Wonen in het hart van Heemstede.



HEEMSTEDE | Raadhuisstraat 48 vraagprijs € 750.000 k.k.

GABRIËLLE
MAKELAARDIJ

+31 23 574 66 40 | info@gabriellemakelaardij.nl
www.gabriellemakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1922
Soort:	maisonnette
Kamers:	6
Inhoud:	522 m^3
Woonoppervlakte:	156 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	51 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie
Energielabel:	D

Omschrijving

Ruime maisonette in het hart van Heemstede mét groot dakterras!

Zoekt u een ruime bovenwoning in het gezellige centrum van Heemstede mét waanzinnig dakterras? Zoek dan niet verder en kom langs voor een bezichtiging! Via de recent vernieuwde entree (2025) bereikt u via de trap de eerste verdieping van het gebouw. De ruime woonkamer strekt zich over de hele breedte en door de vele ramen is het hier heerlijk licht. De erker maakt het geheel zeer sfeervol en vanuit hier heeft u een prachtig zicht op de gezellige winkelstraat. Op deze verdieping vindt u tevens de keuken met toegangsdeur naar het zeer ruime dakterras. Hier kunt u grote delen van de dag heerlijk in de zon zitten. Daarnaast kijkt u uit over een brede, groene buffer, gevormd door de achtertuinen van de achtergelegen woningen. Op deze verdieping vindt u nog een twee grote slaapkamers waarvan één ook direct toegang tot het dakterras heeft.

De tweede verdieping is zeer ruim en biedt vele mogelijkheden qua gebruik. Werken, een thuisgym, wassen en drogen, alles is mogelijk. Er is hier ook veel opbergruimte gecreëerd middels inbouwkasten. Hier is tevens de derde slaapkamer en vindt u ook de badkamer met bad en douche. Op deze verdieping is de indeling verder aan te passen aan uw wensen. Zo is er de mogelijkheid extra kamers te creëren of grotere dakkapellen toe te passen.

OMGEVING
In het centrum van Heemstede vindt u gezellige restaurants, speciaalzaken, de bibliotheek, meerdere supermarkten en verschillende gyms. Op 5 minuten lopen vindt u de Heemsteedse haven met pizza-restaurant Nolita. Binnen een kwartier lopen bent u in het Groenendaalse bos. Op 8 minuten fietsen staat u op NS-station Heemstede-Aerdenhout en even verderop vindt u de waterleidingduinen en het strand van Zandvoort. Met de auto bent u via de Cruquiusweg en Heemsteedse Dreef snel op de wegen naar Amsterdam, Den Haag, Leiden en de rest van Nederland.

Bent u geïnteresseerd? Plan dan snel een bezichtiging in!

INDELING
Begane grond: entree, meterkast, garderobe, trap naar....
1e verdieping: overloop, semi-open keuken met toegang tot dakterras, voorzien van gasfornuis met afzuigkap, oven, koel- vriescombinatie, vaatwasmachine, slaapkamer 1, gang met trapkast, slaapkamer 2 met toegang tot dakterras, woonkamer, trap naar.....
2e verdieping: grote ruimte met dakkapellen, wasmachine- en droger-aansluiting, slaapkamer 3, badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad en wastafel met wastafelmeubel.

KENMERKEN en HIGHLIGHTS
-G- Woonoppervlakte ca. 156m2;
-G- Dakterras van ca. 51m2 ;
-G- Energielabel D, geldig t/m 15-10-2036;
-G- Pannendak voorzijde vervangen en geïsoleerd;
-G- Isolatie verdiepingsvloer op 1e verdieping vernieuwd in 2025;
-G- Centraal gelegen in het centrum van Heemstede;
-G- Entree vernieuwd in 2025;
-G- VvE-bijdrage van ca. €128,89 per maand;
-G- Funderingsrisicoklasse: B;
-G- Oplevering in overleg.




bloemenhof
bloemenhof
TE HUUR


ROSARIO
Lente
Judy
Judy

























































































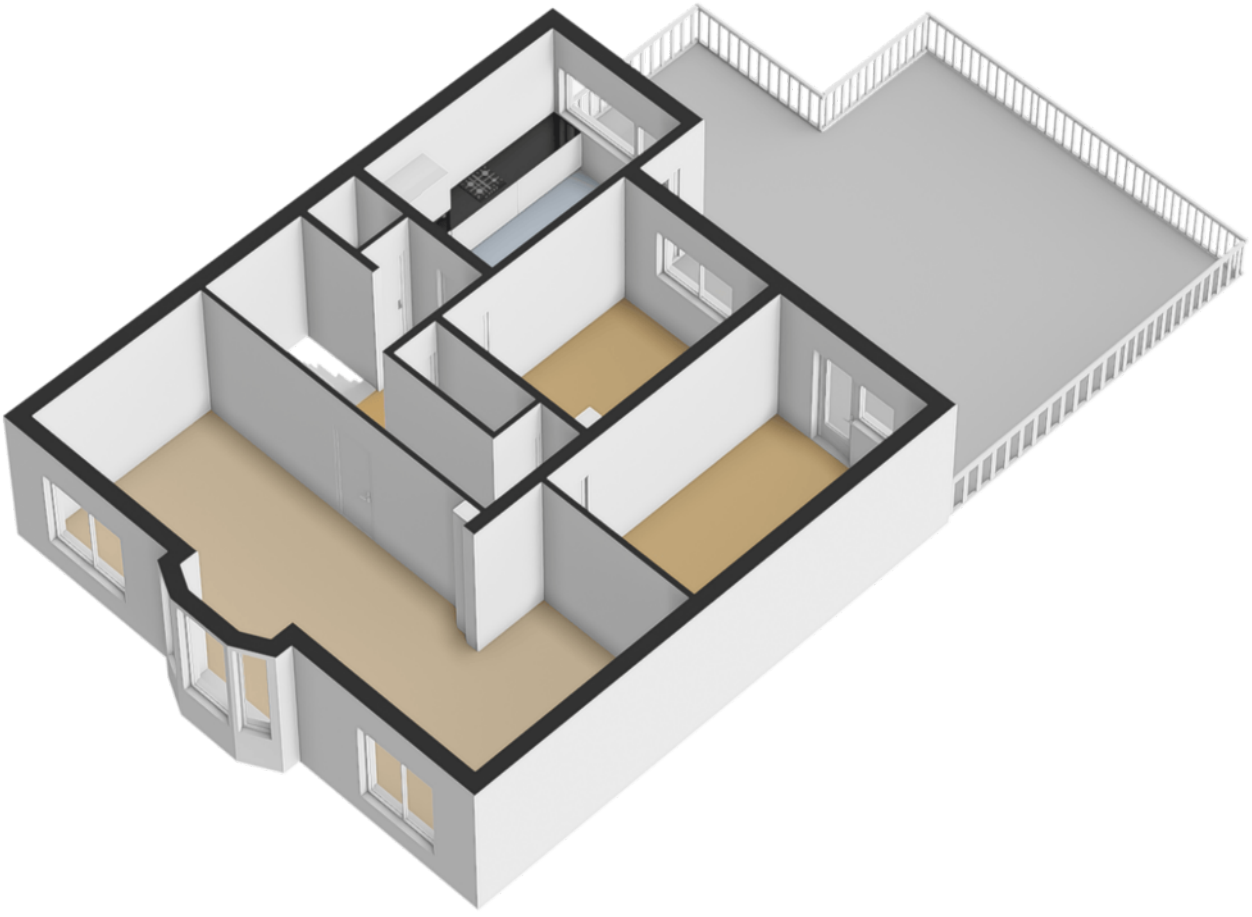


Plattegrond



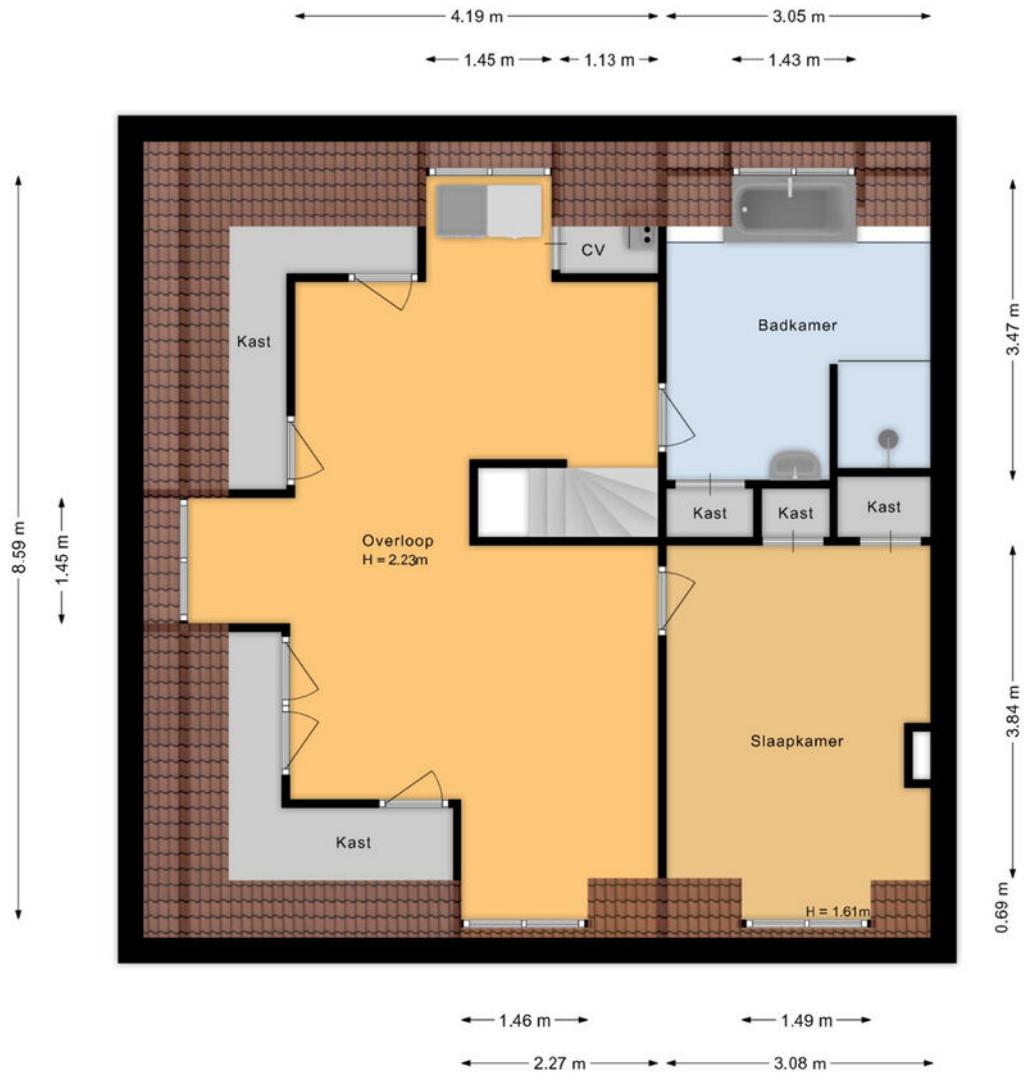
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegrond



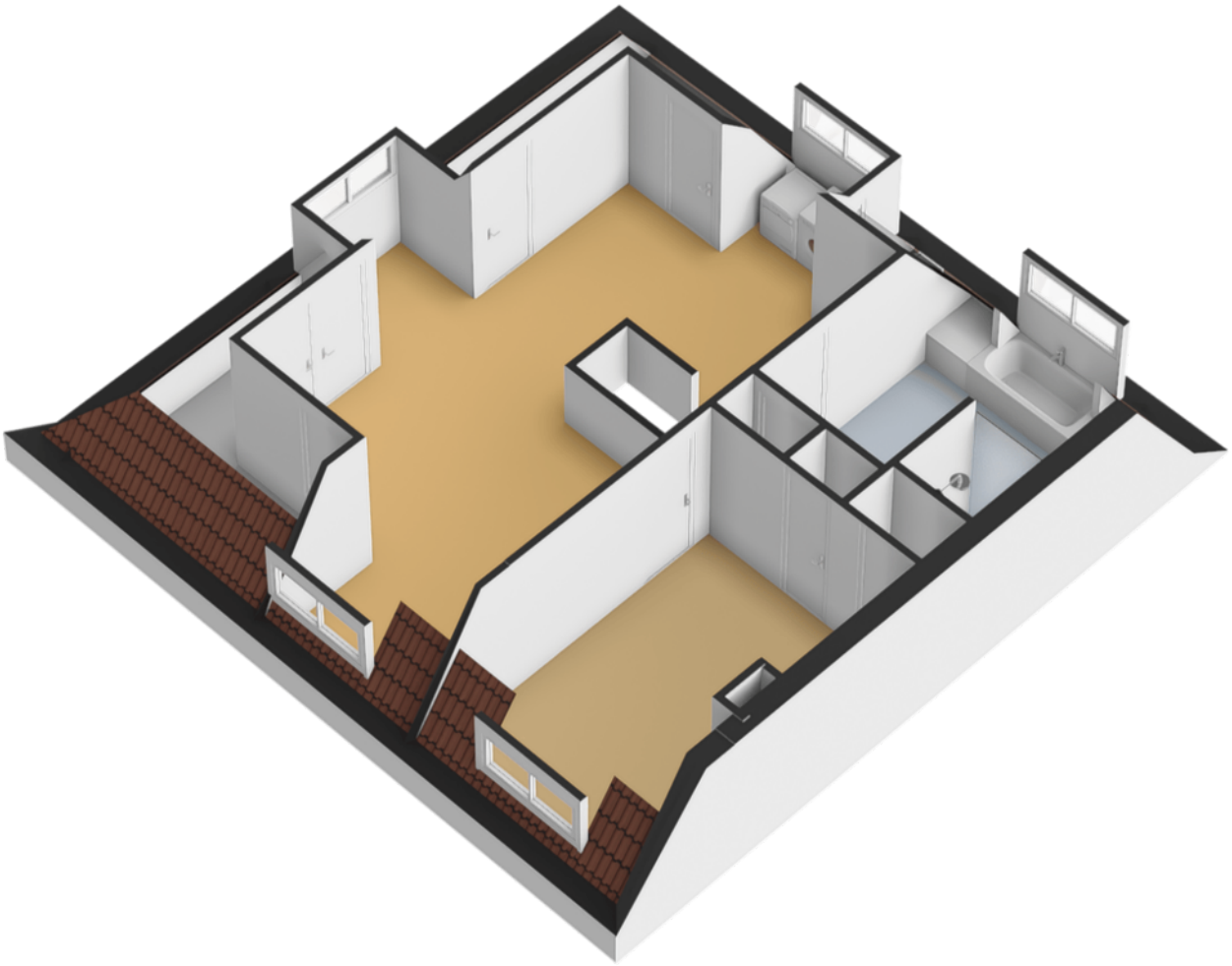
Plattegrond

Raadhuisstraat 48 Heemstede
2e Verdieping



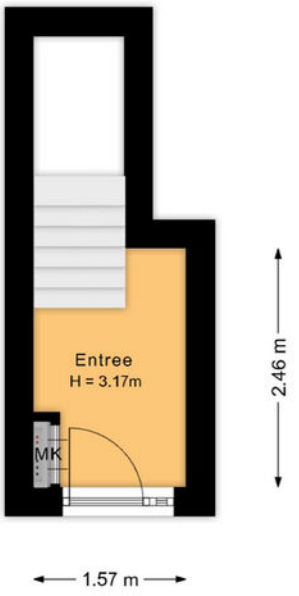
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Plattegrond



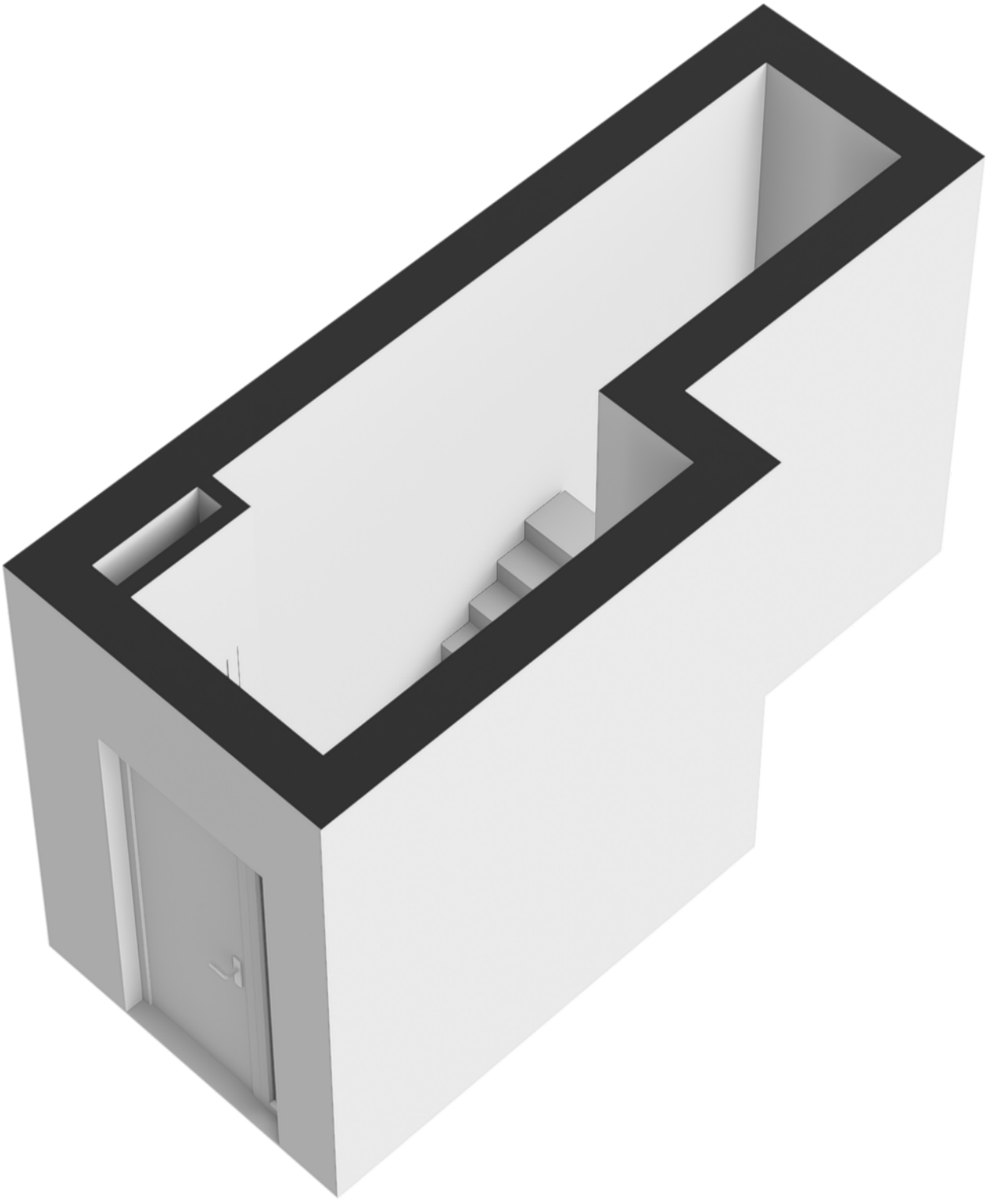
Plattegrond

Raadhuisstraat 48 Heemstede
Begane grond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rdhstrt48



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

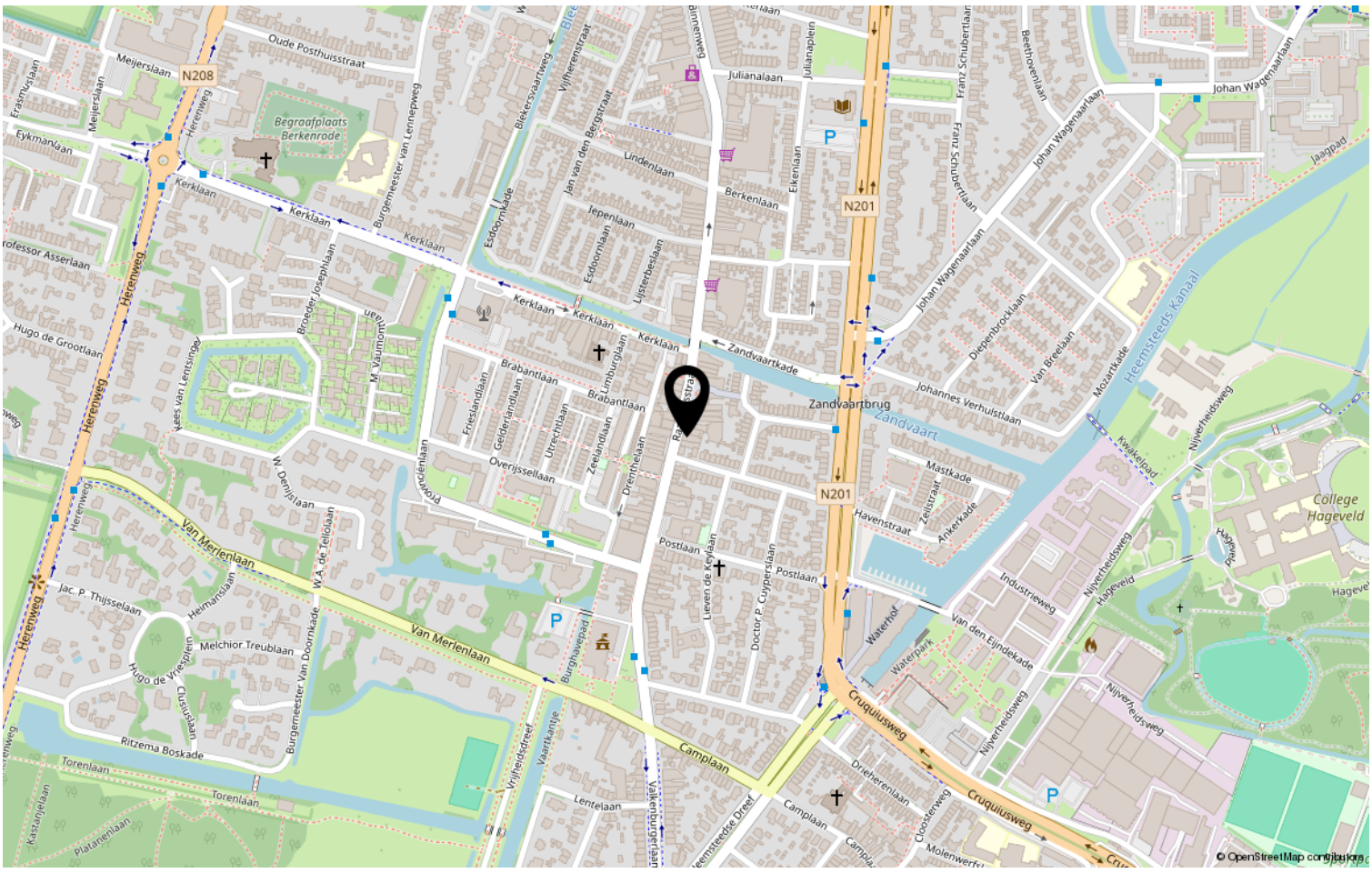
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heemstede
Sectie	A
Perceel	7736

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten slaapkamers en zolder	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Vouwgordijnen			X	
- lucaflex	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (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
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

VERKOOPPROCEDURE

Amsterdamse biedsysteem

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 éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat- koper gegadigde 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 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neer- leggen. Koper 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.

B-systeem

Houdt in dat de verkoop wordt geregeld volgens een methode van inschrijving. Belangstellenden mogen allemaal op een van tevoren meegedeeld uiterlijk tijdstip hun bod uitbrengen bij de verkopende partij. De verkoper zal na overleg laten weten of, en zo ja, aan welke bieder hij wil verkopen (recht van gunning).

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor. Dit kan per e-mail of brief.

Bereikbaarheid

Bieders dienen ervoor te zorgen dat zij tijdens de onderhandeling te allen tijde bereikbaar zijn.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering en bijkomende zaken.

Mondeling overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenstemming als de particuliere verkoper en particuliere koper de koopakte hebben ondertekend (artikel 7:2 BW).

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar staan erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld. Een kopie is op te vragen bij Gabrielle Makelaardij.

KOOPAKTE

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Gabriëlle Makelaardij een koopovereenkomst opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door NVM makelaars, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/ Waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris binnen drie weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

Notaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper. Bij keuze door de koper van een notariskantoor buiten de regio, kan dit resulteren in bijkomende kosten voor de verkoper (regeling akte van volmacht, reiskosten e.d.) Alsdan worden deze kosten opgenomen in de nota van afrekening via het notariskantoor ten laste van de koper. In bijzondere gevallen verkiest de verkoper het notariskantoor. Indien door de notaris van de koper, de aan verkoper in rekening te brengen kosten voor doorhaling, per doorhaling exclusief BTW meer bedragen dan € 175,00 en de kosten van onderzoek kadaster/GBA/VIS/ faillissementregister/curateleregister in totaal meer bedragen dan € 35,00 exclusief BTW, komt het meerdere voor rekening van de koper.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk (tot uiterlijk de overeengekomen dag van de levering) te bezwaren met een (overbrugging) 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 vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkocht aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

CLAUSULES

Onderstaande clausules kunnen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Waterhuishoudingclausule

Door gewijzigd duinwater beheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade die hieruit voortvloeit.

Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot de fundering en de staat hiervan.

Asbestclausule

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper alle aansprakelijkheid, die uit de eventuele aanwezigheid kan voortvloeien.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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 bijhorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Heeft u interesse?

Aandacht voor wonen, dat zit in ons DNA. Oprichtster Gabriëlle wist al op 14-jarige leeftijd dat haar toekomst in de makelaardij lag. Na haar studie Management, Economie en Recht aan Hogeschool InHolland zette ze haar eerste stappen in het makelaarsvak. Met haar certificering als NVM Makelaar en Taxateur heeft ze in de afgelopen 20 jaar talloze klanten begeleid bij de aankoop, verkoop en taxatie van hun woningen in Haarlem, Heemstede en omgeving.

In 2017 besloot Gabriëlle haar eigen kantoor op te richten, met een missie: klanten begeleiden op een persoonlijke én professionele manier, zonder opsmuk, maar met enthousiasme en realistisch advies. Inmiddels is Gabriëlle Makelaardij uitgegroeid tot een vertrouwd adres voor woningkopers, verkopers en taxaties in Zuid-Kennemerland.

GABRIËLLE
MAKELAARDIJ

Van der Waalslaan 7
2105 TC Heemstede

+31 23 574 66 40 | info@gabriellemakelaardij.nl
www.gabriellemakelaardij.nl