

/ brochure

Adriaan Pauwlaan

3

Heemstede

Vraagprijs: € 1.250.000,- k.k.

is
dit



jouw
droomhuis?



Adriaan Pauwlaan 3, 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

Karakteristieke half-vrijstaande villa op toplocatie in Heemstede

De high-lights op een rij:

- / Karakteristieke jaren '30 half-vrijstaande villa op toplocatie in Heemstede
- / Ruim: ca. 165 m² woonoppervlak + 44 m² inpandig (uitbreidbaar tot ca. 210 m²)
- / Zonnige, diepe achtertuin op het zuidwesten met veel privacy
- / Duurzaam: energielabel B en 13 zonnepanelen
- / Rustige, groene ligging nabij winkels, scholen en station



de ligging

De ligging is precies wat je zoekt. Een rustige, groene laan met karakteristieke bebouwing, op loopafstand van scholen en de winkelstraten aan de Jan van Goyenstraat en de Binnenweg. Ook het NS-station Heemstede-Aerdenhout en de uitvalswegen liggen dichtbij.

het woonhuis





entree & woonkamer

Maar eerst: naar binnen.

Via de zij-entree kom je in de hal met originele wandtegels, een fraaie trap met authentieke balustrade en lambrisering. Hier voel je direct de sfeer van het huis.

De kamer-en-suite living is ruim en licht, met glas-in-lood schuifdeuren en veel kastruimte. Aan de voorzijde de zitkamer met grote erker, zijkamer en vrij uitzicht. Een heerlijke plek voor een royale zithoek, met daarnaast ruimte voor bijvoorbeeld een speelhoek. Marmeren schouw met gashaard.

Aansluitend ligt de royale aanbouw van ca. 44 m² (momenteel in gebruik als garage). Een solide ruimte met een breedte van bijna 6 meter en een praktische vliering. Deze ruimte kan relatief eenvoudig bij de woning worden betrokken, waardoor een zeer royale leefruimte ontstaat.





keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met open keuken. De keuken is netjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur (deels recent vernieuwd). Vanuit hier is er direct toegang tot de tuin via een schuifpui en een loopdeur.









eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers (ca. 4.50 x 3.90 m, 4.10 x 3.90 m en 3.00 x 2.00 m). Twee kamers beschikken over vaste kastruimte. De kleinere kamer biedt dankzij de hoekligging met ramen een ontzettend leuk uitzicht en is daarmee ideaal als werkkamer! De badkamer is compleet en voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel en mechanische ventilatie met vochtsensor. Daarnaast is er een separaat toilet.

tweede verdieping

Een verrassend ruime verdieping. De grote overloop (ca. 3.00x6.00 m) biedt plaats aan de was-/droogopstelling en heeft een indrukwekkende nokhoogte van ca. 5 meter. Aangrenzend bevinden zich twee volwaardige slaapkamers (ca. 4.00 x 3.00 m). Ook hier liggen mogelijkheden: het realiseren van een tweede badkamer en een extra kamer is goed denkbaar.

vliering

Boven de slaapkamers bevindt zich nog een ruime opbergvliering. Altijd praktisch. In de garage bevindt zich nog een grotere vliering!



tuin

De tuin is een van de sterke punten van dit huis.
Gelegen op het zuidwesten, met zon van 's ochtends
tot 's avonds laat.

Dankzij de diepe percelen en de ruime opzet van de
wijk ervaar je hier veel privacy en groen. Een fijne
plek voor kinderen om te spelen en voor lange,
ontspannen zomeravonden.

