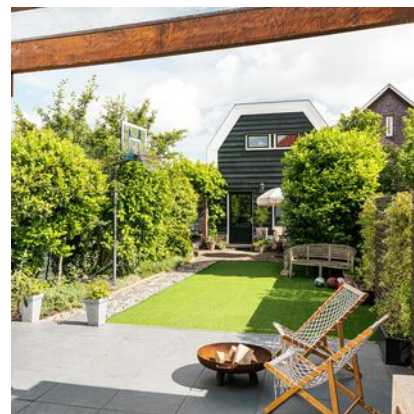


Mooi wonen
in
Heemstede



Zandvoortselaan 190

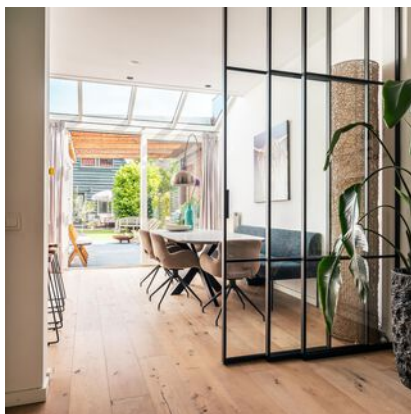
2106 AP Heemstede

Vraagprijs € 1.300.000



023-5264060
info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl

 HUIZENSTEDE
MAKELAARS



Zandvoortselaan 190

2106 AP Heemstede

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Twee onder een kapwoning
Aantal kamers	7
Inhoud	648 m ³
Perceeloppervlakte	319 m ²
Woonoppervlakte	249 m ² incl. bijgebouw
Bouwjaar	1924
Ligging	In centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuin	99 m ²
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie
Cv-ketel	Atag 2021
Vraagprijs	€ 1.300.000 k.k.

Omschrijving



Waanzinnig familiehuis mét uniek bijgebouw (ca. 80 m²) - perfect voor au pair, gastenverblijf, praktijk aan huis of een eigen plek voor de pubers!

Op zoek naar een royaal gezinshuis, totale woonoppervlakte 249 m² (inclusief het bijgebouw) met écht iets bijzonders? Deze uitstekend onderhouden karakteristieke 2-onder-1-kapwoning combineert ruimte, sfeer en multifunctionaliteit op een manier die je zelden tegenkomt.

De woning is aan de achterzijde goed uitgebouwd, waardoor een fantastische leefkeuken is ontstaan. De royale woonkamer loopt naadloos over in de heerlijke lichte keuken. Dankzij de grote schuifpui heb je direct toegang tot de 20 meter diepe zonnige achtertuin, een heerlijke beschutte plek om in alle rust te genieten.

En dan het absolute pluspunt: achterin de tuin bevindt zich een spectaculair multifunctioneel bijgebouw van maar liefst ca. 80 m² (bouwjaar 2009). Compleet met keuken én badkamer, waardoor dit gebouw zich perfect leent als gastenverblijf, au pair woning, praktijk/kantoor aan huis, mantelzorgwoning of natuurlijk een droomplek voor opgroeiende pubers die graag wat meer zelfstandigheid willen.

Ook het woonhuis zelf biedt volop ruimte. Je geniet hier van prachtige jaren '20 details, hoge plafonds, veel natuurlijke lichtinval en royale kamers. Verdeeld over de verdiepingen vind je twee badkamers en op iedere verdieping een wc en vijf volwaardige slaapkamers; ideaal voor grote gezinnen of werken vanuit huis.

De woning is in zeer goede staat van onderhoud en biedt daarnaast het comfort van parkeren op eigen terrein in de garage.

Kortom, een huis met uitzonderlijk veel mogelijkheden, karakter én ruimte; dit is zo'n woning die je maar zelden tegenkomt.

INDELING

WOONHUIS

Parterre: entree, meterkast, diepe gang met wc met fonteintje en verdiepte kelderkast, royale woonkamer met grote erker, parket vloer, schouw, prachtige stalen pui naar de woonkeuken voorzien gezellige bar, diverse inbouwapparatuur koel-/vriescombinatie, vaatwasser, genoeg kastruimte en deur naar de praktische bijkeuken met c.v.-ketel, wasmachine- en drogeraansluiting en veel bergruimte, vanuit de woonkeuken schuifpui naar de vrij gelegen diepe achtertuin met poort en toegang tot het sfeervolle bijgebouw met garage.

1e Etage: overloop, aparte wc, ruime slaapkamer aan de voorzijde met schouw en vaste kasten, zijslaapkamer/kantoorruimte, grote slaapkamer aan de achterzijde met vaste kasten, moderne badkamer met ruime inloopdouche en dubbele wastafels

2e Etage: overloop, slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en bergruimte achter de knieschotten, slaapkamer aan de voorzijde tevens met dakkapel, beide slaapkamers hebben toegang tot de 2e badkamer

Omschrijving



voorzien van wc, wastafel en douche.

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW/GARAGE (2009):

Van binnen degelijk opgetrokken met stenen en staal van buiten mooi gepotdekseld met Douglas houten delen.

Parterre: Via een eigen voordeur aan de Schollevaerlaan of entree vanuit de tuin, ruime kamer met pantry voorzien van koelkast en afwasmachine, cv-ketel, doorgang naar de garage/kamer met elektrische toegangsdeur, trapkast, badkamer voorzien van wc, inlopdouche en wastafel.

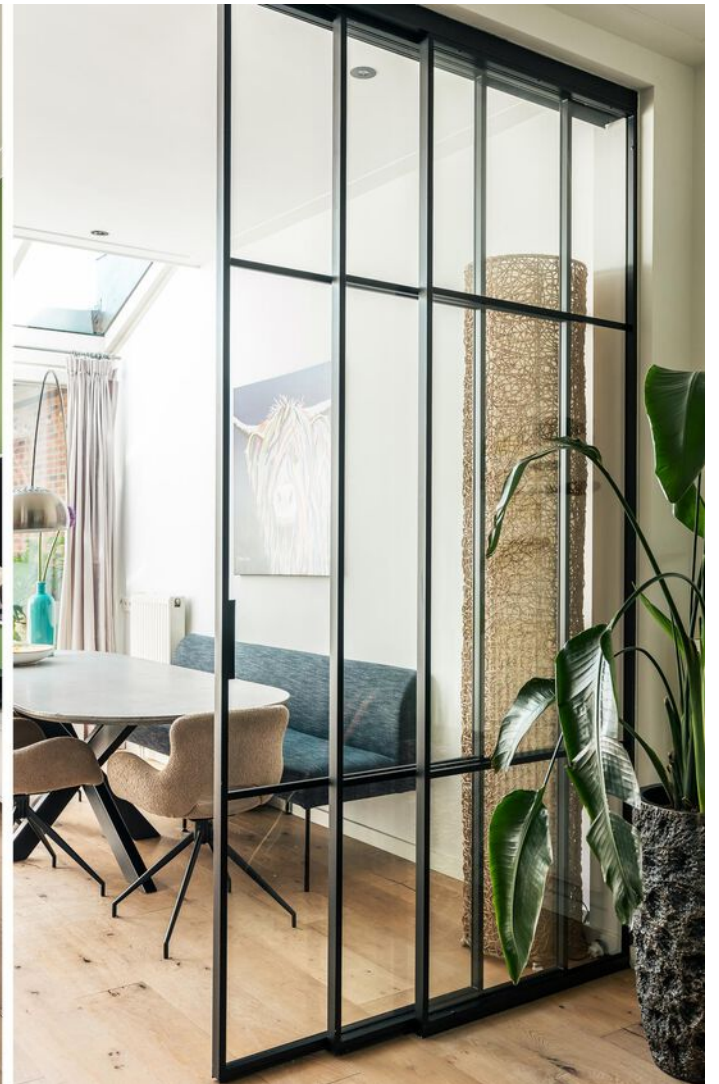
1e Etage: sfeervolle lichte ruime verdieping voorzien van drie dakramen en openslaande deuren naar Frans balkon. Deze verdieping kan op eenvoudige wijze worden opgesplitst in twee kamers.

