

/ brochure

Cruquiusweg

146

Heemstede

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.

w/bos
makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?



Cruquiusweg 146, 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

**SUPER SFEERVOL
JAREN-30 HUIS IN
HEEMSTEDDE. We
nemen je mee:**

De high-lights op een rij:

- / Sfeervol jaren-30 karakter met glas-inlood, erker, en-suite en originele details
- / Ruim 20 meter diepe tuin op het zuidwesten — volop zon en privacy
- / Ideale familiewoning van ca. 140 m² met 4 slaapkamers en extra werk-/hobbyruimte
- / Zeer nette, instapklare staat — o.a. recent buitenschilderwerk (2025) en volledig isolatieglas
- / Centrale ligging in Heemstede, dichtbij OV, uitvalswegen én met grote berging, fietsenstalling en achterom



de ligging

De woning ligt op een zeer centrale en gunstige locatie. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, scholen en openbaarvervoersvoorzieningen, terwijl ook de natuur dichtbij is. Voor kinderen is er volop ruimte om buiten te spelen, dankzij de verschillende speelplekken en het vele groen in de omgeving. Scholen, NS-station Heemstede-Aerdenhout en het centrum van Haarlem zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. Ook de duinen en het strand liggen op fietsafstand. Met de auto of het openbaar vervoer zijn steden en belangrijke bestemmingen zoals Amsterdam, Schiphol en Den Haag bovendien snel te bereiken.

Voor wie op zoek is naar een goed jaren-30 huis waar je zo in kunt, met genoeg ruimte voor het (groeierende) gezin én een heerlijk diepe tuin om zomers volop van te genieten: je hebt het gevonden. Kom even kijken!

het woonhuis





entree & woonkamer

Charmante gevel met o.a. een erker, glas-in-lood en authentieke voordeur. Deze brengt ons in de vestibule, voorzien van granitovloer en originele wandtegels, maar ook van een garderobehoek, moderne meterkast en glas-in-looddeuren naar de hal/gang. Daar vinden we de trappartij met een mooie balustrade, een praktische trapkast en een modern toilet met fontein. Twee deuren geven toegang tot de kamer-en-suite living.

Het suite-stel in de living maakt deze kamer meteen sfeervol, maar is ook praktisch in het dagelijks leven. Zo kunnen de zit- en eethoek gemakkelijk van elkaar worden afgescheiden met de glas-in-loodschuifdeuren en bevinden zich hier twee praktische inbouwkasten.

De woonkamer aan de voorzijde is voorzien van de sfeervolle erker met glas-in-lood bovenramen en de originele marmeren schouw. De eetkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens voorzien van een marmeren schouw. Een deur en groot raam bieden zicht op de tuin en daarnaast staat de eetkamer in open verbinding met de keuken.

Alle wanden zijn strak gestuukt, evenals de plafonds, die zijn voorzien van mooie ornamenten. In de living ligt een stijlvolle eikenhouten parketvloer.





keuken

De keuken is neutraal uitgevoerd en voorzien van alle gemakken, waaronder een inbouwvaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven, kookplaat en afzuiging.

Via de keuken komen we in de bijkeuken, een prettige en lichte ruimte met ramen en een deur naar de tuin. Hier bevinden zich de was-/droogopstelling en extra kastruimte.





eerste verdieping

Vanaf de overloop brengen mooie jaren-30 deuren met bijpassend deurbeslag ons naar drie slaapkamers, de badkamer en het tweede toilet.

De hoofdslaapkamer (ca. 3,90 x 3,60 m) bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een inbouwkast en openslaande deuren naar het balkon over de volle breedte van het huis. Hier heb je een heerlijk uitzicht over de tuin. Dat is fijn wakker worden!

Aan de voorzijde ligt een vergelijkbare slaapkamer (ca. 3,60 x 3,60 m), eveneens voorzien van een inbouwkast. De derde kamer is momenteel in gebruik als kleedkamer (ca. 2,50 x 2,00 m), maar kan ook perfect dienen als baby-/kinderkamer of werkkamer.

De badkamer is modern, neutraal en voorzien van alle gemakken: een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en ramen voor daglicht en natuurlijke ventilatie. Het toilet is separaat van de badkamer gelegen, wel zo praktisch tijdens de spitsuren.





tweete verdieping

Trap naar de tweede verdieping, en ook hier vinden we weer verrassend veel ruimte! Een grote open kamer waar zich momenteel twee werkplekken bevinden, ideaal voor werken aan huis. Aangrenzend bevindt zich nog een royale slaapkamer over de volle diepte van het huis. Hier staan momenteel een tweepersoons logeerbed en een eettafel voor hobby's.