De voortuin en oprit bieden daarnaast
parkeergelegenheid op eigen terrein.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: eengezinswoning

Type woning: hoekwoning

Aantal woonlagen: 3

Bouwjaar: 1934

Onderhoud binnen: goed tot uitstekend

Onderhoud buiten: goed

C.V. Ketel: ATAG (2016)

Isolatie: muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Energielabel: B

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 165 m²

Overige inpandig: 44 m²

Gebouw gebonden: 0 m²

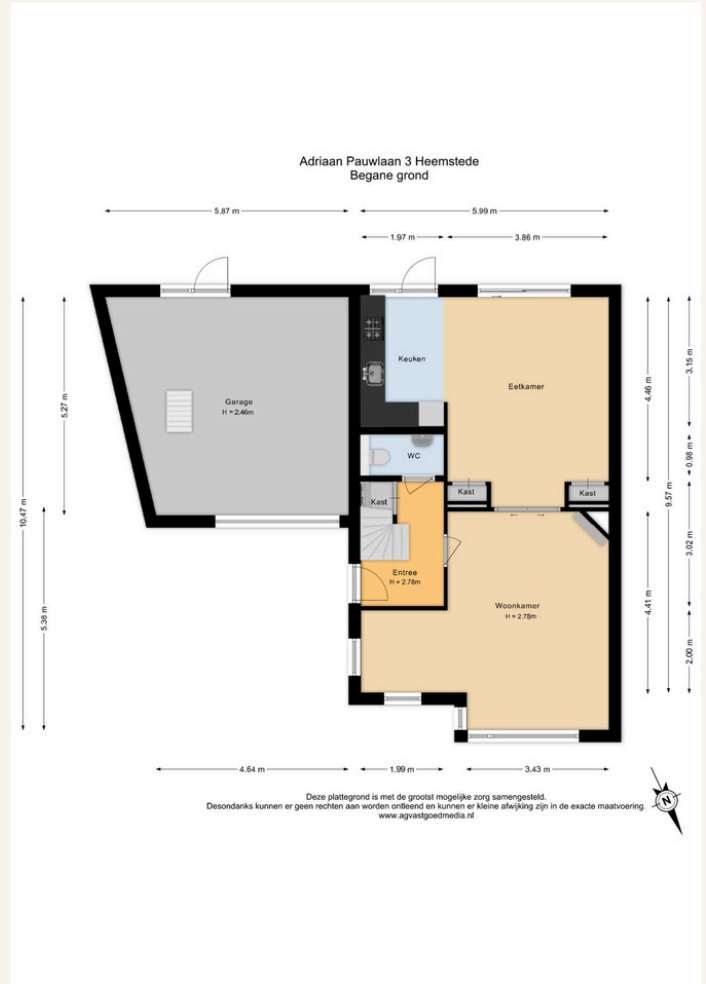
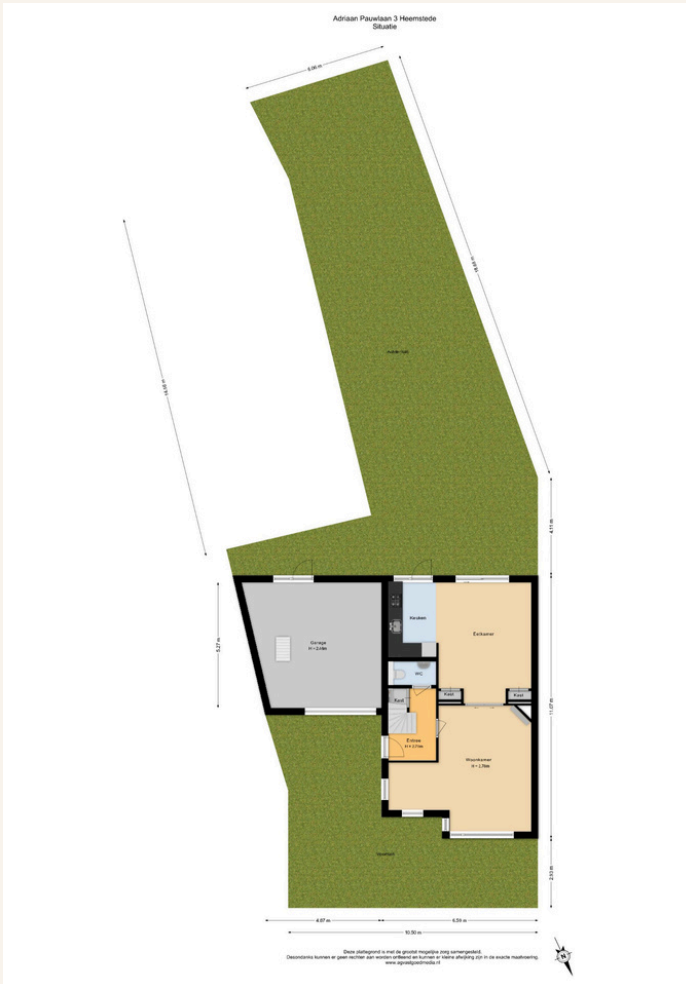
Externe bergruimte: 0 m²

