

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



BOEKENROODEWEG 17 N, AERDENHOUT

€ 1.475.000 k.k.



WELKOM BIJ BOEKENROODEWEG 17 N



IK BEN ANDRÉ VAN REGTEREN

NVM Register Makelaar en Taxateur

Welkom bij **Boekenroodeweg 17 n** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

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

✉ andre@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 533 906 20



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

KENMERKEN

Bouwjaar	1750
Soort woning	Maisonnette
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Appartement
Inhoud	519 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Energie label	A
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas



Woonoppervlakte
157 m²



Balkon oppervlakte
2 m²



Kamers
4



Slaapkamers
3



OMSCHRIJVING

DE ZONNEKAMER: LICHT, RUIMTE EN LUXE

De naam Zonnekamer is geïnspireerd op de overvloedige zonlichtinval door de hoge raampartijen. Dit prachtige appartement, met energielabel A, strekt zich uit over twee verdiepingen (eerste en tweede etage) en is tot in de kleinste details afgewerkt met hoogwaardige materialen. Met een woonoppervlakte van 153 m² en een luxe privé-lift, biedt Zonnekamer ultiem comfort en een schitterend uitzicht op het park en de historische vijver.

BIJZONDERHEDEN OP EEN RIJ

- Energielabel A: Uitstekende isolatie en duurzaamheid
- Twee woonlagen (1e en 2e etage)
- Luxe privé-lift én een brede trap
- Royale woonkamer met hoge raampartijen en prachtig uitzicht
- Hoogwaardige afwerking met o.a. eikenhouten visgraatvloeren en vloerverwarming
- Ruimte voor keuken
- Drie slaap/studie/werkkamers
- Twee badkamers (en-suite en gastenbadkamer) met luxe sanitair
- Unieke historische details, zoals zichtbare dakbalken en een authentieke dakkapel
- Natura 2000-gebied: Rustige, groene omgeving nabij de Leidsche Trekvaart en bebost landgoed.

WOONVERDIEPING (1E ETAGE)

- Entree en hal: Toegang tot een royaal toilet en de zit-/woonkamer via hoge stalen deuren.
- Statige woonkamer: Eikenhouten visgraatvloer met

vloerverwarming en fraaie kastenwand met gaschaard.

- Woonkeuken: Ruimte voor keuken met uitzicht op het privépark. De openslaande deuren leiden naar een klassiek balkon.

SLAAPVERDIEPING (2E ETAGE)

- Grote slaapkamer: Zeer hoog plafond, volop lichtinval en zichtbare authentieke balken. Directe toegang tot een luxe en-suite badkamer met vloerverwarming, vrijstaand ligbad, inloopdouche (rainshower + handdouche)
- dubbele wastafel met Brauer-kranen en Villeroy & Boch toilet.
- Tweede slaapkamer: Kamer met uitzicht op het privébos via een originele dakkapel.
- Study (of 3e slaapkamer): Naar wens in te richten als werk- of hobbyruimte.
- Gastenbadkamer: Eveneens hoogwaardig afgewerkt met inloopdouche (rainshower + handdouche), wastafelmeubel en Villeroy & Boch-toilet.
- Waskamer: Aansluiting voor wasmachine en droger en Nefit cv-ketel (bouwjaar 2024).

OMSCHRIJVING

OVERIGE DETAILS

- Lift en videofoon voor optimaal comfort en veiligheid
- Servicekosten ca. € 200,- per maand
- Keuze notaris bij verkoper (Smit, Boeser & Van Grafhorst Notarissen)

dit schitterende appartement met eigen ogen bekijken? Neem gerust contact met ons op voor een persoonlijke rondleiding. Wij vertellen u graag meer over deze unieke kans om te wonen in een historische en natuurrijke omgeving, met alle moderne luxe en comfort.

LIGGING EN OMGEVING

Aerdenhout is een dorp in de gemeente Bloemendaal, gelegen in de provincie Noord-Holland. Tegenover uw voordeur ligt een privépark voor bewoners – ideaal voor een ontspannen wandeling of om de hond uit te laten. Op slechts 750 meter afstand vindt u een charmante winkelstraat met een luxe banketbakker, slager, kaasboer, bakker en supermarkt. Station Heemstede-Aerdenhout ligt op loopafstand en zorgt voor een perfecte OV-verbinding.

