

/ brochure

# Franz Léharlaan

# 72

## Heemstede

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.

is  
dit



jouw  
droomhuis?



Franz Léharlaan 72, 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!

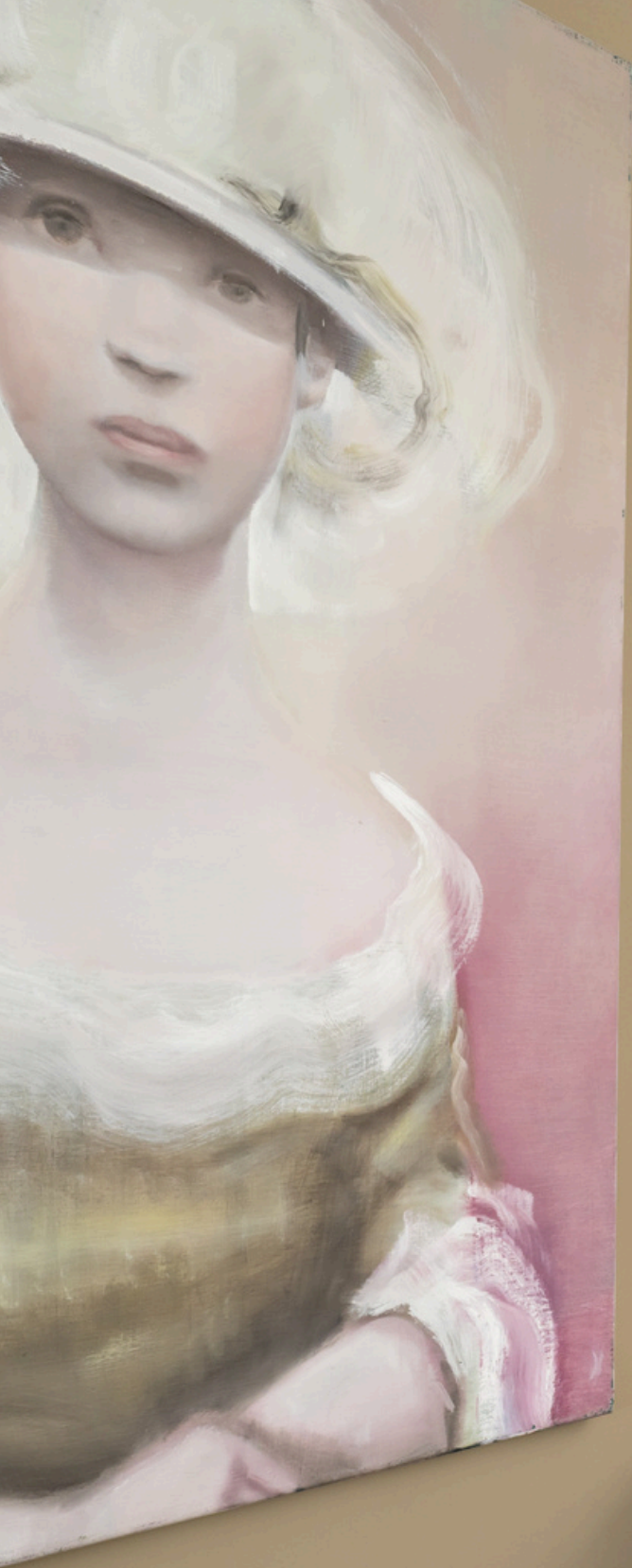
Met vriendelijke groet,  
team wbos makelaars

# welkom

**Een instapklare  
gezinswoning met  
verrassend veel  
ruimte, een zonnige  
tuin én een fijne  
ligging in de geliefde  
Componistenwijk**

De high-lights op een rij:

- / Instapklare gezinswoning met veel licht, ruimte en een vrije ligging aan voor- én achterzijde
- / Vier ruime slaapkamers met mogelijkheid om eenvoudig extra kamers te creëren op zolder
- / Zonnige achtertuin op het zuidoosten met ruim achterom en direct aan een speelplein
- / Moderne open keuken, lichte woonkamer en diverse recente verduurzamingen en onderhoudsupdates
- / Gelegen in de groene en kindvriendelijke Componistenwijk, dichtbij scholen, winkels, strand en uitvalswegen



# de ligging

De Componistenwijk staat bekend als een rustige en ruim opgezette woonwijk met veel groen en een prettige sfeer voor gezinnen. Kinderen kunnen veilig buitenspelen op één van de vele speelpleintjes in de buurt, terwijl winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zich allemaal op korte afstand bevinden.

Ook de uitvalswegen richting Haarlem, Heemstede, Amsterdam en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar. Strand, duinen en natuurgebieden liggen bovendien op fietsafstand.

# het woonhuis





# entree & woonkamer

Via de verzorgde voortuin op het westen bereik je de entree van de woning. Hal met moderne meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is opvallend licht dankzij de grote raampartijen en de gunstige zonligging. Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte met vrij uitzicht op het groen. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel aansluitend aan de moderne open keuken.



# keuken

De keuken is praktisch ingericht en in de loop der jaren deels vernieuwd. Diverse inbouwapparatuur en voorzieningen zijn gemoderniseerd, waardoor je beschikt over een complete keuken met veel werk- en bergruimte. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin. Tevens is er toegang tot de aangebouwde schuur met volop bergruimte voor fietsen en opslag, evenals de wasmachine- en drogeraansluitingen.







## eerste verdieping

Overloop met ruime bergkast en toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of logees. De badkamer is voorzien van een douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een charmant balkon waar je tot in de avond van de zon kunt genieten.

## tweede verdieping

Ruime overloop met extra bergruimte, cv-opstelling en was-/droogruimte.

Aansluitend bevindt zich een royale slaapkamer met grote dakkapel aan de achterzijde. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden; dankzij het royale formaat is het eenvoudig om extra kamers te realiseren. Met bijvoorbeeld een extra dakkapel aan de voorzijde kunnen hier zelfs twee volwaardige slaapkamers ontstaan.

Een veelzijdige verdieping die eenvoudig aangepast kan worden aan verschillende woonwensen en gezinssituaties.





## tuin

De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Er is volop ruimte voor een loungehoek, grote eettafel of speelruimte voor kinderen.

Dankzij het opvallend ruime achterom zijn ook bakfietsen eenvoudig bereikbaar en spelen kinderen veilig op het achtergelegen speelplein.

# samengevat

## **ALGEMEEN**

Soort woning: eengezinswoning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 1970

Onderhoud binnen: goed tot uitstekend

Onderhoud buiten: goed tot uitstekend

C.V. Ketel: Atag (2023)

Isolatie: HR++ glas

Energielabel: B

## **WOONOPPERVLAK**

Woonoppervlakte: 146 m<sup>2</sup>

Overige inpandig: 0 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden: 7 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 0 m<sup>2</sup>

Inhoud: 503 m<sup>3</sup>

Slaapkamers: 4

Badkamer: 1

# plattegronden

Franz Lehárlaan 72 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](http://www.agvastgoedmedia.nl)



Franz Lehárlaan 72 Heemstede  
Begane grond



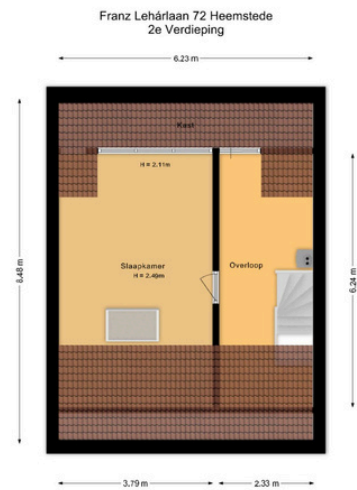
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# 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)



## GOED OM TE WETEN:

- / Gelegen in een groene en kindvriendelijke woonwijk
- / Vrije ligging aan voor- en achterzijde
- / Vier slaapkamers met mogelijkheid tot extra kamers
- / Achtertuin op het zuidoosten
- / Dubbelglas openslaande deuren naar de tuin (2013)
- / Gehele eerste etage voorzien van HR + dubbel glas (2024)
- / Geïsoleerde muur tussen voor- en achterslaapkamer
- / Dakgoten vernieuwd (2023)
- / Bitumen en loodslab balkon vervangen (2024)
- / Isolerende plaat onder slaapkamerraam aan balkonzijde
- / Kap en knieschotten zolder geïsoleerd
- / Dakkapel met kiepraam geplaatst (2013)
- / Cv-ketel vernieuwd (oktober 2023)
- / Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023/2024
- / Nieuwe schuttingen geplaatst (2025)
- / Scholen, winkels en sportverenigingen nabij
- / Goede bereikbaarheid richting Haarlem, Heemstede, Amsterdam en Schiphol
- / Strand, duinen en natuurgebieden op fietsafstand
- / 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 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](mailto:info@wbosmakelaars.nl).



w/bos

m a k e l a a r s