



JAN VAN GOYENSTRAAT 28, HEEMSTEDE
VRAAGPRIJS € 1.150.000,-

**/ 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!

Uniek woon-/winkelpand (totaal 490 m²!) op zeer geliefde locatie!

IN HET KORT

- Het betreft het gehele pand (nummer 28 en 28A)
- Verdeeld in winkel, garage en opslagunits (295 m² BVO), studio en bovenhuis (195m² wonen)
- Winkel wordt in verhuurde staat opgeleverd, garage, opslagunits en woonhuis vrij
- Ontzettend leuke woonlocatie én ideale winkellocatie, om de hoek van de Haarlemmer Hout
- Parkeerplek op eigen terrein, tevens een garage-werkplaats
- Vrij en groen uitzicht aan de achterzijde en 'levendig' uitzicht aan de voorzijde



/ BEGANE GROND



Parkeerplek op eigen terrein (voor de garage).

Winkelruimte (kapperszaak, verhuurde staat) met goede etalage, totaal ca. 15.3x4.25 meter, met winkelruimte, pantry en eigen toiletruimte.



Garage-werkplaats (circa 24 meter diep) met elektrische deur, lichtkoepels en eigen toiletruimte. Zeer riant van afmeting.l.



/ BEGANE GROND



Voordeur naar hal en werkkamer van het bovenhuis.



Studio bereikbaar via de hal van het woonhuis. Gang met toiletruimte.

Woonkamer/slaapkamer met lichtkoepel. Afgesloten bergkamer. Aparte badkamer met douche en wastafel.



/ EERSTE VERDIEPING



Gang met doorgang naar living, keuken, toilet met fontein en bijkeuken/waskamer met aangrenzend balkon aan de voorzijde.



De living is zeer riant (ca. 13x4.30 meter) en licht. Het grote raam aan de voorzijde biedt een leuk en levendig uitzicht in de winkelstraat, aan de achterzijde over de volle breedte raampartijen met dakramen.



/ EERSTE VERDIEPING



Open keuken met eiland, en lang aanrechtblad met diverse (inbouw)apparatuur. Dubbele openslaande deuren naar het riante dakterras/daktuin met berging.



Aan de achterzijde een vrij en groen uitzicht met een gunstige zon-ligging (zuid-oost).



/ TWEEDE VERDIEPING



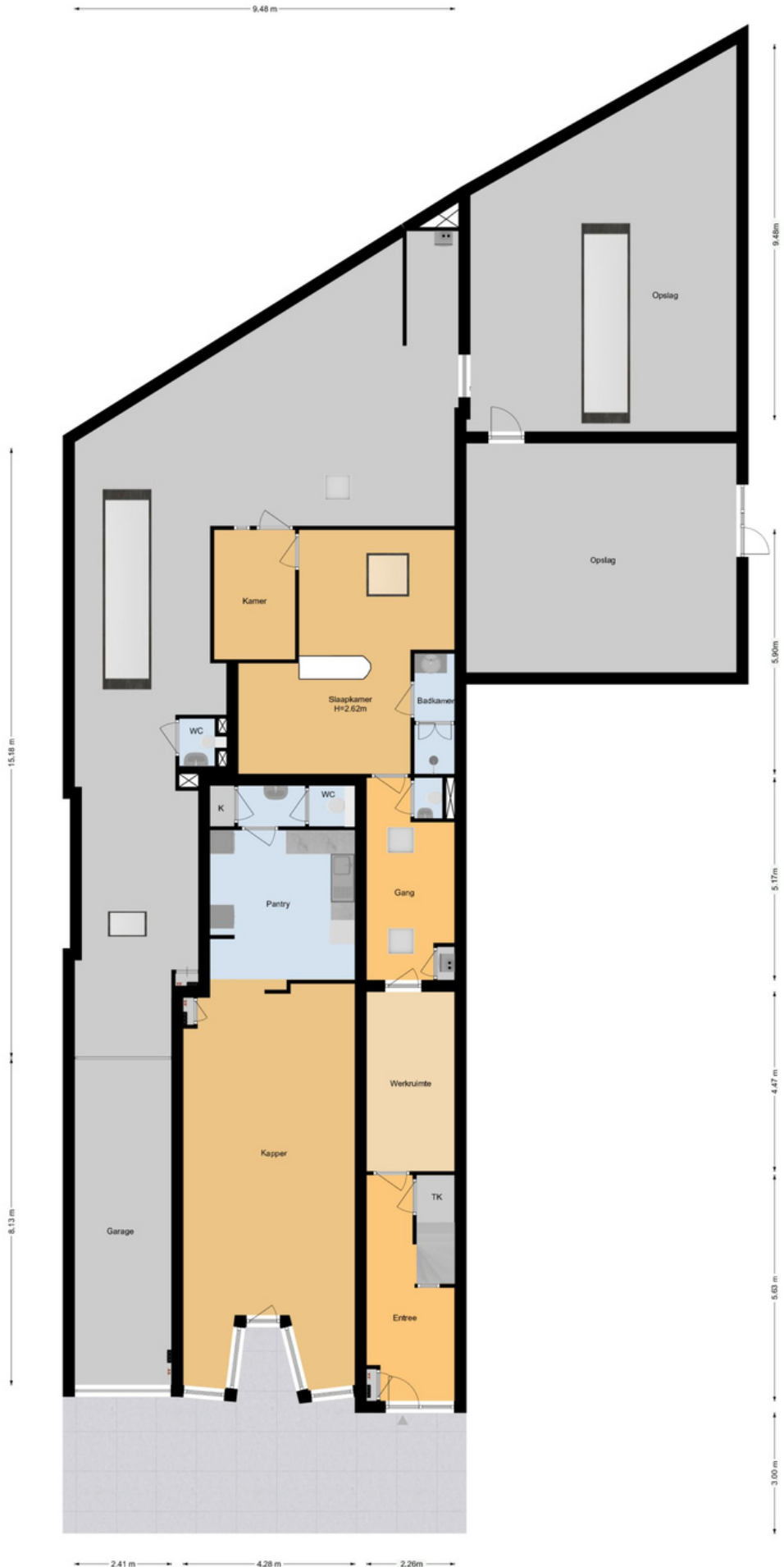
Ruime overloop met beloopbaar glas. Zeer royale slaapkamer aan de achterzijde (ca. 5.43x4.38 meter), voorheen twee slaapkamers.



Aan de voorzijde goede slaapkamer, welke zeer charmant in de punt is gelegen. De badkamer is royaal en modern, uitgerust met jacuzzi-bad, douche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

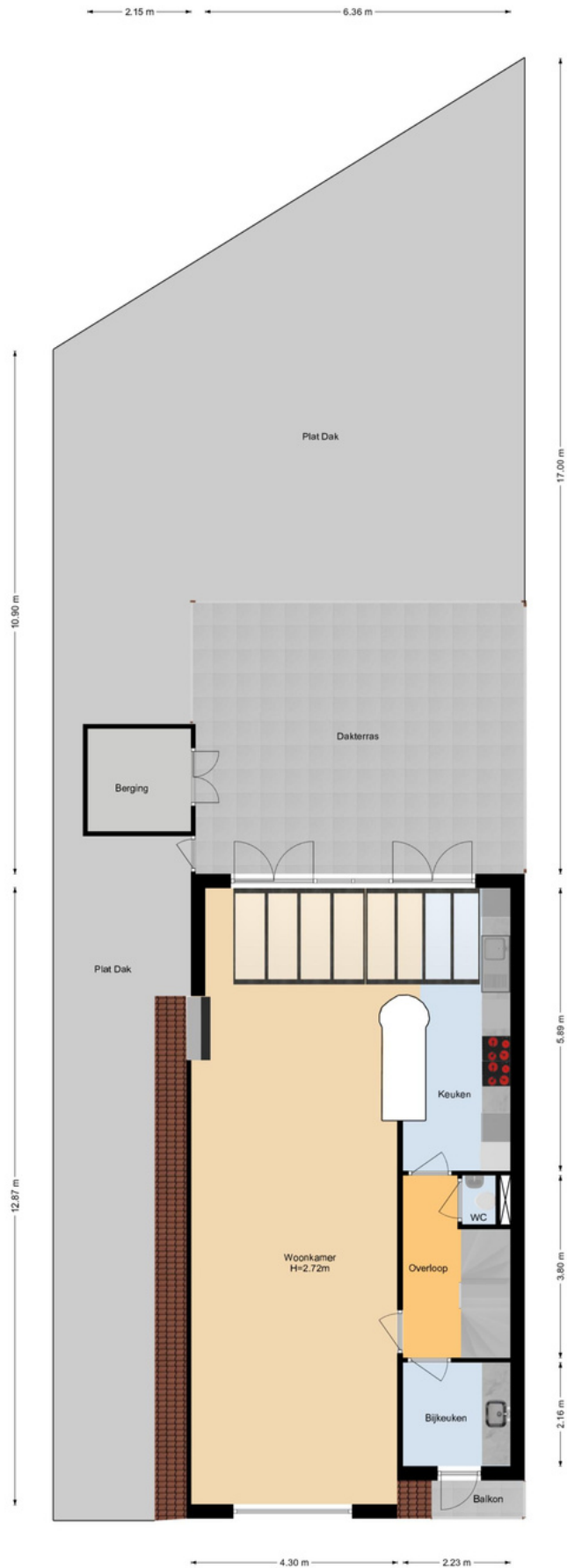


/ PLATTEGRONDEN



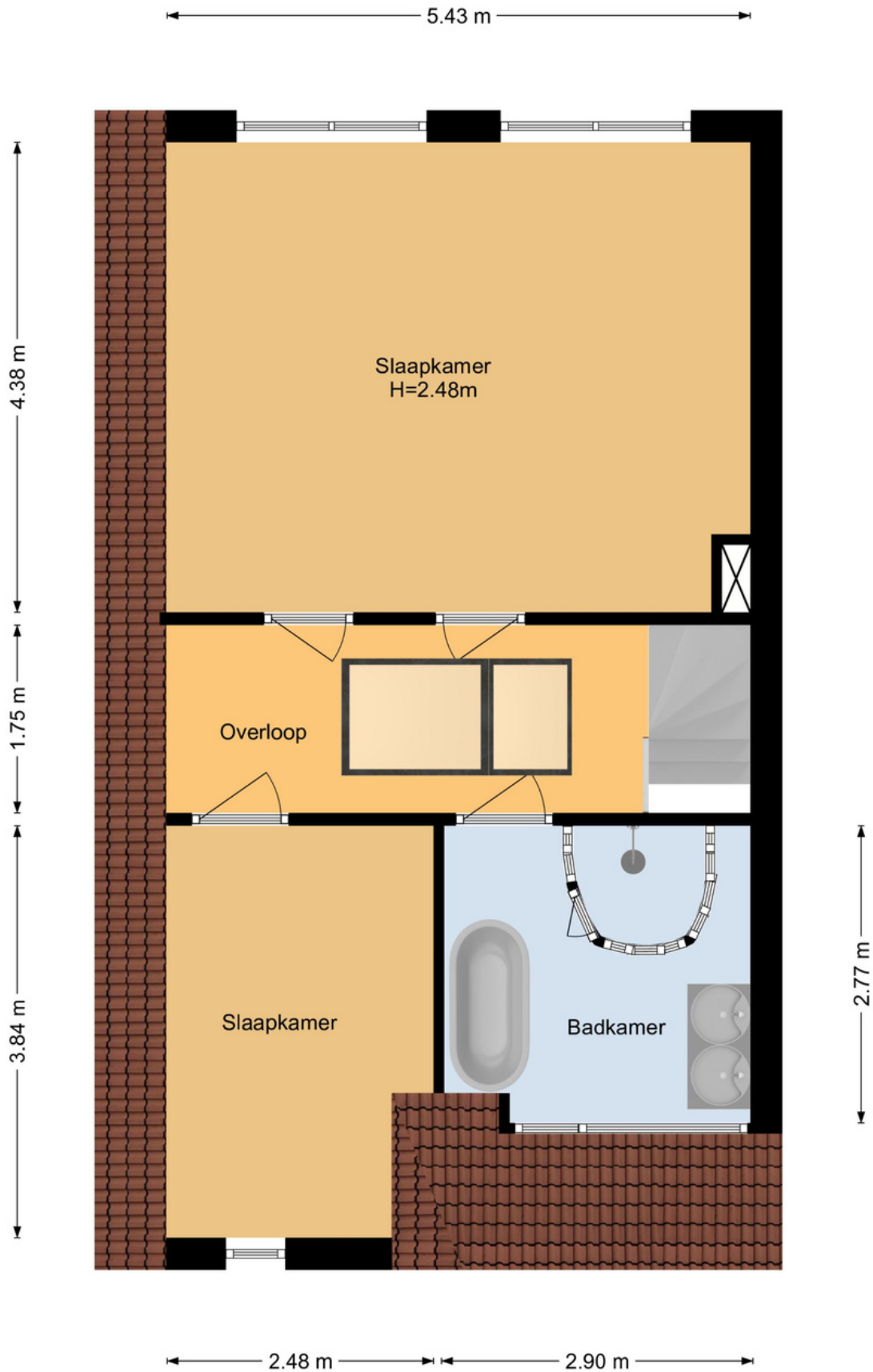
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MODSIGN

/ PLATTEGRONDEN



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

/ STRAATBEELD



/ GEWOON. EVEN SAMENGEVAT

ALGEMEEN

Soortwoning: eengezinswoning

Aantal woonlagen: 3

Bouwjaar: 1924

Onderhoud binnen: goed

Onderhoud buiten: goed

Isolatie: muurisolatie en dubbelglas.

