

WELKOM!



Heemsteedse Dreef 167
HEEMSTEDE

Vraagprijs
€ 1.350.000 k.k.



VAN DEN
PUTTEN
MAKELAARS & TAXATEURS

Over de woning



Mooie jaren '30 hoekwoning (4-onder-1-kap) met 10 kamers waarvan 6 slaapkamers (7 mogelijk), 232 m2 woonoppervlak, oprit voor 3 auto's en een complete, recent gerealiseerde, luxe studio met eigen opgang en toegang tot de tuin op het westen, daarnaast een aparte toegang naar werkkamer voor praktijk aan huis.

| | |
|-----------------------------|--|
| Soort woning | Herenhuis |
| Bouwjaar | 1931 |
| Ligging | Aan drukke weg, In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht |
| Woonoppervlakte | 232m ² |
| Perceeloppervlakte | 321m ² |
| Inhoud | 949m ³ |
| Totaal aantal kamers | 10 |
| Aantal slaapkamers | 7 |
| Tuin | Achtertuintuin op westen |

Aanvaarding

De overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld.



Martijn V
Photogra



Omschrijving

Deze jaren '30 hoekwoning is een ideale keuze voor gezinnen die op zoek zijn naar een ruime, comfortabele en luxe woning. De ligging is gunstig met diverse voorzieningen in de buurt, zoals scholen, winkels en openbaar vervoer. Amsterdam, Schiphol en Zandvoort zijn binnen 30 minuten met de auto te bereiken. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het volledige potentieel van deze prachtige woning!

Bijzonderheden

Dakisolatie, Tonzon vloerisolatie en dubbel glas

Energielabel D

Gevels, kozijnen, zowel binnen als buiten schilderwerk in uitstekende staat

Rioleringsstelsel volledig vernieuwd

19 elektragroepen en 3x35A

Elektrisch bedienbaar hek bij de oprit

Zonwering en horren

Studio geschikt voor mantelzorg, vrijwel drempelloos

Mogelijkheid voor dubbele bewoning van het woonhuis

Praktijk aan huis met aparte ingang

Verdere informatie

Alle belangrijke stukken zijn bij de makelaar beschikbaar en kunnen op uw verzoek gemaild worden. Uiteraard kunt u ook bij de makelaar terecht voor al uw vragen.



Indeling

Begane grond: De oprit biedt plaats aan 3 auto's en toegang tot de voortuin. De eerste voordeur geeft toegang tot een portaal met apart toilet en de praktijk/werkruimte, daarnaast toegang tot de kelder. Via de praktijk is de woonkamer met erker bereikbaar, gevolgd door de eetkamer met toegang tot de zonnige tuin op het westen. De tuin is groen en een ideale plek om te ontspannen na een lange werkdag. Er is een buitenkeuken met warm en koud water.

Vanuit de eetkamer is de hal van de tweede voordeur te bereiken, met veel kastruimte en een voormalige toiletruimte die nu dient als berging met cv-ketel. Ook de ruime dichte keuken is vanuit de eetkamer bereikbaar. De keuken is voorzien van een 4-pits kookplaat, oven, combiQuooker, vaatwasser en magnetron. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur en een grote Amerikaanse koelkast. Via de bijkeuken en een aparte voordeur komt men in de gang van de studio.

Deze **luxe studio** is voorzien van vloerverwarming, een luxe badkamer met douche, wastafelmeubel, spoel/föhn toilet, elektrisch bedienbare schuifdeuren en mechanische ventilatie. Aan de tuinzijde bevindt zich de combinatie van studio (woon-/slaapkamer) en kitchenette. Openslaande deuren aan de zuidzijde geven toegang tot het terras. Boven de studio is nog een ruime (over de hele lengte) berging te bereiken met vlizotrap.

Eerste verdieping: Ruime overloop met apart toilet, een grote en romantische slaapkamer met open haard en balkon aan de voorzijde. Daarnaast bevindt zich de badkamer met vloerverwarming, een ligbad, separate douche en dubbele wastafel. Aan de achterzijde is een mooie slaapkamer met inbouwkasten en dubbele deuren naar het terras. Ook aan de achterzijde is er een kamer met kastenwand, momenteel in gebruik als wasruimte (utility room) maar kan ook dienen als extra slaapkamer.

Tweede verdieping: Overloop met tweede badkamer met douche, vloerverwarming en wastafel. Slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel, slaapkamer aan de zijkant met dakkapel en berging, en een slaapkamer aan de voorzijde met berging en Velux dakraam. Deze slaapkamer (aan de voorzijde) kan eventueel worden opgesplitst in 2 kamers (de deur is aanwezig).

Bergvliering met Velux dakraam.



Bouwkundige gegevens



Onderstaande gegevens gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie.

Bouwjaar:1931.

Verwarming en warmwater: CV-gas (combiketel), Nefit Trendline 2017.

Elektra: 19 elektragroepen en 3 x 35A.

Gas: De gasmeter bevindt zich nabij de voordeur.

Keuken: Keuken op de begane grond, ruime dichte keuken met 4-pits kookplaat, oven, combiQuooker, vaatwasser en magnetron.

Badkamer: 3 badkamers gelegen op de begane grond, eerste - en tweede verdieping.

Binnenafwerking: Netjes.

Isolatie: Dakisolatie, Tonzon vloerisolatie en dubbel glas.

Riool: Volledig vernieuwd.

Kozijnen, ramen: In uitstekende staat.

Buitenverf: In uitstekende staat.

Fundering en casco (fundering 'op staal'): De makelaar heeft bij de gemeente informatie ingewonnen. Daaruit blijkt dat fundering 'op staal' is toegepast. Deze benaming heeft niets te maken met metaal, maar is een oude aanduiding voor een fundering die is aangelegd op een zandbed.

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, waarvan een kopie bij Van den Putten ERA Makelaars en Taxateurs te verkrijgen is.

Verdere bijzonderheden

Milieu: Verkoper is geen grondverontreiniging bekend, noch de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Monument: Het pand is geen monument.

Beschermd stadsgezicht: Het pand valt niet in een binnenstadsgebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

Achterom: Aanwezig.

Eigen grond: Het pand staat op eigen grond.

Levering: Het wordt geleverd vrij van huur en ontruimd (behoudens de hierboven genoemde inbegrepen zaken).

Notaris: De notariskeuze is het voorrecht van de koper. Koper kan voor een notaris kiezen die is gevestigd buiten de regio waar de woning is gelegen. Dit leidt echter vaak tot extra kosten voor de verkoper zoals reiskosten, tijd vrij maken van het werk of de kosten van een volmacht. Daarom maakt de verkoper het voorbehoud de overdracht te laten plaatsvinden bij een notaris in Haarlem, Heemstede, Bloemendaal of de gemeente waarin de woning is gelegen. Wanneer de koper toch de voorkeur geeft aan een notaris buiten de regio, dan neemt deze eventuele hierdoor voor de verkoper bijkomende kosten voor zijn rekening. Wij adviseren kopers dan ook om bij het vergelijken van de notaristarieven ook bijvoorbeeld de kosten van registratie van de koopakte, het doorhalen van de hypotheek en het opstellen van een volmacht te vergelijken.

Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie worden door de koper voldaan.







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heemsteedse Dr 167



| | | | |
|---|---|-------------------------------|--|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 500 | kadaster  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Heemstede | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | Sectie A | |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceel 5879 | |
|  | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Koopakte en biedsysteem

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPro, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte tenzij in de onderhandelingen anders is overeengekomen.

De koopakte wordt geregistreerd bij het kadaster. Dit gebeurt op zijn vroegst 6 maanden voor de overdrachtsdatum. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn voor rekening van de koper.

Het Amsterdamse biedsysteem is van toepassing

De gebruikelijke procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van dit onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen.

Wel kan een derde een éénmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Koper kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.



















**Wij maken
woondromen waar!**

Bedenkijd en clausules

Bedenkijd en opschortende voorwaarde

Bedenkijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notaris kantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder dan 92 jaar 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 fundering, bouwkundige constructie, vloeren, installaties voor elektriciteit, water en gas, c.v. en riolering, afwezigheid van/niet aantasting door enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en afwezigheid van loden leidingen en doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.



Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het Uittreksel bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond d.d. 20 juli 2023. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat er geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Voor meer informatie verwijzen wij u door naar de website van de rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/o....>

(Overbruggings)hypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk - tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Plattegrond



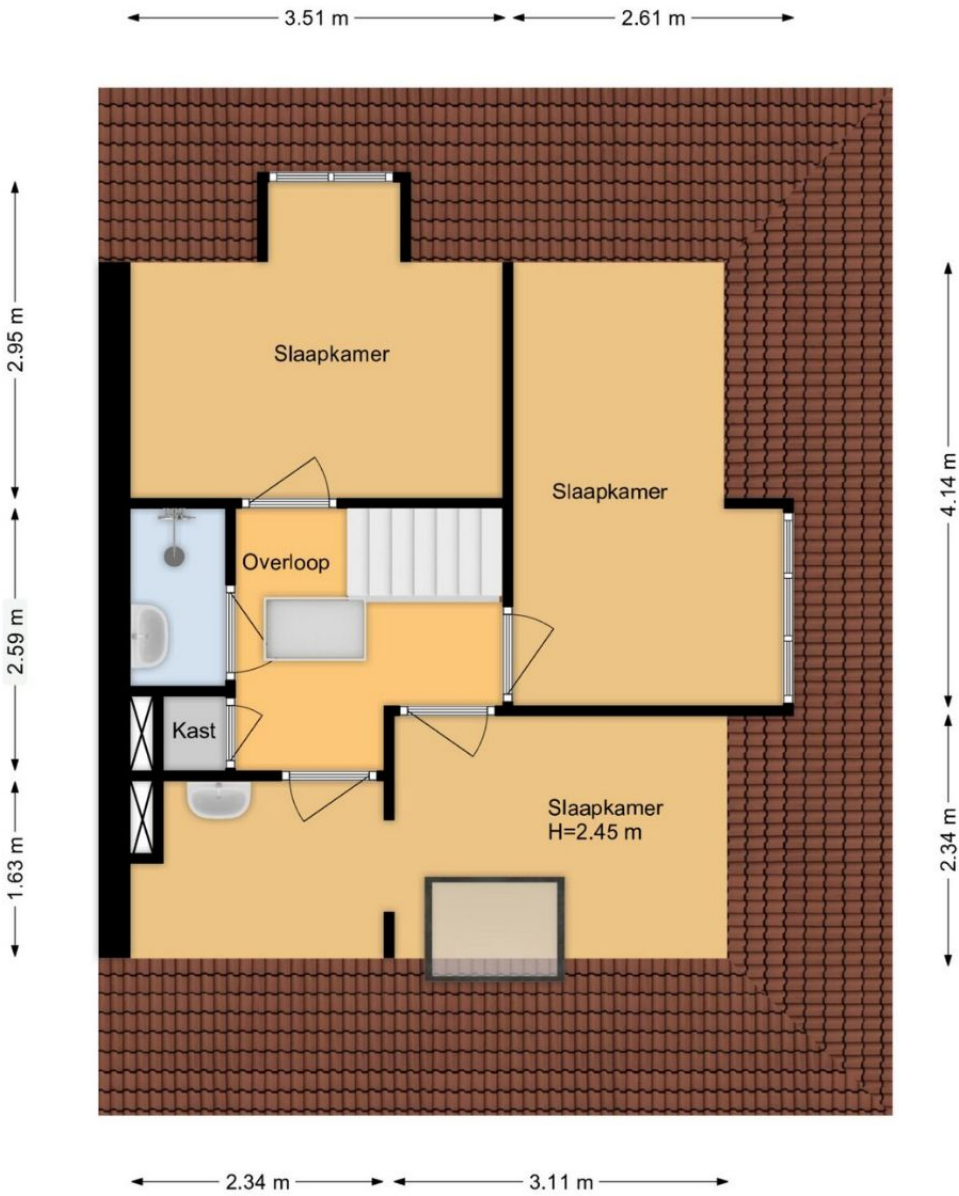
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



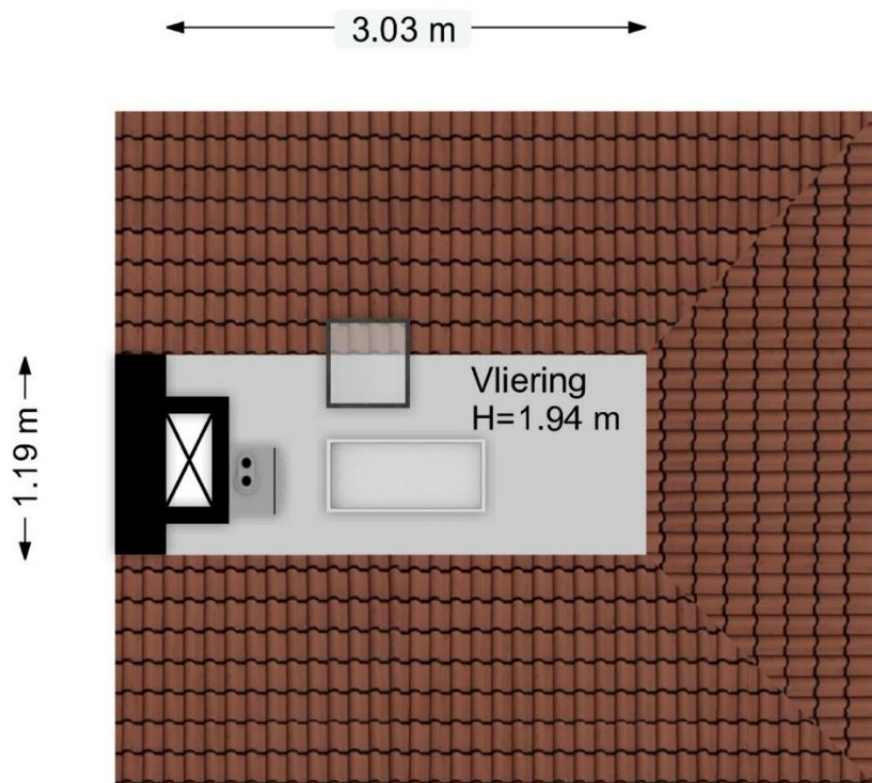
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



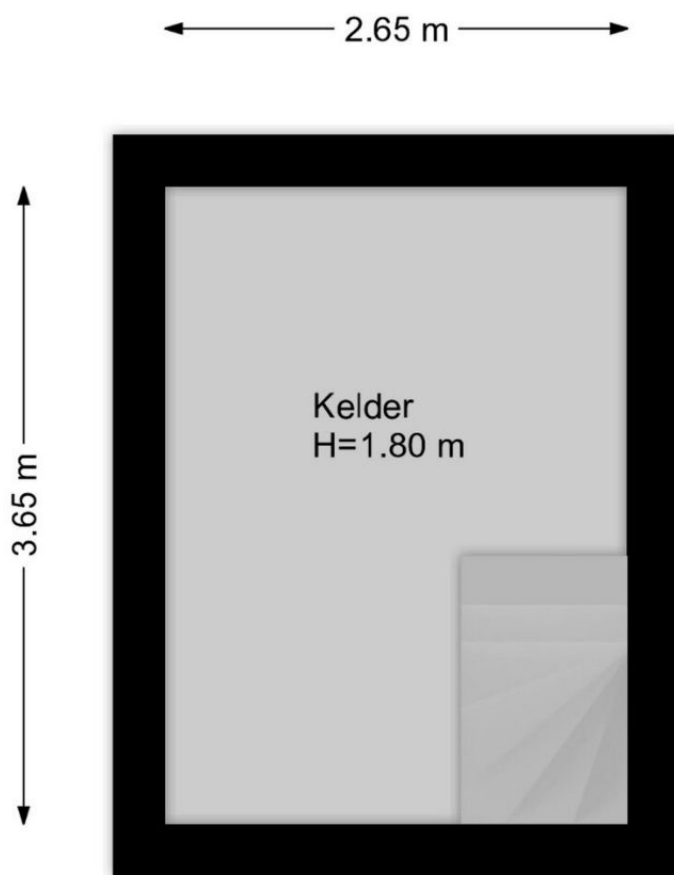
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

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. © MODSIGN

Over ons



Ons team van links naar rechts:
John van den Putten, NVM-Makelaar
Katja Verheul, NVM-Makelaar en Register-Taxateur
Sanny Dane, Office Manager
Mariam van Marle, Assistent-Makelaar

Wij zijn u graag van dienst



**VAN DEN
PUTTEN**
MAKELAARS & TAXATEURS

Van den Putten
ERA Makelaars & Taxateurs
Bronsteeweg 45
2101 AB Heemstede
Telefoon: 023-5285412
info@vandenputten.nl