

/ brochure

# Brouwersvaart

# 112

## Haarlem

Vraagprijs: € 1.075.000,- k.k.

is  
dit



jouw  
droomhuis?



**Brouwersvaart 112, Haarlem**



# 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

**Uniek pand (ca. 205m<sup>2</sup>  
bruikbaar oppervlakte!) aan  
de gracht!**

**We nemen je mee:**

De pluspunten op een rij:

/ karakteristiek stadspand (1900) op een fantastische locatie

/ multifunctioneel, totaal ca. 205m<sup>2</sup> oppervlakte

/ royaal bovenhuis met multifunctionele ruimte op de begane grond

/ zonnig terras op het zuiden van maar liefst 30 m<sup>2</sup>

/ smaakvol gemoderniseerd in 2018, zowel binnen als buiten goed onderhouden

/ eventueel weer mogelijkheid om meerdere auto's binnen te parkeren

/ begane grond nu in gebruik met extra kamers, tweede badkamer en pantry

/ goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen



# de ligging

Aan de sfeervolle Brouwersvaart, met z'n karakteristieke panden, goed onderling contact en leuke sloepjes, ligt deze unieke stadswoning. Slechts een paar stappen van het centrum, maar met ruimte, privacy en een zee aan mogelijkheden.

Of je nu droomt van een atelier aan huis, kantoor- of praktijkruimte, een mancave met gave auto's of gewoon een bijzonder royaal woonhuis, dit pand biedt het allemaal.

- Direct grenzend aan de binnenstad van Haarlem
  - Korte fietsafstand naar Haarlem CS
  - Nabij de Randweg en uitvalswegen
  - Winkels, sportclubs en scholen om de hoek
  - Natuurgebieden zoals Elswout en de duinen dichtbij
- Kortom: een ideale plek om te wonen!

# het object





## begane grond

Authentieke garagedeuren (elektrisch bedienbaar, deur is 3.10m breed) met loopdeur geven toegang tot de multifunctionele benedenverdieping. Hier stap je een hal binnen, ideaal voor gebruik als fietsenstalling. Aansluitend vind je een in pandig entree naar het bovenhuis én de toegang tot de benedenruimte.

De glazen pui in het voorste deel is eenvoudig te verwijderen, waardoor het mogelijk blijft om auto's binnen te parkeren. Nu fungeert de ruimte als een indrukwekkende ruimte van ca. 6.80 x 4.20 m met een plafondhoogte van maar liefst 4 meter. Aanwezig: pantry met spoelbak en vaatwasser, separaat toilet.

Een korte trap leidt naar een verhoogde kamer, ideaal als werkplek (ca. 4.80 x 4.40 m), met glazen doorkijk naar de eerder beschreven ruimte. Onder deze kamer vind je een verrassend ruime berging (16m<sup>2</sup>), perfect voor opslag.

Verder naar achteren ligt een sfeervolle kamer, voorzien van vloerverwarming, met aangrenzend een badkamer, voorzien van douche, wastafelmeubel, tweede toilet en handdoekradiator. Boven de badkamer is een ruime vide. Grote ramen rondom zorgen voor prachtig daglicht.





# eerste verdieping

Het stijlvolle bovenhuis. Via een eigen opgang kom je in de leefverdieping van het bovenhuis. Wat een ruimte! Een prachtige open living van ca. 11.00 x 4.50 m met hoge plafonds, veel licht en stijl. Op de vloer een massief eikenhouten vloer, wanden en plafonds zijn strak gestuukt.

Aan de voorzijde een gezellige zithoek met uitzicht over de gracht. In het midden de moderne keuken met royaal kookeiland, veel kastruimte, spoelgedeelte en kookgedeelte. De hoge kastenwand biedt plek voor apparatuur en voorraad. Aan de achterzijde de eethoek met openslaande deuren naar het terras.

Aansluitend een ruime bijkeuken (ca. 5.85 x 1.70 m) met wasruimte én toilet toilet.







## tweede verdieping

Via een nieuwe, stijlvolle en "luie" eikenhouten trap kom je op de slaapverdieping. De hoge overloop tot in de nok maakt indruk. Aangrenzend twee ruime slaapkamers (ca. 3.45 x 4.15 en 4.15 x 4.15 m). De achterste kamer beschikt over een handige vide met een tweepersoonsbed. De moderne badkamer heeft een inloopdouche, wastafelmeubel, vierde toilet en handdoekradiator. Ook zijn er twee handige inbouwkasten op de overloop.