ZORG BIJ U THUIS

Heeft u zorg nodig? Deze is binnen handbereik op Landgoed Alverna. De ZorgSpecialist is hier al jaren actief; van huishoudelijke ondersteuning en thuiszorg tot palliatieve zorg en hulp bij (beginnende) geheugenproblemen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Merel Punt of Patricia Berkhout (023-5100460) via team4@dezorgspecialist.nl.

INTERESSE?

Bent u nieuwsgierig naar de vele mogelijkheden en wilt u



Fraai uitzicht op historische vijver

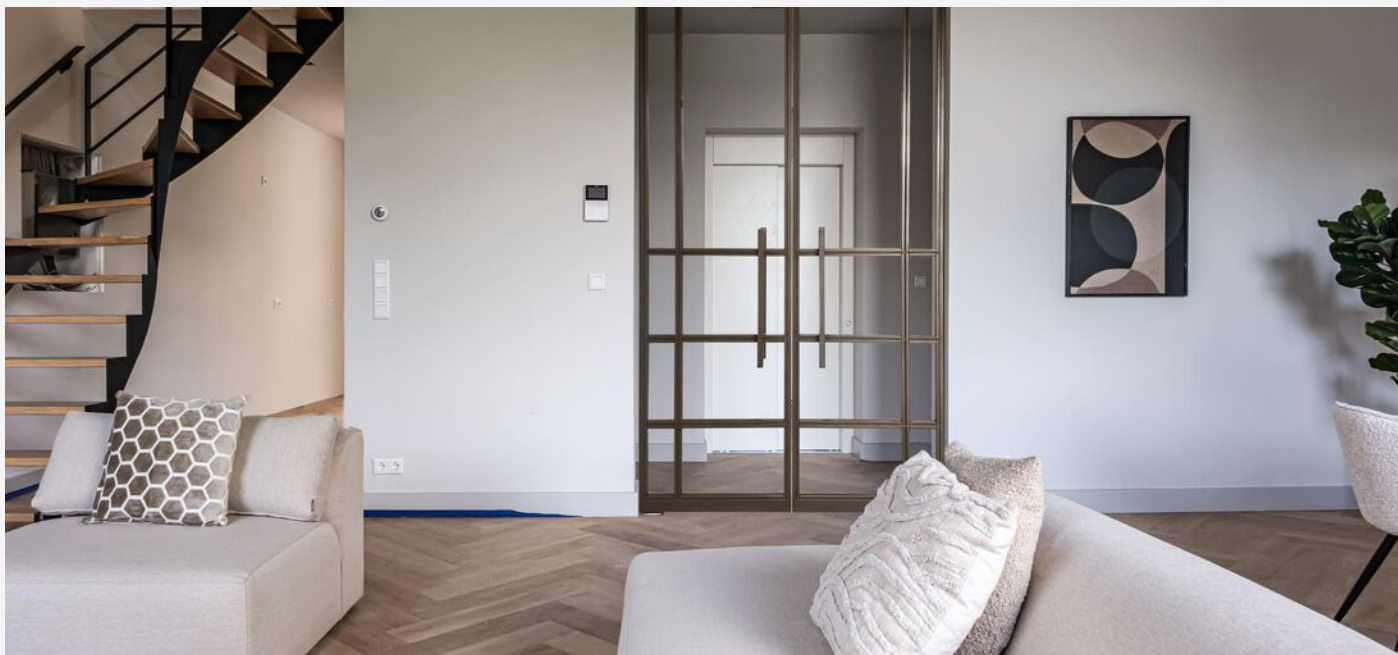


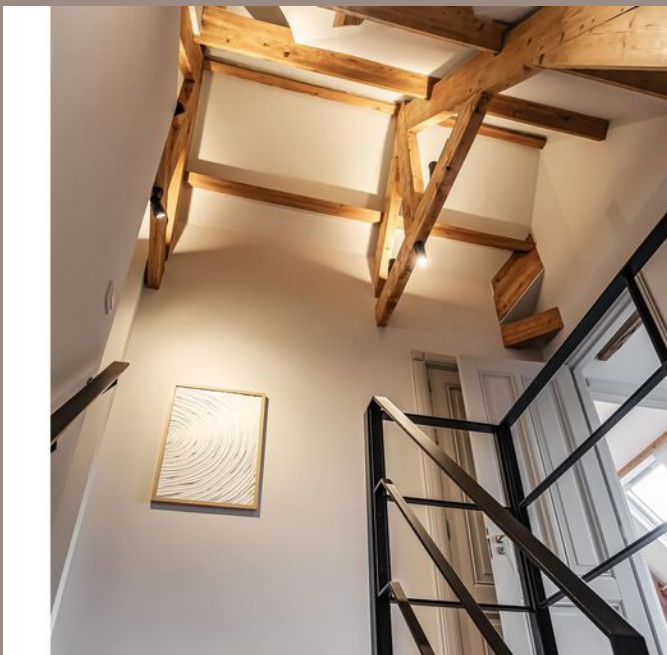


Sfeer & comfort













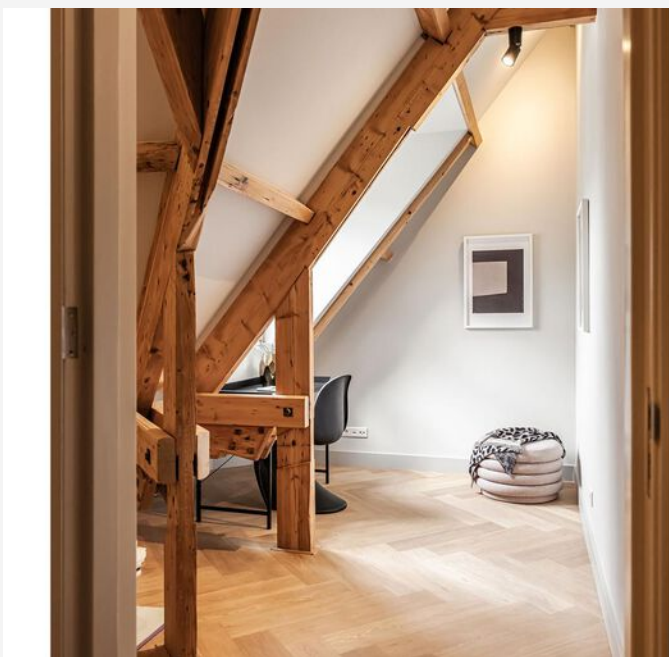
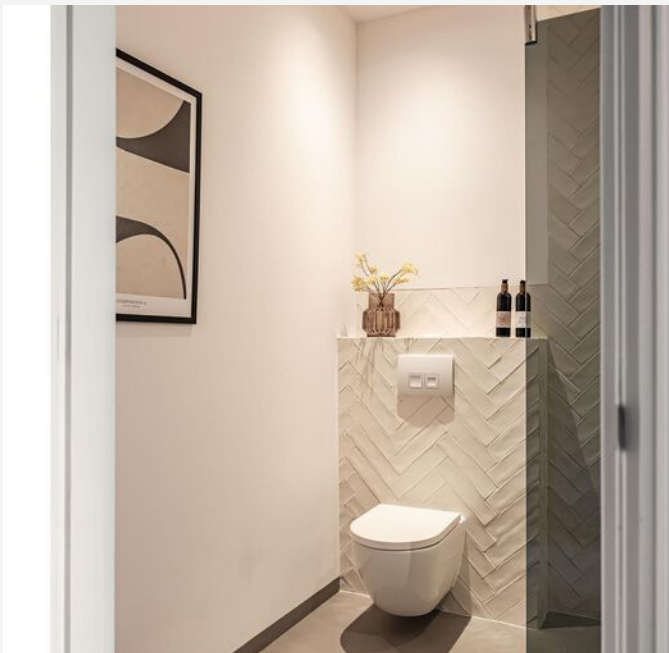
Quote







