

**Distellaan 17 in Aerdenhout**  
Vraagprijs: € 1.650.000,— k.k.





**Hartelijk dank,**

mede namens de verkopers, voor uw getoonde belangstelling.

Graag geven wij u middels deze brochure een goed beeld van deze woning. Indien u vragen heeft over de woning of als u een afspraak wilt maken voor een [tweede] bezichtiging, dan kunt u ons te allen tijde benaderen.

Bent u benieuwd wat uw huidige woning waard is of overweegt u een aankoopmakelaar in handen te nemen? Ook dan kunt u ons team benaderen voor een geheel vrijblijvend gesprek.

Wij nemen graag voor u de tijd!

Met vriendelijke groet,

Team wbos makelaars

**Sjors ten Hacken**

**Jeroen Reijnen**

**Amir van Bommel**

**Barbara Ebbeling –De Poorter**

**Charlotte Jongebloet**

**Liselot Bekendam**

**Wouter de Vries**

**Willem Schmitz**



111 KLANTEN BEOORDEELDEN ONS VIA FUNDA

VERKOOP: **9,4** AANKOOP: **9,8** KENNIS LOKALE MARKT: **9,5**

**w/bos**  
makelaars

**WBos Makelaars B.V.**  
Zandvoortselaan 55-57  
tel: 023 5290080  
info@wbosmakelaars.nl  
www.wbosmakelaars.nl





## Distellaan 17 in Aerdenhout

### LOOP JE VISUEEL MEE?

Deze woning is gelegen in het geliefde 'Spiegelenburghlaan kwartier'. De Distellaan oogt charmant en staat vol met mooie Prunus-bomen. We gaan naar nummer 17, een statige en charmant ogende villa uit 1927.

Vrijstaand wonen in een leuke buurt. We nemen je mee:

- / vrijstaande jaren-30 villa (255 m2 vloeroppervlakte) met garage
- / zonnig perceel (566 m2) met een tuin rondom het huis
- / gelegen in een geliefde buurt in Aerdenhout
- / royale woonverdieping, vijf slaapkamers, twee badkamers
- / keurig en degelijk onderhouden woonhuis





# BEGANE GROND



## Begane grond:

Entree met granito plateau en authentieke voordeur naar de vestibule. Meteen valt het vele glas-in-lood op. Garderobe en meterkastopstelling. Doorgang naar de hal met een prachtige trappartij voorzien van dubbele bordes. Toilet met fontein en ruime kelder (10 m<sup>2</sup>).





# WOONKAMER



De living is riant te noemen. De woonkamer beslaat de gehele breedte van het pand (7.34m) en is voorzien van een royale erker en grote open haard. De achterkamer grenst aan de serre (met doorgang naar de tuin) en de keuken. De living is voorzien van veel raampartijen aan voor-, zij- en achterzijde met zicht op het eigen perceel.





