



DUINROOSPLANTSOEN 14

HAARLEM



HEULE

MAKELAARDIJ

2-ONDER-1-KAP WONING GELEGEN IN HET GELIEFDE OOSTERDUINKWARTIER



Stap binnen in deze verrassend ruime twee-onder-een-kap woning. Zodra je hier de drempel overstapt merk je hoe ruim deze woning is. Want met een breedte van méér dan 9 meter, is deze woning verre van standaard te noemen. Met maar liefst 210 m² aan woonoppervlakte, 6 slaapkamers en een kelder biedt de woning genoeg ruimte. De L-vormige woon- en eetkamer heeft een prachtige lichtinval door de grote raampartijen aan drie kanten. De woning is gelegen op een grote kavel met een ruime voor- zij- en achtertuin, waar het heerlijk vertoeven is van voorjaar tot herfst! Daarnaast beschikt de woning over een stenen garage met volop ruimte voor hobby- en tuinspullen, aparte bijkeuken en fietsenberging. Zowel extern als in pandig heeft deze woning zeer veel bergruimte. En parkeren? Dat kan gewoon op de eigen oprit, maar zeker ook in de ruime straat is voldoende parkeergelegenheid. De sfeervolle en lichte woning uit de jaren-30, met originele glas-in-lood bovenlichten, ligt in een rustige kindvriendelijke wijk. De buurt en de woning bieden samen een ideale basis voor het creëren van een familiehuis waar je nooit meer weg wil!

Het Duinroosplantsoen maakt deel uit van het "Oosterduinkwartier", een rustige en kindvriendelijke wijk in Haarlem op de grens van Aerdenhout. De wijk is ruim en groen van opzet met voldoende parkeergelegenheid in de brede straten. Op loopafstand vindt u natuurgebied "Duinvlief" en landgoed "Elswout". In de directe omgeving zijn diverse scholen, speelmogelijkheden en sportverenigingen. Met een fietsafstand van ca. 10 minuten is de gezellige Haarlemse binnenstad te bereiken. Een perfecte ligging van de wijk door de combinatie van zowel de gezelligheid van de stad, als de rust en ruimte van de natuur in de omgeving. De woning is zowel met de auto als het openbaar vervoer goed bereikbaar. Het NS-station Heemstede-Aerdenhout ligt op ca. 7 minuten fietsafstand, met een rechtstreekse verbinding naar Amsterdam en Den Haag/Rotterdam. Op slechts 30 autominuten zijn Amsterdam, Schiphol en Den Haag bereikbaar.





RUIME WONING MET 6 SLAAPKAMERS



Indeling

Begane grond:

Entree, vestibule, riante hal met trapkast, toilet voorzien van fontein en deur naar kelderruimte, ca. 10 m² met stahoogte. De woonkamer is voorzien van openhaard, aangrenzend de eetkamer met glas-in-lood bovenlichten en toegang tot de achtertuin. De keuken, met open doorgang naar de eetkamer, is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt tevens via een overkapte doorgang toegang tot de bijkeuken en achtertuin met fietsenberging en garage. De bijkeuken is voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting en cv-opstelling.

1e verdieping:

Overloop, 4 slaapkamers, voorzien van glas-in-lood bovenramen, waarvan de grote slaapkamer aan de achterzijde toegang heeft tot het balkon. Badkamer voorzien van toilet, douche en dubbele wasbak. De badkamer is zowel vanaf de overloop als vanuit de grote slaapkamer aan de voorzijde bereikbaar. De grote slaapkamer aan de voorzijde staat in open verbinding met de kleinere slaapkamer aan de voorzijde, maar kan d.m.v. het plaatsen van een wand weer tot 2 separate slaapkamers gemaakt worden.

2e verdieping:

Overloop met daklicht, berging voorzien van gasboiler, 1 slaapkamer met dakkapel en 1 slaapkamer (meerdere mogelijk) met veel bergruimte onder de schuine van de kap.



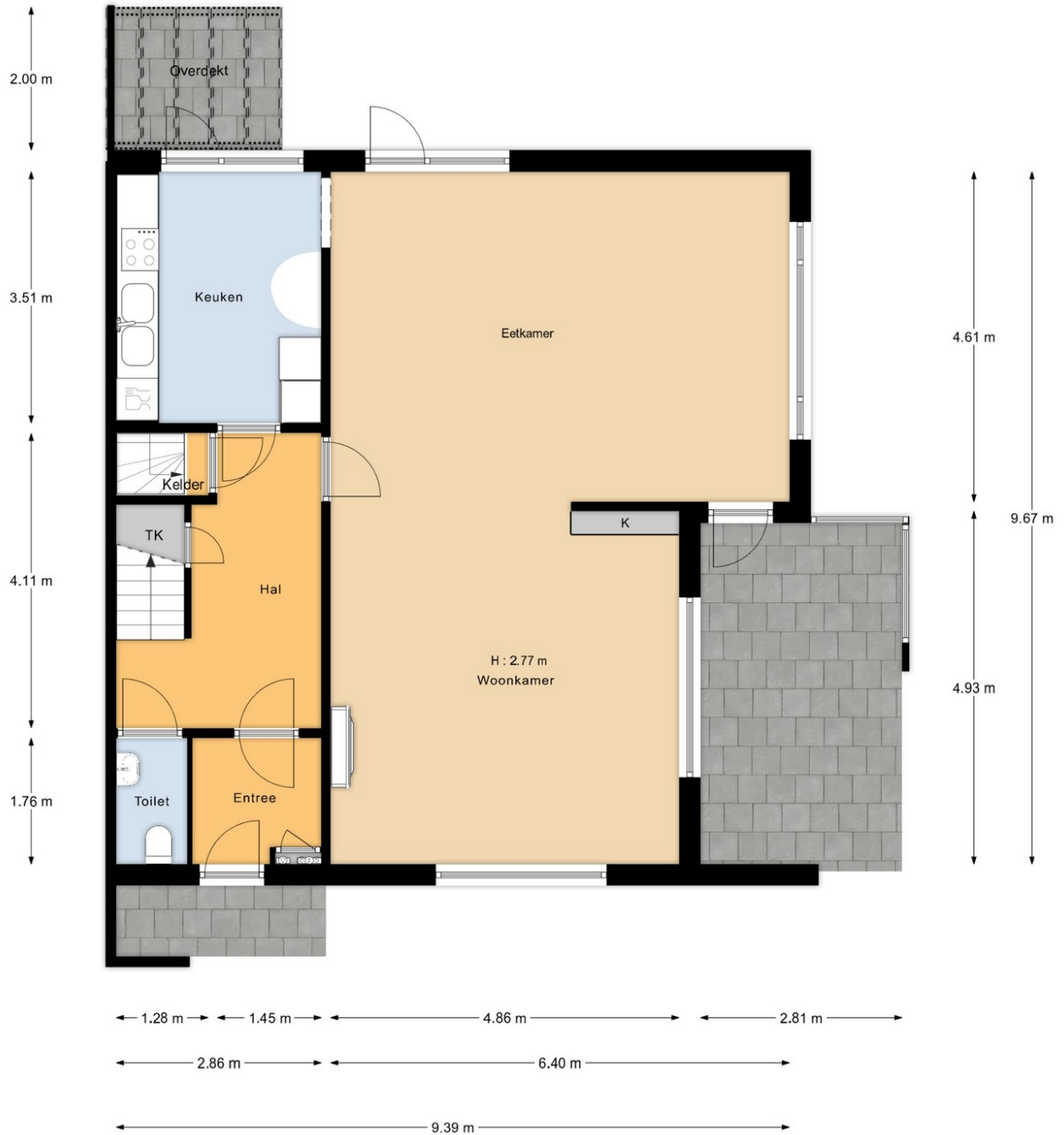
Wetenswaardigheden:

- Voor indeling en maten verwijzen wij naar de plattegrond;
- Woonoppervlak ca. 210 m². Bruto inhoud ca. 737 m³ (conform NEN 2580);
- Perceeloppervlak 438 m²;
- Bouwjaar 1938 (Architect F.C.J. Dingemans);
- Verwarming en warm water middels cv-ketel en boiler;
- Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas;
- Royale tuin rondom, met volop zon;
- Garage aanwezig met eigen oprit;
- Haarlem centrum op fietsafstand van ca. 10 minuten;
- NS-station Heemstede-Aerdenhout op fietsafstand van ca. 7 minuten;
- In de nabijheid van diverse natuurgebieden;
- Strand op fietsafstand;
- Oplevering en aanvaarding in overleg.





Begane grond



Eerste verdieping



Tweede Verdieping



Overzicht







DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 85 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering evt aanwezigheid van enig ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen op zowel zichtbare als onzichtbare plaatsen asbesthoudende stoffen/materialen verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de omgevingsrapportage van de Gemeente Haarlem, d.d. 8 mei 2024, dat met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging

Funderingsclausule

Verkoper is niet bekend met de status van de fundering, de grondwaterdekking en het draagvermogen van de fundering. Verkoper is tevens niet bekend met eventuele bacteriële aantasting van houten onderdelen van de fundering. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de woning met fundering in de staat zoals deze is op de dag van ondertekening. Koper vrijwaart de verkoper van elke aansprakelijkheid ten aanzien van de funderingsconstructie.

Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de situatie betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Informatie

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. Voor het doen van een bieding raadt Heule Makelaardij geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email (haarlem@heulemakelaars.nl) of per brief.

Amsterdams biedsysteem

Bij de verkoop van de woning wordt het Amsterdams biedsysteem gebruikt. Er is pas sprake van onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt er niet met andere kandidaten onderhandeld. Er wordt echter wel bezichtigd. De verkopend makelaar kan pas met andere kandidaten onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat op niets uitloopt. Wel kan men als tweede partij eenmalig een uiterste bieding doen. De eerste bieder wordt alsdan in de gelegenheid gesteld ook een uiterste bieding te doen. De verkoper bepaalt dan welke bieder de woning wordt gegund. Bij grote belangstelling kan de makelaar in overleg met de verkoper besluiten om een sluitingstermijn voor alle biedingen te hanteren. Belangstellenden worden dan in de gelegenheid gesteld om op een door de makelaar aangegeven datum en tijdstip éénmalig een uiterste bieding uit te brengen. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is bereikt zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via uw aankopend makelaar.

Koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Heule Makelaardij een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals voorkomend in de modelakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

Oplevering

De woning wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging.

Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in de NVM regio Haarlem. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Gunning

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

INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn 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 zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Schriftelijke vastlegging

De partij die de koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5e werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Tekeningen/plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige tekeningen en/of plattegronden hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorbehoud financiering

Het voorbehoud van financiering wordt in de regel op 6 weken na het maken van de overeenkomst gesteld.

Waarborgsom

De waarborgsom of bankgarantie is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. De waarborgsom dient binnen 7 weken na het sluiten van de overeenkomst voldaan te worden.





HEULE

MAKELAARDIJ

Heule Makelaardij b.v.

Frederikspark 1
2012 DA Haarlem

T 023 - 737 04 68

E haarlem@heulemakelaars.nl

W www.heulemakelaars.nl