Deze verdieping kan desgewenst eenvoudig worden opgedeeld in meerdere afzonderlijke kamers incl. een tweede badkamer. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, met inbouwkasten, opbergruimte onder de schuine kap én een vliering boven de slaapkamer.



tuin

De achtertuin is zonder meer een heel groot pluspunt van dit huis.

De tuin is totaal ruim 20 meter diep en zo'n 6 meter breed. Er is volop beplanting en doordat ook de omliggende tuinen groot zijn, ervaar je hier veel ruimte en vrijheid. Dankzij de diepte en ligging op het zuidwesten vind je hier letterlijk de hele dag wel ergens een plekje in de zon. Super toch?

berging

Veel spullen? Geen punt. Achter in de tuin bevindt zich een grote schuur (ca. 2,20 x 4,00 m), die dankzij de hoogte nog eens extra opbergruimte biedt. Daarnaast is er een overdekte fietsenstalling, ideaal voor alle fietsen van het gezin. Via de achterom ben je zo de tuin in en uit, wel zo praktisch.

VERDUURZAMING

Het huis heeft momenteel energielabel C. Ook het feitelijke verbruik van gas en elektra ligt voor het huidige huishouden niet hoog (zie Vragenlijst deel B in het online bezichtigingsdossier).

Mocht een nog beter energielabel gewenst zijn, dan zijn er verschillende mogelijkheden om dit verder te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan het na-isoleren van de spouw (relatief voordelig) of het plaatsen van zonnepanelen. Een beter energielabel kan bovendien gunstig zijn voor de leencapaciteit en de hypotheekrente. Informeer voor de mogelijkheden en persoonlijke situatie bij jouw financieel adviseur.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: eengezinswoning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 1938

Onderhoud binnen: goed tot uitstekend

Onderhoud buiten: goed tot uitstekend

C.V. Ketel: Remeha (2021)