# WOONKAMER



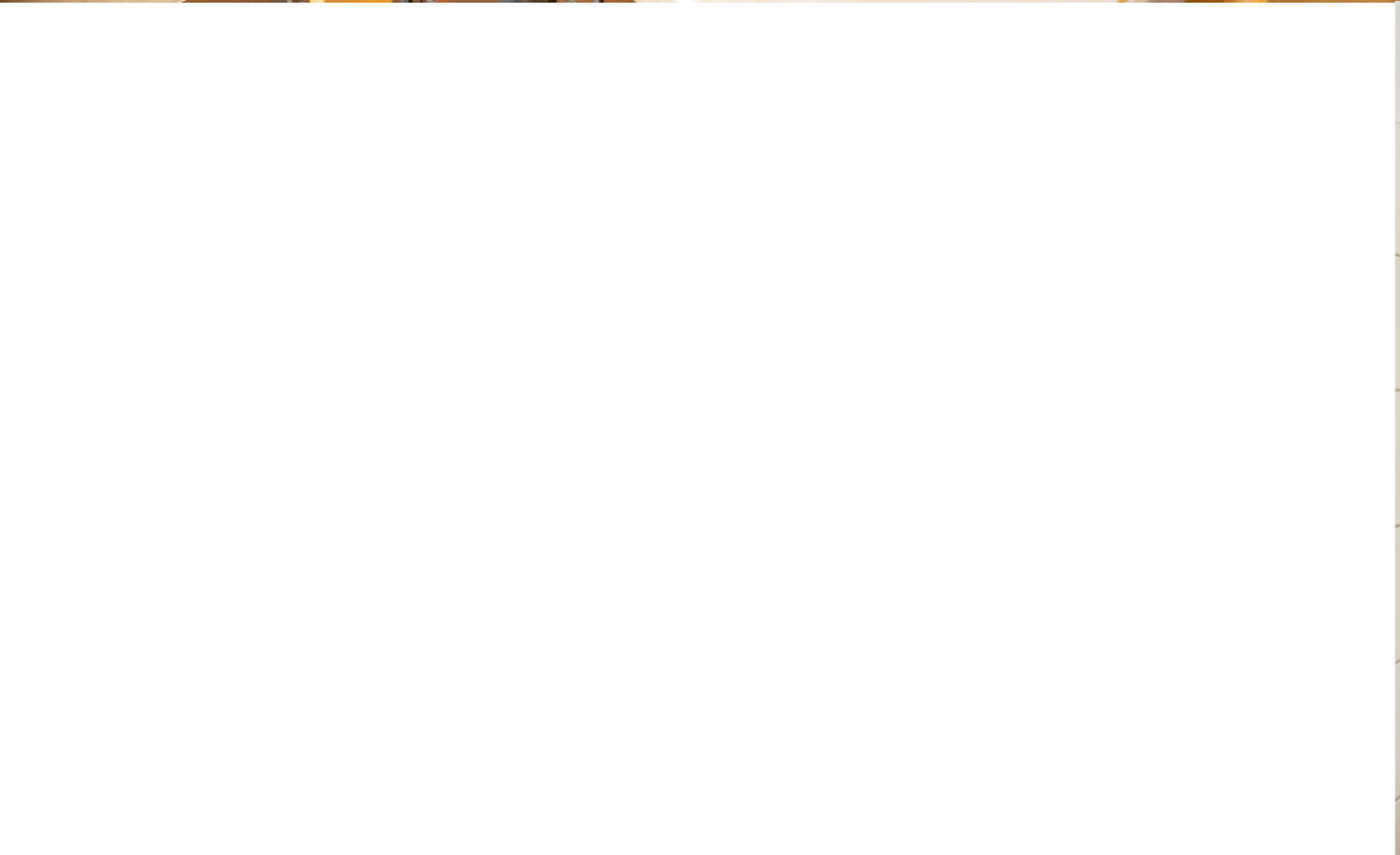


# KEUKEN



De keuken is ruim van afmeting. Een keurige keuken, maar wel al de nodige jaren in gebruik. De keuken grenst aan een serre/bijkeuken met doorgang naar de tuin.

Natuurlijk zou de keuken kunnen worden betrokken bij de living en/of worden uitgebreid. Een vergelijkbare mogelijkheid bestaat voor de achterkamer.





## EERSTE VERDIEPING



Via de zeer stijlvolle trappartij, langs het vele glas-in-lood, lopen we naar de overloop. Een ruime overloop welke doorgang biedt tot drie slaapkamers en twee badkamers.

Twee kamers aan de voorzijde, waarvan één met balkon.

De hoofdslaapkamer bevindt zich momenteel aan de achterzijde en grenst aan zowel de badkamer als een zeer groot balkon over de volle breedte van het pand.





**EERSTE VERDIEPING**





## BADKAMER



De badkamer is goed van afmeting en voorzien van bad, wastafelmeubel en bidet. Daarnaast voorzien van grote ramen. De andere badkamer is iets kleiner, maar voorzien van alle gemakken zoals een douche, wastafelmeubel en tweede toilet. Deze ruimte is voorzien van prachtig glas-in-lood. De slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten.





