

/ brochure

Zwanebloembocht

28

Velserbroek

Vraagprijs: € 900.000,- k.k.

w/bos
makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?



Zwanebloembocht 28, Velsbroek



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

**Luxe, ruimte en
comfort op een
toplocatie, een
woning die werkelijk
alles in huis heeft!
In het kort:**

De high-lights op een rij:

/ exclusief afgewerkte en royale
hoekwoning

/ royale living met luxe open woonkeuken

/ vier slaapkamers en luxe moderne
badkamer

/ luxe praktijk-/kantoorruimte met eigen
voorzieningen

/ zonnige achtertuin op het westen met luxe
tuinkamer

/ eigen oprit voor twee auto's met laadpaal

/ 12 zonnepanelen en thuisbatterij (2025)

/ op loopafstand van winkelcentrum
Velserbroek



de ligging

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, op loopafstand van winkelcentrum Velserbroek met een compleet aanbod aan winkels en dagelijkse voorzieningen. Ook basisscholen, sportvoorzieningen, gezondheidscentrum en openbaar vervoer bevinden zich dichtbij.

Voor recreatie en natuur zijn de Westbroekplas en het recreatiegebied Spaarnwoude eenvoudig bereikbaar. Ook de duinen, het strand, Santpoort-Noord en de historische binnenstad van Haarlem liggen op korte fietsafstand.

Dankzij de goede bereikbaarheid van de uitvalswegen en de nabijgelegen NS-stations van Driehuis en Santpoort-Noord zijn Haarlem, Amsterdam, Schiphol en Alkmaar goed bereikbaar. In de wijk kan bovendien gratis worden geparkeerd.

het woonhuis







entree & woonkamer

Via de verzorgde voortuin en eigen parkeerplaats met laadpaal bereikt u de entree. De ruime ontvangsthal met modern spoeltoilet van Geberit aquaclean geeft direct een indruk van het hoge afwerkingsniveau dat u in de gehele woning terugziet.

De royale woonkamer aan de voorzijde loopt naadloos over in de sfeervolle woonkeuken aan de achterzijde. De gehele begane grond is voorzien van een prachtige eikenhouten parketvloer, strak gestuukte wanden en plafonds en een eigentijdse uitstraling.





keuken én praktijk-/kantoorruimte

De luxe open keuken vormt het hart van de woning en is compleet uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een oven, magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, elektrische kookplaat, afzuigkap én een royale wijnklimaatkast.

Vanuit de keuken bereikt u de voormalige garage, die met veel zorg is verbouwd tot een volledig geïsoleerde praktijk- of kantoorruimte met maatwerkkasten en een keukenblok voorzien van warm en koud water en ook voorzien van Siemens apparatuur. Een ideale ruimte voor thuiswerken of een beroep aan huis. Desgewenst kan deze ruimte relatief eenvoudig weer als garage worden ingericht.







eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. De luxe badkamer is modern uitgevoerd en straalt rust en comfort uit dankzij het gebruik van hoogwaardige materialen en een stijlvolle afwerking.

tweede verdieping

De tweede verdieping heeft nog een slaapkamer maar is momenteel ingericht als kantoor- en bergruimte en biedt volop extra mogelijkheden. Daarnaast beschikt de woning over maar liefst 12 zonnepanelen én een grote thuisbatterij voor de opslag van opgewekte zonne-energie, waarmee optimaal gebruik wordt gemaakt van duurzame en voordelige energie.



tuin

Via de woonkamer openen de deuren naar de fraai aangelegde achtertuin, waar binnen en buiten op bijzondere wijze in elkaar overlopen. Hier vindt u niet alleen een zonnig terras, maar ook een luxe buitenverblijf met glazen schuifwand, een sfeervolle televisiewand en een ingebouwde barbecue op het vaste gasnet aangesloten. Een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door te genieten met familie en vrienden.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: eengezinswoning

Type woning: hoekwoning

Bouwjaar: 1988

Onderhoud binnen: goed tot uitstekend

Onderhoud buiten: goed tot uitstekend

C.V. Ketel: Nefit CW6 (2020)

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, HR++
glas

Energielabel: A

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 153 m²

Overige inpandig: 1 m²

Gebouw gebonden: 1 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Inhoud: 526 m³

Slaapkamers: 4

Badkamer: 1

plattegronden

Zwanebloembocht 28 Velsbroek
Situatie

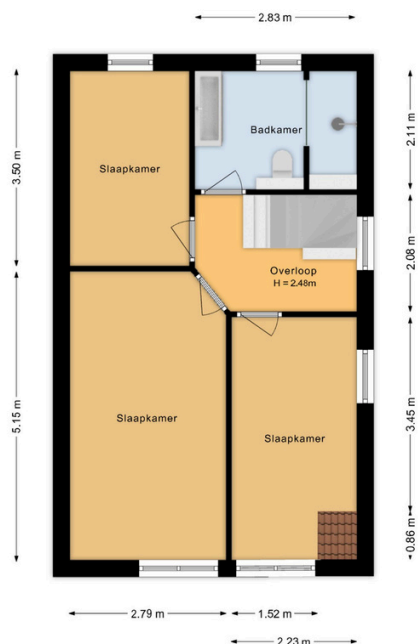


Zwanebloembocht 28 Velsbroek
Begane grond



plattegronden

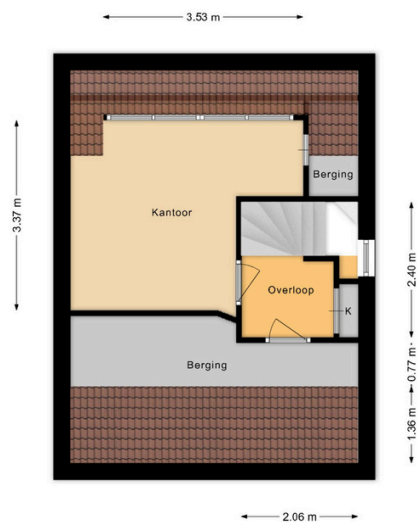
Zwanebloembocht 28 Velsbroek
1e Verdieping



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



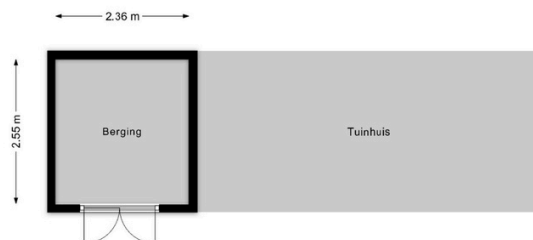
Zwanebloembocht 28 Velsbroek
2e Verdieping



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



Zwanebloembocht 28 Velsbroek
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:

- elektra 12 groepen met aardlekschakelaar en kookgroep
- verwarming en warm water d.m.v CV combiketel Nefit 2020
- 12 zonnepanelen met een thuisbatterij (2025)
- een eigen laadpaal op eigen oprit
- alarmsysteem met camera's aanwezig
- eigen oprit voor twee auto's
- aangebouwde garage // luxe praktijkruimte
- achtertuin op het Westen
- luxe tuinkamer met open haard en bbq
- 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.



w/bos

m a k e l a a r s