

Uniek pand Winkel & Wonen



HEEMSTEDE | Jan van Goyenstraat 9

**Kramer
& Partners**
MAKELAARS EN TAXATEURS

023-5482048 | info@kramerenpartners.nl
kramerenpartners.nl

Kenmerken & specificaties



Oppervlakte

Bruto vloeroppervlakte 278 m²

Netto vloeroppervlakte 249 m²

Omschrijving

Aan de Jan van Goyenstraat 9 wordt een veelzijdig combinatiepand aangeboden, bestaande uit een royale winkelruimte op de begane grond van circa 170 m² BVO en een bovenwoning van circa 90m² GO, met aan de achterzijde een tuin, bereikbaar via de winkelruimte. Het object leent zich uitstekend voor de combinatie werken en wonen, maar biedt tevens perspectief voor alternatieve indelingen en toekomstig gebruik.

Winkelruimte

De winkelruimte op de begane grond heeft een oppervlakte van circa 170 m² BVO en beschikt over een brede (6.65meter) frontbreedte, waardoor het pand goed zichtbaar en representatief is voor commerciële doeleinden. De ruimte is functioneel indeelbaar en geschikt voor uiteenlopende vormen van detailhandel, dienstverlening of atelier-/praktijkgebruik. Vanuit de winkel is er directe toegang tot de achtergelegen tuin, wat een prettige extra biedt voor opslag, pauzeruimte of buitenverblijf.

Bovenwoning

Boven de winkel bevindt zich een woning van circa 90 m², thans bereikbaar via de winkelruimte (er is geen zelfstandige opgang aanwezig). De woning is geschikt voor bewoning door de ondernemer zelf of als aanvullend woonprogramma bij het gebruik van de winkel. Het pand leent zich er goed voor om – indien de gemeente hiermee instemt – in de toekomst kadastraal te worden gesplitst, bijvoorbeeld ten behoeve van afzonderlijke exploitatie van wonen en werken.

Tuin

Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een tuin, bereikbaar via de winkelruimte. Deze buitenruimte vormt een waardevolle aanvulling, zowel voor privégebruik als functioneel bij de commerciële ruimte.

Omgeving

Het pand is gelegen in een levendige straat met een mix van wonen en kleinschalige bedrijvigheid. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, voorzieningen en horecagelegenheden, wat zorgt voor een prettige dynamiek en een constant publiek. De wijk kenmerkt zich door een stedelijk karakter met een breed voorzieningenaanbod op loopafstand.

Parkeren

In de omgeving is openbaar parkeren beschikbaar langs de openbare weg. Parkeren vindt plaats volgens het geldende parkeerregime van de gemeente. Voor bezoekers en klanten is doorgaans voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving aanwezig.

Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Uitvalswegen richting omliggende wijken en hoofdverkeersaders zijn eenvoudig te bereiken. Daarnaast bevinden zich haltes voor openbaar vervoer op korte afstand, wat de bereikbaarheid voor klanten en bewoners ten goede komt.

Bezichtiging:
Uitsluitend op afspraak.

Goedkeuring

Het bovenstaande is onder finaal schriftelijk voorbehoud van de eigenaar.

Goed om te weten:

- energielabel A!
- gefundeerd 'op staal', gemetselde fundering (volgens bouwtekening)
- voor verkoopvoorwaarden en clausules, zie brochure.
- ruime parkeergelegenheid, eigenlijk altijd plek
- documentatie op te vragen bij ons team
- het object wordt 'as is where is' geleverd.
- oplevering in overleg

Disclaimer:

Hoewel aan de samenstelling en inhoud van deze omschrijving de grootst mogelijke zorg is besteed, kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld voor onverhoopte fouten en gebreken, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.



