## TWEEDE VERDIEPING



Trap naar een volwaardige verdieping. Ruime overloop met aangrenzend twee zeer royale slaapkamers en een opbergruimte waar zich ook de CV ketel bevindt. In deze laatste kamer zijn al alle voorbereidingen getroffen voor een badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een inbouwkastenwand aan weerszijde onder de kapconstructie.





# TUIN



Hier kan men nog een rondje lopen om de eigen woning!

De tuin bevindt zich rondom dit ultieme familiehuis. Door de afmeting van het perceel en de daarop gunstige ligging van het huis is hier de hele dag zon. De tuin is met veel liefde aangelegd, in ieder jaargetij komen diverse vaste planten op. Het is een komen en gaan van vogels en de verschillende terrassen bieden heerlijke zitjes met volop privacy. Deze tuin biedt alle ruimte om lekker van het buiten zijn te genieten!





## OMGEVING



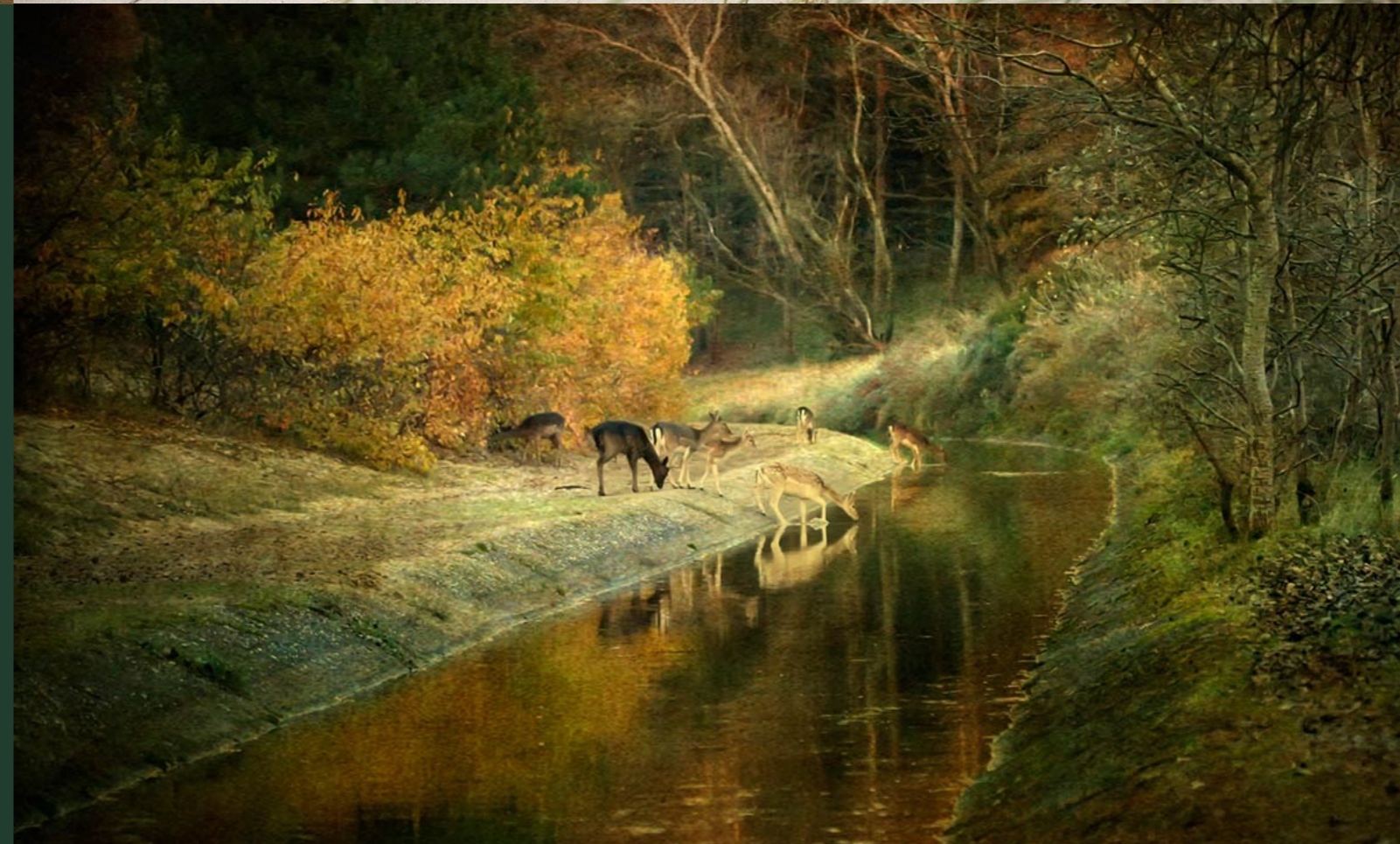
### KENT U DE OMGEVING AL?

