



TOLLENSLAAN 6, AERDENHOUT

€ 2.675.000 k.k.

WELKOM BIJ TOLLENSLAAN 6



IK BEN FREDERIK W. BARON VAN TILL

Register makelaar & Partner

Welkom bij **Tollenslaan 6** ik neem je graag mee door deze mooie villa.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.





✉ frederik@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 160 221 68



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1923		
Soort woning	Villa		Woonoppervlakte 299 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw		
Type woning	Vrijstaande woning		
Inhoud	985 m ³		Perceeloppervlakte 1299 m ²
Energie label	C		
Verwarming	C.v.-ketel		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas		Kamers 7
			Slaapkamers 4



OMSCHRIJVING

For English see below

Welkom in deze exclusieve woning aan de Tollenslaan 6 in Aerdenhout, gelegen op een adembenemend vrij en groen perceel. Dit prachtige landelijke huis, met energielabel C, is volledig instapklaar! Laat je betoveren door de unieke charme van deze vrijstaande woning.

Bij binnenkomst ontvouwt zich een indrukwekkend interieur. De overloop met vide laat het natuurlijke daglicht ongehinderd door de hoge raampartijen stromen. Vanuit de hal heb je toegang tot elke ruimte op de begane grond.

De ruime woonkamer met erker is een oase van rust en biedt een prachtig uitzicht op de weelderige tuin via de openslaande deuren. De combinatie van hoge plafonds, een sfeervolle visgraatvloer, witte wanden en houten balken creëert een perfect samenspel van landelijke luxe en moderne details. Het natuurlijke licht dat door de raampartijen naar binnen valt, geeft de ruimte een warme en uitnodigende sfeer.

De woonkeuken is het bruisende hart van deze woning, een centrale ontmoetingsplek. De moderne keuken is voorzien van greeploze keukenkasten en een kookeiland waar gasten gezellig aan kunnen schuiven. De rondom geplaatste ramen en openslaande deuren zorgen niet alleen voor een overvloed aan natuurlijk licht, maar bieden ook een betoverend uitzicht op de buitenwereld. Het landschap verandert als een levend schilderij met de seizoenen mee.

Naast de woonkamer en de woonkeuken bevindt zich een ruime speel- of werkkamer, die flexibel kan worden ingedeeld naar jouw wensen.

De verrassingen van deze woning beperken zich niet tot het interieur. Buiten geniet je van een prachtig aangelegde tuin waar je helemaal tot rust kunt komen. De kinderen kunnen eindeloos spelen op de uitgestrekte grasveld, en jij kunt ontspannen op een van de diverse terrassen terwijl je luistert naar het gezang van vogels. Of je nu wilt barbecueën, borrelen in de zon of onder de veranda zitten met een kopje koffie, dit is de ideale plek voor al jouw buitenactiviteiten. Als de zon schijnt de hele dag en er is ook voldoende schaduw op hete dagen. Parkeren is geen enkel probleem, want je hebt de mogelijkheid om meerdere auto's op eigen terrein achter het automatische hek te parkeren.

De woning beschikt over een basement dat voor diverse doeleinden gebruikt kan worden, zoals een eigen woonruimte of gastenverblijf. Hier vind je een ruime slaapkamer, een eigen badkamer met apart toilet, een kitchenette en een royale berging. Deze ruimte is perfect geschikt voor oudere kinderen die graag hun eigen plekje willen hebben of als luxe logeerkamer.

Op de bovenverdieping zijn er drie ruime slaapkamers te vinden, waar elk gezinlid zijn of haar eigen persoonlijke ruimte kan creëren. De hoge plafonds en houten balken geven de slaapkamers een charmante en landelijke uitstraling.

OMSCHRIJVING

Vooral de riante slaapkamer is een pareltje, met vaste kastruimte en een luxe en suite badkamer. Deze badkamer is voorzien van een dubbele wastafel en een dubbele douche, waardoor je hier elke ochtend heerlijk ontspannen kunt ontwakent. De kinderkamers hebben hun eigen moderne badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel en toilet. Op de overloop is er nog een separaat toilet, een wasruimte en een CV-opstelling te vinden. Bovendien is er een fijne werkplek die met minimale aanpassingen kan worden omgetoverd tot een extra kamer.

De Tollenslaan biedt de perfecte balans tussen rustig wonen temidden van de natuur en de nabijheid van alle nodige voorzieningen. In de directe omgeving vind je diverse natuurrijke parken voor prachtige wandelingen of fietstochten. Op slechts 3 minuten fietsafstand bevindt zich het 'rijtje' met onder andere een slager, bakker en Albert Heijn voor al je dagelijkse boodschappen. Ook het NS-station van Heemstede-Aerdenhout is hier vlakbij. Het strand is gemakkelijk bereikbaar per fiets, evenals de schitterende waterleidingduinen.

Voor een dagje uit kun je binnen 10 minuten fietsen het centrum van Heemstede bereiken. Hier kun je heerlijk winkelen en daarna ontspannen op een van de vele terrassen. Geniet van alles wat deze prachtige buurt te bieden heeft!

English

Welcome to this exclusive property on Tollenslaan in Aerdenhout, situated on a breathtakingly spacious and green plot. This beautiful country house, with an energy label C, is fully move-in ready and belongs to the absolute top in the higher price segment. Let yourself be enchanted by the unique charm of this detached house!

Upon entering, an impressive interior unfolds. The landing with a gallery allows natural daylight to flow unhindered through the tall windows. From the hallway, you have access to every room on the ground floor.

The spacious living room with a bay window is an oasis of tranquility and offers a beautiful view of the lush garden through the French doors. The combination of high ceilings, a charming herringbone floor, white walls, and wooden beams creates a perfect blend of rural luxury and modern details. The natural light pouring in through the windows gives the space a warm and inviting atmosphere.