Isolatie: dakisolatie, dubbel glas,
voorzetramen

Energielabel: C

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 136 m²

Overige inpandig: 0 m²

Gebouw gebonden: 6 m²

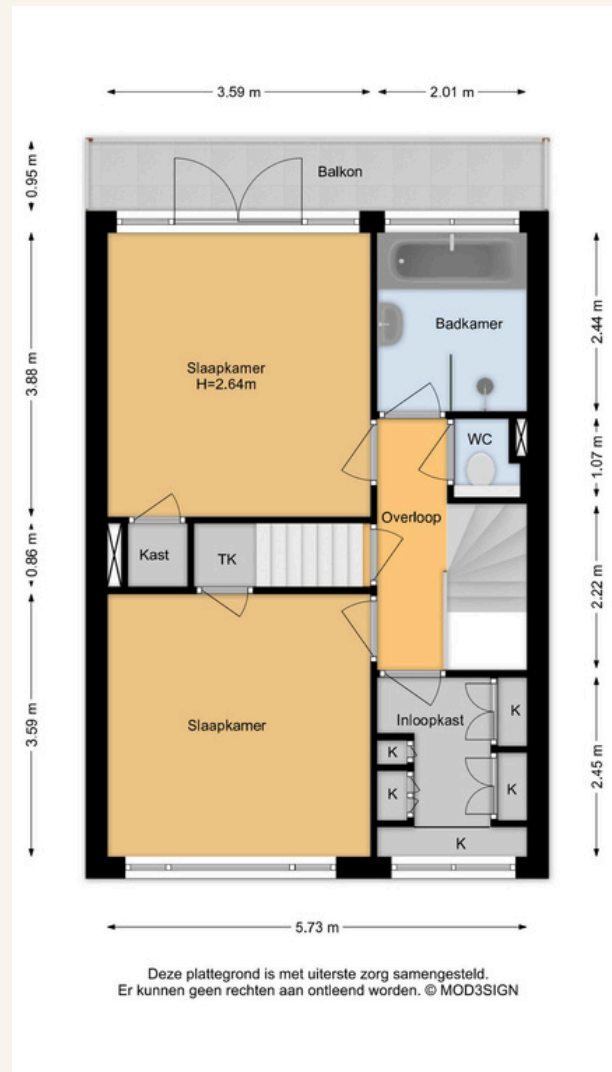
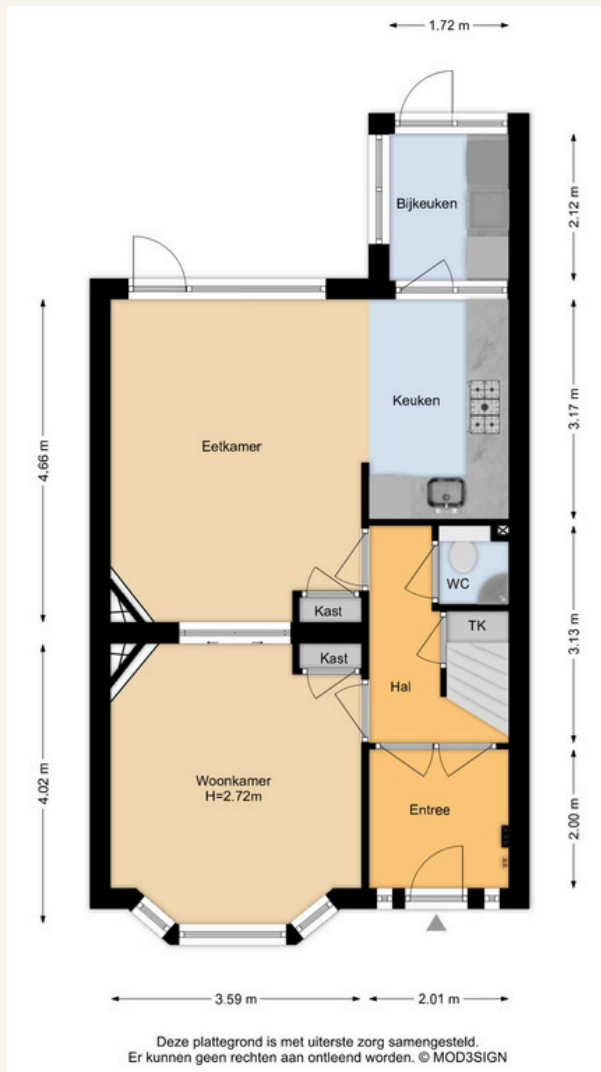
Externe bergruimte: 13 m²

