




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Weeresteinstraat 110**  
**2181 GD Hillegom**  
**€ 895.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar**  
**Hoofddorp**

Kruisweg 609  
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl  
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Weeresteinstraat 110



Woonoppervlakte: 257 m<sup>2</sup>



Inhoud: 1240 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1881



Aantal kamers: 0



Soort woning: herenhuis



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 895.000 k.k.



## Omschrijving Weeresteinstraat 110

Deze authentieke en opgeknapte woning uit 1881 heeft maar liefst 257m<sup>2</sup> woonoppervlakte en is 2018 volledig verbouwd en hoogwaardig afgewerkt. Dat de huidige bewoners er ziel en zaligheid in hebben gestoken is terug te zien de stijlvolle afwerking mét behoud van het karakter en de authentieke details. De woning heeft een royale 'en-suite' living, een extra voorkamer, een prachtige keuken, een zeer nette badkamer en 4 volwaardige slaapkamers waarvan de masterbedroom een aangesloten luxe (extra) badkamer heeft. Met een perceel van in totaal 454m<sup>2</sup> spreekt het dan ook voor zich dat u heerlijk van het mooie weer kunt genieten in de royale en privé gelegen achtertuin. Mede om al deze redenen heeft het woon magazine VT wonen in de editie van oktober 2022 er een artikel aan gewijd: een historisch huis met gedurfde stijlmix in Hillegom!

De woning heeft een ideale locatie in de woonwijk 'Weerestein'. Zo bent u binnen een mum van tijd in het gezellige en karakteristieke centrum van Hillegom. Door de ruime variëteit aan winkels en horecagelegenheden kunt u hier terecht voor werkelijk al uw dagelijkse voorzieningen. Daarnaast heeft u in de nabijheid meer dan voldoende (basis) scholen, kinderopvangcentra en sportaccommodaties. Met uitvalwegen richting Haarlem, Hoofddrop, Schiphol, Leiden en het Zee- en Duingebied heeft u eveneens voldoende mogelijkheden voor woon-/werkverkeer.

### De entree

De woning heeft een prachtig ruime voortuin met veel groen en deze is grotendeels bestraat. Via de voortuin heeft u toegang tot de achtertuin met daarin een grote berging.

Bij binnenkomst van de woning beleeft u direct het authentieke karakter van deze woning. De ontvangsthall heeft een prachtig klassiek groene betegeling in combinatie met (foto)schilderijbehang aan de wanden en roestbruine tegels op de vloer. Via de ontvangsthall heeft u toegang tot de meterkast met sierlijke ombouw en de algemene hal.

De algemene hal heeft een prachtige uitstraling door behoud van de originele, licht gemarmerde, vloertegel in combinatie met de donkerblauwe lambrisering en het strakke wit schilderwerk aan de wanden. Vanuit hier heeft u toegang tot de ruime 'en-suite' woonkamer, de voorkamer, de keuken, een separate toiletruimte, de tuin en de vaste trap naar de eerste verdieping. Daarnaast is er een ruime bergkast aanwezig met de elektrische boiler (2019)



## Omschrijving Weeresteinstraat 110

De toiletruimte is geweldig gestyled met een marmerlook fonteintje, een zwevend toilet, siertegels aan de wanden (lichtgrijs, taupe & zwart) en licht gemarmerde vloertegels. Daarnaast is er een openslaand raampje aanwezig, die de ruimte van daglicht voorziet.

### De woonkamer

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich deze prachtige 'en-suite' woonkamer. De hoogte van het plafond, de grote raampartijen met glas-in-lood details en gedetailleerde afwerking op zowel de wanden als het plafond, maken dat u hier een zeer fraai gestileerde leefruimte heeft! De kamer aan de voorzijde van de woning is 2,94 hoog en heeft een zeer warme beleving. Er ligt een nette 'vtwonen' visgraat parket vloer die is doorgelegd naar de eetkamer. Aan de wanden is er gekozen voor een combinatie van olijf-goud, champagne en lichtroze schilderwerk met sierbehang van Arte bij de sfeervolle haard. Tevens is er een stijlvolle radiator ombouw gerealiseerd met een lila afwerking. De sierlijsten op het strak gestukte plafond staan perfect in lijn met het karakter van deze woning en maken deze ruimte helemaal af!

Wat te denken van de prachtige (nagenoeg) kamerhoge schuifdeuren mét glas-in-lood details waardoor u toegang heeft tot de eetkamer. Althans, zo is deze nu ingericht maar door de grote oppervlakte heeft u de mogelijkheid om deze ruimte in te richten zoals u zelf wilt. Hier is het authentiek balkenplafond maar liefst 3,40 hoog en is er gekozen voor licht schilderwerk aan de wanden. Ook hier zijn 3 grote raampartijen met glas-in-lood details aanwezig en u heeft 2 openslaande deuren naar de achtertuin. Hierdoor heeft deze ruimte een bijzonder prettige lichtinval.

### De 2e woonkamer/zijkamer

Gesitueerd aan de linkerzijde van de woning heeft u een extra (volwaardige) woonkamer met een geweldige styling. De ruimte heeft zijn karakter behouden door het hoge kastanje kleurige plafond met sierlijsten, de glas-in-lood details boven de raampartijen, de gemarmerde vensterbanken, een hoge opbergkast met houten paneel en de sierlijsten op het plafond en een aantal wanden. De kastanje kleurige afwerking op het plafond staat dan ook perfect in lijn met de denim blauwe tinten in het sierbehang en schilderwerk aan de wanden. Ook hier ligt een zeer nette 'vtwonen' visgraat parketvloer.



## Omschrijving Weeresteinstraat 110

### De keuken

Aan werk- en opbergruimte geen gebrek in deze prachtige keuken! De keuken heeft een royale L-opstelling met een gemarmerd aanrechtblad inclusief spatrand. Het aanrechtblad heeft een koperkleurige spoelbak met designkraan en een nette inductiekookplaat. De koperen details komen weer perfect terug in de ombouw van de afzuigkap. De vele opbergkasten met houten panelen zijn greeploos en voorzien van zowel soft-closed als een push-opensysteem. Daarnaast is alle apparatuur netjes ingebouwd, denk hierbij aan de koelkast, de vriezer, de vaatwasser, een combi-oven en de combi-stoomoven. Erg handig is de toegang naar de bergkelder waar u extra bergruimte heeft. De keuken heeft een perfecte lichtinval door de aanwezige raampartij naar de tuin.

### 1e verdieping

Middels de vaste trap op de eerste verdieping betreedt u de ruime overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De lichte parketvloer is doorgelegd naar de masterbedroom en voor het plafond is er gekozen voor strak wit schilderwerk en één wand is geschilderd in een oud-roze tint.

De masterbedroom is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en heeft een bijzonder prettige lichtinval door de grote aanwezige raampartijen. Ook hier zijn de glas-in-lood details weer terug te vinden in zowel de raampartijen als de 2 authentieke 'en suite' deuren naar de eigen badkamer. Aan de wanden treft u een combinatie van wit schilderwerk en sierbehang. Ideaal is dat u hier 4 grote inbouwkasten heeft waardoor u ruim voldoende opbergmogelijkheden heeft. In de aansluitende badkamer kunt u heerlijk relaxen. De luxe ruimte heeft dan ook een sauna, een (Villeroy & Boch) Whirlpool, een designradiator, een hangend toilet, een badkamermeubel met stijlvolle spoelkom én een douchecabine met regendouche. De ruimte is volledig betegeld met licht gemarmerde tegels wat maakt dat deze ruimte zeer onderhoudsvriendelijk is. U kunt de badkamer snel en eenvoudig ventileren middels het mechanische ventilatiesysteem. Daarnaast is er een groot raampartij met ventilatie aanwezig voor extra ventilatie de ruimte van daglicht voorziet. Het plafond is strak gestukt en voorzien van verschillende Philips Hue inbouwspots.



## Omschrijving Weeresteinstraat 110

Slaapkamer 2 is in 2022 volledig opgeknapt en dat is terug te zien in de fraaie afwerking. Het roze plafond staat dan ook perfect in lijn met het 'houtlook' sierbehang en de nette eikenhouten (visgraat) laminaatvloer. Zijwand is afgewerkt met strak licht schilderwerk en aan licht heeft u geen gebrek door de kamerbrede raampartijen.

Slaapkamer 3 heeft een combinatie van sierbehang, donkergroen en wit schilderwerk aan de wanden en 3 praktische inbouwkasten. De kamer heeft 2 openslaande ramen die de ruimte een zeer prettige lichtinval geven.

Ook slaapkamer 4 heeft 3 grote inbouwkasten, een grootraampartij en een stijlvolle afwerking op de wanden. Hier is gekozen voor licht sierbehang dat perfect in lijn staat met het zalmroze en terra roze schilderwerk.

### De badkamer

De badkamer is gerenoveerd in 2020 en verkeerd hierdoor in uitstekende conditie. De ruimte is volledig betegeld met lichtroze vloertegels en heeft aan de wanden een combinatie van witte en zwart/witte siertegels. Het plafond is strak gestukt en voorzien van verschillende Philips Hue inbouwspots. De ruimte is van alle gemakken voorzien! Zo heeft u een ruim hoek-bad, een inloofdouche met massage én regendouche, een dubbele wastafel en een staand toilet. U kunt de ruimte eenvoudig ventileren middels het mechanische ventilatiesysteem en/of via de 2 openslaande ramen. Extra leuk zijn de matzwarte accessoires die deze badkamer helemaal afmaken!

### De tweede verdieping

Via de vaste trap op de eerste verdieping betreedt u de ruime zolderverdieping op de 2e. De ruimte loopt over de gehele lengte van de woning heeft naast ontzettend veel opbergmogelijkheden ook de mogelijkheid om middels een paar aanpassing te upgraden naar extra slaapkamer(s). Er is een cv-kast aanwezig met de Nefit cv-installatie uit 2014. De voorzolder heeft een keukenblok met spoelbak en u vindt hier tevens de aansluiting voor uw wasmachine en droger. Er zijn meerdere dakramen aanwezig waardoor u meer dan voldoende daglicht binnen krijgt.



## Omschrijving Weeresteinstraat 110

### De tuin

In deze heerlijke achtertuin is het goed toeven! De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en heeft door de grote oppervlakte van 155m<sup>2</sup> de mogelijkheid om de hele dag van het mooie weer te kunnen genieten! De tuin is grotendeels bestraat in combinatie met een aantal plantenborders met zowel hoge als lage beplanting. Daarnaast heeft u aan de zijkant een heerlijk terras met buitenkeuken op houten vlonders waar u een eet- en/of zithoek kunt plaatsen. Meer dan voldoende plaats om uw tuinspullen op te bergen heeft u in de stenen berging (voorzien van elektra) van liefst 18m<sup>2</sup> groot. De tuin is te betreden via de woonkamer en de achterom.

### Wat maakt deze woning zo leuk:

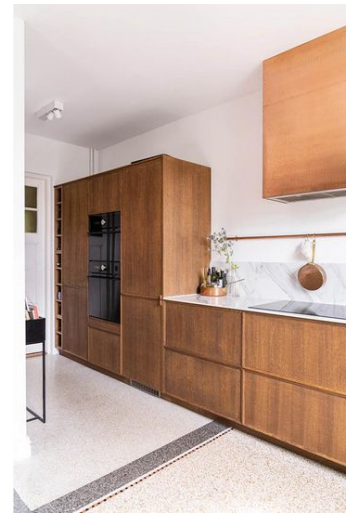
- Karakteristieke woning met behoudt van authentieke details
- 257m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Royale living 'en suite'
- Extra voorkamer
- Zeer nette badkamer in 2020 gerenoveerd.
- Prachtige keuken
- 4 slaapkamers ruime slaapkamers
- Masterbedroom met luxe badkamer
- Fraaie glas-in-lood details
- Stijlvolle karakteristieke afwerking, keurig onderhouden
- Houten kozijnen
- Dubbelglas en enkelglas
- Royale voor- en achtertuin
- Oprit met plaats voor 2 auto's

### Locatie:

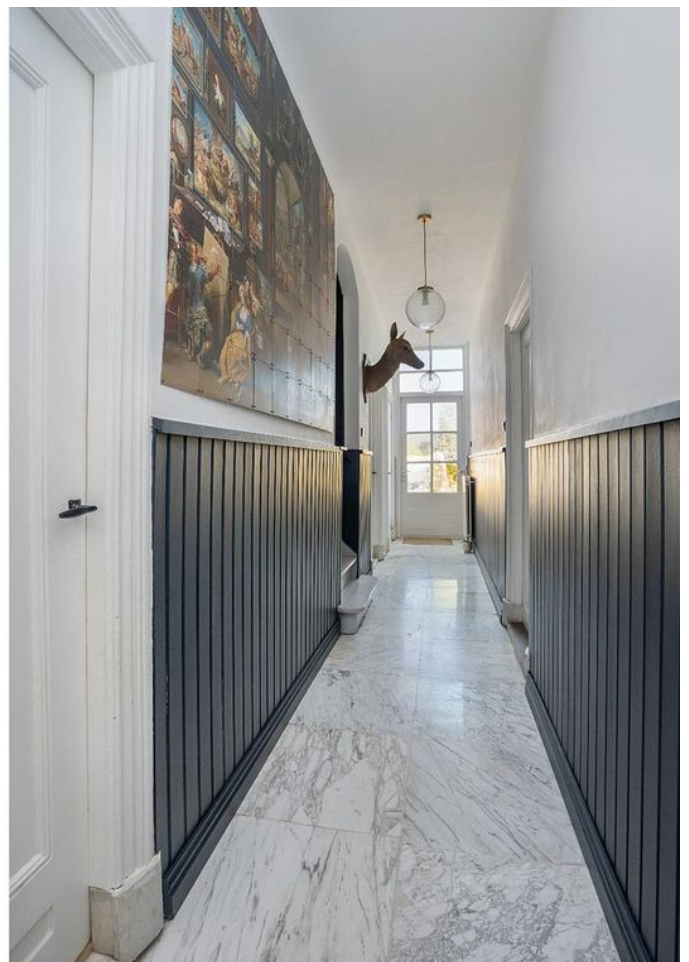
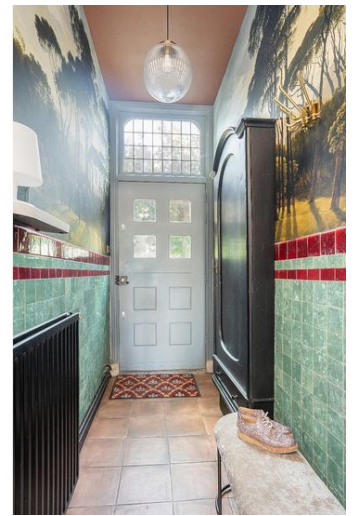
- Centrum Hillegom op fietsafstand
- Nabij (basis)scholen en kinderopvangcentra
- Sportaccommodaties 'om de hoek'
- Zee- en duingebied goed te bereiken
- Uitvalswegen richting Hoofddorp, Haarlem, Schiphol en Leiden

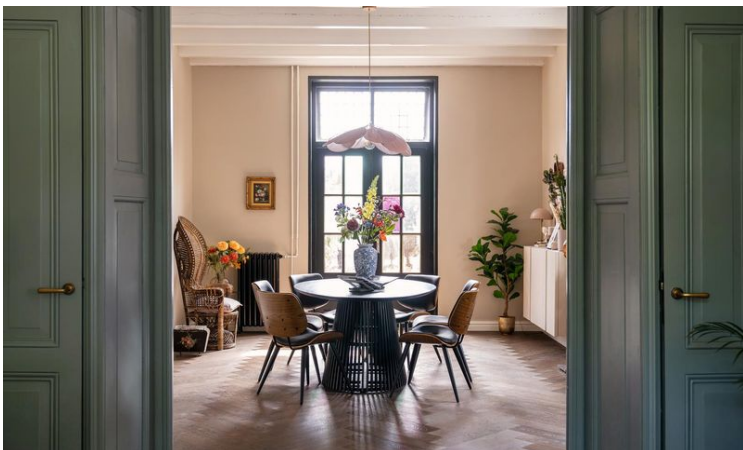
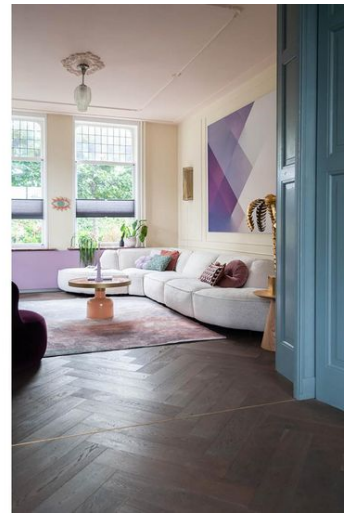
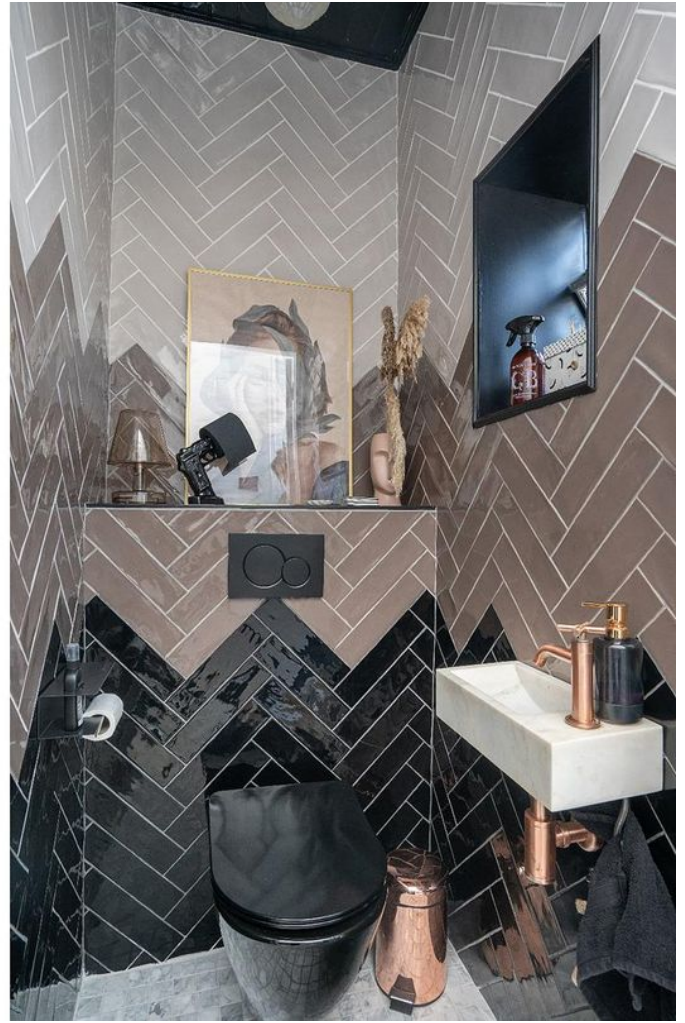


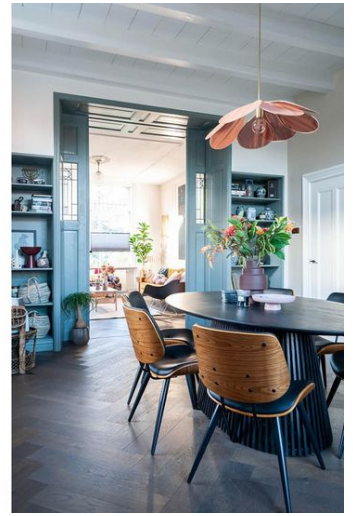
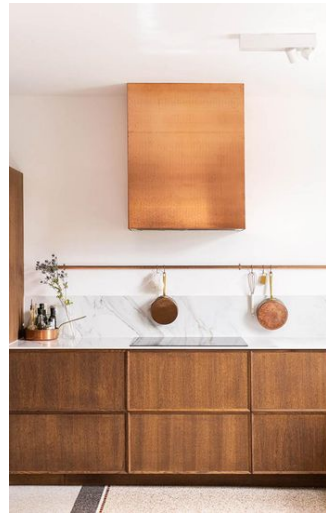
# Weeresteinstraat 110 in beeld







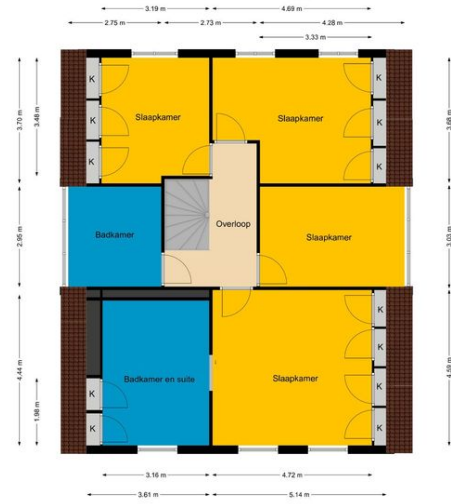














## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Weeresteinstraat 110
Postcode	2181 GD
Plaats	Hillegom
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	herenhuis
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1881
Inhoud (m <sup>3</sup> )	1240
Aantal woonlagen	4
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
C.V. ketel	Nefit, 2014, combi, eigendom, gas
Energielabel	D, vervaldatum: 25 sep 2028
Berging	vrijstaand steen





## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

