



HEULE

MAKELAARDIJ



KENNEMEROORD 37

Heemstede





LUXUEUS EN LICHT APPARTEMENT IN KENNEMEROORD

Op de tweede verdieping van het fraai vormgegeven appartementencomplex Kennemeroord, met een ligging aan de vijver en het bos, bevindt zich dit hoogwaardig afgewerkte appartement welke in 2018 geheel gerenoveerd is. Het complex bestaat uit slechts 38 villa-appartementen, verdeeld over vier geschakelde wooneenheden die op de parterre met elkaar verbonden zijn middels een brede hal. De toegang tot het landgoed loopt via een statige entree met smeedijzeren hekwerk, waarna een verlicht pad u naar de entree van het gebouw leidt. Het appartement is ideaal gelegen op het zuidwesten en beschikt over een royaal, bosgerichte loggia dat plaats biedt aan een groot gezelschap. Dankzij de beschutte ligging en de glazen panelen kunt u hier van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar genieten. Daarnaast beschikt het appartement over hoge plafonds (ca. 2,83 m) een ruime slaapkamer en een luxe badkamer en keuken voor extra comfort. De royale woonkamer loopt over in een prachtige werkkamer en biedt tevens toegang tot de loggia. In de onderbouw van het complex heeft u bovendien de beschikking over een eigen parkeerplaats en een ruime berging. Dankzij het hoogwaardige afwerkingsniveau en alle gemakken die Kennemeroord te bieden heeft, is dit appartement een ideale woning voor wie comfortabel en levensbestendig wil wonen in een groene omgeving.

Het uitstekend geoutilleerde wooncomplex beschikt ondermeer over een biljart, zwembad met jetstream en whirlpool, sauna/sanarium, stoomcabine alsmede een fitnessruimte met airco. Kleedruimtes en douches zijn ook aanwezig. Verder aangrenzend in de hal een recent opnieuw ingericht en van diverse apparatuur voorzien Grand-Café met bibliotheek en leestafel. In de tuin met twee terrassen een jeu-de-boulesbaan. Kennemeroord beschikt over twee gastenkamers en heeft een eigen huismeester. De opzet van het complex en het appartement, de kleinschaligheid, het afwerkingsniveau alsmede de gunstige ligging maakt dit appartement tot de ideale plek om te wonen en te genieten.

Ligging

Kennemeroord ligt op een prachtige plek op een voormalige buitenplaats langs de Herenweg in Heemstede. Bij de oplevering eind 2007 is Kennemeroord een officiële straatnaam geworden. Het appartement ligt op wandelafstand van de winkelstraten de "Binnenweg" en de "Raadhuisstraat". Direct voor de entree bevindt zich een bushalte. Het station Heemstede-Aerdenhout ligt op ongeveer 10 minuten loopafstand. In ca. een kwartier rijden met de auto is de A9 bereikbaar richting Amsterdam, Schiphol, Utrecht, Den Haag of Alkmaar. Dit allemaal draagt bij tot de ideale ligging van dit appartement.









INDELING

2e verdieping:

U komt binnen in een riante hal, voorzien van een modern toilet met fontein, garderobe, meterkast, stookruimte en berging en plafondhoge stalen taatsdeuren. Een automatisch bedienbaar daklicht, met geïntegreerde zonwering, zorgt voor extra natuurlijk licht. De hal biedt direct toegang tot de royale en lichte woonkamer, welke middels openslaande deuren toegang biedt tot de bosgerichte loggia. Vanaf hier heeft u een prachtig zicht op het groen en geniet u van veel rust en privacy. Dankzij de glazen panelen en de gunstige ligging op het zuidwesten, kunt u van heel vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar van deze buitenruimte genieten.

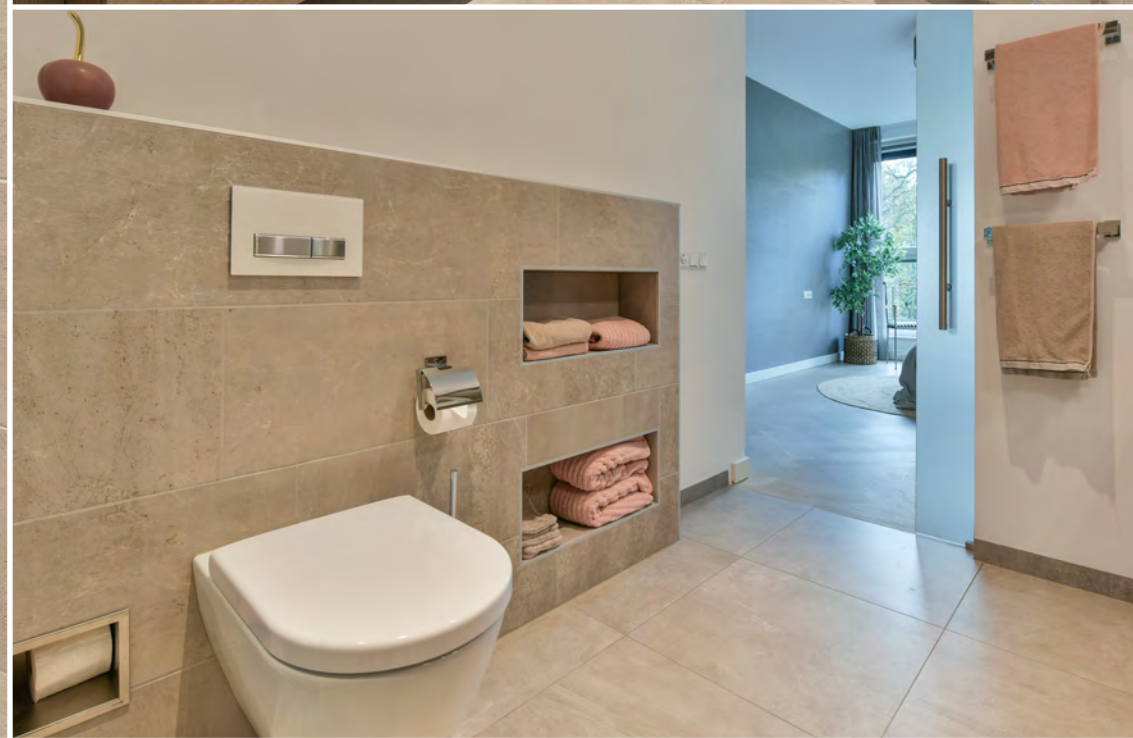
Een voormalige slaapkamer is ingericht als werkplek en staat middels een prachtige vaste kast in verbinding met de woonkamer. De aan de woonkamer grenzende keuken, in u-opstelling, is luxe en van alle gemakken voorzien. Zo zijn de greeploze keukenkasten middels een elektrisch systeem met 1 druk automatisch te openen en te sluiten. Verder is de keuken voorzien van een Quooker kraan, een BORA kooplaat met geïntegreerde afzuiging, hoogwaardige inbouwapparatuur van KitchenAid en een ontbijtbar.

Ook in de keuken is een automatisch bedienbaar daklicht, met geïntegreerde zonwering, aanwezig voor extra natuurlijk licht. De riante slaapkamer heeft direct toegang tot een comfortabele, luxe badkamer met een dubbel wastafelmeubel, een 2-persoons douche met infrarood Sunshower, stortdouche en 2 handdouches en een tweede toilet. Het appartement is hoogwaardig afgewerkt, geheel voorzien van vloerverwarming en een prachtige houten vloer in visgraat gelegd.

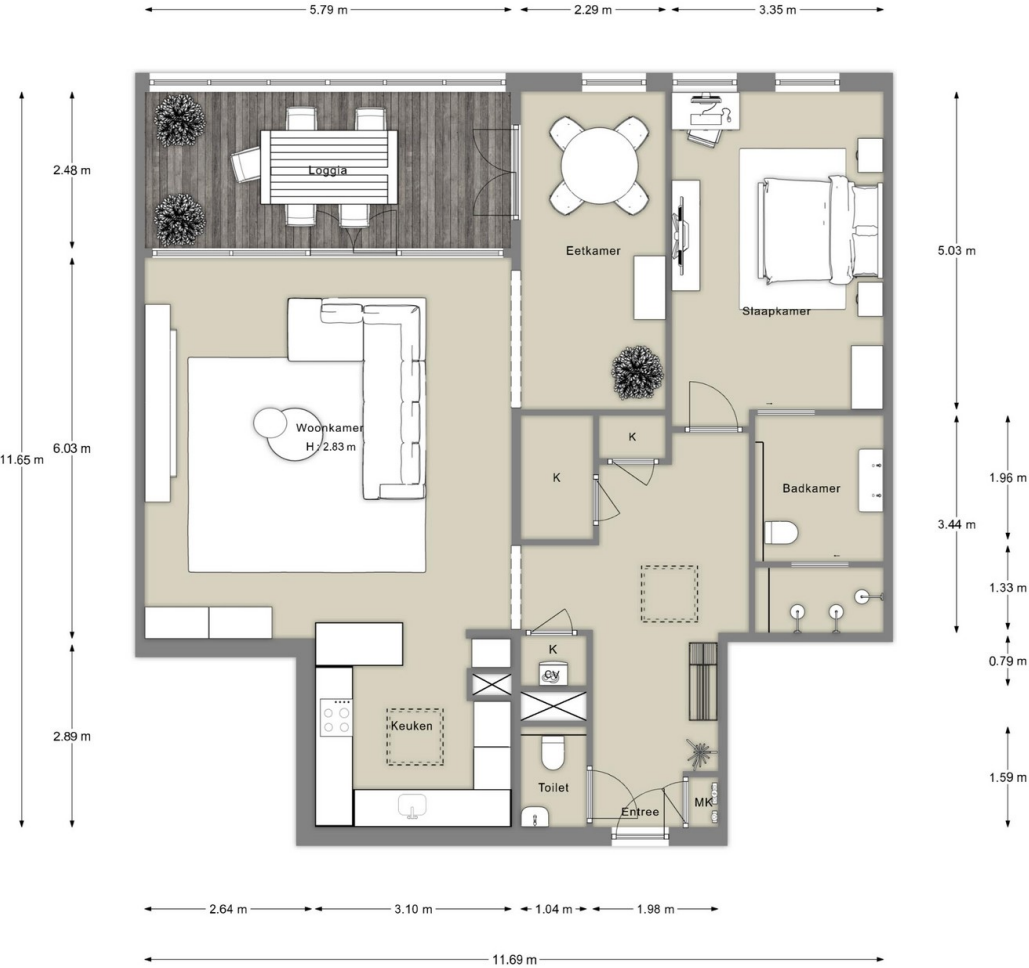




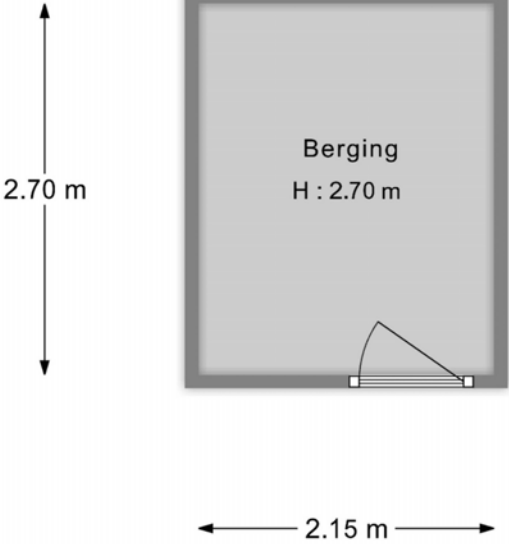




PLATTEGRONDEN



Appartement



Berging



BIJZONDERHEDEN

- Voor indeling en maten verwijzen wij naar de plattegrond;
- Woonoppervlak ca. 104 m², bruto inhoud ca. 357 m³ (conform NEN 2580);
- Riante loggia op het zuidwesten gesitueerd;
- Eigen parkeerplek en privé berging in de onderbouw;
- De vraagprijs is inclusief de parkeerplaats;
- HR combi CV-ketel Nefit Proline Compact 4 (2024);
- Uitgebreide elektrische installatie;
- Volledig v.v. dubbel glas (HR++);
- Modern en licht appartement;
- Geheel v.v. vloerverwarming;
- Energielabel A;
- Bijdrage VvE ca. 708,12 p/mnd;
- De mogelijkheid voor het realiseren van een extra (slaap)kamer;
- Geheel gerenoveerd in 2018;
- Oplevering en aanvaarding in overleg.





DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 15 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.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond, d.d. 30 september 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 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.