Inhoud: 821 m³

Slaapkamers: 6

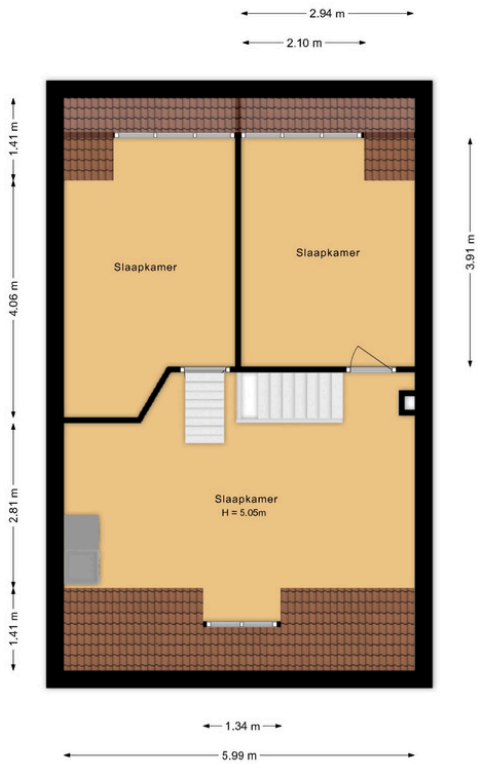
Badkamers: 2

plattegronden



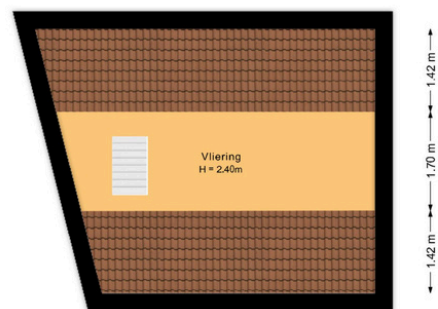
plattegronden

Adriaan Pauwlaan 3 Heemstede
2e Verdieping



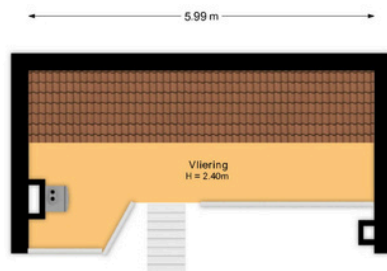
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Adriaan Pauwlaan 3 Heemstede
Garage Vliering



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

Adriaan Pauwlaan 3 Heemstede
Vliering



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:

- woonoppervlakte ca. 165 m² + ca. 44 m² inpandige ruimte (eenvoudig bij woonruimte te betrekken)
- perceel ca. 300 m² eigen grond
- oprit en parkeergelegenheid op eigen terrein
- veel uitbreidingsmogelijkheden
- karakteristieke jaren 30 details aanwezig
- documentatie via online bezichtigingsdossier
- oplevering in overleg

DUURZAAMHEID

De woning is goed onderhouden en verduurzaamd:

- energielabel B
- dak-, vloer- en muurisolatie
- 13 zonnepanelen (2021)
- grotendeels voorzien van isolerende beglazing en voorzetramen

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://www.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