

/ brochure

Herenweg

105B

Heemstede

Vraagprijs: €1.625.000,- k.k.

w/bos
makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?



Herenweg 105B, Heemstede



Team

wbos makelaars

Hartelijk dank voor de getoonde belangstelling.

Met deze brochure delen wij graag alle informatie over de woning. Indien er nog vragen zijn over de woning of er een tweede bezichtiging gewenst is, wij helpen u graag verder.

Benieuwd wat uw huidige woning waard is of u overweegt een aankoopmakelaar? Ook dan komen we graag met u in contact voor een vrijblijvend advies.

Graag maken we tijd voor u vrij!

Met vriendelijke groet,
team wbos makelaars

welkom

**KARAKTERISTIEKE
VRIJSTAANDE VILLA
MET
UITZONDERLIJKE
RUIMTE IN
HEEMSTEDE**

De high-lights op een rij:

- / Vrijstaande villa met karakter en veel originele details uit 1922
- / Zeer ruim: ca. 248 m² woonoppervlak + multifunctioneel tuinhuis van 40 m²
- / Groot perceel (670 m²) met zonnige tuin op het westen
- / Uitstekend onderhouden en direct instapklaar
- / Ideale gezinswoning met 7 slaapkamers en veel leefruimte binnen én buiten



de ligging

Rustig en groen, maar met alles dichtbij. Voor gezinnen ideaal: scholen, sportclubs, winkels en OV binnen handbereik.

- 3 min fietsen naar de Binnenweg
- 4 min fietsen naar NS-station Heemstede-Aerdenhout (o.a. 18 min. naar Amsterdam)
- 9 min fietsen naar Haarlem centrum
- 20 min fietsen naar het strand

het woonhuis







entree & woonkamer

Gelegen tegenover het bos/park en achter landgoed Berkenrode ligt deze vrijstaande villa op een riant perceel. Een ruime voortuin, oprit naar de garage en een prettige afstand tot de straat zorgen direct voor een gevoel van rust en vrijheid.

Via de authentieke voordeur stap je binnen in een indrukwekkende hal waar direct de sfeer van het huis voelbaar is. Granitovloer, glas-in-lood, paneeldeuren en een stijlvol trappenhuis, hier klopt alles.

De kamer-en-suite living biedt volop ruimte voor het gezinsleven. Aan de voorzijde een fijne zitkamer met erker en houtkachel, aan de achterzijde een ruime eetkamer waar je met gemak lange avonden tafelt. De serre en tuinkamer zorgen voor extra leefruimte en een directe verbinding met de tuin, perfect voor gezinnen die binnen en buiten willen laten overlopen.

Aangrenzend aan de hal bevindt zich nog een modern toilet met fontein en een kamer, welke nu in gebruik is als garderobekamer maar zich ook perfect leent als werkkamer.



keuken

De woonkeuken is sfeervol en praktisch ingericht, met uitzicht op zowel de voor- als achtertuin. Aansluitend de bijkeuken: ideaal.







kelder

Een ruime, praktische kelder met stahoogte. Perfect voor provisie, opslag en wasruimte.

eerste verdieping

Drie ruime slaapkamers, waarvan twee van bijzonder formaat (vergelijkbaar met de living). De derde kamer is perfect als werkkamer. De badkamer is compleet en licht, met douche, bad en wastafel. Separaat toilet aanwezig.

tweede verdieping

Nog eens twee volwaardige slaapkamers en een technische ruimte. Hier is eenvoudig een tweede badkamer te realiseren.





garage en tuinhuis

Naast de garage beschikt deze woning over een volwaardig tuinhuis van ca. 40 m². Perfect als werkruimte, hobbyruimte of gastenverblijf. Extra interessant: het tuinhuis is volledig verplaatsbaar en vertegenwoordigt een waarde van circa € 50.000,-. Belangrijke om te weten: het tuinhuis is nu in gebruik als mantelzorgwoning. Hierdoor is deze vergunningsvrij geplaatst. Bij het niet doorzetten van een mantelzorgwoning kan het tuinhuis geformaliseerd worden bij de gemeente.

