

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



## RIJNLAAN 159, HEEMSTEDÉ

---

€ 365.000 k.k.



vidua wonen



# WELKOM BIJ RIJNLAAN 159



IK BEN FREDERIK W. BARON VAN TILL

NVM Register makelaar & Partner

---

Welkom bij **Rijnlaan 159** ik neem je graag mee door dit leuk villa.

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





✉ [frederik@vanhuyse.nl](mailto:frederik@vanhuyse.nl)

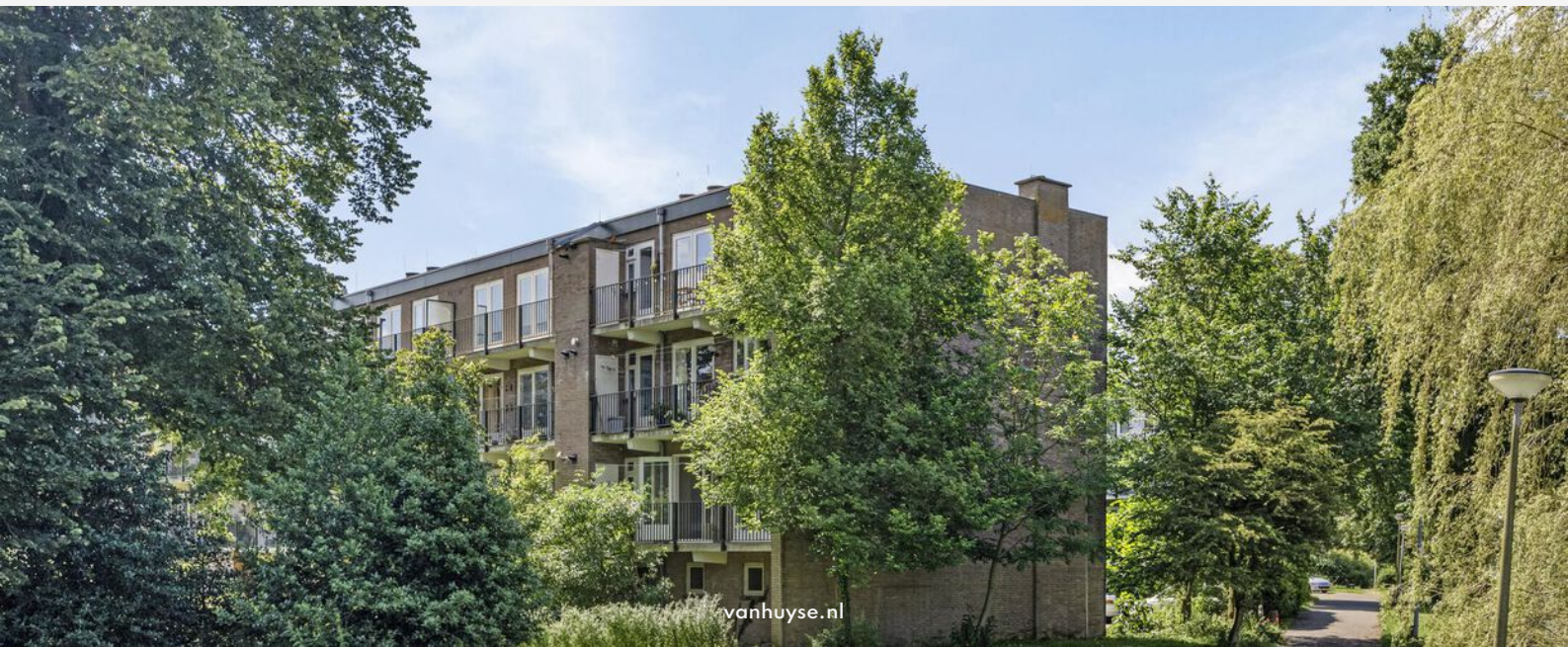
☎ +31 (0)6 160 221 68



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

# KENMERKEN

|                                    |  |   |  |
|------------------------------------|--|---|--|
| <b>Bouwjaar</b>                    | 1962                                     |   |  |
| <b>Soort woning</b>                | Portiekflat                              |  | Woonoppervlakte<br>69 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bouwworm</b>                    | Bestaande bouw                           |   |  |
| <b>Type woning</b>                 | Appartement                              |   |  |
| <b>Inhoud</b>                      | 230 m <sup>3</sup>                       |  | Balkon oppervlakte<br>8 m <sup>2</sup> |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>    | 1 m <sup>2</sup>                         |   |  |
| <b>Gebouwgebonden buitenruimte</b> | 8 m <sup>2</sup>                         |   |  |
| <b>Energielabel</b>                | B  |  | Kamers<br>3                            |
| <b>Verwarming</b>                  | C.v.-ketel                               |   |  |
| <b>Isolatie</b>                    | Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |  | Slaapkamers<br>2                       |



# OMSCHRIJVING

Ontdek Rijnlaan 159 in Heemstede - een zeer goed onderhouden appartement van 69 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping met uitzicht op een rustgevende groenstrook en de Leidsevaart. Dit charmante, oorspronkelijk drie kamer appartement, biedt een ruime woonkamer met panoramisch uitzicht over de Leidsevaart. Maak een vrijblijvende afspraak voor een persoonlijke rondleiding en ervaar de serene rust en privacy die dit appartement te bieden heeft—mogelijkheden die zelden op de markt komen.

## Indeling:

Op de eerste verdieping vind je een ruime woonkamer met openslaande deuren naar het balkon een modern ingerichte, open keuken met inductiekookplaat en een gezellige eethoek. De slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van openslaande deuren naar het rustige balkon op het noordoosten, nodigen uit tot ontspanning in alle privacy. Een moderne badkamer met inloopdouche verhoogt het comfort. Een ruime privéberging op de begane grond en een wasmachineaansluiting zijn praktische toevoegingen aan dit aantrekkelijke aanbod.

## Bijzonderheden:

- \* Eerste verdieping met mogelijkheid voor twee slaapkamers
- \* Rustig balkon aan de achterzijde voor optimale privacy
- \* Grote privéberging op de begane grond
- \* Strategisch gelegen nabij winkels en NS station Heemstede
- \* Actieve VvE met maandelijkse servicekosten van €166,35
- \* Zeer goed geïsoleerd appartement met energielabel B
- \* Oplevering in overleg

Dit zeer goed onderhouden appartement combineert comfort en een uitstekende locatie, waardoor het de perfecte keuze is voor wie zoekt naar een thuis dat privacy biedt.



Zwemmen? Suppen? Varen!





