

/ brochure

Binnenweg

31 A

Heemstede

Vraagprijs: €575.000,-

w/bos
makelaars

is
dit



jouw
droomhuis?



Binnenweg 31 A, 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

Mooi bovenhuis in het hart van Heemstede – ontdek jouw nieuwe thuis!

Ben je op zoek naar een stijlvol en instapklaar bovenhuis met een riant terras op een toplocatie? Lees dan snel verder!

In het kort

- / ruim en licht bovenhuis (ca. 85 m²) met groot terras (36 m², west)
- / hoogwaardige (ver)nieuwbouw (2021) met een stijlvolle en luxe afwerking
- / zeer goed geïsoleerd, energielabel A – duurzaam en comfortabel wonen
- / gezellig uitzicht op de levendige winkelstraat
- / ruime living met open keuken, twee slaapkamers, kledingkamer en luxe badkamer
- / privé berging op de begane grond



ON
ALITY

TRANKILO
FOOD & DRINKS

Opening Soon
TRANKILO
FOOD & DRINKS

31

31 A

12



Begane grond

Bij binnenkomst via je eigen entree tref je een moderne meterkast, een praktische trapkast, een modern toilet met fontein en de trap naar de living.



de plek is ook fijn

Wonen in het hart van Heemstede betekent dat alles binnen handbereik is!

- midden in de winkelstraat – van leuke boetieks tot gezellige koffietentjes
- binnen 10 minuten fietsen in de historische binnenstad van Haarlem
- op een zomerse dag zo op het strand van Zandvoort!
- NS-station Heemstede-Aerdenhout vlakbij
- binnen 18 min. in Amsterdam en 13 min. in Leiden





eerste verdieping - living

Welkom in een heerlijk lichte en ruime leefruimte
(ca. 8 m diep en 5,25 m breed)!

Aan de voorzijde is een gezellige zithoek gecreëerd, compleet met een op maat gemaakte wandkast en een sfeervolle inbouw gashaard (Faber). Dankzij het grote raamkozijn met zitvensterbank heb je een fantastisch uitzicht over het winkelend publiek

De afwerking is van topniveau: massief eikenhouten visgraat parketvloer met band en bies, strak gestuukte muren en een hoog plafond met sierlijsten..





keuken & eethoek

De open keuken aan de achterzijde is een echte eyecatcher! Deze luxe keuken is voorzien van een kookeiland met bar en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur (voornamelijk Bosch): Koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat & afzuiginstallatie, vaatwasser, kokend waterkraan en grote oven.

Het hoogwaardige Dekton-aanrechtblad maakt de keuken stijlvol én heel gebruiksvriendelijk.

Aangrenzend bevindt zich een ruime eethoek. Via de grote openslaande deuren wordt binnen naadloos verbonden met buiten. Hier schijnt de middag- en avondzon (tot 22:00 in de zomer) heerlijk naar binnen.











tweete verdieping

Trap naar overloop met aangrenzend twee slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en kan middels een schuifdeur in open verbinding staan met de luxe badkamer waar zich het vrijstaande bad bevindt. Heerlijk om even te ontspannen en jezelf te wanen in een mooi hotel.

Naast het vrijstaande bad is de badkamer uitgerust met een ruime inloopdouche met hand en regendouche, een houten wastafelmeubel met natuurstenen bak, het tweede toilet en handdoekradiator. Kranen van Grohe. Via de deur doorgang tot de overloop. De andere slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt, bijvoorbeeld als werkplek, een leuk uitzicht op de winkelstraat. Aansluitend bevindt zich een deur naar de kledingkamer, waar zich tevens de was-/droogopstelling en C.V.-ketel (2020) bevinden. Desgewenst kan de deur van deze kamer ook naar de overloop verplaatst worden en kan er nog een Velux dakraam geplaatst worden.

Ook op deze verdieping zijn alle muren strak gestuukt, evenals de plafonds met sierlijsten.





Terras / daktuin

We noemen dit niet voor niets een daktuin!

Zo'n 36m² terras met mooie keramiektégels, aan drie zijden omringt door een groene haag van respectievelijk coniferen, bamboe en bloeiende vaste planten. In vrijwel gehele privacy en in alle rust geniet je hier, zeker in de zomer, van zon van 's ochtends vroeg tot zonsondergang. Wat een heerlijke plek om te relaxen, borrelen en/of gezellig te barbecueën!

samengevat

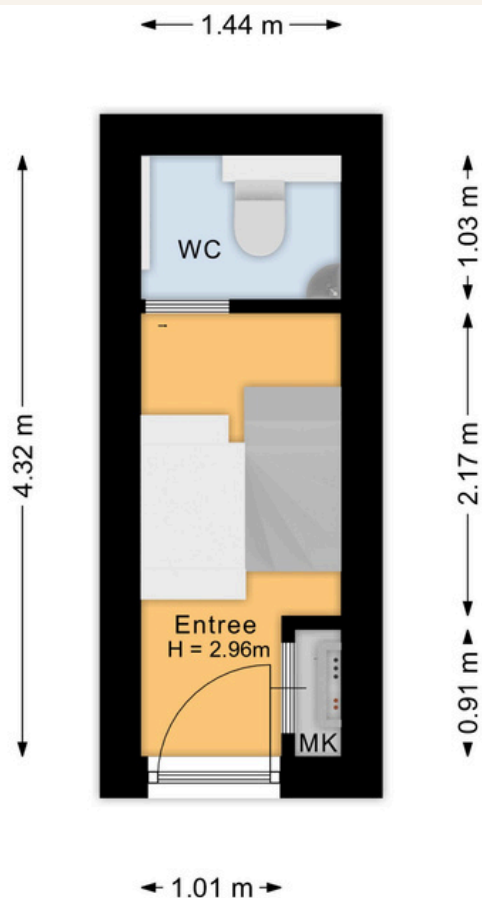
ALGEMEEN

Soortwoning: bovenwoning
Aantal woonlagen: 2
Bouwjaar: 1907
Onderhoud binnen: Uitstekend
Onderhoud buiten: Uitstekend
C.V. Ketel: Intergas, 2020
Isolatie: Dak-, muur- en
vloerisolatie en HR-glas
Energie label: A

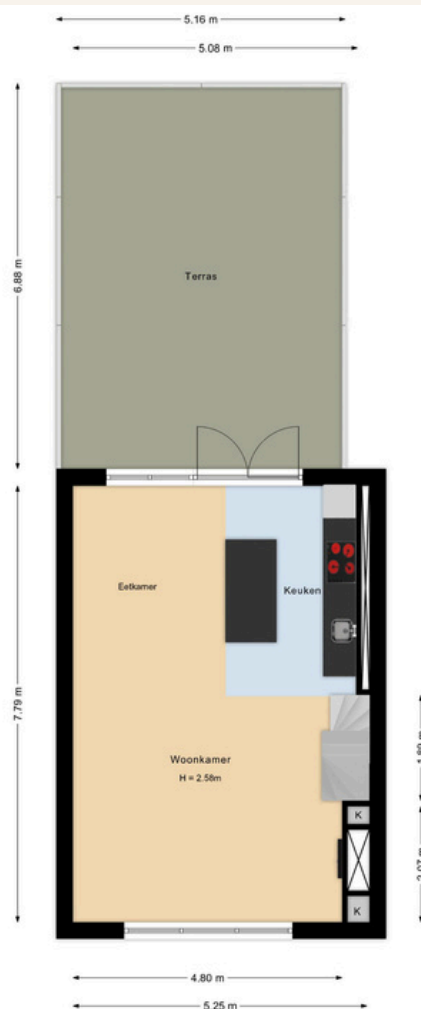
WOONOPPERVLAK

Woonoppervlakte: 83 m²
Overige inpandig: 0 m²
Gebouw gebonden: 36 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Inhoud: 281 m³
Slaapkamers: 2
Badkamer: 1

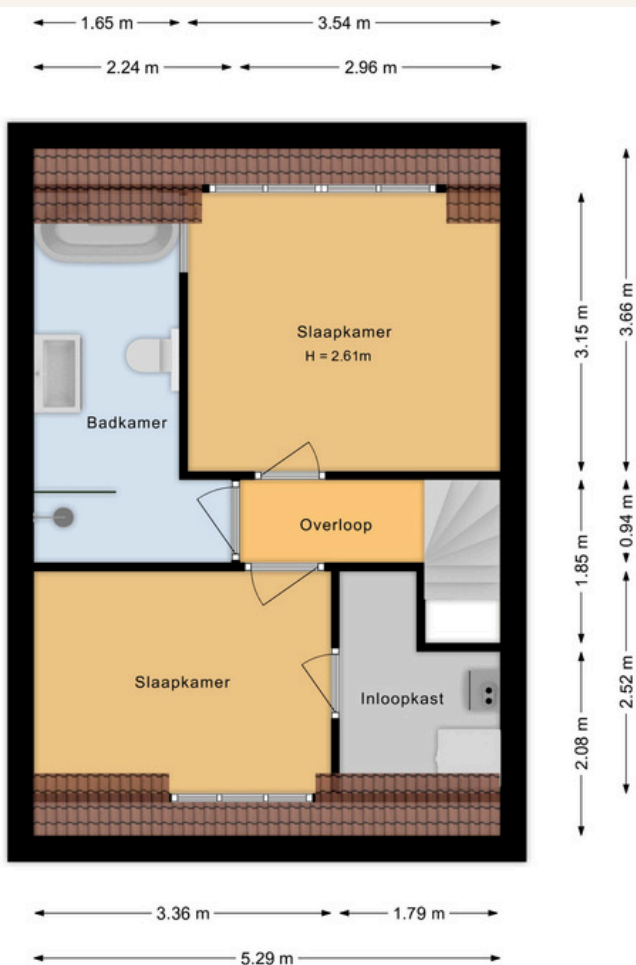
plattegronden



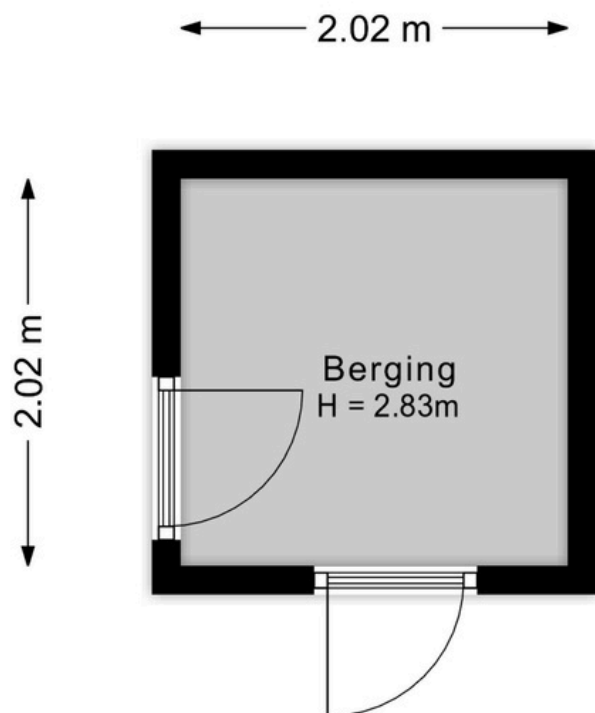
Binnenweg 31 A, Heemstede
Begane grond



Binnenweg 31 A, Heemstede
1e Verdieping



Binnenweg 31 A, Heemstede
2e Verdieping



Binnenweg 31 A, Heemstede
Berging

GOED OM TE WETEN:

- energielabel-A! Duurzaam en energiezuinig
- platte hoofddak ideaal voor zonnepanelen
- (ver)nieuwbouw uit 2021 (naar ontwerp KPG architecten), alles is nieuw
- mooie jaren-30 uitstraling met nieuwbouw comfort
- muren, vloeren, plafonds, dak uitstekend geïsoleerd
- alle kozijnen vernieuwd voor hardhout met HR++ beglazing (2021)
- nieuw pannendak en nieuw platdak (2021)
- de leefruimte is recent (2024) professioneel geschilderd (houtwerk, muren, plafond en trap)
- groot terras grenzend aan leefruimte
- fundering 'op staal', gemetseld
- alle zijstraten vrij parkeren, goed parkeren voor de deur voor en na openingstijden winkels
- levendige en toch rustige woonlocatie
- kleine en gezonde VvE (enkel winkel en woning, 2 leden)
- sfeer van een huis, comfort van een appartement
- documentatie via online bezichtigingsdossier
- oplevering in overleg
- unieke woning door combinatie van ligging, terras en staat van onderhoud!

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

- notariskeuze
- toelichting NEN- Clausule 2580
- waterhuishoudingsclausule
- ouderdomsclausule
- asbestclausule
- funderingsclausule

/ 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 door de notaris 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.

A photograph of an outdoor patio area. In the foreground, there is a wicker armchair with a grey cushion and a wooden coffee table. To the right, another wicker sofa with grey cushions is visible. The patio is surrounded by various plants, including a tall, thin evergreen tree in the background and a large potted plant with white flowers in the foreground. A large patio umbrella is partially visible at the top of the frame. The background shows a modern building with a flat roof and some greenery.

w/bos

m a k e l a a r s