

**Kerklaan 55 in Heemstede**  
Vraagprijs: € 1.350.000,— 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**

**Amir van Bommel**

**Jeroen Reijnen**

**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







### WIJ NEMEN U MEE:

Dit pand dateert uit eind 1800 en bestaat van origine uit een royaal woonhuis met aangrenzend koetshuis, welke inmiddels tot één groot pand zijn verweven. De front breedte is hierdoor zo'n 12 meter! Deze breedte zorgt voor een statig aangezicht, een speelse indeling en werkelijk een fantastisch grote tuin.

Een unieke dorpsvilla op een centrale locatie. Dit bijzondere pand in het kort:

- / achter deze karakteristieke gevel schuilt een verrassend royaal woonhuis (ca. 318 m<sup>2</sup>)
- / een prachtig perceel (458 m<sup>2</sup>) met zonnige tuin (ca. 30x12m) op het zuiden
- / middenin het centrum van Heemstede en toch rustig gelegen
- / keurig onderhouden, met tal van mogelijkheden





## BEGANE GROND



Entree middels statige voordeur naar de hal, gesitueerd in het midden van het pand. Een prachtige granito-vloer, authentieke wandtegels en hoge plafonds komen ons tegemoet.

Aan de rechterzijde bevindt zich thans een garderobekamer, aan de linkerkant momenteel een eetkamer. Aangrenzend aan de hal tevens het toilet en een badkamer.





# LIVING



We lopen door naar de zeer riante living (ca. 5.50 bij 6.00 meter) met lichtinval vanuit het zuiden en een prachtig ornament plafond van bijna 3.5 meter hoog. Tevens een grote schouw met open haard (v.v. dubbelwandige afvoerpijp).

Aangrenzend bevindt zich over de volle breedte van de living een klassieke tuingerichte serre met openslaande deuren. Een heerlijke plek om te genieten van de schitterende tuin, niets doet vermoeden dat dit het centrum is.





LIVING





# WOONKEUKEN



Rechts van de living en de serre bevindt zich de woonkeuken met eethoek.





# KOETSHUIS



Links van de living bevindt zich van oorsprong het koetshuis. Een tweede hal, waar vanuit we in een prachtige ruimte komen, welke momenteel in gebruik is als werkkamer.

De serre-gevel zorgt voor een prachtig lichtinval en een schitterend uitzicht op de tuin. Vanuit de hal tevens toegang tot twee vaste kasten, een berging, de kelder en de garage.





## EERSTE VERDIEPING



Via de trappartij met authentieke balustrade komen we op de overloop. Vanuit hier toegang tot vier slaapkamers, waarbij twee kamers thans zijn samengevoegd. Dit is een riante L-vormige kantoor-/zitkamer geworden, met een mooi uitzicht over de Zandvaart. De twee andere slaapkamers zijn eveneens van goed formaat, waarbij de achterslaapkamer een rustiek uitzicht heeft over de tuin. Ook is hier een waskeuken aanwezig deze geeft toegang tot het dakterras.





# EERSTE VERDIEPING





# BADKAMER



Op deze verdieping bevindt zich een tweede badkamer met inloopdouche en tweede toilet.





## TWEEDE VERDIEPING



Via dezelfde trappartij doorgang tot een ruime overloop met wastafel. Aangrenzend bevindt zich een ruime en sfeervolle kamer onder de kapconstructie. Eveneens op de overloop bevindt zich een deur naar een grote bergvliering.





# TUIN



Een tuin van bijna 30 meter diep en zo'n 12 meter breed.  
Op het zuiden, met ochtend-, middag- en avondzon. Je kunt bijna niet geloven dat je in het centrum zit.





## OMGEVING

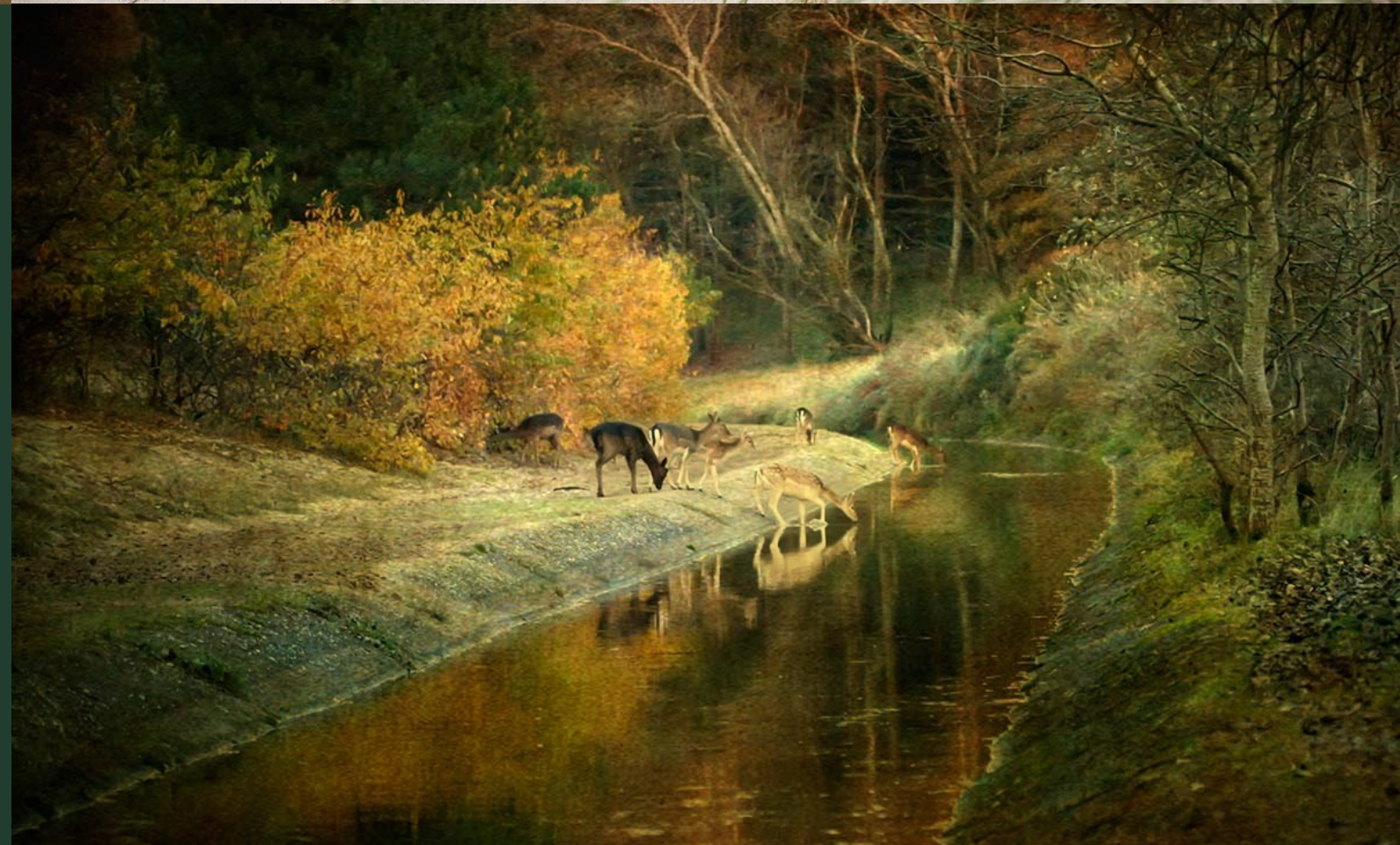


### KENT U DE OMGEVING AL?

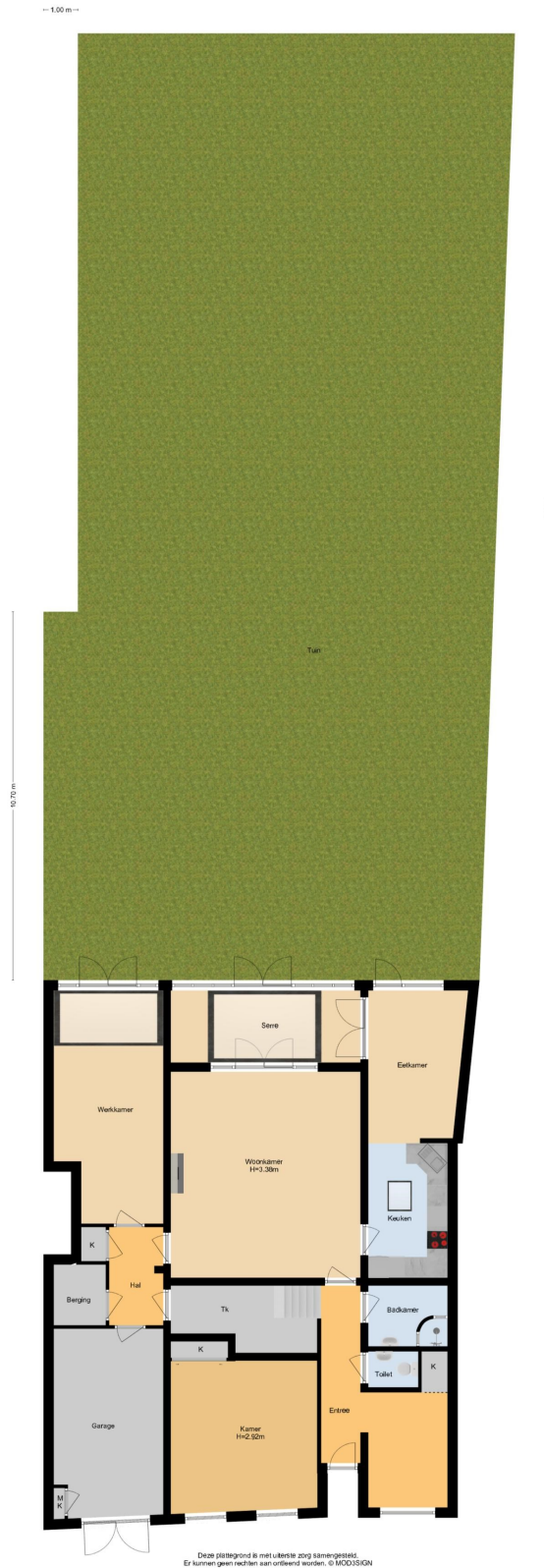
De Kerklaan is één van de oudste lanen van Heemstede. Breed opgezet grenzend aan het doorgaande vaarwater van de Zandvaart, waar je middels een ligplaats via de gemeente een sloep zou kunnen aanmeren. Het is een zijweg van de geliefde winkelstraat Raadhuisstraat-Binnenweg, met leuke winkels en goede horeca. Om de hoek bevinden zich scholen en openbaar vervoer. De Haarlemse binnenstad bevindt zich op 10 minuten fietsen en ook het strand bevindt zich op fietsafstand. Een ideale plek!

### 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



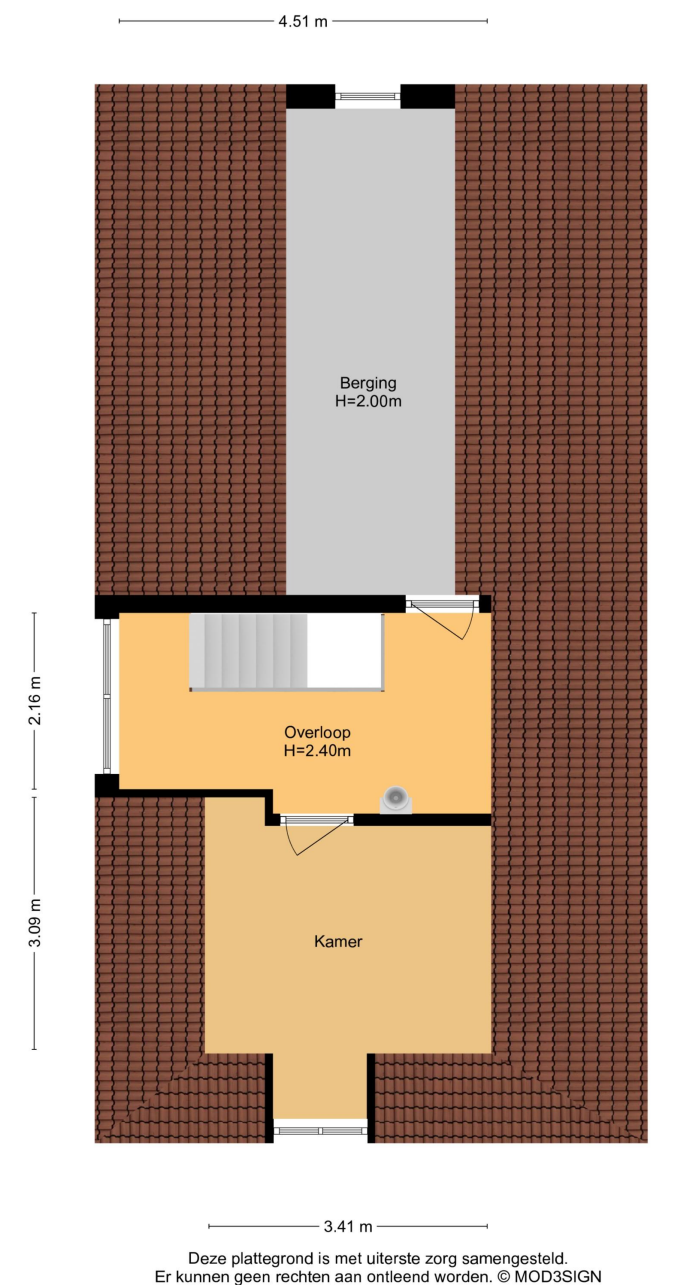
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

**BEGANE GROND**





**EERSTE VERDIEPING**



**TWEEDE VERDIEPING**



## ALGEMEEN

Soort woning:	Herenhuis
Aantal woonlagen:	Drie
Bouwjaar:	1898
Onderhoud binnen:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
C.V. Ketel:	C.V. ketel, bouwjaar 2013
Isolatie:	Grotendeels dubbelglas
Energielabel:	F

## WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte:	277 m2
Overige inpandig:	41 m2
Gebouw gebonden:	17 m2
Externe bergruimte:	6 m2
Inhoud:	1159 m3
Slaapkamers:	5
Badkamer:	2

## KADASTRALE GEGEVENS

Perceeloppervlak:	458 m2
Gemeente:	Heemstede
Sectie:	B
Perceelnummer:	10010
Omvang:	Geheel perceel
Soort:	Volle eigendom

## OVERIG

- het pand is gemoderniseerd omstreeks 2000 en daarna keurig onderhouden;
- het betreft van origine een woonhuis met aangrenzend koetshuis;
- front breedte van maar-liefst ca. 12 meter;
- een unieke tuin van ca. 30 meter diep en 12 meter breed op het zuiden;
- middenin het centrum van Heemstede;
- een inpandige garage en ruime (gratis) parkeergelegenheid voor de deur;
- vrijwel geheel voorzien van dubbel glas;
- 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