Het is een mooie buurt en er is leuk contact onderling. Alleen bestemmingsverkeer en kinderen spelen hier allemaal op straat.

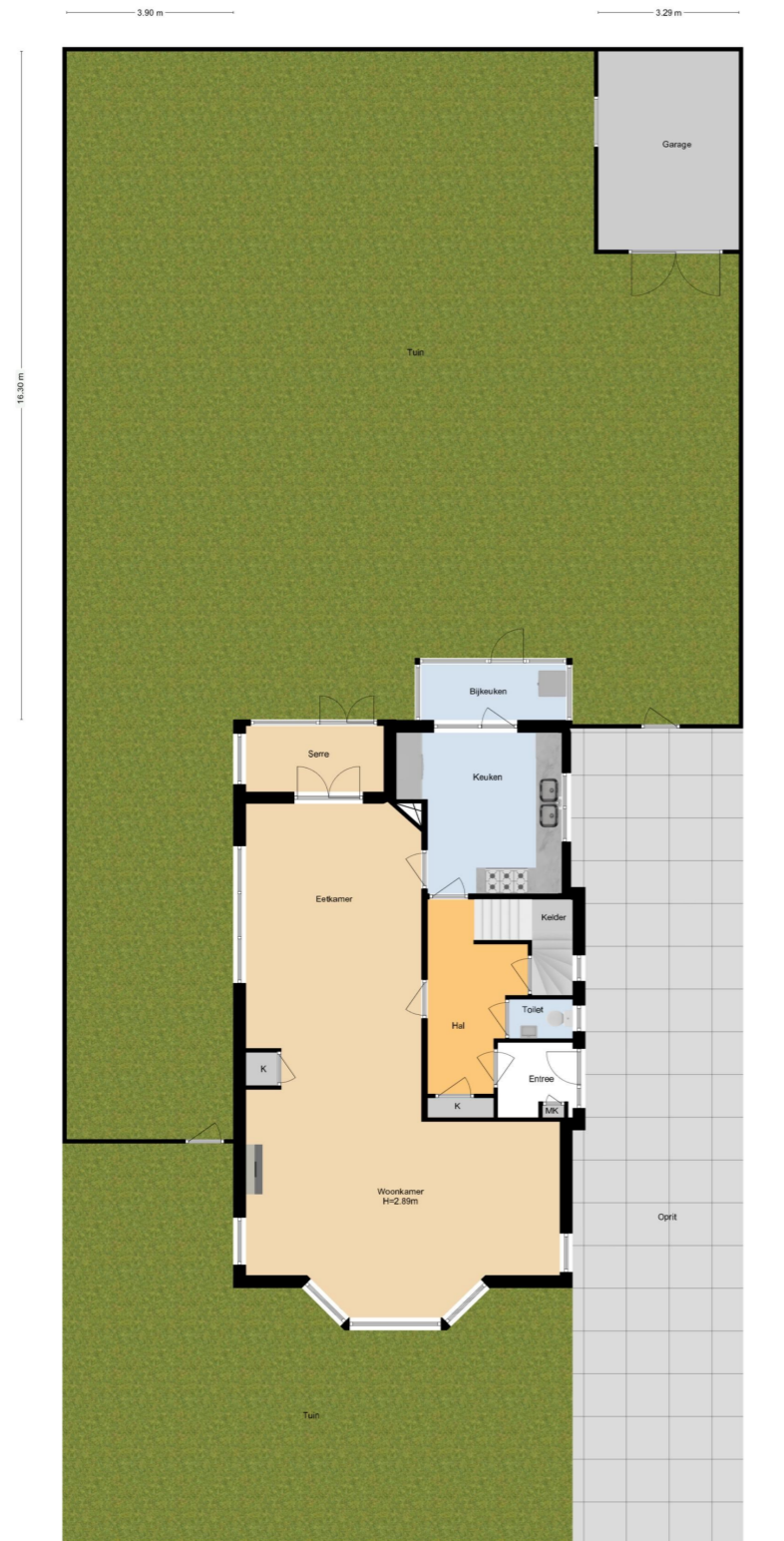
De ligging is perfect: op loopafstand van scholen, winkels en restaurants. Een klein kwartiertje fietsen van de Haarlemse binnenstad en een goed kwartiertje van het strand van Zandvoort, tenzij je op de elektrische fiets bent. Daarnaast bevindt NS-station Heemstede-Aerdenhout zich vlakbij evenals diverse uitvalswegen. Centraal, midden in het groen!

### Kortom: een heerlijke woonlocatie.

Een bezoek vertelt het meest. Maak een afspraak met ons team en kom (virtueel) kijken!







Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

## PERCEEL



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

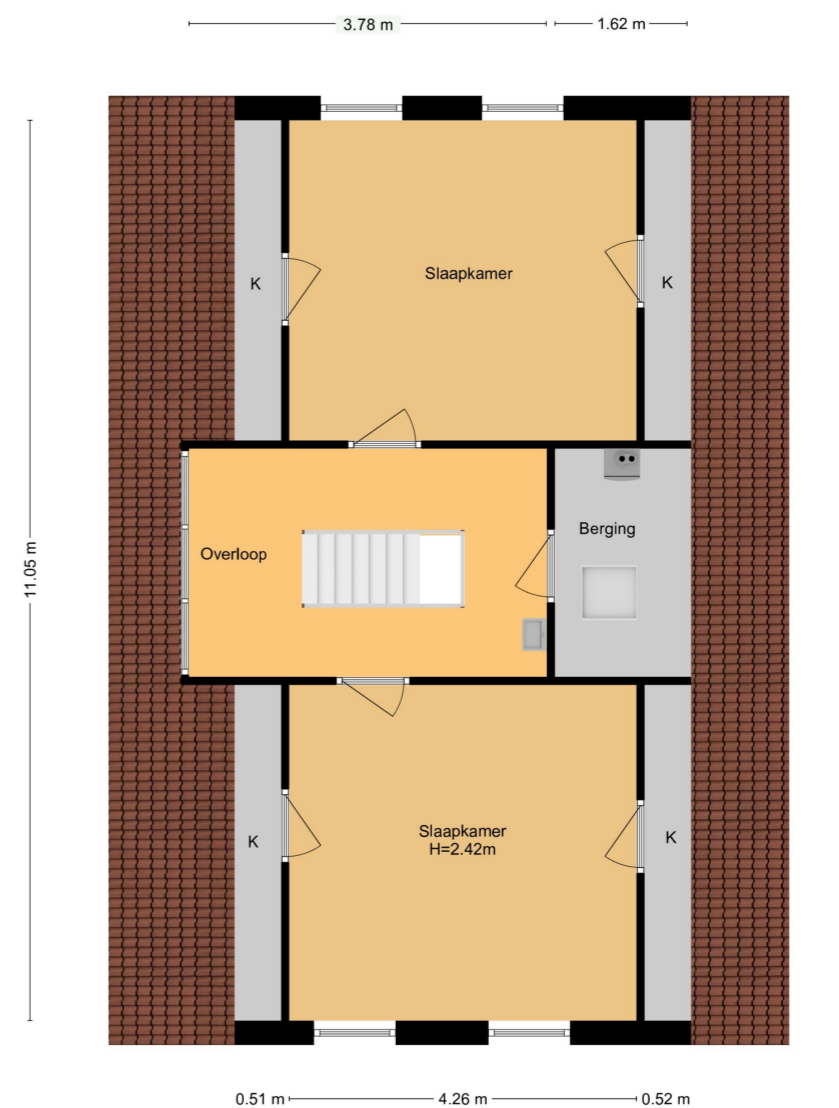
## BEGANE GROND





Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

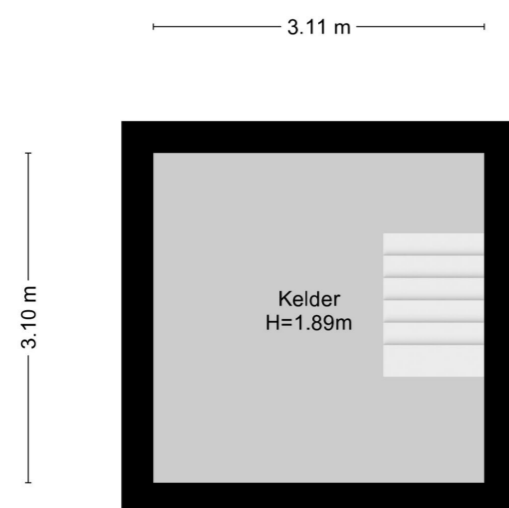
## EERSTE VERDIEPING



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

## TWEEDE VERDIEPING





Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

## KELDER



## ALGEMEEN

Soort woning:	Villa
Aantal woonlagen:	Drie
Bouwjaar:	1927
Onderhoud binnen:	Uitstekend
Onderhoud buiten:	Uitstekend
C.V. Ketel:	C.V. Ketel Nefit
Isolatie:	Dakisolatie, Dubbel glas, Muurisolatie En vloerisolatie
Energielabel:	F

## WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte:	240 m2
Overige inpandig:	15 m2
Gebouw gebonden:	17 m2
Externe bergruimte:	15 m2
Inhoud:	970 m2
Slaapkamers:	5
Badkamer(s):	2

## KADASTRALE GEGEVENS

Perceeloppervlak:	566 m2
Gemeente:	Bloemendaal
Sectie:	B
Perceelnummer:	4719
Omvang:	Geheel perceel
Soort:	Volle eigendom

## Overig:

- Het ideale vrijstaande familiehuis op een toplocatie
- Zeer degelijk onderhouden, modernisatie aannemelijk
- Isolatie: nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing, spouwmuur- en vloerisolatie
- Vernieuwd pannendak incl. panlatten (ca. begin 2000)
- C.V.-ketel (2014) incl. onderhoudscontract
- Buitenschilderwerk grotendeels recent gedaan
- Grote afmeting vanuit basismaten, desgewenst nog uitbreidingsmogelijkheden
- Voorzien van acht inpandige kasten, kelder, vliering en garage
- Ruim perceel met de gehele dag zon
- Woonhuis 255 m2 vloeroppervlakte (240 m2 wonen en 15 m2 bergruimte, daarnaast 15 m2 garage)
- Documentatie op te vragen bij ons team
- Oplevering in overleg

## EXTRA CLAUSULES IN DE KOOPOVEREENKOMST

- / waterhuishoudingsclausule
- / ouderdomssclausule
- / notariskeuze
- / funderingsclausule

\* inzage reeds via de makelaar mogelijk

## BIJZONDERHEDEN

- / buiten al het medegedeelde in de brochure zijn er geen verdere bijzonderheden



# 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](http://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.

## 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.

## 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.

## Opstellen koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt door WBos Makelaars B.V. een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis e standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. 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 023-5290080 of het e-mailadres [info@wbosmakelaars.nl](mailto:info@wbosmakelaars.nl).



w/bos  
makelaars

/ GEWOON. ALTIJD GOED  
SINDS 1948



vastgoedcert  
gecertificeerd