## terras

Wat een fijne buitenplek! Volop zon, veel privacy en heerlijk beschut. Je zit hier midden in de stad, maar geniet in alle rust. Pal op het zuiden, dus zowel ochtend-, middag- als avondzon. Hier kun je de hele zomers heerlijk vertoeven, rustig lezen, barbecue aan en eventueel wat tuinieren.

## hoe zit het met de totale ruimte?

Het is een bovenhuis (ca. 107m<sup>2</sup> wonen) met een multifunctionele benedenverdieping (ca. 85m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> berging). Beneden is bestemd voor bijvoorbeeld opslag of kantoor, maar ook al jaren in gebruik als extra slaapgelegenheid voor de uitwonende kinderen. We hebben deze meters niet meegenomen in het woonoppervlakte, maar dat neemt niet weg dat je er iedere dag ontzettend veel plezier van kan hebben, zo beslaat het pand totaal zo'n 205m<sup>2</sup>! Op dit moment kun je ook een kantoor beneden beginnen of gedeeltelijk of geheel in gebruik nemen als garage.

## samengevat

### **ALGEMEEN**

Soort woning: grachtenpand

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 1900

Onderhoud binnen: goed

Onderhoud buiten: goed

C.V.Ketel, HR ketel: Nefit HRC 30

CW 6 II

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie,

dubbel glas, HR-glas, HR ++glas

Energielabel: C

### **WOONOPPERVLAK**

Woonoppervlakte: 107 m<sup>2</sup>

Overige inpandig: 104 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden: 29 m<sup>2</sup>

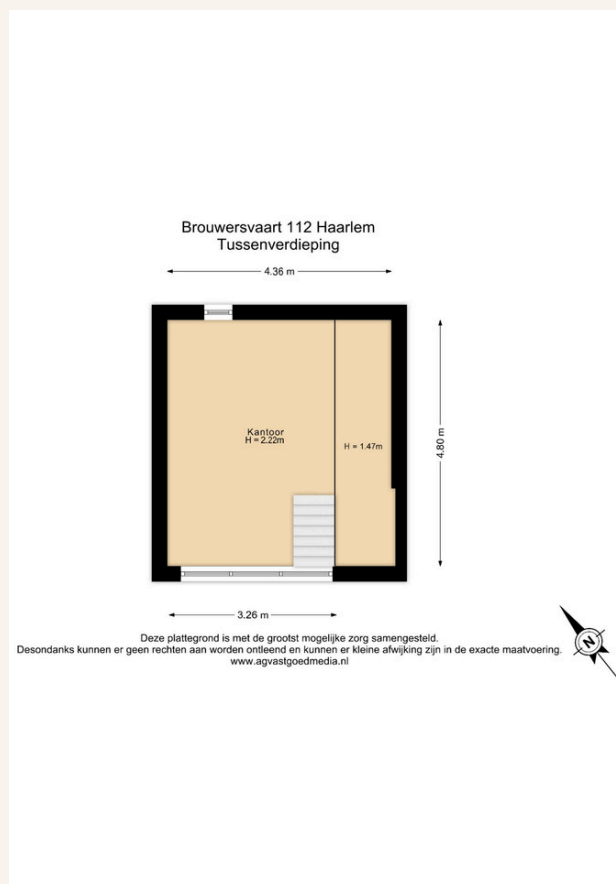
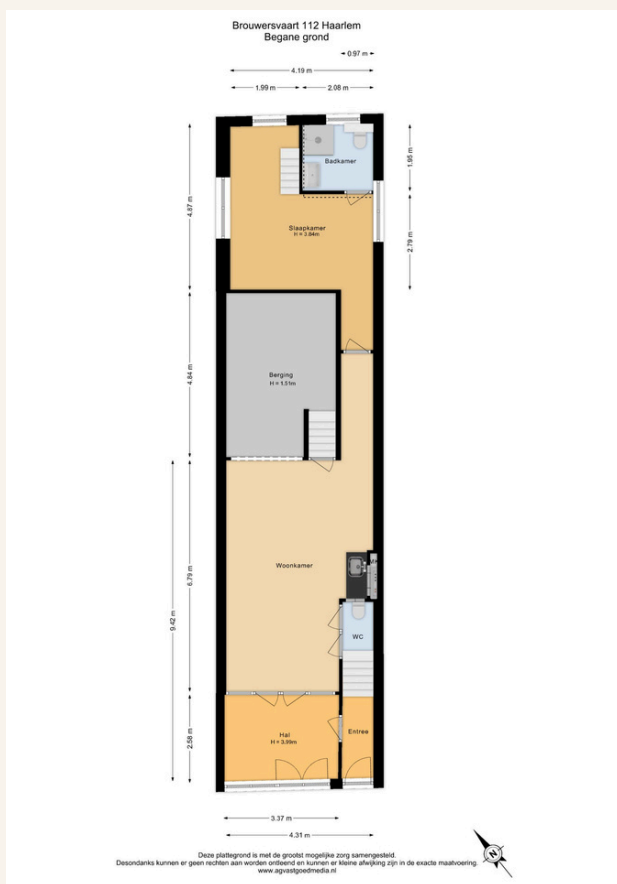
Externe bergruimte: 0 m<sup>2</sup>

Inhoud: 844 m<sup>3</sup>

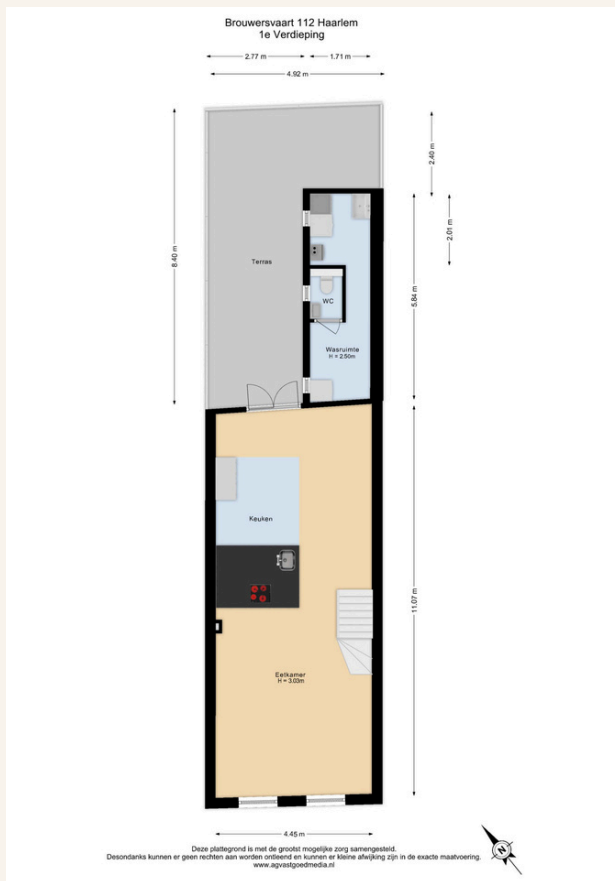
Slaapkamers: 4

Badkamers: 2

# plattegronden .



# plattegronden .



## GOED OM TE WETEN:

- uniek multifunctioneel object
- het betreft het volledige pand
- volledig en stijlvol gemoderniseerd in 2018
- bestemming wonen én industrie (gemengd-3)
- ideaal voor praktijk aan huis, kantoor of atelier
- garagedeur 3.10 meter breed, elektrisch bedienbaar
- garage biedt genoeg ruimte voor meerdere auto's in te stallen, maar kan ook geschikt gemaakt worden voor andere bestemmingen
- mooi gelegen aan open vaarwater
- parkeren mogelijk op eigen terrein
- openbaar parkeren voor de deur, 2 vergunningen mogelijk
- pannendak vernieuwd in 2015, bitumen in 2018
- zonnepanelen (8 stuks) uit 2023
- documentatie op aanvraag via online bezichtigingsdossier
- oplevering in overleg, flexibel

## Kom je kijken?

Een huis met karakter, verrassend veel ruimte en een unieke ligging aan het water. Onze makelaars nemen graag de tijd voor een uitgebreide rondleiding. Meer sfeerbeelden? Je vindt ze op onze socials: @wbosmakelaars.

## Contact

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

## Clausules in koopovereenkomst

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

# / 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 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 023-529 00 80 of het e-mailadres [info@wbosmakelaars.nl](mailto:info@wbosmakelaars.nl).



w/bos

m a k e l a a r s