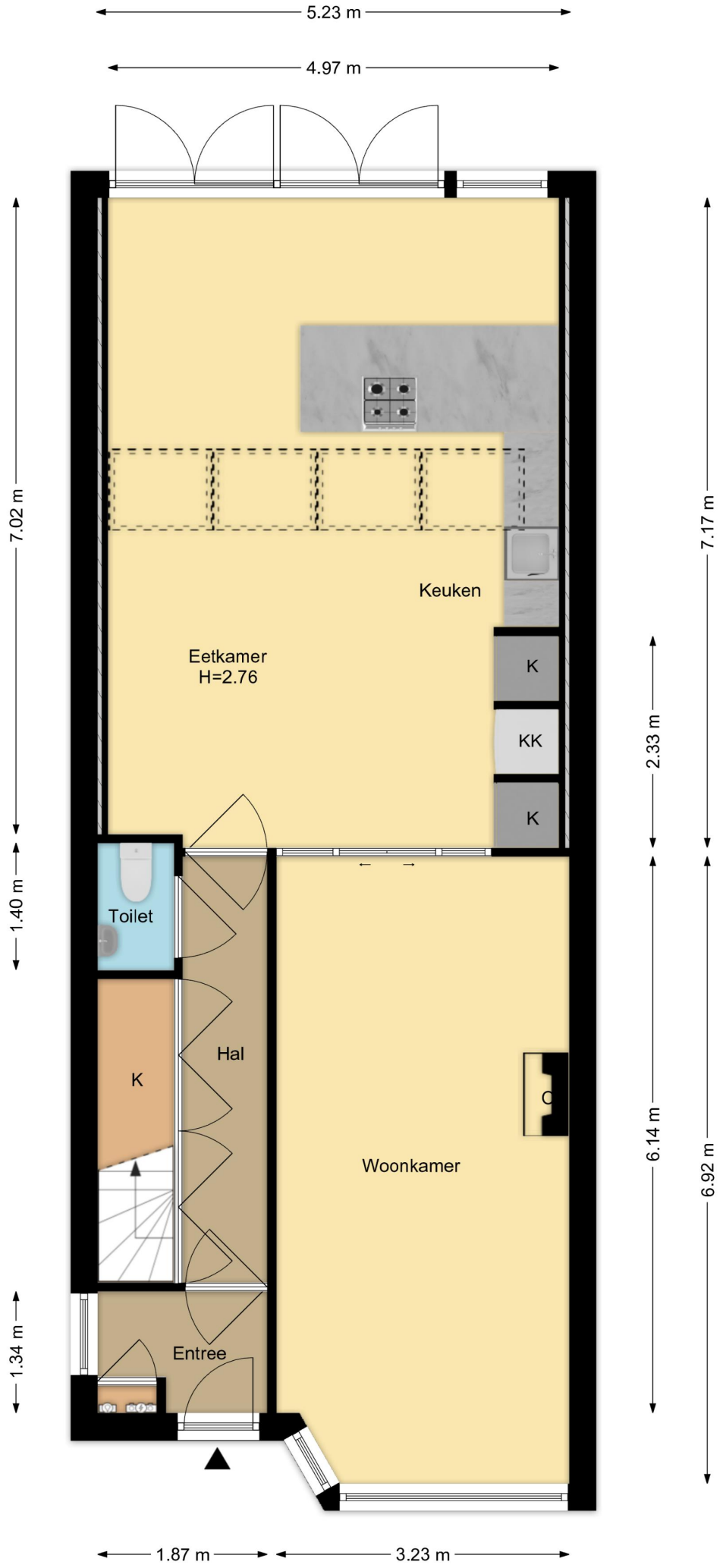
De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit kleine verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede de verkopende makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Waterhuishouding

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

Tekeningen / plattegronden

De in deze brochure opgenomen (bouw)tekeningen en plattegronden zijn veelal van oudere datum, niet altijd op schaal en dienen uitsluitend ter indicatie. Zij kunnen afwijken van de huidige indeling en maatvoering. Hoewel de informatie met zorg is samengesteld, is deze deels gebaseerd op mondelinge opgaven en geheugen en daarom niet bindend. De verkoper is gevraagd bekende gebreken te melden, maar de koper heeft een eigen onderzoeksplicht en kan zich niet beroepen op onbekendheid met kenbare feiten. De vermelde gegevens, waaronder maten, jaartallen en omschrijvingen, geven slechts een indicatie en vormen geen garantie voor de bouwkundige staat. Aan alle verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Uw makelaar kan u desgewenst nader informeren of doorverwijzen naar de juiste instanties.



Begane Grond
Bosboom Toussaintlaan 40, Heemstede

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

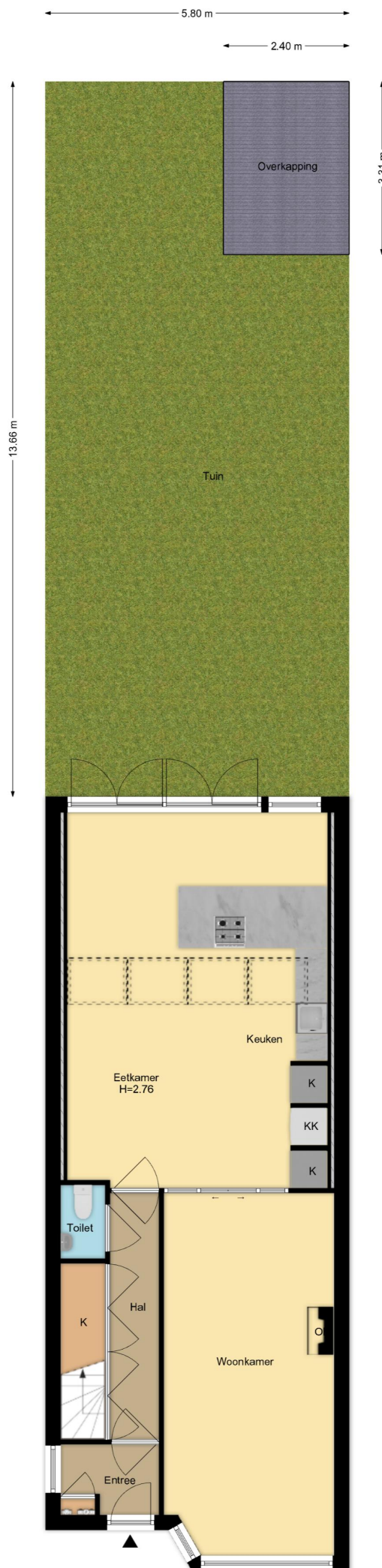


Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE



Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

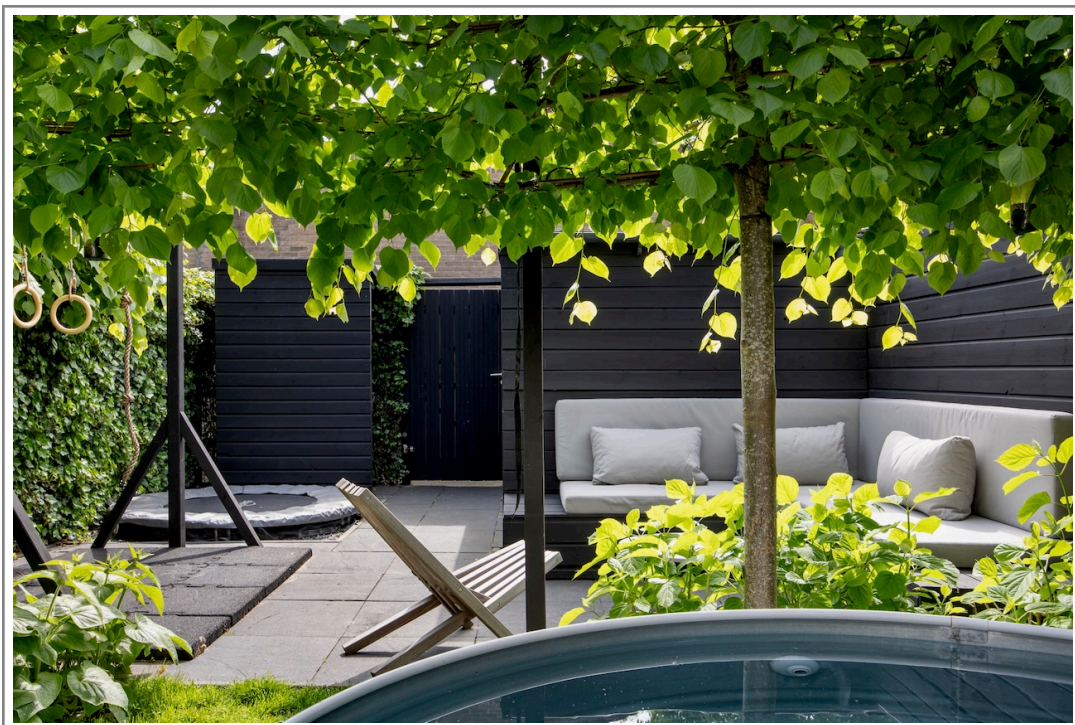
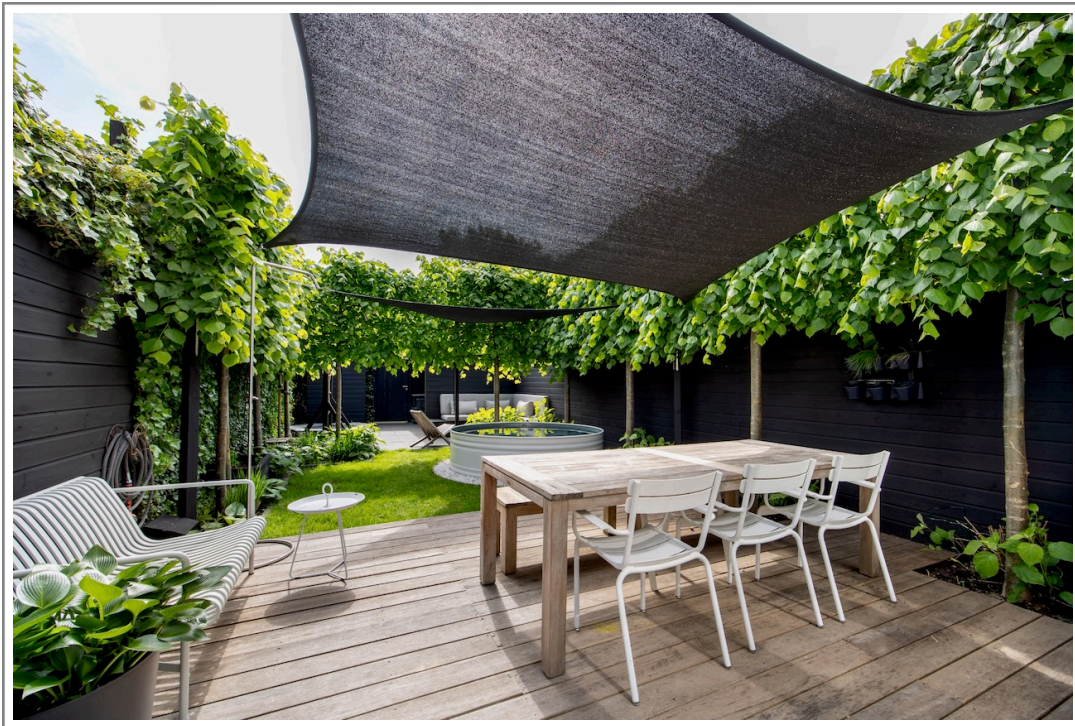




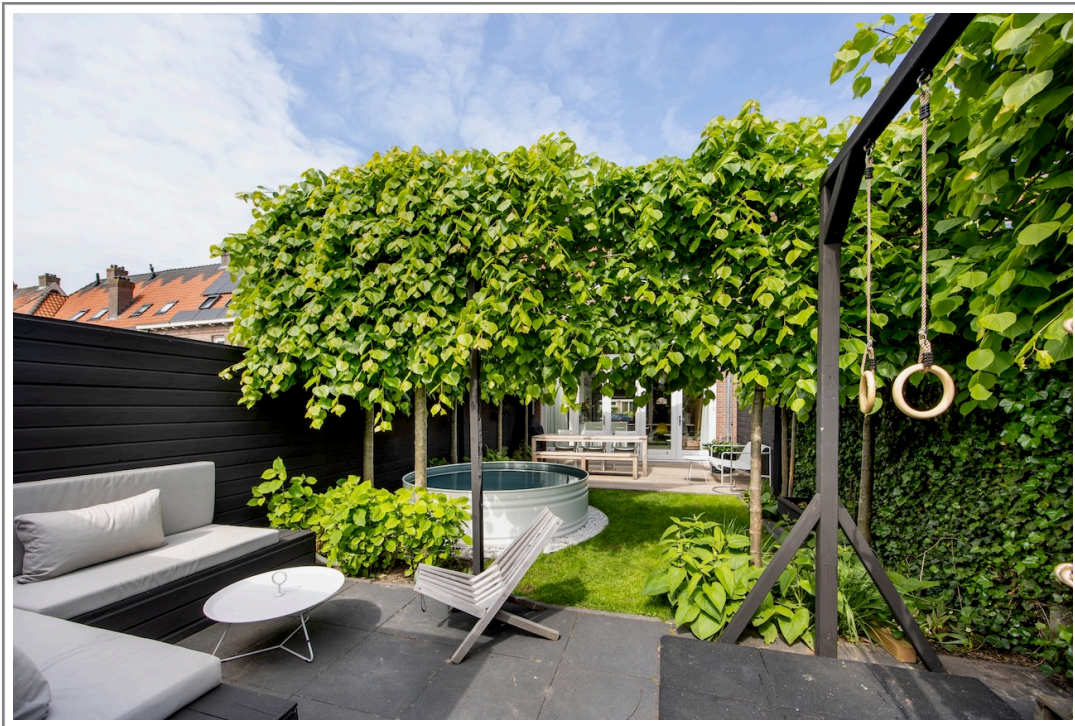
Situatie
Bosboom Toussaintaan 40, Heemstede

R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE



Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE





1e Verdieping
Bosboom Toussaintlaan 40, Heemstede

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

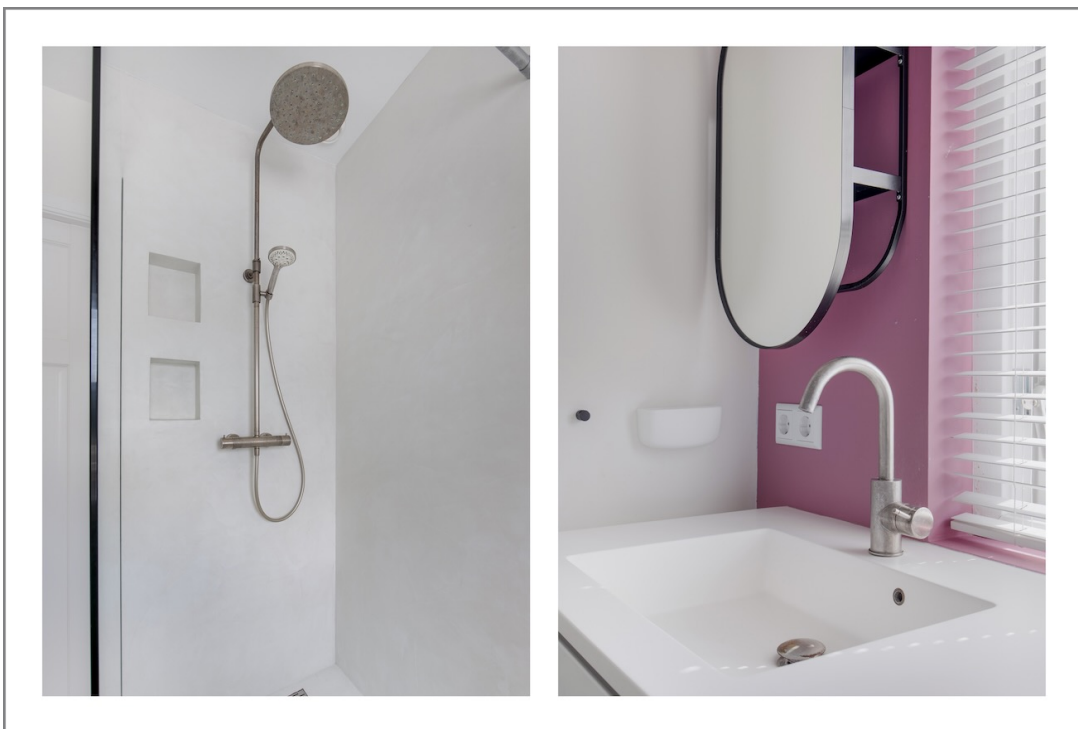
Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE



Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE



Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE





2e Verdieping
Bosboom Toussaintlaan 40, Heemstede

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

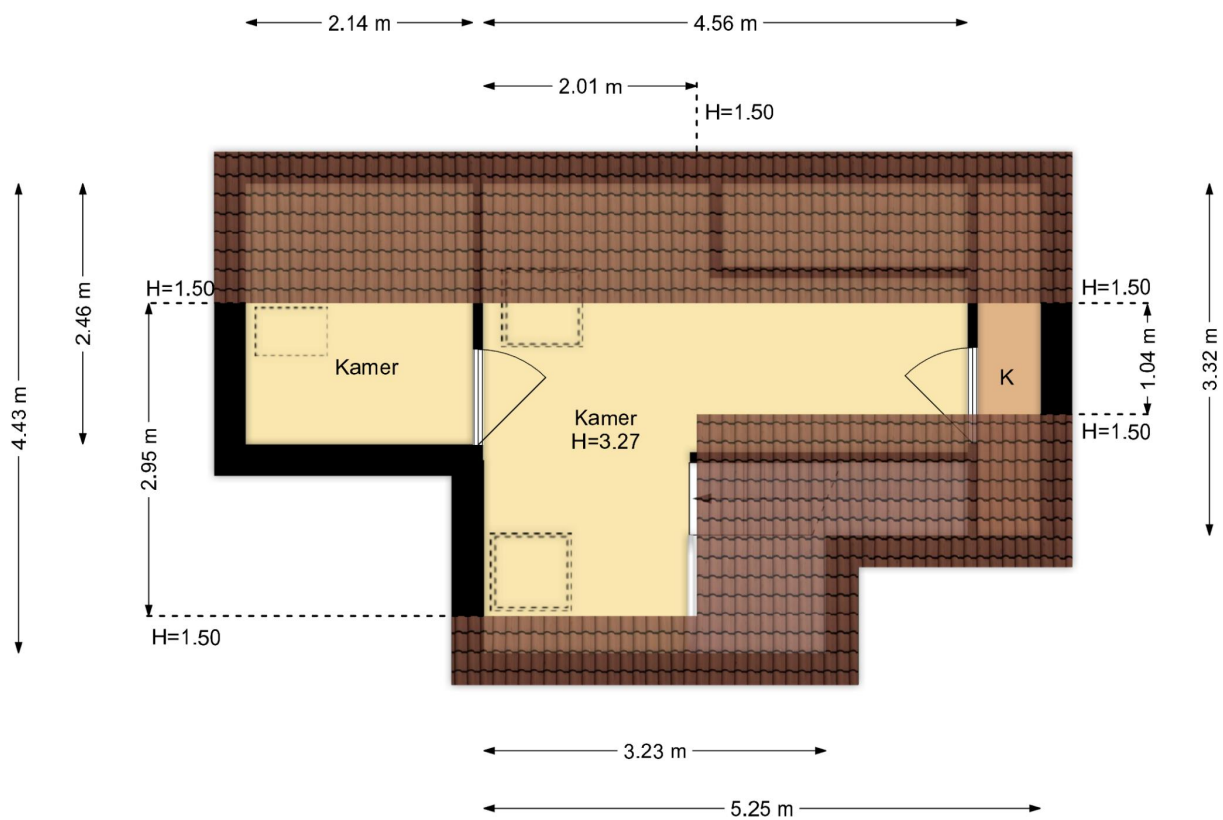


Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE



Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE





3e Verdieping
Bosboom Toussaintlaan 40, Heemstede

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE



Bosboom Toussaintlaan 40, 2103 SM HEEMSTEDE