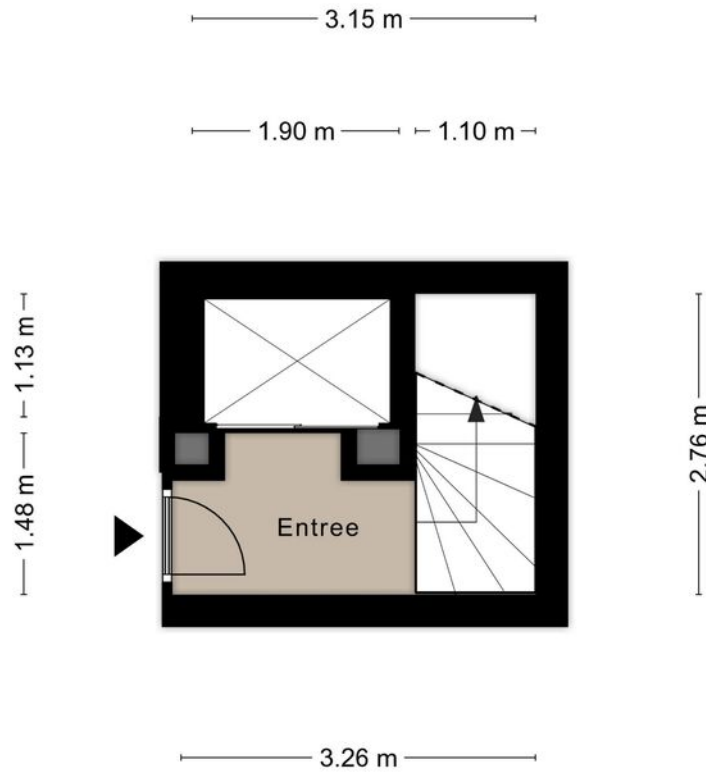








PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



0.97 m 5.11 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Bloemendaal,

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

408 A 241

KADASTRALE SECTIE

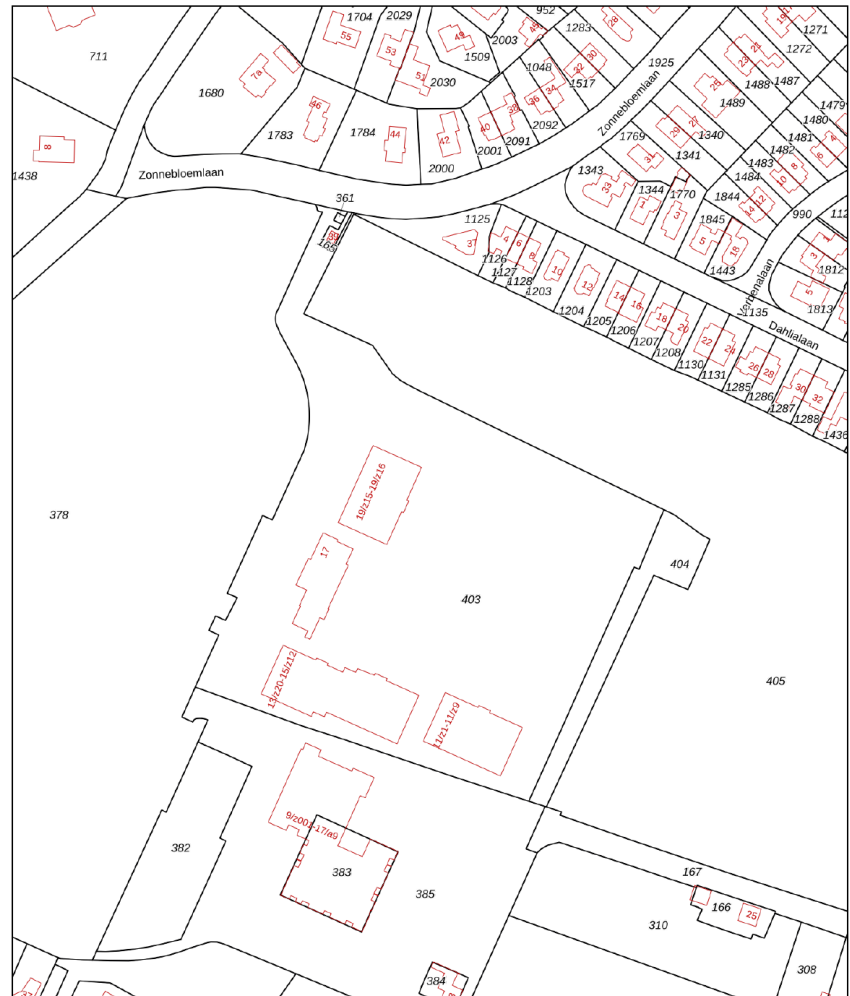
H

GEMEENTE

Bloemendaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345
25

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

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Bloemendaal
Sectie H
Perceel 403