OMSCHRIJVING

The kitchen is the vibrant heart of this home, a central gathering place. The modern kitchen features handle-less cabinets and a kitchen island where guests can comfortably join. The surrounding windows and French doors not only provide an abundance of natural light but also offer an enchanting view of the outside world. The landscape transforms like a living painting with the changing seasons.

In addition to the living room and kitchen, there is a spacious playroom or office that can be flexibly arranged according to your wishes.

The surprises of this property extend beyond the interior. Outside, you can enjoy a beautifully landscaped garden where you can completely unwind. The children can play endlessly on the expansive lawns, and you can relax on one of the various terraces while listening to the birdsong. Whether you want to barbecue, enjoy drinks in the sun, or sit under the veranda with a cup of coffee, this is the ideal place for all your outdoor activities. The sun shines all day, and there is also ample shade on hot days. Parking is not a problem, as you have the option to park multiple cars on your own property behind the automatic gate.

The property has a basement that can be used for various purposes, such as a private living space or guest accommodation. Here you will find a spacious bedroom, a private bathroom with a separate toilet, a kitchenette, and a generous storage room. This space is perfect for older children who want to have their own place or as a luxurious guest room.

On the upper floor, there are three spacious bedrooms where each family member can create their own personal space. The high ceilings and wooden beams give the bedrooms a charming and rustic feel. Especially the spacious master bedroom is a gem, with ample closet space and a luxurious en suite bathroom. This bathroom is equipped with a double sink and a double shower, allowing you to wake up here every morning feeling relaxed. The children's rooms have their own modern bathroom with a bathtub, shower cabin, sink, and toilet. On the landing, there is an additional third toilet, a laundry room, and a central heating system. Furthermore, there is a nice workspace that can be easily transformed into an extra room with minimal adjustments.

Tollenslaan offers the perfect balance between peaceful living amidst nature and proximity to all necessary amenities. In the immediate vicinity, you will find various nature-rich parks for beautiful walks or bike rides. Just a 3-minute bike ride away, you will find a row of shops, including a butcher, bakery, and Albert Heijn supermarket for all your daily needs. The Heemstede-Aerdenhout train station is also nearby. The beach is easily accessible by bike, as well as the stunning water supply dunes.

Within a 10-minute bike ride, you can reach the center of Heemstede for a day out. Here, you can enjoy shopping and then relax on one of the many terraces. Enjoy everything that this beautiful neighborhood has to offer!



Onder architectuur aangelegde tuin.





Living met open haard en openslaande deuren naar de tuin.











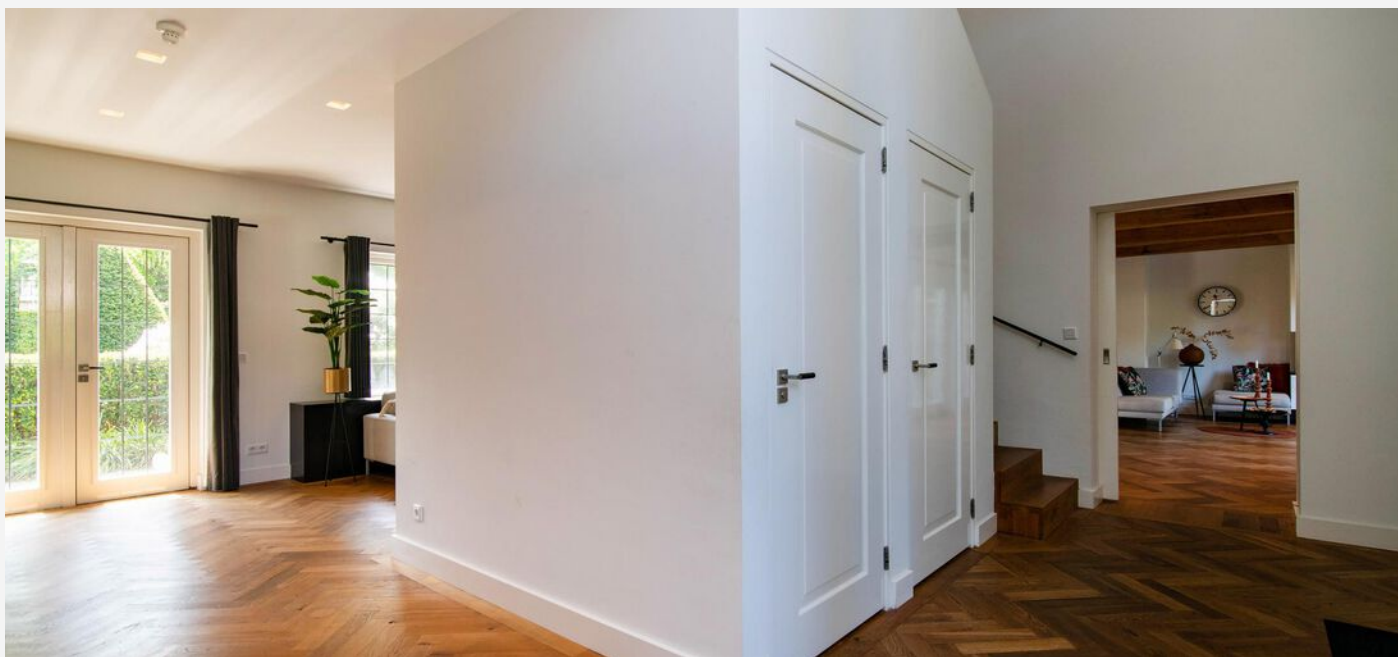


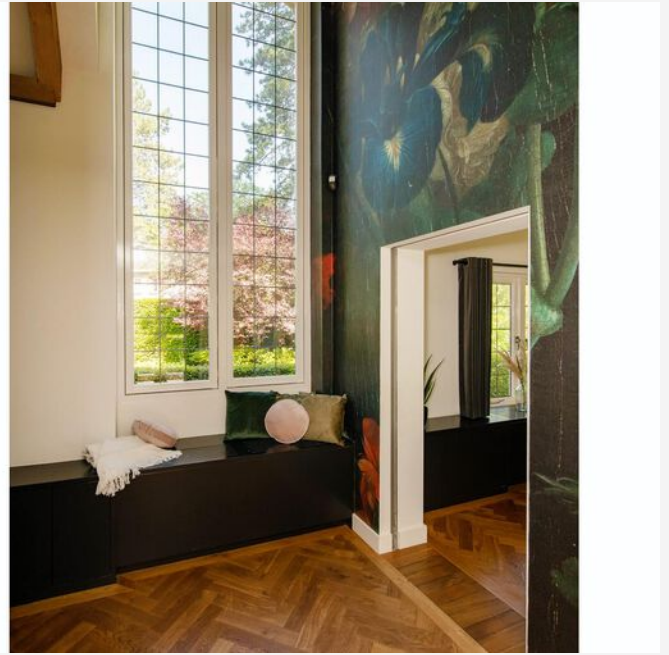
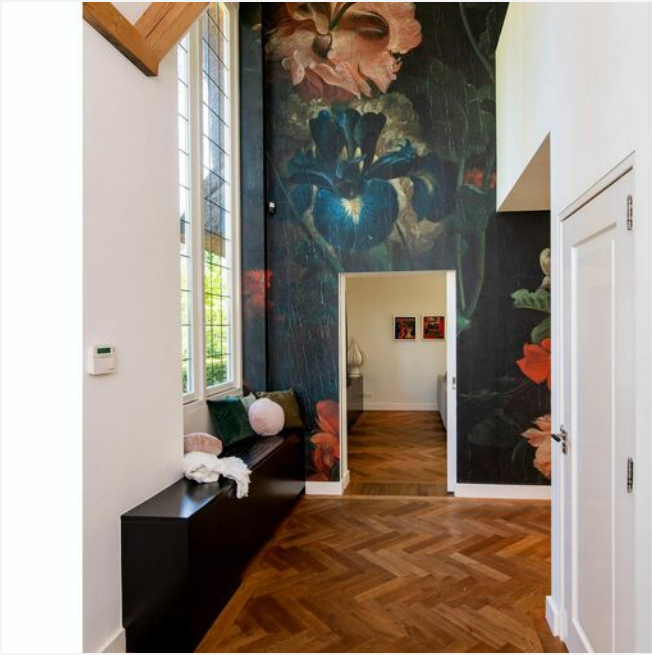
Hoge plafonds met houten balken en sfeervolle haard.

















