

Distellaan 15 in Aerdenhout
Vraagprijs: € 1.400.000,— 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

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 15 in Aerdenhout

LOOP VISUEEL MEE:

Dit sfeervolle woonhuis is gebouwd in 1926 en zit daarmee vol met authentieke details. Het geeft direct de basissfeer van het huis. Het huis is over de afgelopen jaren van top tot teen gemoderniseerd.

Hierdoor is een gave combinatie ontstaan tussen nieuw en oud, waarbij de nadruk is komen te liggen op veel leefruimte op de begane grond (bijna 100 m²). Met veel licht en verbinding tussen binnen en buiten.



Prachtige half-vrijstaande villa in Aerdenhout. We nemen je mee:

- / Zo te betrekken jaren-20 villa in het geliefde 'Spiegelenburghlaan kwartier'
- / Super smaakvol en hoogwaardig gemoderniseerd van A tot Z
- / Perfect geïsoleerd (glas, muur-, vloer-, plafond- en dakisolatie)
- / Voorzien van zonnige tuin en oprit pad

BEGANE GROND



Begane grond:

Voordeur naar hal, aangrenzend garderobe kamer, trapopgang, kelderkast en modern toilet met raam en fontein.



LIVING / VOORKAMER



Deur naar de leefruimte. Grote voorkamer (9.20x3.5) met twee zitjes. Moderne zwarte taatsdeuren naar de woonkeuken en open verbinding naar de serre/eetkamer.



LIVING / EETKAMER



Wat een gave ruimte is dit! Voorzien van grote glazen pui (met openslaande deuren en loopdeur) en lichtstraten in het plafond met elektrisch bedienbare zonwering. Binnen en buiten wordt hier één. Doorloop naar de woonkeuken met eveneens een deur naar de tuin.



LIVING



KEUKEN



De keuken is speels ingedeeld met onder andere een ruime eethoek. Veel werkruimte, kookgedeelte, spoelgedeelte en leuke doorkijk naar de voortuin en lichtinval via de dakkoepel. Uitgerust met Quooker kraan, oven, vijf pits gasfornuis, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.



TUIN



Wat een heerlijke privacyvolle tuin, waar je de gehele dag altijd wel ergens zoninval hebt. De tuin is smaakvol en recent (2022) aangelegd met buiten-elektra. Sfeervolle overkapping (2019) met groot terras. Gras voor het spelen van de kinderen en veel groen voor de groene vingers.



EERSTE VERDIEPING



Trap met lederen trapbekleding naar overloop met prachtig glas-in-loodspel. Aansluitend drie slaapkamers, waarvan twee zeer ruim bemeten zijn.

De kamer aan de voorzijde is voorzien van in pandige kastruimte, de kamer aan de achterzijde heeft al aansluiting voor het plaatsen van een wastafel indien gewenst.



BADKAMERS



Ruime en moderne badkamer, voorzien van vloerverwarming, bad, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet.



TWEEDE VERDIEPING



Overloop naar twee ruime slaapkamers, aan voor- en achterzijde.
Beide dakkapellen zijn nieuw geplaatst in 2015. Ruime wasruimte, waar alle voorbereidingen al zijn getroffen voor het plaatsen van een tweede badkamer.



VLIERING



Opbergvliering, bereikbaar door middel van een vlizotrap.