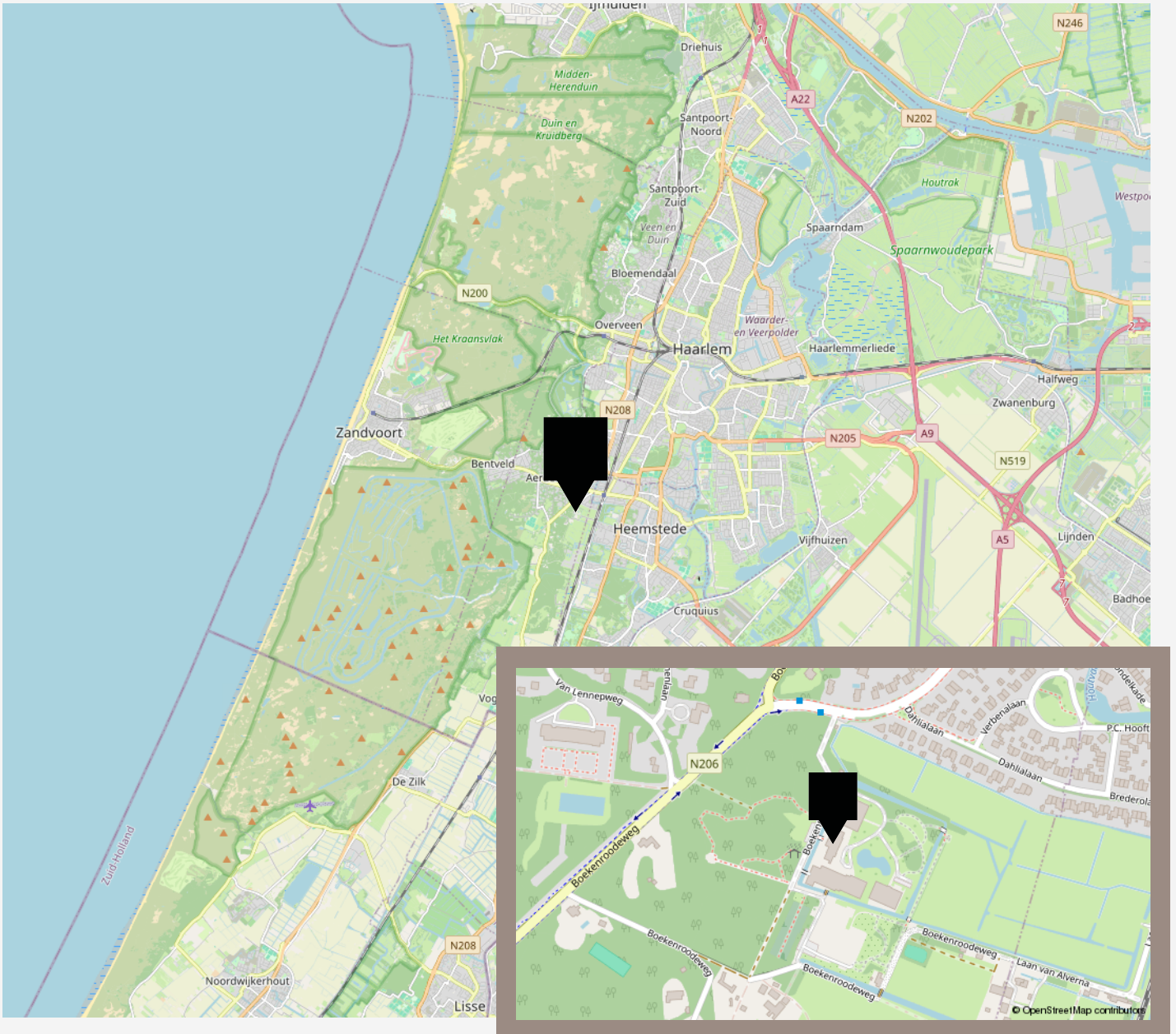
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 2025
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

Niet alleen 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. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

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.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheke, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl