/ brochure

Rijksstraatweg

549

Haarlem

Vraagprijs: € 975.000,- k.k.

w/bos makelaars

is dit jouw droomhuis?



Rijksstraatweg 549, 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

Een vrijstaand huis met het formaat van een dubbele woning, de ruimte voor een praktijk of kantoor én de vrijheid om er helemaal jouw eigen woonconcept van te maken.

De high-lights op een rij:

/ 238 m² woonoppervlak met mogelijkheid tot bijna 280 m²

/ 6 slaapkamers en 2 badkamers

/ Voormalige praktijkruimte met eigen entree, ideaal voor werken of dubbele bewoning

/ Zonnige tuin op het zuidwesten met eigen garage

/ 16 zonnepanelen, airconditioning en vrijwel geheel kunststof kozijnen met dubbel glas



de ligging

Sommige huizen vallen op door hun uitstraling. Andere door hun ligging. En soms kom je een woning tegen die vooral verrast door de hoeveelheid ruimte, de bijzondere geschiedenis en de mogelijkheden die erachter schuilgaan.

Deze van oorsprong voormalige dokterswoning staat op een karakteristieke plek aan de Rijksstraatweg in Haarlem-Noord en heeft jarenlang dienstgedaan als huisartsenpraktijk. Die geschiedenis zie je nog altijd terug in de indeling: de woning bestaat uit verschillende delen, heeft meerdere entrees en beschikt over verrassend veel leef- en gebruiksruimte.

Waar vind je tegenwoordig nog een vrijstaande woning van dit formaat, met 238m² woonoppervlak, zes slaapkamers, twee badkamers, een royale zolder, een eigen entree voor het voormalige praktijkgedeelte én een garage?

Hier hoef je niet meteen te kiezen hoe je wilt wonen. De woning geeft je juist de ruimte om dat zelf te bepalen.

/ brochure

het woonhuis

















entree & woonkamer

Via de ruime voortuin, met aan beide zijden een achterom, bereik je de entree aan de linkerzijde van de woning, je komt binnen in een royale hal met trappenhuis, gang en een separate toiletruimte.
Aan de linkerzijde ligt de ruime, uitgebouwde woonkamer. Een heerlijke leefruimte met volop plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. De open haard zorgt voor sfeer en de aanwezige airconditioning voor extra comfort.

Vanuit de hal loop je door naar het tweede gedeelte van de woning. Dit deel heeft een eigen entree en is oorspronkelijk ingericht als huisartsenpraktijk, dit gedeelte is misschien wel de grootste verrassing van het huis.

Want wonen en werken onder één dak? Een kantoor of praktijk aan huis? Een plek voor mantelzorg? Ruimte voor een au pair, ouder of volwassen kind? Of gewoon extra leefruimte voor het gezin?
Het kan hier allemaal. Op dit moment zijn hier onder andere ook een kleine keuken en een toilet aanwezig.







keuken

Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken met een ruim werkblad, diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor een eettafel. Vanuit de keuken loop je zo de zonnige achtertuin in.











eerste verdieping

Op de eerste verdieping komen beide delen van de woning samen. Hier bevinden zich maar liefst vier ruime slaapkamers en een grote badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde geven toegang tot een royaal balkon.







tweede verdieping

Via de overloop bereik je een verrassend grote bovenverdieping, waar momenteel twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer en een opvallend royale berging zijn gerealiseerd. Een verdieping met volop mogelijkheden: extra slaapkamers, een werkplek, hobbyruimte, speelruimte of simpelweg heel veel bergruimte.

En wie nóg meer ruimte zoekt, kan de woning bovendien verder gaan benutten tot bijna 270m².









tuin

De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon kunt genieten. Vanuit de tuin is de eigen garage bereikbaar. Deze beschikt over een overheaddeur naar de achtergelegen toegangsweg en biedt daarmee niet alleen de mogelijkheid om een auto te stallen, maar ook volop praktische werk- en bergruimte.

De woning beschikt daarnaast over 16 zonnepanelen en vrijwel overal over kunststof kozijnen met dubbel glas.

De basis is goed en de woning is door de jaren heen netjes onderhouden. Tegelijkertijd biedt het huis alle ruimte om het verder aan te passen aan de manier waarop jij vandaag én morgen wilt wonen.

Je kunt hier wonen en werken combineren.
Je kunt samenwonen en toch ieder een eigen plek hebben.
Je kunt ruimte creëren voor een ouder, au pair of volwassen kind.
Je kunt thuiswerken zonder dat je werk onderdeel wordt van je privéleven.
Of je gebruikt simpelweg alle ruimte voor jezelf en je gezin.

Het is een huis met een verhaal, een royale maatvoering en vooral heel veel mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken.

samengevat

ALGEMEEN

Soort woning: villa
Type woning: vrijstaande woning
Bouwjaar: 1956
Onderhoud binnen: goed
Onderhoud buiten: goed tot uitstekend
C.V. Ketel: Nefit (2020)
Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR-glas, HR+ glas, HR++ glas
Energielabel: C

WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 238 m2
Overige inpandig: 0 m2
Gebouw gebonden: 29 m2
Externe bergruimte: 43 m2
Inhoud: 843 m3
Slaapkamers: 6
Badkamer: 2

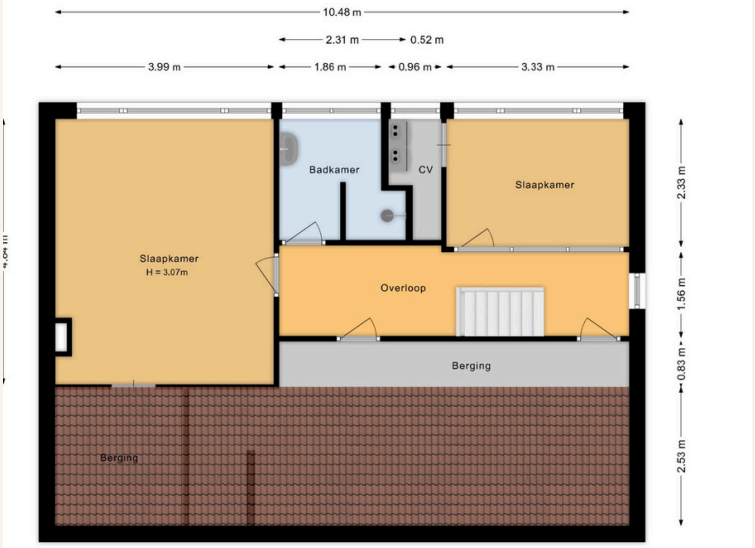
plattegronden





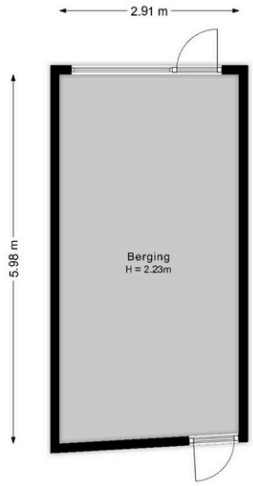
plattegronden

Rijksstraatweg 549 Haarlem
2e Verdieping



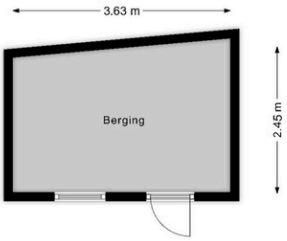
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Rijksstraatweg 549 Haarlem
Berging 1



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Rijksstraatweg 549 Haarlem
Berging 2



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

plattegronden



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

GOED OM TE WETEN:

/ Elektra 10 groepen met 3 aardlekschakelaars
/ Verwarming d.m.v een CV combiketel, open haard en Airco
/ Warm water d.m.v close in boiler, CV combiketel Nefit CW6 uit 2020
/ Woonoppervlakte circa 238m²
/ Mogelijkheid om de beschikbare ruimte verder te benutten tot bijna 280 m²
/ Van oorsprong dubbele woon-/praktijkindeling
/ Voormalige huisartsenpraktijk met eigen entree
/ Maar liefst 6 slaapkamers
/ 2 badkamers
/ Royale zolderverdieping (om nog kamers te realiseren)
/ Zonnige achtertuin op het zuidwesten
/ Garage met overheaddeur en toegang tot de achtergelegen weg
/ 16 Zonnepanelen
/ Energielabel C
/ Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
/ Airconditioning in de woonkamer
/ Oplevering in overleg

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op risicoklasse A, B of C. Zie ook de disclaimer in de brochure.

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

- waterhuishoudingsclausule
- ouderdomsclausule
- asbestclausule
- 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 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.

Disclaimer funderingsrisico
Aan deze woning is in de NVM-software een risicoklasse (A t/m E) toegekend. Deze kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De risicoklasse is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de risicoklasse en de gebruikte data van FunderMaps. De risicoklasse is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de risicoklasse kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (verkennend of uitgebreid) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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
makelaars