Energielabel: A

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 195 m²

Overige inpandig: 295 m²

Gebouw gebonden: 38 m²

Externe bergruimte: 5 m²

Inhoud: 1.712 m³

Slaapkamers: 4

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.



- **GOED TE WETEN:**

- Energielabel A!
- Zonnepanelen op het dak aanwezig
- Gefundeerd 'op staal', gemetselde fundering
- Ruime parkeergelegenheid, eigenlijk altijd plek
- Documentatie op te vragen bij ons team
- Ideaal voor combinatie wonen en werken
- Ideaal om boven te wonen en beneden te verhuren
- Pand is technisch gesplitst, juridisch nog niet gesplitst
- Beneden winkelfunctie, boven woonfunctie
- Notariskeuze verkoper
- Oplevering in overleg, in principe vanaf februari 2024

/ ENERGIELABEL



Rijksoverheid

Energie label woning

Jan van Goyenstraat 28 A
2102CB Heemstede
BAG-ID: 397010000-10801

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 455125478
Datum van registratie 15-03-2015
Geldig tot 15-03-2025



Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Hoek midden	
Bouwperiode	vóór 1946	
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Niet van toepassing	
5. Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Nee	
8. Zonne-energie	Ja, met 26,5 m ² zonnepanelen	
9. Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (L)uxu isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (E)xta isolatie van uw dak
- HR++ glas in de woonruimte(s)
- HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Caroline Lemmen
Examenummer 7581
KVK nummer 50931253

Afgegeven conform de
regeling energieprestatie gebouwen



Dit energie label is afgegeven door Rijksoverheid voor Ondernemend Nederland.
Dit energie label kunt u altijd bekijken op www.energie-label-voor-woningen.nl of www.zoek-uw-energie-label.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kostenbesparend zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. Op www.milieucentraal.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

/ GEWOON.

VOOR HET MAKEN VAN EEN NOTITIE



Volg jij ons al op Instagram?

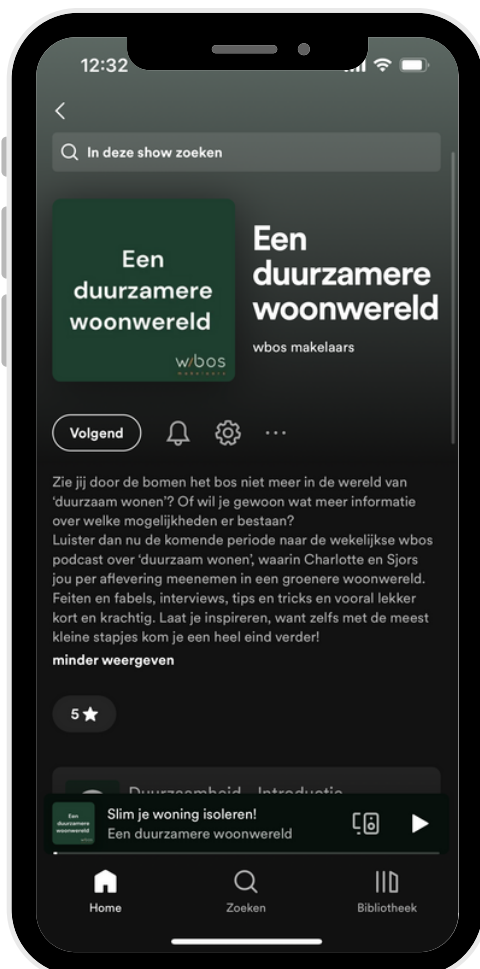
[@wbosmakelaars](#)

/ 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!**



/ 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.

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.

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.

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 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.

/ gewoon. altijd goed

w/bos
makelaars

Heemstede | Hoofddorp | Amsterdam

w/bos makelaars
1948 75 2023
anniversary