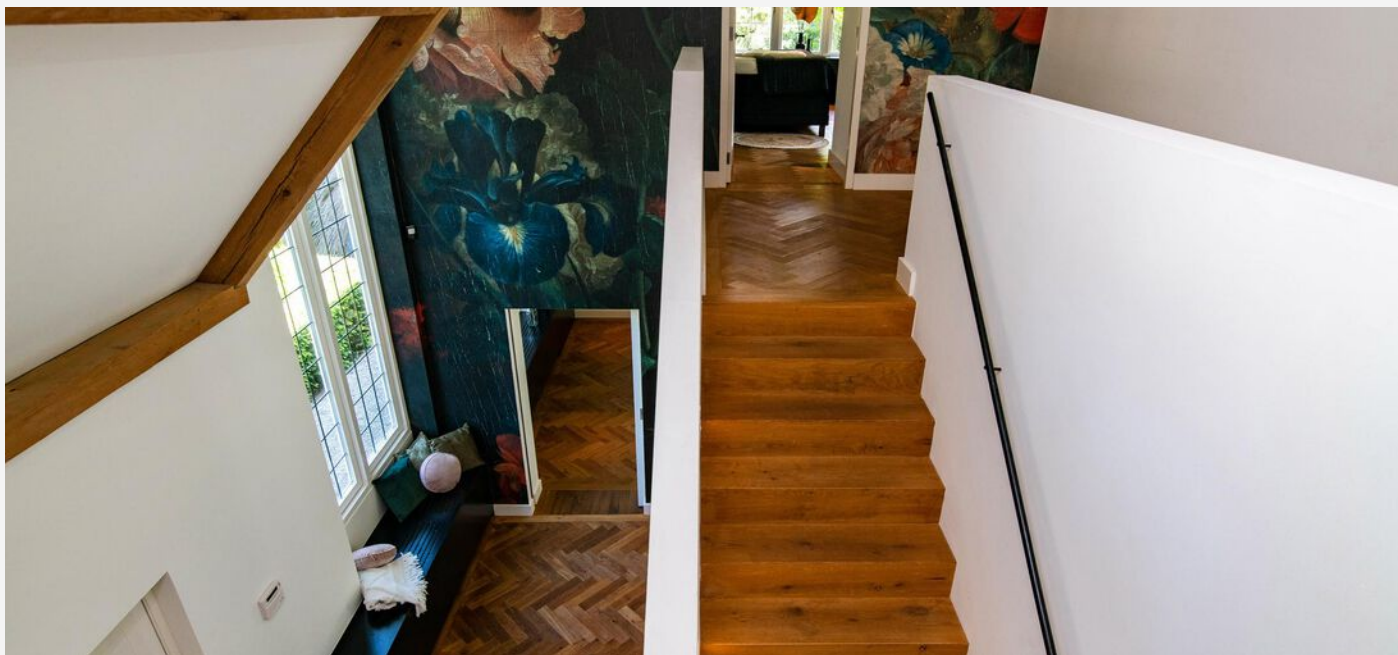




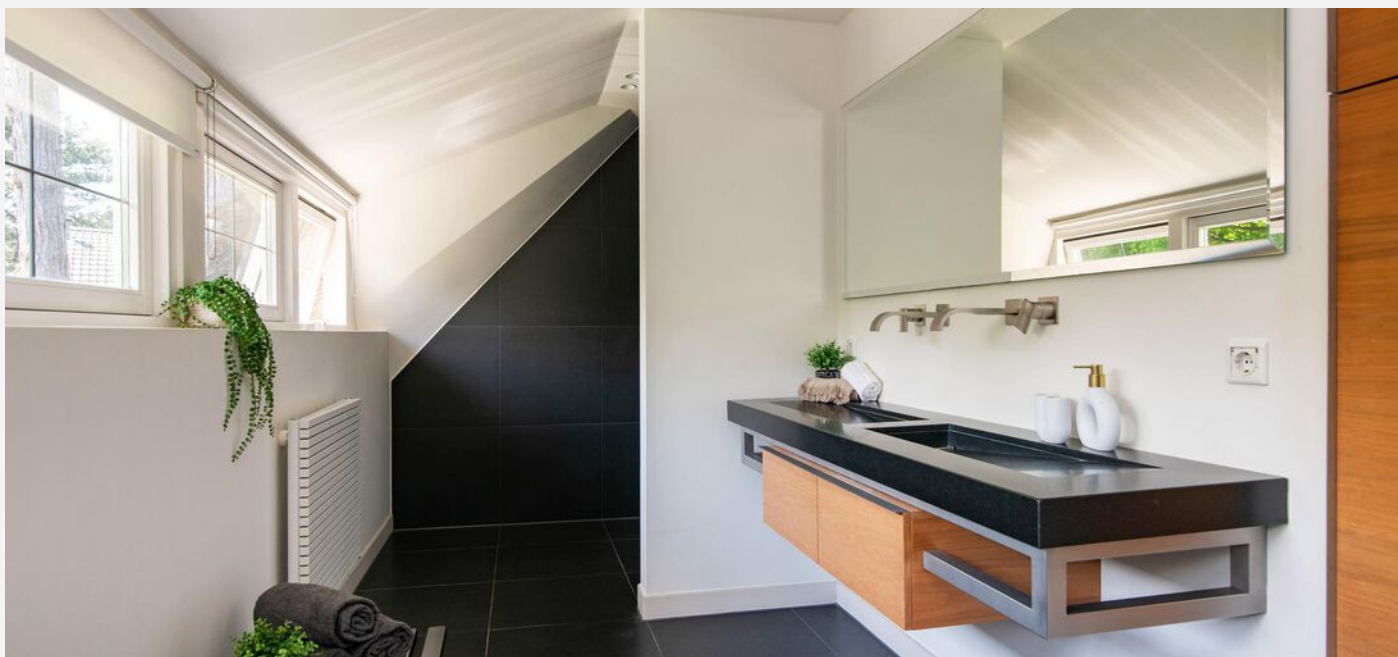


