

/ brochure

Roemer Visscherplein

13

Heemstede

Vraagprijs: € 950.000,- k.k.

is
dit



jouw
droomhuis?



Roemer Visscherplein 13, 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

**ROYAAL JAREN-30
HERENHUIS MET
MAAR-LIEFST 8
SLAAPKAMERS IN
HEEMSTEDE-
AERDENHOUT**

De high-lights op een rij:

- / royaal jaren-30 herenhuis met ca. 210 m² woonoppervlakte
- / verdeeld over vier volwaardige woonlagen
- / beschikt over maar liefst 8 goede slaapkamers
- / zonnige achtertuin op het westen met achterom
- / veel originele jaren-30 details aanwezig
- / ideaal voor grote of samengestelde gezinnen
- / volledig naar eigen wens te moderniseren



13

de ligging

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Centraal wonen met werkelijk alles dichtbij.

In het kort:

- gelegen in het geliefde Heemstede-Aerdenhout
- NS-station Heemstede-Aerdenhout letterlijk op 1 min. afstand: in ca. 18 minuten op Amsterdam Centraal en in ca. 13 minuten in Leiden
- winkels, bakker, slager, slijterij en Albert Heijn op loopafstand
- scholen en sportvoorzieningen dichtbij
- strand, duinen en natuurgebieden op korte afstand
- centrale én groene woonomgeving

het woonhuis





entree & woonkamer

Mooie entree naast de karakteristieke erker aan de voorzijde van de woning. Vestibule met meterkast en aansluitend een brede, speels ingedeelde hal met royale trappartij. Verder bevinden zich hier een verdiepte trapkast en het toilet.

De voormalige kamer-en-suite woonkamer is prachtig van formaat met een breedte van ruim 4 meter en een diepte van circa 9,5 meter. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle zithoek met brede erker, fraaie glas-in-lood bovenramen en vrij uitzicht in het groen. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel met zicht op de tuin.



keuken

De keuken is van goed formaat, netjes uitgevoerd (2001) en beschikt over een deur naar de tuin. Desgewenst kan de keuken worden open gemaakt richting de woonkamer, waardoor een royale leefkeuken ontstaat.









eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van goed formaat (ca. 4.70 x 4.00 m, 4.22 x 4.00 m en 2.65 x 2.10 m).

De twee grootste slaapkamers beschikken beide over een eigen balkon aan respectievelijk de oost- en westzijde. Het balkon aan de voorzijde is extra sfeervol dankzij de karakteristieke overstek van de woning. De badkamer is ruim van formaat en momenteel voorzien van ligbad, douche en dubbele wastafel. Het tweede toilet is separaat gelegen naast de badkamer.

tweede verdieping

Ruime overloop met aansluitend vier volwaardige slaapkamers. Twee aan twee van vergelijkbaar formaat, ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkplekken of logeerkamers.

Ook op deze verdieping ervaar je de verrassend royale maatvoering van het huis.

derde verdieping

En dan is er nóg een verdieping.

Ruime overloop met was-/droogopstelling, een ruime slaapkamer en een separate berging. Een ideale verdieping voor bijvoorbeeld een werkruimte, tienerkamer of hobbyruimte.



tuin

De woning beschikt over een voortuin én een zonnige achtertuin op het westen met achterom. Een fijne plek om in de middag en avond van de zon te genieten, terwijl kinderen heerlijk buiten kunnen spelen.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: herenhuis
Type woning: tussenwoning
Bouwjaar: 1929
Onderhoud binnen: redelijk
Onderhoud buiten: goed
C.V. Ketel: Vaillant en ATAG (2016)
Isolatie: voorzetramen, grotendeels
dubbelglas, HR-glas
Energie label: C

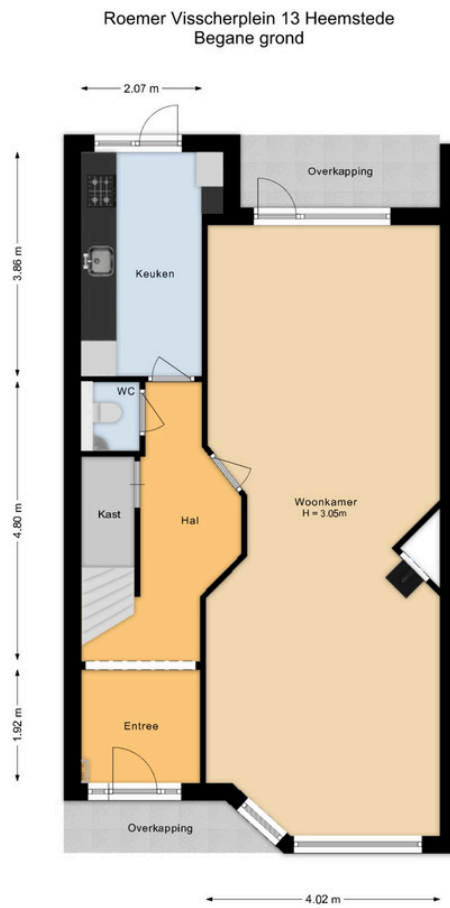
WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 208 m²
Overige inpandig: 0 m²
Gebouw gebonden: 22 m²
Externe bergruimte: 0 m²
Inhoud: 733 m³
Slaapkamers: 8
Badkamers: 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.agvaalgoedmedia.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.agvaalgoedmedia.nl



plattegronden

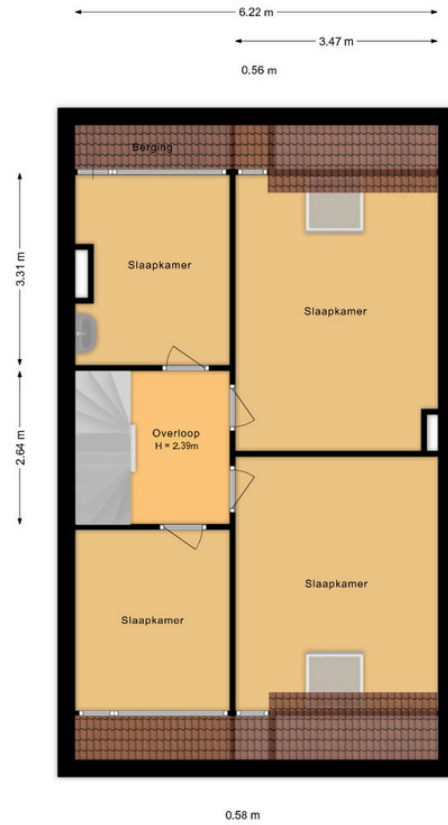
Roemer Visscherplein 13 Heemstede
1e Verdieping



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



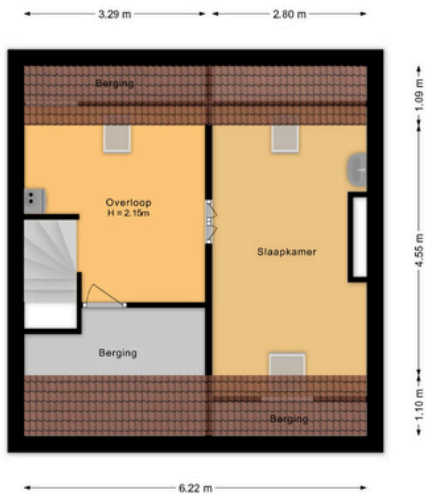
Roemer Visscherplein 13 Heemstede
2e Verdieping



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



Roemer Visscherplein 13 Heemstede
3e 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



GOED OM TE WETEN:

- / volledig te moderniseren
- / zonnige achtertuin op het westen met achterom
- / gemetselde fundering
- / gebruikersclausule van toepassing
- / parkeren met parkeervergunning (ca. € 33,- per maand)
- / 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
- gebruikersclausule

/ 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