De beveiliging van het gebouw is gerealiseerd door SKG sloten en ingebouwde automatische rolluiken.

DETAILS

- Bouwjaar 1924;
- Woonoppervlakte 169 m² + 80 m² bijgebouw;
- Energielabel E;
- 7 Zonnepanelen (2017) geplaatst met een max. rendement van 1890 watt (Wp);
- Op staal gefundeerd conform bouwtekening;
- Funderingsrisico ABC (Niet verhoogd);
- Uniek multifunctioneel bijgebouw van ca. 80 m² met badkamer en keuken;
- Royale uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning;
- Grote lichte leefkeuken en ruime woonkamer met veel lichtinval;
- 5 Ruime slaapkamers, 2 badkamers + wc op iedere verdieping;
- Parkeren op eigen terrein: 2 parkeerplaatsen, in de garage én een aparte inrit door de poort die toegang tot de tuin geeft;
- Ruim 20 meter diepe tuin; gehele dag genieten van de zon;
- Rolluiken aan de buitenzijde voor de ramen;
- Aan ventweg van de Zandvoortselaan gelegen, aan de overkant van de gezellige winkels en diverse speciaalzaken van Heemstede-aerdenhout met intercities en stoptreinen binnen ca. 20 minuten in Amsterdam!;
- Op loopafstand van de winkels & de natuur;
- Op fietsafstand het strand en de boulevard van Zandvoort;
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn.