OMGEVING

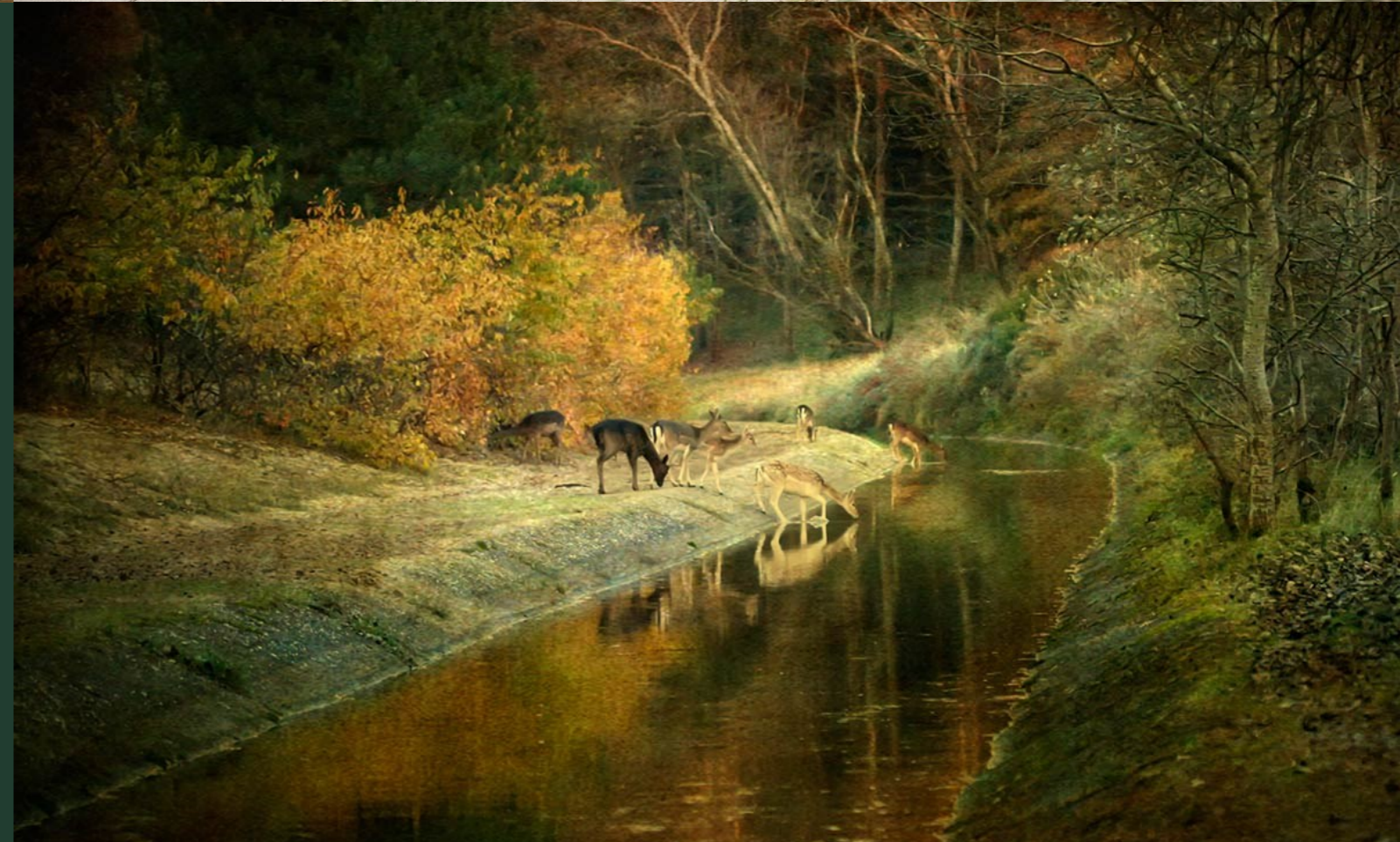


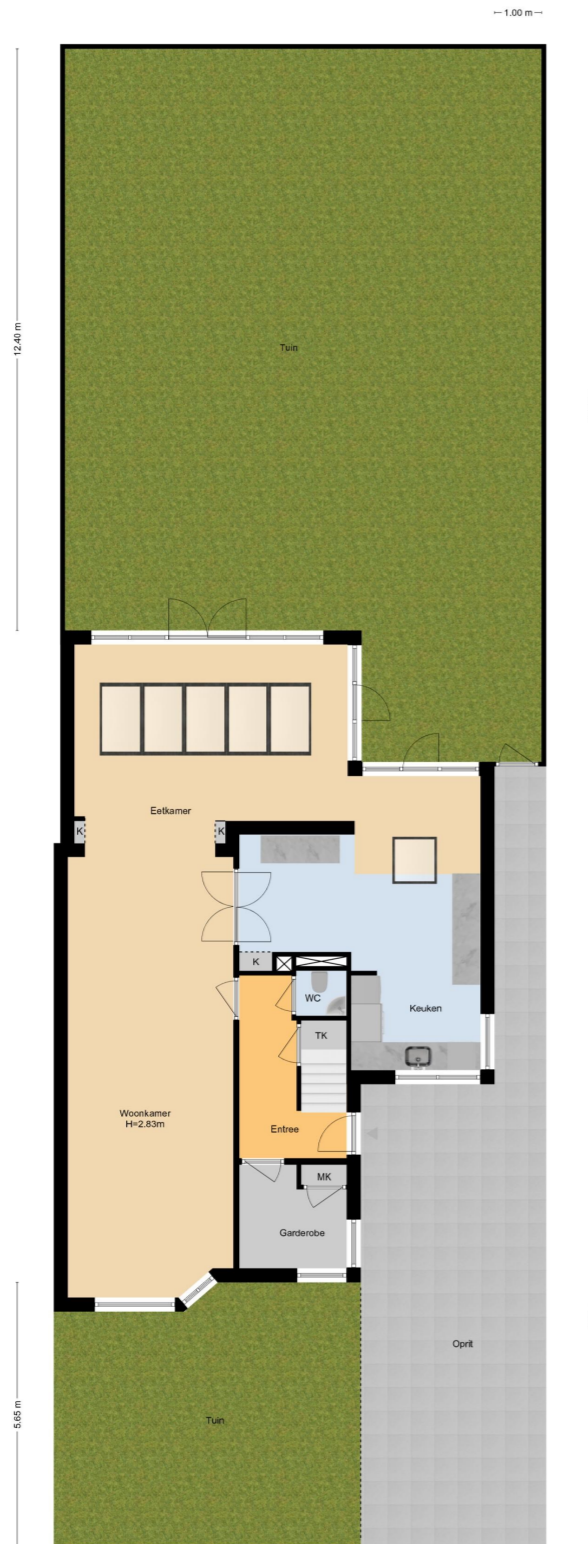
DE LIGGING

Een leuke buurt met goed onderling contact, waar kinderen lekker op straat spelen. De locatie is verder super centraal en toch midden in het Aardenhoutse groen.

Een indicatie:

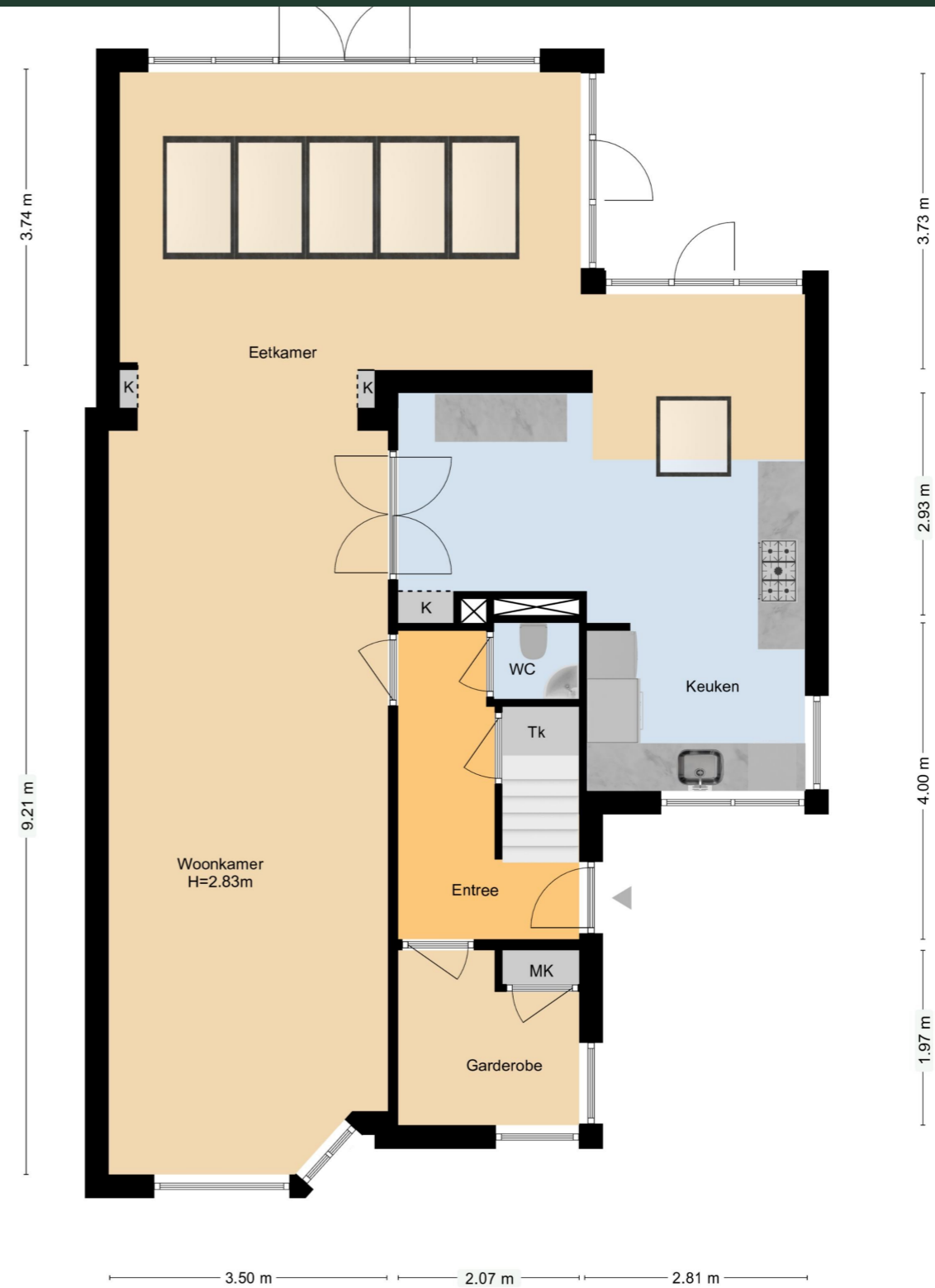
- Hele korte afstand van scholen en winkels
- 5 min. fietsen naar NS-station Heemstede-Aardenhout (binnen 18 min. op Amsterdam Centraal en 13 min. op Leiden Centraal)
- 10 min. fietsen naar Haarlem centrum
- 15 min. fietsen naar Zandvoort strand
- Vlakbij uitvalswegen naar o.a. Amsterdam, Schiphol, Den Haag



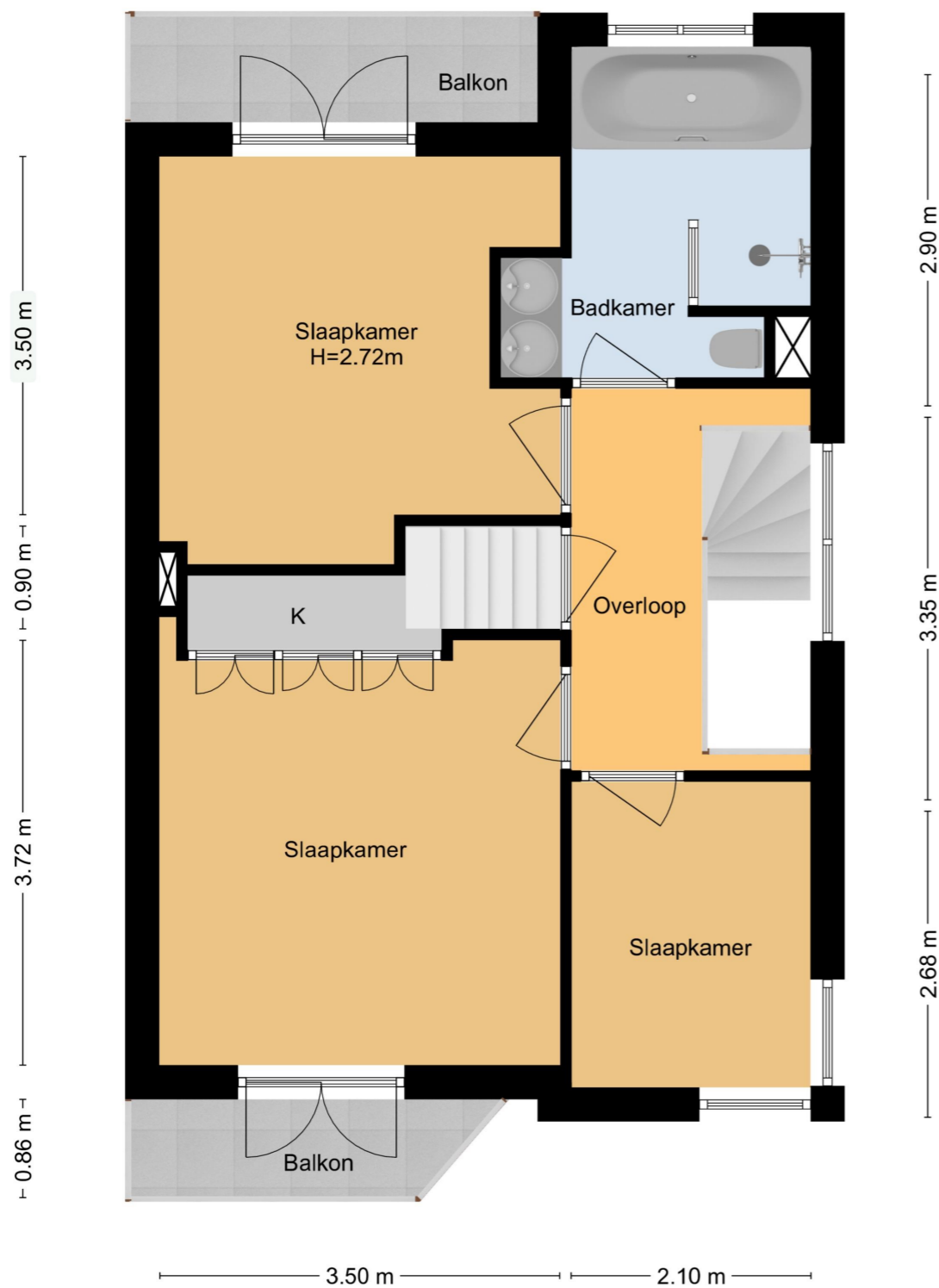


PERCEEL

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

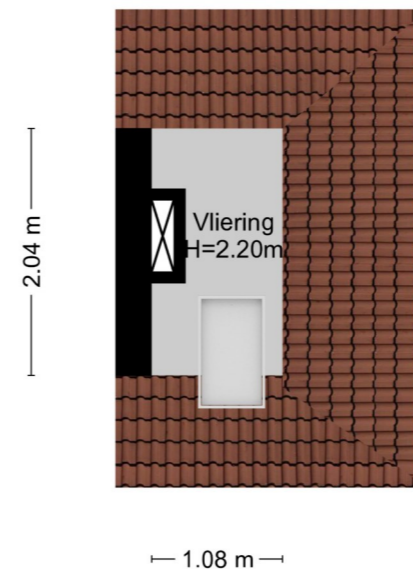


BEGANE GROND



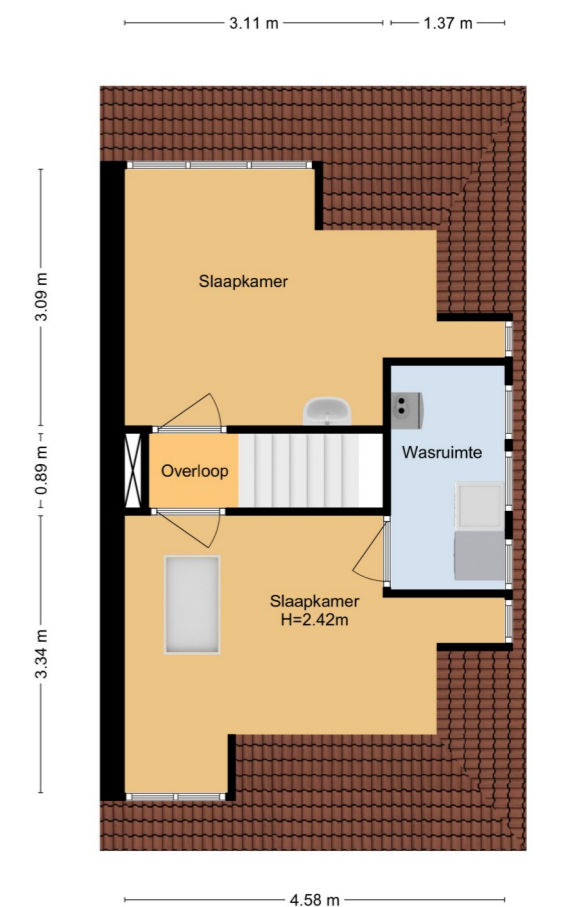
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld

EERSTE VERDIEPING



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

VLIERING



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

TWEEDE VERDIEPING

ALGEMEEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Twee-onder-een kapwoning
Bouwjaar:	1926
Onderhoud binnen:	Goed tot uitstekend
Onderhoud buiten:	Goed tot uitstekend
C.V. Ketel:	C.V. ketel Remeha CW6
Isolatie:	Dak – en vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas
Energielabel:	C

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte:	174 m2
Overige inpandig:	2 m2
Gebouw gebonden:	6 m2
Externe bergruimte:	0 m2
Inhoud:	660 m3
Slaapkamers:	5
Badkamer(s):	1

KADASTRALE GEGEVENS

Perceeloppervlak:	330 m2
Gemeente:	Bloemendaal
Sectie:	B
Perceelnummer:	4244
Omvang:	Geheel perceel
Soort:	Volle eigendom

Overig:

- voorbereidingen voor tweede badkamer al getroffen
- volledige modernisatie over de afgelopen jaren
- buitenschilderwerk 2021 en 2022
- binnenschilderwerk 2015 en 2020
- rookkanaal woonkamer beschikbaar voor bijv. gashaard
- draaiende kozijn en deurdelen vervangen
- originele glas-in-lood hersteld en geperst in isolerende beglazing
- alle dakgoten vernieuwd 2018 en zink schoorsteen 2015
- nieuw leiding- en elektrawerk 2015
- oplevering in overleg
- documentatie op te vragen bij ons team

EXTRA CLAUSULES IN DE KOOPOVEREENKOMST

/ waterhuishoudingsclausule

/ 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 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.

w/bos
makelaars

/ GEWOON. ALTIJD GOED
SINDS 1948



vastgoedcert
gecertificeerd