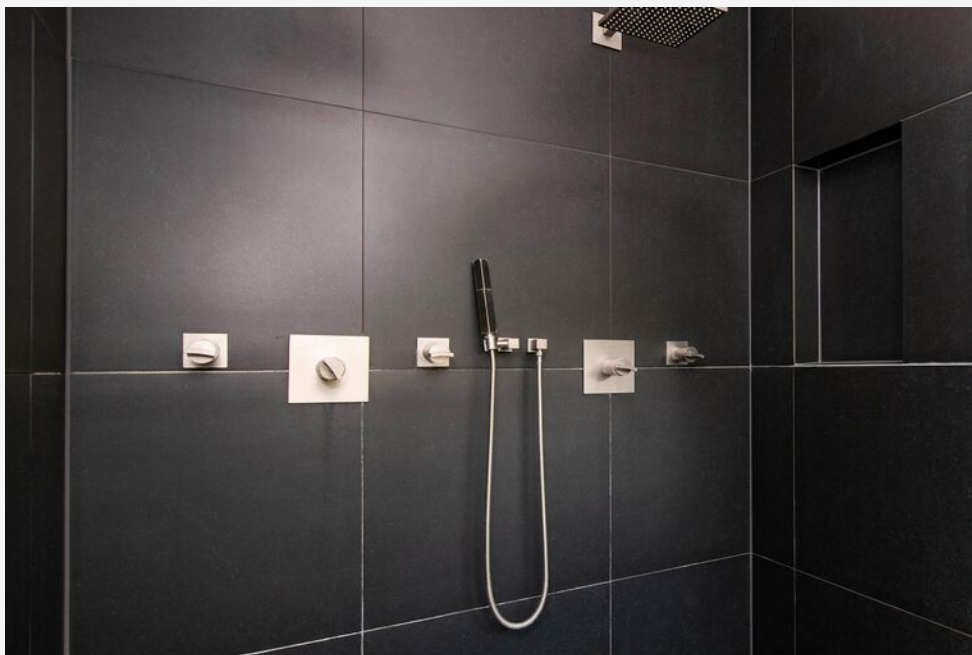






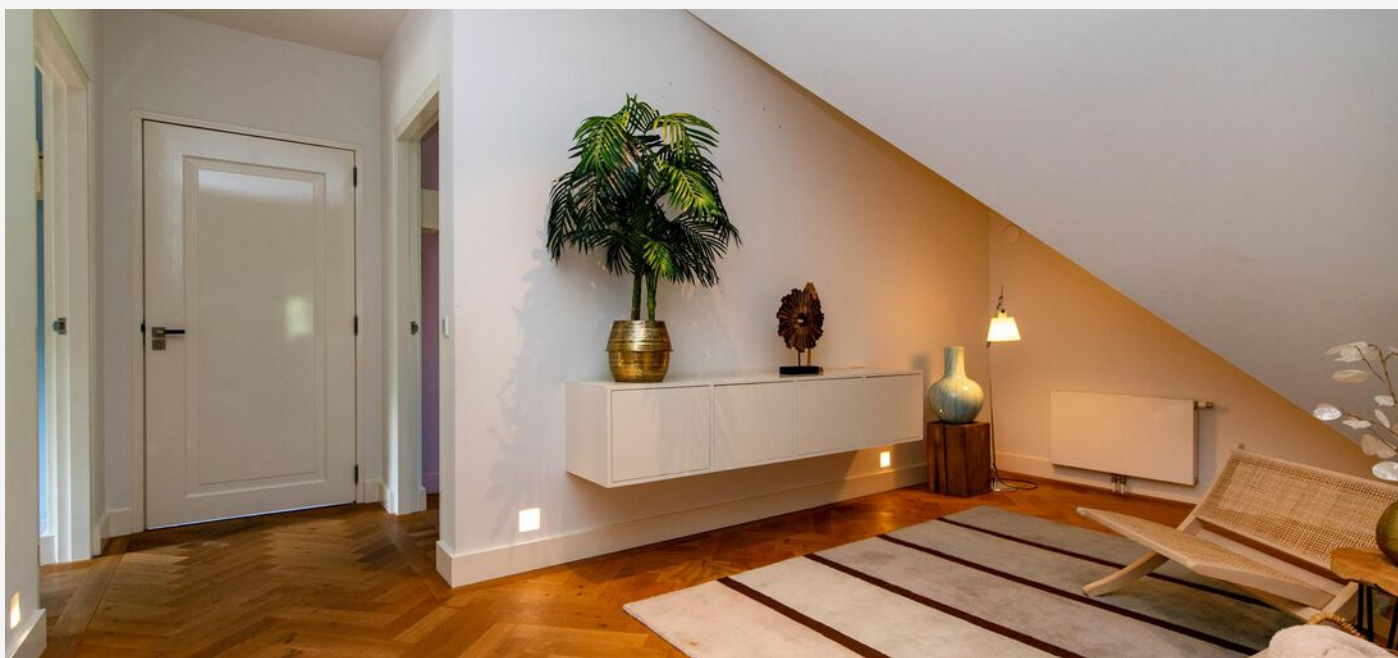


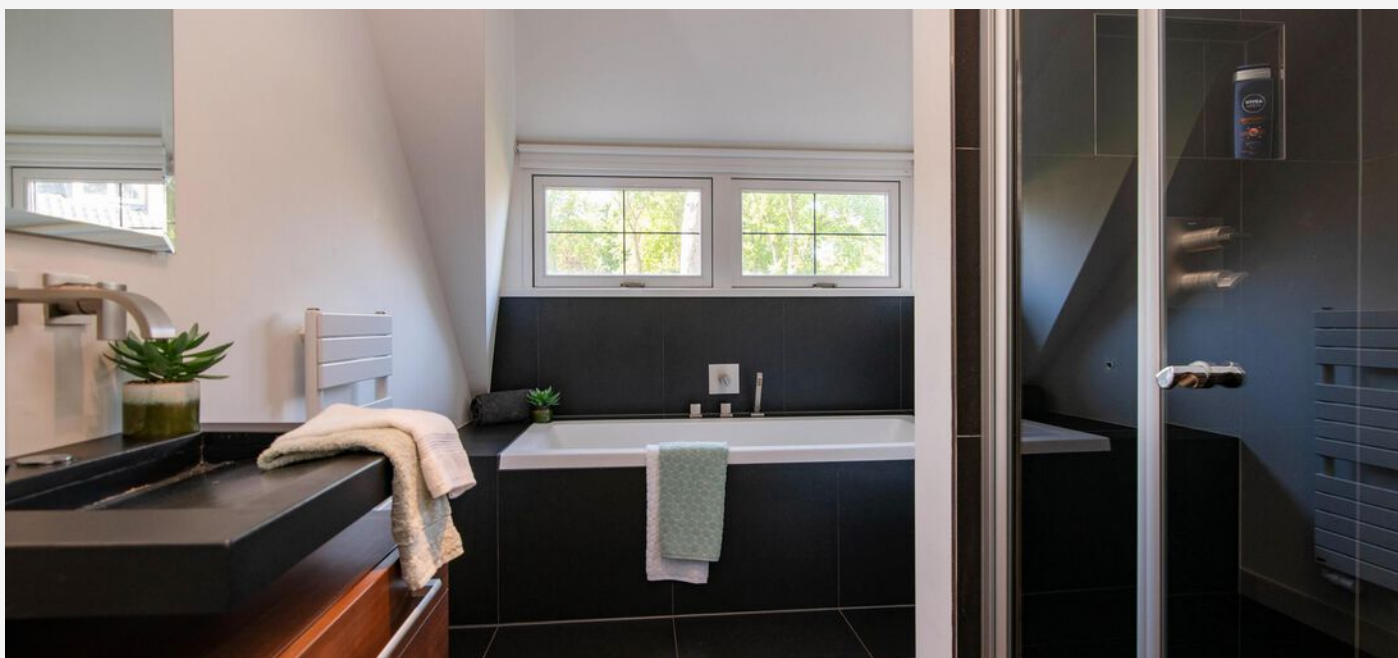
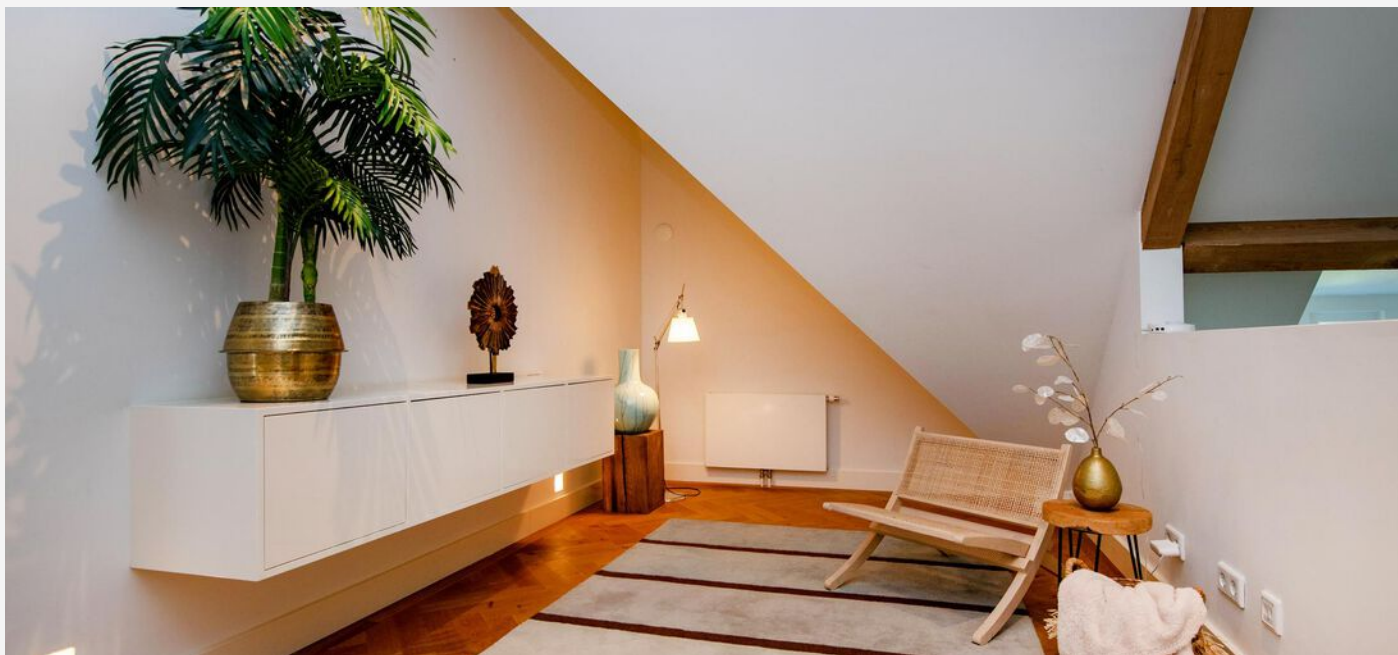