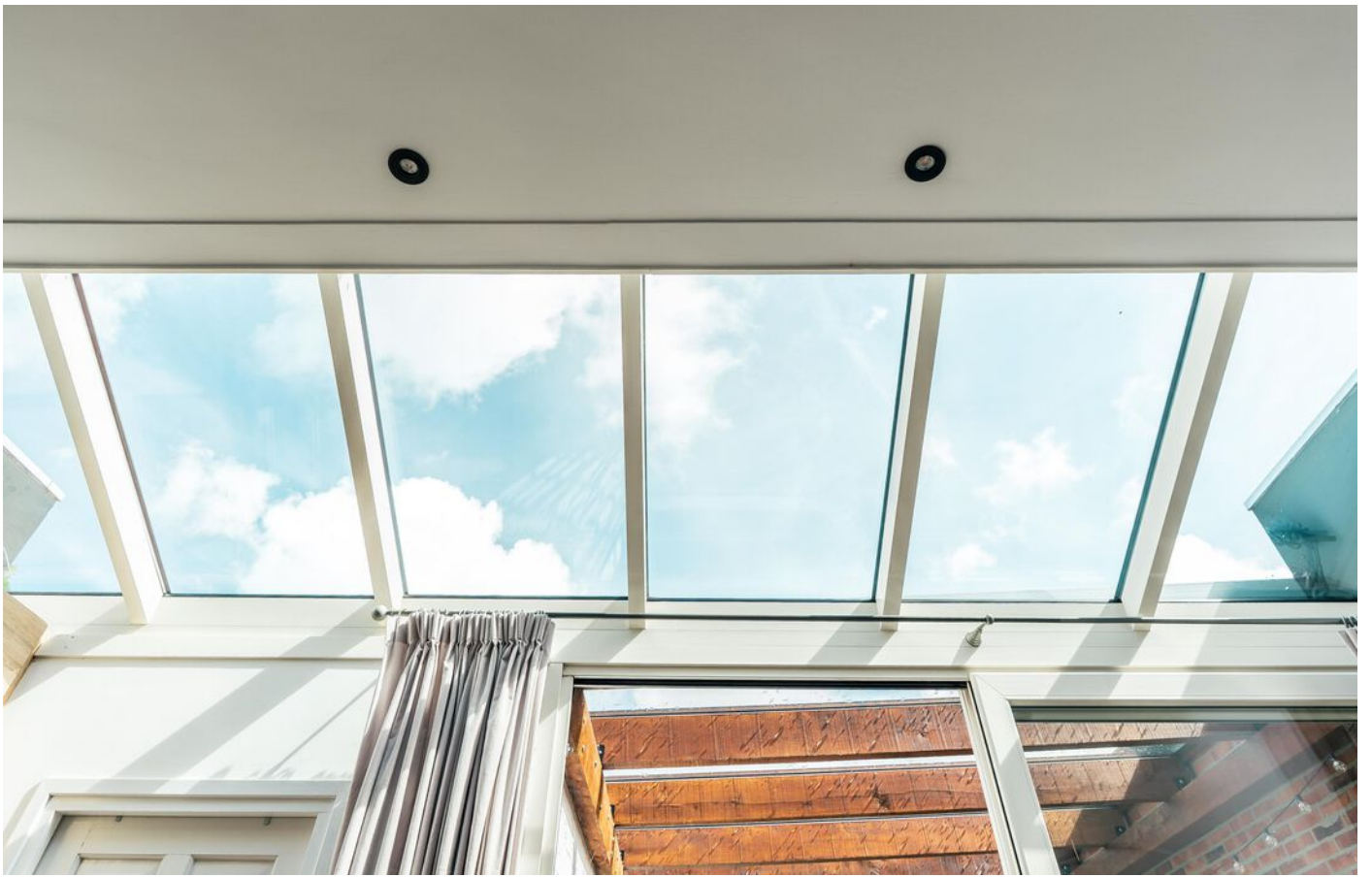




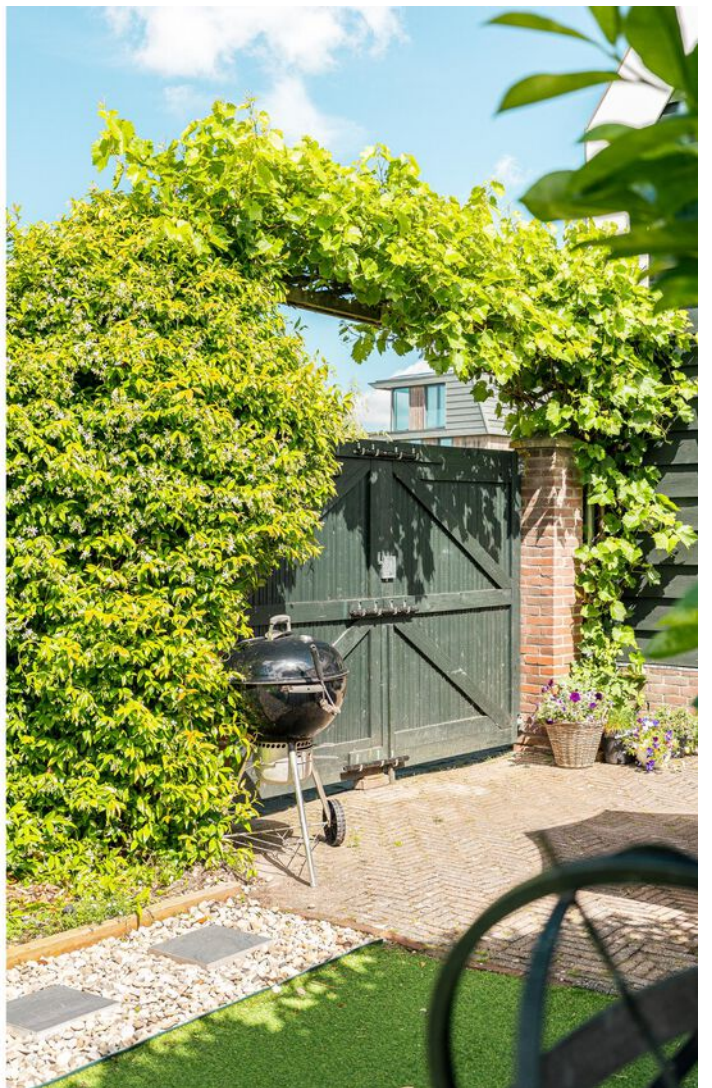


























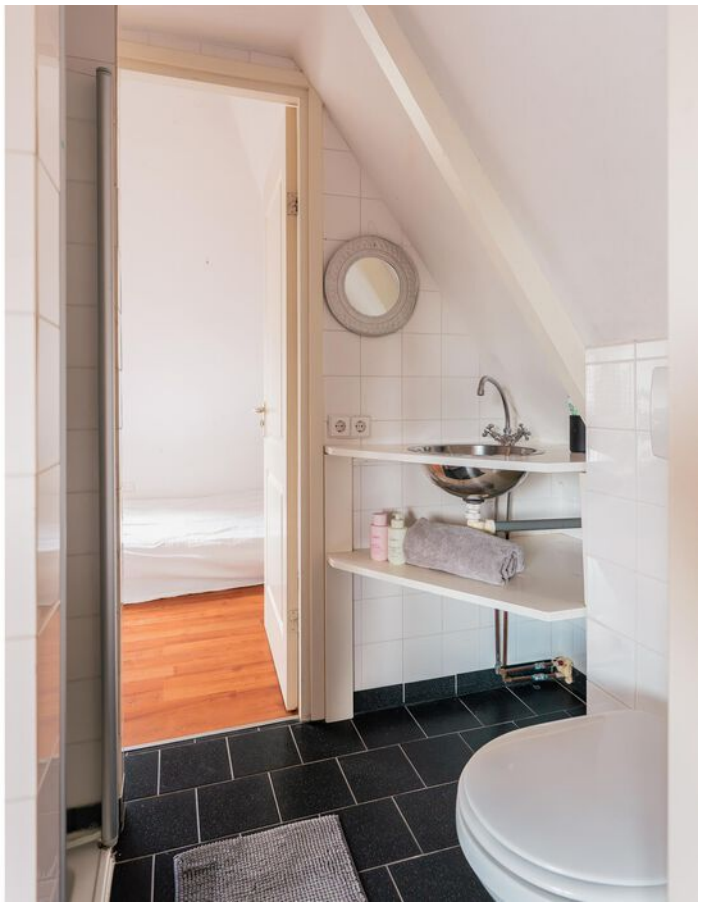
















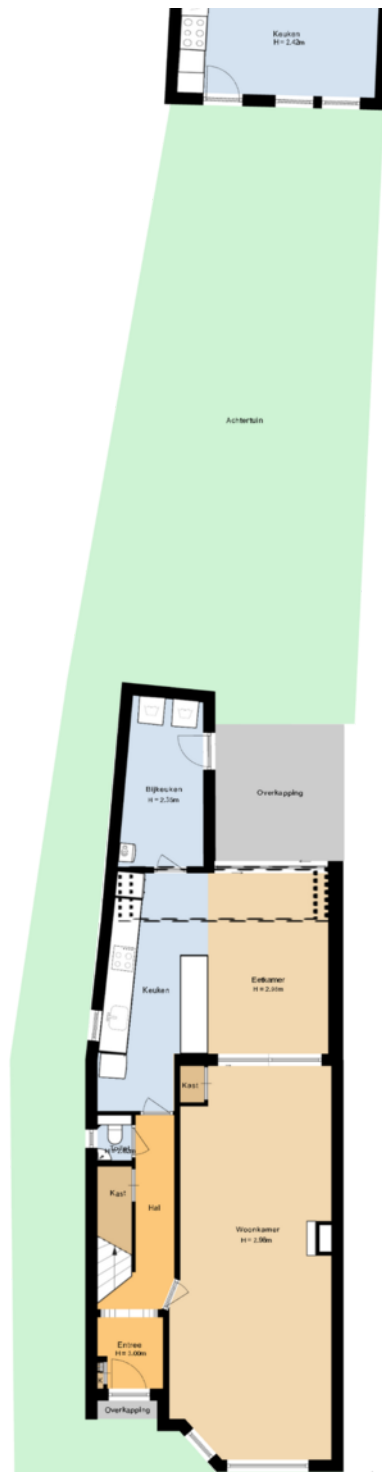




Plattegrond

Zandvoortselaan 190

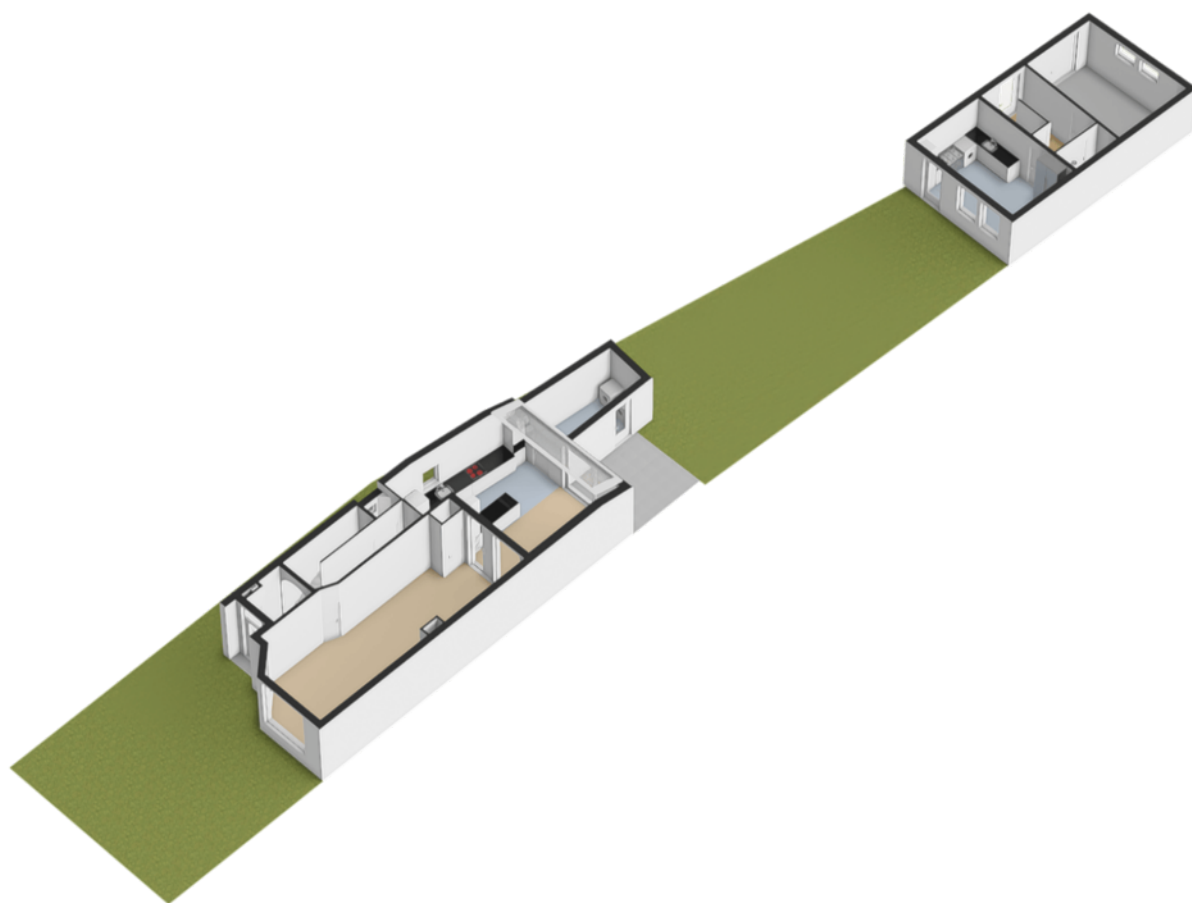
2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

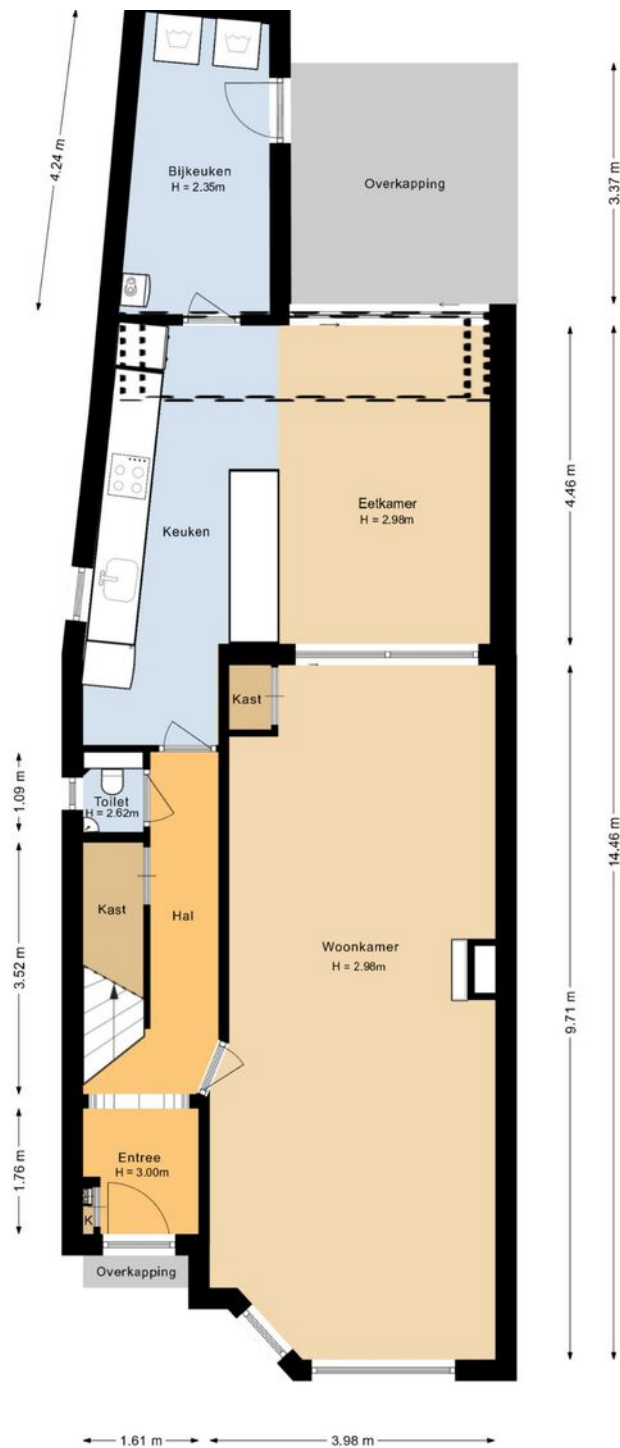
2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

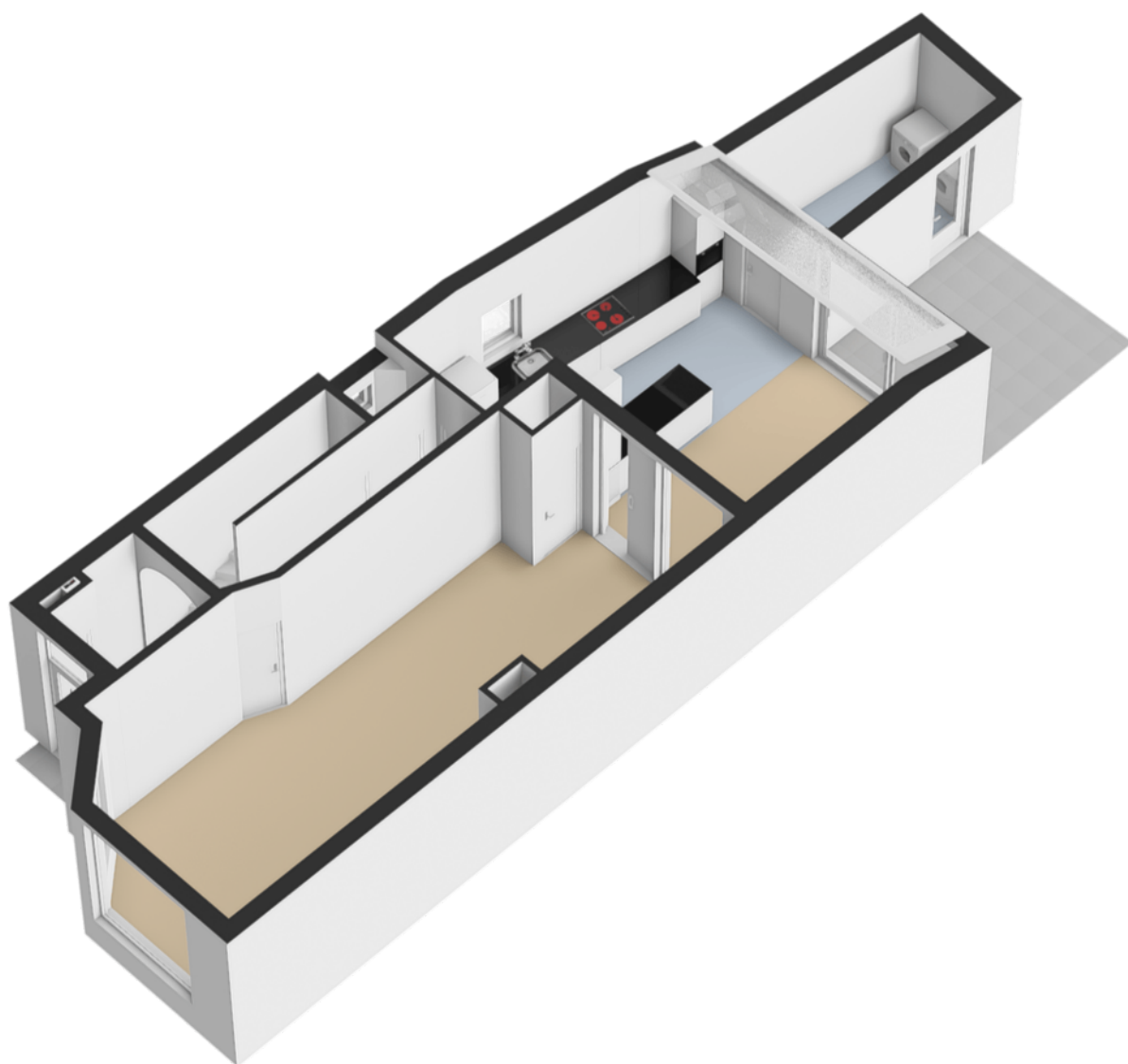
2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

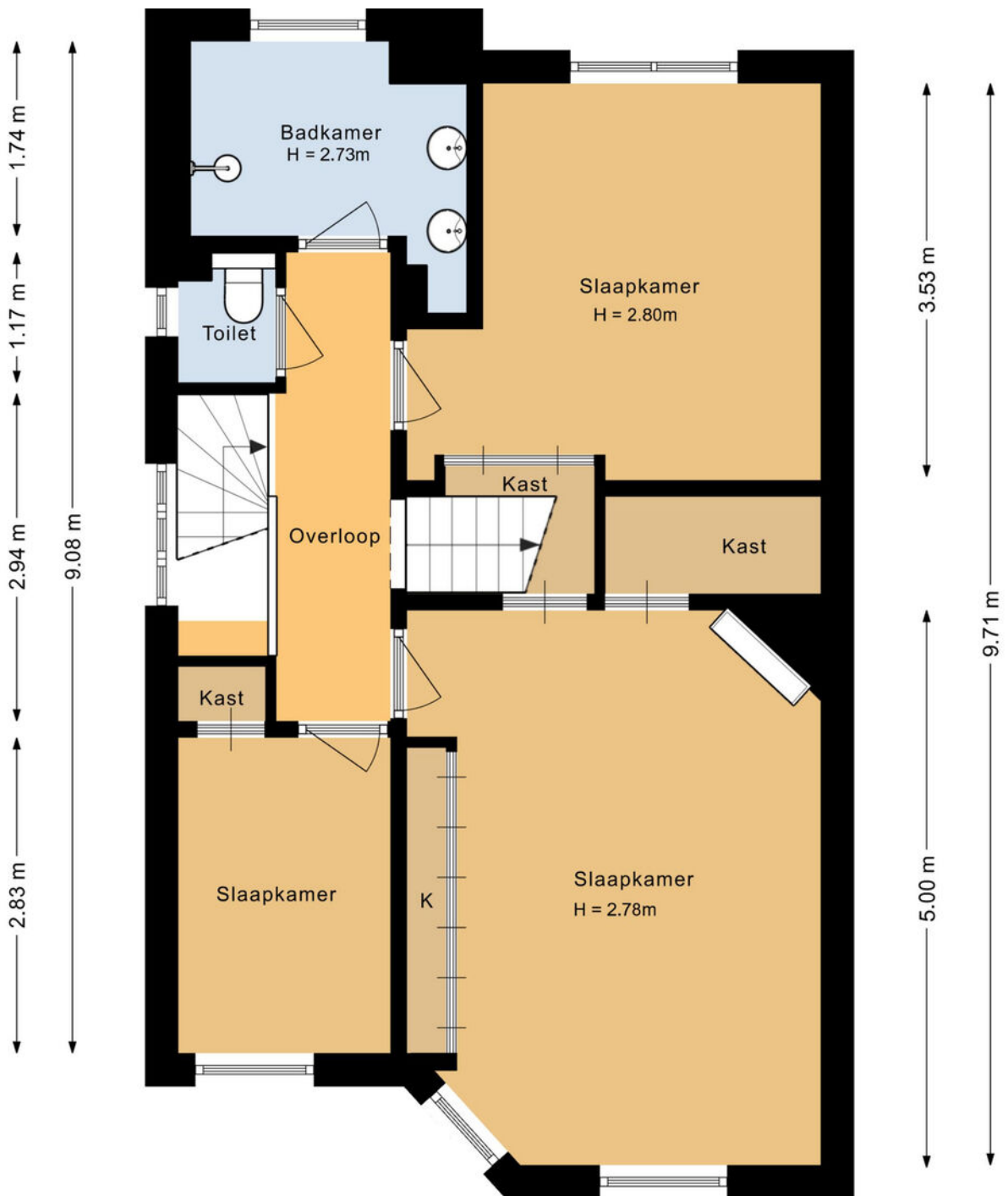
2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

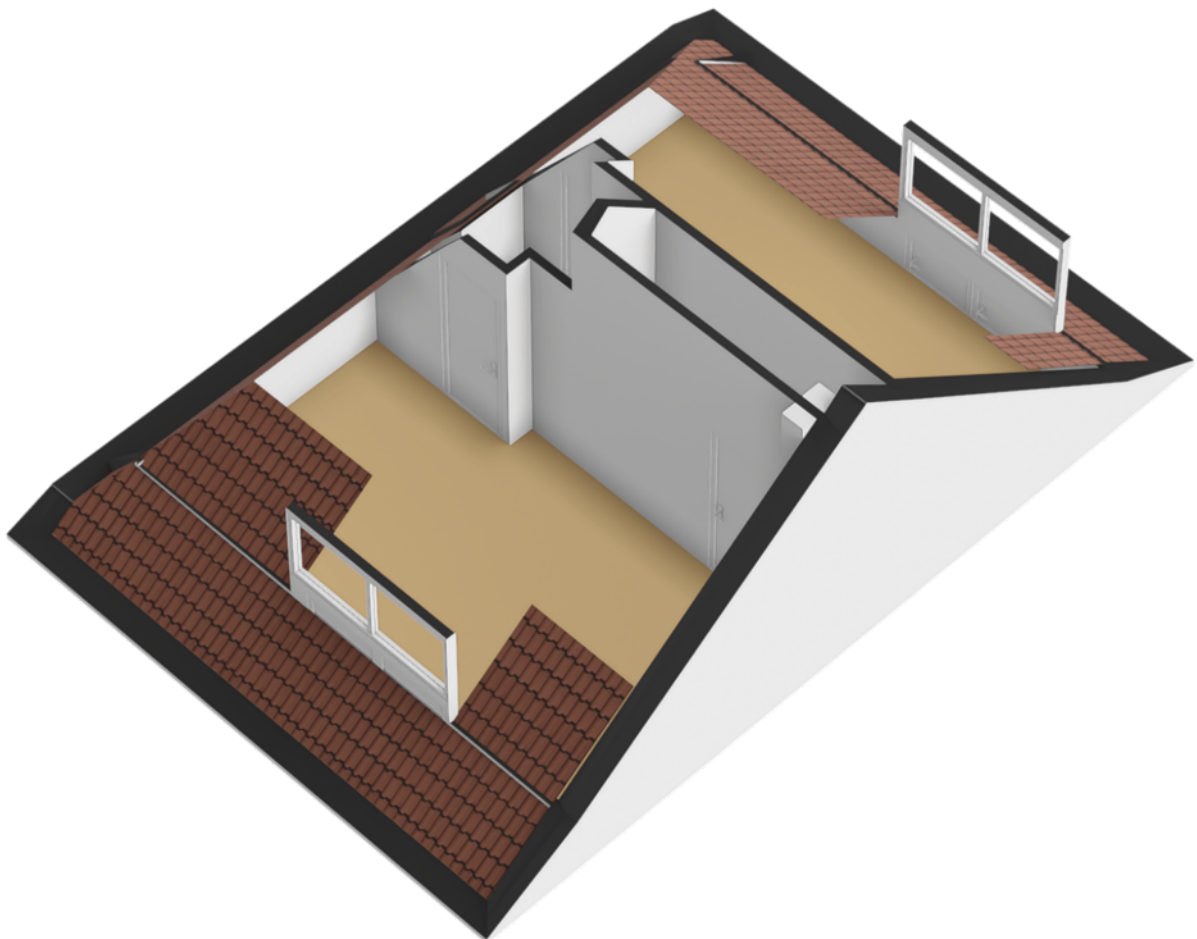
2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

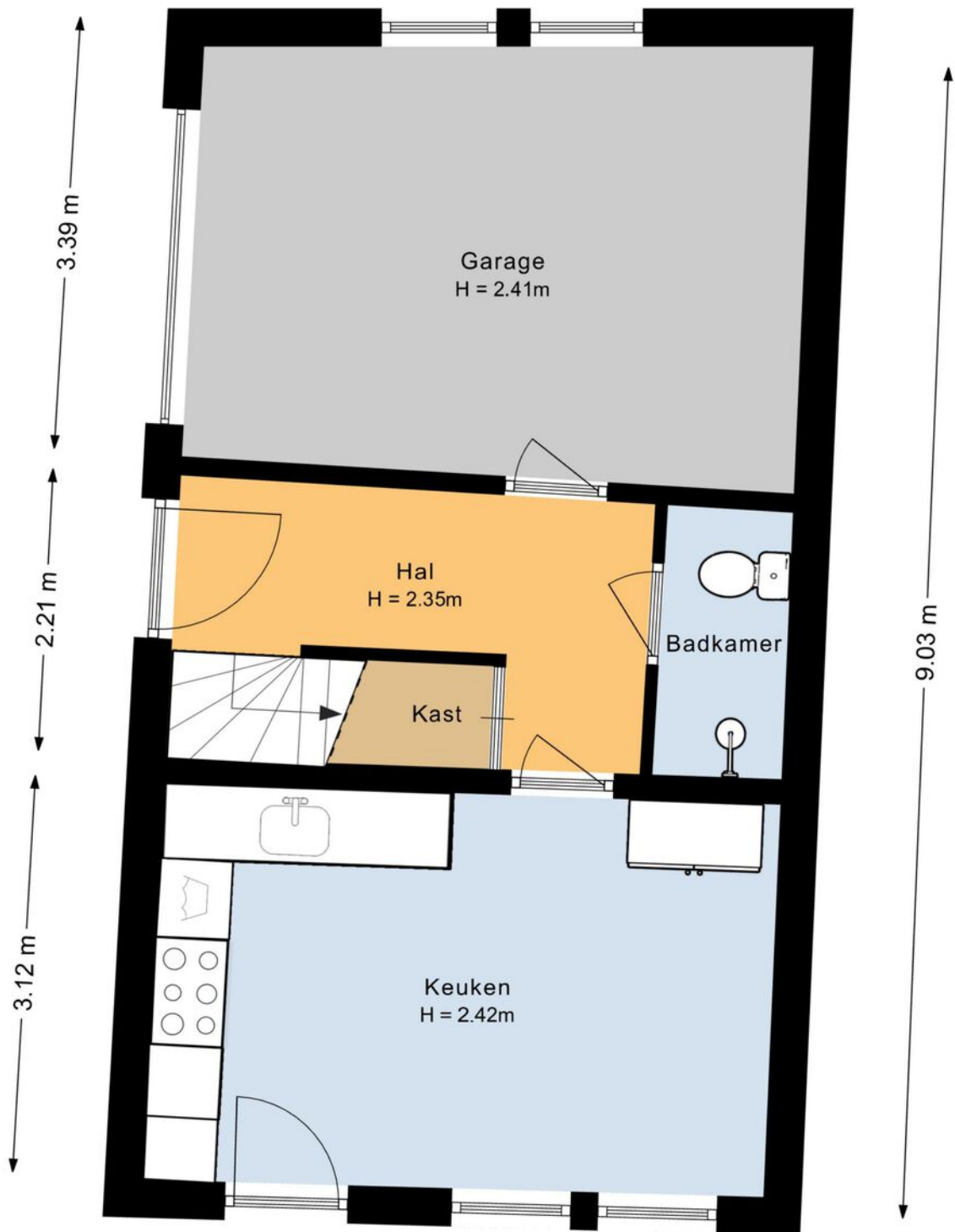
2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

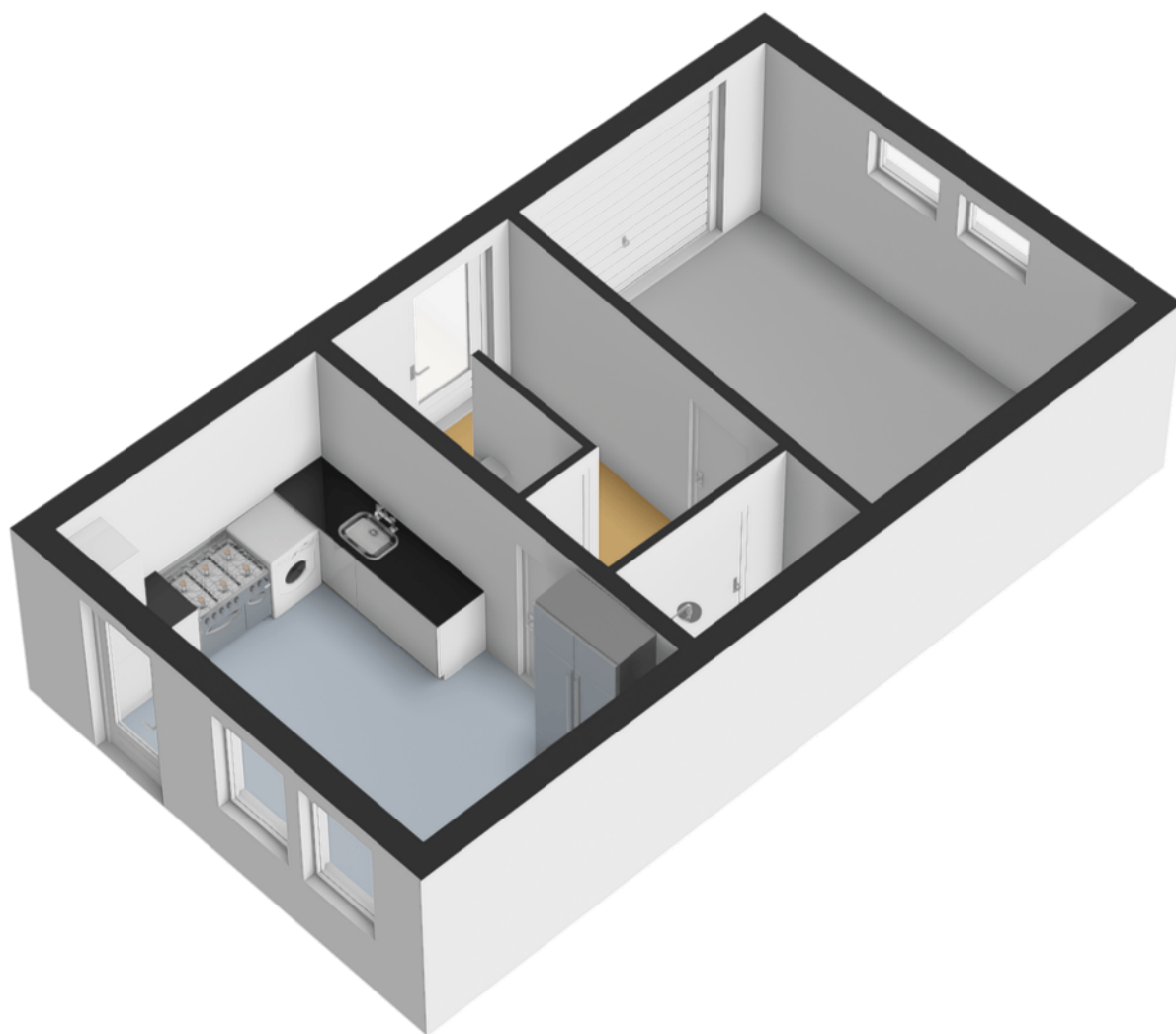
2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

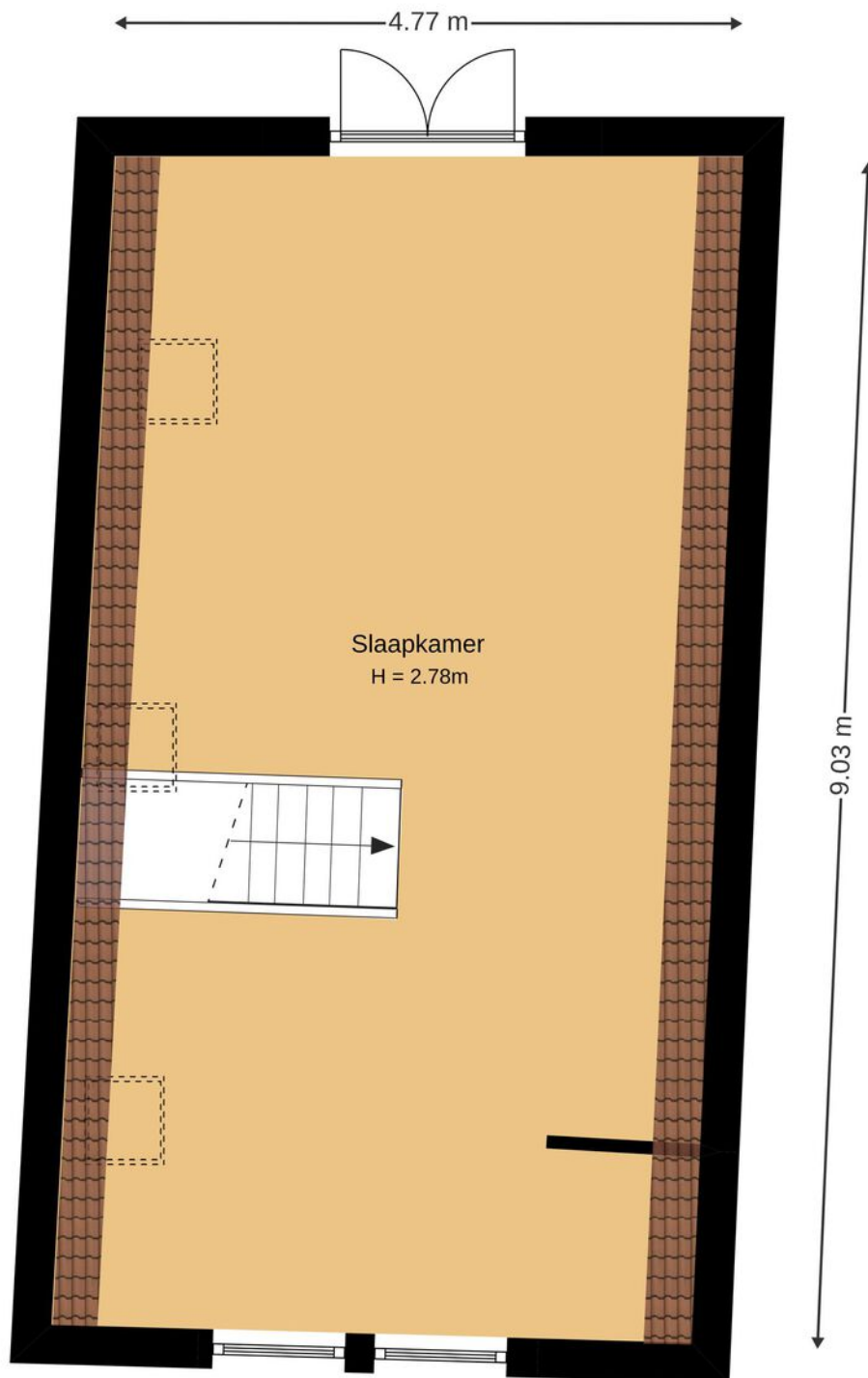
2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

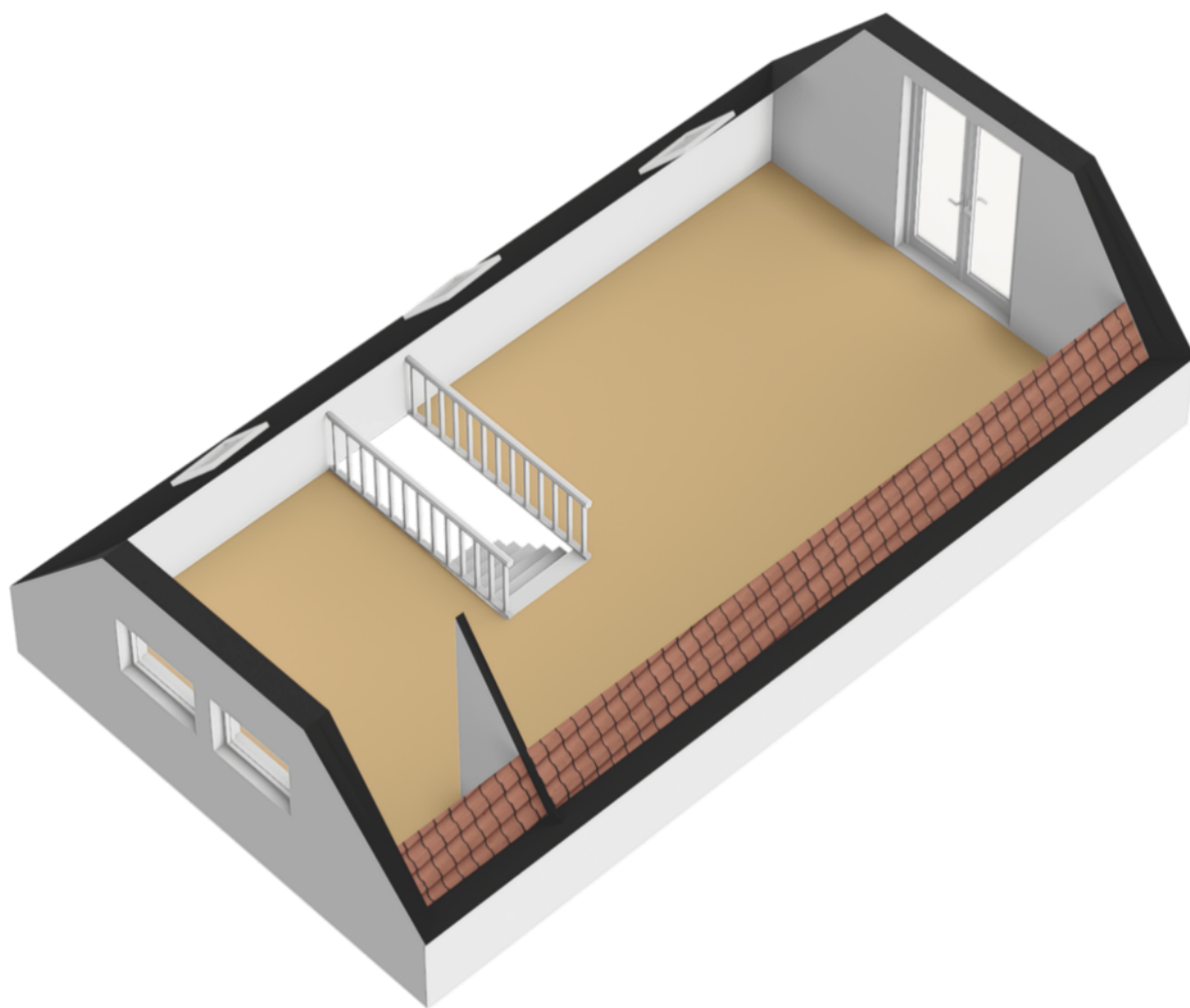
2106 AP Heemstede



Plattegrond

Zandvoortselaan 190

2106 AP Heemstede



ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Zandvoortselaan 190
Postcode:	2106 AP
Plaats:	Heemstede
Datum meetrapport:	18-06-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	169.25	m ²
Overige in pandige ruimte	0.00	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11.38	m ²
Externe bergruimte	80.10	m ²
Bruto inhoud woning	648.32	m ³

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de [Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580](#). Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Energie label

Zandvoortselaan 190

2106 AP Heemstede

EnergieLabel woningen

Registratienummer
826400139

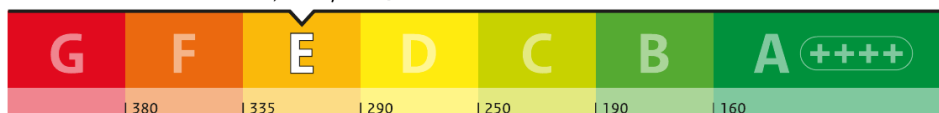
Datum registratie
19-06-2026

Geldig tot
17-06-2036

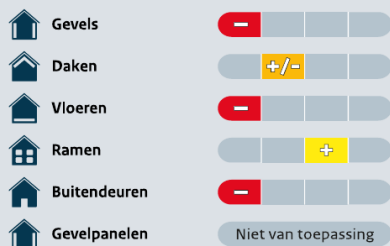
Deze woning heeft energielabel

E

307,51 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



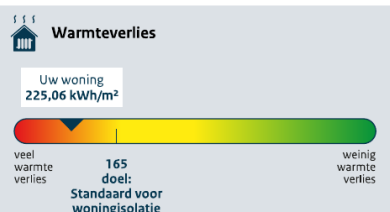
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]: 67,00

Aandeel hernieuwbare energie [%]: 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer: groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Zandvoortselaan 190
2106AP Heemstede

Bouwjaar
1924

Woningtype
Hoekwoning

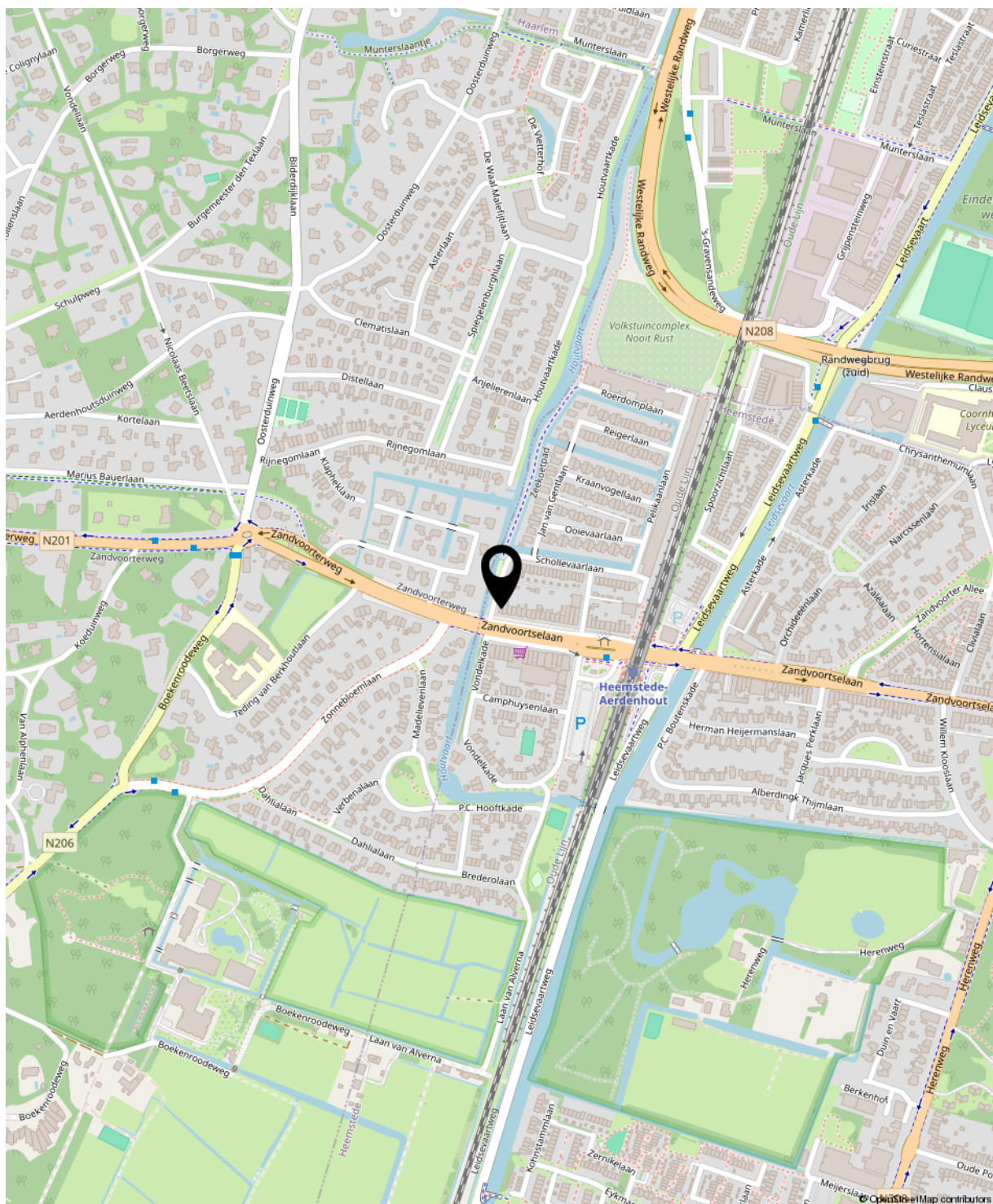
Gebruiksoppervlakte
169 m²



Energieadviseur
S. de Vries

Locatie
op de
kaart

Zandvoortselaan 190
2106 AP Heemstede



Lijst van zaken

Zandvoortselaan 190

2106 AP Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	x			
Losse (hang)lampen	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
rolluiken	x			
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen				x
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking	x			
Spiegelwanden	x			
Schilderij ophangstelsel				x
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			

Lijst van zaken

Zandvoortselaan 190

2106 AP Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie			x	
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Koelkast-vries achterhuis	x			
Vaatwasser achterhuis	x			
Wijnkoelkast	x			
Oven achterhuis	x			
Magnetron achterhuis	x			
Keuken krukken, set van 3			x	
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast	x			

Lijst van zaken

Zandvoortselaan 190

2106 AP Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Badkamer Spiegel met verlichting	x			
Sauna met toebehoren				x
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser	x			
CV Ketel achter	x			
Screens				x
Rolluiken	x			
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat	x			
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				

Lijst van zaken

Zandvoortselaan 190

2106 AP Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)	x			
Tuinset			x	
BBQ Bortelli			x	

Clausules



Amsterdams biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

*Algemene asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 100 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven door de OD IJmond d.d.23 juni 2026, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

*Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

*Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Clausules



***Overbrugging**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het gekochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het voorstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren, vrij van hypotheken, welke dan ook.

***Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

***Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Nadere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaild/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw
makelaar

Huizenstede Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTEDE
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl