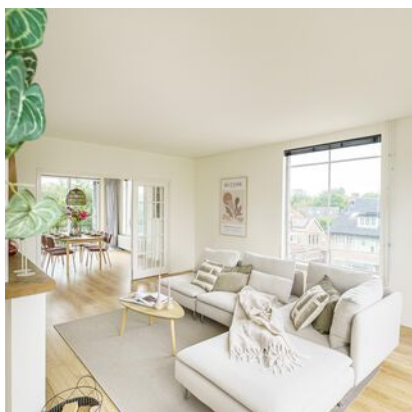


Mooi wonen
in
Heemstede



Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede

Vraagprijs € 625.000 k.k.

023-5264060
info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl



HUIZENSTED
MAKELAARS



Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede

Soort woning

Bovenwoning

Type woning

Appartement

Aantal kamers

5

Inhoud

498 m³

Woonoppervlakte

141 m²

Bouwperiode

1945 - 1959

Ligging

In woonwijk en vrij uitzicht

Buitenruimte

Zonnig balkon

Verwarming

Cv-ketel

Isolatie

Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Vraagprijs

€ 625.000 k.k.

Omschrijving



RUIMTE, LICHT EN COMFORT IN HET HART VAN HEEMSTEDEN!

Smaakvol gerenoveerd 5/6-kamer HOEKappartement van ca. 141 m² met zonnig balkon, open haard en twee badkamers. Gelegen in een goed onderhouden appartementencomplex met ruime, gratis parkeergelegenheid voor de deur en een eigen berging in het souterrain.

In het geliefde Groenendaalkwartier, op loopafstand van zowel winkels als het prachtige wandelbos Groenendaal, ligt dit heerlijk lichte en verrassend ruime hoekappartement van ca. 141 m², verdeeld over twee woonlagen (2e en 3e verdieping). Het appartement beschikt over drie ruime slaapkamers (met mogelijkheid voor een vierde) en een royale woonkamer met sfeervolle open haard en toegang tot een zuidwestelijk gelegen balkon met vrij uitzicht.

INDELING

Begane grond:

Gemeenschappelijke entree met videofoon-installatie.

Tweede verdieping:

Ruime hal met toegang tot alle vertrekken.

Royale woonkamer van ca. 42 m² met veel lichtinval, open haard en een brede glazen pui naar het zonnige balkon op het zuidwesten. Via stijlvolle glazen schuifdeuren is deze ruimte flexibel in te delen; bijvoorbeeld als woon- én eetkamer, of als extra slaapkamer of werkkamer. Slaapkamer aan de achterzijde met grote kastenwand en draai/kiepdeur naar het balkon.

Moderne badkamer met douche, wastafel, toilet en bergruimte.

Gesloten keuken met marmeren aanrechtblad, 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser, losstaande koel-/vriescombinatie en toegang tot een klein balkon aan de voorzijde.

Derde verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Tweede, ruime badkamer voorzien van ligbad, aparte douche, wastafelmeubel, toilet en aansluiting voor wasmachine en droger. Slaapkamer aan de achterzijde met grote dakkapel (ca. 5 x 4 m).

Zeer ruime en sfeervolle multifunctionele kamer (ca. 10 x 4/4,6 m) met dakkapel, brede schuifpui op het zuidwesten en grote Velux-ramen aan de voorzijde. Perfect als slaapkamer, werkkamer of combinatie van beiden en makkelijk in tweeën op te delen.

Souterrain:

Ruime, privé berging.

Omschrijving



BIJZONDERHEDEN

- Circa 141 m² woonoppervlakte.
- Open haard en veel natuurlijk licht.
- Twee badkamers.
- Flexibele indeling met 3 tot 4 slaapkamers.
- Balkon op het zonnige zuidwesten.
- Vrij uitzicht en veel ramen door hoekligging.
- Berging in het souterrain.
- Goed onderhouden complex met actieve VvE.
- Verwarming en warm water via CV ketel.
- Servicekosten: € 197,- per maand.
- Ruime, gratis parkeergelegenheid rondom het gebouw.
- Gelegen in een rustige straat, op loopafstand van winkels en natuur.
- De woning is tot nu toe verhuurd geweest, wordt verkocht met een gebruikersclausule.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaren genaamd "Vereniging van Eigenaars Valkenburgerplein 1 t/m 4-2" is geregistreerd in de Kamer van Koophandel, heeft een bankrekening en spaarsaldo, gezamenlijke opstalverzekering en de administratie wordt gedaan door VVE Beheer Amsterdam. De maandelijkse servicekosten zijn € 197,-.

LOCATIE

Het Groenendaalkwartier is een van de meest geliefde woonwijken van Heemstede. Deze karakteristieke buurt combineert de rust van een lommerrijke woonomgeving met de levendigheid van een centrale ligging. De wijk grenst direct aan het prachtige wandelbos Groenendaal, een uitgestrekt natuurgebied waar bewoners dagelijks kunnen genieten van rust, natuur en recreatie.

Binnen enkele minuten wandelen bereik je het centrum van Heemstede, met een breed aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden. Ook het NS-station Heemstede-Aerdenhout ligt op korte fietsafstand, net als diverse basisscholen, middelbare scholen en sportfaciliteiten.

Met de auto ben je binnen 10 tot 15 minuten in het centrum van Haarlem of op de snelwegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag. Ook de duinen en het strand van Zandvoort zijn eenvoudig te bereiken, zowel per fiets als met het openbaar vervoer.

Het wandelbos Groenendaal vormt letterlijk en figuurlijk het groene hart van de wijk. Dit geliefde natuurgebied is perfect voor een ontspannen wandeling, hardloopsessie of een bezoek aan het kinderboerderij-terrein. In elk seizoen biedt het bos een prachtig decor en een welkome ontsnapping aan de drukte van alledag.





























Plattegrond

Valkenburgerplein 4 II

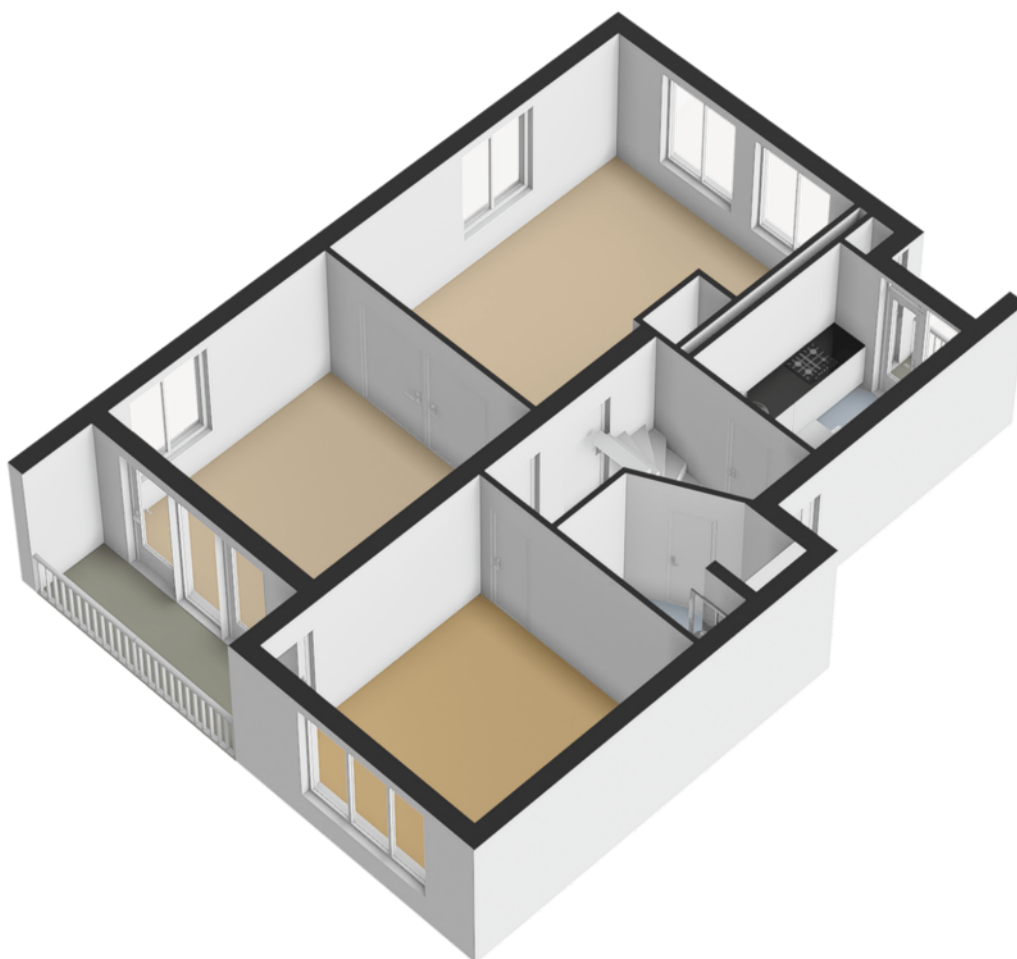
2103 AR Heemstede



Plattegrond

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede



Plattegrond

Valkenburgerplein 4 II

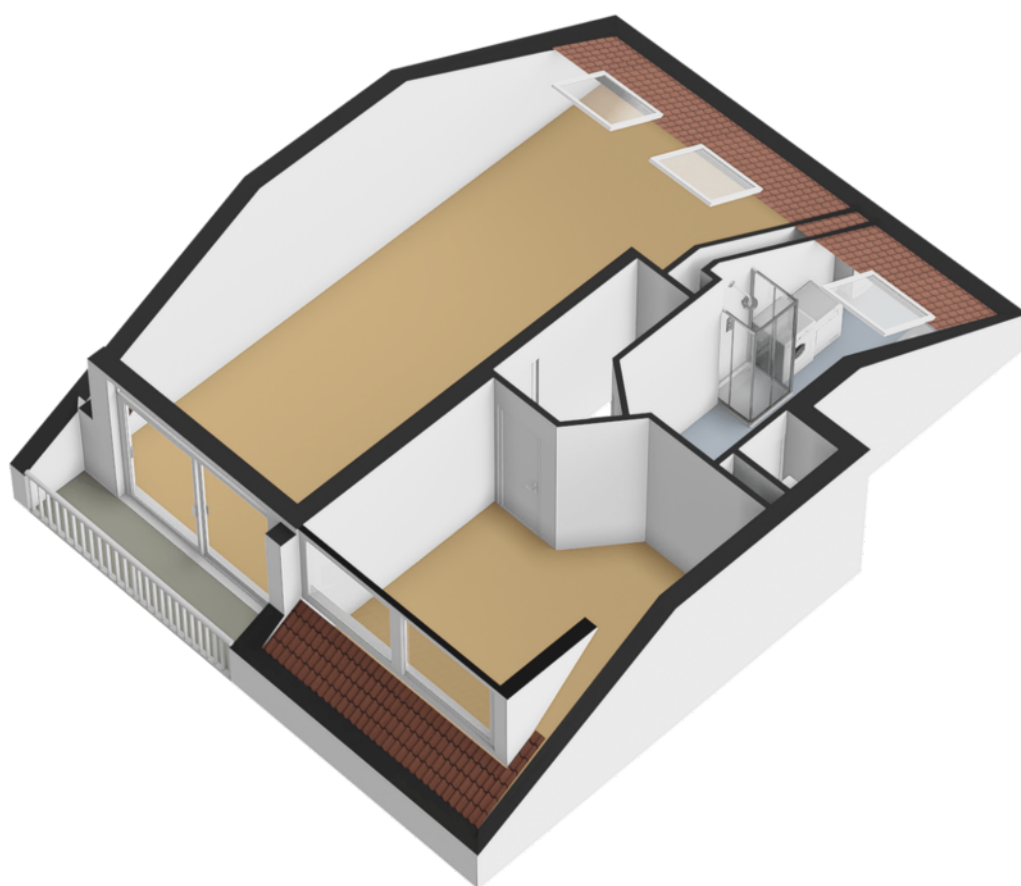
2103 AR Heemstede



Plattegrond

Valkenburgerplein 4 II

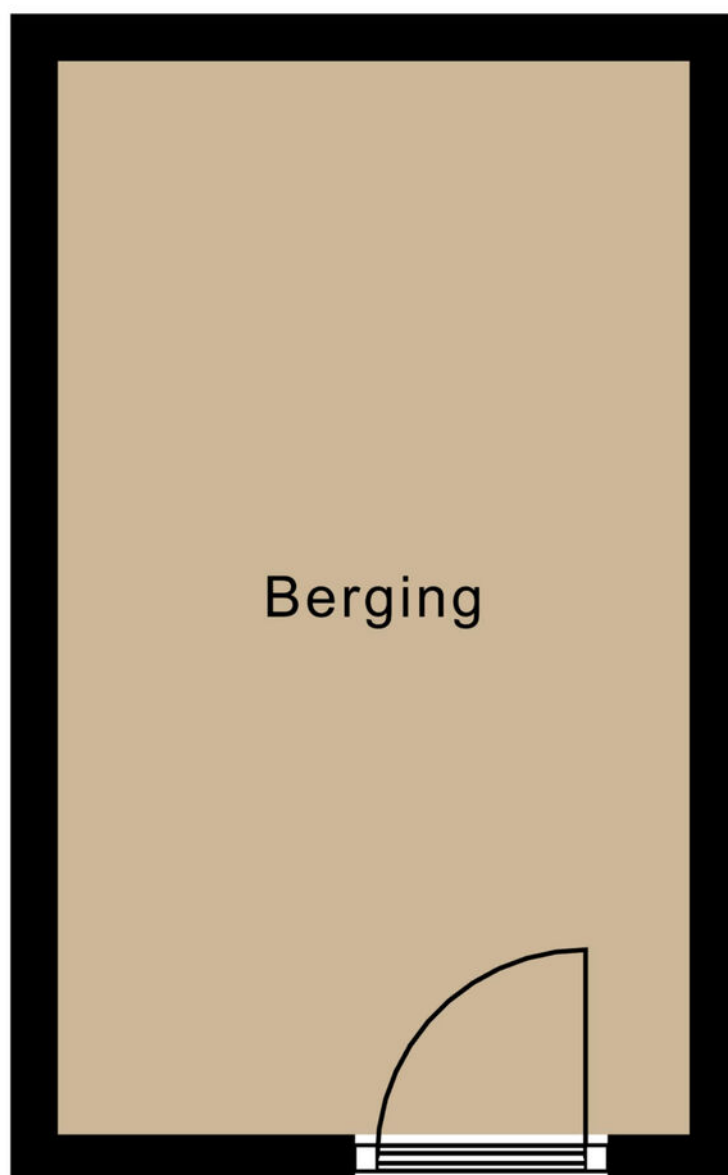
2103 AR Heemstede



Plattegrond

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede



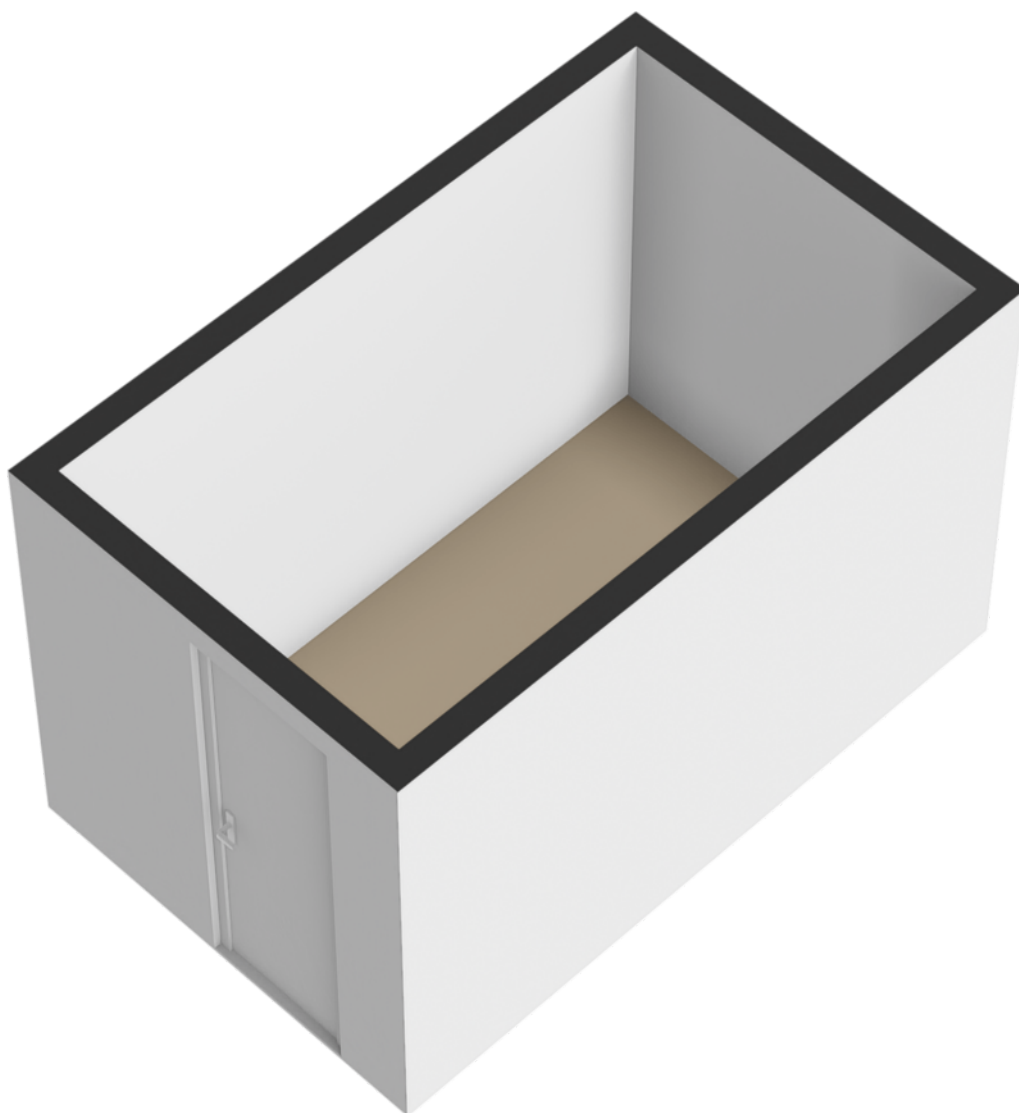
3.40 m

2.15 m

Plattegrond

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede



Meetstaat

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede

ZEKER VERDUURZAMEN

1. Meetcertificaat

Objectgegevens

Object: Appartement
Adres: Valkenburgerplein 4 - II
Postcode: 2103 AR
Plaats: Heemstede

Datum meetrapport: 11-04-2024
Type meetcertificaat: Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status: Definitief

Meetgegevens

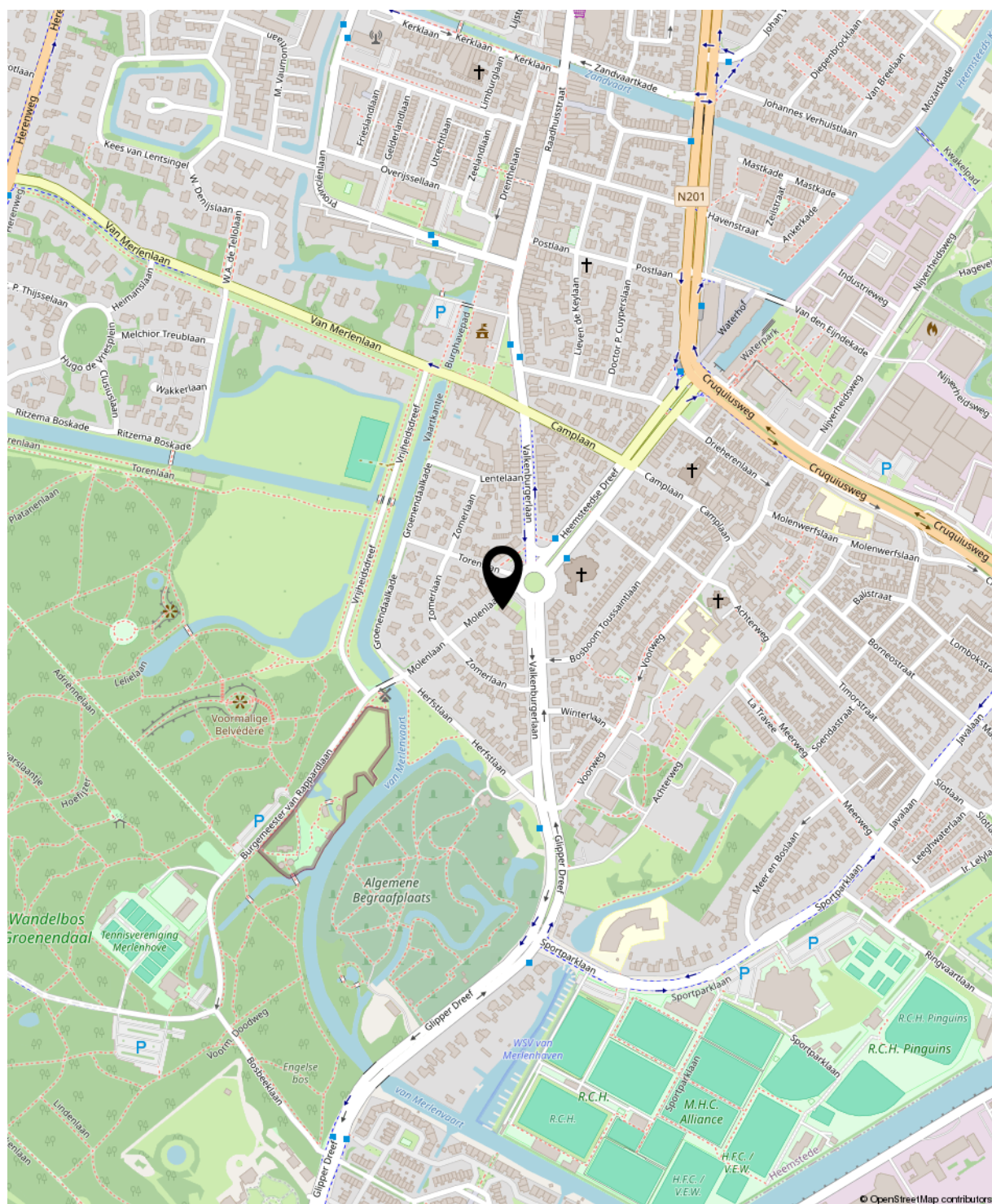
Gebruiksoppervlakte wonen	140,50	m ²
Overige inpandige ruimte	0,20	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9,70	m ²
Externe bergruimte	5,70	m ²
Bruto inhoud woning	498,00	m ³

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de [Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580](#). Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Locatie
op de
kaart

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede



Energie label

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede

Energie label woningen

Registratienummer
992211943

Datum registratie
24-04-2024

Geldig tot
11-04-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	n.v.t.			
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	672 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



2,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Valkenburgerplein 4 II
2103AR Heemstede
BAG-ID: 0397010000011255

Detailaanduiding

Bouwjaar 1953
Compactheid 1,66
Vloeroppervlakte 143 m²

Woningtype
Hoekwoning onder dak



Opnamedetails

Naam M Coreelmont Examennummer 9047.9475.2141

Certificaathouder
Energie label Deskundige

Inschrijfnummer EPG2022-69W KvK-nummer 85722022

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

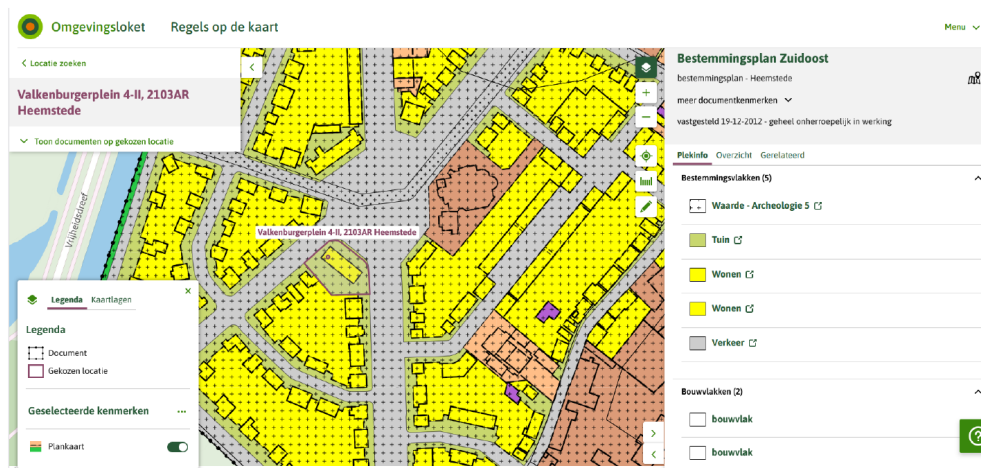


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Bestemming

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede



Lijst van zaken

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen				x
de kasten boven en op de extra kamer beneden mogen blijven staan indien gewenst				x
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen	x			
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen				x
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				x

Lijst van zaken

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kookplaat				x
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap				x
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser				x
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)				x
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet				x
Badkamer Toiletrolhouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x

Lijst van zaken

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel				x
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders				x
(Klok)thermostaat				x
Airconditioning				x
CV-installatie				x
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating				x
Beplanting				x
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x

Lijst van zaken

Valkenburgerplein 4 II

2103 AR Heemstede

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x
Over te nemen contracten				
CV				x
Boiler				x
Zonnepanelen				x
Contract bijlage 1				

Clausules



Amsterdams biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van 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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, 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 de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder 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. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

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

Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

*Algemene asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 50 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport inzake Valkenburgerplein 2 te Heemstede, afgegeven door de Omgevingsdienst IJmond d.d. 24 september 2014, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

*Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Clausules



***Notaris**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

***Gebruikersclausule**

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte, na aankoop, nimmer zelf gebruikt heeft en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van 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 dergelijk eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper.

***Eigen bijdrage of servicekostenverhoging voor datum overdracht- transport**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de V.v.E. kan worden besloten na het tot stand komen van deze koopovereenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de V.v.E. c.q. administrateur/bestuurder.

***Overbrugging**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het gekochte 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 voorstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren, vrij van hypotheken, welke dan ook.

***Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

***Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Recht van gunning

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

Clausules



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. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten 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.

Nadere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaild/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw
makelaar

Huizenstede Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTED
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl