Mooi wonen
in
Heemstede

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

Vraagprijs € 1.259.000 k.k.

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

HUIZENSTEDE
MAKELAARS

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Inhoud	858 m³
Perceeloppervlakte	458 m²
Woonoppervlakte	197 m²
Bouwjaar	1911
Ligging	In woonwijk
Achtertuin, voortuin	Achtertuin, voortuin
Parkeren	Op eigen terrein
Verwarming	Cv-ketel
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Cv- ketel	Atag 2016

Vraagprijs € 1.259.000 k.k.

Omschrijving

UNIEKE VRIJSTAANDE DIRECTEURSWONING van Meelmolen Höcker (1911) – Karakter, ruimte en veelzijdigheid op een Toplocatie!

Bent u op zoek naar een woning met HISTORIE, KARAKTER en uitzonderlijk veel leefruimte? Dan is deze vrijstaande voormalige directeurswoning van de iconische Meelmolen Höcker een buitenkans. Gelegen op een royaal perceel met eigen oprit, omringd door groen en rust, biedt deze bijzondere woning een unieke combinatie van charme, wooncomfort én de MOGELIJKHEID TOT DUBBELE BEWONING.

WONEN OP EEN GELIEFDE LOCATIE
De woning bevindt zich in een rustige en groene woonomgeving, op korte afstand van wandelbos Groenendaal, sportfaciliteiten, winkels en scholen. Het gezellige centrum van Heemstede bereikt u binnen enkele minuten per fiets. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: een busverbinding naar station Haarlem ligt op slechts twee minuten lopen en de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en andere omliggende steden zijn snel bereikbaar. Het strand is slechts 20 minuten met de auto.

INDELING:
Parterre
Entree VOORZIJDE; via de hal met vaste kasten en een meterkast heeft u toegang tot de zeer ruime en lichte woonkamer met erker, open haard en openslaande deuren naar de tuin. De open, luxe keuken met kook-/spoeleiland heeft de beschikking over diverse inbouwapparatuur o.a. 5-pits gaskookplaat (SMEG), afzuigkap (Binova), heteluchtoven (Imperial), vaatwasser (Bosch), koel-/vriescombinatie met functie voor ijsblokjes en koud water (French Door, InstaView LG) en inbouw koffieapparaat (Siemens).

Beneden is een zeer ruime slaapkamer aan de voortuinzijde met vaste kasten. De openslaande deuren geven toegang naar zonneterras en groene tuin met appelboom en vele soorten vogels. Deze slaapkamer geeft direct toegang tot de riante badkamer voorzien van (bubbel)bad, dubbele douche, dubbele wastafel, handdoekradiator, aansluiting wasmachine/droger en vloerverwarming. Vanaf deze slaapkamer komt u via de overloop naar een 2e toilet en een 2e ruime slaapkamer aan de achterzijde, met uitzicht op de historische molen.

Tuin:
De diepe, zonnige achtertuin biedt optimale privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen. Met een fraai gazon, twee zonneterrassen, een sfeervolle zitkuil en een vrijstaande berging is er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden. U vindt hier ook de toegang naar de (wijn)kelder. De royale voortuin met eigen oprit biedt ruimte voor het parkeren van een auto op eigen terrein.

1e etage
Entree ACHTERZIJDE; via de hal (en ook via 2e slaapkamer) komt u op 1e etage.
De ruime overloop beschikt over een kast met aansluiting wasmachine en geeft toegang tot een verlaagde kantoorruimte. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. De woonkamer met open keuken is voorzien van enige inbouwapparatuur o.a. een gaskookplaat (SMEG), afzuigkap (SMEG), vaatwasser

Omschrijving

(Siemens) en koel-vriescombinatie. Zowel aan de voor- en achterzijde zijn er openslaande deuren naar de balkons. Tevens bevinden er zich op deze etage twee slaapkamers, waarvan een met vaste kast en toegang naar een grote vliering.

Vliering:
Bereikbaar middels vlizotrap.

BIJZONDERHEDEN:
- Bouwjaar 1911;
- woonoppervlakte ca. 197 m², inhoud ca. 858 m³;
- energielabel G;
- voorzien van dubbel glas en grotendeels vloer- en muurisolatie;
- verwarming en warm water middels cv-combi (ketel Atag 2016) en boiler (Nefit);
- eigen oprit voor een auto
- zeer fraaie achtertuin met zonneterrassen en zitkuil;
- rustige, groene ligging nabij scholen, sportverenigingen, winkels, natuur en voorzieningen;
- oplevering in overleg.

Historie Molen de Nachtegaal / Molen van Höcker

Molen De Nachtegaal is van belang om cultuurhistorische, typologische en situationele waarden, als voorbeeld van een in hoofdvorm goed bewaard gebleven ronde stenen korenmolen, later onderdeel van de aangrenzende meelfabriek. De molen is beeldbepalend gesitueerd aan de brug over de Glipperzandvaart en is een belangrijk onderdeel van de oude buurtschap de Glip. De molen heeft belangrijke industrieel-archeologische waarde als herinnering aan de vroegste industriële activiteiten in Heemstede. De fraai gerenoveerde voormalige fabrieksgebouwen, waarin de elektrische meelfabriek was ondergebracht, staat naast het huis.

Be happy

Plattegrond

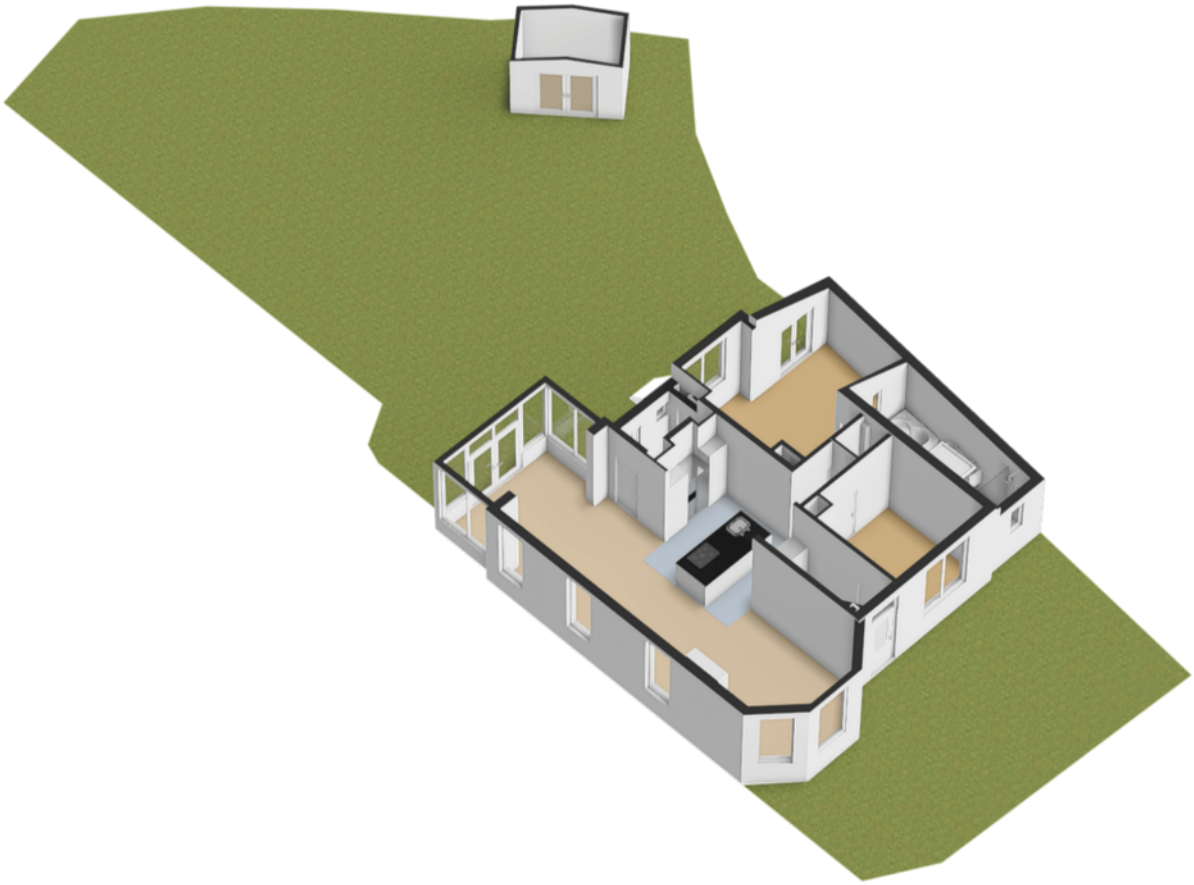
Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

Plattegrond

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede



Plattegrond

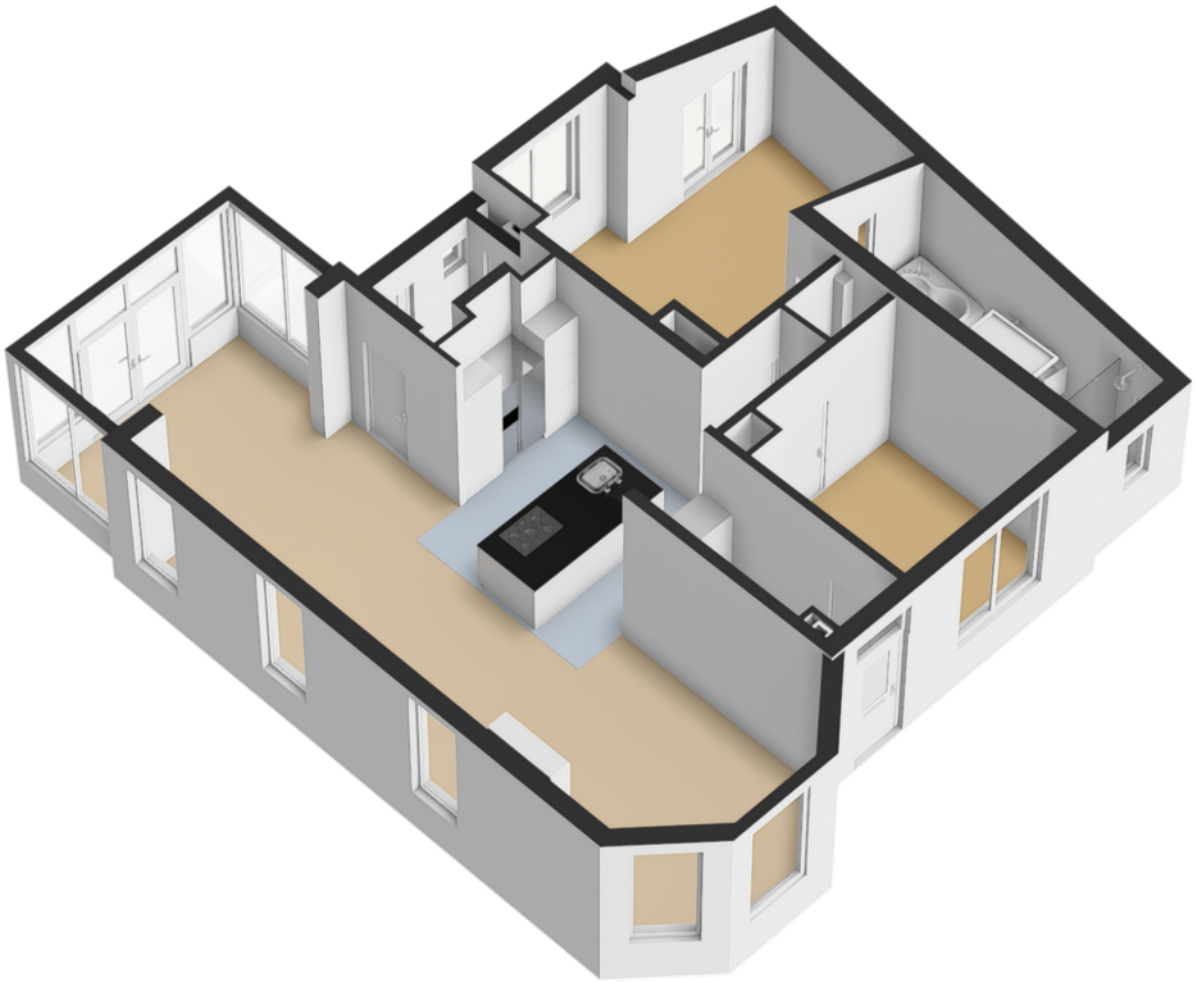
Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

Plattegrond

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede



Plattegrond

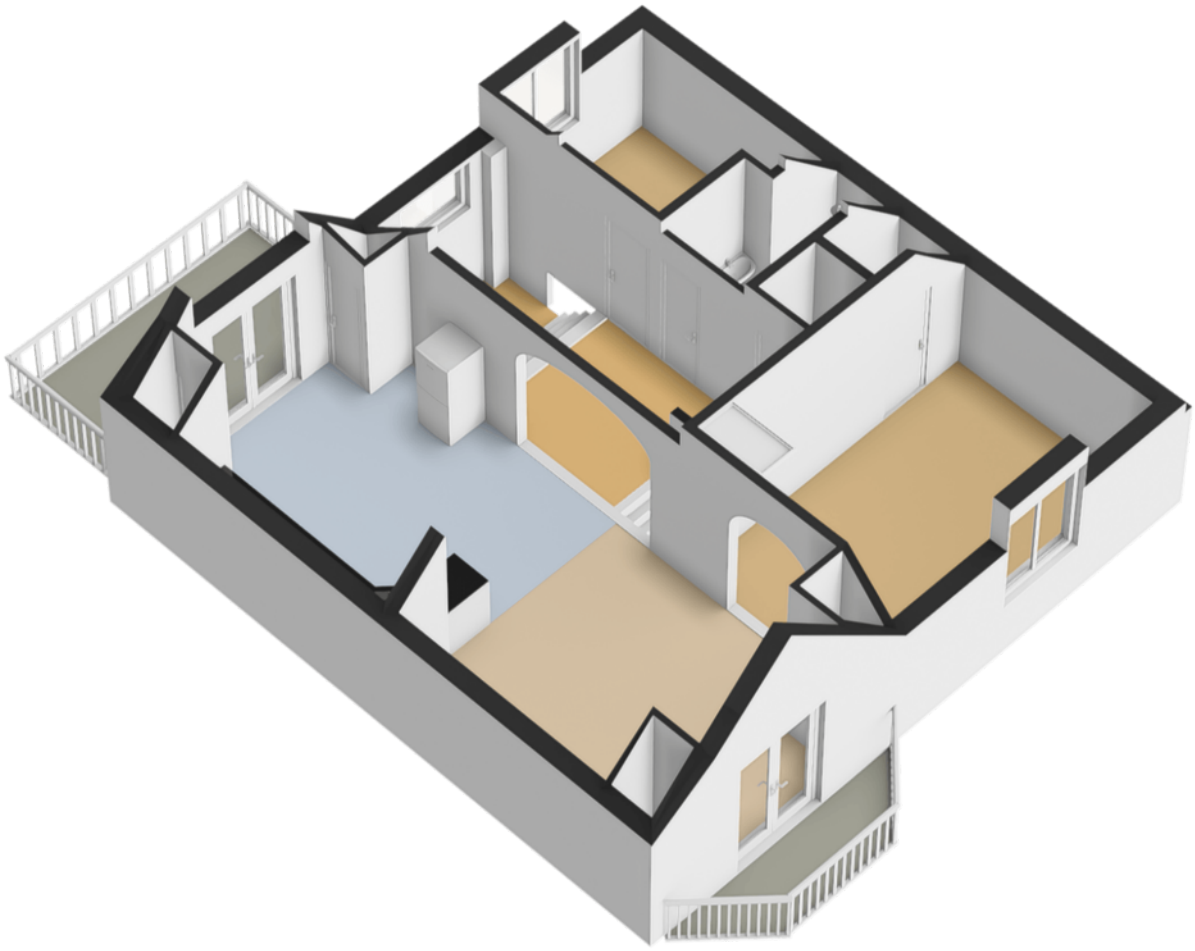
Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

Plattegrond

Glipperweg 96

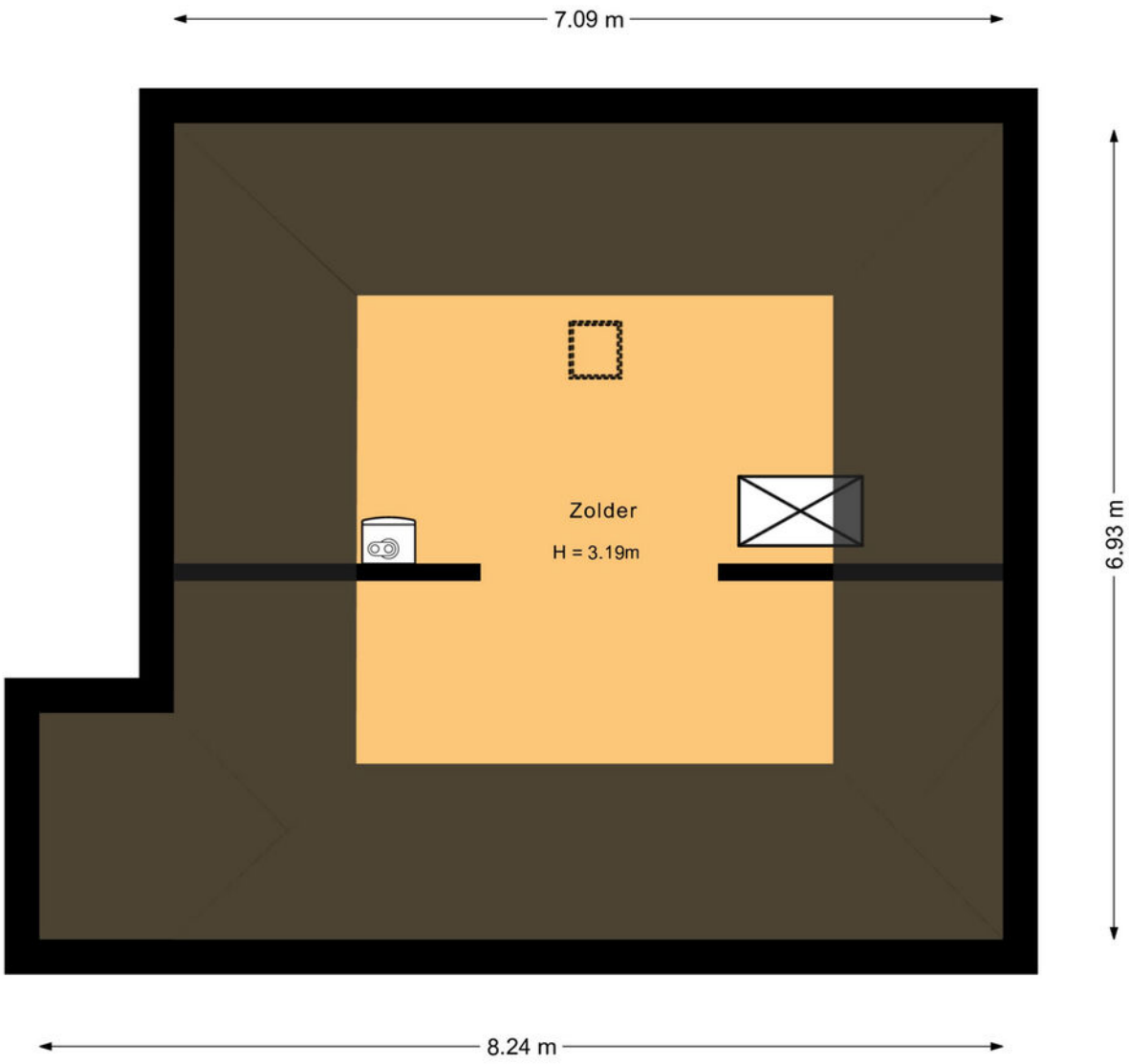
2104 AM Heemstede



Plattegrond

Glipperweg 96

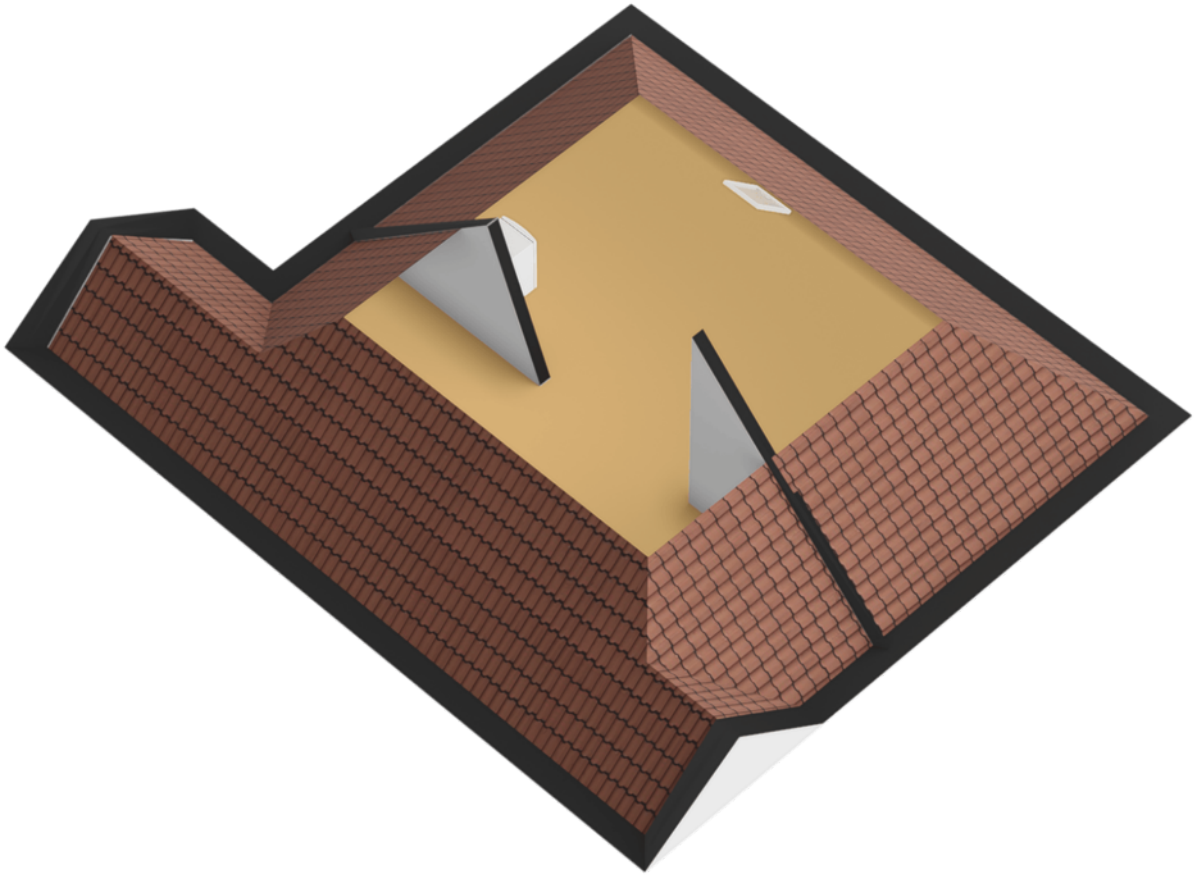
2104 AM Heemstede



Plattegrond

Glipperweg 96

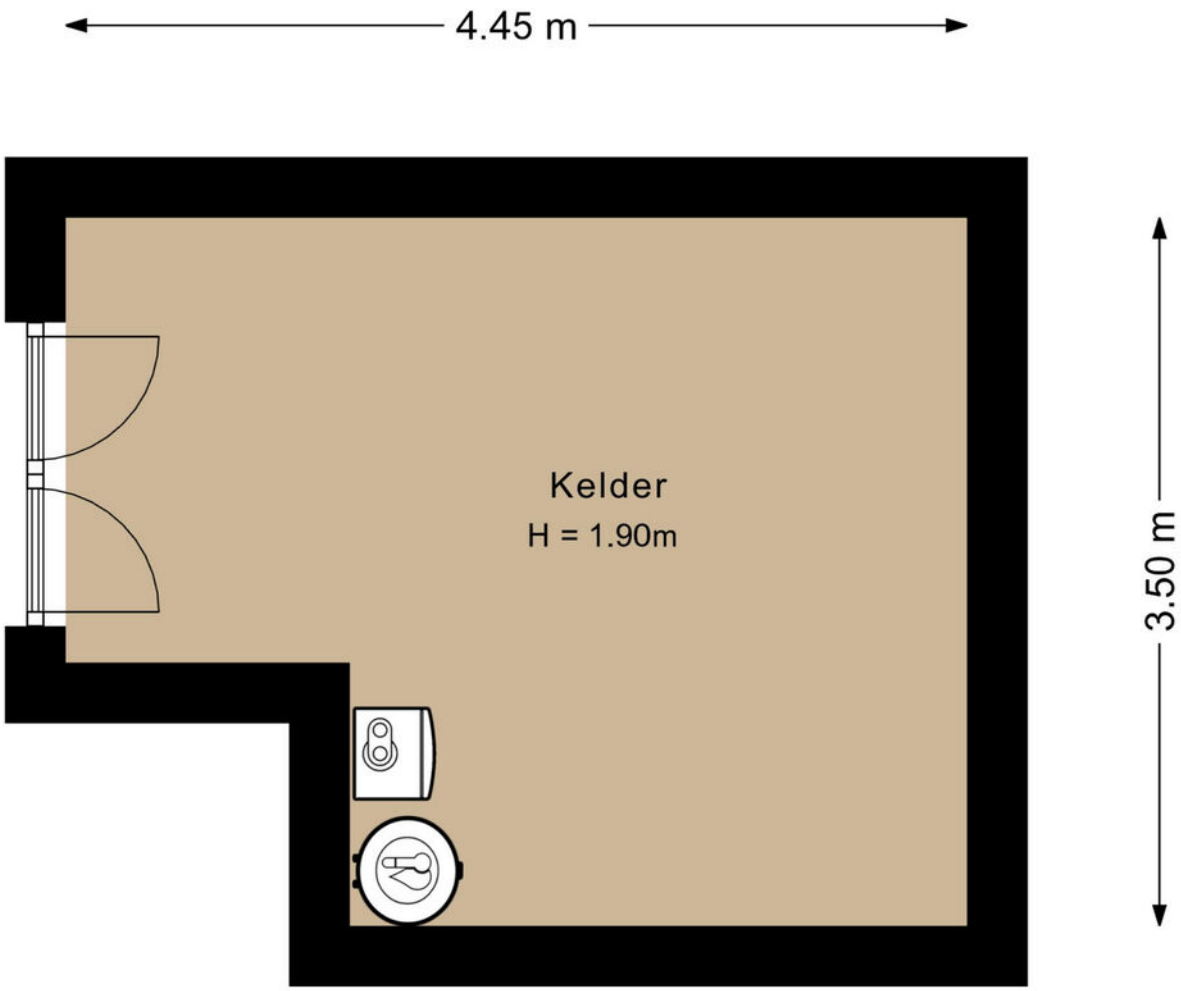
2104 AM Heemstede



Plattegrond

Glipperweg 96

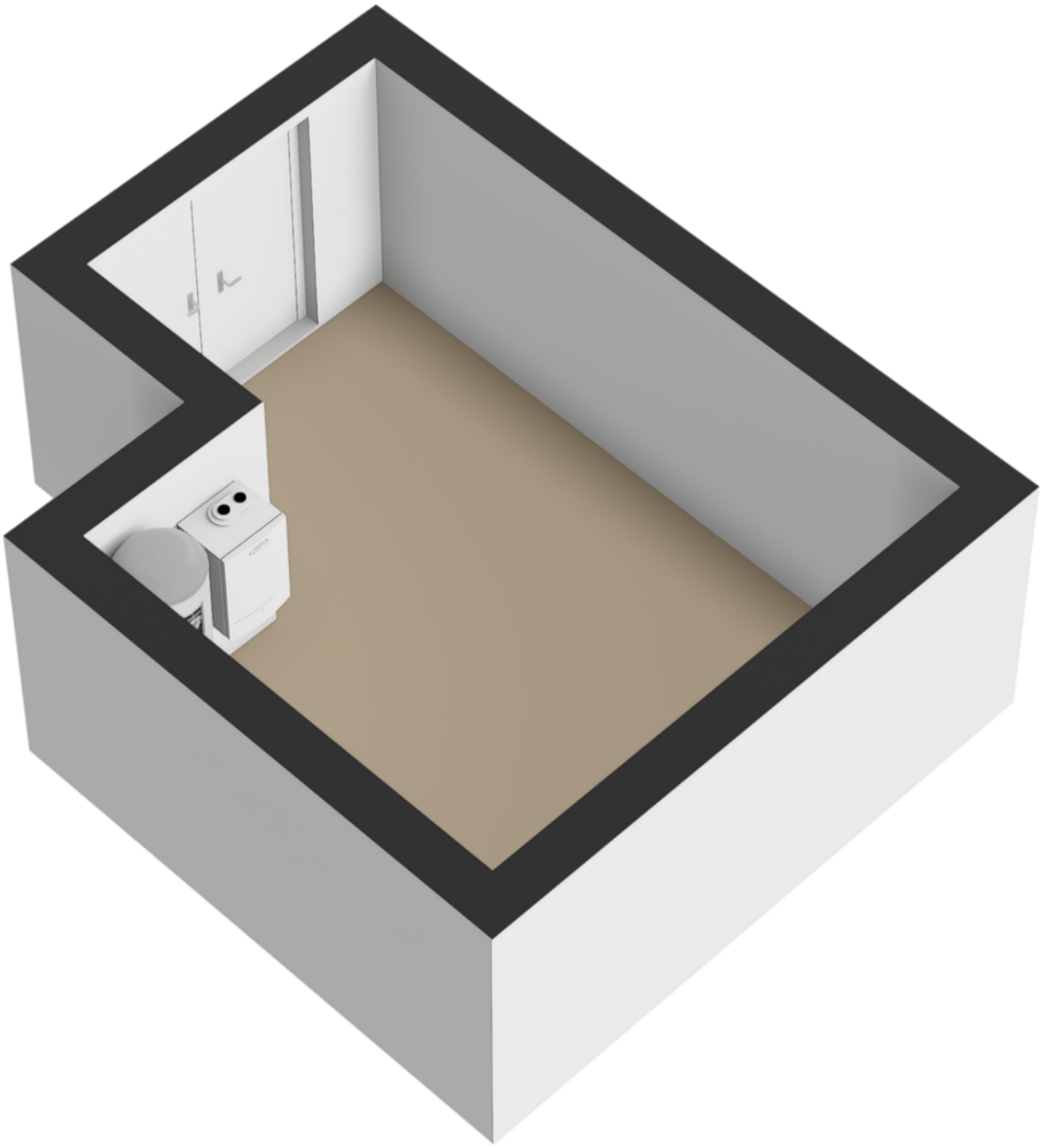
2104 AM Heemstede



Plattegrond

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede



Meet rapport

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Glipperweg 96
Postcode:	2104 AM
Plaats:	Heemstede
Datum meetrapport:	19-05-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	196.94	m²
Overige inpandige ruimte	30.11	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	11.58	m²
Externe bergruimte	5.36	m²
Bruto inhoud woning	858.12	m³

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

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
706943065	28-05-2026	15-05-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel G

G F E D C B A ++++

Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | Gemiddeld | **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Glipperweg 96
2104AM Heemstede
BAG-ID: 0397010000015326

Detailaanduiding

Bouwjaar	1911
Compactheid	2,13
Vloeroppervlakte	213m²

Woningtype
Vrijstaande woning

Opnamedetails

Naam
S. de Vries

Vakbekwaamheidsnummer
7456.6921.6306

Certificaathouder
Label Zeker

Inschrijfnummer
EPG2024-63W

KvK-nummer
86279084

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

Kadastrale kaart

Uw referentie: Glipperweg 96

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heemstede
Sectie	C
Perceel	5260

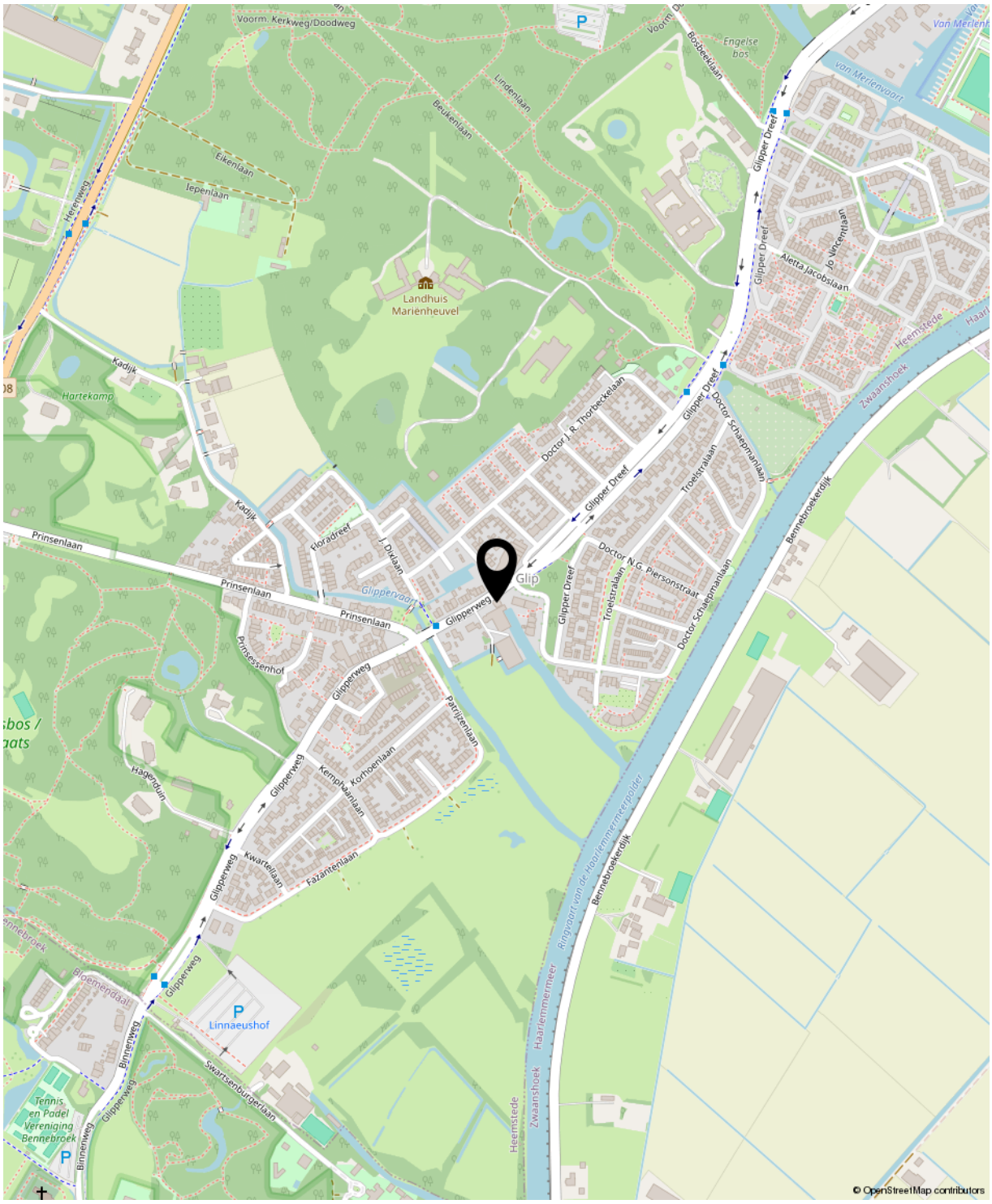
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede



Lijst van zaken

Glipperweg 96

2104 AM 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
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 ophangsysteem				x
alle meubilair bovenverdieping kan worden overgenomen			x	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			

Lijst van zaken

Glipperweg 96

2104 AM 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			
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			
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)	x			
Sauna met toebehoren				x

Lijst van zaken

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x

Lijst van zaken

Glipperweg 96

2104 AM Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Broei)kas		x		
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)				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 Omgevingsdienst IJmond d.d. 9 juni 2026 welke onverbrekelijk 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
De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

*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