



OOSTERDUINWEG 253 IN AERDENHOUT
VRAAGPRIJS €1.375.000,-

**/ GEWOON.
EEN BROCHURE!**

**YOUR DREAM HOME IS
WAITING FOR YOU.**

/ TEAM WBOS MAKELAARS



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

✉ info@wbosmakelaars.nl

☎ +31235290080

w/bos
makelaars



WELKOM!

Statige twee-onder-een-kap villa in Aerdenhout. We nemen je mee:



IN HET KORT

- Royaal woonhuis (208 m² wonen) op groot perceel (691 m²) met opritlaan en ruime garage (31 m²)
- Zeer degelijke staat van buiten en binnen onderhoud
- Een heerlijk licht huis (oost-, zuid- en westgevel)
- Gelegen in het geliefde 'Spiezenburghlaan kwartier'
- Vol met authentieke details zoals granito vloeren, wandtegels en glas-in-lood
- Voorzien van zonnepanelen en veel isolatie (energielabel C)

/ BEGANE GROND



De zeer lichte living, met parketvloer, is verdeeld in een ruime zitkamer aan de voorzijde, eetkamer aan de achterzijde en serre aan de zijkant. De zitkamer, met houtkachel, biedt via de erker en het zijraam een mooi vrij uitzicht. Evenals de lichte serre op het zuidwesten met openslaande deuren naar de tuin.



Een prachtig gezicht op de muren wanneer de zon door het glas-in-lood schijnt. De eetkamer is eveneens van ruim formaat en voorzien van openslaande deuren naar de tuin.





De dichte keuken is netjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals combi-oven, vaatwasser, kookplaat en koel-vriescombinatie.

De keuken biedt plaats aan een eethoek met uitzicht op de tuin en is voorzien van een tuindeur. Desgewenst kan de keuken worden opengemaakt naar de eetkamer.



/ EERSTE VERDIEPING



De derde slaapkamer is van goed formaat en eveneens aan de voorzijde gelegen. De badkamer is ruim van formaat en voorzien van bad, douche en dubbele wastafel. Het tweede toilet is separaat gelegen.



Hoofdslaapkamer aan de achterzijde met ochtend en middagzon en doorgang tot een ruim balkon. Inpandig bereikbare kamer welke nu in gebruik is als was-/droogkamer, welke desgewenst middels een te maken deur op de overloop ook als slaapkamer kan dienen. Een al even ruime slaapkamer aan de voorzijde met inpandige kastruimte, eveneens toegang tot het balkon.



/ TWEEDE VERDIEPING

Een echte zolderverdieping. Gezien het pannendak volledig is vernieuwd, kan deze het beste aan de binnenzijde worden geïsoleerd.



Ruime overloop met doorgang tot twee slaapkamers, kastruimte en tweede badkamer voorzien van douche, toilet, wastafel en CV-ketel. Desgewenst deze verdieping helemaal worden heringedeeld.

Vanaf de zolderverdieping is de opbergvloering bereikbaar.

/ TUIN



De tuin ligt zowel aan de achterzijde als aan de zij- en voorkant en is volledig afgesloten. Het is een komen en gaan van vogels, de tuin biedt diverse zitjes, mooie beplanting en gras om op te spelen voor de kinderen.

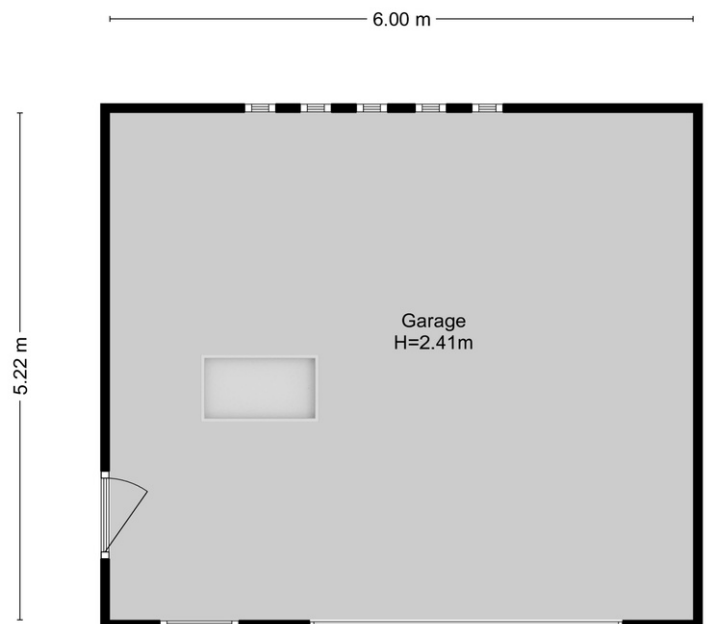
Je hebt eigenlijk altijd wel ergens zon, gezien de tuin op zowel het oosten, zuiden als westen ligt! De tuin is voorzien van bron bewatering, een buitenkraan en elektra.



/ GARAGE

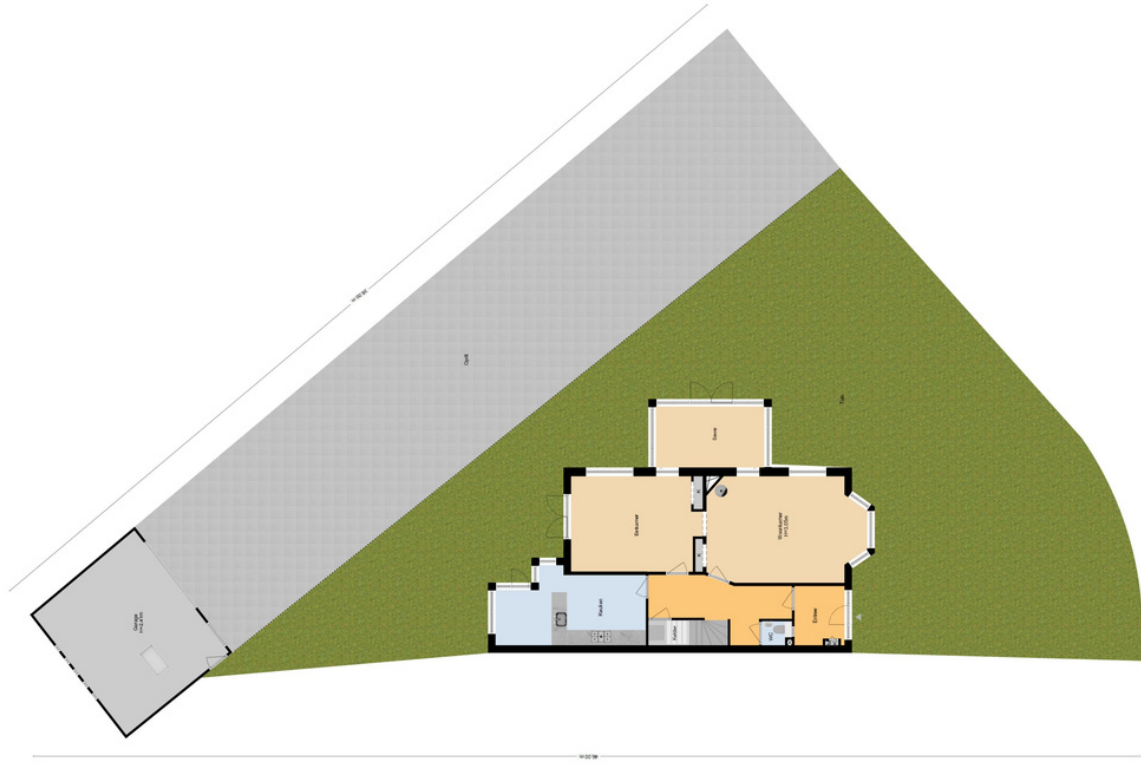


Dit is nog eens een garage!
Ideaal voor het plaatsen van
twee auto's, opbergruimte of
wellicht het creëren van een
werkruimte aan huis.