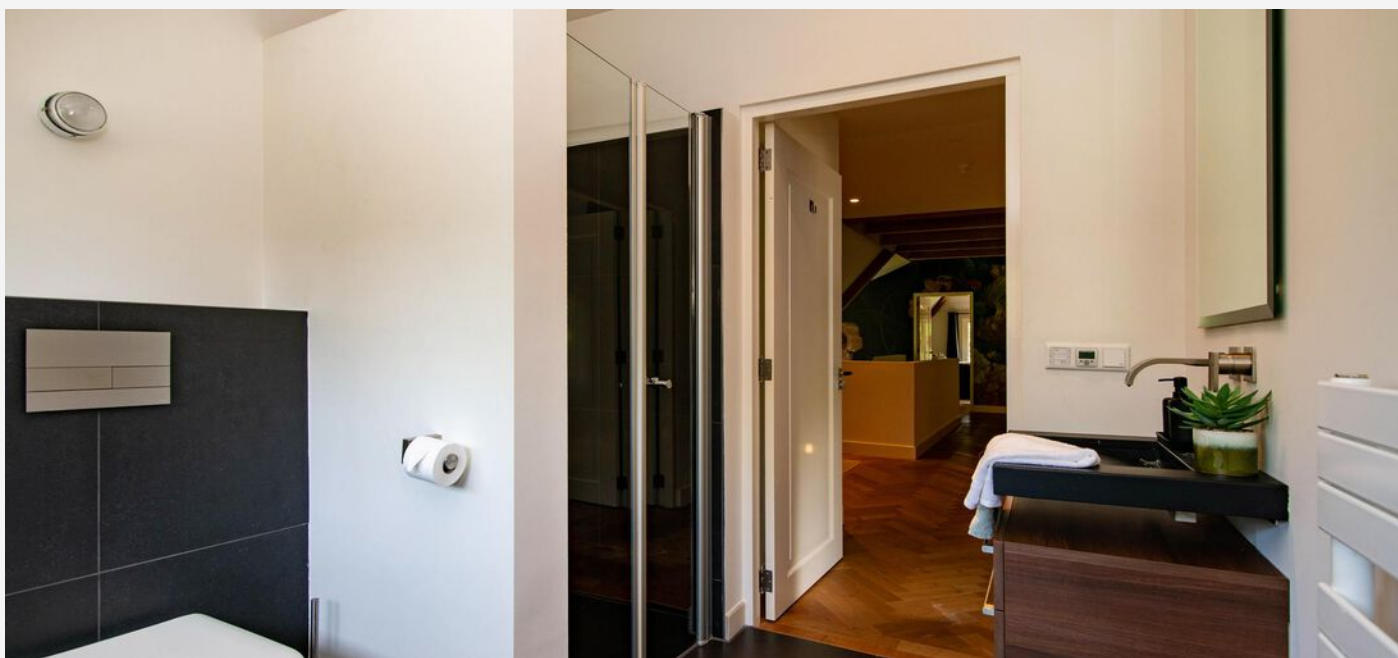




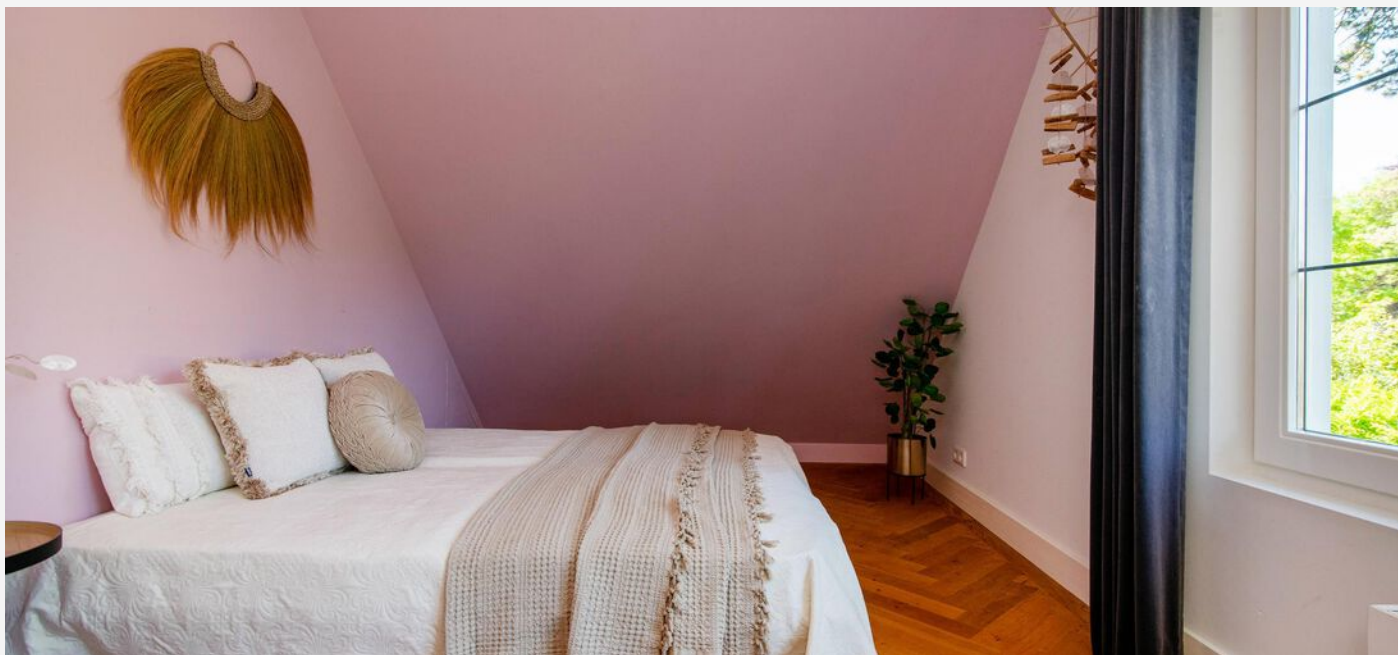




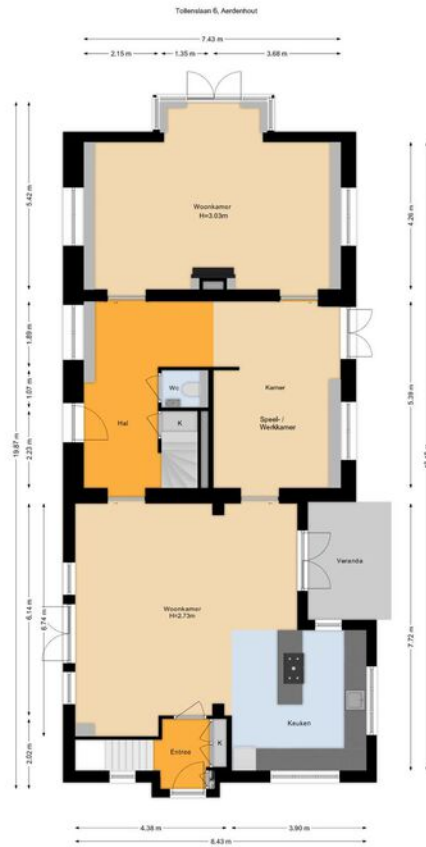








PLATTEGROND -



"De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden." © Sico Media



PLATTEGROND -



"De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soc Media"



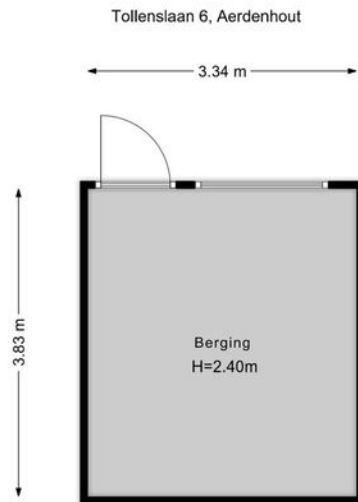
PLATTEGROND -



"De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media"



PLATTEGROND -



"De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media"