Inhoud: 457 m³

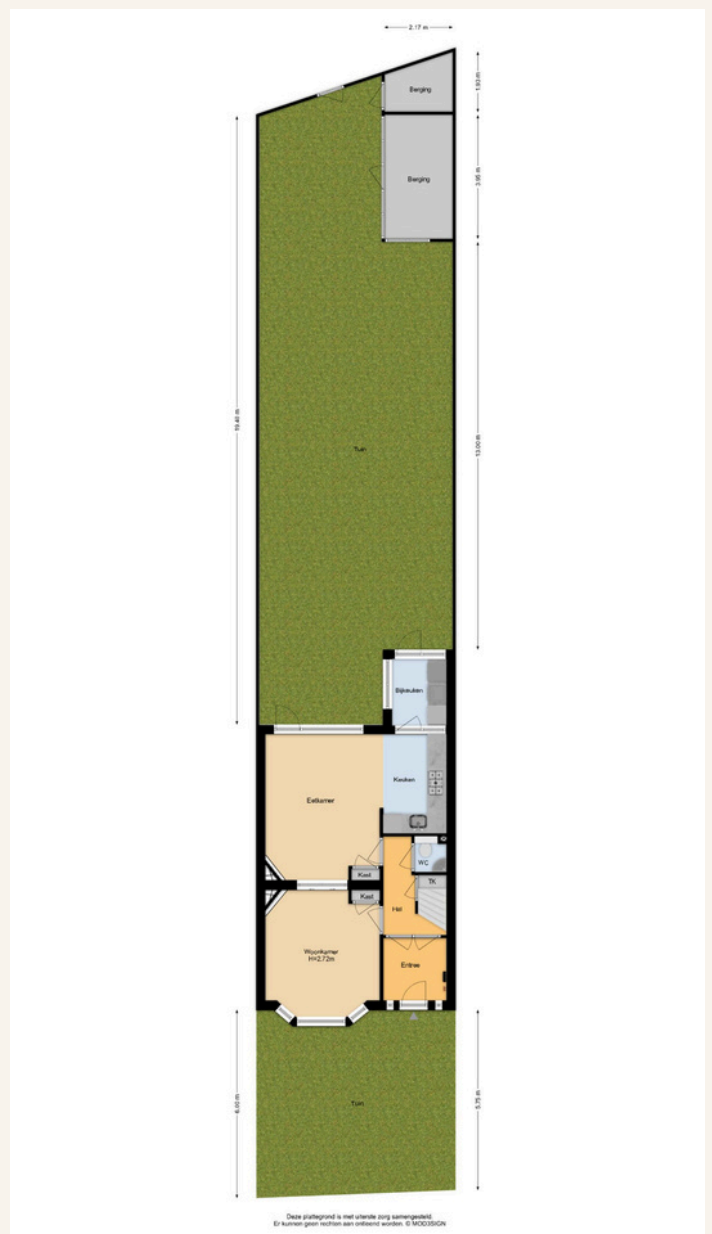
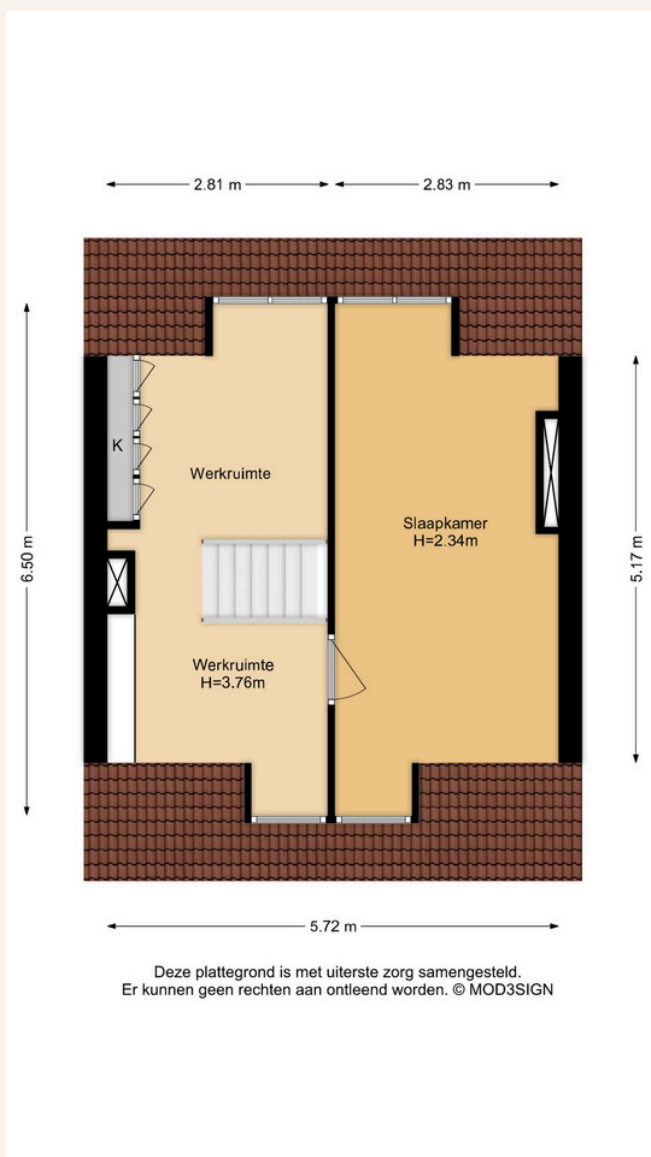
Slaapkamers: 5

Badkamers: 1

plattegronden



plattegronden



GOED OM TE WETEN:

- buitenschilderwerk recent professioneel uitgevoerd (2025)
- volledig voorzien van isolatieglas
- het huis verkeert in zeer nette conditie
- bouwjaar 1938 (degelijk gebouwd)
- gemetselde fundering 'op staal' (lage risicoklasse: positief)
- mogelijkheid voor het realiseren van een houtkachel in de voor- en/of achterkamer
- mooie eikenhouten vloeren op alle verdiepingen
- zeer centraal gelegen t.o.v. O.V. en uitvalswegen
- gelegen aan een ventweg
- documentatie beschikbaar via het online bezichtigingsdossier
- oplevering in overleg
- achterom is formeel vastgelegd
- gewoon een heerlijk huis om jarenlang lekker te wonen!

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 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.



w/bos

m a k e l a a r s