

# Herenweg 105 B in Heemstede

Vraagprijs: € 1.565.000,— 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





## Herenweg 105 B in Heemstede

Een plezier voor het oog, een genot om te wonen. Deze prachtige vrijstaande villa in Heemstede mogen wij te koop aanbieden.

/ karakteristieke en vrijstaande villa voorzien van authentieke details

/ in uitstekende staat van binnen- en buitenonderhoud

/ royaal perceel (670 m2 eigen grond) met gunstige zonligging

/ super centrale locatie, vrijwel alles bevindt zich op loop- en fietsafstand

/ het ideale familiehuus!



### LOOPT U VISUEEL MEE?

Tegenover het bos/park en achter landgoed Berkenrode bevindt zich dit woonhuis. Een ruim perceel met grote voortuin, oprijpad naar garage en looppad naar voordeur.



# BEGANE GROND



Begane grond:

Entree via authentieke voordeur naar een prachtige hal. Originele granitovloer, authentieke wandtegels, stijlvolle paneeldeuren en een schitterend trappenhuis. Ook het vele glas-in-lood komt ons hier al rijkelijk tegemoet.

Garderobekamer met voorraam en meterkastopstelling (vernieuwd). De overige deuren leiden naar de kamer-en-suite living, de woonkeuken, de kelder en het toilet met fontein en raam.





# WOONKAMER



Ruim bemeten kamer-en-suite. Aan de voorzijde een ruime zitkamer (ca. 5.20x3.95) voorzien van authentieke schouw met werkende houtkachel en een brede erker. Aan de achterzijde de eetkamer van vergelijkbare afmeting, eveneens voorzien van authentieke schouw.

In open verbinding bevindt zich de stijlvolle serre, met veel lichtinval vanuit oost-, zuid- en westzijde en voorzien van een zijdeur. Tevens in open verbinding vanuit de achterkamer de tuinkamer, eveneens voorzien van veel ramen en openslaande deuren naar het terras, hetgeen een prachtig uitzicht biedt op de achtertuin.





# KEUKEN



De woonkeuken is sfeervol, voorzien van prachtige granitovloer en in stijl aangebracht granito-aanrechtblad. Gasfornuis met in de originele schouw verwerkte afzuiginstallatie, vaatwasmachine, combi-oven/magnetron en ijskast. Ramen aan de voorzijde en de achterzijde met uitzicht over de tuin en een deur naar het terras en de bijkeuken. Deze ruime bijkeuken is eveneens voorzien van ramen en een deur naar het terras.



## EERSTE VERDIEPING



### Eerste verdieping:

Het is een plezier om door het trappenhuis te lopen. Een prachtige bordestrap, aangekleed met originele wandtegels, authentieke trapleuning, schitterend glas-in-loodwerk en een stijlvolle balustrade. Een ruim bemeten overloop met aansluitend paneeldeuren naar drie slaapkamers, de badkamer en het separaat gelegen toilet met raam. Twee ruim bemeten kamers (vergelijkbaar met de kamer-en-suite living), beide voorzien balkon(s). De derde kamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde.





# BADKAMER



De badkamer is van goede afmeting, voorzien van inloopdouche, bad, wastafel, handdoekradiator en groot raam aan de achterzijde.





## TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping:

Het trappenhuis brengt ons verder naar de tweede verdieping, sfeervol gelegen onder de speels verspringende kapconstructie. Ruime overloop naar twee volwaardige slaapkamers en een technische ruimte met C.V.-opstelling. Deze laatste ruimte kan uitgebreid worden met een gedeelte van de overloop waardoor een tweede badkamer met raam kan worden gerealiseerd. Boven de overloop bevindt zich opbergruimte.





# TUIN



## De tuin:

Het woonhuis is gunstig gelegen op haar mooi aangelegde perceel. Aan de voorzijde voldoende ruimte vanaf de straat, aan de zijkant een ruim oprij pad en aan de andere zijkant een voetpad naar de voordeur. Aan de achterzijde bevindt zich over de volle breedte een prachtige achtertuin. Gelegen op het westen, met ochtend-, middag- en avondzon. Wie vanuit deze plek naar het huis kijkt is op slag verliefd.

## Garage:

Het woonhuis is voorzien van een garage. Voorzien van elektra en deur naar de tuin.





# OMGEVING



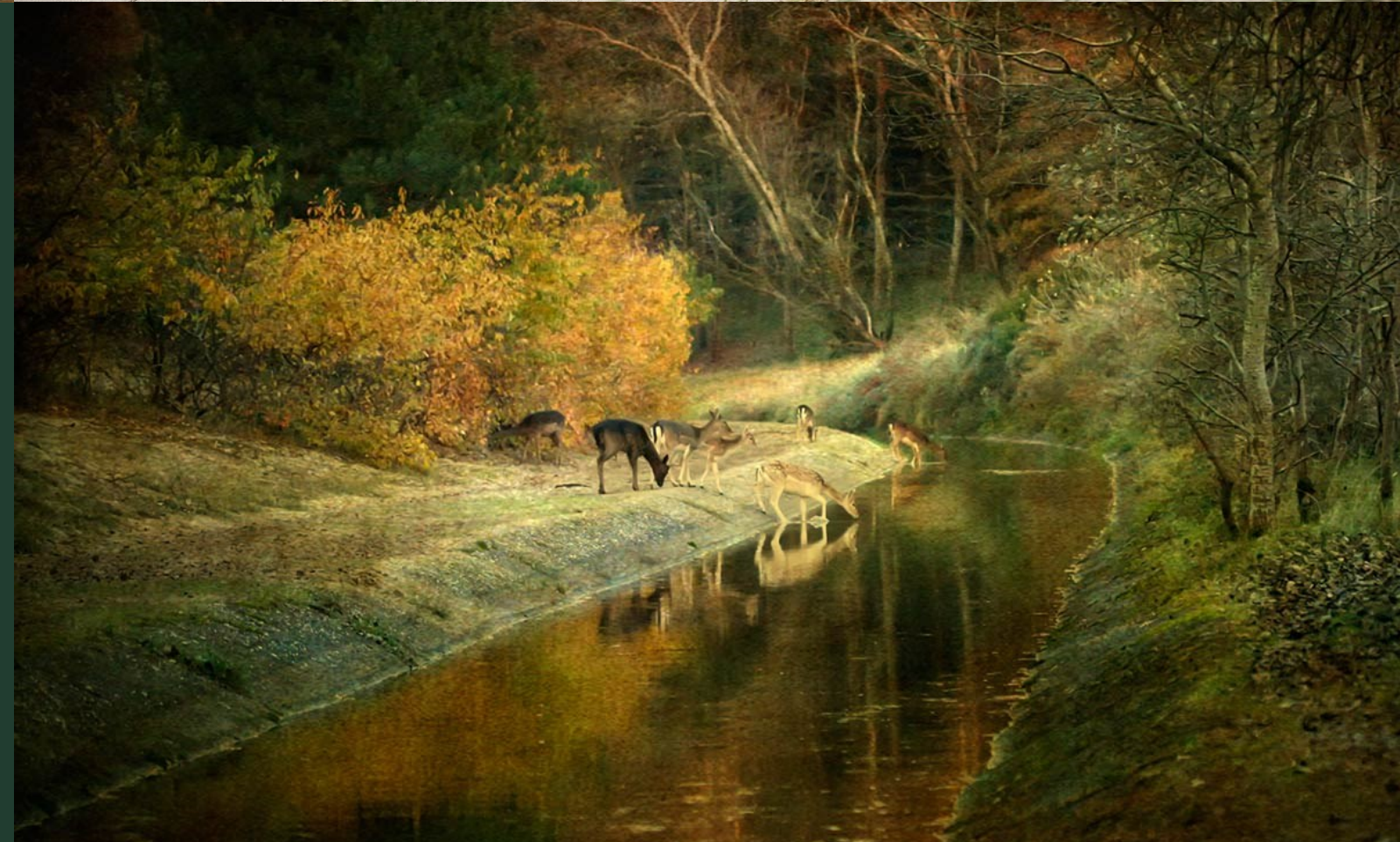
## DE LOCATIE:

Het woonhuis is gunstig gelegen, een indicatie (google maps):

- 3 min. fietsen naar de winkelstraat (Binnenweg)
- 4 min. fietsen naar NS-station Heemstede-Aerdenhout met intercity's naar o.a. Den Haag en Amsterdam
- 9 min. fietsen naar Haarlem centrum
- 20 min. fietsen naar het strand van Zandvoort

## Kortom: een heerlijke woonlocatie.

Een bezoek vertelt het meest. Maak een afspraak met ons team en kom (virtueel) kijken!







**PERCEEL**

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



**BEGANE GROND**

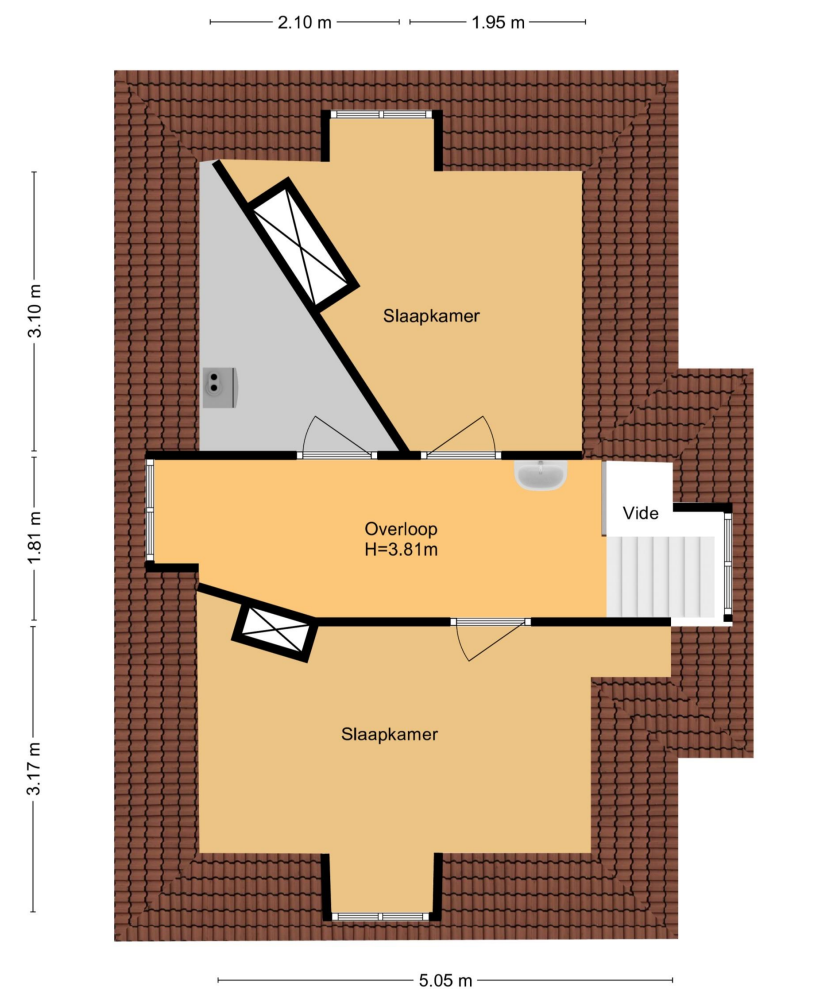
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN





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

## EERSTE VERDIEPING



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

## TWEEDE VERDIEPING







## ALGEMEEN

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Aantal woonlagen:	Drie
Bouwjaar:	1922
Onderhoud binnen:	Uitstekend
Onderhoud buiten:	Uitstekend
C.V. Ketel:	C.V. Ketel
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	E

## WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte:	206 m2
Overige inpandig:	11 m2
Gebouw gebonden:	10,5 m2
Externe bergruimte:	14 m2
Inhoud:	825 m3
Slaapkamers:	5
Badkamer(s):	1

## KADASTRALE GEGEVENS

Perceeloppervlak:	670 m2
Gemeente:	Heemstede
Sectie:	B
Perceelnummer:	5442
Omvang:	Geheel perceel
Soort:	Volle eigendom

## GOED TE WETEN:

- Vrijstaand woonhuis op een groot perceel met garage
- Gelegen op een verhoogde terp, mooi uitzicht op het perceel
- In uitstekende staat van onderhoud
- Buitenschilderwerk 2018-2021
- Gemetselde fundering ('op staal')
- Bouw- en verbouwtekeningen aanwezig
- Dakisolatie en gedeeltelijk vloerisolatie
- Isolerende beglazing (op voorkamer eerste verdieping en glas-in-lood na)
- Hoge plafonds, strak stucwerk, mooie vloeren
- Bouwjaar 1922, veel details aanwezig
- Documentatie op te vragen bij ons team
- Oplevering in overleg

## EXTRA CLAUSULES IN DE KOOPOVEREENKOMST

/ waterhuishoudingsclausule

/ ouderdomssclausule

/ 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](http://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](mailto:info@wbosmakelaars.nl).



w/bos  
makelaars

/ GEWOON. ALTIJD GOED  
SINDS 1948



vastgoedcert  
gecertificeerd