Slim ingedeelde keuken











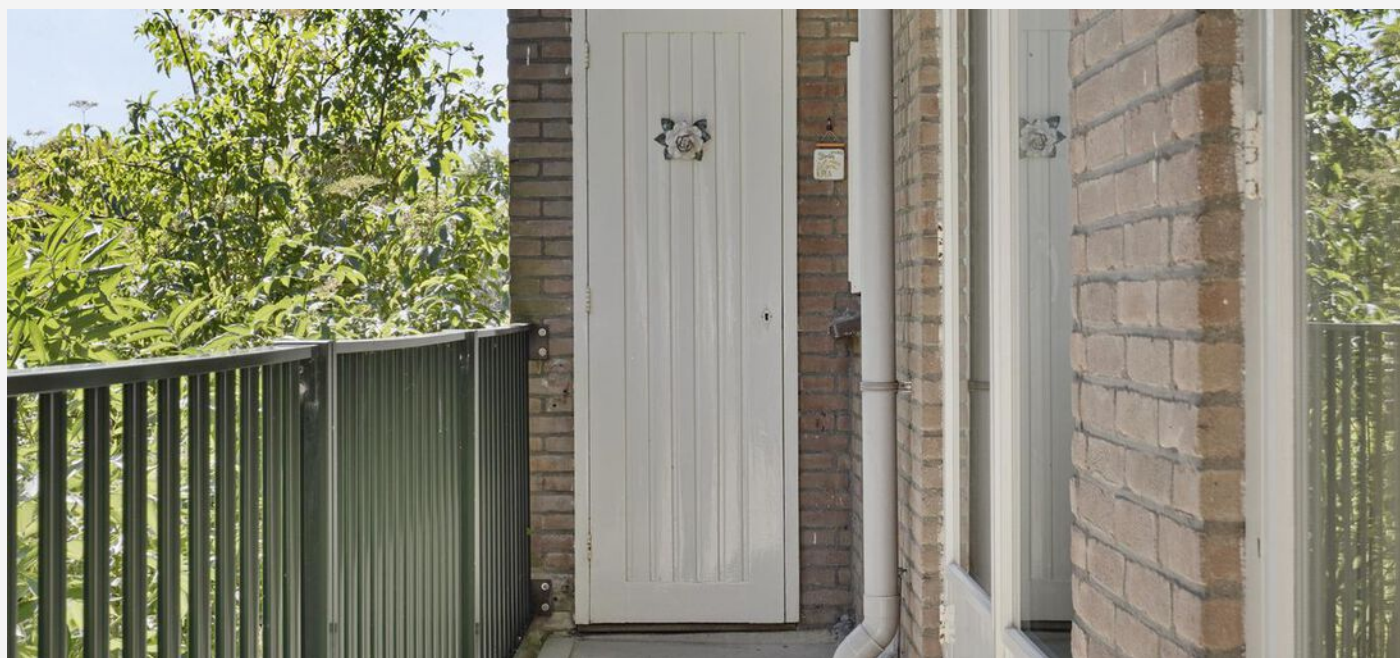
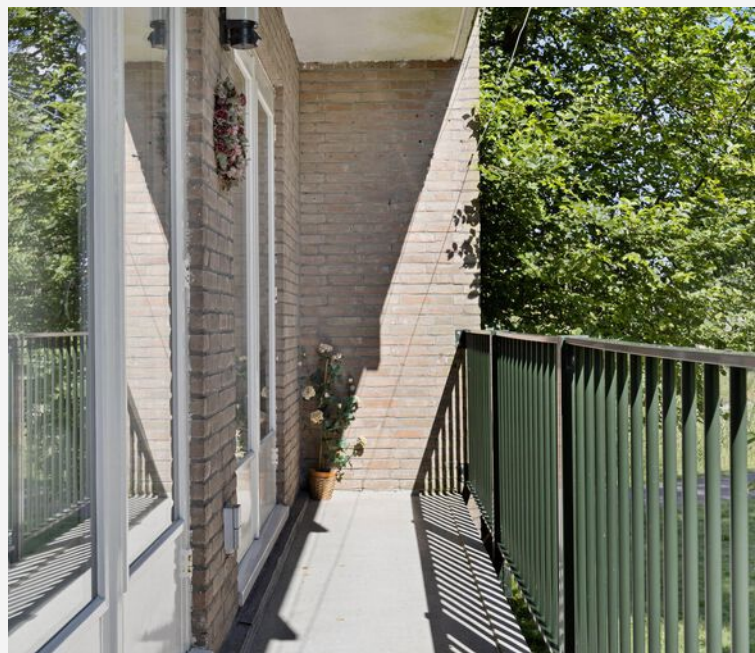


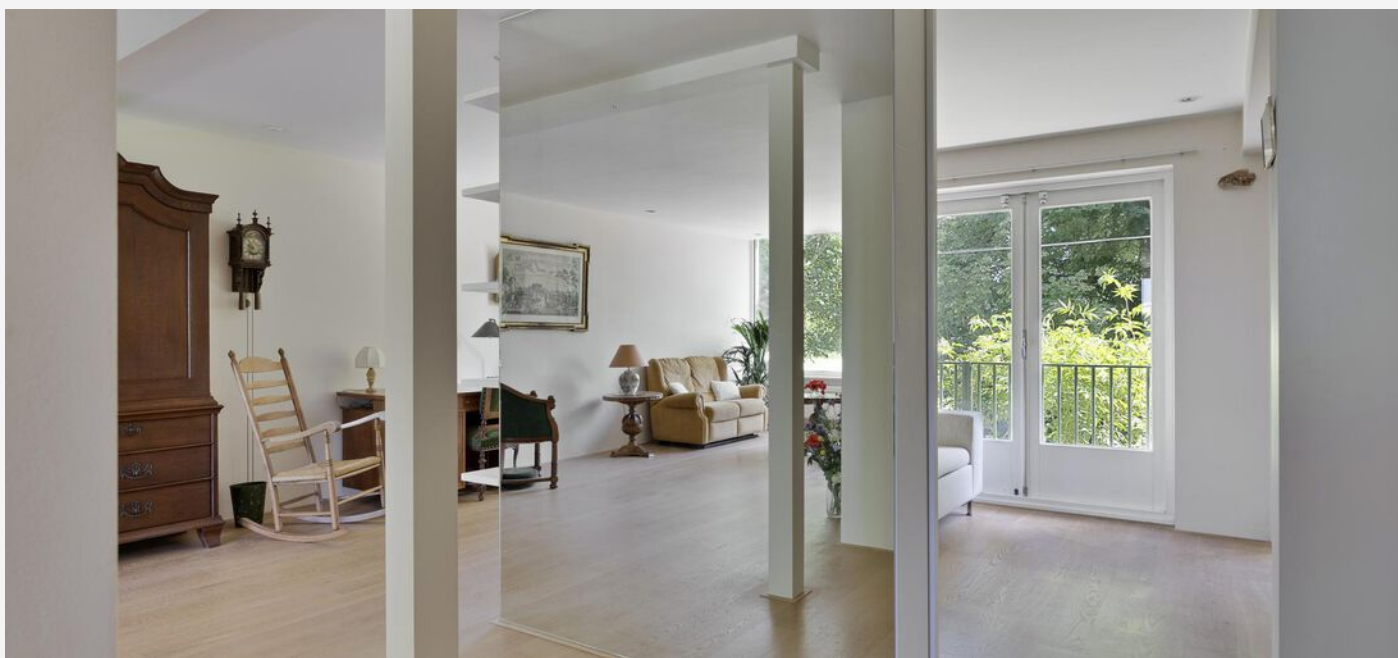


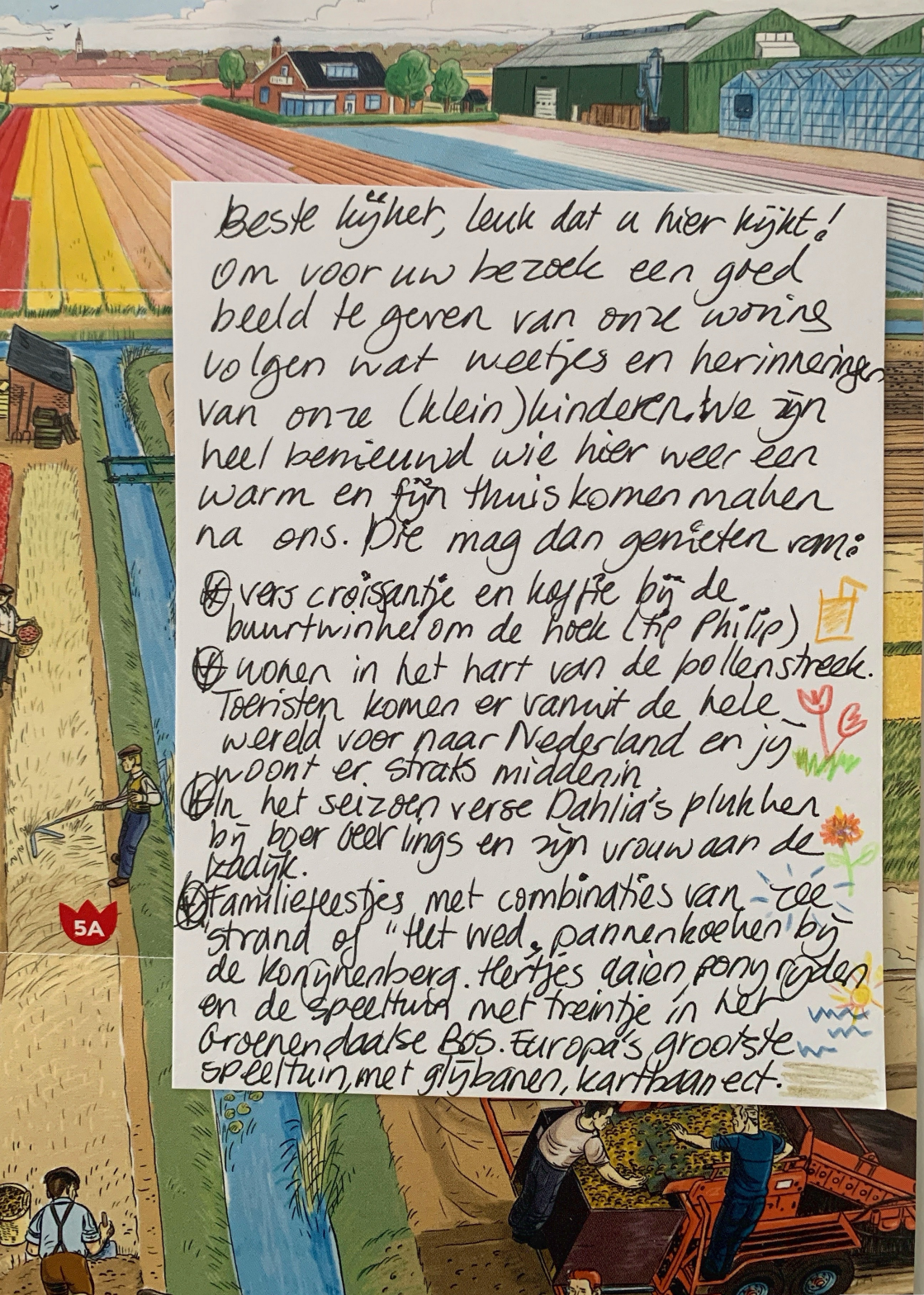
moderne badkamer











Beste kijker, leuk dat u hier kijkt!  
Om voor uw bezoek een goed  
beeld te geven van onze woning  
volgen wat weetjes en herinneringen  
van onze (klein)kinderen. We zijn  
heel benieuwd wie hier weer een  
warm en fijn thuis komen maken  
na ons. Die mag dan genieten van:

- ⊕ vers croissantje en koffie bij de  
buurtwinkel om de hoek (tip Philip)
- ⊕ wonen in het hart van de pollenstreek.  
Toeristen komen er vanuit de hele  
wereld voor naar Nederland en jij  
woont er straks middenin
- ⊕ In het seizoen verse Dahlië's plukken  
bij boer Beer lings en zijn vrouw aan de  
kadeijk.
- ⊕ Familiefeestjes met combinaties van zee-  
strand of "Het wed. pannenkoeken bij  
de Konijnenberg. Hertjes daien pony rijden  
en de speeltuin met treintje in het  
Groenendaalse Bos. Europa's grootste  
speeltuin, met glijbanen, karthoan ect.

in de Lindehof.

- soms is geluk heel gewoon.  
Steppen op het hellinkje voor de deur
- Fietsen naar Bennebroek voor ijs  
of een patatje bij 'de centerbrug'
- Genieten op de fiets van Haarlem  
wat denk je van de winkels en  
giga kente aan restaurants? Er  
zijn ook meerdere goede bioscopen,  
Poppodia, theaterzalen. Daarnaast  
fijne musea. Mijn favoriet is  
het Corrie ten Boomhuis, een verzets-  
museum, maar vergeet niet het  
Teylers en Frans Hals museum.

We zijn nieuwsgierig wie voor deze  
woning zal kiezen. Alleen of samen.  
Thuiswerkend, op de fiets of met de  
trein die vlakbij stopt. (10 min fietsen)

Kom in elk geval  
eens ervaren of  
het wat voor je  
kan zijn.

Dochter Esther



# PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Heemstede, 377

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

8917

## KADASTRALE SECTIE

B

## GEMEENTE

Heemstede


## PERCELOPPERVLAKTE

0 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|              |                                  |                               |   |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------|---|
| <b>12345</b> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                 |  |
| <b>25</b>    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Heemstede |   |
|              | Huisnummer                       | Sectie B                      |   |
|              | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 7665                  |   |
|              | Voorlopige kadastrale grens      |                               |   |
|              | Administratieve kadastrale grens |                               |   |
|              | Bebouwing                        |                               |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2024  
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 databankrecht.

# LOCATIE OP KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| -  |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |

# 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.



### 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.



### 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.





vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)