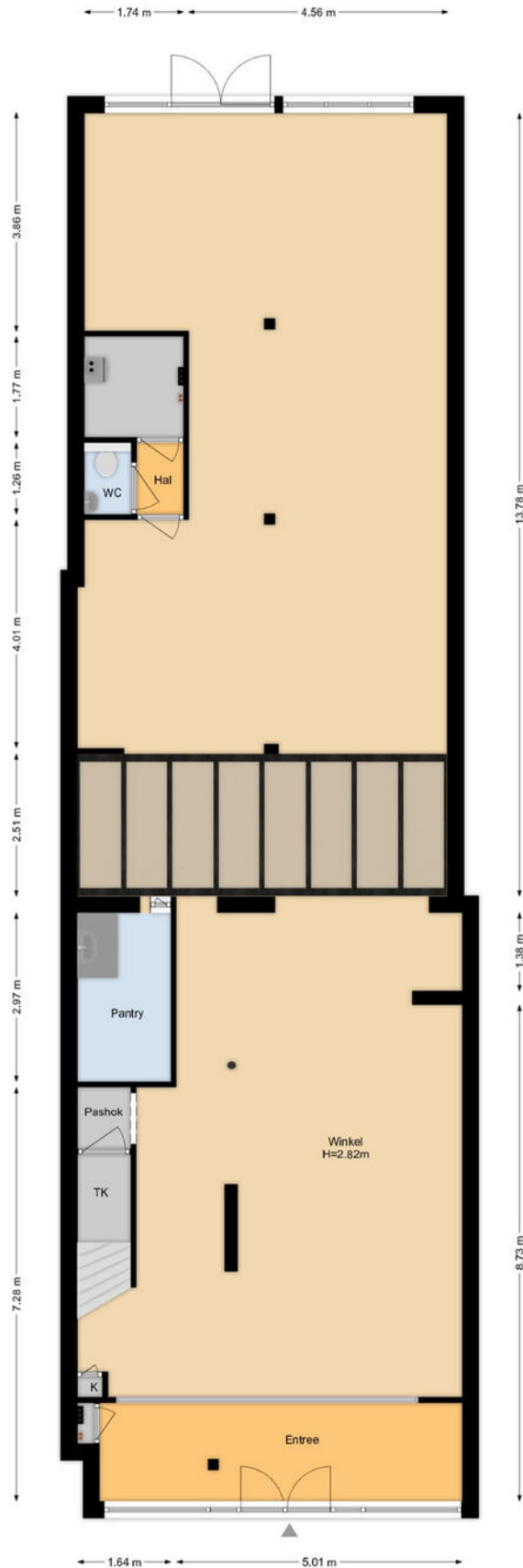






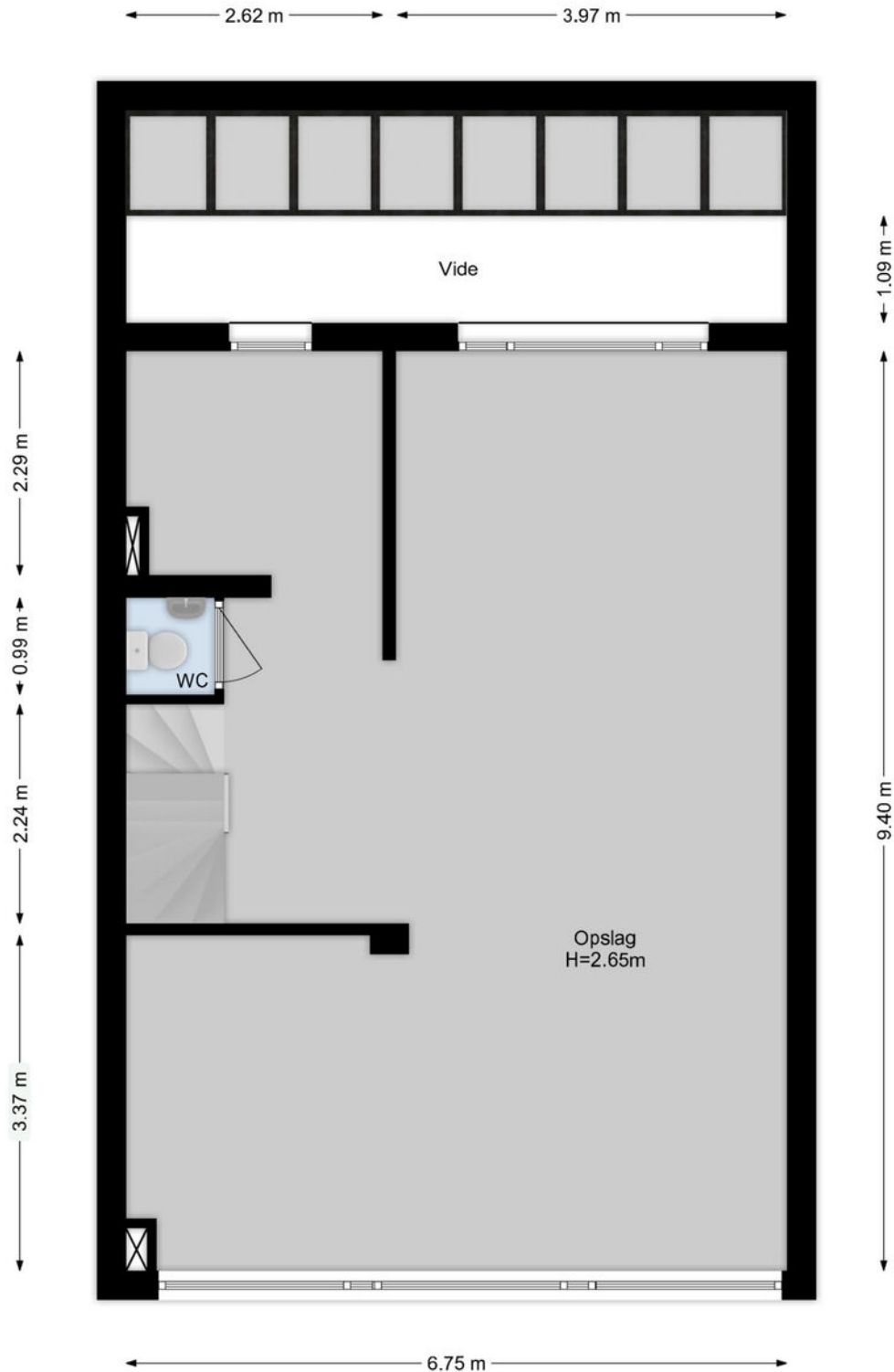


Plattegrond



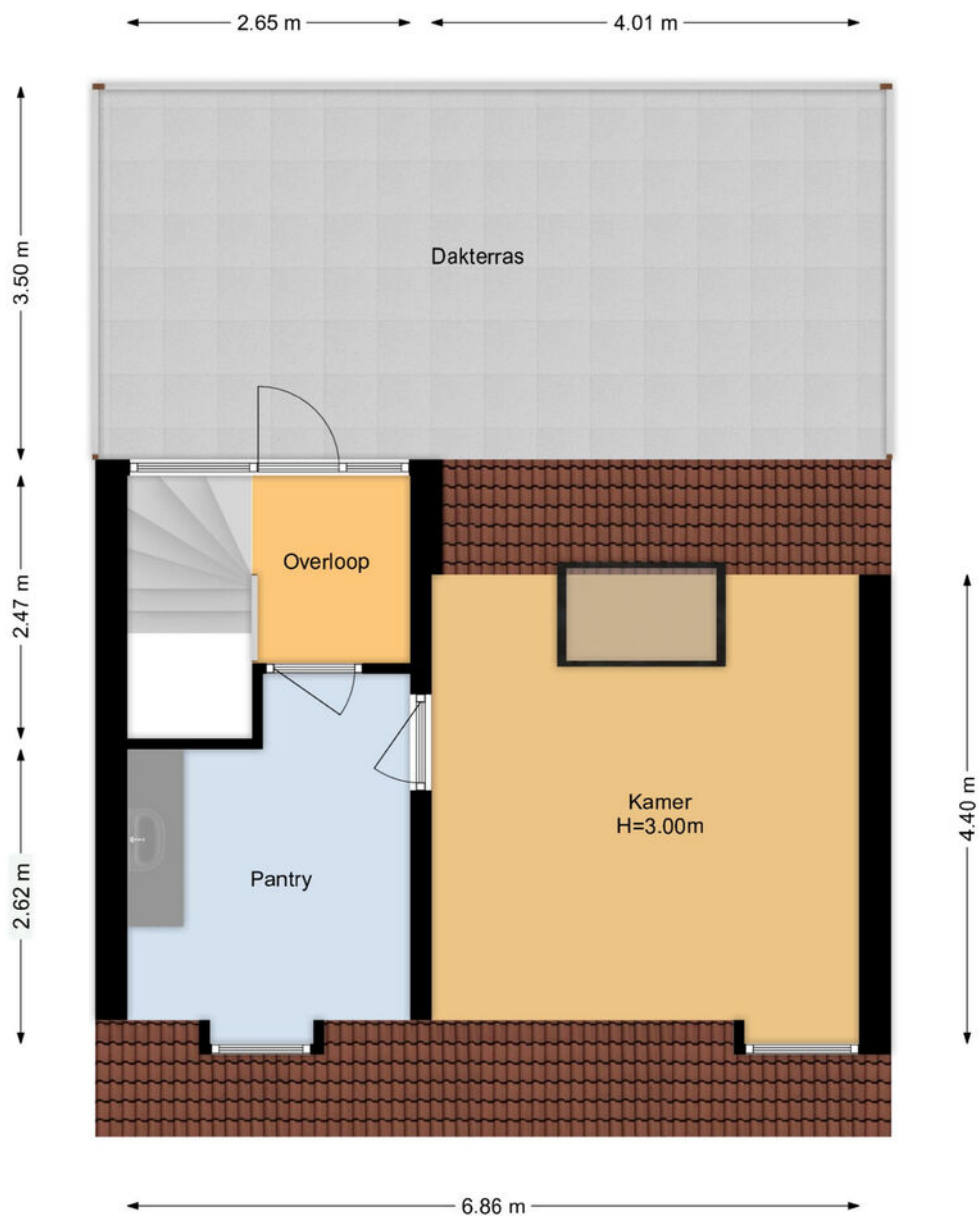
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

adres: Jan van Goyenstraat 9
2102 CA Heemstede
objecttype: winkel
makelaar: Kramer & Partners Bedrijfsmakelaars en Taxateurs
datum meetopname: 16 januari 2026
meetcertificaat type: A
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman
datum meetrapport: 19 januari 2026

MEETRAPPOR

		BVO (m ²)	NVO (m ²)	GO (m ²)
laag 1	begane grond	170,5	156,8	156,9
laag 2	1e verdieping	70,4	61,9	59,6
laag 3	2e verdieping	37,2	30,2	27,6
totaal:		278 m2	249 m2	244 m2
bruto inhoud:		947 m ³		

dakterras: 24,0 m²

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de Nederlandse norm NEN 2580, Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen. Door gebruik te maken van de gegevens opgesteld in dit rapport wordt geconformeerd aan de Algemene Voorwaarden van MOD3SIGN.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heemstede

Sectie A

Perceel 7695

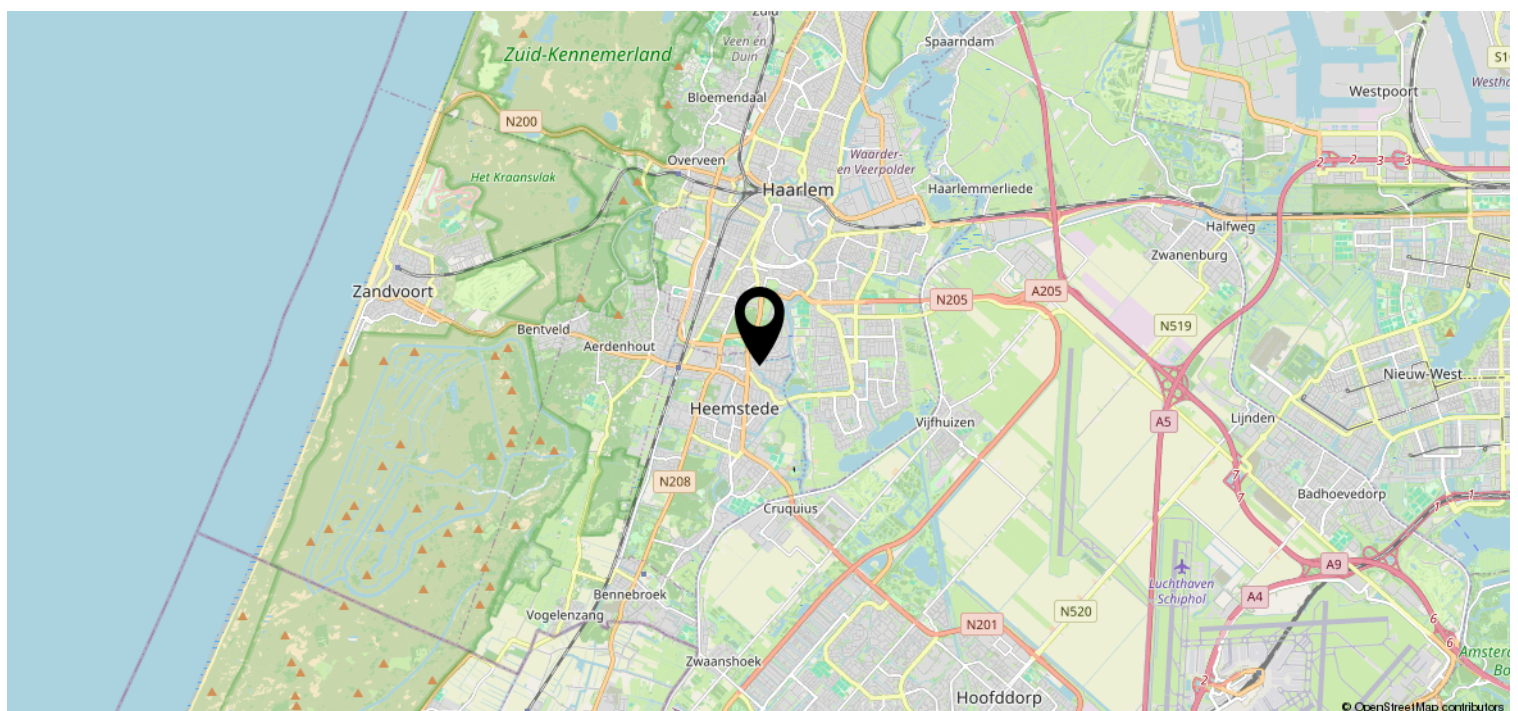
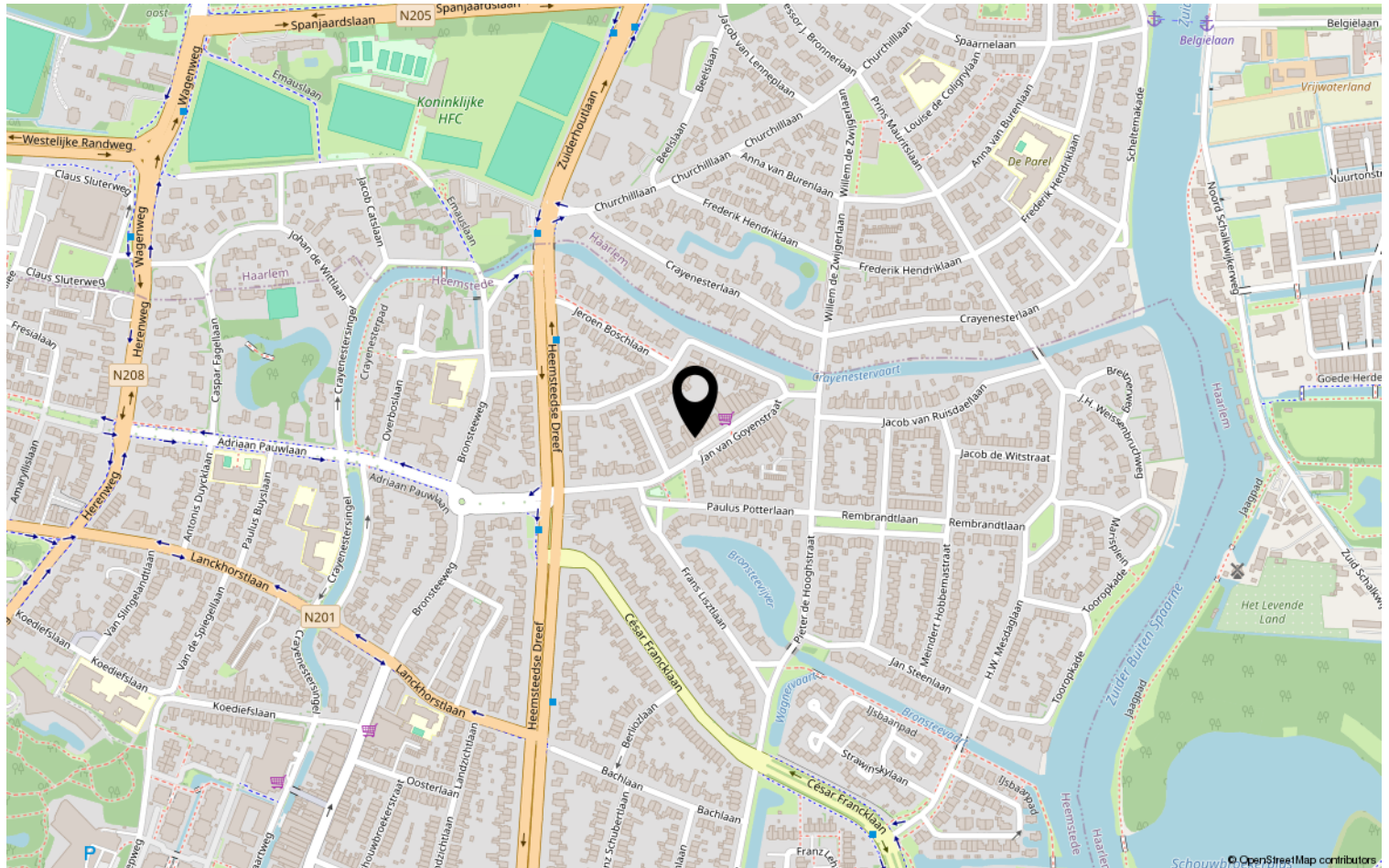
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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



Kom je kijken?



Zandvoortselaan 141
2106 CM Heemstede

023-5482048 | info@kramerenpartners.nl
kramerenpartners.nl