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

/ PLATTEGRONDEN



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

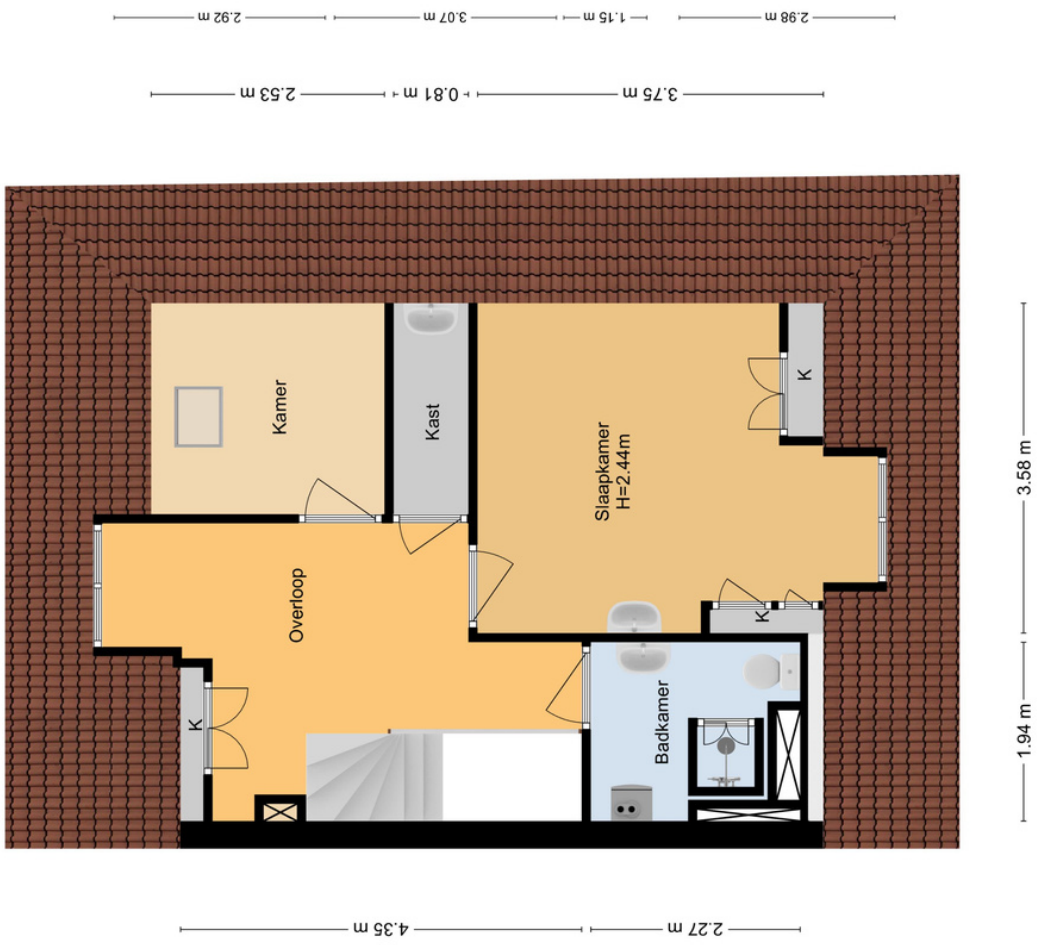


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

/ PLATTEGRONDEN



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



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

/ GEWOON. EVEN SAMENGEVAT

ALGEMEEN

Soortwoning: Villa

Aantal woonlagen: Drie

Bouwjaar: 1926

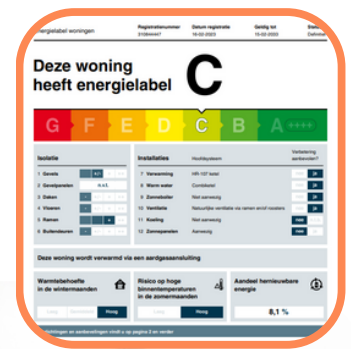
Onderhoud binnen: Goed

Onderhoud buiten: Goed tot uitstekend

C.V. Ketel: C.V. ketel 2019,

Isolatie: Dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie, HR- glas

Energielabel: C



WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 208 m²

Overige inpandig: 0 m²

Gebouw gebonden: 11 m²

Externe bergruimte: 33 m²

Inhoud: 809 m³

Slaapkamers: 5

Badkamer: 2

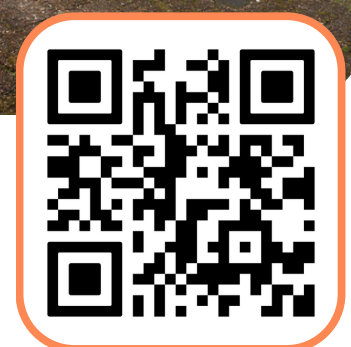
Meer informatie?

Zie jij jezelf hier wonen?

Neem dan snel contact met ons op en maak een bezichtigingsafspraak! Op onze socials (@wbosmakelaars) zijn alvast meer foto's en video's te vinden.



SCAN VOOR DE VIDEO!



GOED OM TE WETEN:

- Zonnepanelen (12 stuks, garantie tot 2032)
- Spouwmuurisolatie (2023)
- Isolerende beglazing aanwezig
- Vloerisolatie in kamer-en-suite living
- Dak van binnen nog te isoleren
- Pannendak volledig vernieuwd (huis 2010, garage 2006)
- Schilderwerk buiten professioneel uitgevoerd (2020)
- Keuken professioneel uitgebouwd (2003)
- Muren en plafonds voorzien van strak stucwerk
- Nieuwe elektrische installatie (2003)
- Oplevering in overleg

Extra clausules in koopovereenkomst:

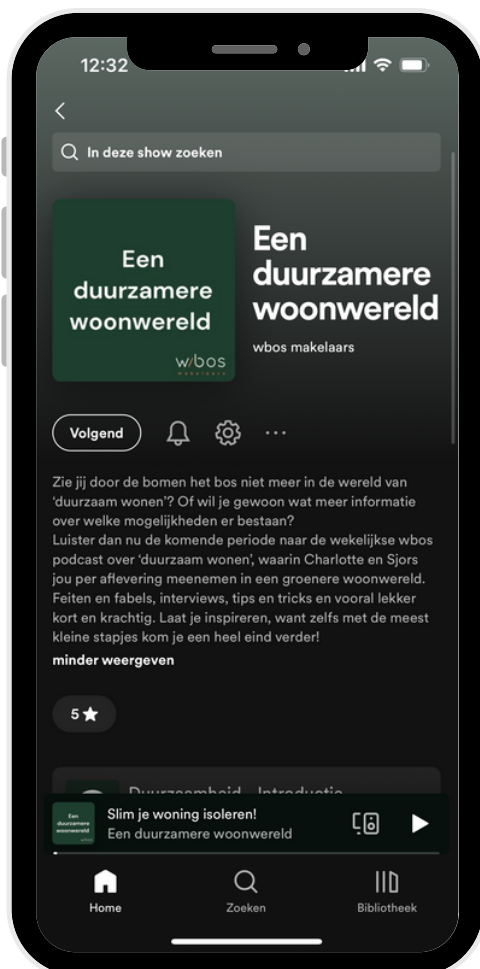
- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule
- Waterhuishoudingsclausule
- Funderingsclausule
- Notariskeuze

/ PODCAST.

EEN DUURZAMERE WOONWERELD

Zie jij door de bomen het bos niet meer in de wereld van 'duurzaam wonen'? Of wil je gewoon wat meer informatie over welke mogelijkheden er bestaan?

Luister dan nu de komende periode naar de wekelijkse wbos podcast over 'duurzaam wonen', waarin Charlotte en Sjors jou per aflevering meenemen in een groenere woonwereld. Feiten en fabels, interviews, tips en tricks en vooral lekker kort en krachtig. Laat je inspireren, want zelfs met de meest kleine stapjes kom je een heel eind verder!



**SCAN & BELUISTER
DE PODCAST!**



/ GEWOON.

VOOR HET MAKEN VAN EEN NOTITIE



Volg jij ons al op Instagram?

[@wbosmakelaars](#)

/ 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 MakelaarsHaarlemmermeer 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 Haarlemmermeer 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 Haarlemmermeer B.V.

Onderzoeksplicht

Hoewel WBos Makelaars Haarlemmermeer 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 door er door de projectnotaris een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de 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 Haarlemmermeer B.V.

Informatie

Alle belangrijke documentatie zijn bij WBos Makelaars Haarlemmermeer 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 Haarlemmermeer 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 Haarlemmermeer B.V. is telefonisch bereikbaar via 025-2250651 of het e-mailadres haarlemmermeer@wbosmakelaars.nl.

/ gewoon. altijd goed

w/bos
makelaars

Heemstede | Hoofddorp | Amsterdam

w/bos makelaars
1948 75 2023
anniversary