



HEULE

MAKELAARDIJ



DINKELLAAN 7

Heemstede





ROYALE HOEKWONING MET VRIJE LIGGING

Aan het einde van een rustige autoluwe straat ligt deze verrassend royale, uitgebouwde hoekwoning boordevol mogelijkheden. Met een vrije ligging aan de voorzijde – uitkijkend over weilanden en het prachtige landgoed Ipenrode – en een zonnige achtertuin op het zuiden, is de locatie simpelweg uniek. De voormalige praktijkruimte, met eigen entree, in de ruime aanbouw maakt het ideaal voor werken aan huis of een multifunctionele invulling. Via een achterom die zelfs per auto bereikbaar is bevindt zich een garage met directe toegang tot de woning. Hoewel de woning een modernisatie kan gebruiken, vormt het degelijke casco, de goede kozijnen, dubbele beglazing en energielabel D een solide basis. Hier creëert u met gemak een heerlijke plek om te wonen én eventueel te werken!

Ligging

In de populaire Rivierenbuurt in Heemstede is alles binnen handbereik. Het Groenendaalse Bos, met kinderboerderij en speeltuin, ligt op loopafstand en de gezellige Raadhuisstraat en Binnenweg liggen op korte fietsafstand. U kunt hier terecht voor een zeer divers winkelaanbod. Zo vindt u hier o.a. de Hema, Kruidvat, Etos, Bruna en meerdere supermarkten zoals Albert Heijn, Dekamarkt en Vomar, maar ook diverse delicatessenwinkels en restaurants. Bent u boodschappen vergeten in de winkelstraat? Geen probleem, want op korte afstand van de woning bevindt zich een buurtsuper waar u voor de kleine boodschappen terecht kunt. Het centrum van Haarlem ligt op nog geen kwartier fietsen. Ook buitenplaats Leyduin en het strand van Zandvoort zijn per fiets goed te bereiken. En wilt u verder weg? Met de auto bereikt u in 15 minuten de snelwegen richting Amsterdam, Utrecht, Alkmaar en Den Haag. Met het OV kan uiteraard ook: station Heemstede-Aerdenhout ligt op ca. 7 minuten fietsen en diverse bussen vertrekken om de hoek. De woning heeft ook een gunstige ligging t.o.v. (basis)scholen en sportfaciliteiten.



INDELING

Begane grond

Entree via goed bemeten hal met meterkast en toilet. Ruime en lichte Z-vormige woonkamer. Halfopen keuken met aansluitend een bijkeuken en toegang tot de royale aanbouw, momenteel ingericht als kantoor/praktijkruimte met eigen entree via een ruime hal. Vanuit hier is ook de garage bereikbaar, voorzien van een elektrische deur. De achtertuin op het zuiden is bereikbaar via zowel de woning en kantoor/praktijkruimte als de brede achterom.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot vier volwaardige slaapkamers en een badkamer voorzien van wastafel, douche en toilet.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot een ruime vijfde slaapkamer en meerdere bergingen onder de schuine kap.

Buiten

Zonnige, diepe achtertuin (zuid) met achterom die per auto bereikbaar is. Stenen garage en separate stenen schuur met overkapping. Aan de voorzijde vrij uitzicht over landerijen en landgoed Ipenrode.









PLATTEGRONDEN

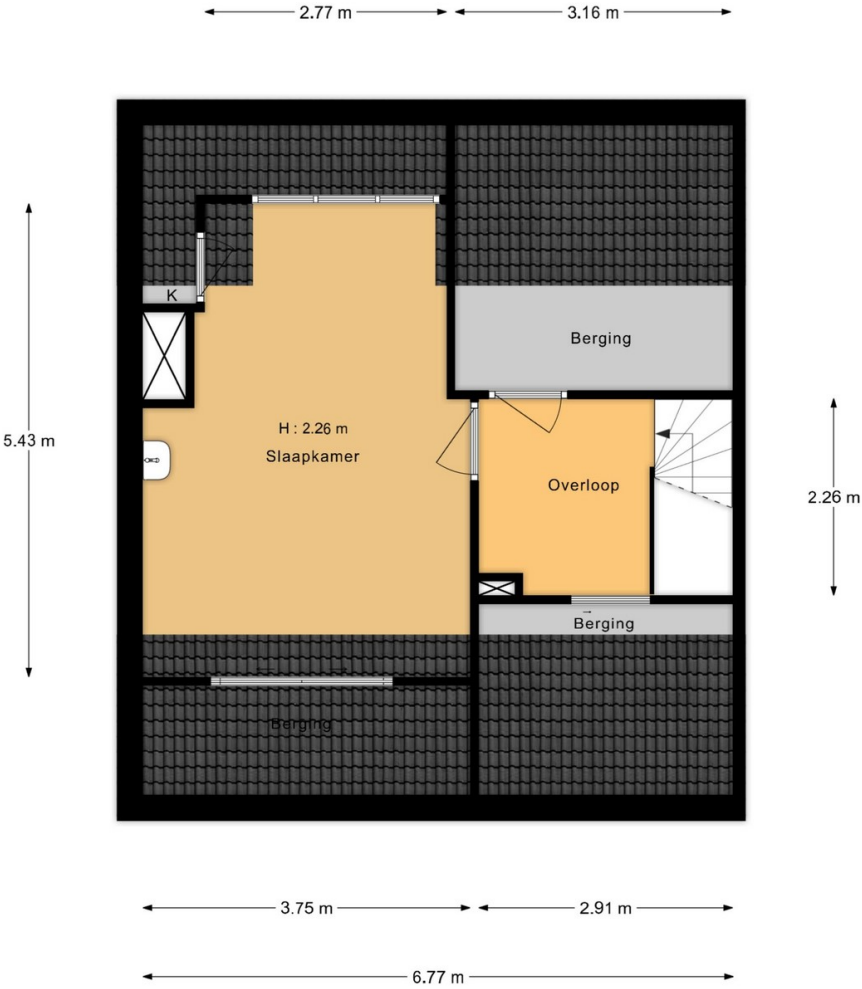


Begane grond



Eerste verdieping

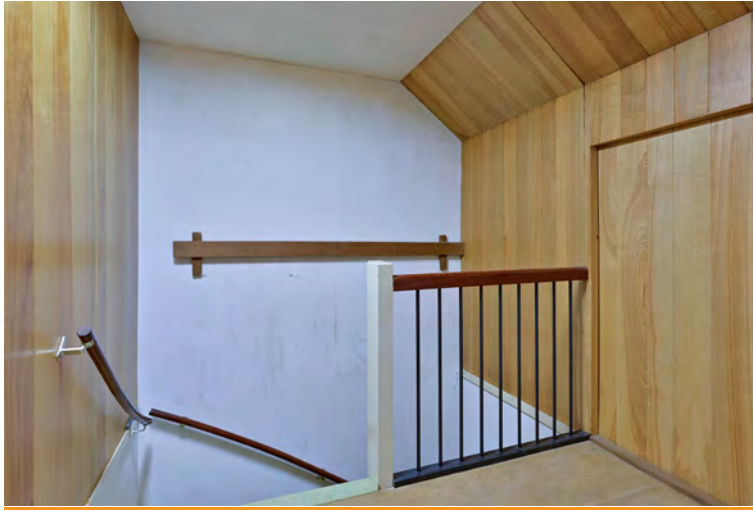
PLATTEGRONDEN



Tweede verdieping



Overzicht



ALGEMEEN

- Voor indeling en maten verwijzen wij naar de plattegrond;
- Woonoppervlak ca. 174 m², bruto inhoud ca. 665 m³ (conform NEN 2580);
- Perceeloppervlak 274 m²;
- Bouwjaar 1965;
- 7 kamers, waarvan 5 slaapkamers;
- Praktische achterom met toegang tot garage;
- Achtertuin op het zuiden gesitueerd;
- Vrij uitzicht over landgoed Ipenrode;
- Op loopafstand van het Groenendaalse bos;
- Notaris ter keuze verkoper;
- Oplevering en aanvaarding in overleg.



DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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

Koper is ermee bekend dat er mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn in de woning. 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 bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond, d.d. 6 juni 2025, 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.

Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de verkopers keuze.

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.

Bouwkundige keuring

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technisch) te beoordelen.

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.

Gebruikersclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat verkoper het verkochte nimmer zelf gebruikt heeft en dat hij derhalve niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper.

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.

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 bidder wordt alsdan in de gelegenheid gesteld ook een uiterste bieding te doen. De verkoper bepaalt dan welke bidder 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.

Biedingen

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

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.

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.

INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

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.

Gunning

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

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.

INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

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



Kantoor Haarlem
Frederikspark 1
2012 DA Haarlem
T 023 - 737 04 68

E haarlem@heulemakelaars.nl
W www.heulemakelaars.nl

Kantoor Amsterdam
De Lairessestraat 16
1071 PA Amsterdam
T 020 - 676 66 33

E info@heulemakelaars.nl
W www.heulemakelaars.nl



Alle rechten voorbehouden, niets in deze uitgave mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De vermelde informatie in deze folder is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze folder is met zorg samengesteld, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.