

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



LAAN VAN ALVERNA 9, HEEMSTEDE

€ 1.150.000 k.k.



vidua wonen





# WELKOM BIJ LAAN VAN ALVERNA 9



## IK BEN ANDRÉ VAN REGTEREN

Makelaar en taxateur

---

Welkom bij **Laan van Alverna 9** ik neem je graag mee door dit leuk villa.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.





✉ [andre@vanhuyse.nl](mailto:andre@vanhuyse.nl)

☎ +31 (0)6 533 906 20



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	-1906		Woonoppervlakte 127 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Villa		
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw		
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning		
<b>Inhoud</b>	500 m <sup>3</sup>		Balkon oppervlakte -
<b>Overige inpanidige ruimte</b>	8 m <sup>2</sup>		
<b>Energie label</b>	G		
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel		Kamers 5
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, vloerisolatie		Slaapkamers 4





# OMSCHRIJVING

\*\*\*English below\*\*\*

Op fantastische landelijke locatie aan mandelige laan en met een uniek vrij uitzicht over de noordoostelijk gesitueerde beschermde weilanden (eigendom van Stichting Landschap Noord-Holland), buitenplaats Alverna nabij natuurgebied "Natura 2000" is gelegen deze charmante, karaktervolle halfvrijstaande villa (2 onder 1 kap) van bouwjaar ca. 1902 op ruime kavel van 1010 M2 eigen grond.

De centrale ligging nabij Station Heemstede/Aerdenhout, uitvalswegen, sportvelden, Leidsevaart, winkels, scholen en duinen/strand maakt deze locatie tot een van de meest begeerlijke locaties van de regio Zuid-Kennemerland. Op deze prachtige kavel met opstal zijn ruime uitbreidingsmogelijkheden van toepassing (zie bijbehorende artist impressions). Thans 127 M2 woonoppervlak (conform NEN 2580).

## INDELING:

### Parterre:

Ruime voortuin, zijtuin met oprijpad en royale parkeermogelijkheden op eigen terrein plus aparte vrijstaande houten garage/opslagruimte en diepe zonnige achtertuin op het Zuiden, entree aan de voorzijde, gang met meterkast en originele tegelvloer, via gang toegang tot ruime kelderruimte, lichte voorkamer, modern toilet plus fontein, achterkamer met trapkaste en aparte ingebouwde doucheruimte met wastafel, ruime eetkeuken met schouw en vaste inbouwkast, uitwendige

aangebouwde houten bijkeuken;

### 1e etage:

Overloop plus gang, achterslaap-/werkkamer, tussenliggende ruime badkamer met lig/zitbad, aparte hoekdouche, 2e toilet en brede wastafel in meubel, 2e achterslaap-/werkkamer, royale voorslaapkamer met toegang via losse trap naar bevloerde vlieringsruimte.

## BIJZONDERHEDEN:

- C.V. -gasverwarming en warmwater via C.V.-installatie.
- Mechanische ontluchting aanwezig.
- Uniek perceel grond (1010 m2) met ruime uitbreidingsmogelijkheden of complete (ver-)nieuwbouw.
- De halfvrijstaande woning dient geheel gemoderniseerd en verduurzaamd te worden naar de huidige eisen van deze tijd.

Deze geweldig rustig en met fraai uitzicht gelegen 2 onder 1 kap woning is absoluut het bezichtigen waard.

## English

Located in a fantastic rural setting on a shared lane and with a unique unobstructed view over the northeast-situated protected meadows (owned by the North Holland Landscape Foundation), near the Alverna estate and the

# OMSCHRIJVING

Landscape Foundation), near the Alverna estate and the "Natura 2000" nature reserve, is this charming, characterful semi-detached villa (two under one roof) built around 1902 on a spacious plot of 1010 m2 of private land.

The central location near Heemstede/Aerdenhout Station, main roads, sports fields, Leidsevaart, shops, schools, and dunes/beach makes this location one of the most desirable in the South Kennemerland region. On this beautiful plot with buildings, there are ample opportunities for expansion (see accompanying artist impressions). Currently, there is 127 m2 of living space (in accordance with NEN 2580).

## LAYOUT:

Ground floor: Spacious front garden, side garden with driveway and ample parking on own grounds plus a separate detached wooden garage/storage space, and deep sunny backyard facing South, entrance at the front, hallway with meter cupboard and original tiled floor, entrance to the cellar, bright front room, modern toilet with fountain, back room with stair closet and separate built-in shower room with sink, spacious dining kitchen with fireplace and fixed cupboard, externally attached wooden utility room;

1st floor: Landing plus corridor, rear bedroom/study, intermediate spacious bathroom with bath/sitting bath, separate corner shower, 2nd toilet, and wide sink in vanity unit, 2nd rear bedroom/study, spacious front bedroom with access via a separate ladder to floored attic space.

## SPECIAL FEATURES:

- Gas central heating and hot water via central heating system.
- Mechanical ventilation present.
- Unique plot of land (1010 m2) with ample opportunities for expansion or complete (re)construction.
- The semi-detached house needs to be completely modernized and made sustainable according to current standards.

This wonderfully quiet and beautifully situated semi-detached house is definitely worth a visit.





Impressies





Impressies



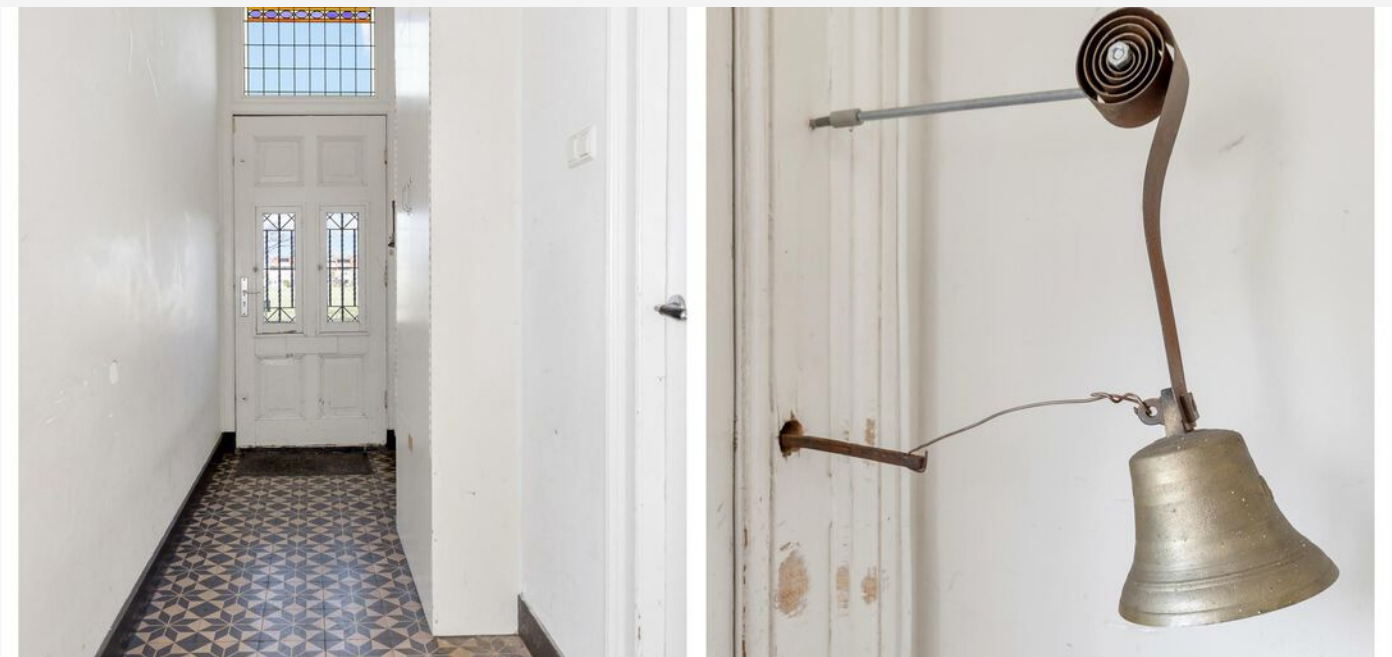












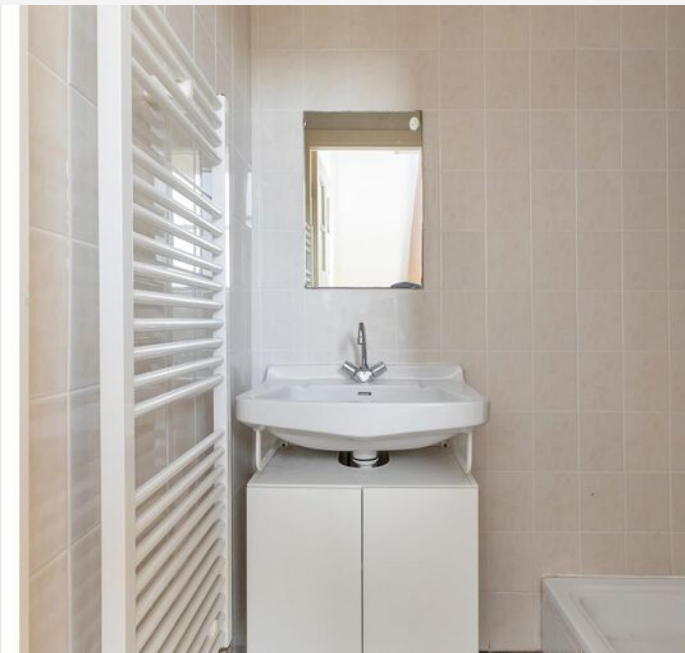






























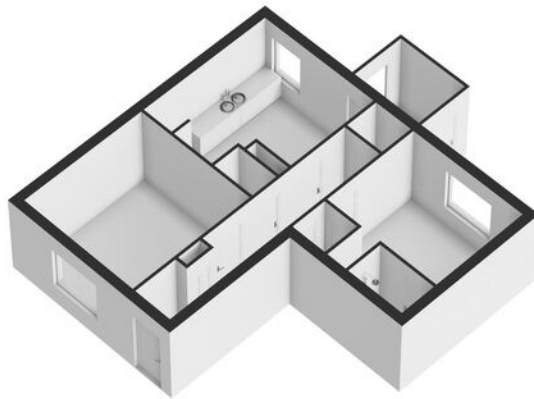




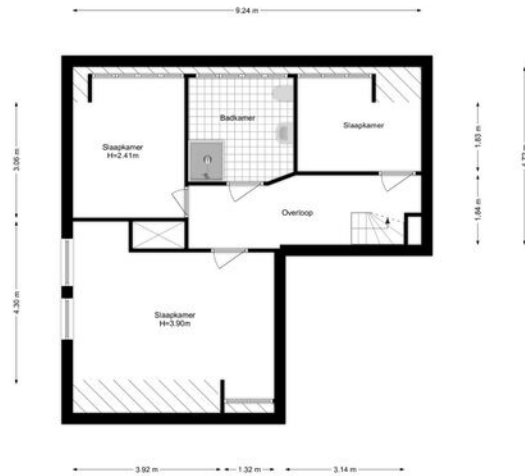
# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -

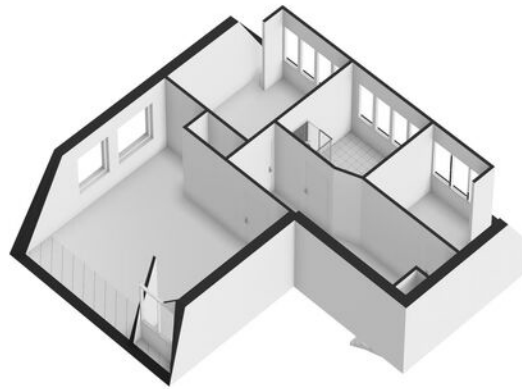


# PLATTEGROND -

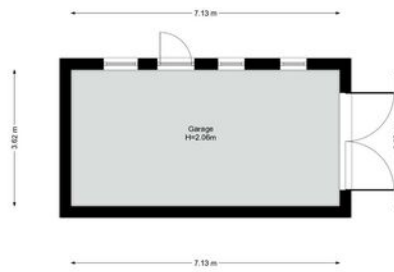




# PLATTEGROND -

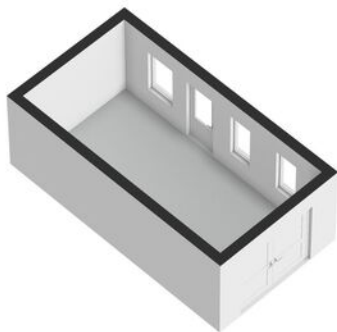


# PLATTEGROND -

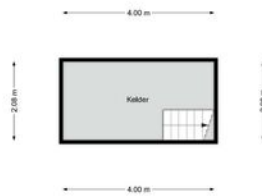




# PLATTEGROND -

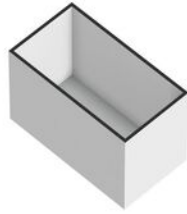


# PLATTEGROND -





# PLATTEGROND -



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Heemstede, 377

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

9530

## KADASTRALE SECTIE

B

## GEMEENTE

Heemstede

## PERCELOPPERVLAKTE

1010 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

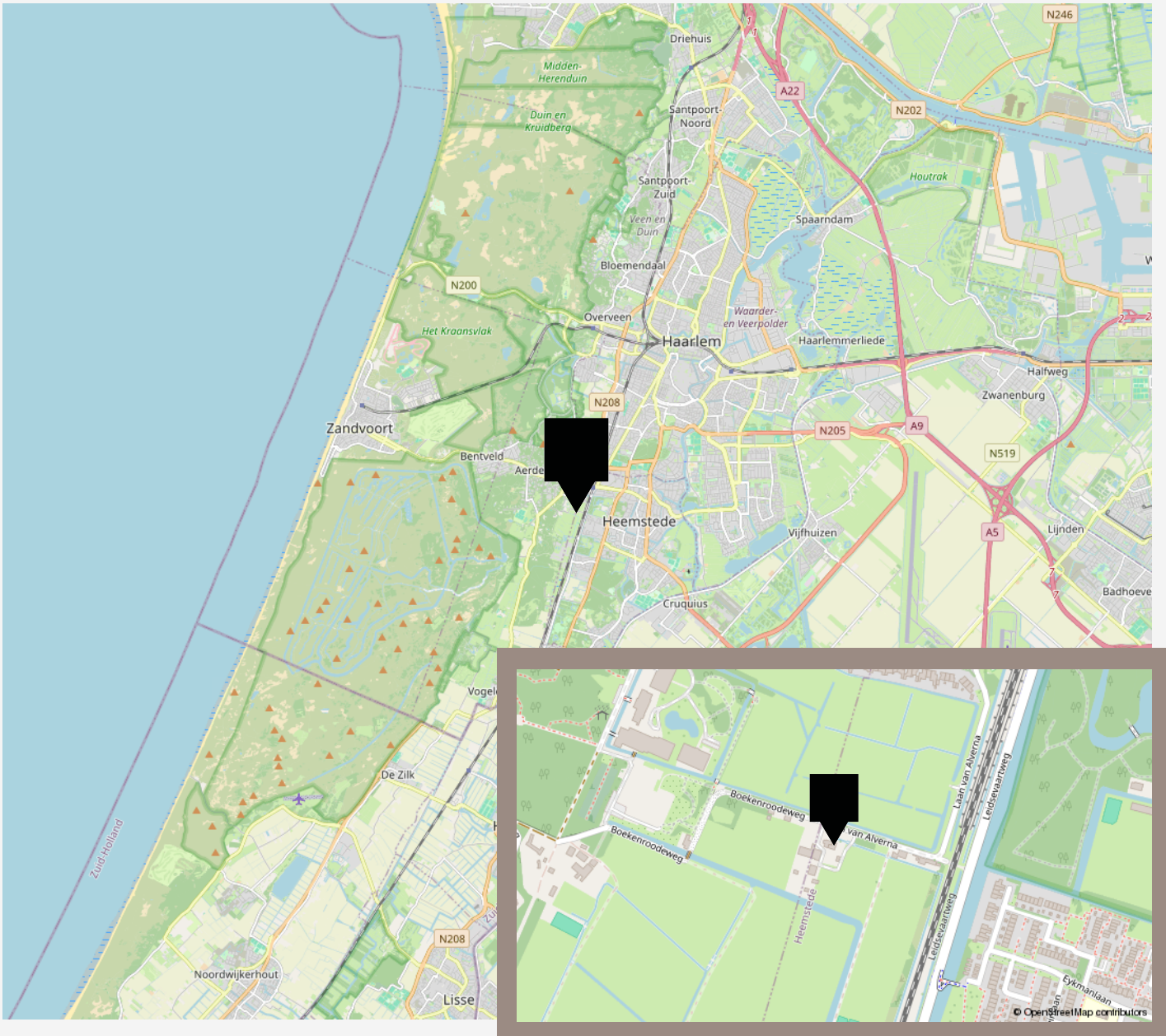
Kadastrale gemeente Heemstede  
Sectie B  
Perceel 9530

kadaster



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.

# LOCATIE OP KAART





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Meer dan een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden.





# NEN2580 MEETRAPPORT BBMI





---

## Inhoudsopgave

Object opname	3
Informatie bij het rapport	4
Vastgestelde vloeroppervlaktes	4
Meetcertificaat	5
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader	6
Afwijkingen t.o.v. NEN2580	6
Bruto vloeroppervlakte	7
Gebruiksoppervlakte	7
Overige inpandige ruimte	8
Gebouw gebonden buitenruimte	9
Bruto inhoud	10
Externe bergruimte	10
Perceel	11



---

## Object

Object type                      Woning  
Adres                               **Laan van Alverna 9**  
Postcode/Plaats               **2106 ND Heemstede**



---

## Meetopname

Datum meetopname            22-01-2024  
Datum meetrapport           29-01-2024  
Meetrapportnummer         HV-2024-01/873202405  
Meetcertificaat              Type A   Op locatie gecontroleerd en ingemeten  
Status                         Definitief

---

## Opdrachtgever

Opdrachtgever                Van Regteren Makelaars o.g.  
Adres                            Roerdomplan 29  
Postcode/Plaats               2106 DG Haarlem





---

## Informatie bij het rapport

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies juli 2019 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVT en de waarderingskamer (BBMI).

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

---

## Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	127,1 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	8,3 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	25,8 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte woning	159,0 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	500,3 m <sup>3</sup>

---

Amsterdam, 29 januari 2024

B.A. Mac Donald | Housevertising



**MEETCERTIFICAAT**

Datum Meetopname 22 januari 2024  
 Datum Meetrapport 29 januari 2024  
 Meetrapportnr HV-2024-01/873202405  
 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Housevertising  
 Opsteller B. A. Mac Donald  
 Opnemer B. A. Mac Donald  
 Status Definitief

Object type Woning  
 Adres Laan van Alverna 9  
 Postcode/Plaats 2106 ND Heemstede

Verklaring Meetcertificaat A.  
 Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Van Regteren Makelaars o.g.  
 Adres Roerdomplaan 28  
 Postcode/Plaats 2106 DG Haarlem

Housevertising stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. Correctieblad C1:2008



Object per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			HOOGTE	OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/schalngat > 4 m² <b>A</b>	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides, etc. > 4 m²) <b>(B+C+D+E+F+G+H)</b>	Tarra oppervlakte (BVO-NVO) <b>B</b>	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50m <b>C</b>	Verticaal verkeer > 4 m² en niet toegankelijke ruimten <b>D</b>	Woonruimte <b>E</b>	Overige inpandige ruimte <b>F</b>	Gebouwbonden buitenruimte <b>G</b>	Netto hoogte <b>NH</b>	Externe bergruimte <b>H</b>	Bruto inhoud m³ <b>I</b>
<b>Begane grond</b>		<b>76,7</b>	<b>9,2</b>			<b>67,5</b>					<b>273,2</b>
Woonruimte		76,7	9,2			67,5			3,2		273,2
<b>Eerste verdieping</b>		<b>72,6</b>	<b>7,7</b>	<b>5,3</b>		<b>59,6</b>					<b>205,3</b>
Woonruimte		72,6	7,7	5,3		59,6			3,9		205,3
<b>Kelder</b>		<b>9,7</b>	<b>1,4</b>				<b>8,3</b>				<b>21,8</b>
Overige inpandige ruimte		9,7	1,4				8,3		1,7		21,8
<b>Extra</b>		<b>28,5</b>	<b>2,7</b>							<b>25,8</b>	<b>70,7</b>
Garage		28,5	2,7						2,1	25,8	70,7
<b>Totaal (Alle gebouwen op perceel)</b>		<b>187,5</b>	<b>21,0</b>	<b>5,3</b>		<b>127,1</b>	<b>8,3</b>			<b>25,8</b>	<b>571,0</b>

Procentueel t.o.v. BVO: 100% 11,20% 2,83% 67,79% 4,43%

<b>TOTALEN WONING</b>	<b>159,0</b>			<b>127,1</b>	<b>8,3</b>				<b>25,8</b>	<b>500,3</b>
-----------------------	--------------	--	--	--------------	------------	--	--	--	-------------	--------------



---

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2007 te raadplegen.

---

## Afwijkingen t.o.v. NEN2580

De afwijking van de meetinstructies t.o.v. de NEN 2580 is dat er vaste aannames zijn omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de Begane grond vloer en/of keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Een ander afwijkend onderdeel is dat de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten, terwijl in de NEN 2580 norm exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Het is voor deze meetinstructie daarom niet nodig om te beoordelen of een binnenwand dragend of niet dragend is.

Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlakten (wonen, overige inpandige ruimte, gebouwgebonden buitenruimte en externe berging). De NEN 2580 norm kent deze onderverdeling niet. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.





---

## Bruto vloeroppervlakte (BVO)

Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Ter aanvulling op bovenstaande geldt het volgende;

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.
- Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend; een schalmgat of een vide, indien het grondvlak daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>. Bij bepaling van de grenslijn, moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

---

## Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.



Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

---

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte (OIR)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt;

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter kleiner is dan 4m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een Fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (Raamoppervlakte kleiner dan 0,5 vierkante meter) en/of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.



In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, Wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

---

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie. Maak bij het meten gebruik van de basisvormen en elementen.



---

## Bruto inhoud

De berekening voor de inhoud is gebaseerd op Meetinstructie Bruto inhoud woningen Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en de Waarderingskamer. Deze instructie is gebaseerd op de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m<sup>2</sup>, en de bruto-hoogte.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhoud van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

---

## Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van een externe bergruimte gebeurt volgens dezelfde instructies als bij het meten van de woning.





---

## Perceel

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

# NEN2580 MEETRAPPOR BBMI

## TELEFOON

0800-1040

## E-MAIL

[info@housevertising.nl](mailto:info@housevertising.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)

