



HEULE

MAKELAARDIJ



HERENWEG 71 A18

Heemstede





STIJLVOL EN ROYAAL WONEN OP EEN UNIEKE LOCATIE IN HEEMSTEDEN

In 'Résidence Beukenrode' bevindt zich dit ruime en lichte 5-kamerappartement, gelegen op de begane grond en voorzien van een royaal zonneterras met uitzicht over water en groen. Een plek waar rust, ruimte en luxe samenkomen, met een uitzonderlijk gevoel van vrijheid en privacy. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers en twee luxe badkamers voor extra comfort. De royale woonkamer is sfeervol ingericht met een haard en grenst aan zowel de eetkamer als aan de tv-kamer. Dankzij de fraaie raampartijen, de doordachte indeling en het hoogwaardige afwerkingsniveau is dit appartement een ideale woning voor wie comfort en gemak zoekt in een groene omgeving. In de onderbouw van het complex heeft u bovendien de beschikking over een eigen parkeerplaats en een ruime berging.

Ligging

In de populaire Geleerdenbuurt 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 de dagelijkse boodschappen, maar vindt hier ook delicatessenwinkels en restaurants. 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.









INDELING

Parterre

U betreedt het gebouw via een afgesloten entree, voorzien van een bellentableau, brievenbussen en een intercomsysteem voor extra veiligheid. Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot zowel de trap als de lift. Deze leiden naar de ondergelegen parkeerkelder waar zich uw eigen parkeerplaats met laadpaal (aangesloten op privé-elektra) en een afsluitbare berging bevinden.

Appartement

Via uw eigen entree komt u binnen in een brede hal met garderobe. Dubbele glazen deuren geven toegang tot de royale en lichte woonkamer. Deze aangename leefruimte is slim ingedeeld, waarbij drie voormalige afzonderlijke kamers zijn samengevoegd tot één ruim geheel. Hierdoor is er volop plek voor meerdere zitgedeeltes, een tv-hoek of een rustige werk-/leesplek. De openslaande deuren geven direct toegang tot een royaal terras dat zich uitstrekt over de volledige breedte van het appartement. U kijkt hier uit op de fraai aangelegde tuin met een rustgevende waterpartij – ideaal gelegen op het westen voor zon in de middag en avond.

Grenzend aan de keuken bevindt zich een aparte eetkamer, momenteel ingericht als knusse tv-kamer: een fijne plek om u even terug te trekken. De ruime keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, zoals een koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een grote elektrische oven – ideaal voor wie van koken houdt of graag gasten ontvangt. Daarnaast is er een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, alsook de cv-installatie.

De ruime hoofdslaapkamer heeft direct toegang tot een comfortabele, luxe badkamer met een dubbel wastafelmeubel, ligbad en tweede toilet – alles binnen handbereik en zonder drempels. Voor logees is er een extra ruime gastenslaapkamer (voorheen twee aparte kamers), voorzien van ingebouwde kasten en met een eigen, recent vernieuwde, badkamer met douche en wastafel – prettig voor privacy en comfort.







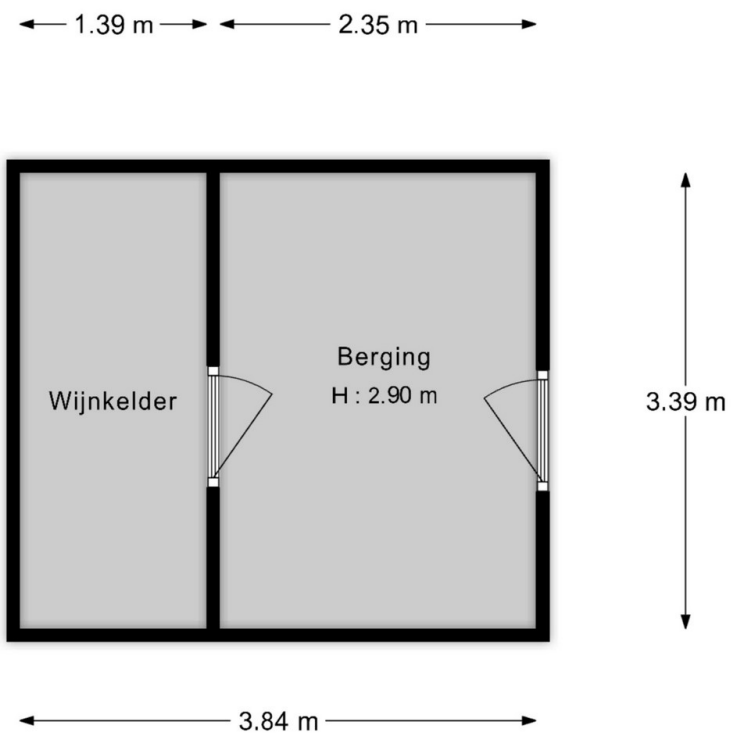




PLATTEGRONDEN



Appartement



Berging



BIJZONDERHEDEN

- Voor indeling en maten verwijzen wij naar de plattegrond;
- Woonoppervlak ca. 164 m², bruto inhoud ca. 537 m³ (conform NEN 2580);
- Bouwjaar 1989;
- Energielabel B;
- 5 kamers, waarvan 2 slaapkamers;
- 2 badkamers;
- Zonneterras op het westen gesitueerd;
- Vrij uitzicht over het groen en het water;
- Verwarming en warmwater via Nefit HRC30 uit 2021;
- Privé berging en parkeerplaats (v.v. laadpaal) in de onderbouw;
- Bijdrage VvE ca. € 646,12 p/mnd;
- Complex is gelegen in een ruime verzorgde tuin;
- Op werkdagen is er een huismeester aanwezig;
- Ruime parkeermogelijkheden voor uw gasten;
- Aanvaarding en oplevering in overleg.



DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 35 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

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 bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond, d.d. 20 mei 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.

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.

Klimaatclausule

Als gevolg van voortdurende hevige regenval kan wateroverlast ontstaan. Koper treft de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen om schade als gevolg daarvan te voorkomen en/of te beperken. De verkoper is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiende uit de instroom van (regen)water.

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.



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.

Oplevering

De woning wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging.

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 veelevoudigd, 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.