

/ brochure

Troelstralaan

33

Heemstede

Vraagprijs: € 695.000,- k.k.

w/bos
makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?



Troelstralaan 33, 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

**Half vrijstaand
wonen op een
groene plek in
Heemstede**

De high-lights op een rij:

- / Half vrijstaande gezinswoning met vrij uitzicht op groen in geliefd Heemstede
- / Zonnige achtertuin op het westen met veel privacy
- / Garage, schuur én parkeren op eigen terrein
- / Lichte woonkamer met grote raampartijen en sfeervolle houtkachel
- / Mogelijkheid tot 5 slaapkamers en 2 badkamers dankzij uitbreidingspotentie op zolder



de ligging

De ligging is direct prettig. Rustig gelegen aan een groene strook met veel privacy en vrij uitzicht aan de voorzijde. Een plek waar kinderen heerlijk buiten kunnen spelen en waar je tegelijkertijd geniet van rust en ruimte.

De voortuin ligt op het oosten, ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon. De achtertuin ligt juist op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon geniet.

De Troelstralaan ligt in een geliefd en groen gedeelte van Heemstede, dichtbij natuur en voorzieningen.

In het kort:

- gelegen aan een brede grasstrook met vrij uitzicht
- ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk
- veel speelgelegenheid in de buurt
- nabij het Groenendaalse Bos
- winkels op loopafstand, waaronder supermarkt, slager en cafetaria
- openbaar vervoer dichtbij
- veel natuur en wandelmogelijkheden in de omgeving
- centrale ligging binnen Heemstede

Maar eerst: naar binnen.

het woonhuis









entree & woonkamer

Voordeur aan de zijkant van de woning met entree naar de hal voorzien van moderne meterkast, garderobehoek, trapopgang en praktische trapkast. Vanuit de hal bereik je zowel de keuken als de woonkamer.

De keuken is netjes uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, koel-/vriescombinatie, kookplaat en afzuigkap. Dankzij de mooie breedte van de keuken ontstaat hier, bij het openen richting de woonkamer, eenvoudig ruimte voor een kookeiland en een heerlijke open woonkeuken (ca. 6.20 meter breed!)

De living is opvallend licht door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Daarnaast is de woonkamer prettig breed opgezet, waardoor er volop ruimte is voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De huidige hoog rendement houtkachel zorgt niet alleen voor sfeer, maar ook voor aangename warmte tijdens de koudere maanden.

Zowel vanuit de woonkamer als de keuken is de tuin bereikbaar.







Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers (resp. ca. 3.90x3.85, 3.40x3.85 en 3.00x2.30 m). Twee kamers zijn extra ruim van formaat en de slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een aangrenzend balkon. Een heerlijke plek om wakker te worden met uitzicht op het groen en de ochtendzon.

De badkamer is voorzien van douche en wastafelmeubel. Het toilet is separaat gelegen, wat in de dagelijkse praktijk erg prettig is.

Tweede verdieping

Ruime overloop met was-/drooghoek. Aangrenzend bevindt zich een ruime slaapkamer met dakramen en een charmante dakkapel. Deze verdieping biedt veel potentie. Met het plaatsen van grotere dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, waarvan diverse voorbeelden in de straat aanwezig zijn, kan hier eenvoudig een compleet nieuwe indeling worden gerealiseerd met bijvoorbeeld twee slaapkamers, een tweede badkamer en een separate wasruimte. Het woonoppervlakte komt daarmee ca. op 133m².





tuin

En dan buiten.

De achtertuin is gelegen op het westen en biedt veel privacy. Een heerlijke plek om tot in de avond van de zon te genieten. Daarnaast beschikt de woning over extra tuinruimte aan de zijkant én aan de voorzijde van het huis, wat zorgt voor een ruim en vrij gevoel rondom de woning.

garage en schuur

De garage is momenteel opgesplitst in een volledig geluidsgelïsoleerde muziekkamer en een praktische ruimte voor fietsen, motoren en opslag. Voor de garage bevindt zich nog een parkeerplek op eigen terrein.

Naast de garage is er een schuur en toegankelijk vanuit de tuin. Vanuit de schuur kan de garage bereikt worden. De schuur biedt gemakkelijk ruimte aan gereedschap, fietsen, BBQ etc.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: eengezinswoning
Type woning: hoekwoning
Bouwjaar: 1959
Onderhoud binnen: goed
Onderhoud buiten: goed
C.V. Ketel: Remeha (2022)
Isolatie: muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, volledig geïsoleerd,
HR+ glas
Energie label: C

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 123 m²
Overige inpandig: 0 m²
Gebouw gebonden: 3 m²
Externe bergruimte: 24 m²
Inhoud: 434 m³
Slaapkamers: 4
Badkamer: 1

plattegronden

Troelstralaan 33 Heemstede
Situatie



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



Troelstralaan 33 Heemstede
Begane grond



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

Troelstralaan 33 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



Troelstralaan 33 Heemstede
2e Verdieping

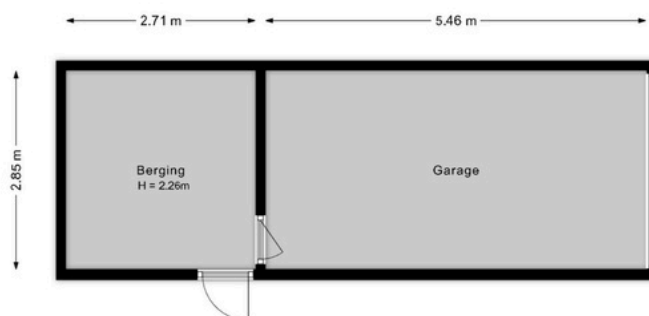


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.

Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Troelstralaan 33 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:

- keurige en degelijk gebouwde woning
- garage én parkeren op eigen terrein
- na plaatsen dakkapellen ca. 133 m² wonen
- lichte woning dankzij grote raampartijen
- documentatie beschikbaar via online bezichtigingsdossier
- oplevering in overleg (later mogelijk)

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 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