16

17

tuin

De achtertuin ligt op het westen en biedt zon van 's ochtends tot 's avonds. Ruimte genoeg voor spelende kinderen, lange diners en ontspannen momenten. Dit is zo'n tuin waar herinneringen worden gemaakt.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: villa

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1922

Onderhoud binnen: uitstekend

Onderhoud buiten: uitstekend

C.V. Ketel: Nefit (2024)

Isolatie: dakisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, HR+ glas, HR++ glas

Energielabel: D

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 248 m²

Overige inpandig: 12 m²

Gebouw gebonden: 15 m²

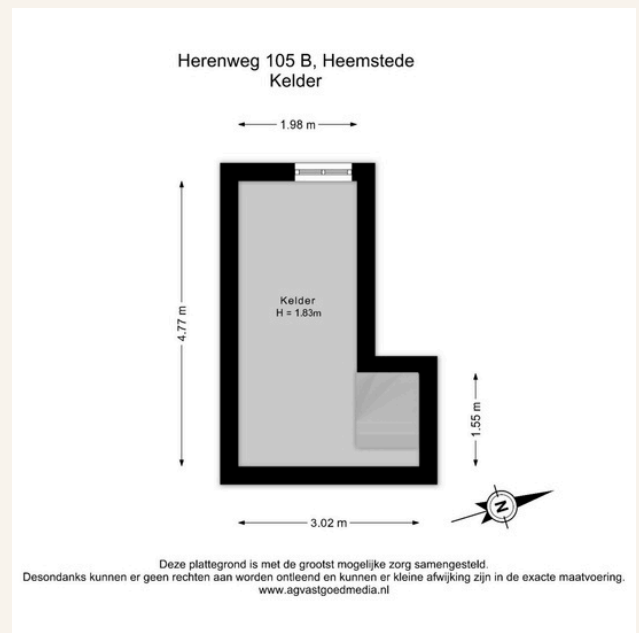
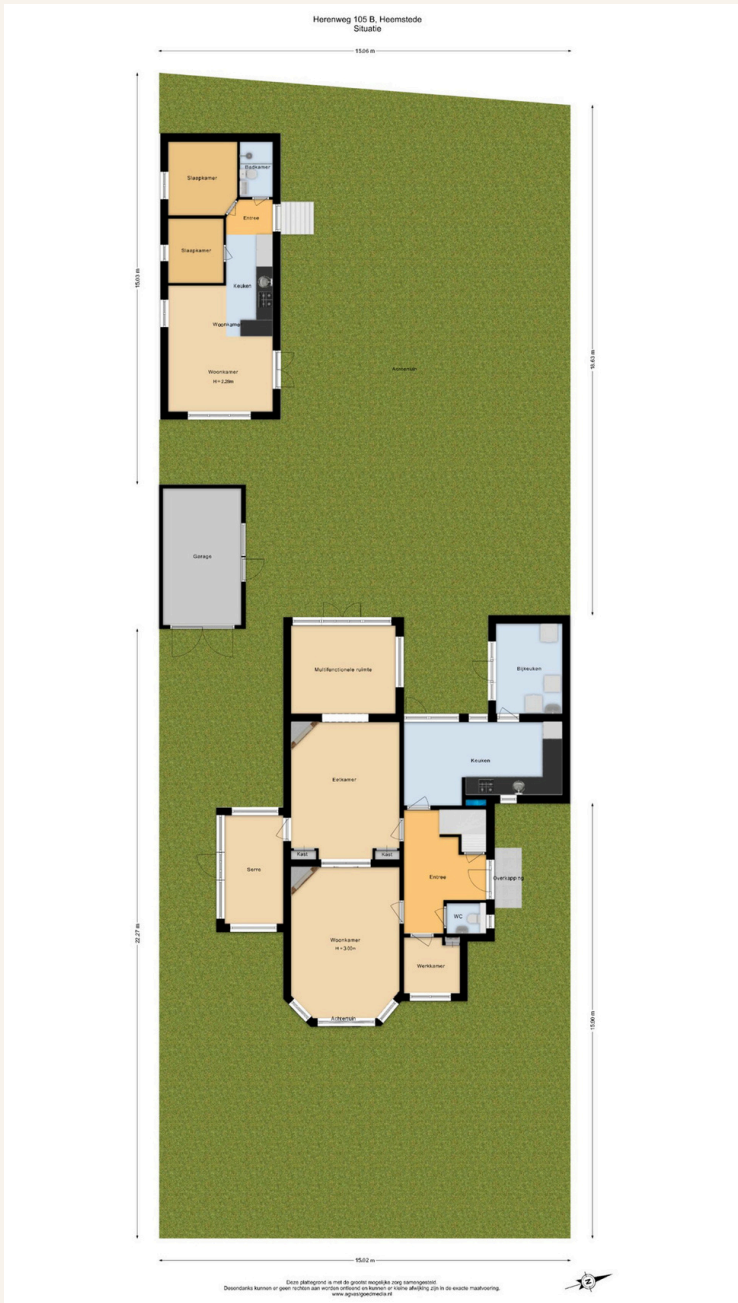
Externe bergruimte: 14 m²

Inhoud: 986 m³

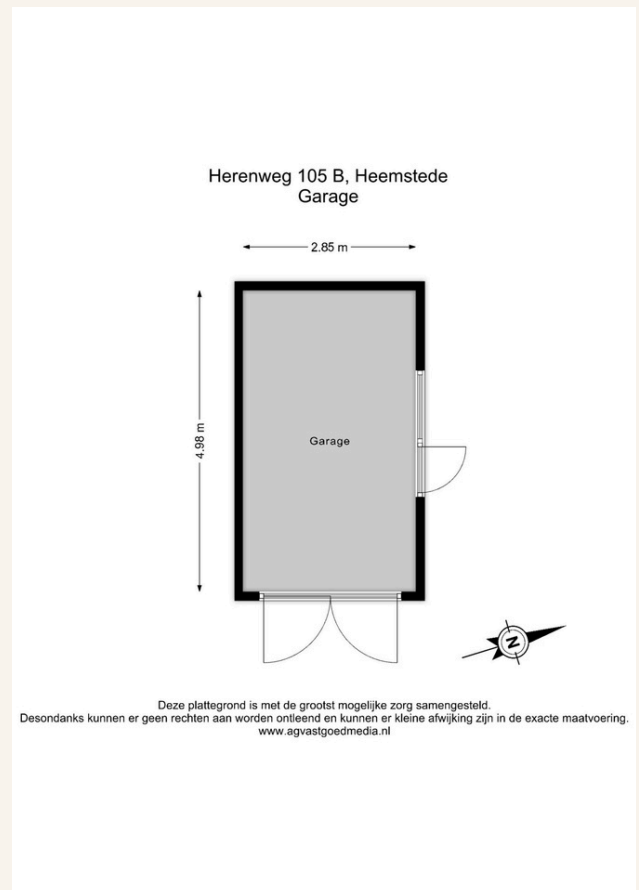
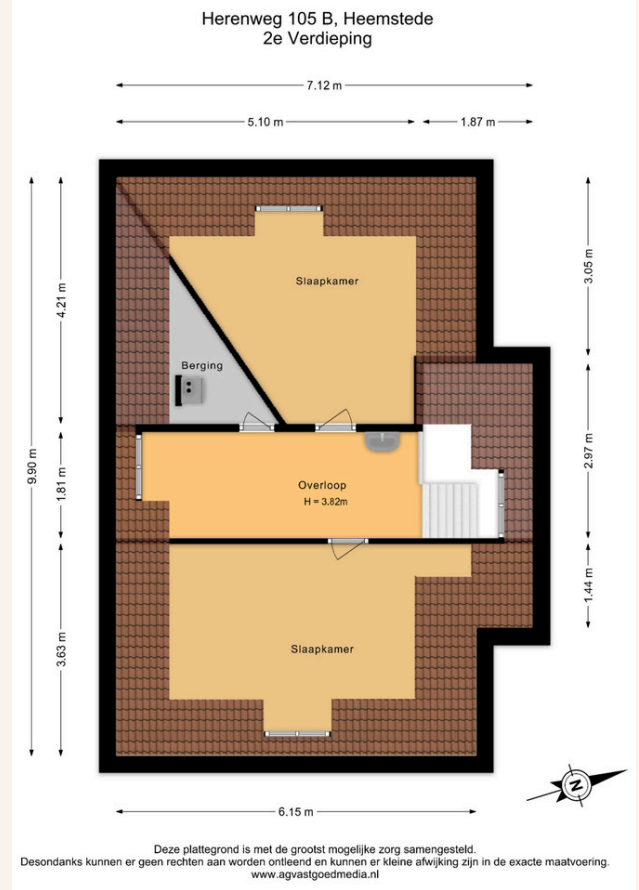
Slaapkamers: 7

Badkamer: 2

plattegronden



plattegronden



GOED OM TE WETEN:

- vrijstaand wonen op een royaal perceel
- ca. 250 m² woonoppervlakte
- 16 nieuwe zonnepanelen
- uitstekend onderhouden
- bouwjaar 1922 met veel originele details
- fundering op staal, gemetselde fundering
- oplevering in overleg

Kom je kijken?

Onze makelaars nemen graag de tijd voor een rustige rondleiding. Op onze socials (@wbosmakelaars) zijn alvast meer foto's en video's van deze leuke woning te vinden!

Contact

wbosmakelaars
Zandvoortselaan 55 57
2106 CJ Heemstede
023 - 5290080
info@wbosmakelaars.nl

Clausules in koopovereenkomst

- ouderdomsclausule
- asbestclausule
- waterhuishoudingsclausule
- funderingsclausule
- notariskeuze koper
- toelichting NEN-clausule 2580

/ 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](https://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 er een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels. 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 gemaïld 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 023-529 00 80 of het e-mailadres info@wbosmakelaars.nl.

A photograph of a staircase with a wooden handrail and balustrade. The walls are white, and there are several windows with decorative stained glass patterns. A wicker basket is visible on a ledge to the left. The image is dimmed and serves as a background for the company logo.

w/bos
makelaars