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Bloemendaal

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

3831, 3930

KADASTRALE SECTIE

B

GEMEENTE

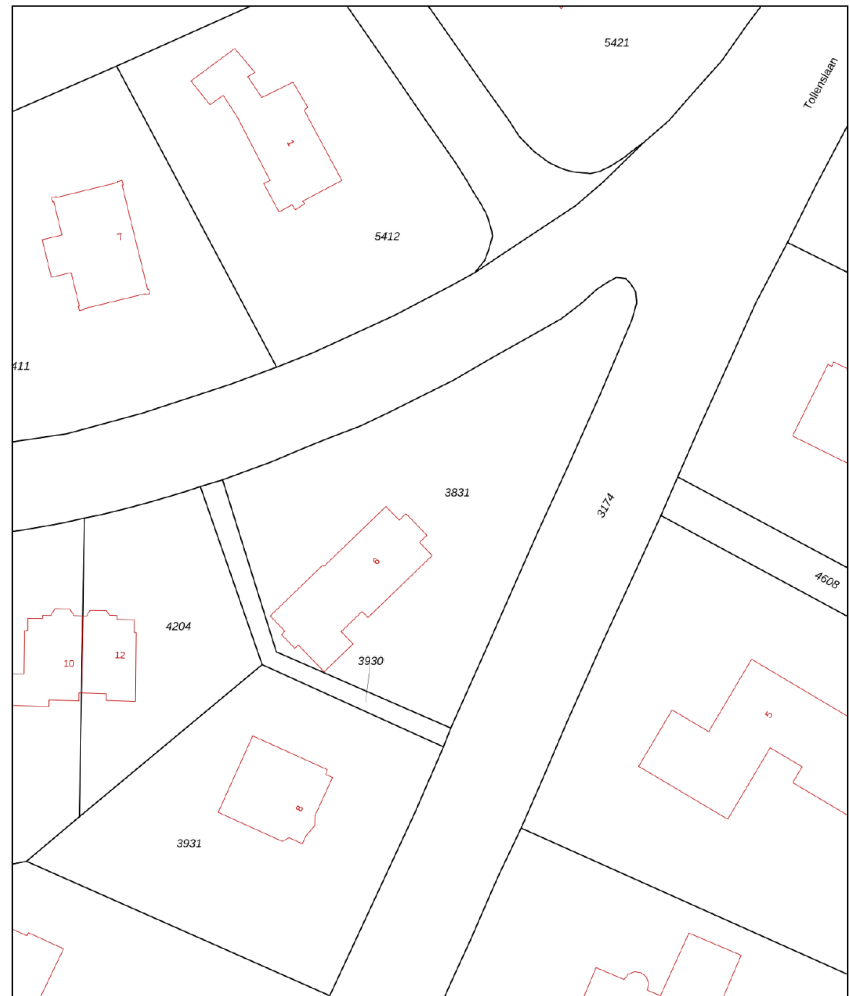
Bloemendaal

PERCELOPPERVLAKTE

1299 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bloemendaal
Sectie B
Perceel 3831

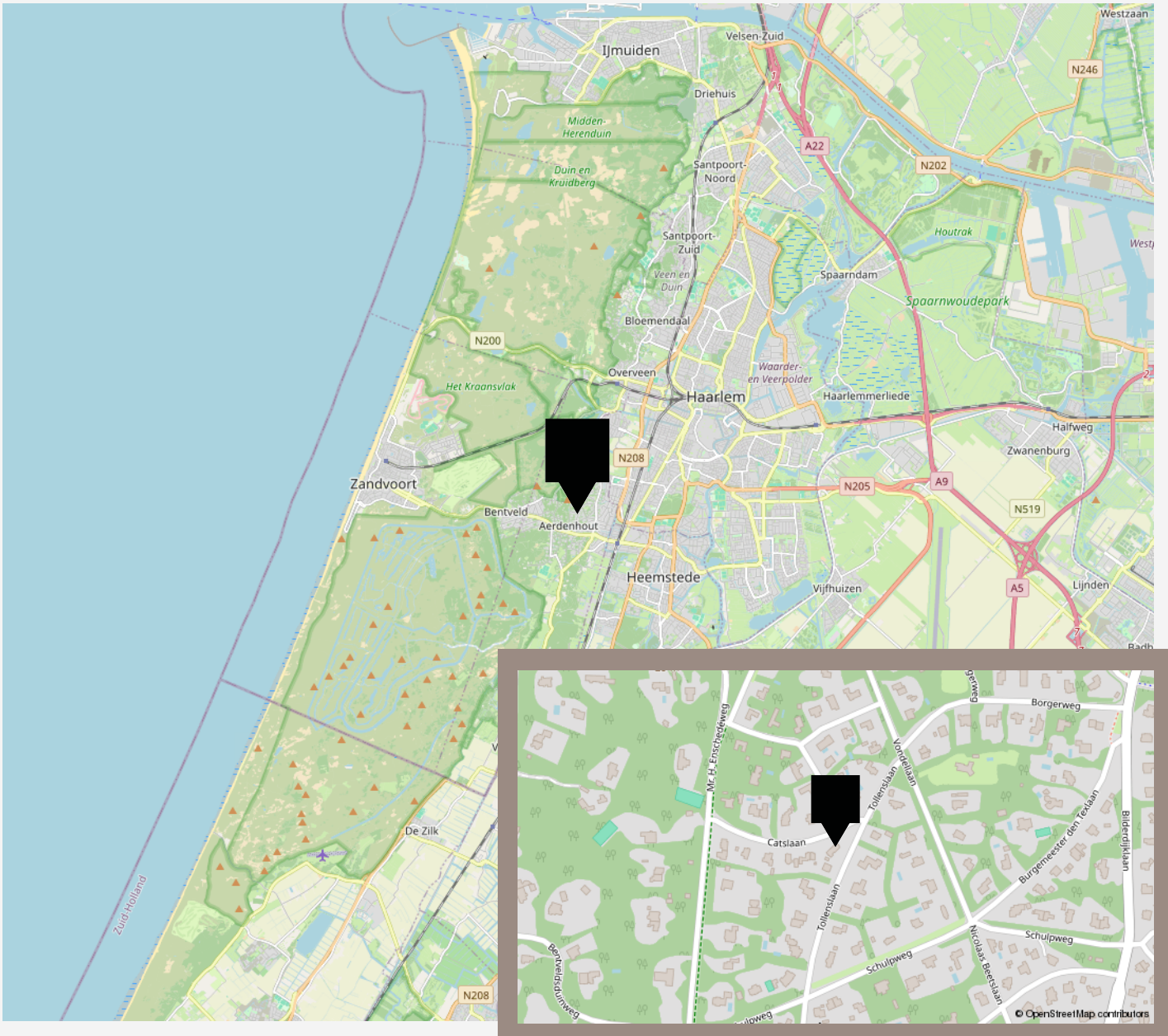
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Meer dan een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden.

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl